

Số: 759 /QĐ-UBND

Gò Vấp, ngày 04 tháng 3 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng
đô thị tỉ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 3 - quận Gò Vấp.

SỔ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 2975/10 CM
	Ngày: 29/3/2010

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 khoá 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 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-SQHKT 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 Quyết định số 410/QĐ-UBND ngày 04/4/2007 của Chủ tịch UBND quận Gò Vấp về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 3 - quận Gò Vấp;

Căn cứ Quyết định số 672/QĐ-UBND ngày 12/02/2010 của Chủ tịch UBND quận Gò Vấp về phê duyệt điều chỉnh một phần nội dung điểm 1.2 khoản 1 và khoản 4 Điều 1 Quyết định số 410/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 phường 3 - quận Gò Vấp được Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố thẩm định tại Văn bản số 4283/KQTĐ-SQHKT ngày 05/12/2008 và Văn bản (thẩm định bổ sung) số 157/KQTĐ-SQHKT ngày 19/01/2010;

Xét Tờ trình số 29/TTr-QLĐT XDCT ngày 25/01/2010 của Giám đốc Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình 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 phường 3 - quận Gò Vấp do Công ty TNHH Xây dựng Kiến trúc Miền Nam thiết lập (đính kèm hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 được Sở Quy hoạch Kiến trúc thẩm định);

Xét Tờ trình số 139/TTr-QLĐT ngày 12/02/2010 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 phường 3 - 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 phường 3 - quận Gò Vấp với các nội dung chính như sau (đính kèm hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000):

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 quy hoạch: 144,69 ha.

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

Phía Đông Nam : giáp phường 4 và phường 1 qua đường Nguyễn Thái Sơn và đường Sát Quốc gia . .

Phía Đông Bắc : giáp phường 4 và phường 7 qua đường Lê Lai và đường Phạm Ngũ Lão.

Phía Tây Nam : giáp quận Tân Bình, Phú Nhuận và một phần Công viên Gia Định.

Phía Bắc : giáp phường 10 qua đường Quang Trung.

Phía Tây và Tây Bắc : giáp tường rào sân bay Tân Sơn Nhất.

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 chuyên 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.

Thực hiện chủ trương phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng các khu vực đô thị hoá trên địa bàn quận Gò Vấp để phục vụ công tác quản lý xây dựng đô thị và thực hiện kế hoạch sử dụng đất phù hợp quy hoạch, khai thác hiệu quả sử dụng đất, thu hút đầu tư, từng bước chỉnh trang đô thị theo định hướng chiến

lược phát triển đô thị làm động lực phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn quận Gò Vấp.

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 3-quận Gò Vấp được Kiến Trúc Sư Trường Thành phố phê duyệt cách nay 13 năm (duyệt năm 1997). Do đó, đứng trước áp lực phát triển đô thị, tại khu vực này cần phải có những sự thay đổi về mặt quy hoạch đô thị cho phù hợp 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.

Để phù hợp định hướng điều chỉnh quy hoạch chung quận Gò Vấp đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt nhiệm vụ tại Quyết định số 1062/QĐ-UBND ngày 19/3/2007.

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 và môi trường sống cho người dân trên cơ sở phù hợp với định hướng đồ án điều chỉnh quy hoạch chung quận Gò Vấp, nâng cao tính khả thi của đồ án.

Bố trí hợp lý các nhóm dân cư, 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 và đồ án quy hoạch chi tiết đã được cấp thẩm quyền thỏa thuận hoặc phê duyệt để quản lý và đưa ra định hướng phù hợp.

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 định hướng quy hoạch chung và quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội của quận Gò Vấp; xác định 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:

4.1.1. Cơ cấu sử dụng đất tại khu vực đất hỗn hợp:

Diện tích đất hỗn hợp: 20,32 ha, trong đó:

- Đất nhóm nhà ở : 10,16 ha - chiếm tỉ lệ 50%
- Đất công trình dịch vụ, cây xanh và giao thông nhóm nhà ở : 10,16 ha - chiếm tỉ lệ 50%

Lưu ý: Đối với các lô đất có diện tích nhỏ trong khu vực đất hỗn hợp, có thể không áp dụng cơ cấu sử dụng đất nêu trên nhưng phải có giải pháp thích hợp tại từng thời điểm nhằm từng bước cải thiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cho phù hợp.

4.1.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu quy hoạch:

Tổng diện tích đất quy hoạch	: 144,69 ha, trong đó:
Đất đơn vị ở	: 94,88 ha - chiếm tỉ lệ 65,58%
- Đất nhóm nhà ở	: 54,34 ha - chiếm tỉ lệ 37,56%
+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu	: 44,18 ha - chiếm tỉ lệ 30,53%
+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới trong khu hỗn hợp	: 10,16 ha - chiếm tỉ lệ 7,02%
- Đất công trình công cộng dịch vụ đô thị	: 5,40 ha - chiếm tỉ lệ 3,73%
+ Đất giáo dục	: 2,64 ha - chiếm tỉ lệ 1,83%
+ Đất hành chính	: 0,13 ha - chiếm tỉ lệ 0,09%
+ Đất y tế	: 1,43 ha - chiếm tỉ lệ 0,99%
+ Đất văn hoá	: 0,06 ha - chiếm tỉ lệ 0,04%
+ Đất thương mại dịch vụ	: 1,14 ha - chiếm tỉ lệ 0,79%
- Đất cây xanh sử dụng công cộng	: 0,81 ha - chiếm tỉ lệ 0,56%
- Đất giao thông	: 24,17 ha - chiếm tỉ lệ 16,71%
- Đất công trình dịch vụ, cây xanh, giao thông trong đất hỗn hợp	: 10,16 ha - chiếm tỉ lệ 7,02%
Đất ngoài đơn vị ở	: 49,81 ha - chiếm tỉ lệ 34,42%
- Đất công trình dịch vụ cấp đô thị (Bệnh viện 175)	: 17,27 ha - chiếm tỉ lệ 11,94%
- Đất giao thông đối ngoại	: 8,97 ha - chiếm tỉ lệ 6,20%
+ Đường nối sân bay Tân Sơn Nhất – Bình Lợi – Vành đai ngoài	: 8,47 ha - chiếm tỉ lệ 5,85%
+ Ga Gò Vấp	: 0,50 ha - chiếm tỉ lệ 0,35%
- Đất cây xanh ngoài đơn vị ở (Công viên Gia Định)	: 13,87 ha - chiếm tỉ lệ 9,58%
- Đất quân sự	: 7,76 ha - chiếm tỉ lệ 5,36%
- Đất công trình tôn giáo	: 1,94 ha - chiếm tỉ lệ 1,34%

Lưu ý đối với đất giáo dục: cần có kế hoạch và giải pháp thực hiện phù hợp tại từng thời điểm để ngày càng tiệm cận với các chỉ tiêu sử dụng đất theo Quy chuẩn xây dựng hiện hành.

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

Quy mô dân số:

- Dân số trung bình năm 2005	: 41.623 người.
- Dân số dự kiến đến năm 2010	: 42.000 ÷ 45.000 người.
- Dân số dự kiến đến năm 2015	: 45.000 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 ÷ 40 %

Tầng cao xây dựng tối đa : 12 ÷ 13 tầng (45m).

Đất đơn vị ở : 21,08 m²/người.

- Đất nhóm nhà ở	: 12,08 m ² /người.
- Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	: 1,20 m ² /người.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng	: 0,18 m ² /người.
- Đất giao thông	: 5,37 m ² /người.
	: 7,35 km/km ² .

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	: 2100 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 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 Cục Tác chiến - Bộ Quốc phòng.

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

Các nhóm nhà ở xây dựng mới trong các khu đất hỗn hợp (gồm thương mại dịch vụ - công trình công cộng - nhà ở cao tầng): chủ yếu tập trung tại đường nối Tân Sơn Nhất – Bình Lợi – Vành đai ngoài và khu vực đường Nguyễn Văn Công.

5.2. Công trình dịch vụ cấp đơn vị ở:

Các công trình công cộng (hiện hữu chỉnh trang 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 khu vực đất hỗn hợp).

5.2.1. Công trình giáo dục:

Trường Mầm non: các trường mầm non hiện hữu được giữ lại và nâng cấp gồm: Trường mầm non quận Gò Vấp (tại khu vực đường Nguyễn Văn Công) và trường Mầm non 175 (tại khu nhà ở Bệnh viện 175 – đường Nguyễn Kiệm); Xây dựng mới 01 trường mầm non tại khu vực gần giáo xứ Hòa Bình với tầng cao là 3 tầng (tầng 3 không bố trí lớp học).

Trường tiểu học: Giữ lại trường tiểu học Trần Văn Ôn (đường Nguyễn Thái Sơn) và trường tiểu học Phạm Ngũ Lão (hẻm của đường Phạm Ngũ Lão); Xây dựng mới 01 trường tiểu học tại một phần đất của Công ty Singer hiện hữu (đất công nghiệp dự kiến di dời).

Trường trung học cơ sở: Giữ lại trường THCS Nguyễn Văn Trỗi (đường Nguyễn Tuân).

Trường trung học phổ thông: Giữ lại trường THPT Gò Vấp (đường Nguyễn Thái Sơn).

Trường trung học Biên phòng: Giữ lại theo hiện hữu (đường Nguyễn Kiệm).

5.2.2. Công trình hành chính:

Giữ lại và chỉnh trang công trình hành chính hiện hữu: Trụ sở Công an phường 3, trụ sở UBND phường 3.

5.2.3. Công trình văn hóa:

Hiện tại, khu vực này chưa có nhà văn hóa riêng của phường. Dự kiến xây dựng mới Nhà văn hoá liên phường 3 và 4 tại khu đất giáp đường Nguyễn Thái Sơn.

5.2.4. Công trình y tế:

Giữ lại trạm y tế hiện hữu mới vừa di dời (vị trí gần đối diện trạm y tế cũ – do trạm y tế cũ nằm trong dự án đường nối Tân Sơn Nhất – Bình Lợi – Vành đai ngoài).

Ngoài ra, Bệnh viện 175 có mở Phòng khám bệnh Nhân dân (giáp ranh Bệnh viện 175) sẽ phục vụ về y tế cho địa bàn phường 3 nói riêng và quận Gò Vấp nói chung.

5.2.5. Công trình thương mại - dịch vụ:

Giữ lại chợ Tân Sơn Nhất và cải tạo nâng cấp thành Trung tâm thương mại Tân Sơn Nhất. Ngoài ra, dự kiến sẽ bố trí các khu thương mại dịch vụ tại các khu quy hoạch đất hỗn hợp.

5.3. Khu công viên cây xanh sử dụng công cộng:

Bố trí cây xanh tập trung tại một phần đất của Công ty Singer hiện hữu (đất công nghiệp dự kiến di dời), tại phạm vi hành lang bảo vệ sân bay Tân Sơn Nhất và phạm vi an toàn các nút giao thông.

Ngoài ra, tại địa bàn phường 3 có xây xanh ngoài đơn vị ở là cây xanh của Công viên Gia Định (có quy mô khoảng 13,87 ha chiếm tỉ lệ 9,58% đất đơn vị ở); đồng thời quỹ đất cây xanh dự kiến sẽ được bố trí bổ sung tại các khu quy hoạch đất hỗn hợp (sẽ có khi triển khai dự án cụ thể).

5.4. Công trình tôn giáo:

Các công trình tôn giáo hiện hữu được giữ nguyên theo hiện trạng (phần phù hợp quy hoạch và không ảnh hưởng đến giao thông), 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, không ảnh hưởng đến giao thông và quy hoạch: trước mắt tạm thời giữ lại, về lâu dài phải di dời theo chủ trương chung của Thành phố.

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 tại khu vực sân bay Tân Sơn Nhất nên tầng cao công trình bị hạn chế và tùy theo vị trí, quy mô diện tích khu đất có thể xây dựng công trình với chiều cao hơn 45m nhưng cần phải căn cứ 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 Cục Tác chiến/Bộ Quốc phòng; đồng thời tầng cao tối đa sẽ được xem xét tùy theo định hướng phát triển không gian theo thiết kế đô thị hoặc quy chế quản lý kiến trúc đô thị cấp 2 tại từng khu vực, từng tuyến đường.

- Tuyến đường trọng tâm là đường nối Tân Sơn Nhất – Bình Lợi – Vành đai ngoài, dự kiến là các công trình cao tầng (thương mại dịch vụ, công trình công cộng, văn phòng kết hợp nhà ở cao tầng). Ngoài ra, tuyến đường Nguyễn Kiệm, Nguyễn Thái Sơn với chức năng là trục đường giao thông liên phường cũng là tuyến cảnh quan quan trọng của khu vực.

- Tại khu vực dân cư được xác định là hiện hữu cải tạo, việc xây dựng và quản lý xây dựng được thực hiện theo các quy định quản lý kiến trúc hiện hành và quy chế quản lý kiến trúc đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt.

6.2. Thiết kế đô thị:

Trong thời gian tiếp theo, cần nghiên cứu định hướng và lập thiết kế đô thị dọc tuyến đường nối Tân Sơn Nhất – Bình Lợi – Vành đai ngoài vì đây là một trong những dự án trọng điểm và là trục động lực phát triển đô thị quận Gò Vấp.

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 đối ngoại: đường nối Tân Sơn Nhất – Bình Lợi – Vành đai ngoài có lộ giới như sau:

- Từ ranh quận Tân Bình đến ngã năm Chú Ía (02 nhánh): 20m.

- Từ ngã năm Chú Ía đến ranh phường 4, quận Gò Vấp : 60m.

Các đường giao thông cấp khu vực có lộ giới 40m, 25m và 20m.

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

Lưu ý: + Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 12m sẽ được cụ thể hoá trong đồ án quy hoạch hẻm giới, việc thể hiện lộ giới quy hoạch giao thông nhỏ hơn 12m trên bản đồ quy hoạch giao thông tỉ lệ 1/2000 chỉ mang tính chất định hướng.

+ Bán kính cong tại các giao lộ và phân chi giới xây dựng sẽ được nghiên

cứu xác định cụ thể khi có thiết kế đô thị hoặc khi triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/500 và dự án cụ thể.

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

7.2.1. Quy hoạch chiều cao (san nền):

Hoàn thiện mặt phủ đảm bảo thoát nước mặt (hầu như không san lấp).

Hướng đổ dốc: từ đường Nguyễn Thái Sơn – Bạch Đằng – Phạm Ngũ Lão về phía Bắc, Tây Bắc và phía Nam.

Độ dốc nền thiết kế:

- Khu công trình công cộng, khu nhà ở: $\geq 0,4\%$.
- Khu công viên cây xanh: $\geq 0,3\%$.

Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất.

7.2.2. Quy hoạch thoát nước mưa:

Sử dụng hệ thống cống ngầm để tổ chức thoát nước mưa:

Hướng thoát: về phía Bắc ra kênh Tham Lương – Bến Cát và về phía Nam ra rạch Nhiều Lộc – Thị Nghè.

Nổi công theo nguyên tắc ngang đỉnh; độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m; độ dốc đáy cống tối thiểu 1/D; thiết kế theo chu kỳ tràn cống T = 3 năm (cống cấp 2) và T = 2 năm (cống cấp 3, 4).

7.3. Quy hoạch cấp điện:

Chỉ tiêu cấp điện: 2100 Kwh/người/năm.

Nguồn điện được cấp từ trạm 110/15-22KV Hoà Xa, dài hạn sẽ được bổ sung thêm từ trạm 110/15-22KV Tân Sơn Nhất.

Cải tạo, nâng cấp các trạm biến áp hiện hữu, tháo dỡ những trạm có công suất nhỏ và 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, dung lượng $\geq 400\text{KVA}$, kiểu trạm phòng.

Cải tạo, nâng cấp mạng trung thế 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 150W ÷ 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 Ø400 trên đường Nguyễn Thái Sơn – Nguyễn Kiệm và các tuyến ống phân phối nước hiện có trong khu vực thuộc hệ thống nhà máy nước Thủ Đức và bổ sung thêm nguồn nước máy thành phố từ nhà máy nước BOO Thủ Đức.

Chỉ tiêu cấp nước :

- Nước cấp sinh hoạt: 200 lít/người/ngày đêm.
- Nước chữa cháy: 25lít/s/đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 2 đám cháy.
- Tổng lượng nước cấp: 17.560 – 21.075 m³/ngày đêm.

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: 13.400 – 17.450 m³/ngày đêm.

Giải pháp thoát nước bản: Nước thải được xử lý sơ bộ trong từng công trình trước khi thoát ra hệ thống tuyến cống chung của khu vực quy hoạch, nước thải được tách ra khỏi cống chung bằng giếng tách dòng đưa về nhà máy xử lý nước tập trung của thành phố. Khu vực quy hoạch nằm trong 02 lưu vực thoát nước bản chính của thành phố, đó là lưu vực Tham Lương – Bến Cát và Nhiêu Lộc – Thị Nghè.

- Lưu vực Tham Lương – Bến Cát: nước thải trong lưu vực này được gom vào hệ thống cống thoát nước chung và theo tuyến cống chính dọc đường Nguyễn Thái Sơn – Phạm Ngũ Lão thoát ra sông Bến Cát. Tại miệng xả, giếng tách dòng sẽ được lắp đặt để tách nước thải đưa vào cống bao chính dọc kênh Tham Lương – Bến Cát đến nhà máy xử lý nước tập trung tại phường An Phú Đông, quận 12.

- Lưu vực Nhiêu Lộc – Thị Nghè: nước thải trong lưu vực này được thu gom vào hệ thống cống thoát nước chung và theo tuyến cống chính dọc đường Nguyễn Kiệm thoát ra rạch Nhiêu Lộc. Hệ thống cống bao và giếng tách dòng của lưu vực này đang được thi công theo dự án cải thiện môi trường lưu vực Nhiêu Lộc – Thị Nghè, do đó nước thải bản sẽ được tách ra khỏi tuyến cống chính bằng giếng tách dòng và thoát vào cống bao chính Ø3000 dọc kênh Nhiêu Lộc – Thị Nghè đến trạm bơm nước thải được đưa về nhà máy xử lý nước tập trung tại huyện Nhà Bè.

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: 54 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. Trên cơ sở nội dung phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị nêu tại Điều 1, giao:

2.1- Phòng Quản lý đô thị, Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình 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- Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý đô thị, Thanh tra Xây dựng quận Gò Vấp, Ủy ban nhân dân phường 3 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 3 và Ban biên tập trang web quận Gò Vấp có trách nhiệm công bố đồ án điều chỉnh 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 3 có trách nhiệm tổ chức thực hiện cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa; đồng thời phải hoàn thành việc cắm mốc giới xây dựng trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày đồ án điều chỉnh 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 đầu tư xây dựng công trình quận Gò Vấp, Trưởng ban Biên tập trang web quận Gò Vấp, Chủ tịch UBND phường 3, 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, UBMTTQVNQG “để giám sát”;
- Cty TNHH Xây dựng Kiến trúc Miền Nam;
- Lưu: VT.

