

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

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

Số: 2874/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 7 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000
khu tái định cư và nhà ở công nhân Khu Công nghiệp Tân Phú Trung,
xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thuộc khu B - Khu đô thị Tây Bắc**

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 Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam;

Căn cứ Quyết định số 967/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 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 tái định cư và nhà ở công nhân Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi;

Xét nội dung hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu tái định cư và nhà ở công nhân Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, huyện Củ Chi do Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Ánh Sáng Phương Nam lập;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1076/TTr-SQHKT ngày 27 tháng 4 năm 2010 về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu tái định cư và nhà ở công nhân Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thuộc khu B - Khu đô thị Tây Bắc thành phố,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu tái định cư và nhà ở công nhân Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thuộc khu B - Khu đô thị

Tây Bắc thành phố với các nội dung chính như sau: (đính kèm hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết).

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

- Quy mô khu vực quy hoạch: **47,36 ha**, nằm trong phạm vi xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thuộc khu B của Khu đô thị Tây Bắc thành phố.

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

+ Phía Đông giáp dải cây xanh cách ly khu công nghiệp và Quốc lộ 22 (đường Xuyên Á).

+ Phía Tây giáp dải cây xanh cách ly và khu công nghiệp.

+ Phía Nam giáp dải cây xanh cách ly và trung tâm quản lý khu công nghiệp.

+ Phía Bắc giáp đường D5 khu công nghiệp và kênh Đông (N46).

2. Lý do và mục tiêu của đồ án:

- Định hướng phát triển không gian đô thị, phù hợp với sự phát triển chung của Khu đô thị Tây Bắc và huyện Củ Chi dựa trên cơ sở xác định cơ cấu phân khu chức năng hợp lý.

- Khẳng định tính chất, chức năng và quy mô của từng lô đất trong khu vực nghiên cứu quy hoạch, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật kèm theo làm cơ sở cho các dự án đầu tư xây dựng công trình và phát triển đô thị, tăng cao tính hiệu quả trong sử dụng đất với 3 mục tiêu chính như sau:

+ Đối với công trình công cộng: đáp ứng nhu cầu của dân cư trong khu vực tái định cư và nhà ở công nhân bằng việc bổ sung các chức năng công cộng phúc lợi cần thiết của khu ở.

+ Đối với các khu ở, nhóm ở: đáp ứng nhu cầu ở tái định cư tại chỗ của người dân và tiếp nhận bộ phận dân cư phát triển cơ học làm việc tại Khu Công nghiệp Tân Phú Trung.

+ Hạ tầng kỹ thuật: Hoạch định mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đảm bảo sự hoạt động thông suốt và kết nối với hệ thống đầu mối chung của Khu Công nghiệp và Khu đô thị Tây Bắc.

3. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu có tính chất, chức năng là khu vực đô thị tập trung với dạng nhà ở biệt thự vườn, liên kế vườn và chung cư thấp tầng, được nghiên cứu theo mô

hình dạng đơn vị ở (căn cứ “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng” được Bộ Xây dựng ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008) gồm các khu chức năng: khu ở, các công trình dịch vụ đô thị cơ bản, khu cây xanh sử dụng công cộng, đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

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

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Theo nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được duyệt		Cơ cấu sử dụng đất của đồ án	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở				
1	Đất nhóm nhà ở	23,5 - 24,5	50 - 52	23,68	50,00
	<i>Đất nhà ở liên kế vườn</i>			8,53	
	<i>Đất nhà ở biệt thự vườn</i>			4,82	
	<i>Đất nhà ở chung cư thấp tầng</i>			10,33	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	3,6 - 4,0	7,5 - 8,5	3,80	8,02
	<i>Đất giáo dục</i>	2,1 - 2,3		2,11	10,08
	+ Trường mẫu giáo			0,6943	
	+ Trường tiểu học và trung học cơ sở			1,4121	
	<i>Đất công trình công cộng và dịch vụ đô thị khác</i>	1,5 - 1,7		1,69	
	+ Đất y tế			0,3916	
	+ Đất hành chính - văn hóa			0,6674	
	+ Đất thương mại dịch vụ			0,6320	
3	Đất công viên cây xanh - thể dục thể thao	4,5 - 6,0	10 - 13	4,99	10,53
4	Đất giao thông khu ở và sân bãi (đến đường cấp phân khu vực)	12,5 - 13,5	26 - 28	12,70	26,81

B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở				
	Giao thông đối ngoại			2,20	4,65
	TỔNG CỘNG			47,36	100,00

4.2. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Theo nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được duyệt	Theo Quy chuẩn xây dựng 01:2008/BXD	Chỉ tiêu của đồ án
1	Dân số dự kiến	người	7.800		7.800
	- Tái định cư	người			136
	- Công nhân và chuyên gia	người			7.664
2	Mật độ xây dựng chung toàn khu	%	≤ 40		30,06
3	Tầng cao xây dựng (tối thiểu - tối đa)		1 - 5		1 - 5
4	Hệ số sử dụng đất chung		≤ 2		1,07
5	Chỉ tiêu sử dụng đất khu ở	m ² /ng	57 - 62	8 - 50	60,72
	+ Đất nhóm nhà ở	m ² /ng	30 - 32	≥ 3,9	30,36
	+ Đất công trình dịch vụ đô thị cơ bản	m ² /ng	4,6 - 5,2		4,87
	Đất giáo dục	m ² /ng	2,7 - 3	≥ 2,7	2,71
	Đất công trình công cộng và dịch vụ đô thị khác	m ² /ng	1,9 - 2,2		2,17
	+ Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /ng	6 - 8	≥ 2	6,39
	+ Đất giao thông khu ở, sân bãi (đến đường cấp phân khu vực)	km/km ²	≥ 17	13,3 - 10 ≥ 18%	21,60 km/km ² 26,81%

6	Đất cây xanh trong nhóm nhà chung cư		$\geq 20\%$	$\geq 20\%$	$\geq 20\%$
7	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật				
	+ Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt	lít/ng/ngày	220	220	220
	+ Tiêu chuẩn thoát nước (sinh hoạt, dịch vụ công cộng, nước ngầm thấm vào cống,...)	lít/ng/ngày	265	200 - 220	200 - 220
	+ Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/ng/năm	1100-1500	750-1100	750-1100
	+ Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường	kg/ng/ngày	1	1	1

5. Bố cục phân khu chức năng:

5.1. Nhóm nhà ở:

- Nhà liên kế vườn: phục vụ cho nhu cầu ở cho khoảng 3.124 người (đối tượng chủ yếu là công nhân bậc cao, nhân viên văn phòng).

- + Diện tích : 8,53 ha;
- + Mật độ xây dựng : $\leq 80\%$;
- + Tầng cao xây dựng : 3 tầng.

- Nhà biệt thự vườn: phục vụ cho nhu cầu ở cho khoảng 760 người (đối tượng chủ yếu là chuyên viên cao cấp, chuyên gia nước ngoài) và phục vụ nhu cầu tái định cư của 136 người.

- + Diện tích : 4,82 ha;
- + Mật độ xây dựng : $\leq 50\%$;
- + Tầng cao xây dựng : 2 tầng.

- Nhà chung cư thấp tầng (5 tầng) phục vụ cho nhu cầu ở cho khoảng 3.870 người (đối tượng chủ yếu là lao động phổ thông).

- + Diện tích : 10,33 ha;
- + Mật độ xây dựng : $\leq 35\%$;
- + Tầng cao xây dựng : 5 tầng.

5.2. Khu đất công trình dịch vụ đô thị:

Có tổng diện tích **3,80 ha**, bao gồm:

- Trường mẫu giáo - nhà trẻ:

+ Diện tích : 0,6943 ha;

+ Mật độ xây dựng : $\leq 30\%$;

+ Tầng cao xây dựng : 2 tầng.

- Trường tiểu học và trung học cơ sở:

+ Diện tích : 1,4121 ha;

+ Mật độ xây dựng : $\leq 30\%$;

+ Tầng cao xây dựng : 2 tầng.

- Trung tâm quản lý hành chính khu ở (kết hợp làm trung tâm sinh hoạt văn hóa):

+ Diện tích : 0,6674 ha;

+ Mật độ xây dựng : $\leq 30\%$;

+ Tầng cao xây dựng : 2 tầng.

- Trung tâm thương mại - dịch vụ:

+ Diện tích : 0,6320 ha;

+ Mật độ xây dựng : $\leq 30\%$;

+ Tầng cao xây dựng : 2 tầng.

- Trung tâm y tế:

+ Diện tích : 0,3916 ha;

+ Mật độ xây dựng : $\leq 30\%$;

+ Tầng cao xây dựng : 2 tầng.

5.3. Khu công viên cây xanh:

+ Diện tích : 4,99 ha;

+ Mật độ xây dựng : $\leq 5\%$;

+ Tầng cao xây dựng : 1 tầng.

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Nhóm nhà ở bao gồm các loại hình nhà liên kế vườn, biệt thự vườn và nhà chung cư:

+ Nhà liên kế vườn: được bố trí ở phía Đông Bắc và Tây Bắc khu đất phục vụ cho đối tượng chủ yếu là công nhân bậc cao, nhân viên văn phòng.

+ Nhà biệt thự vườn: được bố trí ở phía Bắc khu trung tâm phục vụ cho đối tượng chủ yếu là chuyên viên cao cấp, chuyên gia nước ngoài và phục vụ nhu cầu tái định cư của người dân bị ảnh hưởng bởi dự án.

+ Nhà chung cư thấp tầng (5 tầng): được bố trí ở phía Nam khu đất phục vụ cho đối tượng chủ yếu là lao động phổ thông.

- Các công trình công cộng được phân bố hợp lý giữa nhóm nhà ở, bảo đảm bán kính phục vụ hợp lý cho từng khu vực và có yếu tố giao lưu chặt chẽ đến các khu vực lân cận.

- Các khu đất công viên cây xanh của khu dân cư chủ yếu tập trung xung quanh khu vực trung tâm, ngoài ra còn có những mảng xanh xen kẽ giữa khu vực chung cư và trường học, tạo các khoảng thông thoáng và cách ly cần thiết giữa các khối công trình.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch giao thông:

- Trục đường chính cảnh quan của khu dân cư: trục Đông - Tây nối kết với khu công nghiệp có lộ giới 25m.

- Các trục đường Bắc - Nam phân chia các khu chức năng có lộ giới 20m, 16m.

- Các trục đường nội bộ khu dân cư có lộ giới 12m, 9m.

- Tổng chiều dài mạng lưới đường quy hoạch là 10.228,7m.

- Lưu ý:

+ Về khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới (chỉ giới xây dựng) sẽ được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc khi có thiết kế đô thị.

+ Trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cần thể hiện đầy đủ các thông số hình học về đường cong và kích thước các chỗ quay đầu xe.

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Quy hoạch chiều cao:

- + Cao độ xây dựng chọn $\geq +2,05\text{m}$ (hệ cao độ Hòn Dấu).
- + Độ dốc san nền $i \geq 4\%$ (khu dân cư), $i \geq 4\%$ (khu công viên cây xanh).
- + Hướng đổ dốc: từ giữa các tiểu khu ra chung quanh.
- + Đường nội bộ:

Độ dốc dọc: 0,5%.

Độ dốc ngang: 2%.

Chiều cao bó vỉa: 0,20m.

- Quy hoạch thoát nước mưa:

- + Sử dụng hệ thống cống ngầm để tổ chức thoát nước mưa.
- + Hướng thoát: về phía Tây ra kênh 1.
- + Khu quy hoạch chia làm 2 lưu vực tương ứng với 2 tuyến cống thoát nước độc lập.
- + Độ sâu chôn cống tối thiểu +0,7m; nguyên tắc nổi cống ngang đỉnh.

- Lưu ý:

Thể hiện ký hiệu ranh quy hoạch và cống thoát nước mưa xây mới theo quy định về ký hiệu trong bản vẽ quy hoạch.

7.3. Quy hoạch cấp nước:

- Sử dụng nguồn nước máy thành phố dựa vào tuyến ống $\Phi 1200$ thuộc hệ thống Nhà máy nước Kênh Đông.
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 200 lít/người/ngày.
- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 10 lít/s cho 01 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 01 đám cháy.
- Tổng nhu cầu dùng nước: 2.438 - 3.170 m³/ngày.
- Phương án bố trí thiết kế mạng lưới cấp nước mới tạo thành mạng vòng, đảm bảo cấp nước.

7.4. Quy hoạch cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện: 3 - 5 KW/căn hộ.
- Nguồn điện được cấp từ trạm 110/15-22KV Hóc Môn, dài hạn sẽ bổ sung thêm từ trạm 110/15-22KV Tân Phú Trung xây dựng mới.

- Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4KV, sử dụng máy biến áp 3 pha, dung lượng $\geq 750\text{KVA}$, loại trạm phòng, trạm đơn thân.
- Cải tạo mạng trung thế hiện hữu, giai đoạn đầu 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 150 ÷ 250W - 220V, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

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

- Thoát nước bản:
 - + Giải pháp thoát nước bản: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng, nước thải được thu gom theo hệ thống cống về trạm xử lý nước thải tập trung thành phố.
 - + Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt: $q_{sh} = 200$ lít/người/ngày đêm.
 - + Tổng lượng nước thải: $1.083 - 2.530 \text{ m}^3/\text{ngày}$.
 - + Phương án bố trí thiết kế mạng lưới thoát nước hợp lý, phù hợp giải pháp thoát nước.
- Rác thải và vệ sinh môi trường:
 - + Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: $1,0$ (kg/người/ngày).
 - + Tổng lượng rác thải: $7,8$ tấn/ngày.
 - + Phương án xử lý rác thải: rác thải được thu gom, vận chuyển về các khu liên hiệp xử lý chất thải của thành phố theo quy hoạch.

7.6. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

Việc bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật có thể thay đổi trong các bước triển khai thiết kế tiếp theo (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án) đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu tái định cư và nhà ở công nhân Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thuộc khu B - Khu đô thị Tây Bắc thành phố được duyệt:

- Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp thành phố và Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc trong quá trình lập quy hoạch

chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và lập dự án, triển khai xây dựng khu nhà ở cho công nhân lao động và chuyên gia thuê (xem xét áp dụng các quy định mới tại Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg, Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ và Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ).

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Trưởng Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc thành phố, Trưởng Ban Quản lý các Khu chế xuất và Công nghiệp 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 vận tải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Thành Tài

09598788