

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

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

Số: 1062/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

**Về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung
xây dựng quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

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

Căn cứ Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 13 tháng 10 năm 2005 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch - xây dựng;

Xét nội dung hồ sơ Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh do Viện Quy hoạch xây dựng thành phố lập;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 395/TTr-SQHKT ngày 02 tháng 02 năm 2007 về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Gò Vấp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Gò Vấp với các nội dung chính như sau: (đính kèm hồ sơ lập nhiệm vụ quy hoạch chung).

1. Vị trí giới hạn và phạm vi quy hoạch

1.1. Vị trí giới hạn:

Quận Gò Vấp nằm ở phía Bắc nội thành thành phố Hồ Chí Minh, có ranh giới như sau:

- Phía Đông : giáp quận 12 qua sông Bến Cát, Vàm Thuật;
- Phía Tây : giáp quận 12 qua kinh Tham Lương;
- Phía Nam : giáp sân bay Tân Sơn Nhất quận Tân Bình, quận Bình Thạnh và Phú Nhuận;
- Phía Bắc : giáp quận 12 qua sông Bến Cát.

1.2. Quy mô diện tích và dân số nghiên cứu:

- Quy mô diện tích đất toàn quận: 1.975,85ha
(Theo Quy hoạch chung đã duyệt 1998 là: 1948,6ha chênh lệch là 27,25ha).
- Quy mô dân số:
 - + Dân số hiện trạng năm 2005 là 468.463 người;
 - + Dân số dự kiến: năm 2010: 560.000 người;
năm 2015: 610.000 người;
năm 2020: 670.000 người.

1.3. Lý do điều chỉnh:

Xuất phát từ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hồ Chí Minh là tạo chuyển dịch cơ cấu kinh tế, đẩy mạnh nhóm ngành dịch vụ, quận Gò Vấp đã định hướng lại chiến lược phát triển kinh tế - xã hội có sự thay đổi cơ cấu từ: công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, thương mại - dịch vụ và du lịch trước đây sang định hướng cơ cấu: dịch vụ - công nghiệp.

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

Do mối liên hệ và sự kết nối không gian đô thị trong cơ cấu tổng mặt bằng chung của quận có một số thay đổi, đồng thời tổng diện tích đất tự nhiên quận và ranh hành chính phường trong địa bàn quận cũng có thay đổi, dự kiến còn phải điều chỉnh tiếp cho phù hợp.

2. Tính chất, chức năng quy hoạch

Quận Gò Vấp tiếp tục được xác định là quận có chức năng khu ở đô thị là chủ yếu và tiếp tục thực hiện theo mục tiêu của điều chỉnh quy hoạch chung quận Gò Vấp

năm 1998 là khai thác có hiệu quả quỹ đất hiện có, chuyển đổi chức năng sử dụng đất đai được nhiều hơn vào chức năng dân dụng, tăng thêm diện tích cho giao thông, công trình phúc lợi công cộng và công viên cây xanh.

Chú trọng thêm vào tính chất mới là trung tâm thương mại dịch vụ, là khu đô thị Bắc thành phố, một trung tâm phụ trong hệ thống đa trung tâm của thành phố.

Cơ cấu kinh tế phát triển theo định hướng công nghiệp - dịch vụ - nông nghiệp trong giai đoạn 2006 - 2010 và dần dần chuyển đổi sang cơ cấu: dịch vụ - công nghiệp từ sau 2010.

3. Định hướng quy hoạch

3.1. Phân bố dân cư:

Đến năm 2020 dự kiến dân số quận khoảng 670.000 người, trong đó gồm 2 cụm đô thị chính với 4 khu vực:

Cụm 1: gồm khu vực 1 và 2. Là cụm đô thị trung tâm hành chính, văn hóa, dịch vụ, thương mại. Cụm 1 chịu ảnh hưởng trực tiếp của sân bay Tân Sơn Nhất nên quy hoạch không gian sẽ bị hạn chế phát triển về chiều cao. Diện tích 942,89ha, dự kiến quy mô dân số khoảng 317.000 người.

+ Khu vực 1 gồm: phường 1, 3, 4, 5, 7. Đây vẫn là khu vực đô thị chính trang với trung tâm phát triển sẽ là khu vực đất quốc phòng chuyển đổi và khu đô thị chính trang, phát triển mới tại phường 5. Diện tích 495,81ha, dự kiến quy mô dân số khoảng 166.000 người.

+ Khu vực 2 gồm: phường 10, 17 và phường 6 (mới, tách ra từ phường 17). Đây vẫn là khu vực trung tâm quận bao gồm trung tâm hành chính, văn hóa đã hình thành và trung tâm đô thị mới, thương mại, dịch vụ,... sẽ được hình thành từ đất quốc phòng chuyển đổi. Diện tích 447,08ha, dự kiến quy mô dân số khoảng 151.000 người.

Cụm 2: gồm khu vực 3 và 4. Là cụm đô thị ở, quy hoạch cải tạo, phát triển tầng cao. Diện tích 1.032,96ha, dự kiến quy mô dân số khoảng 353.000 người.

+ Khu vực 3 gồm: phường 11 (có điều chỉnh ranh), 13, 15, 16. Đây là khu vực đô thị ở với trung tâm sẽ là khu đô thị mới Ấp Doi tại phường 15. Diện tích 468,94ha, dự kiến quy mô dân số khoảng 163.000 người.

+ Khu vực 4 gồm: phường 12 (điều chỉnh lại ranh), phường 8, 9 (mới tách ra từ phường 11 và 12) và phường 14 (tách ra từ phường 12). Một số khu vực là dân cư mới, khu quy hoạch cải tạo chính trang, trung tâm phát triển sẽ là khu đô thị phường

14 dọc kênh Tham Lương, Bến Cát với quỹ đất phát triển từ đất nông nghiệp và công nghiệp di dời, chuyển đổi. Diện tích 564,02ha, dự kiến quy mô dân số khoảng 190.000 người.

3.2. Khu trung tâm quận, hệ thống công trình công cộng:

Trên cơ sở ổn định trung tâm hành chính quận, các hệ thống trung tâm thương mại dịch vụ, các cơ sở giáo dục, y tế, văn hóa - thể dục thể thao,... hiện có, từng bước lập kế hoạch sử dụng đất, phát triển không gian đô thị theo từng giai đoạn như sau:

a) Giai đoạn từ nay đến năm 2010:

+ Xây dựng trụ sở các phường mới khi được tách ra.

+ Quy hoạch các trung tâm thương mại, dịch vụ tại khu Ấp Doi phường 15 và đất Nhà máy Quốc phòng di dời tại phường 7, 10. Thực hiện xây dựng các khu thương mại đã và đang được triển khai như khu thương mại Công ty 59 Bộ Quốc phòng tại phường 3.

+ Ổn định hệ thống thương mại theo các tuyến đường chính hiện có, các trung tâm thương mại ngã sáu Gò Vấp và khu trung tâm thương mại Hạnh Thông Tây, ổn định chỉnh trang các chợ đã quy hoạch (chợ Gò Vấp, Xóm Mới, An Nhơn và Tân Sơn Nhất) và tiếp tục di dời các chợ tự phát lấn chiếm.

+ Chuẩn bị pháp lý, lập kế hoạch đầu tư cho các tuyến thương mại dịch vụ kết hợp với chỉnh trang đô thị dọc hai bên đường Dương Quảng Hàm và Quang Trung.

+ Lưu ý kế hoạch sử dụng đất và phát triển đô thị liên kết dọc theo hành lang các tuyến giao thông công cộng cấp khu vực đi qua địa bàn quận.

+ Xây dựng đợt đầu ít nhất 7 trường học. Lập kế hoạch quy hoạch xây dựng hơn 30 trường với diện tích hơn 30ha.

+ Xây dựng lại một số Trạm Y tế do di dời như phường 3, 5, 15 và các Trạm Y tế mới phục vụ cho các phường khi tách ra. Xây dựng Bệnh viện quận và một số bệnh viện tư nhân đang được triển khai. Đạt chuẩn quốc gia về y tế (Trung tâm Y tế và các Trạm Y tế phường). Tổng quỹ đất y tế xây dựng trong đợt đầu khoảng hơn 3ha.

+ Quy hoạch xây dựng mới 4 cụm nhà văn hóa liên phường.

+ Chỉnh trang cải tạo đô thị các khu vực cây xanh cho các nhóm nhà.

+ Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh khu công viên văn hóa phường 17.

+ Quy hoạch khu cây xanh trong đô thị Ấp Doi.

b) Giai đoạn từ 2010 đến năm 2015:

+ Hoàn chỉnh được quần thể trung tâm thương mại dịch vụ tại Ấp Doi và đất nhà máy quốc phòng di dời tại phường 10, hình thành tuyến thương mại dịch vụ kết hợp với chỉnh trang đô thị dọc hai bên đường Dương Quảng Hàm và Quang Trung.

+ Dựa trên các dự án đường sắt đô thị do nước ngoài đầu tư để làm cơ sở thực hiện, hình thành phát triển đô thị liên kết dọc theo hành lang các tuyến giao thông công cộng đi qua địa bàn quận. Những yếu tố trên sẽ làm cơ sở để kết hợp xây dựng các trung tâm thương mại dịch vụ với các khu phức hợp, nhà ở cao tầng.

+ Tiếp tục có các kế hoạch, quy hoạch các đất nông nghiệp, công nghiệp di dời,... dành thêm quỹ đất cho các công trình giáo dục, văn hoá thể dục thể thao nhằm đạt chuẩn cho đến năm 2020.

+ Đầu tư khai thác tạo cảnh quan hệ thống công viên cây xanh ven sông.

c) Giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2020:

+ Đảm bảo chỉ tiêu quy hoạch, tuân thủ việc sử dụng khai thác các quỹ đất nông nghiệp, công nghiệp di dời và đất quốc phòng chuyển đổi.

+ Từng bước tiếp tục biến chuyển, cải tạo từng khu ở, đơn vị ở qua đó xây dựng hoàn thiện hệ thống công cộng tương ứng, đáp ứng nhu cầu cuộc sống ngày càng cao của đô thị.

+ Đến năm 2020 quận Gò Vấp sẽ hoàn chỉnh ổn định về cơ cấu hệ thống công trình công cộng, cơ sở hạ tầng xã hội, bao gồm:

- Công trình hành chính: bao gồm trung tâm hành chính quận và các cơ sở hành chính, trụ sở cơ quan phường, công trình sự nghiệp tại 16 phường.

- Thương mại - dịch vụ: bao gồm hệ thống thương mại dịch vụ tại các tuyến đường trung tâm Quang Trung, Nguyễn Oanh - Nguyễn Kiệm, Dương Quảng Hàm, trung tâm thương mại Ngã Sáu, trung tâm thương mại Ấp Doi, trung tâm thương mại phường 14 (khu công nghiệp phường 12 hiện nay), trung tâm thương mại phường 10,...

- Giáo dục đào tạo: đảm bảo đủ quy mô, chỉ tiêu đất giáo dục theo định hướng phát triển của quy hoạch ngành.

- Y tế: hoàn thiện hệ thống y tế, đạt chuẩn quốc gia tất cả các cơ sở y tế.

- Văn hóa: có nhiều cụm văn hóa, nhà văn hóa đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của các khu vực ở theo các cụm dân cư.

- Thể dục thể thao: đạt chuẩn, đảm bảo chỉ tiêu theo quy hoạch phát triển mạng lưới cơ sở vật chất ngành thể dục thể thao thành phố đến năm 2020.

3.3. Công viên cây xanh:

- + Hoàn chỉnh công viên văn hóa quận tại phường 17.
- + Đầu tư phát triển hệ thống cây xanh ven sông.
- + Hình thành hệ thống công viên tại khu đô thị mới Ấp Doi.
- + Bổ sung thêm công viên cây xanh tập trung cho khu vực dân cư, theo các dự án chỉnh trang hoặc đô thị mới để đảm bảo chỉ tiêu cây xanh.

3.4. Công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp:

- + Không phát triển thêm chỉ giữ lại cụm công nghiệp Công ty liên doanh Mercedes Benz, Công ty ô tô Isuzu có diện tích 19ha.
- + Cụm công nghiệp tại phường 12 có diện tích 40ha, duy trì trong giai đoạn đầu và dần dần chuyển đổi chức năng trong dài hạn.
- + Di dời các cơ sở công nghiệp gây ô nhiễm, các cơ sở công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp hiện hữu không gây ô nhiễm môi trường xen cài trong dân cư được giữ lại nhằm tạo việc làm phát triển kinh tế.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật đến năm 2020:

- + Đất đô thị: : 30 - 35m²/người
- + Đất dân dụng: : 25 - 30m²/người
- Đất khu ở : 15 - 16m²/người
- Đất công trình công cộng : 2,0 - 3,0m²/người
- Đất cây xanh : 2,0 - 2,5m²/người
- Đất giao thông : 5,0 - 7,0m²/người
- + Đất ngoài dân dụng : 1,0 - 1,2m²/người
- + Tầng cao xây dựng tối đa : 12 tầng (45m)

Lưu ý: Tùy theo vị trí có thể xây dựng với chiều cao lớn hơn 45m nhưng phải căn cứ theo Quyết định số 100/2003/QĐ-UB ngày 20 tháng 6 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc quy định các bề mặt hạn chế chướng ngại vật tại sân bay Tân Sơn Nhất và ý kiến của Cục cảnh sát Hàng không miền Nam.

- + Mật độ xây dựng bình quân : 40 - 60% (khu dân cư hiện hữu)
: 30 - 45% (khu dân cư phát triển)
: 30 - 40% (công trình công cộng)
- + Chỉ tiêu sàn nhà ở : $\geq 15\text{m}^2/\text{người}$
- + Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 kwh/người/năm
- + Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 200 l/người/ngày
- + Chỉ tiêu thoát nước bản sinh hoạt : 200 l/người/ngày
- + Tiêu chuẩn thải rác : 1 - 1,2 kg/người/ngày đêm.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Giao thông:

+ Tổ chức phát triển hệ thống giao thông trên cơ sở kế thừa các quy định pháp lý đã có trước đây và đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội, đảm bảo giao thông thông suốt và đạt quy chuẩn tối thiểu về diện tích giao thông.

+ Giao thông đối ngoại: bao gồm tuyến đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi là tuyến vành đai trong thành phố, tuyến Nguyễn Oanh - Nguyễn Kiệm, đường Quang Trung nối sang quận 12, tuyến vành đai Dương Quảng Hàm.

+ Giao thông đô thị: xem xét đánh giá các tuyến đường quy hoạch đã duyệt trước đây theo hướng giữ lại hoặc điều chỉnh cho phù hợp.

+ Giao thông thủy: bao gồm hệ thống kênh Tham Lương, sông Bến Cát, Vàm Thuật có chức năng giao thông thủy, kết hợp xem xét sử dụng quỹ đất dọc hành lang bờ để khai thác hiệu quả.

+ Đường sắt: mở rộng đảm bảo khoảng cách an toàn.

+ Giao thông công cộng: Lưu ý quy hoạch các tuyến đường sắt đô thị đi qua địa bàn quận theo quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt gồm 1 tuyến xe điện ngầm (Metro) đi theo hành lang đường Nguyễn Kiệm, Nguyễn Oanh và 1 tuyến xe điện (Monorail) theo hành lang đường Quang Trung nối với công viên phân mềm Quang Trung quận 12.

5.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

+ Quy hoạch chiều cao: Cao độ xây dựng chọn $\geq 2,0\text{m}$ (theo hệ cao độ quốc gia

Hòn Dấu). Tôn nền cho khu vực xây dựng mới ven rạch Tham Lương - Bến Cát, các khu vực có nền đất cao còn lại chỉ san ủi tại chỗ khi xây dựng công trình.

+ Quy hoạch thoát nước: Vẫn sử dụng hệ thống công chung, nước thải sẽ được tách ra đưa về trạm xử lý. Hướng thoát theo hướng dốc địa hình tự nhiên ra rạch Tham Lương - Bến Cát - Vàm Thuật.

5.3. Cấp nước:

+ Nguồn nước cấp: sử dụng nguồn nước máy thành phố, chủ yếu dựa vào:

- Hệ thống cấp nước Nhà máy nước Thủ Đức;
- Hệ thống cấp nước Nhà máy nước Sông Sài Gòn;
- Hệ thống cấp nước Nhà máy nước BOO Thủ Đức;
- Trạm cấp nước ngầm Gò Vấp.

+ Mạng cấp nước:

- Từ Nhà máy nước Thủ Đức đưa về với tuyến ống cấp nước chính đi trên đường Nguyễn Kiệm - Nguyễn Thái Sơn - Nguyễn Oanh - Nguyễn Văn Nghi.

- Từ Nhà máy nước Sông Sài Gòn đưa về với tuyến ống cấp nước chính đi trên đường Quang Trung - Phan Huy Ích - Lê Đức Thọ - Thống Nhất - Hà Huy Giáp.

- Từ Nhà máy nước BOO Thủ Đức đưa về với tuyến ống cấp nước chính đi trên đường Nguyễn Thái Sơn.

- Xây dựng các tuyến ống phân phối mạng cấp II và cấp III.

5.4. Cấp điện:

+ Nguồn điện: Từ Trạm 110/15-22KV Gò Vấp 1. Dự kiến đến năm 2008 sẽ xây dựng Trạm 110/15-22KV Gò Vấp 2.

+ Lưới điện: Cải tạo và ngầm hóa lưới điện trung hạ thế hiện có. Xây dựng thêm lưới điện mới cho các khu dân cư phát triển. Cải tạo các tuyến 110KV hiện có để đảm bảo an toàn cách điện. Xây dựng mới nhánh rẽ 110KV cấp cho Trạm Gò Vấp 2.

5.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

+ Hệ thống thoát nước thải: sử dụng hệ thống công thoát nước riêng để thu gom nước thải đưa về nhà máy xử lý theo hai hướng:

- Khu vực phía Đông, nước thải được đưa về nhà máy xử lý nước thải của thành phố lưu vực Tham Lương - Bến Cát đặt tại phường An Phú Đông quận 12.

- Khu vực phía Tây, nước thải được đưa về nhà máy xử lý nước thải của thành phố lưu vực Tây Sài Gòn đặt tại phường 16 quận Tân Bình.

- Vệ sinh đô thị.

- Xây dựng hoàn chỉnh trạm trung chuyển rác tại phường 12 diện tích 1,1ha.

- Rác được vận chuyển đến khu xử lý rác Tam Tân tại xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi.

6. Các vấn đề cần lưu ý:

Khi triển khai nghiên cứu đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Gò Vấp, cần tiếp tục làm rõ các vấn đề sau:

- Về phân bố dân cư: gắn liền với việc tổ chức ở trong điều kiện xây dựng đô thị có sự phát triển nhà ở cao tầng, cụ thể là việc xác định rõ các khu vực có thể xây dựng chung cư để tính toán lại sự phân bố dân cư, khi thực hiện các dự án mở rộng các trục đường chính lớn hoặc có kết hợp với hệ thống giao thông công cộng đô thị đi qua địa bàn như: đường Dương Quảng Hàm, Nguyễn Oanh, Nguyễn Kiệm, Tân Sơn Nhất - Bình Lợi - Vành đai 2, tuyến đường sắt đô thị số 4, tuyến tàu điện hoặc Monorail trên đường Quang Trung... kết hợp để thực hiện chỉnh trang, bố trí, tổ chức quy hoạch xây dựng và nghiên cứu thiết kế đô thị, điều chỉnh quy hoạch ở từng khu vực.

- Về quy hoạch cây xanh: ngoài diện tích quy hoạch cây xanh đã có trên địa bàn quận, cần nghiên cứu dành đất thêm công viên cây xanh khi chuyển hóa đất nông nghiệp, di dời công nghiệp ô nhiễm .v.v...

- Về đất dành riêng cho giao thông: tính toán ưu tiên cho chỉ tiêu đất giao thông, riêng đất dành cho khu vực làm depot của dự án tuyến đường sắt đô thị số 4, cần được nghiên cứu trong điều kiện trên địa bàn quận Gò Vấp đã thiếu đất dành cho xây dựng công trình công cộng, hạ tầng xã hội và mật độ dân số cũng như xây dựng rất cao.

- Về hạ tầng kỹ thuật: phải xác định rõ các hướng thoát nước, cốt nền xây dựng, quy hoạch hồ điều hòa tại khu vực có đủ điều kiện trên địa bàn quận.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp và Viện Quy hoạch xây dựng triển khai thực hiện nghiên cứu đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Gò Vấp và trình duyệt theo quy định.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp xác lập ranh đất quy hoạch, thực hiện tốt quản lý đất trong phạm vi quy hoạch.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông - Công chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Hữu Tín