

Số: 3059 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 6 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 5984 / 13C/A
	Ngày: 14/6/2013

**QUYẾT ĐỊNH**

Về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị  
(quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 15, quận Gò Vấp

l/c: *AD Truong*  
*Phu 2, Tetet*

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

14/6/2013

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCXDVN 01:2008/BXD);

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 6705/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Gò Vấp;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1524/TTr-SQHKT ngày 21 tháng 5 năm 2013 về trình duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 15, quận Gò Vấp,

**Điều 1.** Duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 15, quận Gò Vấp, với các nội dung chính như sau:

**1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực quy hoạch:**

- Vị trí khu vực quy hoạch: thuộc phường 15, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông: giáp phường 17 qua Rạch Bà Miên và đường dự phóng C.

+ Phía Tây: đường Thống Nhất.

+ Phía Tây - Nam: giáp đường Lê Đức Thọ.

+ Phía Bắc, Tây - Bắc, Đông - Bắc: giáp quận 12 qua rạch Xếp Sâu.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 143,03 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch : khu dân cư hiện hữu, dân cư xây dựng mới và khu hỗn hợp.

**2. Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch phân khu:**

Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận Gò Vấp.

**3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch:**

Viện Quy hoạch Xây dựng thành phố - Viện Nghiên cứu Phát triển thành phố.

**4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu:**

- Thuyết minh tổng hợp;

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000.

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

+ Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2000, bao gồm:

\* Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.

\* Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt.

\* Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp điện và chiếu sáng.

\* Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước.

\* Bản đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải, xử lý chất thải rắn.

\* Bản đồ hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc.

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2000.

+ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2000.

+ Bản đồ quy hoạch giao thông, Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

+ Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/2000, bao gồm:

\* Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt.

\* Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng.

\* Bản đồ quy hoạch cấp nước.

\* Bản đồ thoát nước thải và xử lý chất thải rắn.

\* Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.

+ Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.

**5. Dự báo quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:**

5.1. Dự báo quy mô dân số: 45.000 người.

5.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m <sup>2</sup> /người	31,78
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m <sup>2</sup> /người	25,43
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	m <sup>2</sup> /người	7,45
	- Đất nhóm nhà ở trong khu vực xây dựng mới. Trong đó:		
	+ Đất nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	m <sup>2</sup> /người	0,97
	+ Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	m <sup>2</sup> /người	4,94
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	2,55
	Trong đó:		
	+ Đất công trình giáo dục	m <sup>2</sup> /người	1,21
	+ Trạm y tế	m <sup>2</sup> /người	0,21
	+ Chợ, thương mại - dịch vụ	m <sup>2</sup> /người	0,17
	+ Hành chính cấp phường	m <sup>2</sup> /người	0,13
	+ Đất thể dục thể thao	m <sup>2</sup> /người	0,20
	+ Đất văn hóa	m <sup>2</sup> /người	0,02
	+ Đất công trình dịch vụ đô thị trong khu đất sử dụng hỗn hợp	m <sup>2</sup> /người	0,61

	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m <sup>2</sup> /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m <sup>2</sup> /ng	3,82	
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km <sup>2</sup>	5,70 m <sup>2</sup> /người 9,92 km/km <sup>2</sup>	
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị			
	Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường khu vực (tính đến đường phân khu vực), kể cả giao thông tĩnh	%	17,95	
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2.000	
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,2	
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	Mật độ xây dựng	%		
	- Khu dân cư hiện hữu	%	40 - 60	
	- Khu dân cư phát triển	%	40 - 60	
	- Công trình công cộng	%	40 - 60	
	Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng	12 (*)
		Tối thiểu	tầng	-

Ghi chú:

- (\*) Số tầng cao xây dựng bao gồm các tầng theo Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 03:2012/BXD.

- Tùy theo vị trí, quy mô diện tích khu đất, chức năng công trình và tổ chức không gian kiến trúc tại khu vực, có thể xây dựng công trình với tầng cao tối đa hơn 12 tầng nhưng cần phải tuân thủ Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009 của Chính phủ về quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

- Chỉ tiêu sử dụng đất giáo dục cần có giải pháp thực hiện tại từng thời điểm trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện đồ án để phù hợp Quyết định 02/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt quy hoạch phát triển mạng lưới trường học ngành giáo dục và đào tạo thành phố đến năm 2020 và Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD của Bộ Xây dựng (chỉ tiêu sử dụng đất giáo dục trong đơn vị ở cần phải đạt tối thiểu 2,7 m<sup>2</sup>/người/đơn vị ở).

- Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cần thường xuyên rà soát tính khả thi của đồ án để có giải pháp thích hợp tại từng thời điểm trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện đồ án, nhằm từng bước cải thiện các chỉ tiêu sử dụng đất cho phù hợp.

## **6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:**

### **6.1. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:**

Phường 15, quận Gò Vấp được xác định là khu dân cư hiện hữu, khu dân cư xây dựng mới, khu công viên cây xanh kết hợp chỉnh trang đô thị là các khu đất sử dụng hỗn hợp dọc sông Bến Cát, đường Dương Quang Hàm dự phóng và khu sử dụng hỗn hợp với quy mô khoảng 40,81 ha tại Ấp Doi. Dựa trên các trục đường chính là đường Lê Đức Thọ, đường Thống Nhất và đường số 6 là đường trục chính kết nối các khu vực với Ấp Doi, toàn khu vực quy hoạch được phân chia làm 03 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị nằm ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

- Đơn vị ở 1 (Khu I): giới hạn bởi:

- + Phía Bắc : giáp sông Bến Cát.
- + Phía Đông : giáp khu II qua đường W.
- + Phía Nam : giáp đường Lê Đức Thọ.
- + Phía Tây : giáp đường Thống Nhất.

Có tổng diện tích là 48,58 ha, dân số khoảng 15.340 người. Với giải pháp bố cục phân khu chức năng là khu dân cư hiện hữu cải tạo, đất khu công viên cây xanh giáp sông Bến Cát và đất sử dụng hỗn hợp dọc đường Dương Quang Hàm dự phóng.

- Đơn vị ở 2 (Khu II): giới hạn bởi:

- + Phía Bắc : giáp sông Bến Cát.
- + Phía Đông : giáp đường C và rạch Bà Miên.
- + Phía Tây - Nam : giáp đường Lê Đức Thọ.
- + Phía Tây : giáp khu I qua đường W.

Có tổng diện tích là 47,33 ha, dân số khoảng 14.660 người. Với giải pháp bố cục phân khu chức năng chủ yếu là khu dân cư hiện hữu cải tạo, khu dân cư xây dựng mới và đất sử dụng hỗn hợp.

- Đơn vị ở 3 (Khu III) - Khu Ấp Doi : giới hạn bởi:

- + Phía Đông, phía Bắc và phía Tây : giáp rạch Xếp Sâu.
- + Phía Nam : giáp sông Bến Cát.

Có tổng diện tích là 47,12 ha, dân số khoảng 15.000 người. Với giải pháp bố cục phân khu chức năng chủ yếu là đất sử dụng hỗn hợp.

Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (có đan xen các khu chức năng ngoài đơn vị ở) bao gồm:

**a) Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở: (tổng diện tích các đơn vị ở: 114,04 ha)**

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (nhà ở). Tổng diện tích khoảng 60,12ha.

- Các khu nhà ở hiện hữu cải tạo: quy mô khoảng 33,54 ha, chiếm 23,45 % diện tích toàn khu; 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:

+ Mật độ xây dựng toàn khu: 40 - 60%

+ Tầng cao xây dựng : tối đa 09 tầng. Do khu vực có phần diện tích thuộc phễu bay của sân bay Tân Sơn Nhất nên chiều cao tầng cần căn cứ theo Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ.

(đối với từng trường hợp cụ thể sẽ được xem xét theo các quy định quản lý kiến trúc hiện hành nhưng không vượt quá 09 tầng).

- Các nhóm nhà ở xây dựng mới: quy mô khoảng 4,35 ha, chiếm 3,04 % diện tích toàn khu; xây dựng một số khu nhà ở mới:

+ Mật độ xây dựng toàn khu: 40 - 60 %.

+ Tầng cao xây dựng: tối đa 18 tầng. Do khu vực có phần diện tích thuộc phễu bay của sân bay Tân Sơn Nhất nên chiều cao tầng cần căn cứ theo Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ.

- Các nhóm nhà ở xây mới trong khu sử dụng hỗn hợp: quy mô diện tích khoảng 22,23 ha, chiếm tỷ lệ 15,54 % diện tích toàn khu và 37,57 % diện tích đất khu sử dụng hỗn hợp (56,17ha).

+ Mật độ xây dựng toàn khu: 40%.

+ Tầng cao xây dựng: tối đa 14 tầng. Do khu vực có phần diện tích thuộc phễu bay của sân bay Tân Sơn Nhất nên chiều cao tầng cần căn cứ theo Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích khoảng 11,46 ha. Bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 5,41 ha, chiếm khoảng 3,78 % diện tích toàn khu, cần đổi quy mô diện tích để đảm bảo phục vụ nhu cầu phục vụ tại phường, gồm:

+ Trường mầm non: 1,42 ha.

\* Hiện hữu cải tạo: 0,23 ha. Gồm: 04 cơ sở hiện hữu: Trường Mầm non phường 15 cơ sở 1 (0,02 ha), Trường Mầm non phường 15 cơ sở 2 (0,06 ha), Trường Mầm non Hoàng Mai (0,11 ha), Trường Mầm non Hồng Ân (0,04 ha).

\* Xây dựng mới: 0,52 ha (03 cơ sở xây dựng mới).

\* Xây dựng mới khu đất sử dụng hỗn hợp tại Ấp Doi: 0,67 ha.

+ Trường tiểu học: 2,2 ha.

\* Hiện hữu cải tạo : 0,22 ha. Gồm: 02 cơ sở hiện hữu: Trường tiểu học Lê Hoàn cơ sở 1 (0,04 ha) và Trường tiểu học Lê Hoàn cơ sở 2 (0,18 ha);

\* Xây dựng mới : 0,98 ha (02 cơ sở xây dựng mới).

\* Xây dựng mới trong khu đất sử dụng hỗn hợp tại Ấp Doi: 1,0 ha.

+ Trường trung học cơ sở: 1,79 ha.

\* Xây dựng mới: 0,79 ha (01 cơ sở xây dựng mới).

\* Xây dựng mới trong khu đất sử dụng hỗn hợp tại Ấp Doi: 1,0 ha.

- Khu chức năng trung tâm hành chính cấp phường: tổng diện tích 0,58 ha.

\* Hiện hữu cải tạo: 0,08 ha. Gồm 02 cơ sở: Ủy ban nhân dân phường 15 (0,06 ha), Ban Chỉ huy quân sự phường 15 (0,01 ha) và Công an phường 15 hiện hữu (0,01 ha).

\* Xây dựng mới trong khu đất sử dụng hỗn hợp tại Ấp Doi: 0,5 ha.

- Khu chức năng y tế (trạm y tế): diện tích 0,95 ha.

\* Xây dựng mới : 0,95 ha (01 trạm y tế dự kiến xây dựng mới tại Ấp Doi, quy mô 0,9 ha và 01 trạm tại khu đất sử dụng hỗn hợp thuộc đơn vị ở I quy mô 0,05 ha).

- Khu chức năng văn hóa (điểm sinh hoạt văn hóa): 0,11 ha (01 cơ sở xây dựng mới, thuộc đơn vị ở I).

- Khu chức năng dịch vụ, thương mại, chợ: tổng diện tích 3,51 ha, gồm:

\* Hiện hữu cải tạo : 0,01 ha (Buru điện Xóm Mới: 0,01 ha).

\* Xây dựng mới : 0,54 ha (xây dựng mới tại 03 vị trí).

\* Xây dựng mới trong khu đất sử dụng hỗn hợp tại Ấp Doi: 0,2 ha.

\* Xây dựng mới trong khu đất sử dụng hỗn hợp (không thuộc Ấp Doi): 2,76 ha.

Ngoài ra, dự kiến đất thương mại dịch vụ sẽ được bố trí kết hợp với các công trình cao tầng trong các nhóm nhà ở tại các khu đất dự kiến sử dụng hỗn hợp nhằm đảm bảo định hướng phát triển và phục vụ cho các khu dân cư.

- Đất thể dục thể thao: 0,9 ha (dự kiến trong khu sử dụng hỗn hợp tại Ấp Doi).

**a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 17,19 ha. Trong đó:**

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở : 7,45 ha.

- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp : 9,74 ha.

**a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 25,68 ha. Trong đó:**

- Đất giao thông cấp phân khu vực trong đơn vị ở : 14,95 ha.

- Đất giao thông trong các khu đất sử dụng hỗn hợp : 10,73 ha.

**b) Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở - tổng diện tích 28,59 ha:**

**b.1. Khu chức năng dịch vụ đô thị (cấp đô thị): tổng diện tích 1,74 ha.**

Trong đó:

- Trường Trung học phổ thông : 1,28 ha.

1,0 ha.

- + Trường Trung học phổ thông Nguyễn Trung Trực : 0,28 ha.
- Bệnh viện Gò Vấp : 0,36 ha.
- Trường dạy nghề (trường trẻ em khuyết tật) : 0,1 ha.

**b.2.** Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên: trên mặt đất, trên cao, ngầm, đường sắt, đường thủy): diện tích 5,3 ha.

**b.3.** Khu công trình tôn giáo: diện tích 2,66 ha.

Các công trình tôn giáo được giữ lại theo hiện trạng và trùng tu, gồm: Giáo xứ Bắc Dũng (diện tích 0,41 ha), Giáo xứ Trung Bắc (diện tích 0,24 ha), Giáo xứ Tân Hưng (diện tích 0,11 ha), Giáo xứ Hoàng Mai (diện tích 0,21 ha), Giáo xứ Từ Đĩnh (diện tích 0,44 ha), Giáo xứ Chinh Trang (diện tích 0,29 ha), An Dưỡng Viện Phát Diệm (diện tích 0,96 ha).

Lưu ý: Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cần đảm bảo chính xác nguồn gốc đất, ranh đất đối với loại đất công trình tôn giáo.

**b.4.** Các cơ sở kinh tế, công nghiệp, kho tàng:

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.

**b.5.** Đất cây xanh cảnh quan ven sông, kênh, rạch: 6,88 ha. Gồm các diện tích cây xanh cách ly và cây xanh cảnh quan ven sông Bến Cát, rạch Bà Miên, rạch Xếp Sâu.

## 6.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất đơn vị ở	114,44	80,01
1	Đất các nhóm nhà ở	60,12	42,03
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo	33,54	23,45
	- Đất các nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	4,35	3,04
	- Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	22,23	15,54
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	11,46	8,01
	- Đất giáo dục	5,41	3,78
	+ Trường mầm non	1,42	0,99
	+ Trường tiểu học	2,20	1,54
	+ Trường trung học cơ sở	1,79	1,25
	- Đất hành chính	0,58	0,41
	- Đất y tế (trạm y tế)	0,95	0,66



	- Đất dịch vụ - thương mại, dịch vụ	0,75	0,52
	- Đất văn hóa	0,11	0,08
	- Đất thể dục thể thao	0,9	0,63
	- Đất công trình dịch vụ trong khu đất sử dụng hỗn hợp (không thuộc Áp Doi)	2,76	1,93
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (kể cả đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở) thuộc đơn vị ở. Trong đó:	17,19	12,02
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể đất sử dụng hỗn hợp)	7,45	5,21
	- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp	9,74	6,81
4	Đất giao thông đối nội (bao gồm từ đường cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở) trong đơn vị ở. Trong đó:	25,68	17,95
	- Đất giao thông đối nội (không kể đất sử dụng hỗn hợp)	14,95	10,45
	- Đất giao thông trong khu đất sử dụng hỗn hợp	10,73	7,50
B	Đất ngoài đơn vị ở	28,59	19,99
1.	Đất công trình dịch vụ cấp đô thị	1,74	1,22
2.	Đất giao thông đối ngoại (tính đến mạng đường lưới đường khu vực)	5,30	3,71
3.	Đất cây xanh cảnh quan ven sông, kênh, rạch và mặt nước	18,89	13,21
	- Đất cây xanh cảnh quan ven sông, kênh, rạch	6,88	4,81
	- Mặt nước	12,01	8,40
4	Đất công trình tôn giáo	2,66	1,86
Tổng cộng		143,03	100

**6.3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị trong các đơn vị ở:**

Đơn vị ở	Cơ cấu sử dụng đất		Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị				
	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu sử dụng đất (m <sup>2</sup> /người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
					Tối thiểu	Tối đa	
1. Đất đơn vị ở		397.200	25,89				

Đơn vị ở 1 (diện tích: 485.800m <sup>2</sup> ; dự báo quy mô dân số: 15.340 người)	1.1. Đất nhóm nhà ở	212.100	13,83				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	158.600	10,34	60	1	10	5,5
	- Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	53.500	3,49	40	2	14	5,3
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	36.700	2,39				
	- Đất giáo dục	10.900	0,71				
	+ Trường Mầm non	4.800	0,31				
	Trong đó:	1900					
	* Hiện hữu cải tạo						
	. Trường Mầm non phường 15 cơ sở 1	200		60	1	2(*)	1,2
	. Trường Mầm non phường 15 cơ sở 2	600		60	1	2(*)	1,2
	. Trường Mầm non Hoàng Mai	1100		60	1	2(*)	1,2
	* Xây dựng mới :	2900		40	2	2(*)	0,8
	+ Trường Tiểu học	6.100	0,40				
	Trong đó:	2200					
	* Hiện hữu cải tạo :						
	. Trường tiểu học Lê Hoàn cơ sở 1	400		60	2	4	2,1
	. Trường tiểu học Lê Hoàn cơ sở 2	1800		60	2	4	2,1
	* Xây dựng mới	3900		40	2	4	3,1
	- Đất hành chính	100	0,01				
	. Công an phường 15 hiện hữu	100		60	2	7	3,7
- Đất dịch vụ thương mại	3.600	0,23					
Trong đó:	100						
* Hiện hữu cải tạo							
. Bưu điện Xóm Mới	100		60	2	7	3,7	
* Xây dựng mới	3.500		40	2	10	3,7	
- Đất y tế: trạm y tế dự kiến xây dựng mới trong khu đất sử dụng hỗn hợp	500	0,03	40	2	6	2,2	

- Đất văn hóa dự kiến xây dựng mới	1.100	0,07	40	2	9	3,3
- Đất công trình dịch vụ trong khu đất sử dụng hỗn hợp	20.500	1,33	40	2	10	3,7
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở	71.200	4,64				
- Đất cây xanh sử dụng công cộng	58.900	3,84				
- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp	12.300	0,80				
1.4. Đất giao thông, bãi đậu xe	77.200					
- Đất giao thông (tính đến đường khu vực)		2,65 km/km <sup>2</sup>				
- Đất giao thông (tính đến đường cấp phân khu vực)	77.200	5,03 m <sup>2</sup> / người	Kê cả giao thông trong khu đất sử dụng hỗn hợp			
2. Đất ngoài đơn vị ở	88.600	5,78				
2.1. Đất công trình tôn giáo hiện hữu	14.100	0,92				
. Giáo xứ Bắc Dũng	4.100					
. Giáo xứ Trung Bắc	2.400					
. Giáo xứ Tân Hưng	1.100					
. Giáo xứ Hoàng Mai	2100					
. Giáo xứ Từ Đình	4.400					
2.2. Đất cây xanh, mặt nước	41.500	2,71				
- Đất cây xanh cảnh quan ven sông, kênh, rạch	9.500					
- Mặt nước	32.000					
2.3. Đất giao thông đối ngoại	33.000	2,15				

Đơn vị ở 2 (diện tích: 473.300m <sup>2</sup> ; dự báo quy mô dân số:14.660 người)	1. Đất đơn vị ở	394.100	26,88				
	1.1. Đất nhóm nhà ở	246.700	16,82				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	176.800	12,06	60	1	10	5,5
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	43.500	2,97	50	2	18	5,5
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới trong khu đất sử dụng hỗn hợp	26.400	1,80	40	2	14	5,3
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	26.200	1,79				
	- Đất giáo dục	16.500	1,13				
	+ Trường Mầm non	2.700	0,18				
	Trong đó:						
	* Hiện hữu cải tạo						
	. Trường mầm non Hồng Ân	400		60	2	2(*)	1,2
	* Xây dựng mới (02 cơ sở)	2.300		60	2	2(*)	1,2
	. Trường tiểu học xây dựng mới	5.900		40	2	4	2,1
	. Trường Trung học cơ sở xây dựng mới	7.900		40	2	4	2,1
	- Đất hành chính	700	0,05				
	. Ủy ban nhân dân phường 15	600		60	2	7	3,7
	. Ban Chỉ huy quân sự phường 15	100		80	2	5	3,4
	- Đất công trình dịch vụ trong khu đất sử dụng hỗn hợp	7.100	0,49	40	2	10	3,7
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	23.200	1,59				
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	15.600	1,06				
- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp	7.600	0,52					
1.4. Đất giao thông, bãi đậu xe	98.000						

	- Đất giao thông (tính đến đường khu vực)		4,17 km/km <sup>2</sup>				
	- Đất giao thông (tính đến đường cấp phân khu vực)	98.000	6,68 m <sup>2</sup> / người				
	2. Đất ngoài đơn vị ở	79.200	5,40				
	2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị	7.400	0,50				
	. Trường Trung học phổ thông Nguyễn Trung Trực	2.800		40	2	4	2,1
	. Trường dạy nghề (Trường trẻ em khuyết tật)	1.000		40	2	4	2,1
	. Bệnh viện Gò Vấp	3.600		35	2	9	2,9
	2.2. Đất công trình tôn giáo hiện hữu	12.500	0,85				
	. Giáo xứ Chính Trang	2.900					
	. An Dưỡng Viện Phát Diệm	9.600					
	2.3. Đất cây xanh, mặt nước	39.300	2,68				
	- Đất cây xanh cảnh quan ven sông, kênh, rạch	14.300					
	- Mặt nước	25.000					
	2.4. Đất giao thông đối ngoại	20.000	1,36				
Đơn vị ở 3 (diện tích: 471.200 m <sup>2</sup> ; dự báo quy mô dân số: 15.000 người)	1. Đất đơn vị ở	353.100	23,54				
	1.1. Đất nhóm nhà ở	142.400	9,49				
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới trong khu đất sử dụng hỗn hợp	142.400	9,49	40	2	14	5,3
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	51.700	3,45				
	- Đất giáo dục	26.700	1,78				
	+ Trường Mầm non xây dựng mới	6.700	0,45	40	2	2(*)	0,8
	+ Trường Tiểu học xây dựng mới	10.000	0,67	40	2	4	2,1
	+ Trường Trung học cơ sở xây dựng mới	10.000	0,67	40	2	4	2,1
	- Đất hành chính	5.000	0,33	40	2	9	3,3

- Đất dịch vụ, thương mại, chợ xây dựng mới	2.000	0,13	40	2	10	3,7
- Đất y tế	9.000	0,60	35	2	9	2,9
- Đất thể dục thể thao	9.000	0,60	40	2	10	3,7
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở	77.400	5,16				
- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong khu hỗn hợp	77.400	5,16	5			
1.4. Đất giao thông, bãi đậu xe	81.600					
- Đất giao thông (tính đến đường khu vực)		3,10 km/km <sup>2</sup>				
- Đất giao thông (tính đến đường cấp phân khu vực) trong khu đất sử dụng hỗn hợp	81.600	5,44 m <sup>2</sup> / người				
2. Đất ngoài đơn vị ở	118.100	7,87				
2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị	10.000	0,67				
- Trường Trung học phổ thông xây dựng mới trong khu đất sử dụng hỗn hợp	10.000	0,67	40	2	4	2,1
2.2. Đất cây xanh, mặt nước	108.100	7,21				
- Đất cây xanh cảnh quan ven sông, kênh, rạch	45.000	3,0				
- Mặt nước	63.100	4,21				

Chú thích (\*): Trong trường hợp thiết kế 03 tầng, cần phải đảm bảo an toàn và thuận tiện cho sinh hoạt của trẻ cũng như yêu cầu đưa đón trẻ hằng ngày và thoát nạn khi có sự cố. Trong trường hợp này, phương án thiết kế phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép (tầng 03 không bố trí lớp học).

Cơ cấu sử dụng đất tại khu đất quy hoạch đất sử dụng hỗn hợp:

Đơn vị ở	Ký hiệu khu đất sử dụng đất hỗn hợp	Cơ cấu (các loại chức năng sử dụng đất trong các khu đất sử dụng hỗn hợp)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	21	Đất nhóm nhà ở	1,84	50,0
		Đất công trình dịch vụ đô thị	0,74	20,0
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	0,55	15,0
		Đất giao thông	0,55	15,0

I (Quy mô dân số: 8384 người)	Tổng cộng		3,68	100,0
	22	Đất nhóm nhà ở	0,66	60,0
		Đất công trình dịch vụ đô thị	0,22	20,0
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	0,11	10,0
		Đất giao thông	0,11	10,0
	Tổng cộng		1,10	100,0
	23	Đất nhóm nhà ở	1,42	50,0
		Đất công trình dịch vụ đô thị	0,57	20,0
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	0,28	10,0
		Đất giao thông	0,57	20,0
	Tổng cộng		2,84	100,0
	24	Đất nhóm nhà ở	1,43	50,0
		Đất công trình dịch vụ đô thị	0,57	20,0
		+ Đất y tế	0,05	
		+ Đất công trình dịch vụ đô thị khác	0,52	
Đất cây xanh sử dụng công cộng		0,29	10,0	
Đất giao thông		0,57	20,0	
Tổng cộng		2,86	100,0	
Tổng cộng		10,48		
II (Quy mô dân số: 3896 người)	38	Đất nhóm nhà ở	1,32	50,0
		Đất công trình dịch vụ đô thị	0,39	15,0
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	0,39	15,0
		Đất giao thông	0,53	20,0
	Tổng cộng		2,63	100,0
	39	Đất nhóm nhà ở	0,52	80,0
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	0,14	20,0
	Tổng cộng		0,66	100,0
	40	Đất nhóm nhà ở	0,80	50,0
		Đất công trình dịch vụ đô thị	0,32	20,0
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	0,24	15,0
		Đất giao thông	0,24	15,0
	Tổng cộng		1,60	50,0
	Tổng cộng		4,89	
	I	1	Đất nhóm nhà ở	14,24
Đất công trình dịch vụ đô thị			6,17	15,12
+ Đất giáo dục			3,67	8,99
+ Đất hành chính			0,50	1,23

(Quy mô dân số: 15000 người) <sup>(**)</sup>	+ Đất thể dục thể thao	0,90	2,21
	+ Đất thương mại dịch vụ	0,20	0,49
	Đất cây xanh	12,24	30,00
	+ Đất cây xanh sử dụng công cộng	7,74	
	+ Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch	4,50	
	Đất giao thông	8,16	20,00
	<b>Tổng cộng</b>	<b>40,81</b>	<b>100,00</b>

(\*\*) Cơ cấu sử dụng đất tại khu vực Áp Doi được xác định và thực hiện theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Thông báo số 779/TB-VP ngày 19 tháng 10 năm 2012.

### 7. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

Khu vực quy hoạch được tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan với định hướng như sau:

- Một phần khu vực phía Bắc đường Lê Đức Thọ được xác định chủ yếu là khu dân cư hiện hữu. Khu vực phía Bắc có tuyến đường dự phóng Dương Quảng Hàm (lộ giới 40m) là trục động lực phát triển đô thị và dự kiến sẽ lập thiết kế đô thị dọc hai bên tuyến đường. Các quỹ đất trống hai bên đường được xác định quy hoạch là đất sử dụng hỗn hợp (gồm nhà ở cao tầng, thương mại dịch vụ, giáo dục, cây xanh,...) và khu dân cư xây dựng mới. Các khu vực này sẽ góp phần thay đổi không gian kiến trúc quy hoạch toàn khu.

- Các khu công viên cây xanh tập trung và cây xanh dọc sông Bến Cát tạo cảnh quan thông thoáng và môi trường sống tốt cho khu dân cư.

- Toàn bộ khu vực Áp Doi được xác định là khu sử dụng hỗn hợp (dự kiến gồm các khu công trình cao tầng: nhà ở kết hợp thương mại - dịch vụ, khu văn hóa, y tế, giáo dục, cây xanh tập trung).

- Các quy định về quản lý kiến trúc:

+ Đối với các khu vực hiện hữu ổn định được áp dụng các quy định về quản lý kiến trúc đô thị (như Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về Ban hành Quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2009 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh).

+ Đối với các khu vực phát triển xây dựng mới: gồm các khu nhà ở cán bộ công nhân viên của Liên hiệp hợp tác xã thương mại thành phố Hồ Chí Minh, Khu nhà ở Rạch Bà Miên của Công ty Dịch vụ phát triển đô thị, Khu chung cư của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Sông Đà: áp dụng theo quy định quản lý của các dự án.



- Giải pháp xác định tầng cao xây dựng công trình cho từng ô phố; nguyên tắc xác định khoảng lùi các công trình đối với các trục đường: Đối với tầng cao công trình cho từng khu đất, lô đất sẽ được xem xét cụ thể theo định hướng thiết kế đô thị hoặc quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị tại khu vực được phê duyệt và các quy định hiện hành về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị.

- Về nguyên tắc xác định khoảng lùi các công trình đối với các trục đường: khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) trên lô đất sẽ được xác định cụ thể theo các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng (sẽ được thiết lập sau khi đồ án này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam QCVN: 01/2008/BXD và các quy định về kiến trúc đô thị do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

Ghi chú: Tổ chức không gian tại Ấp Doi sẽ được xác định khi lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

## 8. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

### 8.1. Quy hoạch giao thông đô thị:

- Về quy hoạch mạng lưới giao thông: Mạng lưới giao thông phù hợp với quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, định hướng điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Gò Vấp. Tổ chức giao thông theo hướng cải tạo mở rộng lộ giới theo đúng quy định, kết hợp thực hiện mới một số tuyến đường, tạo thành mạng lưới đường hoàn chỉnh.

- Về quy hoạch các tuyến giao thông đối ngoại: Căn cứ định hướng điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Gò Vấp, trục đường Dương Quang Hàm (lộ giới 40m) là tuyến giao thông đối ngoại của phường. Đoạn đường Dương Quang Hàm qua phường 15 được xác định là trục động lực phát triển đô thị (thuộc tuyến đường Dương Quang Hàm - đường Phạm Văn Chiêu - đường Lê Đức Thọ) nối từ quận Bình Thạnh qua quận Gò Vấp đến quận 12.

+ Về giao thông đối nội: Các trục đường Thống Nhất, đường Lê Đức Thọ là các trục giao thông chính của khu vực. Ngoài ra, tuyến đường W là đường kết nối chính từ khu dân cư sang Ấp Doi và 02 tuyến đường dọc sông Bến Cát được cập nhật và nằm trong ranh dự án theo Quyết định số 2880/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình tiêu thoát nước và cải thiện ô nhiễm kênh Tham Lương - Bến Cát - Rạch Nước Lên.

- Lộ giới các tuyến đường theo Quyết định số 6982/QĐ-UB-QLĐT ngày 30 tháng 9 năm 1995 và số Quyết định số 4963/QĐ-UB-QLĐT ngày 30 tháng 8 năm 1999 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Stt	Tên đường	Từ	Đến	Lộ giới (mét)	Chiều rộng (mét)			Ký hiệu mặt cắt
					Lề trái	Mặt đường	Lề phải	
Giao thông đối nội								
1	Một phần đường C	Đường Dương Quang Hàm	Đường Lê Đức Thọ	20	4,5	11	4,5	4 - 4

2	Một phần đường Lê Đức Thọ	Đường Thống Nhất	Đường C	25	5	15	5	3 - 3
3	Một phần đường Thống Nhất	Đường Lê Đức Thọ	Sông Bền Cát	25	5	15	5	3 - 3
4	Đường dọc sông Bền Cát (Nam)	Đường Thống Nhất	Rạch Bà Miên	16	4	8	4	5 - 5
5	Đường dọc sông Bền Cát (Bắc)	Đường Thống Nhất	Rạch Xếp Sâu	16	4	8	4	5 - 5
6	Đường dọc Rạch Xếp Sâu	Đường dọc sông Bền Cát (Bắc)	Đường dọc sông Bền Cát (Bắc)	16	4	8	4	5 - 5
7	Đường số 1	Đường Lê Đức Thọ	Đường số 3	16	4	8	4	5 - 5
8	Đường số 2	Đường Lê Đức Thọ	Đường Dương Quảng Hàm	20	4,5	11	4,5	4 - 4
9	Đường số 3	Đường số 2	Đường C	16	4	8	4	5 - 5
10	Đường số 4	Đường số 3	Rạch Bà Miên	16	4	8	4	5 - 5
12	Đường W	Đường Lê Đức Thọ	Đường số 11	20	4,5	11	4,5	4 - 4
13	Đường số 7	Đường số 10	Đường W	16	4	8	4	5 - 5
14	Đường số 9	Đường Lê Đức Thọ	Đường Dương Quảng Hàm	20	4,5	11	4,5	4 - 4
15	Đường số 10	Đường Lê Đức Thọ	Đường Dương Quảng Hàm	12	3	6	3	6 - 6
16	Đường số 10 nối dài	Đường Dương Quảng Hàm	Đường dọc sông Bền Cát (nam)	16	4	8	4	5 - 5
17	Đường số 11	Đường dọc Rạch Xếp Sâu	Đường dọc Rạch Xếp Sâu	12	3	6	3	I - I
Giao thông đối ngoại								
20	Một phần đường Dương Quảng Hàm	Đường Thống Nhất	Đường C	40	8,5	23	8,5	1 - 1

Ghi chú: Việc thể hiện tọa độ mốc thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho việc công bố quy hoạch và cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa nhằm phục vụ công tác quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu này.

## **8.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị:**

### **a) Quy hoạch chiều cao:**

- Áp dụng giải pháp san lấp cục bộ và hoàn thiện mặt phủ khi xây dựng công trình, nâng dần cao độ nền đất theo cao độ xây dựng chọn.

- Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất, đồng thời phù hợp với khu vực xung quanh; với giá trị thấp nhất là 2,00m (theo hệ VN2000).

- Độ dốc nền thiết kế: khu công trình công cộng, khu ở  $\geq 0,4\%$ ; khu công viên cây xanh  $\geq 0,3\%$ .

- Hướng đổ dốc: từ giữa các tiểu khu ra chung quanh.

### **b) Quy hoạch thoát nước mặt:**

- Tổ chức tuyến cống chính theo định hướng quy hoạch chung, cống 2200x2000 trên đường Lê Đức Thọ, cống 2[2000x2000] trên đường Thống Nhất, cống 2000x1600 trên đường số 10.

- Nguồn thoát nước: tập trung theo các cống chính, đổ ra các rạch nhánh gần nhất, về phía sông Bến Cát.

- Cống thoát nước mưa quy hoạch đặt ngầm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông trong khu vực; kích thước cống tính theo chu kỳ tràn cống T = 3 năm (cống cấp 2) và T = 2 năm (cống cấp 3, cấp 4), kích thước cống thay đổi từ Ø600mm đến Ø1500mm.

- Nội cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,70m; độ dốc cống tối thiểu được lấy đảm bảo khả năng tự làm sạch cống  $i=1/D$ .

## **8.3. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:**

- Chỉ tiêu cấp điện: 2.000 kwh/người/năm.

- Nguồn điện được cấp từ trạm 110/15-22KV Gò Vấp 1 và 220/110/15-22KV Hóc Môn.

- Cải tạo các trạm biến áp 15/0,4KV hiện hữu, tháo gỡ các trạm ngoài trời, có công suất thấp, 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, dung lượng  $\geq 400\text{KVA}$ , loại trạm phòng.

- Cải tạo mạng trung thế hiện hữu, giai đoạn đầu nâng cấp lên 22KV, dài hạn sẽ được thay thế bằng cáp ngầm.

- 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.

\* Lưu ý: Trạm 110/15-22KV và đường dây 110KV đầu nối vào trạm xây dựng mới trong khu quy hoạch chỉ là phương án đề xuất, vị trí và quy mô sẽ được thỏa thuận cụ thể với các cơ quan chuyên ngành quản lý.

- Nguồn cấp nước: nguồn nước máy thành phố từ các tuyến chính Ø300 trên đường Dương Quảng Hàm, Ø400 trên đường Nguyễn Oanh, Ø600 trên đường Lê Đức Thọ.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : 180 lít/người/ngày.

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 20 lít/s/đám cháy, số đám cháy đồng thời: 2 (theo TCVN 2622-1995).

- Tổng nhu cầu dùng nước : 18.095 - 21.720 m<sup>3</sup>/ngày.

### **8.5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:**

#### **8.5.1. Thoát nước thải:**

- Giải pháp thoát nước bản: xây dựng hệ thống thoát nước thải chung theo 02 khu vực: Khu vực phía Nam sông Bến Cát và khu vực phía Bắc sông Bến Cát. Nước thải theo hệ thống cống chung thoát ra cống bao dọc kênh Tham Lương - Bến Cát, nước thải được tách ra bằng giếng tách dòng, dẫn về nhà máy xử lý nước thải lưu vực Tham Lương - Bến Cát tại phường An Phú Đông, quận 12.

- Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt : 180 lít/người/ngày.

- Tổng lượng nước thải : 13.934 - 18.114 m<sup>3</sup>/ngày.

#### **8.5.2. Xử lý chất thải rắn:**

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

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 54 tấn/ngày.

- Phương án thu gom và xử lý rác: Rác thải được thu gom mỗi ngày và đưa đến trạm ép rác kín của quận. Sau đó vận chuyển đưa về các Khu Liên hiệp xử lý chất thải tập trung của thành phố theo quy hoạch.

### **8.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:**

- Nhu cầu điện thoại cố định: 30 máy/100 dân.

- Định hướng đầu nối từ bưu cục hiện hữu xây dựng các tuyến cáp chính đi dọc các trục đường giao thông đến các tủ cáp chính của khu quy hoạch.

- Mạng lưới thông tin liên lạc được ngầm hóa đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch và đáp ứng nhu cầu thông tin thông suốt trong khu quy hoạch.

- Hệ thống các tủ cáp xây dựng mới được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng trong công tác vận hành, sửa chữa.

### **9. Đánh giá môi trường chiến lược:**

Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị:

- Chuyển đổi chức năng sử dụng đất các cơ sở tiểu thủ công nghiệp.

- Giải quyết vấn đề đảo nhiệt đô thị bằng giải pháp phát triển cây xanh: Quy hoạch hệ thống cây xanh cảnh quan theo các dự án cải tạo Tham Lương - Bến Cát, đảm bảo khoảng cách ly ven các kênh rạch. Giữ lại và bố trí công viên cây xanh tạo cảnh quan ven sông rạch: 6,18 ha và bố trí công viên cây xanh - thể dục thể thao tập trung tại khu I: 5,89 ha.

- Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với các quy hoạch giao thông, san lấp nền và cấp, thoát nước đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.

- Quy hoạch gìn giữ và duy tu các cơ sở tôn giáo hiện hữu với diện tích 2,2 ha.

- Đối với rác thải: Thực hiện phân loại chất thải tại nguồn, thu gom chuyển đến các Khu Liên hiệp xử lý chất thải tập trung của thành phố theo quy hoạch.

- Đối với nước thải: Toàn bộ nước thải phát sinh phải được thu gom và đưa về trạm xử lý lưu vực Tham Lương - Bến Cát.

- Hạn chế khai thác nước ngầm, chuyển dần sang sử dụng nước mặt.

- Tạo các hồ chứa bổ cập nước ngầm.

- Đề xuất danh mục lập báo cáo đánh giá tác động môi trường thuộc khu quy hoạch:

+ Các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch có diện tích  $\geq 5$  ha.

+ Dự án cải tạo kênh Tham Lương - Bến Cát.

+ Dự án xây dựng các trung tâm thương mại dịch vụ có diện tích kinh doanh  $\geq 500$  m<sup>2</sup>.

+ Các dự án công trình cao tầng với chức năng hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ có quy mô sử dụng  $\geq 500$  người hoặc  $\geq 100$  hộ.

+ Dự án xây dựng công trình có tầng hầm  $> 10$ m.

**10. 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.

**11. Phân kỳ thực hiện; những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện; các vấn đề về tổ chức thực hiện:**

**11.1. Phân kỳ đầu tư:** (thời gian có hiệu lực là 5 năm).

- Năm thứ nhất:

+ Triển khai công bố quy hoạch.

+ Cắm mốc các tuyến giao thông trọng điểm, hành lang an toàn sông rạch.

+ Xác định mốc vị trí các công trình công cộng và công viên cây xanh.

+ Vận động các doanh nghiệp sản xuất công nghiệp trên địa bàn tổ chức khoanh vùng cây xanh cách ly giữa khu nhà xưởng và khu dân cư.

- Năm thứ hai và ba:

+ Huy động nguồn vốn xây dựng các công trình công cộng và cây xanh, ưu tiên mở rộng, cải tạo và xây dựng các công trình về giáo dục, y tế, văn hóa và thể dục thể thao.

+ Huy động nguồn vốn đầu tư xây dựng các khu phức hợp: nhà ở kết hợp thương mại - dịch vụ.

+ Triển khai thi công các dự án đã huy động.

### **11.2. Danh mục các dự án đầu tư theo thứ tự ưu tiên:**

- Cải tạo, nâng cấp, xây mới các công trình phúc lợi công cộng như trạm y tế, nhà văn hóa phường, trường học...

- Trường mầm non: đầu tư xây dựng mới 3 trường với diện tích 0,52 ha.

- Trường tiểu học: đầu tư xây dựng mới 2 trường với diện tích 0,98 ha.

- Trường trung học cơ sở : đầu tư xây dựng mới 1 trường với diện tích 0,79 ha.

- Trạm y tế : đầu tư xây dựng mới 2 trạm y tế với diện tích 0,9 ha (Áp Doi) và 0,05 ha tại khu đất sử dụng hỗn hợp (khu ở I).

- Cải tạo, nạo vét sông rạch. Tổ chức hành lang cây xanh bảo vệ rạch để ngăn chặn việc lấn chiếm lòng rạch.

- Khu hỗn hợp: bố trí thương mại dịch vụ kết hợp ở cao tầng, kêu gọi đầu tư xây dựng tại các khu đất dọc trục đường Dương Quảng Hàm là giao thông nối kết khu vực lân cận, sẽ thay đổi không gian kiến trúc đồng thời giải quyết quỹ nhà tái định cư, nhà ở xã hội.

- Nâng cấp và cải tạo toàn bộ các tuyến đường giao thông nội bộ.

- Xây dựng và hoàn thiện các mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.

#### **Điều 2. Trách nhiệm của chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan.**

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nội dung nghiên cứu và các số liệu đánh giá hiện trạng tính toán chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật thể hiện trong thuyết minh chịu trách nhiệm và hồ sơ bản vẽ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 15, quận Gò Vấp.

- Dự báo quy mô dân số theo quy hoạch là 45.000 người. Về lâu dài, để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy mô dân số của đồ án và theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Gò Vấp; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án; theo đó, các dự án phát triển nhà ở cần có giải pháp để ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ.

- Trong quá trình tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực có sông, kênh, rạch trong khu vực quy hoạch; Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan cần quản lý chặt chẽ việc tuân thủ về chỉ giới hành lang sông, kênh, rạch đã được quy định tại Quyết định số 150/2004/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang sông, kênh, rạch trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Việc san lấp kênh, mương, rạch (nếu có) trong khu vực quy hoạch cần có ý kiến thỏa thuận của các cơ quan có thẩm quyền đã được quy định tại Quyết định số 319/2003/QĐ-UB

ngày 26 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về quản lý việc san lấp và xây dựng công trình trên sông, kênh, rạch, đầm, hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Để làm cơ sở quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý xây dựng và kiểm soát sự phát triển đô thị phù hợp với quy hoạch; sau khi đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 15, quận Gò Vấp được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để tổ chức lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị tổng thể, phù hợp với nội dung đề án.

- Các dự án đầu tư được thể hiện tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất chỉ mang tính chất cập nhật thông tin các khu vực phát triển đô thị, không có giá trị liên quan đến chủ trương đầu tư hay chấp thuận đầu tư.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cần tổ chức công bố công khai đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này theo Luật Quy hoạch đô thị và Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh và tổ chức thực hiện công tác cấm mốc giới theo quy hoạch được duyệt đã được quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

**Điều 3.** Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 15, quận Gò Vấp được nêu tại khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Y tế, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Giám đốc Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận Gò Vấp, Giám đốc Viện Quy hoạch Xây dựng, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 15 và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận :**

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: các PVP;
- Các phòng chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐTMT-N) D. 38

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín

