

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 4744/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 10 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH**Về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000
(quy hoạch phân khu) Khu dân cư xã Tân Xuân - phía Đông
Quốc lộ 22, huyện Hóc Môn****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 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 93/2008/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân 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;

Căn cứ Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Hóc Môn;

Căn cứ Quyết định số 2429/QĐ-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2009 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 xã Tân Xuân - phía Đông Quốc lộ 22, huyện Hóc Môn;

Theo đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2083/SQHKT-

QHKV2 ngày 02 tháng 8 năm 2010 (gửi đến ngày 24 tháng 9 năm 2010) về trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư xã Tân Xuân - phía Đông Quốc lộ 22, huyện Hóc Môn,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư xã Tân Xuân- phía Đông Quốc lộ 22, huyện Hóc Môn với các nội dung chính như sau:

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

- Quy mô khu đất quy hoạch: 165,4665ha, ranh giới được xác định theo bản đồ hiện trạng kèm theo Văn bản số 183/UBND ngày 16 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn.

- Giới hạn khu quy hoạch như sau:

+ Phía Tây Nam : giáp Quốc lộ 22.

+ Phía Tây Bắc : giáp đường Bà Triệu.

+ Phía Đông Nam: giáp đường liên xã, đường ranh xã Trung Chính - Tân Xuân.

+ Phía Đông Bắc : giáp đường Trung Mỹ - Tân Xuân, đường Lê Thị Hà.

- Quy mô dân số quy hoạch: 32.000 người.

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

- Quy hoạch chung huyện Hóc Môn đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt từ năm 1998 tại Quyết định số 6992/QĐ-UB-QLDT ngày 24 tháng 12 năm 1998, tạo tiền đề cho đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng trên địa bàn huyện trong mười hai năm qua. Tuy nhiên từ đó đến nay, tại khu vực này chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 cùng việc đô thị hóa diễn ra đã làm thay đổi cấu trúc kinh tế - xã hội và các chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất của toàn huyện. Việc định hướng xây dựng, phát triển không gian và sử dụng quỹ đất huyện Hóc Môn trong thời gian tới đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nhiệm vụ tại Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 năm 2008 về việc duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng huyện Hóc Môn. Khu vực đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 tại Quyết định số 2429/QĐ-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2009.

Do đó, khu vực cần phải tiến hành quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị cho phù hợp với định hướng phát triển chung của toàn huyện, khả năng sử dụng hiệu quả quỹ đất tại khu vực, đảm bảo kết nối hệ thống cơ sở hạ tầng tại khu vực.

3. Mục tiêu của đồ án quy hoạch:

- Cụ thể hóa Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt, phục vụ công tác quản lý đô thị theo chức năng sử dụng đất phù hợp với quy hoạch chung huyện Hóc Môn.

- Xác định cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung huyện Hóc Môn.

- Đáp ứng các yêu cầu về không gian kiến trúc, môi trường, cơ sở hạ tầng.

- Cân đối các tiêu chuẩn quy phạm để áp dụng cho khu vực trên cơ sở bám sát nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung huyện Hóc Môn và điều kiện hiện trạng sử dụng đất hiện nay.

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

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ (%)
A	Đất đơn vị ở	155,1337		93,76
	- Đất nhóm ở	111,4171	71,82	
	+ Đất nhóm ở hiện hữu chỉnh trang, xây dựng mới	13,8505		
	+ Đất nhóm ở cao tầng kết hợp thương mại, dịch vụ	51,4484		
	+ Đất nhóm ở thấp tầng xây dựng mới	41,5713		
	+ Đất hỗn hợp	4,5469		
	- Đất công trình dịch vụ công cộng	10,7951	6,96	
	+ Đất trường học, y tế	9,8917		
	+ Đất hành chính	0,4475		
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	7,5006	4,83	
	- Đất giao thông cấp đơn vị ở	25,4209	16,39	

B	Đất ngoài đơn vị ở	10,3329		6,24
	- Đất công trình tôn giáo	0,6551	6,34	
	- Đất giao thông cấp đô thị	9,6778	93,66	
	Tổng cộng	165,4665		100

4.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc	Ghi chú
A	Các chỉ tiêu sử dụng đất			
	Đất đơn vị ở	m ² /ng	48,48	
	+ Đất nhóm nhà ở	m ² /ng	34,82	
	+ Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	m ² /ng	3,23	
	+ Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /ng	2,34	
	+ Đất giao thông cấp đơn vị ở	km/km ² m ² /ng	13,75 7,94	
B	Chỉ tiêu kiến trúc			
	- Mật độ xây dựng chung	%	35,41	
	+ Khu công trình công cộng			
	▪ Công trình hiện hữu chính trang	%	50	
	▪ Công trình xây dựng mới	%	35	
	+ Cây xanh, thể dục thể thao	%	5	
	- Hệ số sử dụng đất toàn khu (brutto)	Lần	2,91	
	- Tầng cao xây dựng	Tầng	2-25	Thấp nhất và cao nhất

C	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
	+ Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	200	
	+ Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	≥ 200	
	+ Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	1500 - 2000	
	+ Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường	kg/người/ngày	1,20	

5. Giải pháp phân bổ quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian:

- Khu dân cư hiện hữu giữ lại, tăng cường nâng cấp chỉnh trang có kết hợp cải tạo mở rộng các tuyến đường song song với việc nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Trong các khu dân cư phát triển mới: khuyến khích xây dựng nhà ở cao tầng, hạn chế xây dựng loại hình nhà phố.

- Về các cơ sở công nghiệp hiện hữu: Không phát triển mới cơ sở sản xuất, công nghiệp, kho tàng. Các cơ sở sản xuất công nghiệp hiện hữu không ô nhiễm và không ảnh hưởng đến phát triển giao thông và tiện ích công cộng trong giai đoạn trước mắt tạm thời giữ lại. Di dời các cơ sở sản xuất ô nhiễm ra các khu công nghiệp tập trung. Quỹ đất của các cơ sở sản xuất này sẽ được chuyển đổi thành đất sử dụng hỗn hợp.

- Các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở (hiện hữu và xây dựng mới) được bố trí ở từng đơn vị ở đảm bảo bán kính phục vụ, tận dụng tốt quỹ đất trống hiện có và kế cận để xây dựng mới, mở rộng các trường học.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng được quy hoạch mới với 3 khu công viên cây xanh chia đều cho 3 đơn vị ở, tổng diện tích khoảng 7,5006ha, chiếm 4,83% diện tích đất đơn vị ở.

- Các công trình tôn giáo được giữ nguyên hiện trạng kết hợp trùng tu. Riêng chùa Hưng Trung Tự (761m²) do nằm trong lộ giới tuyến đường Vòng cung Tây Bắc nên sẽ giải tỏa hoàn toàn.

- Khu dân cư Tân Xuân, phía Đông Quốc lộ 22 được phân thành 3 khu ở:

a) Đơn vị ở 1 thuộc địa phận ấp Mỹ Hòa 3, được giới hạn bởi các tuyến đường Quốc lộ 22, Vòng cung Tây Bắc, Trung Mỹ - Tân Xuân, Tân Xuân - Trung Chánh, Đồng Tâm với tổng diện tích khoảng 40,6470ha, quy mô dân số khoảng 6.939 người, được quy hoạch với đầy đủ các tiện ích công cộng như trường học, công viên cây xanh, các loại hình nhà ở cao tầng và thấp tầng.

b) Đơn vị ở 2 thuộc địa phận ấp Chánh 2, được giới hạn bởi các tuyến đường Quốc lộ 22, Vòng cung Tây Bắc, Lê Thị Hà, Trung Mỹ - Tân Xuân với tổng diện tích khoảng 50,6888ha, dự kiến quy mô dân số đến năm 2020 khoảng 9.098 người. Khu vực này có mật độ dân cư tương đối thấp, nhiều đất trống hơn so với các khu vực khác trong đơn vị ở nên thuận tiện cho việc bố trí các công trình tiện ích công cộng như trường học, công viên,...

c) Đơn vị ở 3 được giới hạn bởi các tuyến đường Quốc lộ 22, Lê Thị Hà, Bà Triệu, Ấp Đình 1, tổng diện tích khoảng 74,1308 ha, quy mô dân số dự kiến đến năm 2020 khoảng 15.643 người. Khu vực có diện tích đất nằm dọc Quốc lộ 22 lớn, quỹ đất trống còn nhiều hơn so với đơn vị ở 1 và 2 nên ở đây tập trung nhiều nhóm ở cao tầng và các công trình công cộng quan trọng như trường Trung học cơ sở, Trung học phổ thông,... nhằm khai thác tốt quỹ đất trống và tiềm năng phát triển nhà ở cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ dọc theo Quốc lộ 22, khai thác và tăng hiệu năng sử dụng tuyến đường Mê-trô trên Quốc lộ 22 khi được đầu tư xây dựng.

Phân bổ quỹ đất Khu dân cư Tân Xuân phía Đông Quốc lộ 22 như sau:

- Đất nhóm ở: 106,87ha (khu 1: 26,27ha; khu 2: 32,00ha; khu 3: 48,60ha), trong đó:

+ Đất dân cư hiện hữu chính trang: 13,85ha (khu 2: 3,78ha; khu 3: 10,07ha)

Mật độ xây dựng: 60%

Tầng cao:

Thấp nhất: 1 tầng

Cao nhất: 6 tầng

Hệ số sử dụng đất: 2,5

+ Đất dân cư thấp tầng xây dựng mới: 41,57ha (khu 1: 14,85ha; khu 2: 12,60ha; khu 3: 14,13ha).

Mật độ xây dựng: 60%

Tầng cao:

Thấp nhất: 1 tầng

Cao nhất: 6 tầng

Hệ số sử dụng đất: 2,0

+ Đất dân cư cao tầng xây dựng mới: 51,45ha (khu 1: 11,42ha; khu 2: 15,63ha; khu 3: 24,40ha).

Mật độ xây dựng: 35% - 40% (theo thiết kế đô thị hoặc quy chế quản lý kiến trúc đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt).

Tầng cao:

Thấp nhất: 2 tầng

Cao nhất: 25 tầng (theo thiết kế đô thị hoặc quy chế quản lý kiến trúc đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt)

Hệ số sử dụng đất: tối đa 5,0.

+ Đất công trình công cộng: 10,79ha (khu 1: 2,72ha; khu 2: 2,87ha; khu 3: 5,20ha), trong đó:

Đất hành chính: 0,45ha (khu 1: 0,32ha; khu 2: 0,03ha; khu 3: 0,10ha)

Mật độ xây dựng: 30%

Tầng cao:

Thấp nhất: 1 tầng

Cao nhất: 3 tầng

Hệ số sử dụng đất: tối đa 1,2.

+ Đất y tế: 0,13ha (tại khu 2)

Mật độ xây dựng: 30%

Tầng cao:

Thấp nhất: 2 tầng

Cao nhất: 3 tầng

Hệ số sử dụng đất: tối đa 1,0.

+ Đất giáo dục: 9,76ha (khu 1: 1,98ha; khu 2: 2,69ha; khu 3: 5,10ha) bao gồm trường trung học cơ sở và nhà trẻ mẫu giáo - trong đó có 8,19ha đất xây dựng mới. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đất giáo dục như sau:

Đất giáo dục	Hệ số sử dụng đất	Mật độ xây dựng (%) tối đa	Tầng cao	
			Thấp nhất	Cao nhất
Trường trung học cơ sở				
- Xây dựng mới	≤ 1,70	35	2	4
- Cải tạo, chỉnh trang	≤ 2,40	50	2	4
Nhà trẻ mẫu giáo				

- Xây dựng mới	≤ 1	35	1	2
- Cải tạo, chỉnh trang	$\leq 1,40$	50	1	2

+ Đất trung tâm văn hóa Tân Xuân: 0,42ha (khu 1: 0,42ha)

Mật độ xây dựng: 40%

Tầng cao: 4 tầng

Hệ số sử dụng đất: tối đa 1,5.

+ Đất trạm trung chuyển rác thải sinh hoạt: 0,03ha (khu 2: 0,03)

- Đất công viên cây xanh: 7,50ha (khu 1: 1,42ha; khu 2: 2,95ha và khu 3: 3,14ha).

Mật độ xây dựng: 5%

Tầng cao: 2 tầng

Hệ số sử dụng đất: tối đa 0,1.

- Đất hỗn hợp: 4,55ha, gồm chức năng: ở, công trình công cộng, cây xanh, giao thông.

+ Khu 1: 0,11ha

Mật độ xây dựng: 35%

Tầng cao:

Thấp nhất: 9 tầng

Cao nhất: 25 tầng

Hệ số sử dụng đất: tối đa 5

+ Khu 2: 1,46ha

Mật độ xây dựng: 35%

Tầng cao:

Thấp nhất: 15 tầng

Cao nhất: 25 tầng

Hệ số sử dụng đất: tối đa 5

+ Khu 3: 2,98ha

Mật độ xây dựng: 35 - 60%

Tầng cao:

Thấp nhất: 2 tầng

Cao nhất: 25 tầng

Hệ số sử dụng đất: 2,5 - 5.

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

Tổ chức không gian kiến trúc dựa theo ý tưởng khai thác cảnh quan dọc trục Quốc lộ 22:

- Trên các khu vực dọc theo Quốc lộ 22 được dự kiến chức năng ở kết hợp thương mại - dịch vụ với tầng cao tối đa 25 tầng (khoảng 90m). Đặc biệt tại các vị trí như khu vực giao lộ giữa Quốc lộ 22 - Vòng cung Tây Bắc, Quốc lộ 22 với đường Bà Triệu phát triển loại hình cao ốc văn phòng kết hợp căn hộ cho thuê và có thể xây cao 25 tầng để tạo điểm nhấn cảnh quan cho đô thị (thực hiện theo thiết kế đô thị hoặc quy chế quản lý kiến trúc đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt). Khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng các công trình cao tầng dọc theo Quốc lộ 22.

- Tại các khu dân cư được xác định là hiện hữu chính trang thực hiện theo các quy định quản lý quy hoạch kiến trúc hoặc quy chế quản lý quy hoạch đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các khu công viên cây xanh được bố trí tập trung và xen cài trong các khu dân cư sẽ là không gian xanh - mở giúp người dân nghỉ ngơi, thư giãn.

- Đối với các công trình công cộng xây dựng mới, tầng trệt có khoảng lùi so với lộ giới tối thiểu là 6m và theo quy định tại mỗi trục đường. Phải có đường phòng cháy chữa cháy bao quanh công trình hoặc xe cứu hỏa có thể đến được từng hạng mục công trình.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch giao thông:

- Đường Vòng cung Tây Bắc có lộ giới 40m (gồm 2m dải phân cách giữa, 11,5m mặt đường và 7,5m vỉa hè mỗi bên).

- Các tuyến đường có lộ giới 20m (11m mặt đường và 4,5m vỉa hè mỗi bên) gồm: đường Lê Thị Hà, đường Ấp Đình 2, đường Tân Xuân 1, đường Trung Mỹ - Tân Xuân, đường Ấp Chánh 4, đường Tân Xuân - Trung Chánh và đường Đồng Tâm.

- Các tuyến đường có lộ giới 16m (8m mặt đường và 4m vỉa hè mỗi bên) gồm:

đường Ấp Đình, đường Tân Xuân 4, Tân Xuân 5, đường Ấp Chánh 11, đường Tân Xuân 6, đường Tân Xuân 7, đường Mỹ Hòa 3.

- Đường song hành Quốc lộ 22 (tuyến ống cấp nước): lộ giới dự kiến 33m.

Các đường giao thông trong các nhóm nhà ở được làm mới và cải tạo các tuyến đường nội bộ hiện có, bảng tổng hợp thông kê đường giao thông như sau:

SỐ TT	TÊN ĐƯỜNG	LỘ GIỚI (m)	KÝ HIỆU MẶT CÁT	MẶT CÁT QUY HOẠCH (m)			CHIỀU DÀI (m)
				LỀ TRÁI	LÒNG ĐƯỜNG	LỀ PHẢI	
1	ĐƯỜNG BÀ TRIỆU	18.0	4-4	4.0	10.0	4.0	548.2
2	ĐƯỜNG SONG HÀNH QL.22	33.0	3-3	3.0	5+(5)+7+(5)+5	3.0	1940.7
3	ĐƯỜNG VÒNG CUNG TÂY BẮC	40.0	2-2	7.5	11.5+(2)+11.5	7.5	936.4
4	ĐƯỜNG LÊ THỊ HÀ	20.0	5-5	4.5	11.0	4.5	1473.3
5	ĐƯỜNG ẤP ĐÌNH	16.0	6-6	4.0	8.0	4.0	840.0
6	ĐƯỜNG ẤP ĐÌNH 1	12.0	7-7	3.0	6.0	3.0	332.0
7	ĐƯỜNG ẤP ĐÌNH 2	20.0	5-5	4.5	11.0	4.5	626.8
8	ĐƯỜNG TÂN XUÂN 1	20.0	5-5	4.5	11.0	4.5	684.3
9	ĐƯỜNG TRUNG MỸ - TÂN XUÂN	20.0	5-5	4.5	11.0	4.5	1849.8
10	ĐƯỜNG TÂN XUÂN 4	16.0	6-6	4.0	8.0	4.0	754.9
11	ĐƯỜNG ẤP CHÁNH 4	20.0	5-5	4.5	11.0	4.5	527.1
12	ĐƯỜNG ẤP CHÁNH 11	16.0	6-6	4.0	8.0	4.0	475.7
13	ĐƯỜNG TÂN XUÂN 5	16.0	6-6	4.0	8.0	4.0	693.8
14	ĐƯỜNG TÂN XUÂN 6 ĐOẠN 1	16.0	6-6	4.0	8.0	4.0	365.3
15	ĐƯỜNG TÂN XUÂN 6 ĐOẠN 2	16.0	6-6	4.0	8.0	4.0	544.0
16	ĐƯỜNG TÂN XUÂN 7	16.0	6-6	4.0	8.0	4.0	338.5
17	CÁC ĐOẠN MỸ HÒA 3 LG 16M	16.0	6-6	4.0	8.0	4.0	858.4
18	ĐƯỜNG TÂN XUÂN - TRUNG CHÁNH	20.0	5-5	4.5	11.0	4.5	667.2
19	ĐƯỜNG ĐỒNG TÂM	20.0	5-5	4.5	11.0	4.5	412.9
TỔNG CHIỀU DÀI							15329.6

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

+ Khu đất có nền đất cao, chủ yếu san ủi tại chỗ và hoàn thiện mặt phủ theo nguyên tắc giữ lại tối đa địa hình tự nhiên, lấp tất cả hố trũng.

+ Hướng dốc dốc: theo hướng dốc địa hình tự nhiên, chủ yếu từ phía Nam về phía Bắc.

+ Độ dốc nền đắp 0,4% (khu dân cư), 0,3% (khu công viên cây xanh).

+ Cao độ nền thiết kế tối thiểu là +2,00m (hệ cao độ Hòn Dấu).

+ Sử dụng hệ thống cống bê tông cốt thép đặt ngầm để tổ chức thoát nước mưa triệt để, tránh ngập úng cục bộ.

+ Hướng thoát nước: theo địa hình tự nhiên ra rạch nhánh sông Cầu Sáng phía Bắc khu đất.

+ Công thoát nước mưa được bố trí dọc theo các trục đường.

+ Tính toán lưu lượng nước mưa thoát theo phương pháp cường độ mưa giới hạn với hệ số dòng chảy được tính theo phương pháp trung bình.

+ Nội cống theo nguyên tắc ngang đỉnh; độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,70m.

7.3. Quy hoạch cấp điện:

+ Chỉ tiêu cấp điện: 2000 KWh/người/năm.

+ Nguồn điện được cấp từ trạm 110/15-22KV Tân Hiệp.

+ Cải tạo các trạm biến áp 15-22/0,4KV hiện hữu, tháo dỡ các trạm biến áp có ngoài trời, công suất nhỏ, vị trí không còn phù hợp quy hoạch.

+ Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4KV, sử dụng máy biến áp 3 pha, dung lượng $\geq 400\text{KVA}$, loại trạm phòng.

+ Cải tạo mạng trung thế 15KV hiện hữu, nâng cấp lên 22KV, dài hạn sẽ được thay thế bằng cáp ngầm.

+ Xây dựng mới mạng trung và hạ thế cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE, tiết diện dây phù hợp, chôn ngầm trong đất.

+ Hệ thống chiếu sáng dùng đèn cao áp sodium 150W ÷ 250W - 220V, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

7.4. Quy hoạch cấp nước:

+ Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước máy thành phố dựa vào tuyến $\Phi 1500$ đường song hành Quốc lộ 22 phân phối qua các tuyến $\Phi 300$ đường Lê Thị Hà, $\Phi 200$ đường Bà Triệu, $\Phi 200$ Quốc lộ 22, $\Phi 250$ đường vòng cung Tây Bắc.

+ Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 200 lít/người/ngày/đêm.

+ Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 25 lít/s cho 01 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 02 đám cháy.

+ Tổng nhu cầu dùng nước: 12.902 m³/ngày.

+ Phương án bố trí, thiết kế mạng lưới cấp nước.

7.5. Quy hoạch thoát nước bản, rác thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước bản:

+ Giải pháp thoát nước: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng, nước thải được thu gom về trạm xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn loại B-TCVN-5945-2005 trong giai đoạn đầu, giai đoạn hoàn chỉnh thu gom về trạm xử lý tập trung lưu vực (trạm xử lý nước thải Bà Điểm và trạm xử lý nước thải Tân Hiệp) để xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra môi trường tự nhiên.

+ Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt: 200 lít/người/ngày/đêm.

+ Tổng lượng nước thải: 11.980 m³/ngày.

+ Phương án bố trí, thiết kế mạng lưới thoát nước.

b) Rác thải và vệ sinh môi trường:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc thống nhất về các nội dung như sau:

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

+ Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 38,4 tấn/ngày.

+ Phương án xử lý: rác thải được thu gom và vận chuyển về các khu liên hiệp xử lý rác thành phố theo quy định.

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.

8. Các điểm lưu ý quan trọng:

- Các hạng mục: đường giao thông, công trình hạ tầng xã hội (trường học...), hệ thống thoát nước, môi trường cần được đưa vào danh mục ưu tiên phát triển đầu tư để hình thành nên đô thị bền vững sinh thái, bảo vệ môi trường.

- Đối với các công trình xây dựng mới phải tuân thủ mật độ, khoảng lùi so với lộ giới và thiết kế đô thị được duyệt (nếu có).

- Sau khi đồ án được phê duyệt, cần lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) và xác định các khu vực, các tuyến giao thông động lực để lập thiết kế đô thị hoặc quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị để làm cơ sở tổ chức triển khai thực hiện theo quy hoạch, quản lý xây dựng đô thị và thu hút, triển khai các dự án đầu tư.

Điều 2. Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn chịu trách nhiệm quản lý, phát triển đô thị trên cơ sở đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) đã phê duyệt.

Điều 3. 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 Xây dựng, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Công Thương, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn 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