

**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: 4028/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 9 năm 2010

**QUYẾT ĐỊNH****Về duyệt nhiệm vụ quy hoạch đồ án quy hoạch phân khu  
tỷ lệ 1/2000 một phần khu I thuộc Khu đô thị Tây Bắc  
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 số 16/2003/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị của Quốc hội khóa XII, kỳ họp thứ 5 số 30/2009/QH12 thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2009, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2010;

Căn cứ Công văn số 07/BXD-KTQH ngày 28 tháng 01 năm 2010 của Bộ Xây dựng về thực hiện Luật Quy hoạch;

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 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch - Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31 tháng 3 năm 2008 của Bộ Xây dựng về ban hành một số quy định nội dung thể hiện bản vẽ và thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ;

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 Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 4919/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 khu đô thị Tây Bắc thành phố Hồ Chí Minh;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1894/TTr-SQHKT ngày 15 tháng 7 năm 2010 về việc thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 một phần khu I thuộc Khu đô thị Tây Bắc thành phố Hồ Chí Minh,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 một phần khu I thuộc Khu đô thị Tây Bắc thành phố Hồ Chí Minh với các nội dung chính như sau:

#### **1. Vị trí và quy mô nghiên cứu:**

##### **1.1. Vị trí khu đất quy hoạch:**

- Thuộc Khu đô thị Tây Bắc thành phố Hồ Chí Minh, nằm trên địa bàn xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi.

##### **- Ranh giới khu vực lập quy hoạch:**

+ Phía Bắc và Đông Bắc giáp khu VII của Khu đô thị Tây Bắc;  
+ Phía Đông giáp khu B, Khu đô thị Tây Bắc;  
+ Phía Nam giáp khu A và huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thông qua kênh Thầy Cai;

+ Phía Tây và Tây Bắc giáp khu II, Khu đô thị Tây Bắc.

##### **1.2. Quy mô nghiên cứu:**

- Quy mô diện tích đất quy hoạch là: 454,05ha (so với diện tích đất quy hoạch khu I được duyệt tại Quyết định số 4919/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2009 là 702,5ha, giảm 248,45ha do không tính phần diện tích đất sân golf 200ha và Nhà máy nước Kênh Đông 48,45ha).

- Dân số dự kiến: 20.000 - 21.000 người.

## **2. Tính chất, chức năng quy hoạch:**

Là khu đô thị sinh thái cao cấp với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật hiện đại được cấu thành bởi các yếu tố nền tảng:

- Hệ thống sông nước;
- Các không gian mở;
- Sử dụng đất tối đa hóa khả năng tương hỗ giữa địa phương, vùng lân cận và khu vực dự án.

- Giao thông vận tải và cơ sở hạ tầng;

- Môi trường chất lượng theo tiêu chuẩn quốc tế.

## **3. Phương án bố cục, phân khu chức năng:**

Phương án nhằm xây dựng một cộng đồng dân cư sinh thái với thể loại gần gũi với cảnh quan sân golf và khu vực các trường đại học tư thục. Trong khu vực này, phía Đông Bắc giáp bờ kênh Đông, duy trì ý tưởng xây dựng một quảng trường, kết hợp là trung tâm sinh hoạt cho cộng đồng tại đây.

Hệ thống không gian mở công cộng được kết nối với công viên trung tâm và các khu vực lân cận.

Các kênh hiện tại sẽ được giữ lại có sự điều chỉnh hợp lý và liên hệ lẫn nhau để tạo mạng lưới xanh, tạo nên hệ thống mặt nước kết hợp có khả năng tạo cơ hội phát triển các khu đất giá trị cao hơn.

## **4. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch:**

### **4.1. Cơ cấu sử dụng đất:**

Diện tích đất tự nhiên của Khu I - thuộc Khu đô thị Tây Bắc đã được duyệt Quy hoạch chung 1/5000 là **702,5ha**, trong đó phương án đề xuất là 454,05ha (do không tính phần diện tích đất sân golf khoảng 200ha và Nhà máy nước Kênh Đông khoảng 48,45ha):

| STT                   | LOẠI ĐẤT                         | THEO QUY HOẠCH CHUNG 1/5000 |           | THEO PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH ĐỀ XUẤT |           |
|-----------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------|----------------------------------|-----------|
|                       |                                  | Diện tích (ha)              | Tỷ lệ (%) | Diện tích (ha)                   | Tỷ lệ (%) |
| A. Đất đơn vị ở       |                                  | 338,96                      | 49        | 160                              | 35,24     |
| 1                     | Đất nhóm nhà ở                   | 80,02                       | 11,4      | 80                               | 17,62     |
| 2                     | Công trình công cộng             | 12,02                       | 1,7       | 12                               | 2,64      |
|                       | Trong đó gồm:                    |                             |           |                                  |           |
|                       | - Đất hành chính                 |                             |           | 0,5                              | 0,11      |
|                       | - Đất giáo dục                   |                             |           | 8,3                              | 1,83      |
|                       | - Đất y tế                       |                             |           | 1                                | 0,22      |
|                       | - Đất văn hóa                    |                             |           | 1,2                              | 0,26      |
|                       | - Đất thương mại                 |                             |           | 1                                | 0,22      |
| 3                     | Cây xanh và TDTT (1*)            | 205,89                      | 29,3      | 26                               | 5,73      |
| 4                     | Giao thông khu ở                 | 41,12                       | 5,9       | 42                               | 9,25      |
|                       | - Giao thông động                | 31,12                       | 4,57      | 33                               | 7,27      |
|                       | - Giao thông tĩnh                | 9                           | 1,28      | 9                                | 1,98      |
| 5                     | Giao thông khu ở                 | 5                           | 0,7       | 5                                | 1,1       |
| B. Đất ngoài đơn vị ở |                                  | 363,54                      | 51        | 294,05                           | 64,76     |
| 1                     | Công trình công cộng             | 114,7                       | 16,4      | 114,7                            | 25,26     |
|                       | - Đất giáo dục                   | 88,35                       | 12,6      | 88,35                            | 19,46     |
|                       | - Công trình dịch vụ             | 26,35                       | 3,8       | 26,35                            | 5,8       |
| 2                     | Đất giao thông đối ngoại         | 14,41                       | 2,1       | 14,41                            | 3,18      |
| 3                     | Nhà máy nước Kênh Đông           | 19,2                        | 2,7       |                                  |           |
| 4                     | Đất cây xanh (2*)                | 76,43                       | 10,9      | 56                               | 12,33     |
| 5                     | Đất sông rạch, hồ cảnh quan (3*) | 133,8                       | 19        | 103,94                           | 22,89     |
|                       | Tổng cộng                        | 702,5                       | 100       | 454,05                           | 100,00    |

(1\*): bao gồm 90% diện tích khu sân golf Củ Chi (khoảng 180ha).

(2\*): bao gồm 10% diện tích khu sân golf Củ Chi (khoảng 20ha).

(3\*): bao gồm 30ha diện tích mặt nước kỹ thuật thuộc Nhà máy nước Kênh Đông.

#### 4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

Quy mô dân số dự kiến : 20.000 đến 21.000 người.

Trong đó:

- Đất đơn vị ở : 76 - 80 m<sup>2</sup>/người
- + Đất xây dựng nhóm nhà ở : 38 - 40 m<sup>2</sup>/người
- + Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở : 5,7 - 6 m<sup>2</sup>/người
- + Đất cây xanh sử dụng công cộng, thể dục thể thao : 12,35 - 13 m<sup>2</sup>/người
- + Đất giao thông : 20 - 21 m<sup>2</sup>/người
- Mật độ xây dựng toàn khu : 30 - 40%
- Tầng cao : 2,5 - 15 tầng

#### 4.3. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện sinh hoạt : 2.000 - 2.500 kwh/ng/năm
- Cấp nước sinh hoạt : 200 lít/người/ngày đêm
- Thoát nước bẩn sinh hoạt : 200 lít/người/ngày đêm
- Rác đô thị : 1 - 1,5 kg/người/ngày.

### 5. Phương hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

#### 5.1. Giao thông:

- Giao thông đường bộ: hệ thống đường bộ được quy hoạch bao gồm đường đối ngoại và đường đối nội. Đường đối ngoại gồm các tuyến đường chính và đường liên khu vực có lộ giới từ 40m đến 60m được dự kiến căn cứ theo quy hoạch chung Khu đô thị Tây Bắc. Trong các khu chức năng dự kiến xây dựng mới các tuyến đường nội bộ khác bổ sung đảm bảo chỉ tiêu mật độ giao thông trong khu vực nghiên cứu.

- Diện tích giao thông chiếm khoảng 12,43% diện tích chung và chỉ tiêu giao thông phân theo chức năng như sau:

+ Giao thông đối ngoại: bao gồm đường đối ngoại và nút giao thông chính, chiếm khoảng 3,18% diện tích chung.

+ Giao thông đối nội: bao gồm đường đối nội và bãi đậu xe, chiếm khoảng 9,25% diện tích và khoảng 20 - 21 m<sup>2</sup>/người.

- Giao thông thủy: trong ranh khu vực nghiên cứu có kênh Thầy Cai có chức năng giao thông thủy.

- Giao thông đường sắt: dự kiến xây dựng tuyến đường sắt trên cao đi dọc kênh Đông và đi vào khu quy hoạch với các trạm dừng cách khoảng 1 - 1,5km phục vụ nhu cầu di chuyển, du lịch,... của Khu đô thị Tây Bắc thành phố Hồ Chí Minh nói chung và khu vực quy hoạch nói riêng.

### 5.2. Cấp điện:

- Nguồn điện dự kiến: dự kiến được cấp điện từ trạm 110/15-22kV Củ Chi hiện hữu và các trạm 110/22kV dự kiến xây dựng ở Khu đô thị Tây Bắc: Tân Phú Trung, Đô thị Tây Bắc 1, Đô thị Tây Bắc 2.

- Chỉ tiêu cấp điện 2.000 - 2.500 kwh/người/năm.

### 5.3. Cấp nước:

- Nguồn nước cấp sinh hoạt cho khu vực dự kiến quy hoạch, là nguồn nước máy thành phố, dựa vào tuyến ống cấp nước thuộc hệ thống cấp nước của Nhà máy nước Kênh Đông theo quy hoạch chung toàn khu đô thị đã được phê duyệt quy hoạch chung.

- Tiêu chuẩn nước cấp sinh hoạt dân cư  $q_{sh} = 200$  l/người ngày đêm.

- Tiêu chuẩn nước cấp dịch vụ công cộng  $q_{dv} = 30$  l/người ngày đêm.

### 5.4. San nền - thoát nước mặt:

Sử dụng hệ thống cống ngầm và các kênh hiện hữu cải tạo để tổ chức thoát nước mưa. Hướng thoát nước mặt chủ yếu đổ về hướng kênh Thầy Cai.

Tôn nền phần lớn diện tích khu đất kết hợp với việc tạo các hồ cảnh quan.

Cao độ xây dựng chọn:  $\nabla_{xd} \geq 2,0m$ .

Cao độ đáy hồ cảnh: - 2,50m.

### 5.5. Thoát nước bản, vệ sinh môi trường:

Theo Đồ án quy hoạch chung Khu đô thị Tây Bắc (1/5000), nước thải trong khu quy hoạch được thu gom vào hệ thống cống thoát nước thải riêng và đưa về 2 trạm xử lý nước thải khu vực số 2 và khu vực số 3. Nước thải sau xử lý phải đạt tiêu chuẩn TCVN 7222-2002 trước khi xả ra kênh rạch.

| STT | Loại nước thải       | Tiêu chuẩn         |
|-----|----------------------|--------------------|
| 1   | Sinh hoạt            | 200 lít/người/ngày |
| 2   | Dịch vụ công cộng    | 30 lít/người/ngày  |
| 3   | Khách vãng lai       | 20 lít/người/ngày  |
| 4   | Tiểu thủ công nghiệp | 15 lít/người/ngày  |

Hệ số không điều hòa ngày: 1,1

Rác thải sinh hoạt được tập trung và vận chuyển về bãi xử lý tập trung của thành phố. Tiêu chuẩn rác thải: 1 kg/người/ngày đêm.

#### 5.6. Giải pháp về môi trường:

Quy hoạch đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh từ bãi rác Phước Hiệp đến khu dân cư tối thiểu 1.500m, từ Khu công nghiệp Tân Phú Trung tối thiểu 50m.

Di dời các cơ sở công nghiệp vào khu hoặc cụm công nghiệp tập trung.

Hạn chế lấp rạch, đảm bảo khoảng cách ly theo Quyết định số 150/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về quy định quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, kênh, rạch.

#### 6. Việc quản lý quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 một phần khu I thuộc Khu đô thị Tây Bắc cần lưu ý một số điểm sau:

- Theo Quy hoạch chung khu I có diện tích 205,89ha đất cây xanh trong đơn vị ở, bao gồm 90% diện tích khu sân golf Củ Chi (khoảng 180ha), phương án đề xuất đất cây xanh đơn vị ở 26ha, chiếm tỷ lệ 5,73%.

- Theo Quy hoạch chung khu I có diện tích 76,43ha đất cây xanh ngoài đơn vị ở, bao gồm 10% diện tích khu sân golf Củ Chi (khoảng 20ha), phương án đề xuất đất cây xanh đơn vị ở 56ha, chiếm tỷ lệ 12,33%.

- Căn cứ Quyết định số 4087/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2008 về điều chỉnh Quyết định số 4456/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố (giao đất cho Công ty Cổ phần cấp nước Kênh Đông tại xã Tân An Hội, huyện Củ Chi) diện tích giao khoảng 48,45ha. Theo Quy hoạch chung khu I có diện tích 19,2ha Nhà máy nước Kênh Đông và 30ha diện tích mặt nước kỹ thuật thuộc Nhà máy nước Kênh Đông. Phương án đề xuất đất cây xanh đơn vị ở 26ha, chiếm tỷ lệ 5,73%.

#### 7. Các vấn đề lưu ý chung:

- Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 cần tuân thủ việc kết nối giao thông được thể hiện trong Bản đồ quy hoạch giao thông tại Đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị Tây Bắc.

- Cơ cấu quy mô sử dụng đất trong Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 cần tuân thủ đúng cơ cấu quy mô sử dụng đất trong khu I thuộc quy hoạch

chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 của Khu đô thị Tây Bắc (đất ở, giao thông, cây xanh tập trung, mặt nước, công trình công cộng...).

**Điều 2.** Trên cơ sở nội dung Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 một phần khu I thuộc Khu đô thị Tây Bắc thành phố Hồ Chí Minh được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi và Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc thành phố triển khai thực hiện nghiên cứu các đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 trên một phần khu I thuộc Khu đô thị Tây Bắc và trình duyệt theo quy định.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển, 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 Tài chính, Giám đốc Sở Công Thương, Giám đốc Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, 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 Thông tin và Truyền thông, Trưởng Ban Quản lý đường sắt đô thị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Trưởng ban Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc 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**