

Số: 6860/QĐ-UB-QLĐT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 12 năm 1998

**QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ  
V/v Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung quận 11.**

\*\*\*\*\*

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 21 tháng 6 năm 1994 ;
- Căn cứ Quyết định phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ (Quyết định số 123/1998/QĐ-TTg ngày 10 tháng 7 năm 1998) ;
- Căn cứ Quyết định số 322/BXD-ĐT ngày 28 tháng 12 năm 1993 của Bộ Xây dựng ban hành quy định về việc lập các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị ;
- Căn cứ quyết định phê duyệt quy hoạch chung quận 11 của Ủy ban nhân dân thành phố (Quyết định số 780/QĐ-UB-QLĐT ngày 10 tháng 02 năm 1995);
- Xét ý kiến của Ủy ban nhân dân quận 11 về việc điều chỉnh quy hoạch chung Quận (Biên bản họp số 30/BBH ngày 13 tháng 10 năm 1997);
- Theo đề nghị của Kiến trúc sư trưởng thành phố tại tờ trình số 17517/KTS.T-QH ngày 04 tháng 12 năm 1998 ;

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.-** Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung quận 11 - Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 với các nội dung chính như sau :

**1. Về tính chất, chức năng,** ranh giới và phân chia đơn vị hành chính (16 phường) không thay đổi so với quyết định phê duyệt quy hoạch chung tháng 02/1995.

**2. Diện tích tự nhiên** quận 11 là: 515,53 ha.

**3. Quy mô dân số dự kiến:**

Hiện trạng dân số quận 11 (năm 1997): 256.445 người.

Quy mô dân số dự kiến:

+ Đến năm 2020 : 210.000 người.

(Điều chỉnh so với dự kiến qui mô dân số 170.000 người) đến năm 2010 tại Quyết định phê duyệt quy hoạch chung tháng 02/1995.

+ Giai đoạn đợt đầu (đến năm 2005): 230.000 người.

#### 4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và phân bố sử dụng đất (năm 2020):

Mục tiêu của điều chỉnh qui hoạch chung quận 11 (năm 1998) nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có, chuyển đổi chức năng sử dụng đất đai được nhiều hơn vào chức năng dân dụng, tăng thêm diện tích cho giao thông, công trình phúc lợi công cộng và công viên cây xanh.

##### 4.1- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

	Đơn vị tính	Hiện trạng (1997)	Quy hoạch phê duyệt 2/1995	Điều chỉnh mới (1998)
- Dân số	người	256.445	260.000	210.000
- Mật độ dân số	người/ha	497	520	407
- Tầng cao trung bình	tầng	1,23	2,5 - 3	3
- Mật độ xây dựng	%	60,09	45	40,00
- Đất dân dụng	m <sup>2</sup> /người	12,73	16 - 17	20,00
Trong đó :				
+ Đất ở	m <sup>2</sup> /người	10,90	10	11,97
+ Đất c/trình công cộng	m <sup>2</sup> /người	2,65	2,6	4,02
+ Đất cây xanh	m <sup>2</sup> /người	2,02	2,1	3,86
+ Đất giao thông	m <sup>2</sup> /người	1,23	2,2 - 3	2,72
- Chỉ tiêu cấp điện	Kwh/người/năm	251	800÷1.000	3.000
- Chỉ tiêu cấp nước	lít/người/ngày đêm	100	150 - 200	200
- Tiêu chuẩn thải rác	Kg/ người/ngày đêm	-	-	1

##### 4.2- Dự kiến phân bố sử dụng đất toàn quận (năm 2020) :

- Đất khu ở (hiện hữu cải tạo và xây dựng mới) : 251,60 ha 48,80%
- Đất công trình công cộng ( cấp quận, TP, TW ) : 84,00 ha 16,30%
- Đất công viên cây xanh công cộng : 81,04 ha 15,72%
- Đất giao thông (đường sá, bãi đậu xe) : 78,79 ha 15,28%
- Đất công nghiệp, kho tàng : 14,94 ha 2,90%
- Đất tôn giáo : 4,30 ha 0,83%
- Đất công trình đầu mối kỹ thuật đô thị : 0,50 ha 0,10%
- Đất kênh rạch : 0,36 ha 0,07%

Tổng cộng : 515,53 ha 100%

#### 5. Định hướng phát triển không gian và phân khu chức năng :

##### 5.1- Hướng bố cục không gian :

Quận 11 là địa bàn hình thành lâu đời và khá ổn định. Hướng bố cục không gian chủ yếu tập trung cải tạo, chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu. Trục đường 3 tháng 2 và trục Lãnh Binh Thăng là trục bộ mặt của Quận được bố trí nhiều công trình, cụm công trình cao tầng có giá trị thẩm mỹ.

## 5.2- Các khu chức năng chính:

### a) Khu công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp - kho tàng:

- Sắp xếp bố trí lại và có kế hoạch di chuyển ra ngoại thành (huyện Bình Chánh) các cơ sở công nghiệp, tiểu-thủ công nghiệp gây ô nhiễm (nhựa, dệt có nhuộm).

- Tồn tại và phát triển các loại xí nghiệp nhỏ và tiểu-thủ công nghiệp gia đình không gây ô nhiễm trên địa bàn quận 11.

- Kho tàng bên bãi hầu hết được tính toán di dời ra ngoài và chuyển đổi sang chức năng dân dụng (công trình công cộng, cây xanh...).

### b) Khu vực dân cư:

Quận 11 được phân thành 6 khu ở sau :

- **Khu 1** : gồm các phường 4 - 6 - 7 - 15. Diện tích 130,52 ha. Dân số dự kiến 50.000 người.
- **Khu 2** : gồm các phường 5 -14. Diện tích 98,92 ha. Dân số dự kiến 41.000 dân.
- **Khu 3** : gồm các phường 9 - 11. Diện tích 38,90 ha. Dân số dự kiến 20.000 dân.
- **Khu 4** : gồm các phường 1 - 3 - 10. Diện tích 130,96 ha. Dân số dự kiến 40.500 dân.
- **Khu 5** : gồm các phường 8 - 12 - 13. Diện tích 66,12 ha. Dân số dự kiến 30.000 dân.
- **Khu 6** : gồm các phường 2 - 16. Diện tích 50,91 ha. Dân số dự kiến 30.000 dân.

Mật độ xây dựng trong các khu ở từ 32,6% - 48%.

Mỗi khu có bố trí trung tâm phục vụ công cộng.

Khu 1, 2, 5 là các khu ở tương đối ổn định, cải tạo chỉnh trang hạn chế. Khu 3, 4 và 6 phần lớn nhà tạm bợ, lụp xụp. Vì vậy, khu vực này có điều kiện chỉnh trang tạo ra các khu đất trống để xây dựng các cụm nhà ở cao tầng, tăng thêm diện tích cho giao thông, cây xanh, công trình công cộng.

### c) Trung tâm quận - Công trình công cộng:

- Trung tâm hành chính quận, phát triển tại vị trí trung tâm quận hiện nay trên đường Bình Thới.

- Trung tâm thương mại giao dịch, dịch vụ được bố trí tại khu vực Trường Đua Phú Thọ (đường 3 tháng 2, Lê Đại Hành - Lãnh Binh Thăng), và dọc theo đường Hoà Bình, đường 3 tháng 2.

- Trung tâm văn hoá - giải trí, du lịch bố trí dọc trục Lãn Bình Thăng thuộc phường 8, phường 11 và tại khu vực công viên văn hóa Đàm Sen thuộc phường 3, qui mô 50,04 ha.

d) Công viên cây xanh, Thể dục thể thao :

- Nâng cấp công viên Đàm Sen hiện hữu (phường 3).

- Mở rộng và hoàn thiện khu di tích Chùa Gò (phường 2) và đồn Cây Mai (phường 16).

- Các khu vực khác của quận, trong cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới các khu ở chú trọng bố trí nhiều vườn hoa nhỏ, cây xanh, thảm cỏ.

- Khu thể dục thể thao Phú Thọ (phường 15) được cải tạo nâng cấp, diện tích : 48 ha.

## **6. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật:**

### **6.1- Về giao thông:**

- Một số trục lộ chính quy hoạch lâu dài đảm bảo lộ giới như sau : Hùng Vương : 40m, Đường 3-2 : 35m, Lý Thường Kiệt : 30m và 35m, Lê Đại Hành : 30m và 35m, Âu Cơ, Thuận Kiều, Minh Phụng, Tân Hóa, Lạc Long Quân, Hòa Bình, Tạ Uyên, Phú Thọ : 30m.

- Xây dựng mới một số tuyến dự phóng thuộc khu vực phía Tây Bắc quận 11, nối dài đường Nguyễn Thị Nhỏ, Hàn Hải Nguyên và một số tuyến đường nội bộ khác.

- Dự kiến trong tương lai có tuyến đường sắt nội đô của thành phố chạy trên cao dọc theo đường 3 tháng 2 (hoặc đường Hùng Vương).

- Xây dựng các nút giao thông tại một số giao lộ trên trục đường : Âu Cơ - Lạc Long Quân, 3 tháng 2 - Lê Đại Hành, 3 tháng 2 - Hàn Hải Nguyên - Lò Siêu (đường 39), Lê Đại Hành - Bình Thới - Nguyễn Thị Nhỏ.

- Duy trì và hoàn thiện bến xe khách thành tại phường 5, phục vụ vận tải hành khách công cộng.

### **6.2- Về cấp nước:**

- Nguồn nước: Từ hệ thống chung của thành phố theo tuyến đường ống chính hiện hữu chạy dọc đường 3 tháng 2 có  $\Phi 1.050\text{mm}$ .

- Từng bước thay thế mạng đường ống phân phối đã quá cũ kết hợp mở rộng mạng lưới - nhất là với khu vực phía bắc của quận đáp ứng qui mô phát triển.

### **6.3- Về san nền và thoát nước mưa:**

- Việc chuẩn bị kỹ thuật cho nền đất khu vực này chủ yếu là cải tạo mặt đường, san lấp cân bằng đất tại chỗ, tạo dốc để thoát nước mặt nhanh chóng. Riêng khu vực dự kiến xây dựng thuộc phía Tây phường 1, 2 và khu giáp công viên Đàm Sen, có nền đất hơi trũng (cao độ < + 2,0) phải được đắp thêm đất để tôn nền.

- Đối với các khu dân cư cải tạo sẽ xây dựng bổ sung thêm công cho đủ năng lực thoát nước tại khu vực. Đối với các khu dự kiến xây mới yêu cầu phải xây dựng đủ công thoát nước cho lưu vực.

- Kênh Tân Hóa là tuyến kênh chủ yếu dẫn nước thải công nghiệp và sinh hoạt của lưu vực quận Tân Bình và quận 11, lâu dài sẽ thay thế kênh hở bằng hệ thống cống hộp, trước mắt sẽ trồng dải cây xanh cách ly giữa tuyến kênh và khu dân cư kế cận.

#### **6.4- Về thoát nước bản và vệ sinh đô thị:**

##### *a) Thoát nước bản:*

- Xây dựng tuyến cống chính thoát nước bản khu vực dọc theo đường Lạc Long Quân nối vào tuyến cống chính thoát nước bản khu vực của quận 6 và tuyến cống chính thoát nước bản khu vực dọc theo đường Thuận Kiêu nối vào tuyến cống chính thoát nước bản khu vực của quận 5, hai tuyến này sẽ nối vào tuyến cống chính thoát nước bản của thành phố dọc kênh Bến Nghé.

##### *b) Vệ sinh môi trường:*

- Việc thu gom vận chuyển rác và vệ sinh môi trường thực hiện theo đề án chung của thành phố.

- Nước thải công nghiệp xử lý cục bộ, thải sinh hoạt xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi xả vào cống chung.

- Rác thải được phân loại ngay từ nguồn thu và được xe chuyên dùng chở thẳng ra ngoại thành (Hóc Môn - Bình Chánh) để xử lý chôn, đốt hoặc tái chế theo quy định.

- Xây dựng thêm nhà vệ sinh công cộng (bán kính phục vụ 1,4 - 2km).

#### **6.5- Về cấp điện :**

- Nguồn cấp từ các trạm nguồn 110/22KV Chợ Lớn và Trường đua. Cải tạo trạm phân phối trung tâm Trường đua lên cấp điện áp 22KV. Cải tạo đường dây 110KV thành cáp ngầm 110KV. Mạng điện được chuyển đổi và xây dựng mới thành hệ cáp ngầm 22 KV vào sau năm 2010.

### **7. Quy hoạch xây dựng đợt đầu (năm 2005) :**

Quận 11 là địa bàn thuộc khu nội thành cũ, hướng đầu tư giai đoạn 5 - 7 năm trước mắt chủ yếu cải tạo chỉnh trang các khu hiện hữu, tập trung đầu tư nâng cấp mở rộng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thiết yếu, nhất là thoát nước. Sắp xếp cải tạo công nghiệp, tiểu-thủ công nghiệp, tăng thêm công trình công cộng. Cải thiện môi sinh, môi trường, nâng cao đời sống người dân.

Các chương trình ưu tiên xây dựng trong thời hạn đến năm 2005 gồm :

#### **7.1- Nhà ở :**

+ Một số khu vực cần di dời nhằm phục vụ cho các nhu cầu đầu tư xây dựng theo quy hoạch :

- Khu nhà trong công viên Đầm Sen: 210 hộ.
- Khu Trường đua Phú Thọ dọc đường Lữ Gia - Lê Đại Hành: 1.000 hộ.
- Khu Lữ Gia – Nguyễn Thị Nhỏ: 3,2 ha.
- Khu Lạc Long Quân - Tân Bình gần kinh Tân Hoá.
- Khu Chùa Gò, phường 2 : 128 hộ, trong đó 58 hộ trên mặt nước Bàu Chuông, diện tích : 1,3 ha.
- Khu đồn Cây Mai, phường 16, diện tích: 1,6 ha.
- + Xây dựng mới:
  - Khu Hoà Bình, phường 5, diện tích: 2 ha.
  - Khu nhà ở H 22 Tân Hoá, phường 1: 120 căn.
  - Khu nhà ở C<sub>2</sub> Tuệ Tĩnh, phường 12.
  - Khu chung cư Trịnh Thái Bình, phường 16 diện tích : 0,032 ha.

## 7.2- Công trình công cộng :

### a) Giáo dục:

- Xây dựng mới nhà trẻ phường 15, chợ Lữ Gia cũ.
- Lô A, lô H chung cư Lý Thường Kiệt phường 7 chuyển thành nhà trẻ.
- Xây dựng mới khu giáo dục cạnh rạp hát Quốc Thái phường 16, diện tích : 0,26 ha.
- Khu giáo dục tại phường 14, diện tích: 0,3 ha.
- Mở rộng trường Nguyễn Văn Phú phường 13, diện tích: 0,57 ha.
- Trường cấp 1, 2 tại kho lương thực phường 3, diện tích: 1,25 ha.
- Khu giáo dục tại phường 5, diện tích: 2,72 ha.

### b). Thương mại - Dịch vụ:

- Cải tạo Chợ Phú Thọ phường 13, diện tích: 0,41 ha
- Khu thương nghiệp dịch vụ đường Hòa Bình, phường 5, diện tích: 3,26 ha.
- Cải tạo khu thương nghiệp dịch vụ Shangrila ( mở rộng ): 0,46 ha.
- Chợ Bình Thới (cũ) phường 10, diện tích: 0,3 ha.
- Cải tạo khu thương nghiệp dịch vụ đường 3 tháng 2 phường 15 (góc Trường Đua), diện tích: 3,75 ha.
- Cải tạo khu thương nghiệp dịch vụ trên đường Lữ Gia, phường 15.
- Cải tạo khu CTCC tại góc ngã 3 Lý Thường Kiệt - Hẻm 181 Lý Thường Kiệt.
- Xây dựng khu CTCC tại lô đất của Hùng Sáng, phường 1, diện tích: 1ha.

- Xây dựng khu CTCC tại ngã tư Nguyễn Thị Nhỏ - Nguyễn Chí Thanh phường 16, diện tích: 0,5 ha.

- Xây dựng khu CTCC nhà ở phường 7: 1.200 căn.

*c) Văn hóa, thông tin:*

- Xây dựng khu văn hóa quận 11 tại phường 9, diện tích: 0,66 ha.

- Cải tạo khu Chùa Gò phường 2, diện tích: 2,0 ha.

- Cải tạo Đồn Cây Mai phường 16, diện tích: 3,0 ha.

*d) Hành chính:*

- Khu hành chính phường 11, diện tích: 0,22 ha.

- Khu hành chính phường 10, diện tích: 0,7 ha.

**7.3- Công viên Cây xanh - Thể dục thể thao:**

- Khu công viên Đầm Sen, phường 3 - diện tích: 51,04 ha.

- Khu liên hiệp thể dục thể thao Phú Thọ, diện tích: 48 ha (thành phố đang xây dựng).

**7.4- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật :**

*a) Giao thông:*

- Cải tạo, nâng cấp 6 tuyến đường chính hiện hữu bao gồm đường Âu Cơ, Lê Đại Hành, Lạc Long Quân, Tân Hóa, Nguyễn Chí Thanh, Lò Siêu với tổng chiều dài 5.100m.

- Xây dựng mới 2 tuyến đường chính bao gồm đường Nguyễn Thị Nhỏ (từ 3 tháng 2 đến Lê Đại Hành), lộ giới 25m, đường Hàn Hải Nguyên nối dài (từ Phú Thọ đến Tân Hóa), lộ giới 16m - 20m và một số tuyến đường nội bộ khác

- Cải tạo mở rộng 4 nút giao thông : Âu Cơ - Lạc Long Quân, 3 tháng 2 - Lê Đại Hành, 3 tháng 2 - Hàn Hải Nguyên - Lò Siêu (đường 39), Lê Đại Hành - Bình Thới - Nguyễn Thị Nhỏ.

*b) Cấp nước:*

- Đặt mới các ống nhánh  $\Phi$  450,  $\Phi$  400,  $\Phi$  300,  $\Phi$  250,  $\Phi$  200 và  $\Phi$  150 từ các tuyến ống chính theo các đường giao thông sẽ mở đợt đầu, tạo thành các vòng khép kín cấp nước cho các khu dân cư và các khu trung tâm.

*c) San nền - Thoát nước mưa:*

- Cải tạo đồng bộ toàn tuyến thuộc hệ thống rạch Lò Gốm và kênh Tân Hóa để giải quyết triệt để tình trạng úng ngập của lưu vực thoát nước trong khu vực này.

- Khi chưa giải quyết được tuyến chính thì từng khu vực một phải giải quyết riêng lẻ bằng cách:

- \* Tôn nền cục bộ.

\* Xây dựng thêm công bảo đảm đủ năng lực tải nước của lưu vực.

*d) Thoát nước bản - Vệ sinh môi trường:*

- Tu bổ và nạo vét thường xuyên hệ thống cống và các hố ga hiện hữu.

- Sử dụng bể tự hoại theo đúng quy cách trong các hộ dân.

- Kết hợp với quận 5, quận 6 nạo vét rạch Lò Gốm và tuyến kênh có liên quan.

- Các khu công nghiệp phải có khu xử lý cục bộ để đảm bảo nước thải sản xuất trước khi thoát vào cống chính.

- Xây dựng một số các tuyến cống chính và cống nhánh thoát nước bản trong khu dân cư.

*e) Cấp điện:*

Cải tạo mạng lưới hiện hữu, từng bước cáp ngầm hoá toàn bộ hệ thống cấp điện.

### **8. Các dự án kêu gọi đầu tư:**

- Khu công viên văn hóa Đầm Sen (phường 3).

- Khu nhà ở cao tầng và công trình công cộng (phường 5).

- Khu trung tâm thể dục thể thao Phú Thọ (phường 15).

**Điều 2.-** Việc quản lý xây dựng theo quy hoạch trên địa bàn quận 11 cần lưu ý một số điểm sau :

- Các quy hoạch chi tiết sử dụng đất cũng như các dự án đầu tư xây dựng ở giai đoạn đầu (1998 - 2005) cần chú ý xác định ranh giới, quy mô sử dụng đất thích hợp, hạn chế di dời, giải tỏa và gây xáo trộn lớn tại những khu dân cư hiện hữu ổn định.

- Cần sớm cắm mốc xác định ranh giới đất đai dành cho việc mở đường, xây dựng nút giao thông, hành lang kỹ thuật để quản lý lâu dài và có chính sách, giải pháp phù hợp thực hiện trong giai đoạn trước mắt.

- Với các điểm công nghiệp hiện hữu và xí nghiệp xây dựng mới cần quản lý chặt chẽ việc xử lý nước thải, thu gom xử lý các chất thải khác nhằm đảm bảo môi trường sống tốt cho các khu dân cư trước mắt cũng như lâu dài.

**Điều 3.-** Kiến trúc sư trưởng thành phố chịu trách nhiệm phê chuẩn hồ sơ thiết kế ; Ủy ban nhân dân quận 11 chịu trách nhiệm phối hợp với Kiến trúc sư trưởng thành phố và các sở-ngành liên quan lập và trình Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch chung của quận và nghiên cứu các chương trình đầu tư, các dự án xây dựng cụ thể nhằm thực thi có hiệu quả quy hoạch chung quận 11 được phê duyệt.

Các đồ án quy hoạch chi tiết, các dự án đã được pháp lý hóa trước đây, nay có vấn đề không phù hợp cần phải được nghiên cứu điều chỉnh, bổ sung đầy đủ theo điều chỉnh quy hoạch chung được duyệt này.



Giao Ủy ban nhân dân quận 11 chỉ đạo Ủy ban nhân dân các phường và ban-ngành trong quận quản lý chặt chẽ việc xây dựng trên địa bàn.

**Điều 4.-** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Kiến Trúc Sư Trưởng thành phố, Giám đốc các Sở : Kế hoạch và Đầu tư thành phố, Địa chính-Nhà đất thành phố, Xây dựng thành phố, Công nghiệp thành phố, Giao thông công chánh thành phố, Khoa học-Công nghệ và Môi trường thành phố, Công ty Điện lực thành phố, Bưu điện thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 11 và các ban ngành liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**

**KT.CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

***Nơi nhận:***

- Như điều 4
- Thường trực Thành ủy
- Thường trực HĐND.TP
- Thường trực UBND.TP
- Viện Quy hoạch xây dựng TP
- VPUB: CPVP
- Tổ QLĐT, CN, TH
- Lưu

**Vũ Hùng Việt**