

Số: 2871 /QĐ-UBND

Gò Vấp, ngày 10 tháng 7 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

**Về phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết
xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000 Khu dân cư một phần phường 8,
một phần phường 9 và trọn phường 11 - quận Gò Vấp.**



CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003; Nghị quyết số 725/2009/UBTVQH12 ngày 16/01/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XII về điều chỉnh nhiệm vụ, quyền hạn của HĐND, UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và quy định nhiệm vụ quyền hạn, tổ chức bộ máy của UBND huyện, quận, phường nơi không tổ chức HĐND huyện, quận, phường;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/04/2008 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 100/2003/QĐ-UB ngày 20/6/2003 của UBND Thành phố về việc quy định các bề mặt hạ tầng chế chương ngại vật tại sân bay Tân Sơn Nhất;

Căn cứ Quyết định số 93/2008/QĐ-UBND ngày 26/12/2008 của UBND Thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản số 1168/UBND-ĐTMT ngày 23/3/2009 của UBND Thành phố về thực hiện Quyết định số 93/2008/QĐ-UBND ngày 26/12/2008 của UBND Thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh; Thông báo số 1153/TB-SQHKH ngày 07/5/2009 của Sở Quy hoạch Kiến trúc về tiếp nhận và thụ lý hồ sơ theo Quyết định số 93/2008/QĐ-UBND;

Căn cứ đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung quận Gò Vấp đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6861/QĐ-UB-QLĐT ngày 21/12/1998;

Căn cứ Quyết định số 1062/QĐ-UBND ngày 19/3/2007 của UBND Thành phố về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 một phần Khu dân cư phường 11 và phường 12 (nay là phường 8 và phường 9) được Kiến Trúc Sư Trưởng Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 9520/KTST-QH ngày 17/6/1997;

Căn cứ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 11 được Kiến Trúc Sư Trưởng Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 7293/KTST-QH ngày 18/5/1998;

Căn cứ Quyết định số 415/QĐ-UBND ngày 04/4/2007 của Chủ tịch UBND quận Gò Vấp về phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000 Khu dân cư một phần phường 8, một phần phường 9 và trọn phường 11 - quận Gò Vấp;

Căn cứ Quyết định số 2842/QĐ-UBND ngày 07/7/2009 của Chủ tịch UBND quận Gò Vấp về điều chỉnh một phần nội dung điểm 1.2 khoản 1 và khoản 4 Điều 1 Quyết định số 415/QĐ-UBND ngày 04/4/2007 của Chủ tịch UBND quận Gò Vấp;

Căn cứ Kết quả thẩm định đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000 Khu dân cư một phần phường 8, một phần phường 9 và trọn phường 11 - quận Gò Vấp được Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố thẩm định tại Văn bản thẩm định số 2898/KQTD-SQHKT ngày 19/8/2008 và Văn bản thẩm định bổ sung số 909/SQHKT-QHKV2 ngày 14/4/2009;

Xét Tờ trình số 293/TTr-QLDA ngày 30/6/2009 của Giám đốc Ban Quản lý dự án khu vực Đầu tư-Xây dựng quận Gò Vấp về việc trình phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000 Khu dân cư một phần phường 8, một phần phường 9 và trọn phường 11 - quận Gò Vấp do Công ty TNHH Xây dựng Kiến trúc Miền Nam thiết lập (đính kèm hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết);

Xét Tờ trình số 379/TTr-QLĐT ngày 08/7/2009 của Trưởng phòng Quản lý đô thị quận Gò Vấp về phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000 Khu dân cư một phần phường 8, một phần phường 9 và trọn phường 11 - quận Gò Vấp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000 Khu dân cư một phần phường 8, một phần phường 9 và trọn phường 11 - quận Gò Vấp với các nội dung chính như sau (đính kèm hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết):

1. Quy mô, vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

1.1. Quy mô khu vực lập quy hoạch:

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch là: 216,76 ha.

1.2. Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

Phía Bắc	: giáp phường 16 và phần còn lại của phường 9.
Phía Đông	: giáp phường 10 và phường 16 qua đường Thống Nhất.
Phía Nam	: giáp quận Tân Bình qua tường rào sân bay Tân Sơn Nhất.
Phía Tây	: giáp phường 12 qua đường Tân Sơn, giáp phần còn lại của phường 8 và phường 9.

2. Lý do và sự cần thiết phải lập đồ án điều chỉnh quy hoạch:

Xuất phát từ mục tiêu phát triển kinh tế xã hội quận Gò Vấp là tạo chuyển dịch cơ cấu kinh tế, đẩy mạnh nhóm ngành dịch vụ, có sự thay đổi cơ cấu từ: công nghiệp-tiểu thủ công nghiệp, thương mại-dịch vụ trước đây sang hướng cơ cấu: dịch vụ-công nghiệp.

Do các đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt trước đây (từ năm 1997 và 1998) không còn phù hợp với hiện trạng thực tế; đồng thời chưa phủ kín quy hoạch chi tiết cho toàn phường 11 cũ, việc sử dụng đất tại một số khu chức năng, nhất là các khu công nghiệp trong thời gian qua có nhiều biến động.

Do tác động của quá trình đô thị hoá đã dẫn đến việc dân số gia tăng quá nhanh nằm ngoài dự báo, cùng với sự phát triển của các nhóm ngành kinh tế và các vấn đề tồn tại trong quản lý dẫn đến nền tảng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội chưa theo kịp tốc độ đô thị hoá đã ảnh hưởng lớn đến sự phát triển ổn định bền vững của đô thị.

Do đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Gò Vấp tỉ lệ 1/5000 đang được tổ chức nghiên cứu thực hiện điều chỉnh trên cơ sở Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung quận Gò Vấp đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1062/QĐ-UBND ngày 19/3/2007.

Đứng trước áp lực phát triển đô thị, khu vực này cũng đòi hỏi những sự thay đổi về mặt quy hoạch đô thị cho phù hợp. Vì vậy, khu vực quy hoạch nêu trên cần phải tiến hành lập và điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng để đảm bảo sự phát triển ổn định bền vững của đô thị, phù hợp với định hướng phát triển của Quận và Thành phố.

3. Mục tiêu của đồ án điều chỉnh quy hoạch:

Mục tiêu cơ bản của đồ án là không xáo trộn lớn trong việc quy hoạch nhưng vẫn cải thiện điều kiện sinh hoạt cho người dân; điều chỉnh những bất cập, nâng cao tính khả thi của đồ án.

Các nhóm dân cư bố trí hợp lý, mạng lưới công trình công cộng đảm bảo bán kính phục vụ, tạo được mỹ quan cho đô thị.

Cập nhật các điều kiện hiện trạng, các dự án, các đồ án quy hoạch chi tiết đã được cấp thẩm quyền thỏa thuận và phê duyệt để quản lý và đưa ra định hướng phù hợp; phục vụ công tác lập dự án đầu tư xây dựng phát triển đô thị.

Xác định cơ cấu phân khu chức năng, quỹ đất dành cho đầu tư xây dựng khu dân cư, các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch chung, theo định hướng phát triển kinh tế xã hội của quận Gò Vấp và các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất làm cơ sở cho việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng cụ thể.

Làm cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý đô thị và thực hiện kế hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch.

Tạo điều kiện ở tốt thoả mãn các yêu cầu chất lượng cao về không gian kiến trúc, môi trường đô thị và điều kiện về cơ sở hạ tầng. Tăng hiệu quả sử dụng đất, thu hút đầu tư trong khu vực quy hoạch và trên địa bàn quận Gò Vấp.

4. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích đất quy hoạch : 216,76 ha, trong đó:

Đất đơn vị ở	: 184,17 ha - chiếm tỉ lệ 84,96%
- Đất nhóm nhà ở	: 123,89 ha - chiếm tỉ lệ 57,16%
+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu	: 112,94 ha - chiếm tỉ lệ 52,10%
+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới trong khu hỗn hợp	: 10,95 ha - chiếm tỉ lệ 5,05%
- Đất công trình công cộng dịch vụ đô thị	: 16,11 ha - chiếm tỉ lệ 7,43%
+ Đất giáo dục	: 12,53 ha - chiếm tỉ lệ 5,78%
+ Đất hành chính	: 0,66 ha - chiếm tỉ lệ 0,30%
+ Đất y tế	: 0,16 ha - chiếm tỉ lệ 0,07%
+ Đất văn hoá	: 0,48 ha - chiếm tỉ lệ 0,22%
+ Đất thương mại dịch vụ	: 2,28 ha - chiếm tỉ lệ 1,05%
- Đất cây xanh sử dụng công cộng	: 12,87 ha - chiếm tỉ lệ 5,94%
- Đất giao thông trong đơn vị ở	: 31,30 ha - chiếm tỉ lệ 14,44%
Đất ngoài đơn vị ở	: 32,59 ha - chiếm tỉ lệ 15,04%
- Đất công trình dịch vụ cấp đô thị	: 2,60 ha - chiếm tỉ lệ 1,20%
- Đất cây xanh ngoài đơn vị ở (cây xanh cách ly tuyến điện)	: 1,33 ha - chiếm tỉ lệ 0,61%
- Đất công trình tôn giáo	: 3,36 ha - chiếm tỉ lệ 1,55%
- Đất đầu mối công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị	: 0,70 ha - chiếm tỉ lệ 0,32%
- Đất công nghiệp sạch (hiện hữu)	: 17,29 ha - chiếm tỉ lệ 7,98%
- Đất giao thông cấp liên khu vực (đường Quang Trung)	: 7,31 ha - chiếm tỉ lệ 3,37%

4.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

Quy mô dân số:

- Dân số trung bình năm 2005	: 48.586 người;
- Dân số dự kiến đến năm 2010	: 59.000 người;
- Dân số dự kiến đến năm 2015	: 63.000 người.

Mật độ xây dựng

- Khu dân cư hiện hữu	: 40 ÷ 60 %
- Khu dân cư phát triển	: 30 ÷ 45 %
- Công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	: 30 ÷ 80 %.

Tầng cao xây dựng

- Tầng cao tối thiểu	: 01 tầng;
- Tầng cao tối đa	: 12 ÷ 13 tầng (45m).

Hệ số sử dụng đất

- Đất nhóm ở	: 1,5 ÷ 7;
- Công trình công cộng	: 1,2 ÷ 3,5.

Đất đơn vị ở	: 29,23 m ² /người.
- Đất nhóm nhà ở	: 19,67 m ² /người;

- Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở : 2,56 m²/người;
- Đất cây xanh sử dụng công cộng : 2,04 m²/người;
- Đất giao thông : 4,97 m²/người;
- : 9,00 km/km².

Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Tiêu chuẩn cấp nước : 200 lít/người/ngày đêm;
- Tiêu chuẩn thoát nước : 200 lít/người/ngày đêm;
- Tiêu chuẩn cấp điện : 2000 Kwh/người/năm;
- Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường : 1,2 kg/người/ngày đêm.

* Lưu ý: Tùy theo vị trí, quy mô diện tích khu đất và tổ chức không gian kiến trúc khu vực, có thể xây dựng công trình với chiều cao hơn 45m nhưng cần phải căn cứ theo Quyết định số 100/2003/QĐ-UB ngày 20/6/2003 của UBND Thành phố về việc quy định các bề mặt hạn chế chướng ngại vật tại sân bay Tân Sơn Nhất, Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009 của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam và ý kiến của Cảng vụ Hàng không Miền Nam.

5. Bố cục phân khu chức năng:

5.1. Khu ở:

Các khu ở hiện hữu nâng cấp cải tạo: nâng cấp chỉnh trang các khu nhà ở hiện hữu có kết hợp cải tạo mở rộng các tuyến đường song song với việc nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Các khu ở xây dựng mới (thuộc các khu đất hỗn hợp: thương mại dịch vụ - công trình công cộng - văn phòng kết hợp nhà ở cao tầng) chủ yếu tập trung tại hướng Đông khu vực giáp đường Quang Trung và đường Thống Nhất. Khu Kho được Trung ương (dự kiến sẽ di dời) được xác định chức năng đất hỗn hợp.

5.2. Công trình dịch vụ cấp đơn vị ở:

Các công trình công cộng (hiện hữu giữ lại và xây dựng mới) được bố trí đảm bảo bán kính phục vụ và yêu cầu về môi trường, không ảnh hưởng về giao thông (các công trình công cộng xây dựng mới được bố trí nằm trong các khu đất hỗn hợp). Ngoài ra có các dự án công trình công cộng chuẩn bị triển khai và đang thực hiện như: Nhà lưu giữ hài cốt, trụ sở Ủy ban nhân dân phường 8, trụ sở Công an phường 8 và Công an phường 11....

5.2.1. Công trình giáo dục:

Trường Mầm non: các trường mầm non hiện hữu đều được giữ lại gồm Trường mầm non 11A (thuộc phường 9 mới), Trường mầm non phường 11 (thuộc phường 8 mới), Trường mầm non Hoa Mai (thuộc phường 11). Xây mới trường mầm non ở phường 8 (gần Trung tâm hoa kiểng Gò Vấp) và phường 11 (gần trường tiểu học Minh Khai và THCS Thông Tây Hội).

Trường tiểu học: xây dựng mới 5 trường tiểu học, với mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất khoảng 1,6. Giữ lại các trường tiểu học hiện hữu gồm: trường tiểu học Chi Lăng, trường tiểu học Minh Khai.

Trường trung học cơ sở: xây dựng mới 4 trường trung học cơ sở, với mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất khoảng 1,6 - 2. Giữ lại các trường trung học hiện hữu gồm: trường THCS Thông Tây Hội, trường THCS Nguyễn Du.

Trường phổ thông trung học: giữ lại trường phổ thông trung học Nguyễn Công Trứ.

Các trường dạy nghề hiện hữu giữ lại: Trường trung cấp điều dưỡng, Trung tâm dạy nghề quận Gò Vấp.

5.2.2. Công trình hành chính:

Giữ lại một số công trình hành chính hiện hữu như: Trụ sở Công an quận Gò Vấp và UBND phường 11.

Xây dựng mới trụ sở UBND phường 8, trụ sở Công an phường 8 và phường 11.

5.2.3. Công trình văn hóa:

Hiện nay, tại khu vực quy hoạch này chưa có nhà văn hóa. Dự kiến xây dựng công trình nhà văn hóa liên phường gần khu vực chùa Nghệ Sĩ.

Đang triển khai xây dựng công trình Nhà lưu giữ hài cốt (gần khu vực chùa Nghệ Sĩ).

5.2.4. Công trình y tế:

Giữ lại trạm y tế phường 11.

Xây dựng mới Bệnh viện Gò Vấp trên mặt tiền đường Quang Trung (đối diện trụ sở Công an quận Gò Vấp), khu đất này đã được Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 30/2007/QĐ-UBND ngày 23/2/2007 về việc thành lập Bệnh viện quận Gò Vấp trực thuộc Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp.

5.2.5. Công trình thương mại - dịch vụ:

Giữ lại một số địa điểm thương mại - dịch vụ hiện có. Dự kiến xây dựng mới các khu thương mại dịch vụ tại các khu đất hỗn hợp.

5.3. Khu công viên cây xanh - TDTT:

Do quỹ đất trống tại khu vực quy hoạch (gồm một phần phường 8, một phần phường 9, phường 11) không còn nhiều nên bố trí hai khu công viên cây xanh tập trung có diện tích tương đối lớn (gồm công viên ở Làng hoa Gò Vấp hiện hữu và công viên ở khu vực cạnh chùa Nghệ Sĩ) và các khu công viên cây xanh nhỏ nằm rải rác, xen cài trong khu dân cư.

Ngoài ra, còn có khu đất cây xanh ngoài đơn vị ở gồm: đất cây xanh cách ly đường dây điện cao thế 110KV và hành lang bảo vệ sân bay Tân Sơn Nhất.

5.4. Công trình tôn giáo:

Các công trình tôn giáo hiện hữu được giữ nguyên theo hiện trạng (phần phù hợp quy hoạch), trong trường hợp xây dựng lại phải được cấp có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

5.5. Công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp:

Di dời các cơ sở sản xuất hiện hữu trong danh mục phải di dời vào các cụm, khu công nghiệp tập trung ở ngoại thành.

Các cơ sở sản xuất, công nghiệp hiện hữu không ô nhiễm và không ảnh hưởng đến giao thông: trước mắt tạm thời giữ lại, về lâu dài phải di dời theo chủ trương chung của Thành phố

Khu nhà máy lắp ráp ô tô thuộc Công ty Isuzu và Mercedes-Benz Việt Nam trong giai đoạn trước mắt giữ nguyên hiện hữu. Về lâu dài, định hướng chuyển thành đất hỗn hợp.

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

6.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Với đặc điểm khu dân cư, khu vực quy hoạch được tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan với định hướng như sau:

- Khu vực thiết kế nằm trong bề mặt hạn chế chướng ngại vật sân bay Quốc tế Tân Sơn Nhất nên tầng cao công trình bị hạn chế, tối đa 12 tầng (45m), có thể xây dựng công trình với chiều cao hơn 45m nhưng cần phải căn cứ theo Quyết định số 100/2003/QĐ-UB ngày 20/6/2003 của UBND Thành phố về việc quy định các bề mặt hạn chế chướng ngại vật tại sân bay Tân Sơn Nhất, Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009 của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam và ý kiến của Cảng vụ Hàng không Miền Nam.

- Tại khu vực dọc tuyến đường Quang Trung - Thống Nhất, đặc biệt khu vực gần ngã tư đường Quang Trung - Thống Nhất, được dự kiến quy hoạch chức năng đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ - công trình công cộng - văn phòng kết hợp nhà ở cao tầng) để phát triển các công trình cao tầng (45m) nhằm tạo điểm nhấn cho hướng đón của cửa ngõ từ sân bay Tân Sơn Nhất.

- Tại các khu dân cư được xác định là hiện hữu cải tạo (kể cả các dự án đầu tư xây dựng nhóm, khu nhà ở có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được giao đất trước ngày Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ có hiệu lực) thực hiện theo các quy định quản lý kiến trúc và quy chế quản lý kiến trúc được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Về chiều cao xây dựng công trình: tùy theo định hướng phát triển không gian theo thiết kế đô thị tại từng khu vực, từng tuyến đường và từng địa điểm sẽ được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền xem xét cụ thể.

6.2. Thiết kế đô thị:

Tiếp tục định hướng và nghiên cứu lập thiết kế đô thị dọc các tuyến đường (trục động lực thương mại dịch vụ) sau:

- Đường Quang Trung: đây là trục đường cấp liên khu vực, có tuyến đường monorail trên cao.
- Đường Lê Văn Thọ.
- Đường Thống Nhất.

Khoảng lùi công trình kiến trúc được xác định theo quy định hiện hành (tính từ ranh lộ giới được duyệt trở vào khu đất).

Các khu đất hỗn hợp gồm các công trình cao tầng của loại hình nhà ở kết hợp các công trình công cộng và cây xanh tạo điểm nhấn không gian cảnh quan

sinh động, hiện đại, đáp ứng nhu cầu ngày càng phát triển của xã hội nói chung và của người dân tại khu vực nói riêng.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch giao thông:

Tổ chức giao thông theo hướng cải tạo mở rộng lộ giới theo quy định, kết hợp xây dựng mới một số tuyến đường, tạo thành mạng lưới đường hoàn chỉnh.

Đường giao thông cấp liên khu vực đi qua khu quy hoạch có lộ giới 40m.

Các đường giao thông cấp khu vực có lộ giới 30m, 25m và 20m.

Các đường giao thông cấp phân khu vực có lộ giới 12 ÷ 16m.

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

7.2.1. Quy hoạch chiều cao (san nền):

Khu vực có nền đất tương đối cao, cao độ biến đổi từ 5m ÷ 11m (Hệ cao độ Hòn Dấu), hầu như không chịu ảnh hưởng mực nước triều trên sông rạch và hầu hết diện tích đã được đưa vào xây dựng, do đó, hầu như không san lấp, chỉ hoàn thiện mặt phủ đồng thời với các giải pháp giải quyết nước mặt.

- Độ dốc nền thiết kế:

+ Khu công trình công cộng và khu nhà ở : $\geq 0,4\%$

+ Khu công viên cây xanh : $\geq 0,3\%$

- Hướng đổ dốc: theo hướng dốc địa hình tự nhiên hiện nay: từ phía khu vực đường Quang Trung, Thống Nhất về phía Bắc, Tây Bắc và Tây Nam.

7.2.2. Quy hoạch thoát nước mưa:

Dựa vào địa hình tự nhiên, hệ thống thoát nước hiện hữu, quy hoạch sử dụng đất và kết hợp với các dự án thoát nước tiến hành phân chia lưu vực thoát nước cho các tuyến cống cấp 2, cấp 3, tính toán kiểm tra khả năng tiêu thoát.

Hướng thoát nước mặt: về phía Bắc, Tây và Tây Bắc ra rạch Tham Lương và sông Bến Cát.

Nổi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m.

Tính toán lưu lượng nước mưa thoát theo phương pháp cường độ mưa giới hạn với hệ số dòng chảy được tính theo phương pháp trung bình. Chu kỳ tràn cống chọn:

- T = 3 năm đối với cống cấp 2.

- T = 2 năm đối với cống cấp 3 và cấp 4.

7.3. Quy hoạch cấp điện:

Chỉ tiêu cấp điện: 2000 Kwh/người/năm.

Nguồn điện được cấp từ trạm 110/15-22KV Gò Vấp 1.

Cải tạo các trạm biến áp 15/0,4KV hiện hữu, tháo gỡ các trạm 1 pha, dung lượng thấp, có vị trí không phù hợp với quy hoạch.

Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4KV, sử dụng máy biến áp 3 pha, công suất đơn vị $\geq 400\text{KVA}$, loại trạm phòng.

Cải tạo mạng trung thế 15KV hiện hữu, nâng cấp thành 22KV, dài hạn sẽ ngầm hóa các tuyến điện này.

Xây dựng mới mạng trung và hạ thế cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE, tiết diện dây phù hợp, chôn ngầm trong đất.

Hệ thống chiếu sáng dùng đèn cao áp sodium 150 ÷ 250W – 220V, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

7.4. Quy hoạch cấp nước:

Sử dụng nguồn nước máy thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước hiện hữu Ø450 trên đường Lê Văn Thọ và Ø500 trên đường Quang Trung trong khu quy hoạch, Ø600 trên đường Phan Văn Trị.

Chỉ tiêu cấp nước :

- Nước cấp sinh hoạt : 200 lít/người/ngày đêm.
- Tổng lượng nước cấp 23820-28590 m³/ngày đêm.
- Nước chữa cháy: 25lít/s/đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời là 2 đám cháy.

Sử dụng mạng lưới cấp nước hiện hữu có bổ sung, thay và xây mới một số tuyến ống tạo thành mạng vòng kết hợp nhánh cụt nhằm đảm bảo cấp nước cho khu vực quy hoạch.

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

7.5.1. Thoát nước bản:

Chỉ tiêu thoát nước :

- Nước bản sinh hoạt: 200 lít/người/ngày đêm.
- Tổng lượng nước thải: 17400 - 23000 m³/ngày đêm.

Giải pháp thoát nước bản: Nước thải được xử lý sơ bộ trong từng công trình trước khi thoát về tuyến cống chung và cống bao, nước thải được tách ra khỏi hệ thống cống chung và cống bao bằng giếng tách dòng để thu gom nước thải về trạm xử lý tập trung của thành phố theo lưu vực Tham Lương - Bến Cát.

7.5.2. Rác thải và vệ sinh môi trường:

Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,2 kg/người/ngày đêm.

Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 76 tấn/ngày đêm.

Rác thải được thu gom và vận chuyển về trạm xử lý rác của thành phố tại xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi.

7.6. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

Việc bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật có thể thay đổi trong các bước triển khai thiết kế tiếp theo (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án) đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật.

Điều 2.

2.1- Trên cơ sở nội dung phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị nêu tại Điều 1, giao Phòng Quản lý đô thị, Ban Quản lý dự án khu vực Đầu tư-Xây dựng quận Gò Vấp và Công ty TNHH Xây dựng Kiến trúc Miền Nam dự thảo Quy định về quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng để trình duyệt và ban hành theo qui định.

2.2- Giao Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý đô thị, Thanh tra Xây dựng quận Gò Vấp, Ủy ban nhân dân phường 8, 9 và phường 11 xác lập



ranh đất quy hoạch, có kế hoạch và triển khai quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

2.3- Trưởng phòng Quản lý đô thị, Chủ tịch UBND phường 8, Chủ tịch UBND phường 9, Chủ tịch UBND phường 11 và Ban biên tập trang web quận Gò Vấp có trách nhiệm công bố đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị được duyệt trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày phê duyệt để cộng đồng cùng giám sát và thực hiện.

2.4- Trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý, Chủ tịch UBND phường 8, Chủ tịch UBND phường 9 và Chủ tịch UBND phường 11 có trách nhiệm tổ chức thực hiện cấm mốc giới xây dựng ngoài thực địa; đồng thời phải hoàn thành việc cấm mốc giới xây dựng trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày đồ án quy hoạch xây dựng trên được công bố.

Điều 3. Các Ông (bà) Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Tài chính Kế hoạch, Giám đốc Ban Quản lý dự án khu vực Đầu tư-Xây dựng quận Gò Vấp, Trưởng ban Biên tập trang web quận Gò Vấp, Chủ tịch UBND phường 8, Chủ tịch UBND phường 9, Chủ tịch UBND phường 11, thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như Điều 3;
- UBND Thành phố “để báo cáo”;
- Sở/QHKT, XD, TN&MT, GTVT Thành phố;
- TT/QU, UBND Quận;
- Ban Dân vận QU, UBMTTQVN Q GV “để giám sát”;
- Cty TNHH Xây dựng Kiến trúc Miền Nam;
- Lưu: VT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH *an*



Nguyễn Hồng