

Số: 3483 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 6 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 10388/13UBĐ Ngày: 04/10/2013

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị
(quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2.000 phường 6 và phường 17, quận Gò Vấp

l/c: *Nguyễn Văn Tuấn, #TET*
07/10/13

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 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 đồ 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 (QCVN 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 phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Gò Vấp;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1839/TTr-SQHKT ngày 14 tháng 6 năm 2013 về trình duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 phường 6 và phường 17, quận Gò Vấp.

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 phường 6 và phường 17, quận Gò Vấp, với các nội dung chính như sau:

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

- Vị trí khu vực quy hoạch: thuộc phường 6 và phường 17, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông và Bắc: giáp sông Bến Cát.

+ Phía Tây - Bắc : giáp rạch Bà Miên và đường C.

+ Phía Tây, Tây - Nam : giáp đường Nguyễn Oanh và Phan Văn Trị.

+ Phía Nam : giáp đường Nguyễn Văn Lượng.

+ Phía Đông - Nam : giáp đường Phạm Huy Thông và rạch Dừa.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 281,66 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư hiện hữu, khu dân cư xây dựng mới, khu hỗn hợp, công viên văn hóa và một phần đất quân sự.

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 phân khu:

Viện Quy hoạch Xây dựng - 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 trong khu vực quy hoạch: 92.000 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 ² /người	30,62
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	21,05
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	m ² /người	11,71
	- Đất nhóm nhà ở trong khu vực xây dựng mới. Trong đó:		
	+ Đất nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	m ² /người	0,22
	+ Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	m ² /người	1,76
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	1,45
	Trong đó:		
	+ Công trình giáo dục	m ² /người	0,70
	+ Trạm y tế	m ² /người	0,01
	+ Chợ, thương mại - dịch vụ	m ² /người	0,09
	+ Hành chính cấp phường	m ² /người	0,12
	+ Văn hóa	m ² /người	0,09
	+ Công trình dịch vụ trong khu đất sử dụng hỗn hợp	m ² /người	0,43
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /người	1,67

	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km ²	6,65
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	%	19,24
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	1.500
	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
	Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng
		Tối thiểu	tầng
			12*
			1

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.

- (*) Khu vực phường 6 và phường 17 có một phần nằm trong phễu bay của sân bay Tân Sơn Nhất. Do đó, 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 tháng 02 năm 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.

- 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 m²/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. Trong giai đoạn trước mắt, tạm chấp nhận các chỉ tiêu sử dụng đất theo đề xuất của đồ án.

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

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

Phường 6 và phường 17, quận Gò Vấp được xác định là khu dân cư hiện hữu kết hợp chỉnh trang đô thị, các khu đất sử dụng hỗn hợp và công viên văn hóa. Toàn khu vực quy hoạch được phân chia làm 06 đơn vị ở (ký hiệu 06 khu) và các khu chức năng cấp đô thị nằm ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

Các đơn vị ở:

- Đơn vị ở 1 (Khu I): giới hạn bởi:

+ Phía Tây - Bắc : giáp đường C và rạch Bà Miên.

+ Phía Đông - Bắc : giáp sông Bến Cát.

+ Phía Đông - Nam : giáp đường Nguyễn Oanh.

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

Có tổng diện tích là 33,47 ha, dân số khoảng 10.790 người. Với giải pháp bố cục phân khu chức năng chủ yếu là khu dân cư hiện hữu cải tạo kết hợp đất sử dụng hỗn hợp, đất cây xanh và đất trường học.

- Đơn vị ở 2 (Khu II) : giới hạn bởi:

+ Phía Tây - Bắc : giáp đường C.

+ Phía Đông - Bắc : giáp đường Lê Đức Thọ.

+ Phía Đông - Nam : giáp đường Nguyễn Oanh.

+ Phía Nam : giáp đường Nguyễn Văn Lượng.

Có tổng diện tích là 38,61 ha, dân số khoảng 23.038 người. Với giải pháp bố cục phân khu chức năng chủ yếu là khu dân cư hiện hữu cải tạo kết hợp đất sử dụng hỗn hợp.

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

+ Phía Tây, Tây - Nam: giáp đường Nguyễn Oanh và đường Phan Văn Trị.

+ Phía Bắc : giáp đường Nguyễn Văn Lượng.

+ Phía Đông - Bắc : giáp đường Lê Đức Thọ.

+ Phía Đông - Nam : giáp đường Phạm Huy Thông.

Có tổng diện tích là 44,29 ha, dân số khoảng 13.350 người. Với giải pháp bố cục phân khu chức năng chủ yếu là khu dân cư hiện hữu cải tạo kết hợp đất trường học và đất an ninh quốc phòng hiện hữu.

- Đơn vị ở 4 (Khu IV) : giới hạn bởi:

+ Phía Tây - Bắc : giáp đường Nguyễn Oanh.

+ Phía Bắc, Đông - Bắc : giáp sông Bến Cát.

+ Phía Đông - Nam : giáp đường R.

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

Có tổng diện tích là 51,99 ha, dân số khoảng 2.150 người. Với giải pháp bố cục phân khu chức năng chủ yếu là khu dân cư hiện hữu cải tạo kết hợp đất sử dụng hỗn hợp, đất trường học và đất công nghiệp hiện hữu chưa có kế hoạch di dời.

- Đơn vị ở 5 (Khu V) : giới hạn bởi:

+ Phía Tây - Bắc : giáp đường R.

+ Phía Đông - Bắc : giáp đường Dương Quảng Hàm.

+ Phía Đông - Nam : giáp đường Phạm Huy Thông.

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

Có tổng diện tích là 27,85 ha, dân số khoảng 9.360 người. Với giải pháp bố cục phân khu chức năng chủ yếu là khu dân cư hiện hữu cải tạo kết hợp đất sử dụng hỗn hợp, đất trường học.

- Đơn vị ở 6 (Khu VI) : giới hạn bởi:

+ Phía Tây - Bắc : giáp đường R.

+ Phía Bắc và Đông: giáp sông Bến Cát.

+ Phía Đông - Nam : giáp rạch Dừa.

+ Phía Tây - Nam : giáp đường Dương Quảng Hàm.

Có tổng diện tích là 82,45 ha, dân số khoảng 10.950 người. Với giải pháp bố cục, phân khu chức năng chủ yếu là khu Công viên Văn hóa Gò Vấp, dân cư hiện hữu cải tạo, các khu đất sử dụng hỗn hợp và đất trường học.

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 đất đơn vị ở: 193,69ha)

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (nhóm nhà ở): tổng diện tích khoảng 125,97 ha).

- Các khu nhà ở hiện hữu cải tạo: quy mô khoảng 107,77 ha, chiếm 38,26 % 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;

- Các nhóm nhà ở xây dựng mới: quy mô khoảng 1,99 ha, chiếm 0,71 % diện tích toàn khu; xây dựng một số khu nhà ở mới;

- Các nhóm nhà ở xây mới trong khu sử dụng hỗn hợp: quy mô diện tích khoảng: 16,21 ha, chiếm tỷ lệ 56,63 % diện tích đất khu sử dụng hỗn hợp (khoảng 28,62 ha).

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích khoảng 13,38ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 6,45 ha, chiếm khoảng 2,29 % diện tích toàn khu, cân đối quy mô diện tích để đảm bảo nhu cầu học tập tại phường, gồm:

+ Trường mầm non: 1,83 ha.

* Hiện hữu cải tạo: 0,82 ha. Gồm: Trường mầm non Anh Đào (0,81 ha); Trường mầm non 17 (0,01 ha).

* Xây dựng mới : 1,01 ha (04 cơ sở: ký hiệu II.14 - 0,24 ha; V.21-0,09 ha; V.26 - 0,2 ha, VI.16 - 0,48 ha).

+ Trường tiểu học : 1,51 ha.

* Hiện hữu cải tạo : 0,92 ha. Gồm: Trường tiểu học Trần Quang Khải có 03 cơ sở hiện hữu (0,58 ha); Trường tiểu học Hoàng Văn Thụ (0,34 ha).

* Xây dựng mới : 0,59 ha (01 cơ sở).

+ Trường trung học cơ sở: 3,11 ha.

* Xây dựng mới : 3,11. Gồm: xây dựng mới 02 cơ sở (2,05ha) và trường trung học cơ sở An Nhơn (1,06 ha).

- Khu chức năng trung tâm hành chính cấp phường: tổng diện tích 1,14 ha.

* Hiện hữu cải tạo: 0,73 ha. Gồm: Trụ sở liên cơ quan phường 6 (0,22 ha); Trụ sở liên cơ quan phường 17 (0,46 ha); Trung tâm sinh hoạt cộng đồng (0,05ha).

* Xây dựng mới: 0,41 ha (02 cơ sở: ký hiệu I.23 - 0,27 ha; IV.22 - 0,14 ha).

- Khu chức năng y tế: diện tích 0,05 ha.

* Hiện hữu cải tạo: 0,05 ha (01 phòng khám lao).

- Khu chức năng văn hóa (điểm sinh hoạt văn hóa): 0,87 ha.

* Hiện hữu cải tạo: 0,34 ha. Gồm: Đài tưởng niệm (0,25 ha); nhà văn hóa An Nhơn (0,09 ha).

* Xây dựng mới : 0,53 (01 cơ sở, ký hiệu: V.9).

- Khu chức năng dịch vụ, thương mại, chợ: tổng diện tích 0,87 ha.

* Hiện hữu cải tạo: 0,30 ha (chợ An Nhơn).

* Xây dựng mới : 0,57 ha (gồm 2 vị trí, ký hiệu: III.16 - 0,11ha; V.12 - 0,46 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 vực dân cư.

- Khu đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở thuộc các khu đất sử dụng hỗn hợp: 4,0 ha, chiếm 1,42% diện tích toàn khu và chiếm 14% so với diện tích đất sử dụng hỗn hợp (28,61 ha).

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (bao gồm vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 14,06 ha. Trong đó:

- Cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở (không kể trong đất sử dụng hỗn hợp): 9,25 ha.

- Cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp: 6,08 ha.

Trong đó:

- Đất giao thông cấp phân khu vực trong đơn vị ở (không kể trong đất sử dụng hỗn hợp): 36,68 ha.

- Đất giao thông trong các khu đất sử dụng hỗn hợp: 2,33 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở - tổng diện tích 87,97 ha.

b.1. Khu chức năng dịch vụ đô thị (cấp đô thị): tổng diện tích 43,0 ha, chiếm 15,27%. Trong đó:

- Đất hành chính - công cộng cấp Quận: 1,18ha

+ Trung tâm nghiên cứu và chuyển giao tiến bộ kỹ thuật : 1,04 ha.

+ Nhà Văn hóa phụ nữ quận Gò Vấp : 0,14 ha.

- Trường Văn thư lưu trữ : 1,02 ha.

- Trường Trung học phổ thông : 1,96 ha. Trong đó:

+ Trường Trung học cơ sở và Trung học phổ thông Âu Lạc (trường tư thục cấp 2-3), diện tích: 0.87 ha;

+ Trường Trung học phổ thông Trần Hưng Đạo, diện tích: 1,09 ha.

- Trường dạy nghề: 1,76ha. Trong đó:

+ Trường nuôi dạy trẻ khuyết tật: 0,05 ha.

+ Trường dạy nghề thuộc quận theo quy hoạch mạng lưới trường học của quận Gò Vấp: 1,24 ha.

+ Trường dạy nghề Thanh thiếu niên: 0,47 ha.

- Công viên Văn hóa quận Gò Vấp : 37,08 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 15,16 ha.

b.3. Khu công trình tôn giáo: diện tích 1,63 ha.

Các công trình tôn giáo được giữ lại theo hiện trạng và trùng tu, gồm: Chùa Bà Chúa Sứ Thái Sanh (quy mô diện tích: 0,04 ha); Chùa Trung Nghĩa (quy mô diện tích: 0,05 ha); Chùa Kỳ Quang (quy mô diện tích: 0,55 ha); Chùa Long Sơn Tự (quy mô diện tích: 0,09 ha); Chùa Phổ Chiếu (quy mô diện tích: 0,21 ha); Chùa Chưởng Huệ (quy mô diện tích: 0,29 ha); Đình Thần An Nhơn (quy mô diện tích: 0,11 ha); Nhà thờ An Nhơn (quy mô diện tích: 0,29 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: diện tích 3,88 ha.

Công trình công nghiệp hiện hữu được giữ lại theo hiện trạng, về lâu dài sẽ di dời các cơ sở sản xuất hiện hữu này vào các cụm, khu công nghiệp tập trung ở ngoại thành. Bao gồm 07 công trình:

- Nhà máy chè - Công ty TNHH Đức Thuận (ký hiệu: III.1) : 0,38 ha.
- Công ty may Hiệp Lực (ký hiệu: IV.2) : 0,42 ha.
- Công ty dệt Quyết Thắng (ký hiệu: IV.5) : 0,34 ha.
- Công ty Sovaco, sản xuất mây, tre, lá (ký hiệu: IV.11) : 0,83 ha.
- Công ty TNHH Hoàn Cầu (ký hiệu: IV.13) : 0,51 ha.
- Công ty TNHH Hải Nam, kinh doanh thủy sản (ký hiệu: IV.42): 0,93 ha.
- Công ty Dược phẩm Sài Gòn Sagofa- phân xưởng II, (ký hiệu: VI.18): 0,47 ha.

b.5. Khu quốc phòng - an ninh: diện tích 7,38 ha.

Gồm khu đất của Trường Vinhempich và K.35 (quy mô diện tích 3,61 ha); Lữ đoàn 77 (quy mô diện tích: 3,77 ha).

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	193,69	68,77
1	Đất nhóm nhà ở	125,97	44,73
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo	107,77	38,26
	- Đất nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	1,99	0,71
	- Đất ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	16,21	5,76
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	13,38	4,75
	- Đất giáo dục	6,45	2,29
	+ Trường mầm non	1,83	
	+ Trường tiểu học	1,51	
	+ Trường trung học cơ sở	3,11	
	- Đất hành chính	1,14	0,40
	- Đất văn hóa	0,87	0,31
	- Đất y tế (phòng khám chuyên khoa lao)	0,05	0,02
	- Đất thương mại, dịch vụ	0,87	0,31
	- Đất công trình dịch vụ đô thị trong khu đất sử dụng hỗn hợp	4,00	1,42
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng.	15,33	5,44
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể đất cây xanh trong khu hỗn hợp)	9,25	3,28
	- Đất cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp	6,08	2,16
4	Đất giao thông đối nội (bao gồm từ đường cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở)	39,01	13,85
	- Đất giao thông đối nội (không kể đất sử dụng hỗn hợp)	36,68	13,02

	- Đất giao thông trong khu đất sử dụng non nớt	2,55	0,85
B	Đất ngoài đơn vị ở	87,97	31,23
1	Đất công trình dịch vụ cấp đô thị	43,00	15,27
2	Đất giao thông đối ngoại (tính đến mạng lưới đường khu vực)	15,16	5,38
3	Đất an ninh, quốc phòng	7,38	2,62
4	Đất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp	3,88	1,38
5	Đất công trình tôn giáo	1,63	0,58
6	Đất cây xanh, mặt nước	16,92	6,01
	- Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch	2,84	1,01
	- Mặt nước	14,08	5,00
	Tổng cộng	281,66	100,00

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 ²)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
					Tối thiểu	Tối đa	
Đơn vị ở 1 (diện tích: 334.700 m ² ; dự báo quy mô dân số: 10.790 người)	1. Đất đơn vị ở	276.600	25,63				
	1.1. Đất nhóm nhà ở	179.900	16,67				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	173.400	16,07	60	1	13	4,9
	- Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	6.500	0,60	40	2	14	5,3
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	16.200	1,50				
	- Đất giáo dục	13.000	1,21				
	+ Trường Tiểu học (xây dựng mới, 01 cơ sở)	5.900	0,55	60	2	4	2,4
	+ Trường Trung học cơ sở học (xây dựng mới, 01 cơ sở)	7.100	0,66	60	2	4	2,4
	- Đất hành chính - công cộng cấp phường	2.700	0,25	60	2	9	5,0
	- Đất y tế: Phòng khám chuyên khoa lao	500	0,05	60	2	9	5,4
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	29.300	2,72				

	- Đất cây xanh công cộng (không kể trong khu đất sử dụng hỗn hợp)	26.500	2,46				
	- Đất cây xanh công cộng trong khu sử dụng hỗn hợp	2.800	0,26				
	1.4. Đất giao thông, bãi đỗ xe	51.200					
	- Đất giao thông (tính đến đường khu vực)		19,2 km/km ²				
	- Đất giao thông (tính đến đường cấp phân khu vực)	51.200	4,75 m ² / người	Kể cả giao thông trong khu đất sử dụng hỗn hợp			
	2. Đất ngoài đơn vị ở	58.100	5,38				
	2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị	8.700	0,81				
	+ Trường Trung học cơ sở và Trung học phổ thông Âu Lạc (trường tư thục cấp 2-3)	8.700		40	2	4	1,6
	2.2. Đất công trình tôn giáo hiện hữu	400					
	+ Chùa Bà Chúa Sứ Thái Sơn	400					
	2.3. Đất giao thông đối ngoại (tính đến mạng lưới đường khu vực)	26.600	2,47				
	2.4. Đất cây xanh, mặt nước	22.400	2,08				
	- Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch	3.000					
	- Mặt nước	19.400					
Đơn vị ở 2 (diện tích: 386.100 m ² ; dự báo quy mô dân số: 23.040 người)	1. Đất đơn vị ở	352.900	15,32				
	1.1. Đất nhóm nhà ở	246.600	10,70				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	205.600	8,92	60	1	9	5
	- Đất nhóm nhà ở trong khu sử dụng hỗn hợp	41.000	1,78	40	2	14	5,3
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	25.500	1,11				
	- Đất giáo dục	2.500	0,36				
	+ Trường mầm non	2.500	0,11				
	Trong đó: * Hiện hữu cải tạo:	100					

17	Trường tiểu học non phương	100		60	1	2 ^(*)	1,2
	* Xây dựng mới (01 cơ sở)	2.400		60	2	2 ^(*)	1,2
	+ Trường tiểu học	5.800		60	2	4	2,4
	Trong đó: Hiện hữu cải tạo	5.800					
	* Trường tiểu học Trần Quang Khải (cơ sở 1)	4.800		60	2	4	2,4
	* Trường tiểu học Trần Quang Khải (cơ sở 2)	700		60	2	4	2,4
	* Trường tiểu học Trần Quang Khải (cơ sở 3)	300		60	2	4	2,4
	- Đất văn hóa (Đài tưởng niệm)	2.500					
	- Đất dịch vụ, thương mại - chợ (chợ An Nhơn)	3.000		40	2	10	3,7
	- Đất công trình dịch vụ đô thị trong khu đất sử dụng hỗn hợp	11.700		40	2	10	3,7
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	19.300	0,84				
	- Đất cây xanh công cộng (không kể trong khu đất sử dụng hỗn hợp)	3.500	0,15				
	- Cây xanh công cộng trong khu đất sử dụng hỗn hợp	15.800	0,69				
	1.4. Đất giao thông, bãi đỗ xe	63.800	2,77				
	- Đất giao thông (tính đến đường khu vực)		16,6 km/km ²				
	- Đất giao thông (tính đến đường cấp phân khu vực)	63.800	2,77 m ² /người	Kê cả giao thông trong khu đất sử dụng hỗn hợp			
	2. Đất ngoài đơn vị ở	33.200	1,44				
	2.1. Đất công trình dịch vụ cấp đô thị (Trường nuôi dạy trẻ khuyết tật)	500		40	2	4	1,6
	2.2. Đất công trình tôn giáo	8.900					
	* Nhà thờ An Nhơn	2.900					
	* Chùa Trung Nghĩa	500					
	* Chùa Kỳ Quang	5.500					
	2.3. Đất giao thông đối ngoại (tính đến mạng lưới đường khu vực)	23.800	1,03				

Đơn vị ở 3 (diện tích: 442.900 m ² ; dự báo quy mô dân số: 13.350 người)	1. Đất đơn vị ở	33.500	25,09				
	1.1. Đất nhóm nhà ở	23.500	17,60				
	- Đất nhóm nhà ở cải tạo hiện hữu, chỉnh trang	231.900	17,37	60	1	9	5,0
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	3.100	0,23	55	2	5	2,37
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	14.300	1,07				
	- Đất hành chính công cộng cấp phường	5.100	0,38				
	+ Trụ sở liên cơ quan phường 17	4.600		28	1	5	1,2
	+ Trung tâm sinh hoạt cộng đồng	500		60	2	6	3,2
	- Đất giáo dục	8.100	0,61				
	+ Trường mầm non	8.100					
	Trong đó: * Hiện hữu cải tạo	8.100					
	Mầm non Anh Đào	8.100		60	1	2 ^(*)	1,2
	- Đất thương mại dịch vụ	1.100	0,08	60	2	10	5,6
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.600	0,12				
	- Đất cây xanh công cộng (không kể trong khu đất sử dụng hỗn hợp)	1.600					
	1.4. Đất giao thông, bãi đậu xe	84.100	6,30				
	- Đất giao thông (tính đến đường khu vực)		19,4 km/km ²				
	- Đất giao thông (tính đến đường cấp phân khu vực)	84.100	6,30 m ² /người	Kể cả giao thông trong khu đất sử dụng hỗn hợp			
	2. Đất ngoài đơn vị ở	107.900	8,08				
	2.1. Đất công trình dịch vụ cấp đô thị:	10.200	0,76				
- Trường văn thư lưu trữ	10.200		40	1	6	2,4	
2.2. Đất giao thông đối ngoại (tính đến mạng lưới đường khu vực)	20.100	1,51					

	2.3. Đất công nghiệp, ưu ưu công nghiệp	3.800	0,28				
	2.4. Đất an ninh quốc phòng	73.800	5,53				
Đơn vị ở 4 (diện tích: 549.900 m ² ; dự báo quy mô dân số: 24.510 người)	1. Đất đơn vị ở	381.100	15,55				
	1.1. Đất nhóm nhà ở	237.500	9,69				
	- Đất nhóm nhà ở cải tạo hiện hữu, chỉnh trang.	190.800	7,78	60	1	9	5,0
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	2.500	0,10	60	2	7	4,0
	- Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	44.200	1,80	40	2	14	5,3
	1.2. Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	23.400	0,95				
	- Đất hành chính công cộng cấp phường dự kiến xây mới	1.400	0,06	60	2	9	5,0
	- Đất giáo dục	16.800					
	+ Trường tiểu học	3.400	0,14				
	Trong đó:	3.400					
	* Hiện hữu, cải tạo						
	Trường Hoàng Văn Thụ	3.400		60	2	4	2,4
	+ Trường Trung học cơ sở	13.400	0,55				
	* Xây dựng mới (01 cơ sở)	13.400		40	2	4	1,6
	- Đất công trình dịch vụ đô thị trong khu đất sử dụng hỗn hợp	5.200	0,21	40	2	10	3,7
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	45.000	1,32				
	- Cây xanh công cộng (không kể cây xanh trong khu sử dụng hỗn hợp)	21.600	0,88				
	- Cây xanh công cộng trong khu đất sử dụng hỗn hợp	23.400	0,95				
	1.4. Đất giao thông, bãi đỗ xe	75.200					
	- Đất giao thông (tính đến đường khu vực		14,7 km/km ²				
	- Đất giao thông (tính đến đường cấp phân khu vực)	75.200	3,07 m ² /người				
	2. Đất ngoài đơn vị ở	168.800	6,89				
	2.1. Đất công trình dịch vụ cấp đô thị.	23.300	0,95				
+ Trường trung học phổ thông Trần Hưng Đạo hiện hữu	10.900		40	2	4	1,6	
+ Trường dạy nghề	12.400		40	2	4	1,6	
2.2. Đất công trình tôn giáo	2.000						
+ Chùa Long Sơn Tự	900						

	+ Đình thần An Nhơn	1.100					
	2.3. Đất giao thông đối ngoại (tính đến mạng lưới đường khu vực)	37.100	1,51				
	2.4. Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	30.300	1,24				
	2.5. Đất cây xanh, mặt nước	76.100	3,1				
	- Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch	12.900					
	- Mặt nước	63.200					
Đơn vị ở 5 (diện tích: 278.500 m ² ; dự báo quy mô dân số: 9.360 người)	1. Đất đơn vị ở	247.200	26,40				
	1.1. Đất nhóm nhà ở	156.300	16,70				
	- Đất nhóm nhà ở cải tạo hiện hữu, chỉnh trang	149.700	15,99	60	1	9	5
	- Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	4.500	0,71	40	2	14	5,3
	1.2. Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	26.500	2,83				
	- Đất hành chính công cộng cấp phường	2.200	0,23				
	+ Ủy ban nhân dân phường 6	900		60	2	7	3,7
	+ Đất hành chính công cộng cấp phường khác	1.300		60	2	9	5,0
	- Đất giáo dục:	13.500	1,44				
	+ Trường mầm non (xây dựng mới, 2 cơ sở)	2.900		60	2	2 ^(*)	1,2
	+ Trường Trung học cơ sở	10.600					
	* Xây dựng mới: Trường trung học cơ sở An Nhơn	10.600		40	2	4	1,6
	- Đất văn hóa	6.200					
	+ Nhà văn hóa liên phường dự kiến xây dựng mới	900		60	2	6	3,2
	+ Đất văn hóa khác dự kiến xây dựng mới	5.300		60	2	6	3,2
	- Đất thương mại dịch vụ	4.600	0,49	60	2	10	5,5
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	7.600	0,81				
	- Đất cây xanh công cộng	6.700	0,72				
	- Đất cây xanh trong đất sử dụng hỗn hợp	900	0,09				
	1.4. Đất giao thông, bãi đậu xe	56.800					
- Đất giao thông (tính đến đường khu vực)		19,9 Km/km ²					

	- Đất giao thông (tính đến đường cấp phân khu vực)	56.800	0,07 m ² /người				
	2. Đất ngoài đơn vị ở	31.300	3,34				
	2.1. Đất công trình dịch vụ cấp đô thị	6.100	0,65				
	+ Nhà văn hóa phụ nữ	1.400		60	2	7	3,7
	+ Trường dạy nghề thanh thiếu niên	4.700		40	2	4	1,6
	2.2. Đất công trình tôn giáo	5.000					
	- Chùa Phổ Chiếu	2.100					
	- Chùa Chưởng Huệ	2.900					
	2.3. Đất giao thông đối ngoại (tính đến mạng lưới đường khu vực)	20.200	2,16				
Đơn vị ở 6 (diện tích: 824.500 m ² ; dự báo quy mô dân số: 10.950 người)	1. Đất đơn vị ở	344.100	31,42				
	1.1. Đất nhóm nhà ở	189.600	17,31				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang.	126.300	11,53	60	1	7	4,0
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	14.300	1,31	60	2	7	4,0
	+ Đất ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	63.800	5,83	40	2	14	5,3
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	30.200	2,76				
	- Đất giáo dục	4.800	0,44				
	+ Trường mầm non xây dựng mới (1 cơ sở)	4.800	0,44	60	2	2(*)	1,2
	- Đất công trình dịch vụ đô thị trong khu đất sử dụng hỗn hợp	25.400	2,32	40	2	10	3,7
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	50.500	4,61				
	- Đất cây xanh công cộng	32.600	2,98				
	- Đất cây xanh công cộng trong khu đất sử dụng hỗn hợp	17.900	1,63				
	1.4. Đất giao thông, bãi đậu xe	59.000					
	- Đất giao thông (tính đến đường khu vực)						
	- Đất giao thông (tính đến đường cấp phân khu vực)	59.000	5,39 m ² /người				
	2. Đất ngoài đơn vị ở	480.100	43,84				
	2.1. Đất công trình dịch vụ cấp đô thị	381.200	34,81				

- Trung tâm nghiên cứu và chuyên giao tiến bộ kỹ thuật	10.400		60	1	6	3,2
- Đất công viên văn hóa quận	370.800	33,86				
2.2. Đất giao thông đối ngoại (tính đến mạng lưới đường khu vực)	23.800	2,17				
2.3. Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	4.400	0,4				
2.4. Đất cây xanh, mặt nước	70.700	6,46				
- Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch	12.500	1,14				
- Mặt nước	58.200	5,31				

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:

Bảng cơ cấu sử dụng đất của khu đất sử dụng hỗn hợp				
STT	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 đất	Tỷ lệ
			(ha)	(%)
		Khu I	0,93	
1	I.5	Đất sử dụng hỗn hợp	0,71	100
		Diện tích đất nhóm ở	0,43	60
		Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng	0,28	40
2	I.21	Đất sử dụng hỗn hợp	0,22	100
		Diện tích đất nhóm ở	0,22	100
		Khu II	7,07	
3	II.1	Đất sử dụng hỗn hợp	0,19	100
		Diện tích đất nhóm ở	0,19	100
4	II.2	Đất sử dụng hỗn hợp	1,43	100
		Diện tích đất nhóm ở	0,72	50
		Diện tích đất công trình dịch vụ đô thị	0,29	20

		Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng	0,29	20
		Diện tích đất giao thông	0,13	10
5	II.6	Đất sử dụng hỗn hợp	0,59	100
		Diện tích đất nhóm ở	0,59	100
6	II.16	Đất sử dụng hỗn hợp	0,82	100
		Diện tích đất nhóm ở	0,49	60
		Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng	0,33	40
7	II.18	Đất sử dụng hỗn hợp	1,68	100
		Diện tích đất nhóm ở	0,84	50
		Diện tích đất công trình dịch vụ đô thị	0,34	20
		Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng	0,34	20
		Diện tích đất giao thông	0,16	10
8	II.26	Đất sử dụng hỗn hợp	1,57	100
		Diện tích đất nhóm ở	0,79	50
		Diện tích đất công trình dịch vụ đô thị	0,31	20
		Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng	0,31	20
		Diện tích đất giao thông	0,16	10
9	II.27	Đất sử dụng hỗn hợp	0,79	100
		Diện tích đất nhóm ở	0,47	60
		Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng	0,32	40
		Khu IV	8,08	
10	IV.3	Đất sử dụng hỗn hợp	0,33	100
		Diện tích đất nhóm ở	0,33	100
11	IV.4	Đất sử dụng hỗn hợp	0,50	100
		Diện tích đất nhóm ở	0,50	100
12	IV.6	Đất sử dụng hỗn hợp	0,32	100
		Diện tích đất nhóm ở	0,32	100
13	IV.14	Đất sử dụng hỗn hợp	0,29	100
		Diện tích đất nhóm ở	0,20	70
		Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng	0,09	30

14	IV.24	Đất sử dụng hỗn hợp	2,61	100
		Diện tích đất nhóm ở	1,17	45
		Diện tích đất công trình dịch vụ đô thị	0,52	20
		Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng	0,52	20
		Diện tích đất giao thông	0,40	15
15	IV.26	Đất sử dụng hỗn hợp (**)	2,61	100
		Diện tích đất nhóm ở	0,91	35
		Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng	1,30	50
		Diện tích đất giao thông, sân bãi	0,40	15
16	IV.37	Đất sử dụng hỗn hợp	1,07	100
		Diện tích đất nhóm ở	0,64	60
		Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng	0,43	40
17	IV.40	Đất sử dụng hỗn hợp	0,35	100
		Diện tích đất nhóm ở	0,35	100
		Khu V	0,75	
18	V.5	Đất sử dụng hỗn hợp	0,46	100
		Diện tích đất nhóm ở	0,37	80
		Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng	0,09	20
19	V.6	Đất sử dụng hỗn hợp	0,29	100
		Diện tích đất nhóm ở	0,29	100
		Khu VI	11,79	
20	VI.1	Đất sử dụng hỗn hợp	3,82	100
		Diện tích đất nhóm ở	1,91	50
		Diện tích đất công trình dịch vụ đô thị	0,96	25
		Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng	0,57	15
		Diện tích đất giao thông	0,38	10
21	VI.3	Đất sử dụng hỗn hợp	3,55	100
		Diện tích đất nhóm ở	1,78	50
		Diện tích đất công trình dịch vụ đô thị	0,89	25
		Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng	0,53	15

		Diện tích giao thông	0,35	10
22	VI.5	Đất sử dụng hỗn hợp	0,42	100
		Diện tích đất nhóm ở	0,42	100
23	VI.8	Đất sử dụng hỗn hợp	1,91	100
		Diện tích đất nhóm ở	0,96	50
		Diện tích đất công trình dịch vụ đô thị	0,38	20
		Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng	0,38	20
		Diện tích đất giao thông	0,19	10
24	VI.11	Đất sử dụng hỗn hợp	1,57	100
		Diện tích đất nhóm ở	0,79	50
		Diện tích đất công trình dịch vụ đô thị	0,31	20
		Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng	0,31	20
		Diện tích đất giao thông	0,16	10
25	VI.26	Đất sử dụng hỗn hợp	0,52	100
		Diện tích đất nhóm ở	0,52	100
		Tổng cộng	28,62	

Chú thích (**): Cơ cấu được xác định trên cơ sở theo Quyết định số 3070/QĐ-UBND ngày 28 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư căn hộ cao tầng - 584 Building phường 6, quận Gò Vấp.

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

Khu vực phía Đông - Bắc đường Dương Quảng Hàm là khu dân cư hiện hữu, các khu đất quy hoạch khu đất sử dụng hỗn hợp, khu công viên văn hóa quận Gò Vấp và một phần diện tích đất tái định cư của dự án công viên văn hóa quận Gò Vấp. Các khu đất sử dụng hỗn hợp (gồm nhà ở cao tầng, thương mại dịch vụ, giáo dục, cây xanh,...) chủ yếu bố trí dọc đường Dương Quảng Hàm (40m) dự phóng là trục động lực phát triển đô thị và dự kiến sẽ lập thiết kế đô thị dọc hai bên tuyến đường. Các khu vực này sẽ góp phần thay đổi không gian kiến trúc quy hoạch toàn khu.

- 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 hiện hành của thành phố Hồ Chí Minh.

+ Đối với các khu vực phát triển xây dựng mới và khu vực dự án đã triển khai thực hiện: gồm các khu nhà ở tái định cư công viên văn hóa quận Gò Vấp, Khu nhà ở của Công ty Dịch vụ Tổng hợp quận Gò Vấp, Khu nhà ở của Công ty

Xây dựng Gò Vấp, Khu nhà ở cán bộ - công nhân viên Xí nghiệp Dược phẩm Trung ương 25, các khu nhà ở đã được các cơ quan chức năng phê duyệt dự án: 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. Các khoảng lùi công trình được căn cứ theo quy định hiện hành.

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 đường 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. Việc tổ chức giao thông theo hướng cải tạo mở rộng lộ giới theo đúng quy định, kết hợp xây 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 Quảng Hàm (lộ giới 40m) và đường Nguyễn Oanh là tuyến đường giao thông đối ngoại của phường. Đoạn đường Dương Quảng Hàm của phường 6 và phường 17 được xác định thuộc trục động lực phát triển đô thị (thuộc tuyến Dương Quảng Hàm - đường Phạm Văn Chiêu - đường Lê Đức Thọ), nối quận Bình Thạnh qua quận Gò Vấp đến quận 12.

- Về giao thông đối nội: Các trục đường Nguyễn Oanh, đường Phan Văn trị là các tuyến giao thông chính của khu quy hoạch.

- Lộ giới các tuyến đường theo Quyết định số 6982/QĐ-UB-QLĐT ngày 30 tháng 9 năm 1995 và 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	Đường Nguyễn Oanh	Ngã 6 Gò Vấp	Rạch Bến Cát	40	8,5	23	8,5	1A-1A
2	Đường vào công viên văn hóa quận	Đường Dương Quảng Hàm	Đường Trần Bá Giao (nối dài)	40	8,5	23	8,5	1A-1A
3	Đường Nguyễn Văn Lượng	Đường C	Đường Dương Quảng Hàm	30	6	18	6	2-2
4	Đường Nguyễn Văn Lượng (nối dài)	Đường Dương Quảng Hàm	Đường Trần Bá Giao (nối dài)	30	6	18	6	2-2

5	Đường Lê Đức Thọ	Đường C	Đường Phạm Huy Thông	25	5	15	5	3-3
6	Đường Lê Hoàng Phái	Đường Nguyễn Văn Lượng	Đường Lê Đức Thọ	20	4,5	11	4,5	4-4
7	Đường Nguyễn Văn Dung	Đường Nguyễn Oanh	Đường Dọc sông Bến Cát	20	4,5	11	4,5	4-4
8	Đường Phạm Huy Thông	Đường Phan Văn Trị	Đường Dương Quảng Hàm	20	4,5	11	4,5	4-4
9	Đường Dọc Sông Bến Cát	Rạch Bà Miên	Rạch Dưa	16	4	8	4	5-5
10	Đường Trần Bá Giao (nối dài)	Đường Phạm Huy Thông	Đường số 2	16	4	8	4	5-5
		Đường số 2	Khu tái định cư công viên văn hóa Gò Vấp	16	4	8	4	5-5
		Khu tái định cư công viên văn hóa	Đường R	40	8,5	23	8,5	1A-1A
		Đường R	Đường Nguyễn Văn Dung	16	4	8	4	5-5
11	Đường C	Đường Nguyễn Văn Lượng	Đường Dương Quảng Hàm	20	4,5	11	4,5	4-4
12	Đường R	Đường Lê Đức Thọ	Đường Dọc Sông Bến Cát	16	4	8	4	5-5
13	Đường số 1	Đường Nguyễn Oanh	Đường Dương Quảng Hàm	20	4,5	11	4,5	4-4
14	Đường số 2	Đường Dương Quảng Hàm	Đường Dọc Sông Bến Cát	16	4	8	4	5-5
15	Đường số 3	Đường Lê Đức Thọ	Đường Dương Quảng Hàm	20	4,5	11	4,5	4-4
16	Đường số 4	Đường C	Đường Nguyễn Oanh	16	4	8	4	5-5
Giao thông đối ngoại								
17	Một phần đường Dương Quảng Hàm	Đường C	Đường Phạm Huy Thông	40	7,5	11,5(2)11,5	7,5	1B-1B

- Về hướng tuyến và vị trí dự kiến bố trí quy hoạch hệ thống tàu điện ngầm (Metro): Căn cứ Quyết định số 101/QĐ-TTg ngày 22 tháng 01 năm 2007 của Thủ tướng chính phủ về phê duyệt Quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 và tầm nhìn sau năm 2020: đoạn đường Nguyễn Oanh thuộc tuyến số 4. Ga chính (Depot) của hệ thống tuyến số 4 được dự kiến đặt tại quận 12.

- Về nút giao thông Ngã năm đường Nguyễn Oanh - đường Nguyễn Văn Lương - đường Lê Hoàng Phái: áp dụng dạng thức vòng xoay cùng cao độ.

* 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:

- Cao độ xây dựng tối thiểu $H_{xd} = 2,00m$ (hệ độ cao Hòn Dấu).
- Đối với khu vực địa hình tự nhiên thấp hơn $+2,00m$: cần nâng dần cao độ nền của khu vực đến cao độ thiết kế khi có điều kiện.
- 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.
- 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 xung quanh.

b. Quy hoạch thoát nước mặt:

- Tổ chức hệ thống thoát chung giữa nước bản và nước mưa.
- Tổ chức tuyến cống chính theo định hướng quy hoạch chung, cống 2(2500x2000) phía Tây khu đất đổ ra rạch Bà Miên, cống 2000x2000 dọc đường Nguyễn Oanh, cống 2[2500x2500] dọc đường Phạm Huy Thông.
- Nguồn thoát nước: tập trung theo các cống chính, đổ ra các rạch nhánh gần nhất rồi đổ ra sông Bến Cát phía Bắc và Đông Bắc khu đất.
- 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 $\varnothing 600mm$ đến $\varnothing 1500mm$.
- Nối 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 - 2.500 KWh/người/năm.
- Nguồn điện được cấp từ trạm 110/15-22KV Gò Vấp 1, Hỏa Xa.
- 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 10-22/0,4KV, 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 cấp 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: Đối với các trạm 110KV và đường dây 110KV xây dựng mới như đề xuất trong đồ án chỉ mang tính chất định hướng, vị trí và quy mô sẽ được khảo sát cụ thể và có ý kiến của các cơ quan chuyên ngành quản lý.

8.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp nước: nguồn nước máy thành phố, từ các tuyến Ø400 đường Nguyễn Oanh, Ø250 đường Lê Đức Thọ từ nhà máy nước Thủ Đức, nhà máy nước mặt sông Sài Gòn, bổ sung các tuyến ống chính: Ø300 đường Dương Quang Hàm, Ø400, Ø600 đường Nguyễn Oanh, Ø600 đường Lê Đức Thọ.

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

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 25 lít/s/đám cháy, số đám cháy đồng thời: 2 đám cháy (theo TCVN 2622-1995).

- Tổng nhu cầu dùng nước: 34.115-42.140 m³/ngày.

- Mạng lưới cấp nước: Các tuyến ống cấp nước mới và hiện trạng được kết nối với nhau tạo thành 5 vòng cấp nước nhằm tăng cường nguồn nước cấp cho các tuyến ống hiện trạng.

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

a. Thoát nước thải:

- Giải pháp thoát nước bản: Khu vực quy hoạch nằm trong lưu vực Tham Lương - Bến Cát, toàn bộ nước thải khu quy hoạch đưa về nhà máy xử lý tập trung lưu vực Tham Lương - Bến Cát, dự kiến đặt tại phường An Phú Đông, quận 12, cạnh sông Sài Gòn và sông Vàm Thuật - Bến Cát.

- Chỉ tiêu thoát nước bản sinh hoạt: 180 lít/người/ngày

- Tổng lưu lượng nước bản toàn khu: $Q_{\max} = 25.732 - 33.452 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Mạng lưới thoát nước bản: Nước thải trong khu quy hoạch được thu gom vào hệ thống cống thoát nước chung thoát ra sông Bến Cát. Hệ thống cống chung trong khu quy hoạch chủ yếu là hệ thống cống hiện hữu và một số tuyến cống thay thế và bổ sung. Nước thải được thu gom từ các giếng tách dòng thoát vào cống bao chính Ø800 dọc rạch Dừa, Ø300-Ø600 dọc rạch Bà Miên, Ø2500 dọc kênh Tham Lương - Bến Cát đưa về nhà máy xử lý Tham Lương - Bến Cát cách khu quy hoạch khoảng 700m về phía Đông Nam.

b. Xử lý rác thải:

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

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 110,4 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 thông tin liên lạc

- Nhu cầu điện thoại cố định: 30 máy/100 dân.
- Định hướng đầu nối từ tổng đài An Nhơn hiện hữu.
- 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. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống: Việc bố trí, sắp xếp đường dây, đường ống 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 yêu cầu kỹ thuật theo quy định.

10. Những hạng mục ưu tiên đầu tư, các vấn đề về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

10.1. Phân kỳ thực hiện:

a. 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.

b. Năm thứ hai và ba:

- Tập trung nguồn vốn xây dựng các công trình công cộng và cây xanh, ưu tiên mở rộng, cải tạo và xây dựng các công trình giáo dục, văn hóa...
- Tập trung huy động các nguồn vốn đầu tư xây dựng các khu phức hợp: nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ.

c. Các năm tiếp theo: Triển khai thi công các dự án đã huy động.

10.2. Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Xây dựng hệ thống thoát nước đường Phạm Huy Thông.
- Mở rộng, nâng cấp đường Nguyễn Văn Dung.
- Trường Mầm non 6.
- Trường Trung học cơ sở An Nhơn.
- Đường dự phóng 20m (từ trường Trần Hưng Đạo đến đường Nguyễn Văn Dung).
- Nhà văn hóa phụ nữ quận Gò Vấp.

ĐIỀU 2. TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ VÀ CÁC ĐƠN VỊ CƠ LIÊN QUAN.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp và đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 phường 6 và phường 17, quận Gò Vấp.

- 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 đồ án này 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, phù hợp với nội dung đồ án.

- 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 đồ 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 cắm 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 cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

- Sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 phường 6 và phường 17, quận Gò Vấp để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt theo Chỉ thị số 24/2012/CT-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố.

- 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.

Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 phường 6 và phường 17, 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, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Giám đốc Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận Gò Vấp, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 6, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 17 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. 46

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



Nguyễn Hữu Tín

