

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

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

Số: 1513/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 4 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000
khu dân cư Tân An Hội, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi**

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 Quyết định số 6079/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung Khu Đô thị Tây Bắc thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 3881/QĐ-UBND ngày 28 tháng 8 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Tân An Hội, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi;

Theo đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 500/Ttr-QHC&HT ngày 18 tháng 02 năm 2008 về trình duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Tân An Hội, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Tân An Hội, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi với các nội dung chính như sau:

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

1.1. Vị trí khu quy hoạch: thuộc xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ

Chí Minh, có các mặt giáp giới như sau:

- + Phía Tây Bắc : giáp Tỉnh lộ 8 (đường Vành đai 4).
- + Phía Tây Nam : giáp đường ven kênh Thầy Cai.
- + Phía Đông Nam : giáp kênh 11.
- + Phía Đông Bắc : giáp đất trống.

1.2. Quy mô, dân số nghiên cứu:

- + Quy mô khu quy hoạch: 104,55ha.
- + Quy mô dân số: 12.000 người.

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

Khu Đô thị Tây Bắc đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng và đang trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch chung. Việc lập quy hoạch và đầu tư xây dựng khu dân cư Tân An Hội là tiền đề quan trọng cho việc đầu tư xây dựng Khu Đô thị Tây Bắc, đặc biệt là phục vụ công tác tái định cư cho nhân dân trong khu vực quy hoạch.

3. Mục tiêu của đồ án quy hoạch:

Xây dựng khu dân cư đô thị phát triển theo hướng một đô thị mới với đầy đủ các chức năng thiết yếu, giải quyết nhu cầu ở cho người dân tái định cư thuộc Khu Đô thị Tây Bắc thành phố.

4. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
I	Đất dân dụng	102,72	98,25	85,60
1.	Đất ở	54,41	52,04	45,34
	Đất ở xây dựng mới (chung cư)	16,20		
	Đất ở xây dựng mới (thấp tầng)	38,21		
	+ Nhà vườn	27,69		
	+ Nhà liên lập có sân vườn	10,52		
2.	Đất công trình công cộng	7,35	7,03	6,13
	Hành chính	5,15		

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
	Giáo dục mầm non	1,0		
	Giáo dục tiểu học	1,2		
3	Đất công viên cây xanh - mặt nước	10,79	10,32	8,99
	- Cây xanh	7,69		
	- Mặt nước	3,10		
4	Đất giao thông đối nội	30,18	28,87	25,15
II	Đất ngoài dân dụng	1,83	1,75	1,53
1	Đất giao thông đối ngoại (nút giao thông)	0,57		
2	Đất cây xanh cách ly	1,26		
	Tổng cộng	104,55	100,0	87,13

4.2. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

4.2.1 Các chỉ tiêu chung:

- Dân số: 12.000 người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng:
 - Đất ở : 45,34 m²/người
 - Đất công trình công cộng : 6,13 m²/người
 - Đất cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước : 8,99 m²/người
 - Đất giao thông đối nội : 25,15 m²/người
- Mật độ xây dựng : 20% - 60%
- Tầng cao xây dựng : 1 - 15 tầng
 - Tối thiểu : 1 tầng
 - Tối đa : 15 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 0,1 - 1,8
- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 200 - 220 lít/người/ngày đêm
- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 1.600 - 2.000 kWh/người/năm
- Chỉ tiêu thoát nước bản : 220 lít/người/ngày đêm
- Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt : 1 kg/người/ngày

4.2.2 Các chỉ tiêu cho các khu chức năng cụ thể:

- Nhà ở dạng chung cư kết hợp hoạt động thương mại dịch vụ: diện tích là 16,20ha, chiếm 29,77% đất ở, mật độ xây dựng 20 - 40%, tầng cao xây dựng 5 - 15 tầng, hệ số sử dụng đất ≤ 3 .

- Nhà liên lập có sân vườn, bố trí khu đất dọc đường ven kênh Thầy Cai, diện tích 10,25ha, chiếm 19,33% đất ở, mật độ xây dựng 60%, tầng cao xây dựng 3 tầng, hệ số sử dụng đất $\leq 1,8$.

- Nhà vườn diện tích 27,69ha, chiếm 50,9% đất ở, mật độ xây dựng 40%, tầng cao xây dựng 2 tầng, hệ số sử dụng đất 0,8.

- Mầm non: 2 trường bố trí theo nhóm ở

+ Tổng diện tích đất : 1ha (0,5 ha/trường)

+ Mật độ xây dựng : 30%

+ Tầng cao xây dựng : 2 tầng

+ Hệ số sử dụng đất : 0,6

- Trường tiểu học: 1 trường

+ Diện tích đất : 1,2ha

+ Mật độ xây dựng : 30%

+ Tầng cao xây dựng : 3 tầng

+ Hệ số sử dụng đất : 0,9

- Khu hành chính, y tế, văn hóa:

+ Diện tích đất : 5,15ha

+ Mật độ xây dựng : 30%

+ Tầng cao xây dựng : 2 tầng

+ Hệ số sử dụng đất : 0,6

- Khu thương mại - dịch vụ: bố trí trong khu chung cư

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

5.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức cây xanh kết hợp mặt nước, kênh, hồ để đảm bảo việc điều tiết nước, tạo không gian sinh hoạt cộng đồng và môi trường tốt.

- Hình thức kiến trúc công trình đa dạng, tùy thuộc vào vị trí và tính chất công trình nhằm tạo ra sự phong phú trong tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

5.2. Thiết kế đô thị:

- Khoảng lùi công trình kiến trúc tính từ lộ giới theo quy định, sử dụng làm khoảng sân trước tùy theo từng loại công trình.

- Hình thức công trình phù hợp đa dạng tùy thuộc với xu hướng phát triển của đô thị hiện đại, mang tính thẩm mỹ cao.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch giao thông:

+ Đường dọc kênh Thầy Cai có lộ giới: 40m.

+ Đường số 7 có lộ giới 40m.

+ Đường song hành Tỉnh lộ 8 mặt cắt ngang rộng: 30m.

+ Các tuyến đường trong khu vực có lộ giới 16m ÷ 30m.

+ Các chỉ tiêu kỹ thuật đảm bảo theo quy định.

Lưu ý: Cần dành đất để đảm bảo sự kết nối giữa Tỉnh lộ 8 với đường Vành đai 4 khi Đồ án quy hoạch chung Khu Đô thị Tây Bắc được duyệt.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

* *Quy hoạch chiều cao (sàn nền):*

+ Giải pháp quy hoạch áp dụng cho khu vực là tổ chức đắp nền tạo mặt bằng xây dựng, đảm bảo cao độ nền không chế chung toàn thành phố.

+ Về cao độ nền xây dựng: Cao độ thiết kế đề xuất tại các điểm giao cắt đường trong khu vực. Cao độ nền xây dựng lựa chọn chung cho toàn khu vực $H_{xd} \geq 2,00m$ (hệ cao độ Hòn Dấu).

* *Quy hoạch thoát nước mưa:*

+ Giải pháp những định hướng và chỉ tiêu quy hoạch chính:

• Cải tạo, kè bờ bảo vệ cho các tuyến kênh hiện trạng để làm trục thoát nước chính cấp 1, bao gồm: kênh số 11 và kênh số 12 thuộc lưu vực của kênh Thầy Cai.

• Tổ chức thoát riêng hệ thống thoát nước bản và mưa, công thoát nước mưa đặt ngầm, kích thước cống tính toán theo chu kỳ tràn cống $T = 3$ năm.

• Bố trí cống dọc các trục đường nội bộ và tập trung thoát theo 3 lưu vực chính:

▪ Lưu vực 1 (gồm các lô đất nằm giữa đường số 4 và kênh số 11): bố trí các tuyến cống chính kích thước $\varnothing 1.000\text{mm} \div \varnothing 1.500\text{mm}$ dọc các trục đường ngang, và có hướng thoát từ Tây sang Đông để dẫn xả trực tiếp ra kênh số 11.

▪ Lưu vực 2 (gồm các lô đất nằm giữa đường số 4 và kênh số 12): bố trí các tuyến cống chính kích thước $\varnothing 800\text{mm} \div \varnothing 1.000\text{mm}$ theo hướng thoát từ Đông sang Tây tập trung xả trực tiếp ra kênh số 12.

▪ Lưu vực 3 (khu vực phía Tây kênh số 12): bố trí các tuyến cống chính kích thước $\varnothing 800\text{mm} \div \varnothing 1.200\text{mm}$ theo hướng thoát từ Tây - Đông tập trung xả trực tiếp ra kênh số 12.

+ Về các thông số chỉ tiêu kỹ thuật mạng lưới:

• Thống nhất với quy mô lưu vực và kích thước đề xuất cho các tuyến cống thoát nước trong khu vực, kích thước các tuyến cống biến đổi trong khoảng từ $\varnothing 600\text{mm} \div \varnothing 1.200\text{mm}$.

• Độ sâu chôn cống tối thiểu $H_c = 0,70\text{m}$. Độ dốc cống đảm bảo khả năng tự làm sạch cống $i = 1/D$.

- Lưu ý:

+ Các thông số kỹ thuật mạng lưới như độ sâu chôn cống tại vị trí các hố ga, độ dốc cống... cần nghiên cứu hoàn chỉnh thêm trong các giai đoạn thiết kế chi tiết tiếp theo.

+ Kích thước các đoạn cống ngang đường dọc tuyến kênh số 11 và kênh số 12 cần xác định trong các giai đoạn thiết kế chi tiết khi có dự án đầu tư xây dựng cụ thể.

+ Trong các giai đoạn thiết kế tiếp theo cần có những đánh giá cụ thể và cập nhật kịp thời thông tin để có những điều chỉnh phù hợp về cao độ nền xây dựng.

6.3. Quy hoạch cấp điện:

+ Chỉ tiêu cấp điện: 2.000 kWh/người/năm.

+ Nguồn cấp điện được lấy từ trạm 110/15-22kV Củ Chi. Đầu nối tới tuyến 15KV hiện hữu trên đường Tỉnh lộ 8 và dọc kênh Thầy Cai.

+ Trạm biến áp phân phối 15-22/0,4kV xây dựng mới kiểu trạm phòng.

+ Phương án xây dựng tuyến điện phù hợp:

• Mạng trung thế xây dựng mới trong khu quy hoạch sử dụng cáp đồng bọc XLPE, tiết diện 240mm^2 luôn trong ống PVC chôn ngầm. Tháo gỡ mạng đường dây 15kV hiện có không phù hợp.

- Mạng hạ thế xây dựng mới sử dụng cáp đồng chôn ngầm.

+ Chiếu sáng giao thông sử dụng đèn cao áp Sodium 150W ÷ 250W - 220V gắn trên trụ thép kẽm cao 7m ÷ 9m.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

+ Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước máy từ Nhà máy nước Kênh Đông, dựa vào tuyến ống Ø 600 dự kiến quy hoạch của Khu Đô thị Tây Bắc cách khu quy hoạch khoảng 880m và Ø 400 dự kiến đường dọc kênh Thầy Cai.

+ Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: $q_{sh} = 200$ lít/người/ngđ và tổng lưu lượng nước cấp: $Q_{max} = 5.360$ m³/ngày.

+ Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: 10 lít/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 2 đám cháy.

+ Phương án cấp nước: Đấu nối mạng lưới bên trong khu quy hoạch với tuyến ống dự kiến Ø 600 và Ø 400 của Khu Đô thị Tây Bắc. Mạng lưới cấp nước phải bao trùm các khu tiêu thụ. Mạng lưới thiết kế theo mạng vòng khép kín. Từ đó thiết kế các ống nhánh phân phối nước tới từng căn hộ.

+ Hệ thống cấp nước chữa cháy: Trên các đường ống chính, ngã ba, ngã tư bố trí trụ cứu hỏa với bán kính phục vụ từ 75m ÷ 100m. Ngoài ra, khi có sự cố cần bổ sung thêm nước mặt chữa cháy.

6.5. Quy hoạch thoát nước bẩn, rác thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước bẩn:

+ Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt: 200 lít/người/ngđ và tổng lượng nước bẩn lớn nhất toàn khu: $Q_{max} = 4.600$ m³/ngày.

+ Phương án thoát nước bẩn: Được thiết kế xây dựng riêng hoàn toàn. Nước thải sinh hoạt từ các khu vệ sinh phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi xả vào cống thu nước bẩn chung.

• Giai đoạn đầu: Toàn bộ nước thải tập trung về trạm bơm nước bẩn cục bộ. Tại đây sẽ được xử lý sơ bộ, cơ học, lắng cặn, rác được giữ lại, xử lý hóa học cục bộ. Nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn ghi ở cột B TCVN 5945-2005 mới xả ra môi trường tự nhiên.

• Giai đoạn hoàn chỉnh sau năm 2020: Toàn bộ nước bẩn khu vực được tập trung về nhà máy xử lý ước bẩn theo quy hoạch chung Khu Đô thị Tây Bắc cách khu quy hoạch 500m về phía Tây. Nước bẩn từ trạm bơm cục bộ sẽ được bơm chuyển tiếp vào

tuyển ống thu gom theo quy hoạch chung về nhà máy xử lý. Nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn ghi ở cột A TCVN 5945-2005 mới được xả ra môi trường, nguồn tiếp nhận là kênh Thầy Cai.

b) Rác thải và vệ sinh môi trường:

+ Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,2 kg/người/ngày và tổng lượng rác thải sinh hoạt: 12 tấn/ngày.

+ Phương án xử lý rác thải: Rác thải được phân loại thành rác vô cơ và rác hữu cơ từ từng hộ dân và thu gom về trạm trung chuyển rác cục bộ của khu vực. Sau đó sử dụng xe chuyên dùng chở rác đến công trường xử lý rác tại Phước Hiệp, Củ Chi. Tại các khu công trình công cộng bố trí nhà vệ sinh công cộng.

Điều 2.

Ban Quản lý Khu Đô thị Tây Bắc thành phố phối hợp Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi chịu trách nhiệm tổ chức đền bù, giải phóng mặt bằng và chuẩn bị các thủ tục cho công tác triển khai đầu tư xây dựng theo quy định.

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 Xây dựng, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Công nghiệp, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông - Công chính, Trưởng Ban Quản lý Khu Đô thị Tây Bắc thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi và Thủ trưởng các Sở - ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Thành Tài