

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **5191** /QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày **29** tháng **11** năm **2008**

- *LD*  
- P. *QuC*  
- P. *H.TQ*  
- P. *KT*

**QUYẾT ĐỊNH**

Về duyệt **Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung  
xây dựng quận 4 đến năm 2020**

(Phê duyệt)

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: <b>8318/09CUD</b> Ngày: <b>12/11/2009</b>

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

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ ban hành về quy hoạch xây dựng đô thị;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch-xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 5836/QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2005, quận 4 - thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung quận 4 đã được Ủy ban nhân dân thành phố duyệt tại Quyết định số 1388/QĐ-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2007;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Công văn số 3338/TTr-SQHKT ngày 17 tháng 9 năm 2008 về Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 4 và Nghị quyết số 41/2007NQ-HĐND ngày 21 tháng 12 năm 2007 của Hội đồng nhân dân quận 4 về việc thông qua đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 4 đến năm 2020,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 4 với các nội dung chính như sau: (đính kèm hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng).

**1. Vị trí ranh giới hạn và qui mô nghiên cứu:**

a) Vị trí ranh giới: quận 4 có các mặt giáp giới như sau:

- Phía Đông Bắc : giáp quận 2 (sông Sài Gòn làm ranh giới)
- Phía Tây Bắc : giáp quận 1 và quận 5 (rạch Bến Nghé làm ranh giới)
- Phía Nam : giáp quận 7 và quận 8 (kênh Tè làm ranh giới).

## b) Qui mô nghiên cứu:

- Qui mô diện tích đất quy hoạch điều chỉnh: 417,08ha (so với diện tích đất quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 6785/QĐ-UB-QLĐT ngày 18 tháng 12 năm 1998 của Ủy ban nhân dân thành phố là 418,51ha, chênh lệch 1,43ha).

- Dân số hiện trạng năm 2005: 185.268 người.

- Dân số dự kiến:

\* Đến năm 2010: 205.000 người

\* Đến năm 2015: 210.000 người

\* Đến năm 2020: 210.000 người.

## 2. Tính chất và chức năng quy hoạch:

- Theo quy hoạch chung quận 4 được duyệt năm 1998: Quận 4 là một quận nội thành mang chức năng công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp - dịch vụ - thương mại và giao thông đường thủy với thế mạnh là dịch vụ Cảng.

- Điều chỉnh quy hoạch chung: Quận 4 là một phần của trung tâm thành phố, mang chức năng dân dụng - thương mại - dịch vụ - tiểu thủ công nghiệp, trong đó ưu tiên đẩy mạnh phát triển dịch vụ - thương mại.

\* Khu trung tâm thành phố: cùng với quận 1, 2, 3 và quận Bình Thạnh, quận 4 sẽ có chức năng là một phần thuộc trung tâm thành phố.

\* Khu trung tâm thương mại - dịch vụ cấp khu vực: việc di dời cảng Sài Gòn tạo quỹ đất để bố trí khu cảng du lịch quốc tế - thương mại - dịch vụ.

\* Khu đô thị: khu dân cư hiện hữu và xây dựng mới với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

## 3. Định hướng phát triển không gian:

### 3.1. Phân bố dân cư:

- Điều chỉnh quy hoạch chung: dựa trên 2 trục giao thông chính đối ngoại của quận là Bắc - Nam, tuyến cầu và đường hướng qua quận 2 kéo dài từ đường Tôn Đức, dân cư trên địa bàn quận 4 được phân thành 3 cụm dân cư như sau:

\* **Cụm dân cư I:** là khu vực phía Tây quận 4, giới hạn bởi trục đường Bắc - Nam, kéo dài tới Cù lao phường 1, bao gồm phường 1, 2, 3, 4, 5 và một phần phường 6.

- Diện tích : 147,7ha, chiếm 35,41% diện tích toàn quận

- Dân số hiện trạng năm 2005: 68.083 người

- Dân số dự kiến năm 2020 : 75.500 người.

- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

• Tầng cao cao nhất : 35 tầng

• Mật độ xây dựng : 40%.

- Chức năng: là khu ở và các công trình công cộng phục vụ trong khu ở, là trung tâm văn hóa - thể dục thể thao - vui chơi giải trí của quận.

\* **Cụm dân cư II:** là khu vực phía Đông Bắc quận 4, giới hạn bởi đoạn phía Bắc đường Bắc - Nam, đường Tôn Đản kéo dài đến cầu bắc qua sông Sài Gòn nối quận 4 với Thủ Thiêm, bao gồm một phần phường 6, các phường 8, 9, 10, 12 và một phần phường 13.

- Diện tích : 104,08ha, chiếm 24,95% diện tích toàn quận

- Dân số hiện trạng năm 2005: 57.934 người

- Dân số dự kiến năm 2020 : 68.500 người.

- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

• Tầng cao cao nhất : 40 tầng

• Mật độ xây dựng : 40%.

- Chức năng: là khu ở và các công trình công cộng phục vụ trong khu ở, bao gồm trung tâm hành chính, y tế, thương mại - dịch vụ của quận.

\* **Cụm dân cư III:** là khu vực phía Đông Nam quận 4, giới hạn bởi đường Tôn Đản kéo dài đến cầu bắc qua sông Sài Gòn nối quận 4 với Thủ Thiêm và đoạn phía Nam đường Bắc - Nam, bao gồm một phần phường 13, các phường 14, 15, 16, 18.

- Diện tích : 165,3ha, chiếm 39,64% diện tích toàn quận

- Dân số hiện trạng năm 2005: 59.251 người

- Dân số dự kiến năm 2020 : 66.000 người.

- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

• Tầng cao cao nhất : 40 tầng

• Mật độ xây dựng : 40%.

- Chức năng: là khu ở và các công trình công cộng phục vụ trong khu ở, là trung tâm thương mại - dịch vụ của quận.

+ Trong mỗi cụm dân cư, đảm bảo đủ các loại hình phục vụ thiết yếu như hành chính, thương mại - dịch vụ, cùng các công trình phúc lợi công cộng như giáo dục, y tế... với bán kính, qui mô phục vụ hợp lý cho mỗi cụm dân cư.

+ Hạn chế tối đa nhà ở thấp tầng và nhà liên kế phố. Nhà ở xây dựng mới chủ yếu là chung cư cao tầng, có kết hợp bố trí hợp khối các công trình công cộng hoặc văn phòng làm việc nhằm khai thác triệt để quỹ đất quận 4 trong điều kiện quỹ đất bị hạn chế.

### 3.2. Trung tâm quận và các công trình công cộng:

#### 3.2.1. Trung tâm quận:

Trung tâm hành chính quận bố trí dọc theo trục đường Đoàn Như Hải (đoạn từ Nguyễn Tất Thành đến Nguyễn Trường Tộ), không thay đổi so với quy hoạch chung được duyệt năm 1998, tuy nhiên có một số điều chỉnh nhỏ về vị trí cụ thể từng công trình. Mỗi phường đều có khu hành chính và các công trình công cộng phúc lợi cần thiết.

### 3.2.2. Trung tâm thương mại - dịch vụ:

- Trung tâm thương mại - dịch vụ thuộc địa bàn quận 4 tập trung chủ yếu dọc bờ sông Sài Gòn - trên tuyến đường Nguyễn Tất Thành và phát triển dọc theo đường Hoàng Diệu đến trung tâm công cộng dự kiến tại phường 1. Hệ thống khu thương mại - dịch vụ này vừa phục vụ cho dân cư quận 4, vừa phục vụ cho nhu cầu chung của khu trung tâm thành phố. Việc di dời một loạt các kho bãi, chuyển đổi mục đích sử dụng thành cao ốc văn phòng, thương mại - dịch vụ góp phần làm tăng quỹ đất dành cho thương mại - dịch vụ của quận.

- Khi Cảng Sài Gòn di dời và chuyển đổi mục đích sử dụng, việc bố trí xây dựng thêm các công trình thương mại - dịch vụ cần căn cứ theo đồ án quy hoạch chi tiết khu trung tâm thành phố hiện hữu mở rộng (qui mô 930ha) đang được nghiên cứu.

### 3.2.3. Công trình giáo dục:

- Quỹ đất giáo dục của quận 4 đạt được chỉ tiêu đến năm 2020 là 19,38ha với chỉ tiêu bình quân 4,15m<sup>2</sup>/học sinh.

- Thực hiện việc nâng cấp những trường đã có quy hoạch ổn định, xem xét mở rộng diện tích khi kết hợp các dự án cải tạo chỉnh trang xung quanh nhằm từng bước đạt chuẩn theo quy định.

- Bổ sung thêm một số cơ sở trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non tại các phường trên cơ sở thu hồi đất kho tàng, xí nghiệp ô nhiễm trên địa bàn.

### 3.2.4. Công trình y tế:

- Đảm bảo mỗi phường phải có trạm y tế cơ sở, để chăm lo sức khỏe cho người dân với qui mô đất 150 m<sup>2</sup>/trạm (theo Quyết định số 165/2004/QĐ-UB ngày 02 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt quy hoạch phát triển mạng lưới cơ sở ngành y tế thành phố đến năm 2020).

- Bảo trì, sửa chữa, nâng cấp để tận dụng hết công suất phòng ốc và mặt bằng sân bãi hiện có ở những cơ sở y tế thuộc khu dân cư đã được quy hoạch ổn định.

- Xây dựng mới 3 cơ sở y tế dự phòng tại số 02 Lê Quốc Hưng - lầu 3 trong khuôn viên trung tâm y tế; 217 Khánh Hội, phường 6, quận 4 và tại phường 18.

- Bệnh viện đa khoa quận 4 (chuyển đổi từ Trung tâm y tế quận 4): Củng cố cơ sở vật chất và mở rộng bệnh viện đáp ứng nhu cầu nâng cao chất lượng. Bảo đảm đạt 130 giường bệnh vào năm 2010.

### 3.2.5. Trung tâm thể dục thể thao:

- Tập trung trên đường Khánh Hội và tại công viên Hồ Khánh Hội (không thay đổi so với quy hoạch chung năm 1998).

- Tăng cường các sân bãi thể dục thể thao tại các dự án khu dân cư mới, các trường phổ thông và trong khu hỗn hợp Nhà Rồng - Khánh Hội - cảng Sài Gòn.

### 3.2.6. Trung tâm văn hóa:

- Cải tạo, nâng cấp các cơ sở văn hóa hiện có.

- Xây dựng mới một số công trình phục vụ văn hóa trong công viên Hồ Khánh Hội.

- Tăng cường các điểm phục vụ cho nhu cầu văn hóa, giải trí cho nhân dân trong quận (như rạp chiếu phim, phòng triển lãm, phòng hòa nhạc ...) vào các dự án khu phức hợp.

### 3.3. Khu công viên cây xanh:

- Đến năm 2020 quận 4 có các công viên: Công viên Hồ Khánh Hội, công viên Cù Lao phường 1, công viên phường 16, các công viên tại nút giao thông cầu Tân Thuận và các khu cây xanh dọc kênh Tẻ, Bến Nghé.

- Công viên Hồ Khánh Hội là trung tâm vui chơi giải trí của toàn quận.

- Công viên cây xanh dọc bờ kênh là những điểm vui chơi giải trí và là không gian sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư.

- Tăng cường thêm diện tích cây xanh tại khu vực Cảng Sài Gòn khi di dời, bố trí xen cài thêm cây xanh trong các khu dân cư xây mới, các khu phức hợp, khu thương mại - dịch vụ (đề nghị dành đất bố trí các mảng xanh với tỷ lệ tối thiểu là 15% tổng diện tích khu đất của từng dự án hoặc toàn bộ khu đất).

- Diện tích cây xanh sẽ được bổ sung, thông qua các giải pháp chỉnh trang nâng cấp các khu chức năng khác nhau trên địa bàn quận. Trong đó sẽ dành khoảng 5% ÷ 10% quỹ đất của các dự án cần ưu tiên dành cho tạo khoảng xanh đô thị.

### 3.4. Tiêu thụ công nghiệp:

- Toàn bộ các xí nghiệp công nghiệp gây ô nhiễm và kho bãi hiện có sử dụng không hợp lý sẽ được chuyển mục đích sử dụng để xây dựng các công trình hỗn hợp theo mục đích là dịch vụ, thương mại, văn phòng, nhà ở cao tầng và một phần dành cho việc xây dựng các công trình phúc lợi công cộng như trường học, y tế...

- Từng bước chuyển dịch sản xuất hiện có sang loại hình sản xuất với hiệu quả cao hơn trong sử dụng đất, không ô nhiễm môi trường, lao động và sản phẩm chứa hàm lượng chất xám và kỹ năng nghề nghiệp cao.

- Duy trì tiêu thụ công nghiệp truyền thống gia đình như dệt chiếu, sản xuất hàng mây tre lá, hàng mỹ nghệ bằng bạc, làm đàn... là loại ngành nghề không gây ô nhiễm môi trường.

### 3.5. Cảng:

- Cảng Sài Gòn sẽ được di dời và chuyển đổi công năng phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết khu trung tâm thành phố hiện hữu mở rộng. Khu vực Nhà Rong và Khánh Hội (khu vực gần cầu K9 - K10, phía hạ lưu cầu qua Thủ Thiêm khu kho số 5) sẽ bố trí một ga hành khách phục vụ du lịch trong nước và quốc tế. Phần lớn quỹ đất còn lại của Cảng Sài Gòn dành xây dựng khu hỗn hợp các công trình thương mại - dịch vụ cao cấp kết hợp dải cây xanh dọc bờ sông và các không gian mở, phục vụ cho nhu cầu của nhân dân trong quận cũng như của cả thành phố.

#### 4. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch:

##### 4.1. Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2010:

##### 4.1.1. Diện tích đất tự nhiên của quận 4 là 417,08ha.

+ Đất dân dụng	: 287,76ha, chiếm tỷ lệ 68,99%
- Đất ở	: 195,19ha, chiếm tỷ lệ 46,8%
- Đất công trình công cộng	: 39,4ha, chiếm tỷ lệ 9,45%
- Đất cây xanh-thể dục thể thao	: 19,86ha, chiếm tỷ lệ 4,76%
- Đất giao thông	: 33,31ha, chiếm tỷ lệ 7,99%.
+ Đất khác (tôn giáo, công trình công cộng cấp Trung ương)	: 8,8ha, chiếm tỷ lệ 2,11%
+ Đất ngoài dân dụng	: 120,52ha, chiếm tỷ lệ 28,9%
- Đất công nghiệp kho-tiểu thủ công nghiệp:	16,56ha
- Đất giao thông đối ngoại	: 40,44ha
- Đất sông rạch	: 63,52ha.

##### 4.1.2. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

+ Đất đô thị	: 20,53m <sup>2</sup> /người
+ Đất dân dụng	: 14,04m <sup>2</sup> /người
- Đất ở	: 9,52m <sup>2</sup> /người
- Đất công trình công cộng	: 1,92m <sup>2</sup> /người
- Đất công viên cây xanh	: 0,97m <sup>2</sup> /người
- Đất giao thông	: 1,62m <sup>2</sup> /người
+ Qui mô dân số	: 205.000 người
+ Mật độ xây dựng	: 35 - 50%
+ Tầng cao xây dựng	: cao nhất 35 tầng.

##### 4.2. Giai đoạn từ 2010 - 2015:

##### 4.2.1. Cơ cấu sử dụng đất:

+ Đất dân dụng	: 309,25 ha, chiếm tỷ lệ 74,15%
- Đất ở	: 173,25 ha, chiếm tỷ lệ 41,54%
- Đất công trình công cộng	: 57,61 ha, chiếm tỷ lệ 13,81%
- Đất công viên cây xanh	: 30,37 ha, chiếm tỷ lệ 7,28%
- Đất giao thông	: 48,02 ha, chiếm tỷ lệ 11,51%.
+ Đất khác (tôn giáo, công trình công cộng cấp Trung ương ...)	: 8,46 ha, chiếm tỷ lệ 2,03%.
+ Đất ngoài dân dụng	: 99,37 ha, chiếm tỷ lệ 23,83%
- Đất nông nghiệp - kho - tiểu thủ công nghiệp:	6,72 ha
- Đất giao thông đối ngoại	: 29,13 ha
- Đất sông rạch	: 63,52 ha.

#### 4.2.2. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

+ Đất đô thị	: 19,86m <sup>2</sup> /người
+ Đất dân dụng	: 14,73m <sup>2</sup> /người
- Đất ở	: 8,25m <sup>2</sup> /người.
- Đất công trình công cộng	: 2,74m <sup>2</sup> /người
- Đất công viên cây xanh	: 1,45m <sup>2</sup> /người
- Đất giao thông	: 2,29m <sup>2</sup> /người
+ Qui mô dân số	: 210.000 người.
+ Mật độ xây dựng	: 30 - 50%
+ Tầng cao xây dựng	: cao nhất 35 tầng.

#### 4.3. Giai đoạn từ 2015 - 2020:

##### 4.3.1. Cơ cấu sử dụng đất:

+ Đất dân dụng	: 324,35ha, chiếm tỷ lệ 77,8%
- Đất ở	: 146,27ha, chiếm tỷ lệ 35,1%
- Đất công trình công cộng	: 65,86ha, chiếm tỷ lệ 15,8%
- Đất công viên cây xanh	: 48,4ha, chiếm tỷ lệ 11,6%
- Đất giao thông	: 63,82ha, chiếm tỷ lệ 15,3%.
+ Đất khác (tôn giáo, công trình công cộng cấp Trung ương)	: 8,46ha, chiếm tỷ lệ 2%
+ Đất ngoài dân dụng	: 84,27ha, chiếm tỷ lệ 20,2%.
- Đất công nghiệp kho - tiểu thủ công nghiệp	: 0,58ha
- Đất giao thông đối ngoại	: 20,17ha
- Đất sông rạch	: 63,52ha.

##### 4.3.2. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

+ Đất đô thị	: 19,86m <sup>2</sup> /người
+ Đất dân dụng	: 15,45m <sup>2</sup> /người
- Đất ở	: 6,97m <sup>2</sup> /người
- Đất công trình công cộng	: 3,14m <sup>2</sup> /người
- Đất công viên cây xanh	: 2,3m <sup>2</sup> /người
- Đất giao thông	: 3,04m <sup>2</sup> /người.
+ Qui mô dân số	: 210.000 người
+ Mật độ xây dựng	: 30 - 50%
+ Tầng cao xây dựng	: cao nhất 40 tầng.

### 5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

#### 5.1. Quy hoạch giao thông:

- Tổ chức giao thông theo hướng cải tạo mở rộng đường đúng lộ giới quy

- Quy hoạch nút giao thông đường trục Bắc Nam - Hoàng Diệu giai đoạn I với đảo tròn được xây dựng có bán kính là  $D = 40m$ , phần xe chạy quanh đảo 16m trong đường 4 làn xe cơ giới, diện tích chiếm dụng đất 1,46ha.

- Toàn thành phố có 4 tuyến đường trên cao, trong đó có 1 tuyến đường trên cao thành phố (tuyến số 3) đi trên hành lang đường Nguyễn Văn Cừ nối dài trong ranh địa bàn quận 4 với chiều dài khoảng 170m, dự kiến 4 làn xe, lộ giới 40m.

- Toàn thành phố có 6 tuyến xe điện ngầm (Metro), trong đó có 1 tuyến xe điện ngầm thành phố (tuyến số 4) đi dưới hành lang đường Bắc Nam trong ranh địa bàn quận 4 với chiều dài khoảng 1.492m với lộ giới 40m.

- Đường Bến Vân Đồn: lộ giới cũ là 20m, điều chỉnh lộ giới mới là 25m, dự kiến mở rộng thêm 5m về phía kênh Bến Nghé.

- Đường Tôn Thất Thuyết: lộ giới cũ là 20m, điều chỉnh lộ giới mới là 25m, dự kiến mở rộng thêm 5m về phía Kênh Tẻ.

- Đường Tôn Đản: lộ giới cũ là 20m, điều chỉnh lộ giới mới đoạn trùng với trục đường Bắc Nam mới là 46m; điều chỉnh lộ giới mới đoạn trùng với trục đường nối Thủ Thiêm là 30m; đoạn còn lại (Đoàn Văn Bơ - Nguyễn Tất Thành) giữ nguyên lộ giới là 20m.

- Đường Đoàn Văn Bơ: đoạn từ đường Xóm Chiếu đến đường Tôn Thất Thuyết lộ giới cũ là 16m, điều chỉnh lộ giới mới là 25m; đoạn còn lại giữ nguyên lộ giới là 25m. Riêng đoạn đường vào cầu Calmette điều chỉnh lộ giới mới là 39m.

- Đường Xóm Chiếu: lộ giới cũ 14m, điều chỉnh lộ giới mới 25m đảm bảo điều kiện xây dựng 4 làn xe, vỉa hè mỗi bên 5m.

- Bãi đậu xe ngầm:

+ Số 1 Đinh Lễ, phường 1: diện tích hiện trạng  $2.225m^2$ .

+ Đường 48, phường 4 (gần công viên hồ Khánh Hội): diện tích hiện trạng  $2.046m^2$ .

+ Khu trung tâm thương mại dịch vụ phường 1: diện tích hiện trạng  $4.500m^2$ .

- Hành lang bảo vệ sông, rạch: thực hiện quản lý theo Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định hành lang bảo vệ sông rạch của quận 4 như sau:

+ Sông Sài Gòn: thuộc cấp I, chiều rộng phạm vi hành lang là 50m/mỗi bên.

+ Kênh Bến Nghé: thuộc cấp V, chiều rộng phạm vi hành lang là 20m/mỗi bên.

+ Kênh Tẻ: thuộc cấp II, chiều rộng phạm vi hành lang là 50m/mỗi bên. Thống nhất hướng xác định hành lang an toàn Kênh Tẻ trùng với ranh lộ giới đường Tôn Thất Thuyết nhằm hạn chế việc giải tỏa nhà dân hiện hữu. theo như đề xuất của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.



## 5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

### a) Quy hoạch chiều cao (san nền):

Tổ chức cải tạo nâng dần nền xây dựng của khu vực, đảm bảo điều kiện quy định khống chế chung toàn thành phố  $H_{xd} \geq 2,00m$  – Hệ cao độ VN 2000, trong đó:

- + Với khu vực xây dựng mới: đắp nền triệt để đến cao độ khống chế.
- + Với khu vực cải tạo chỉnh trang: đề nghị có kế hoạch cải tạo nâng dần cao độ nền xây dựng.

### b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Giữ lại và nạo vét tăng khả năng thoát nước của các tuyến cống chính hiện trạng đang phục vụ thoát nước cho khu vực.

- Cải tạo, chuyển đổi dần hệ thống thoát nước từ hệ thống thoát chung sang hệ thống thoát riêng nước bẩn và mưa; cống thoát nước mưa đặt ngầm, kích thước cống tính toán theo chu kỳ tràn  $T=3$  năm.

- Đề xuất xây dựng mới một số tuyến cống chính khu vực dọc các trục đường Nguyễn Tất Thành, Đoàn Văn Bơ, Trục Bắc Nam, Khánh Hội, Tôn Đản và đường Xóm Chiếu.

- Kích thước các tuyến cống chính xác định theo lưu vực tiếp nhận với kích thước biến đổi từ  $\varnothing 1000mm$  đến  $B2000 \times 2000mm$ . Độ sâu chôn cống tối thiểu  $H_c \geq 0,70m$ ; độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng tự làm sạch cống.

- Hướng thoát nước: Các tuyến cống dẫn thoát tập trung về phía Kênh Tẻ và Kênh Bến Nghé trước khi xả ra sông Sài Gòn.

## 5.3. Quy hoạch cấp điện:

### - Chỉ tiêu cấp điện:

+ Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt:  $1000 \div 2500$  KWh/người/năm.

+ Ngoài dân dụng - Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp:  $300 - 350KW/ha$  ( $T_{max}: 4000 \div 4500$ ).

+ Chỉ tiêu cấp điện phục vụ công cộng dịch vụ - thương mại: lấy bằng  $30\% - 40\%$  chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt.

- Nguồn cấp điện: lấy từ các trạm trung gian 110/15-22KV hiện hữu cải tạo: gồm trạm Chánh Hưng (được dự kiến nâng cấp từ  $3 \times 40MVA$  lên  $3 \times 63MVA$ ), trạm Việt Thành 2 (được dự kiến nâng cấp từ  $2 \times 40MVA$  lên  $2 \times 63MVA$ ); và từ các trạm xây dựng mới gồm: trạm Nam Sài Gòn 3 (ngoài địa bàn quận 4)  $2 \times 63MVA$  và trạm Khánh Hội (tạm đặt tên)  $2 \times 63MVA$  - có nguồn đầu nối từ trạm 220/110KV Tao Đàn, 2 mạch sử dụng cáp M-1200mm, xây dựng ngầm.

### - Mạng lưới phân phối cấp điện:

+ Lưới trung thế điện áp 22KV được xây dựng theo cấu trúc mạch vòng vận hành hở, mỗi tuyến chính có tiết diện  $\geq 240mm^2$ .

+ Lưới hạ thế sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE chôn ngầm ở các khu dân cư xây dựng mới, khu chung cư cao tầng, khu công trình công cộng.

+ Riêng lưới điện hữu sẽ được thay thế dần bằng cáp ngầm đồng bộ với việc cải tạo chỉnh trang đô thị.

+ Trạm biến thế phân phối 15-22/0,4KV xây dựng mới kiểu trạm phòng, trạm cột, trạm kiosk và đảm bảo bán kính phục vụ cấp điện khoảng từ 200m ÷ 300m. Các trạm hiện hữu loại trạm giàn, treo trên trụ không phù hợp và không đảm bảo an toàn sẽ được tháo gỡ và thay dần bằng loại trạm cột (trạm đơn thân), trạm kiosk.

+ Đèn chiếu sáng giao thông sử dụng đèn cao áp công suất phù hợp và tiết kiệm hiệu quả năng lượng, gắn trên trụ thép tráng kẽm, lưới cáp điện được xây dựng ngầm.

#### 5.4. Quy hoạch cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Cấp nước sinh hoạt : 180 - 200 lít/người/ngày

+ Cấp nước dịch vụ công cộng : 40 lít/người/ngày

+ Cấp nước vắng lai : 35 lít/người/ngày

+ Cấp nước công nghiệp tập trung : 50 m<sup>3</sup>/ha/ngày

+ Cấp nước tiểu thủ công nghiệp : 15 lít/người/ngày

+ Cấp nước phục vụ tưới cây, rửa đường: 18 - 20 lít/người/ngày

+ Cấp nước chữa cháy 40 lít/s/1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời là 3 đám cháy.

- Tổng lưu lượng nước cấp lớn nhất toàn khu:  $Q_{\max}$  (năm 2010) = 93.600 m<sup>3</sup>/ngày và  $Q_{\max}$  (năm 2020) = 99.350 m<sup>3</sup>/ngày.

- Nguồn cấp nước: lấy từ các tuyến ống cấp nước chính hiện hữu dẫn từ nhà máy nước Thủ Đức về địa bàn quận 4, đồng thời kết hợp cấp nước bổ sung cho khu vực bằng nguồn nước lấy từ nhà máy xử lý nước mặt BOO Thủ Đức.

- Phương án cấp nước:

+ Sử dụng lại các ống hiện hữu, dỡ bỏ các tuyến ống cũ không còn sử dụng.

+ Phát triển mạng lưới cấp nước từ các tuyến ống cấp hiện hữu Ø600, Ø400, Ø350; đồng thời dự kiến quy hoạch mới một số tuyến ống cấp chính kích thước Ø600.

+ Tổ chức mạng lưới ống cấp bao trùm các điểm tiêu thụ và được thiết kế theo mạng vòng đảm bảo cấp nước an toàn, liên tục.

+ Các tuyến ống cấp nước chính ưu tiên bố trí theo các trục đường chính đô thị. Hệ thống ống cấp 3 được đấu nối từ các tuyến ống cấp nước chính từ đó phân phối trực tiếp đến các hộ tiêu thụ.

+ Các trụ cứu hỏa được bố trí dọc các tuyến cấp nước.

### 5.5. Quy hoạch thoát nước bản, rác thải và vệ sinh môi trường:

#### a) Thoát nước bản:

##### - Chỉ tiêu thoát nước bản:

- + Thoát nước sinh hoạt : 180 - 200 lít/người/ngày
- + Thoát nước dịch vụ công cộng : 40 lít/người/ngày
- + Thoát nước khách vắng lai : 35 lít/người/ngày
- + Thoát nước công nghiệp tập trung : 50 lít/người/ngày
- + Thoát nước tiêu thụ công nghiệp : 15 lít/người/ngày.

##### - Tổng lưu lượng nước bản lớn nhất toàn khu:

- + Qmax (mùa khô) năm 2020 = 79.170 m<sup>3</sup>/ngày
- + Qmax (mùa mưa) năm 2020 = 91.350 m<sup>3</sup>/ngày.

##### - Phương án thoát nước bản:

+ Sử dụng hệ thống thoát chung nước bản và nước mưa, sau đó nước bản được tách ra khỏi cống chung bằng giếng tách dòng và thoát vào hệ thống cống bao.

+ Nước bản toàn khu vực quận 4 được thông qua trạm bơm chuyển tiếp đặt tại quận 8 để tập trung dẫn về nhà máy xử lý tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh vào giai đoạn năm 2015.

#### b) Rác thải và vệ sinh môi trường:

##### - Chỉ tiêu, thông số kỹ thuật rác thải:

- + Rác thải sinh hoạt: 1 - 1,2 kg/người/ngày và tổng lượng rác thải sinh hoạt: 252 tấn/ngày (năm 2020).
- + Rác thải công nghiệp: 0,5 tấn/ha/ngày.

### 5.6. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

Việc bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên bản đồ tổng hợp đường dây đường ống đảm bảo các định hướng cơ bản theo tiêu chuẩn quy định hiện hành. Riêng vị trí tuyến ống của hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẽ hoàn chỉnh chi tiết theo các giai đoạn thiết kế tiếp theo (gồm các giai đoạn quy hoạch chi tiết và thiết kế đầu tư xây dựng cụ thể).

### 6. Việc quản lý quy hoạch trên địa bàn quận 4 cần lưu ý một số điểm sau:

- Dựa vào định hướng phát triển kinh tế - xã hội của quận và đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng được duyệt, Ủy ban nhân dân quận 4 cần phối hợp với các Sở ngành thành phố có liên quan để lập danh mục các dự án, chương trình đầu tư, các dự án đầu tư phát triển kinh tế - xã hội theo thứ tự ưu tiên nhằm hiện thực hóa đồ án quy hoạch chung xây dựng.

- Các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 cũng như các dự án đầu tư xây dựng trong giai đoạn đầu (2008 - 2010) cần chú ý xác định ranh giới, qui mô sử dụng đất phù hợp, hạn chế di dời giải tỏa và gây xáo trộn tại những khu vực dân cư hiện hữu ổn định.

- Trong định hướng phát triển đô thị cho giai đoạn ngắn hạn cũng như giai đoạn dài hạn, cần nghiên cứu đánh giá kỹ hiện trạng để có giải pháp khoét lõm, kết hợp dự án hạ tầng kỹ thuật và các nhà xưởng di dời để xây dựng các khu nhà ở cao tầng nhằm giảm mật độ xây dựng, tăng đất công viên cây xanh, công trình công cộng để từng bước đạt được các chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc trong quy hoạch chung xây dựng đã xác định.

- Việc triển khai hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn quận 4 thực hiện theo những định hướng tổng quát xác định trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nêu trên. Riêng về vị trí cụ thể và các thông số kỹ thuật của hệ thống sẽ triển khai cụ thể và hoàn chỉnh dần theo từng giai đoạn thiết kế tiếp theo, đảm bảo sự phù hợp với điều kiện hiện trạng và kế hoạch đầu tư hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

**Điều 2.** Trên cơ sở nội dung Đồ án quy hoạch được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 4 và Viện Quy hoạch xây dựng thành phố triển khai thực hiện nghiên cứu các đồ án quy hoạch chi tiết trên địa bàn quận 4 và trình duyệt theo quy định.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Y tế, Giám đốc Sở Công Thương, Viện trưởng Viện Nghiên cứu Phát triển thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 4 và các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND. TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- Viện Quy hoạch xây dựng;
- VPHĐ-UB: Các PVP;
- Các Phòng Chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐTMT-M) H. 43

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC



Nguyễn Thành Tài