

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 5045 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 9 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 10338 /3000 Ngày: 3/10/2013

**QUYẾT ĐỊNH**

Về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000

khu II và một phần khu III, thuộc khu đô thị Tây Bắc thành phố

lcc: PGD H Nam  
PGD T Nam  
PGD HKT  
PKV2

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

07/10/2013

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân 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 đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 2645/QĐ-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Củ Chi;

Căn cứ Quyết định số 4919/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 khu đô thị Tây Bắc thành phố, huyện Củ Chi và huyện Hóc Môn;

Căn cứ Quyết định số 5881/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu II và một phần khu III thuộc khu đô thị Tây Bắc thành phố;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2603/TTr-SQHKT ngày 08 tháng 8 năm 2013 về trình đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu II và một phần khu III, thuộc khu đô thị Tây Bắc thành phố,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu II và một phần khu III, thuộc khu đô thị Tây Bắc thành phố, với các nội dung chính như sau:

### **1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực quy hoạch:**

- Vị trí khu vực quy hoạch: thuộc xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông : giáp khu I thuộc khu đô thị Tây Bắc thành phố.

+ Phía Tây và Tây Bắc: giáp khu IV thuộc khu đô thị Tây Bắc thành phố.

+ Phía Nam : giáp huyện Đức Hoà, tỉnh Long An, qua kênh Thầy Cai.

+ Phía Bắc và Đông - Bắc: giáp khu công viên trung tâm thuộc khu VI, khu đô thị Tây Bắc thành phố.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 767,56 ha; trong đó:

+ Khu II có diện tích 534,00 ha.

+ Một phần khu III có diện tích khoảng 233,56 ha.

- Tính chất của khu vực 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 phù hợp.

+ Môi trường sống chất lượng cao.

### **2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:**

Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng khu đô thị Tây Bắc thành phố.

### **3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:**

Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Phát triển Phú Điền.

### **4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đề án quy hoạch phân khu:**

- Thuyết minh tổng hợp.

- Thành phần bản vẽ bao gồm:
  - + Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000.
  - + Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/2000.
  - + Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2000, bao gồm:
    - \* Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.
    - \* Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt.
    - \* Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp điện và chiếu sáng.
    - \* Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước.
    - \* Bản đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải, xử lý chất thải rắn.
    - \* Bản đồ hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc.
  - + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2000.
  - + Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2000.
  - + Bản đồ quy hoạch giao thông, bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2000.
  - + Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/2000, bao gồm:
    - \* Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt.
    - \* Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng.
    - \* Bản đồ quy hoạch cấp nước.
    - \* Bản đồ thoát nước thải và xử lý chất thải rắn.
    - \* Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.
  - + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.
  - + Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược.

**5. Dự báo quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:**

**5.1.** Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 59.000 người.

**5.2.** Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:

**Khu II:**

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở:

- Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu : 105,56 m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình toàn khu: 59,27 m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở:
  - + Đất nhóm nhà ở : 35,98 m<sup>2</sup>/người.
  - + Đất nhóm nhà ở thấp tầng : 73,40 m<sup>2</sup>/người.

- + Đất nhóm nhà ở cao tầng : 10,00 m<sup>2</sup>/người.
- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: 3,62 m<sup>2</sup>/người.
- + Đất trường học : 2,81 m<sup>2</sup>/người.
- + Đất cây xanh : 3,08 m<sup>2</sup>/người.
- + Đất sân luyện tập : 0,59 m<sup>2</sup>/người.
- Đất giao thông (tính đến đường khu vực): 16%.

**b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị:**

- Tiêu chuẩn cấp nước : 180 lít/người/ngày.
- Tiêu chuẩn thoát nước : 180 lít/người/ngày.
- Tiêu chuẩn cấp điện : 2.000 - 2.500 Kwh/người/năm.
- Tiêu chuẩn rác thải, chất thải : 1 - 1,5 kg/người/ngày

**c) Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu:**

- Mật độ xây dựng chung : 17.
- Hệ số sử dụng đất : 0,85.
- Tầng cao xây dựng (tối thiểu - tối đa) : 01 - 15.

**Một phần khu III:**

**a) Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở:**

- Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu : 277,58 m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình toàn khu: 86,96 m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở :
- + Đất nhóm nhà ở : 16,89 m<sup>2</sup>/người.
- + Đất nhóm nhà ở thấp tầng : 75,91 m<sup>2</sup>/người.
- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: 3,29 m<sup>2</sup>/người.
- + Đất trường học : 3,29 m<sup>2</sup>/người.
- + Đất cây xanh : 4,84 m<sup>2</sup>/người.
- + Đất sân luyện tập : 0,71 m<sup>2</sup>/người
- Đất hỗn hợp : 38,03 m<sup>2</sup>/người
- Đất giao thông (tính đến đường khu vực) : 23,20 %.

**b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị:**

- Tiêu chuẩn cấp nước : 180 lít/người/ngày.
- Tiêu chuẩn thoát nước : 180 lít/người/ngày.
- Tiêu chuẩn cấp điện : 2.000 - 2.500 kwh/người/năm.
- Tiêu chuẩn rác thải, chất thải : 1 - 1,5 kg/người/ngày

**c) Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu:**

- Mật độ xây dựng chung : 17%.
- Hệ số sử dụng đất : 1,28.

- Tầng cao xây dựng (tối thiểu - tối đa) : 01 - 15

## **6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:**

### **6.1. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:**

Toàn khu vực quy hoạch khu II và một phần khu III thuộc khu đô thị Tây Bắc thành phố được phân chia làm 05 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị nằm ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

#### **6.1.1. Các đơn vị ở:**

- Đơn vị ở IIa: giới hạn bởi kênh số 10 ở phía Tây và Tây - Bắc, kênh Đông ở phía Đông - Bắc và đường chính khu vực số 01 ở phía Nam.

+ Diện tích : 104,87 ha.

+ Quy mô dân số : 19.446 người.

+ Đất đơn vị ở bình quân : 36,25 m<sup>2</sup>/người.

+ Nguyên tắc về giải pháp phân chia, xác định ranh của đơn vị ở: Các công trình dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, phòng khám đa khoa, vườn hoa và sân luyện tập) được bố trí ở trung tâm, gần với các đường khu vực; xung quanh khu trung tâm bố trí các nhà ở thấp tầng và nhà ở cao tầng được bố trí bao quanh hồ nước trung tâm đơn vị ở; đan xen giữa mặt nước, các mảng xanh công viên và công trình dịch vụ.

- Đơn vị ở IIb: giới hạn bởi đường chính khu vực số 01 ở phía Bắc, kênh số 10 ở phía Tây, kênh số 8 ở phía Đông và đường chính khu vực số 02 ở phía Nam.

+ Diện tích : 272,08 ha.

+ Quy mô dân số : 11.487 người.

+ Đất đơn vị ở bình quân: 122,36 m<sup>2</sup>/người.

+ Nguyên tắc về giải pháp phân chia, xác định ranh của đơn vị ở: Các công trình dịch vụ công cộng như trường học, phòng khám đa khoa, thương mại, vườn hoa và sân luyện tập được bố trí ở trung tâm, gần với các đường khu vực; các công trình dịch vụ thương mại, văn hoá bố trí gần với đường chính khu vực và nút giao thông; các nhóm nhà ở được bố trí bao quanh khu hồ nước và cảnh quan trung tâm; không bố trí nhóm nhà ở cao tầng, chỉ bố trí nhà ở thấp tầng; mặt nước hồ, rạch và các mảng xanh công viên, vườn hoa cặp theo có vị trí đan xen giữa các nhóm nhà ở và công trình dịch vụ, Khu dịch vụ du lịch có vị trí trung tâm, giữa vùng cây xanh, mặt nước.

- Đơn vị ở IIc: giới hạn bởi đường chính khu vực số 02 ở phía Bắc, kênh số 10 ở phía Tây, kênh số 8 ở phía Đông và kênh Thầy Cai ở phía Nam.

+ Diện tích : 157,05 ha.

+ Quy mô dân số : 19.653 người.

+ Đất đơn vị ở bình quân: 45,16 m<sup>2</sup>/người.

+ Nguyên tắc về giải pháp phân chia, xác định ranh của đơn vị ở: Các công trình dịch vụ công cộng như trường học, phòng khám đa khoa, thương mại, vườn hoa và sân luyện tập được bố trí ở trung tâm các nhóm nhà gần với các đường khu vực; các công trình thương mại dịch vụ, hành chính và văn hoá bố trí gần với

đường chính khu vực và đường trục cảnh quan; các nhóm nhà ở thấp tầng được bố trí bao quanh khu trường học và sân vườn; nhóm nhà ở cao tầng được bố trí gắn với quảng trường, các nút giao thông chính; mặt nước hồ, rạch và các mảng xanh công viên, vườn hoa cặp theo có vị trí đan xen giữa các nhóm nhà ở và công trình dịch vụ.

- Đơn vị ở IIIb: giới hạn bởi đường chính khu vực số 01 ở phía Đông - Bắc, kênh số 10 ở phía Đông - Nam, đường ranh giữa khu bệnh viện phục vụ nhu cầu trước mắt và lâu dài của thành phố ở phía Tây - Bắc và đường chính khu vực số 02 ở phía Tây Nam.

- + Diện tích : 44,75 ha.
- + Quy mô dân số : 1.872 người.
- + Đất đơn vị ở bình quân: 123,02 m<sup>2</sup>/người.

+ Nguyên tắc về giải pháp phân chia, xác định ranh của đơn vị ở: Các công trình dịch vụ công cộng như trường học, sân luyện tập và vườn hoa được bố trí ở trung tâm, gắn với các đường khu vực; không bố trí nhóm nhà ở cao tầng, chỉ bố trí nhà ở thấp tầng; khu công viên hồ nước chiếm gần một nửa diện tích tiểu khu.

- Đơn vị ở IIIc: giới hạn bởi đường chính khu vực số 02 ở phía Đông Bắc, kênh số 10 ở phía Đông Nam, đường ven kênh số 11 ở phía Tây Bắc và kênh Thày Cai ở phía Tây Nam.

- + Diện tích : 105,40 ha.
- + Quy mô dân số : 6.542 người.
- + Đất đơn vị ở bình quân: 76,06m<sup>2</sup>/người,

+ Nguyên tắc về giải pháp phân chia, xác định ranh của đơn vị ở: Bố trí khu công trình sử dụng hỗn hợp nhà ở và thương mại dịch vụ hoặc nhà ở và văn phòng; bố trí khu văn hoá, trường trung học cơ sở, các khu công viên, công viên hồ và bến taxi thuỷ.

**Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (có đan xen các khu chức năng ngoài đơn vị ở), bao gồm:**

a. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở, tổng diện tích 372,97 ha.

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở: tổng diện tích 196,21 ha, trong đó:

- Các khu ở xây dựng mới: tổng diện tích 196,21 ha, bao gồm:

+ Các nhóm nhà ở thấp tầng: tổng diện tích 166,36 ha.

+ Các nhóm nhà ở cao tầng: tổng diện tích 29,85 ha.

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị: tổng diện tích 21,06 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 17 ha. Trong đó:

+ Trường mầm non xây dựng mới: 5,19 ha.

+ Trường tiểu học xây dựng mới: 6,27 ha.

+ Trường trung học cơ sở xây dựng mới: 5,54 ha.

- Khu chức năng y tế (trạm y tế) xây dựng mới: diện tích 3,12 ha.

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại, chợ xây dựng mới: tổng diện tích 0,94 ha.

- a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng: tổng diện tích 19,66 ha.
- a.4. Khu chức năng công trình luyện tập thể dục thể thao: tổng diện tích 3,60 ha.
- a.5. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 80,07 ha.
- a.6. Khu bến, bãi đỗ xe phục vụ đơn vị ở: tổng diện tích 20,37 ha.
- a.7. Khu chức năng sử dụng hỗn hợp (chức năng ở kết hợp thương mại - dịch vụ - văn phòng): tổng diện tích 32 ha.
- b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở, tổng diện tích 394,59 ha.
- b.1. Khu chức năng dịch vụ đô thị: tổng diện tích 30,07 ha. Trong đó:
- Khu chức năng giáo dục (trường Trung học phổ thông, dạy nghề): diện tích 6,22 ha.
  - Khu chức năng hành chính: diện tích 1,00 ha.
  - Khu chức năng thể dục - thể thao: diện tích 12,98 ha.
  - Khu chức năng văn hóa: diện tích 7,87 ha.
  - Khu chức năng dịch vụ - thương mại, chợ, siêu thị, trung tâm thương mại: diện tích 2,00 ha.
- b.2. Khu cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở: diện tích 129,01 ha. Trong đó:
- Khu cây xanh cảnh quan ven sông, rạch, kênh: diện tích 93,07 ha.
  - Khu cây xanh cách ly ven sông, rạch, kênh: diện tích 35,94 ha.
- b.3. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên): diện tích 45,85 ha.
- b.4. Khu bến, bãi đỗ xe: diện tích 3,70 ha.

**6.1.2. Các khu chức năng cấp đô thị nằm ngoài đơn vị ở:**

- Khu chức năng công trình công cộng - dịch vụ du lịch (xây dựng mới): 20,00 ha.
- Khu chức năng trung tâm công cộng cấp khu vực (xây dựng mới): 59,50 ha.

**6.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch:**

ST T	Loại đất	Khu II			Một phần khu III			Toàn khu		
		Diện tích-ha	Tỷ lệ %	Chỉ tiêu -m <sup>2</sup> /ng	Diện tích-ha	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu -m <sup>2</sup> /ng	Diện tích-ha	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu -m <sup>2</sup> /ng
	Dân số (người)	50.586			8.414			59.000		
A	Đất đơn vị ở	299,80	100	59,27	73,17	100	86,96	372,97	100	63,22
I	Đất nhóm nhà ở	182,00	60,71	35,98	14,21	19,42	16,89	196,21	52,61	33,26
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	152,15		73,40	14,21		75,91	166,36		73,58
	Đất nhóm nhà ở cao tầng	29,85		10,00				29,85		8,2

2	Đất công trình dịch vụ đô thị	18,29	6,10	3,62	2,77	3,79	3,29	21,06	5,65	3,57
	Đất trường học	14,23		2,81	2,77		3,29	17,00		2,88
	Trường mẫu giáo	4,27			0,92			5,19		
	Trường tiểu học	5,16			1,11			6,27		
	Trường trung học sơ sở	4,80			0,74			5,54		
	Đất y tế	3,12		0,62				3,12		0,53
	Đất thương mại dịch vụ	0,94		0,19				0,94		0,16
3	Đất cây xanh-thể dục thể thao	18,59	6,20	3,67	4,67	6,38	5,55	23,26	6,24	3,94
	Đất cây xanh	15,59		3,08	4,07		4,84	19,66		3,33
	Đất thể dục thể thao	3,00		0,59	0,6		0,71	3,60		0,61
4	Đất giao thông	80,92	26,99	16,00	19,52	26,68	23,20	100,44	26,93	17,02
	Giao thông động	61,76			18,31			80,07		
	Giao thông tĩnh	19,16			1,21			20,37		
5	Đất hỗn hợp				32	43,73	38,03	32	8,58	5,42
	Đất nhóm nhà ở hỗn hợp				2,24		3,42	2,24		3,42
	Đất thương mại dịch vụ				9,11		10,82	9,11		1,54
	Đất khác (cây xanh, giao thông, kỹ thuật)				20,65		24,53	20,65		3,50
B	Đất ngoài đơn vị ở	234,20		46,30	160,39		190,62	394,59		66,88
1	Đất công trình dịch vụ	23,63		4,67	6,44		7,65	30,07		5,10
	Hành chính	1,00						1,00		
	Thương mại dịch vụ	2,00						2,00		
	Văn hóa	4,27			3,60			7,87		
	Trường trung học phổ thông	3,48						3,48		
	Trường dạy nghề	2,74						2,74		
	Đất thể dục thể thao	10,14		2,00	2,84		3,38	12,98		2,20
2	Đất công trình công cộng-đất dịch vụ du lịch	20,00		3,95	-			20,00		3,39
3	Đất trung tâm công cộng cấp khu vực	-			59,50		70,72	59,50		10,08
4	Đất giao thông đối ngoại	23,4		4,63	26,15		31,08	49,55		8,40
	Giao thông động	23,4			22,45			45,85		
	Giao thông tĩnh				3,70			3,70		
5	Đất cây xanh cách ly	25,18		4,98	10,76		12,79	35,94		6,09
6	Đất cây xanh cảnh quan	61,52		10,16	31,55		30,75	77,25		13,09



7	Mặt nước và kênh rạch	80,47	15,91	25,99	30,89	106,46	18,04
	Tổng cộng	534,00	105,56	233,56	277,58	767,56	130,09

**6.3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị trong các đơn vị ở:**

Đơn vị ở	Cơ cấu sử dụng đất		Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị				
	Loại đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m <sup>2</sup> /người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
					Tối thiểu	Tối đa	
Đơn vị ở IIa (Diện tích 104,87 ha; dự báo quy mô dân số: 19,446 người)	1. Đất đơn vị ở	70,49	36,25				
	1.1. Đất nhóm nhà ở	39,58	20,35				
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	23,25		40		4	1,6
	Đất nhóm nhà ở cao tầng	16,33		35		15	5
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	6,81	3,50				
	- Trường học	5,16	2,65				
	Trường mẫu giáo	1,48		35		2	0,7
	Trường tiểu học	1,97		35		3	1,05
	Trường trung học cơ sở	1,71		35		4	1,4
	- Đất y tế	1,21	0,62	35		3	1,05
	- Đất thương mại dịch vụ	0,44	0,23	35		4	1,4
	1.3. Đất cây xanh-thể dục thể thao	4,85	2,49	7		1	0,07
	Đất cây xanh	3,85	1,98				
	Đất thể dục thể thao	1,00	0,51				
	1.4. Đất giao thông	19,25	9,90				
	Giao thông động	13,58	6,98				
	Giao thông tĩnh	5,67	2,92	5		1	0,05
	2. Đất ngoài đơn vị ở	34,38	17,68				
	2.1. Đất giao thông đối ngoại	3,04					
	Giao thông động	3,04					
2.2. Đất cây xanh cách ly	5,31	2,73					
Đất cây xanh cảnh quan	11,68	6,01					
2.3. Mặt nước kênh rạch	14,35	7,38					
Đơn vị ở IIb (Diện tích 272,08 ha; dự báo quy mô dân số: 11,487 người)	1.1. Đất đơn vị ở	140,55	122,36				
	1.1. Đất nhóm nhà ở	85,09	74,08				
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	85,09		40		4	1,6
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	4,74	4,13				

	- Đất trường học	3,92	3,41			
	Trường mẫu giáo	1,18		35	2	0,7
	Trường tiểu học	1,27		35	3	1,05
	Trường trung học cơ sở	1,47		35	4	1,4
	- Đất y tế	0,58	0,50	35	3	1,05
	- Đất thương mại dịch vụ	0,24	0,21	35	4	1,4
	1.3. Đất cây xanh thể dục thể thao	8,12	7,07	7	1	0,07
	Đất cây xanh	7,12	6,20			
	Đất thể dục thể thao	1,00	0,87			
	1.4. Đất giao thông	42,6	37,09			
	Đất giao thông động	33,91	29,52			
	Đất giao thông tĩnh	8,69	7,57	5	1	0,05
	2. Đất ngoài đơn vị ở	131,53	114,50			
	2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị	10,44	9,09			
	Đất thương mại dịch vụ	1,00	0,87	35	5	1,75
	Đất văn hóa	3,22	2,80	35	5	1,75
	Đất trường trung học phổ thông	3,48	3,03	35	4	1,4
	Đất trường dạy nghề	2,74	2,39	35	4	1,4
	2.2. Đất công trình công cộng-dịch vụ du lịch	20,00	17,41	20	1	1
	2.3. Đất giao thông đối ngoại	7,66	6,67			
	Đất giao thông động	7,66	6,67			
	2.4. Đất cây xanh cách ly	9,81	8,54			
	2.5. Đất cây xanh cảnh quan	37,54	32,68			
	2.6. Mặt nước, kênh rạch	46,08	40,11			
Đơn vị ở Ilc (diện tích 157,05ha; dự báo quy mô dân số: 19,653 người)	1. Đất đơn vị ở	88,76	45,16			
	1.1. Đất nhóm nhà ở	57,33	29,17			
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	43,81		40	4	1,6
	Đất nhóm nhà ở cao tầng	13,52		35	15	5
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	6,74	3,43			
	- Đất trường học	5,15	2,62			
	Trường mẫu giáo	1,61		35	2	0,7
	Trường tiểu học	1,92		35	3	1,05
	- Trường trung học cơ sở	1,62		35	4	1,4
	- Đất y tế	1,33	0,68	35	3	1,05

	- Đất thương mại dịch vụ	0,26	0,13	35		4	1,4
	1.3. Đất cây xanh-thể dục thể thao	5,62	2,86	7		1	0,07
	Đất cây xanh	4,62	2,35				
	Đất thể dục thể thao	1,00	0,51				
	1.4. Đất giao thông	19,07	9,70				
	Giao thông động	14,27	7,26				
	Giao thông tĩnh	4,8	2,44	5		1	0,05
	2. Đất ngoài đơn vị ở	68,29	34,75				
	2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị	13,19	6,71				
	Đất trụ sở hành chính	1,00	0,51	35		5	1,75
	Đất dịch vụ thương mại	1,00	0,51	35		5	1,75
	Đất văn hóa	1,05	0,53	35		5	1,75
	Đất thể dục thể thao	10,14	5,16	35		5	1,75
	2.2. Đất giao thông đối ngoại	12,70	6,46				
	Giao thông động	12,70	6,46				
	2.3. Đất cây xanh cách ly	10,06	5,12				
	2.4. Đất cây xanh cảnh quan	12,30	6,26				
	2.5. Mặt nước, kênh rạch	20,04	10,20				
Đơn vị ở IIIb (diện tích 44,75 ha; dự báo quy mô dân số: 1872 người)	1.Đất đơn vị ở	23,03	123,02				
	1.1. Đất nhóm nhà ở	14,21	75,91				
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	14,21	75,91	40		4	1,6
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	2,03	10,84				
	Đất trường học	2,03	10,84				
	Trường mẫu giáo	0,92		35		2	0,7
	Trường Tiểu học	1,11		35		3	1,05
	1.3. Đất cây xanh-thể dục thể thao	0,37	1,98				
	Đất cây xanh	0,27	1,44				
	Đất thể dục thể thao	0,1	0,53				
	1.4. Đất giao thông	6,79	36,27				
	Giao thông động	6,79	36,27				
	2. Đất ngoài đơn vị ở	21,72	116,03				
	2.1. Đất giao thông đối ngoại	1,97	10,52				
	Giao thông động	1,97	10,52				
	2.2. Đất cây xanh cách ly	2,07	11,06				

	2.3. Đất cây xanh-thể dục thể thao	13,23	70,67				
	Đất cây xanh cảnh quan	10,39					
	Đất thể dục thể thao	2,84	15,17	35		5	1,75
	2.4. Mặt nước, kênh rạch	4,08	21,79				
Đơn vị ở IIIc (diện tích 105,4 ha; dự báo quy mô dân số: 6,542 người)	1. Đất đơn vị ở	49,76	76,06				
	1.1. Đất cây xanh-thể dục thể thao	4,29	6,56	7		1	0,07
	Đất cây xanh	3,79					
	Đất thể dục thể thao	0,50					
	1.2. Đất giao thông	12,73	19,46				
	Giao thông động	11,52					
	Giao thông tĩnh	1,21		5		1	0,05
	1.3. Đất hỗn hợp	32,00	48,91				
	1.4. Đất trường trung học cơ sở	0,74					
	2. Đất ngoài đơn vị ở	55,64	85,05				
	2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị	3,60	5,50				
	Đất văn hóa	3,60	5,50				
	2.2. Đất giao thông đối ngoại	15,86	24,24				
	Giao thông động	12,16	18,59				
	Giao thông tĩnh	3,70	5,66	5		1	0,05
	2.3. Đất cây xanh cách ly	6,93	10,59				
	2.4. Đất cây xanh cảnh quan	12,17	18,60				
2.5. Mặt nước, kênh rạch	17,08	26,11					

### 7. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

Nguyên tắc định hướng, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị toàn khu vực quy hoạch:

- Khu vực quy hoạch được tổ chức không gian tuân thủ theo đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 khu đô thị Tây Bắc đã được phê duyệt; nhằm tạo ra một môi trường sinh thái chất lượng cao.

- Là một khu đô thị phát triển kết hợp với các khu chức năng của đô thị Tây Bắc, gắn kết hài hòa với các khu kế cận.

- Các khu vực phát triển xây dựng mới.

#### a) Không gian mở rộng lớn:

- Hệ thống mặt nước hồ, kênh, rạch kết hợp với nhiều bến thuyền (taxi thủy) được hình thành trên cơ sở cải tạo các kênh số 9, số 10 và các vùng ngập nước giữ lại, kết nối với kênh Thầy Cai, kênh Đông.

- Hệ thống công viên cảnh quan và hành lang cây xanh cách ly chạy theo mặt nước.

- Hệ thống cây xanh sân luyện tập trong các đơn vị ở.

- Hệ thống đường và cây xanh ven đường, sân bãi đậu xe.

- Cây xanh, sân bãi và giao thông nội bộ trong các khu đất xây dựng công trình.

- Hệ thống không gian mở công cộng này kết nối với công viên trung tâm và các khu vực lân cận, hình thành và phát triển các hoạt động du lịch và thể thao dưới nước, du lịch nghỉ dưỡng.

**b) Các cụm công trình chủ đạo:**

- Cụm công trình sử dụng hỗn hợp các chức năng ở, thương mại dịch vụ, văn phòng bao quanh hồ nước và khu bến thuyền trung tâm; có vị trí mặt tiền phía Nam; là không gian trung tâm của toàn khu, tập nập, ồn ào náo nhiệt.

- Các nhóm chung cư cao tầng ven quảng trường, gắn với 02 trục cảnh quan, một trục là tuyến đường liên khu vực, một trục nối từ đường Tam Tân và lượn ven hồ dẫn về phía Bắc.

- Nhóm chung cư cao tầng tại góc giao giữa đường Tam Tân và đường ven kênh số 8.

- Các nhóm chung cư cao tầng ven hồ khu vực phía Bắc ven kênh Đông.

- Khu trung tâm công cộng cấp khu vực.

**c) Các tuyến, dải:**

- Trục đường Tam Tân, các trục cảnh quan, các tuyến đường chính, đường liên khu vực là cơ sở để tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; các công trình kiến trúc bố trí ở mặt tiền các tuyến này luôn có khoảng lùi và xen cài với các không gian mở.

- Các dải cây xanh chạy dọc ven hồ, kênh rạch; các dải cây xanh ven đường.

**d) Các điểm nhấn - mảng:**

- Các cụm công trình chủ đạo tạo nên những điểm nhấn, điểm đánh dấu từ xa của đô thị.

- Các hồ nước và cây xanh ven hồ là những mảng không gian quan trọng của đô thị.

- Mảng không gian trung tâm toàn khu: khu hỗn hợp dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng là mảng không gian quan trọng nhất, là tâm điểm của mọi hoạt động vui chơi, giải trí, nghỉ dưỡng của toàn khu, bố trí các công trình nhà nghỉ, khách sạn, sân vườn, tháp quan sát...

- Các nhóm nhà ở thấp tầng đa dạng: biệt thự ven hồ, biệt thự ven kênh, biệt thự vườn, cũng là những mảng không gian quan trọng.

**e) Hướng nhìn chủ đạo của cảnh quan:**

- Từ trục đường Tam Tân nhìn vào khu đô thị.

- Từ đường và kênh số 10 nhìn ra phía hồ nước và khu hỗn hợp du lịch nghỉ dưỡng.

f) Tầng cao xây dựng:

- Các công trình kiến trúc cao tầng không vượt quá 15 tầng.
- Các công trình dịch vụ đô thị cao 2 - 5 tầng.
- Các công trình nhà biệt thự cao không quá 3 tầng.

g) Khoảng lùi xây dựng:

- Các công trình cao tầng:  $\geq 7m$  so với lộ giới đường ; khoảng cách giữa các công trình theo QCVN 01:2008/BXD.

- Các công trình nhà ở:  $\geq 5m$  so với lộ giới đường.

- Các công trình dịch vụ đô thị các cấp:  $\geq 6m$  so với lộ giới đường và theo các yêu cầu riêng của từng công trình.

**8. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:**

**8.1. Quy hoạch giao thông đô thị:**

a) Giao thông đường bộ:

- Quy hoạch các tuyến giao thông đối ngoại:

+ Đường Tam Tân: lộ giới 40m (8,5-10,5(2)10,5-8,5); nằm ở phía bờ Bắc của kênh Thây Cai, bắt đầu từ Tỉnh lộ 8 và kết nối với Quốc lộ 22.

+ Tỉnh lộ 8: lộ giới 40m (7-11,5(3)11,5-7); giáp ranh phía Tây và Tây - Bắc khu quy hoạch, kết nối khu quy hoạch với tỉnh Long An và tỉnh Bình Dương.

+ Đường dọc kênh 8: lộ giới 20m (4-12-4); giáp ranh phía Đông của khu quy hoạch, kết nối với Quốc lộ 22 ở phía Bắc.

+ Đường số 4: lộ giới 40m (5-14(2)14-5) là tuyến đường liên khu vực.

+ Đường số 5: lộ giới 40m (7-12(2)12-7) là tuyến đường liên khu vực.

- Quy hoạch các tuyến giao thông đối nội: Xem bảng thống kê đường giao thông sau đây:

STT	Tên đường	Mặt cắt ngang đường (mét)			Lộ giới (mét)	Chiều dài (mét)	Diện tích (m <sup>2</sup> )
		Via hè	Lòng đường	Via hè			
A	Giao thông đối ngoại					10.346	458.500
1	Đường Tam Tân	8,5	10,5+(2)+10,5	8,5	40	4.038	178.950,6
2	Tỉnh lộ 8	7	11,5+(3)+11,5	7	40	-	-
3	Đường dọc kênh 8	4	12	4	20	-	-
4	Đường số 4	5	14+(2)+14	5	40	1.836	81.365,4
		5	14+(2)+14	5	40	1.228	54.420,8
		5	14+(2)+14	5	40	-	-
5	Đường số 5	7	12+(2)+12	7	40	2.806	124.352,5
						438	19.410,7
		7	12+(2)+12	7	40	-	-

B	Giao thông đối nội					38.212	800.700
6	Đường dọc kênh 11	0	6	5	11	1.113	23.322
7	Đường số 1	7	11,5+(3)+11,5	7	40	955	20.011,2
		5	20	5	30	2.089	43.773,2
8	Đường số 2	5	20	5	30	3.471	72.731,9
		4	12	4	20	593	12.425,8
9	Đường số 3	7	26	5	40	1.858	38.932,8
		4	12	4	20	542	11.357,1
10	Đường số 6	4	12	4	20	1.600	33.526,6
11	Đường số 7	4	12	4	20	1.038	21.750,4
		4	8	4	16	636	13.326,8
12	Đường số 8	4	12	4	20	1.149	24.076,3
13	Đường số 9	3	9	3	15	1.566	32.814,2
14	Đường số 10	4	12	4	20	1.577	33.044,7
15	Đường số 11	4	12	4	20	493	10.330,4
		3	10	3	16	330	6.914,9
16	Đường số 12	5	14+(2)+14	5	40	720	15.087
17	Đường số 13	4	8	4	16	423	8.863,6
18	Đường số 14	4	12	4	20	1.158	24.264,9
19	Đường số 15	4	12	4	20	447	9.366,5
		4	12	4	20	965	20.220,8
20	Đường số 16	4	12	4	20	1.610	33.736,2
21	Đường số 17	4	12	4	20	521	10.917,1
22	Đường số 18	4	12	4	20	2.187	45.826,7
23	Đường số 19	4	12	4	20	323	6.768,2
24	Đường số 20	4	12	4	20	936	19.613,1
25	Đường số 21	5	15	5	25	2.168	45.428,6
		4	12	4	20	1.488	31.179,8
26	Đường số 22	4	12	4	20	422	8.842,7
27	Đường số 23	3	9	3	15	1.612	33.778,1
28	Đường số 24	6	28	6	40	132	2.765,9
29	Đường số 25	4	12	4	20	587	12.300,1
30	Đường số 26	4	12	4	20	593	12.425,8
31	Đường số 27	3	9	3	15	313	6.558,6
32	Đường số 28	3	9	3	15	301	6.307,2
33	Đường số 29	3	9	3	15	314	6.579,6
34	Đường số 30	3	9	3	15	540	11.315,2

35	Đường số 31	3	9	3	15	290	6.076,7
		3	6	3	12	149	3.122,2
36	Đường số 32	4	12	4	20	318	6.663,4
37	Đường số 33	4	8	4	16	351	7.354,9
38	Đường số 34	4	8	4	16	334	6.998,7
	Tổng cộng	A + B				48.558	1.259.200

- Về vị trí, quy mô các bến bãi đỗ xe: đất dành cho bãi đậu xe trên mặt đất có diện tích là 24,07 ha, bao gồm 22 bãi đậu xe phân bố đều trên toàn khu quy hoạch. Các công trình xây dựng có thể bố trí từ 01 đến 03 tầng hầm tùy theo nhu cầu sử dụng và loại công trình.

- Về hướng tuyến và vị trí dự kiến quy hoạch các tuyến giao thông công cộng: dọc theo đường Tam Tân dự kiến bố trí 02 trạm dừng xe buýt, tại khu chung cư cao tầng gần ngã tư đường ven kênh 8 và đường Tam Tân bố trí 01 trạm dừng xe buýt và một trạm dừng xe buýt được bố trí tại khu công trình sử dụng hỗn hợp.

- Về các nút giao thông chính: có 02 nút giao thông chính, dạng nút giao cùng cốt, một nút tại ngã tư đường ven kênh 8 và đường Tam Tân và một nút tại ngã tư Tỉnh lộ 8 và đường Tam Tân.

- Về các quy hoạch xây dựng các cầu chính trong đồ án: bố trí 35 cầu các loại bắc qua các kênh Thầy Cai, kênh số 8, 9, 10 và các rạch nhánh, hồ đào...

#### b) Giao thông đường thủy:

- Khu vực nghiên cứu có tuyến kênh Thầy Cai, theo phân cấp là cấp V. Hành lang bảo vệ kênh sông 20m. Tổ chức mạng lưới giao thông thủy trong khu vực quy hoạch với tuyến chính đi từ kênh Thầy Cai qua cửa chính CX01 và đến các khu vực chức năng trong đô thị, nối kết với kênh Đông ở phía Bắc.

### 8.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị:

#### a) Quy hoạch cao độ nền:

- Áp dụng giải pháp san lấp cục bộ và hoàn thiện mặt phủ khi xây dựng công trình, nâng dần cao độ nền đất theo cao độ xây dựng chọn.

- Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất, đồng thời phù hợp với khu vực xung quanh; với giá trị thấp nhất là 2,00m (theo hệ VN 2000).

- Độ dốc nền thiết kế: Khu công trình công cộng, khu ở  $\geq 0,4\%$ ; khu công viên cây xanh  $\geq 0,3\%$ .

- Hướng đổ dốc: từ giữa các tiểu khu ra chung quanh.

#### b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Tổ chức thoát nước riêng cho hệ thống thoát nước mưa.

- Tổ chức tuyến cống chính theo định hướng quy hoạch chung, cống 2[2000x2000] trên đường số 16, cống 1600x2000 trên đường số 3.



- Nguồn thoát nước: tập trung theo các cống chính, theo các tuyến cống gần nhất, về phía các rạch nhánh trong khu vực, đổ ra kênh Thầy Cai ở phía Nam khu đất.

- Cống thoát nước mưa quy hoạch đặt ngầm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông trong khu vực; kích thước cống tính theo chu kỳ tràn cống  $T = 3$  năm (cống cấp 2) và  $T = 2$  năm (cống cấp 3, cấp 4), kích thước cống thay đổi từ  $\varnothing 800\text{mm}$  đến 2[2000x2000].

- Nổi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,70m; độ dốc cống tối thiểu được lấy đảm bảo khả năng tự làm sạch cống  $i = 1/D$ .

### **8.3. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị:**

- Chỉ tiêu cấp điện: 2,500 - 3,000 KWh/ người/năm.

- Nguồn điện được cấp từ trạm 110/15-22 KV Củ Chi, dài hạn sẽ bổ sung từ trạm 110/15-22KV Đô Thị Tây Bắc 2 xây dựng mới gần khu quy hoạch.

- Cải tạo các trạm biến áp 15/0,4KV hiện hữu, tháo gỡ các trạm ngoài trời, có công suất thấp, vị trí không phù hợp với 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 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.

### **8.4. Quy hoạch cấp nước đô thị:**

- Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Kênh Đông dựa vào các tuyến ống  $\varnothing 1000$ ,  $\varnothing 600$  đường Tam Tân,  $\varnothing 600$  đường N4,  $\varnothing 600$  đường Tỉnh lộ 8.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngày.

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 35 lít/s/đám cháy, số đám cháy đồng thời: 2 đám cháy (theo TCVN 2622-1995).

- Tổng nhu cầu dùng nước: 26,778 - 32,134 m<sup>3</sup>/ngày.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí 157 trụ chữa cháy tại ngã 3, ngã 4 đường với khoảng cách giữa các trụ chữa cháy là 150m, Nguồn nước mặt chữa cháy sẽ lấy từ kênh và các hồ cảnh quan trong khu quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước: Xây dựng các tuyến ống cấp nước cấp II và cấp III được kết nối với nhau tạo thành các vòng cấp nước chính cho khu quy hoạch nhằm đảm bảo sự an toàn và liên tục cho mạng lưới cấp nước, Từ các vòng cấp nước chính trên thiết kế các ống nhánh phân phối  $\varnothing 150$  và  $\varnothing 100$  dựa vào các trục đường giao thông trong khu quy hoạch để cung cấp đến các đối tượng sử dụng.

## **8.5. Quy hoạch thoát nước thải và rác thải:**

### **a) Thoát nước thải:**

- Giải pháp thoát nước bản:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước riêng để thu gom nước thải về trạm xử lý khu vực số 2 và số 3, Nước thải từ các khu vệ sinh trong khu nhà ở, công trình công cộng được xử lý bằng bể tự hoại xây dựng đúng quy cách trước khu xả vào cống thoát nước thải đô thị.

+ Công suất của trạm xử lý khu vực số 2 là  $Q = 56,430 - 63,200 \text{ m}^3/\text{ngày}$ , diện tích yêu cầu xây dựng là 5ha và khoảng cách ly tối thiểu là 30m, Trạm số 3 có công suất là  $Q = 46,570 - 50,000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ , diện tích yêu cầu xây dựng là 5ha và khoảng cách ly tối thiểu là 30m.

- Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngày.

- Tổng lượng nước thải : 21,135 - 25,362  $\text{m}^3/\text{ngày}$ .

- Mạng lưới thoát nước: Hệ thống cống thoát nước thải được xây dựng trong khu quy hoạch là hệ thống cống ngầm có đường kính  $\varnothing 300 \rightarrow \varnothing 1000 \text{ mm}$ , Trong đó, các tuyến cống chính bố trí theo dọc theo trục giao thông chính trong khu quy hoạch theo hướng về trạm xử lý nước thải khu vực số 2 và số 3, độ sâu đặt cống tối thiểu (tính từ mặt đất đến đỉnh cống) là 0,7m, Nước thải sau khi xử lý được thoát ra kênh Thầy Cai với chất lượng đạt tiêu chuẩn TCVN 7222-2002.

### **b) Xử lý rác thải:**

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,3 kg/người/ngày.

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 76,7 tấn/ngày.

- Phương án thu gom và xử lý rác: Rác thải được thu gom mỗi ngày và đưa đến trạm ép rác kín của quận. Sau đó vận chuyển đưa về các Khu Liên hiệp xử lý chất thải tập trung của thành phố theo quy hoạch.

## **8.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:**

- Nhu cầu điện thoại cố định: 29 - 32 máy/100 dân.

- Định hướng đầu nối từ bưu cục hiện hữu (bưu cục Tân Phú Trung) xây dựng các tuyến cáp chính đi dọc các trục đường giao thông đến các tủ cáp chính của khu quy hoạch.

- Mạng lưới thông tin liên lạc được ngầm hóa đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch và đáp ứng nhu cầu thông tin thông suốt trong khu quy hoạch.

- Hệ thống các tủ cáp xây dựng mới được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng trong công tác vận hành, sửa chữa.

## **9. Đánh giá môi trường chiến lược:**

- Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường:

+ Bảo vệ chất lượng nước mặt trên địa bàn khu quy hoạch.

+ Bảo vệ môi trường không khí, cụ thể: Hàm lượng các chất độc hại trong không khí ở đô thị, khu dân cư đạt QCVN 05:2009/BTNMT.

+ Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn, cụ thể: Tỷ lệ thu gom và xử lý chất thải rắn sinh hoạt và y tế là 100%.

+ Tăng diện tích đất cây xanh và đáp ứng tiện nghi môi trường, cụ thể đạt QCVN 01:2008/BXD.

+ Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch là 100%.

- Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị:

+ Đề xuất áp dụng giải pháp kiến trúc sinh thái: kết hợp với các khu chức năng bên trong đô thị với hệ thống mặt nước, các kênh tưới tiêu hiện hữu và hệ thống không gian mở gồm các hồ đào và cây xanh dọc các con rạch, cây xanh cảnh quan.

+ Quy hoạch đất cây xanh cách ly dọc theo bờ kênh Thầy Cai, phía Nam đường Tam Tân, tạo một không gian ngăn cách với môi trường có nguy cơ ô nhiễm bởi các khu công nghiệp kế cận.

+ Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với các quy hoạch giao thông, san lấp nền và cấp, thoát nước đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.

+ Nâng cấp và mở rộng theo lộ giới quy định, Điều tiết phương tiện giao thông, thông qua việc quy định thời gian lưu thông đối với các phương tiện tham gia giao thông.

+ Yêu cầu, kiểm soát sử dụng các phương tiện, loại hình giao thông ít gây ô nhiễm không khí.

+ Giảm thiểu ô nhiễm từ chất thải rắn: Thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn, vận động tái chế, tái sử dụng, chế biến phân hữu cơ, chôn lấp hợp vệ sinh.

+ Kiểm soát ô nhiễm nước thải: Toàn bộ nước thải được thu gom và đưa về nhà máy xử lý nước thải lưu vực thoát nước thải số 2 và số 3 của khu đô thị Tây Bắc, thuộc huyện Củ Chi và xử lý đạt TCVN 7222-2002 trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

#### **10. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:**

Việc bố trí, sắp xếp đường dây, đường ống 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 yêu cầu kỹ thuật theo quy định.

#### **11. Phân kỳ thực hiện những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:**

##### **a) Những hạng mục ưu tiên đầu tư:**

- Triển khai xây dựng các tuyến đường Tam Tân, 02 đường liên khu vực, đường kênh 10, kết hợp cải tạo các con kênh hiện hữu.

- Xây dựng các khu nhà ở và các công trình dịch vụ khu vực theo phân đợt xây dựng. Các dự án ưu tiên đầu tư bao gồm: mạng đường giao thông; trường mầm non, trường tiểu học, trung học cơ sở; chợ; các trạm y tế, điểm sinh hoạt văn hóa; Các công viên cây xanh; Công trình công cộng cấp khu vực.

- Hoàn thiện các mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.

##### **b) Nguồn lực thực hiện:**

- Vốn ngân sách nhà nước và vốn xã hội hóa.

**Điều 2. Trách nhiệm của chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan.**

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Khu đô thị Tây Bắc thành phố và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nội dung nghiên cứu và các số liệu đánh giá hiện trạng tính toán chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật thể hiện trong thuyết minh chịu trách nhiệm và hồ sơ bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu II và một phần khu III, thuộc khu đô thị Tây Bắc thành phố.

- Để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy mô dân số của đồ án và theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Củ Chi; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Khu đô thị Tây Bắc thành phố cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án; theo đó, các dự án phát triển nhà ở cần có giải pháp để ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ.

- Việc mở rộng, nắn chỉnh các tuyến kênh phải đảm bảo khả năng thoát nước chung trong khu vực và không ảnh hưởng đến công tác vận hành các tuyến kênh, do Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đang quản lý. Cần có ý kiến chuyên ngành của Chi cục Thủy lợi và Phòng chống lụt bão và Công ty TNHH Một thành viên quản lý khai thác dịch vụ Thủy lợi trước khi thực hiện việc mở rộng, nắn chỉnh các tuyến kênh trong khu vực quy hoạch.

- Trong quá trình tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực có sông, kênh, rạch trong khu vực quy hoạch; Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Khu đô thị Tây Bắc thành phố, Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan cần quản lý chặt chẽ việc tuân thủ về chỉ giới hành lang sông, kênh, rạch đã được quy định tại Quyết định số 150/2004/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định quản lý, sử dụng hành lang sông, kênh, rạch trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Việc san lấp kênh, muông, rạch (nếu có) trong khu vực quy hoạch cần có ý kiến thỏa thuận của các cơ quan có thẩm quyền đã được quy định tại Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về quản lý việc san lấp và xây dựng công trình trên sông, kênh, rạch, đầm, hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Để làm cơ sở quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý xây dựng và kiểm soát sự phát triển đô thị phù hợp với quy hoạch; sau đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu II và một phần khu III, thuộc khu đô thị Tây Bắc thành phố cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để tổ chức lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị tổng thể, phù hợp với nội dung đồ án.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Khu đô thị Tây Bắc thành phố cần tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này theo Luật Quy hoạch đô thị và Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh và tổ chức thực hiện công tác cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt đã được quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

- Sở Xây dựng, Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng khu đô thị Tây Bắc, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, các cơ quan quản lý đầu tư phát triển đô thị căn cứ vào Đồ án Quy hoạch phân khu này được phê duyệt, để làm cơ sở xác định, lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị để trình cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch, triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị trong khu vực quy hoạch; các chủ đầu tư, tổ chức, đơn vị có liên quan cần tuân thủ các nội dung đã được nêu trong đồ án này và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

**Điều 3.** Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu II và một phần khu III, thuộc khu đô thị Tây Bắc thành phố được nêu tại Khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

**Điều 4.** 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 Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, 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 Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Trưởng Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Khu đô thị Tây Bắc thành phố; Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tân An Hội và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận :**

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: các PVP;
- Các Phòng chuyên viên;
- Lưu:VT, (ĐTMT-N) D. 28

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín

