

Số: 5340/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 9 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 12.743/UBND
	Ngày: 02/12/2013

**QUYẾT ĐỊNH**

Về duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu VIII

thuộc khu đô thị Tây Bắc thành phố (quy hoạch sử dụng đất -  
kiến trúc - giao thông)

h/c: NT/Phan

P. Ortiz, HTKT, KV2  
TT. D. Kim ont

03/12/2013

**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 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 đề 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 đề 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 đề 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 1037/QĐ-UBND ngày 29 tháng 02 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu VIII, thuộc khu đô thị Tây Bắc thành phố;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3291/TTr-SQHKT ngày 16 tháng 9 năm 2013 về trình đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu VIII, thuộc khu đô thị Tây Bắc thành phố (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu VIII, thuộc khu đô thị Tây Bắc thành phố (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông), 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: xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Bắc giáp : Quốc lộ 22.

+ Phía Tây giáp : Khu VII thuộc khu đô thị Tây Bắc.

+ Phía Nam giáp : Khu B thuộc khu đô thị Tây Bắc.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 392,55 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch:

+ Khu thương mại dịch vụ và trung tâm tài chính của khu đô thị Tây Bắc, vị trí khu vực quy hoạch có thể tiếp cận dễ dàng và thuận tiện theo Quốc lộ 22. Khu vực này sẽ là trung tâm bán lẻ hàng tiêu dùng, là biểu tượng đầy sinh khí và hấp dẫn của khu đô thị Tây Bắc.

+ 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 kênh và mặt 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.

**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 Vạn Hội Phát - FOSUP.

**4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 gồm:**

- Thuyết minh tổng hợp (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

- 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.

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông, tỷ lệ 1/2000.

+ 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 và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

**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. Thời hạn quy hoạch:** đến năm 2020 (theo thời hạn quy hoạch của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Củ Chi được duyệt).

**5.2. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch:** 34.028 người.

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

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m <sup>2</sup> /người	115,36
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m <sup>2</sup> / người	62,15
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới Trong đó:	m <sup>2</sup> / người	34,43
	+ Đất nhóm nhà ở thấp tầng	m <sup>2</sup> / người	47,87
	+ Đất nhóm nhà ở cao tầng	m <sup>2</sup> /người	18,71
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	7,34
	+ Đất công trình giáo dục	m <sup>2</sup> / người	4,69
	Đất trường mầm non	m <sup>2</sup> /học sinh	28,32
	Đất trường tiểu học	m <sup>2</sup> / học sinh	32,81
	Đất trường trung học cơ sở	m <sup>2</sup> / học sinh	20,68
	+ Đất thương mại dịch vụ	m <sup>2</sup> / người	2,38
	+ Đất dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> / người	0,53
	+ Đất Y tế	m <sup>2</sup> / người	0,87
	- Đất cây xanh thể dục thể thao	m <sup>2</sup> / người	8,56
	- Đất giao thông cấp phân khu vực	km/km <sup>2</sup>	10,69
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
	Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên), kể cả giao thông tĩnh	%	14,49
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/ người/ngày	180
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/ người/ngày	180
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2000 - 2500
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,0 - 1,5
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu		
	Mật độ xây dựng chung	%	40
	Hệ số sử dụng đất	lần	01
	Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng
	(theo QCVN 02:2012/BXD)	Tối thiểu	tầng
			15
			01

## **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 được phân chia làm 04 đơn vị ở, được xác định như sau:

#### **6.1.1. Đơn vị ở và các khu chức năng;**

- Đơn vị ở 1: giới hạn bởi Quốc lộ 22 ở phía Bắc, đường N6 ở phía Đông, đường N5 ở phía Nam, đường Dọc kênh 5 ở phía Tây.

+ Diện tích: 98,05 ha.

+ Quy mô dân số: 13.988 người.

+ Đất đơn vị ở bình quân: 44,7 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, y tế, cây xanh vườn hoa) 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 mặt nước cấp đô thị; đan xen giữa mặt nước, các mảng xanh công viên và công trình dịch vụ.

- Đơn vị ở 2: giới hạn bởi đường N5 ở phía Bắc, đường N6 ở phía Đông, Khu công nghiệp ở phía Nam, đường dọc kênh 5 ở phía Tây.

+ Diện tích: 126,5 ha.

+ Quy mô dân số: 14.197 người.

+ Đất đơn vị ở bình quân: 63,1 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, y tế, cây xanh vườn hoa) 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 mặt nước cấp đô thị; đan xen giữa mặt nước, các mảng xanh công viên và công trình dịch vụ.

- Đơn vị ở 3: giới hạn bởi Quốc lộ 22 ở phía Bắc, đường N5 ở phía Đông và phía Nam, đường N6 ở phía Tây.

+ Diện tích: 64,83 ha.

+ Quy mô dân số: 3.308 người.

+ Đất đơn vị ở bình quân: 89,6 m<sup>2</sup>/người.

Nguyên tắc về giải pháp phân chia, xác định ranh của đơn vị ở: Khu công trình công cộng cấp khu vực ở phía Tây, công trình công cộng cấp khu vực bố trí dọc theo đường N5, cụm công trình công cộng ở phía Tây Bắc khu đất.

- Đơn vị ở 4: ở phía Tây khu quy hoạch, giới hạn bởi Quốc lộ 22 ở phía Đông Bắc, đường N5 ở phía Bắc, khu công nghiệp ở phía Nam, đường N6 ở phía Tây.

+ Diện tích: 103,16 ha.

+ Quy mô dân số: 2.535 người.

+ Đất đơn vị ở bình quân: 117,3 m<sup>2</sup>/người.

Nguyên tắc về giải pháp phân chia: Khu công trình công cộng cấp khu vực kết hợp với mặt nước, cây xanh bố trí ở phía Tây khu đất, các chức năng đơn vị ở được phân thành 2 phần bố trí đối xứng qua mặt nước và cây xanh cấp đô thị.

**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: 211,49 ha.**

**a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở: tổng diện tích 117,17 ha; bao gồm:**

- Các nhóm nhà ở thấp tầng : diện tích 87,85 ha.

- Các nhóm nhà ở cao tầng : diện tích 29,31 ha.

**a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 28,82 ha; bao gồm:**

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 15,95ha; trong đó:

+ Trường mầm non xây dựng mới: 4,82 ha.

+ Trường tiểu học xây dựng mới: 7,26 ha.

+ Trường trung học cơ sở xây dựng mới: 3,87 ha.

- Khu chức năng y tế (trạm y tế) xây dựng mới: tổng diện tích 2,97 ha.

- Khu chức năng thương mại dịch vụ xây dựng mới: tổng diện tích 8,11 ha.

- Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở xây dựng mới: tổng diện tích 1,79 ha.

**a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi, quảng trường): tổng diện tích 26,49 ha.**

**a.4. Khu chức năng cây xanh-thể dục thể thao: tổng diện tích 2,64 ha.**

**a.5. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 36,37 ha.**

**b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở, tổng diện tích 181,06 ha**

**b.1. Khu công trình công cộng cấp khu vực: diện tích 15,84 ha. Trong đó:**

- Trường phổ thông trung học: diện tích 2,25 ha.

- Trung tâm công cộng cấp khu vực: diện tích 13,59 ha.

**b.2. Khu cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở: diện tích 100,23 ha.**

**b.3. Mặt nước-Kênh cảnh quan: diện tích 44,48 ha. Trong đó:**

- Kênh Đông: diện tích 8,02 ha.

- Kênh cảnh quan: diện tích 36,46 ha.

**b.4. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại (từ đường khu vực trở lên): diện tích 20,51 ha.**

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

- Khu chức năng công trình công cộng-dịch vụ du lịch (xây dựng mới): 13,59 ha.

- Khu chức năng công trình trường trung học phổ thông trung học (xây dựng mới): 2,25 ha.

- Dải cây xanh tập trung dọc trục Quốc lộ 22; kết hợp không gian mặt nước và kênh cảnh quan tạo thành mảng, tuyến bố trí xen kẽ giữa trung tâm công cộng cấp đơn vị ở và các đơn vị ở cụ thể.

### 6.2. Cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở:

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Dân số (người)	34.028	
A	Đất đơn vị ở	211,49	53,87
01	Đất nhóm nhà ở	117,17	29,85
	- Nhóm nhà ở thấp tầng	87,85	
	- Nhóm nhà ở cao tầng	29,31	
02	Đất công trình công cộng	28,82	7,34
	- Thương mại dịch vụ	8,11	2,07
	- Đất dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	1,79	0,46
	- Đất y tế	2,97	0,76
	- Giáo dục	15,95	4,06
	+ Trường Trung học cơ sở	3,87	
	+ Trường tiểu học	7,26	
	+ Trường mầm non	4,82	
03	Đất cây xanh - thể dục thể thao	29,13	7,42
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	26,49	6,75
	- Đất cây xanh thể dục thể thao	2,64	0,67
04	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	36,37	9,26
B	Đất ngoài đơn vị ở	181,06	46,12
01	Đất công trình công cộng cấp khu vực	15,84	4,03
	- Trường trung học phổ thông	2,25	0,57
	- Trung tâm công cộng cấp khu vực	13,59	3,46
02	Đất cây xanh	100,23	25,53
03	Mặt nước và kênh rạch	44,48	11,33
	- Kênh Đông	8,02	2,04
	- Kênh cảnh quan	36,46	9,29
04	Đất giao thông đối ngoại	20,51	5,23
	Tổng cộng	392,55	100,00

### 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		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
					Tối thiểu	Tối đa	
Đơn vị ở 1 (diện tích: 98,0530 ha; dự báo quy mô dân số: 13.988 người)	1. Đất đơn vị ở	62,52	44,7				
	1.1. Đất nhóm nhà ở	40,57	29,0				
	- Đất nhóm nhà ở thấp tầng	25,31	18,1	50-75	1	4	1,5-3
	- Đất nhóm nhà ở cao tầng	15,26	10,9	40	1	10	4
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	7,47	5,3				

	- Đất giáo dục	5,62	4,0				
	+ Trường mầm non	1,80		35	1	2	0,35
	+ Trường tiểu học	1,87		40	1	2	0,80
	+ Trường trung học cơ sở	1,95		40	1	3	1,20
	- Đất y tế	0,85	0,6	40	1	2	0,80
	- Đất dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	0,99	0,7	40	1	2	0,80
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	3,45	2,5	05	1	1	0,05
	- Đất cây xanh công viên	2,55	1,8	05	1	1	0,05
	- Đất cây xanh quảng trường	0,90	0,6	05	1	1	0,05
	1.4. Đất đường giao thông cấp phân khu vực	11,04	7,9				
	2. Đất ngoài đơn vị ở	35,53	25,4				
	2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị	2,25					
	- Trường phổ thông trung học	2,25		40	1	3	1,20
	2.2. Đất cây xanh mặt nước	25,94					
	- Đất công viên cây xanh tập trung	17,24		05	1	1	0,05
	- Kênh cảnh quan	8,70					
	2.3. Đất giao thông đối ngoại	7,35					
Đơn vị ở 2 (diện tích: 126,51 ha; dự báo quy mô dân số: 14.197 người)	1. Đất đơn vị ở	89,61	63,1				
	1.1 Đất nhóm nhà ở	53,82	37,9				
	- Đất nhóm nhà ở thấp tầng	43,30	30,5	50-75	1	4	1,5-3
	- Đất nhóm nhà ở cao tầng	10,52	7,4	40	9	10	4,00
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	7,26	5,1				
	- Đất giáo dục	5,61	3,9				
	+ Trường mầm non	1,65		35	1	2	0,35
	+ Trường tiểu học	2,04		40	1	2	0,80
	+ Trường trung học cơ sở	1,92		40	1	3	1,20
	- Đất y tế	0,85	0,6	40	1	2	0,8
	- Đất dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	0,80	0,6	40	1	2	0,8
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	19,72	13,9				
	- Đất cây xanh công viên	16,23	11,4	05	1	1	0,05
	- Đất cây xanh thể dục thể thao	2,64	1,9	05	1	1	0,05
	- Đất quảng trường giao thông	0,86	0,6				
	1.4. Đất đường giao thông cấp phân khu vực	8,80	6,2				
	2. Đất ngoài đơn vị ở	36,90	26,0				
	2.1. Đất cây xanh-mặt nước	34,38					
	- Đất công viên cây xanh tập trung	25,30					
	- Kênh cảnh quan	5,24					
- Kênh Đông	3,84						

	2.2. Đất giao thông đối ngoại	2,52					
Đơn vị ở 3 (diện tích: 64,8309 ha; dự báo quy mô dân số: 3.308 người)	1. Đất đơn vị ở	29,63	89,6				
	1.1 Đất nhóm nhà ở	10,85	32,8				
	- Đất nhóm nhà ở thấp tầng	8,81	26,6	50-75	1	4	1,5-3
	- Đất nhóm nhà ở cao tầng	2,04	6,2	40	9	10	4,00
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	8,78	26,5				
	- Đất giáo dục	2,44	7,4				
	+ Trường mầm non	0,69		35	1	2	0,35
	+ Trường tiểu học	1,74		40	1	2	0,80
	- Đất y tế	0,64	1,9	40	1	2	0,80
	- Đất thương mại dịch vụ	5,70	17,2	60	1	4	2,40
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	2,24	6,8	05	1	1	0,05
	- Đất cây xanh công viên	1,69	5,1	05	1	1	0,05
	- Đất cây xanh quảng trường	0,55	1,7	05	1	1	0,05
	1.4. Đất đường giao thông cấp phân khu vực	7,76	23,5				
	2. Đất ngoài đơn vị ở	35,20	106,4				
	2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị	6,35					
	- Đất trung tâm công cộng cấp khu vực	6,35		40	1	15	6,00
	2.2. Đất cây xanh-mặt nước	24,20		05	1	1	0,05
	- Đất công viên cây xanh tập trung	17,44		05	1	1	0,05
	- Kênh cảnh quan	6,76					
2.3. Đất giao thông đối ngoại	4,66						
Đơn vị ở 4 (diện tích: 103,155 ha; dự báo quy mô dân số: 2.535 người)	1. Đất đơn vị ở	29,73	117,3				
	1.1 Đất nhóm nhà ở	11,93	47,1				
	- Đất nhóm nhà ở thấp tầng	10,44	41,2	50-75	1	4	1,5-3,0
	- Đất nhóm nhà ở cao tầng	1,49	5,9	40	9	10	4,0
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	5,32	21,0				
	- Đất giáo dục	2,28	9,0				
	+ Trường mầm non	0,68		35	1	1	0,35
	+ Trường tiểu học	1,61		40	1	2	0,80
	- Đất y tế	0,63	2,5	40	1	2	0,80
	- Đất thương mại dịch vụ	2,41	9,5	60	1	4	2,40
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	3,72	14,7	05	1	1	0,05
	- Đất cây xanh công viên	2,03	8,0	05	1	1	0,05
	- Đất cây xanh quảng trường	1,69	6,6	05	1	1	0,05
	1.4. Đất đường giao thông cấp phân khu vực	8,77	34,6				



2. Đất ngoài đơn vị ở	73,42	289,6				
2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị	7,24					
- Đất trung tâm công cộng cấp khu vực	7,24		40	1	15	6,0
2.2. Đất cây xanh-mặt nước	60,20		05	1	1	0,05
-Đất công viên cây xanh tập trung	40,24		05	1	1	0,05
- Kênh cảnh quan	15,77					
- Kênh Đông	4,18					
2.3. Đất giao thông đối ngoại	5,98					

### 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 phù hợp với đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 khu đô thị Tây Bắc đã được phê duyệt và Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD - Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

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

- Các khu vực phát triển xây dựng mới:

+ Điểm nhấn là công trình công cộng cấp khu vực cao 15 tầng, kết nối bằng các khu nhà ở cao 10 tầng dọc theo Quốc lộ 22 và đường dọc kênh 5.

- Hình thức phát triển không gian (theo ô phố hoặc tuyến):

+ Tuyến trục chính khu đô thị: đường N5 kết nối theo hướng Đông - Tây, kết nối các khu công trình công cộng cấp khu vực với các khu chức năng phía Tây khu quy hoạch và khu VII thuộc Khu đô thị Tây Bắc.

+ Tuyến N6 kết nối Quốc lộ 22 với khu công nghiệp phía Nam.

+ Các tuyến kênh cảnh quan (cây xanh 2 bên) kết nối không gian từ Quốc lộ 22 xuống kênh Đông, tạo nên khoảng không gian mở, kết hợp hài hòa giữa các khu chức năng đô thị xây dựng mới và các yếu tố tự nhiên.

- Giải pháp xác định tầng cao xây dựng công trình cho từng ô phố:

Tầng cao công trình được bố trí từ cao đến thấp theo hướng Tây Bắc- Đông Nam với tầng cao tối đa 15 tầng. Khu trung tâm công cộng cấp khu vực bố trí dọc theo Quốc lộ 22. Công trình cao 10 tầng bố trí dọc theo đường dọc kênh 5, Quốc lộ 22 và tại giao điểm giữa đường N5 và đường N6. Các công trình nhà ở thấp tầng và các khu chức năng đô thị bố trí theo tầng cao từ 1 - 4 tầng nằm rải rác trong các đơn vị ở.

- Về khoảng lùi các công trình đối với các trục đường:

Khoảng lùi công trình (chi giới xây dựng) trên từng lô đất sẽ được xác định cụ thể theo các Quy chế quản lý quy hoạch - kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng (sẽ được thiết lập sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào các Quy chuẩn Việt Nam và các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

### 8. Quy hoạch giao thông đô thị:

- Quy hoạch mạng lưới giao thông đường bộ phù hợp với quy hoạch ngành, quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, quy hoạch chung xây dựng huyện Củ Chi và quy chuẩn Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế.

- Quy hoạch các tuyến giao thông đối ngoại:

+ Quốc lộ 22: lộ giới 60m, nằm ở phía Bắc khu quy hoạch là tuyến đường xuyên Á kết nối thành phố Hồ Chí Minh với các nước: Campuchia và Thái Lan.

+ Đường dọc kênh 5: lộ giới 50m.

- Quy hoạch giao thông đối nội: Xem bảng thống kê đường:

STT	Tên đường	Từ...	Đến...	Lộ giới (mét)	Chiều rộng (mét)			Chiều dài (mét)
					Lề trái	Mặt đường	Lề phải	
A	Giao thông đối nội							12.767
1	Đường N5	Đường dọc kênh 5	Đường giáp khu B	40	5	30	5	2.632
2	Đường N5-01	Đường dọc kênh 5	Đường N5-05	25	5	15	5	2.875
3	Đường N5-02	Đường dọc kênh 5	Đường N6	25	5	15	5	988
4	Đường N5-03	Đường N5-02	Đường N5-01	25	5	15	5	1.030
5	Đường N5-04	Đường N5-02	Đường N5-01	25	5	15	5	1.001
6	Đường N5-05	Đường dọc kênh 5	Đường giáp khu B	20	4,5	11	4,5	3.138
7	Đường N6	Quốc lộ 22	Đường giáp khu B	40	5	30	5	1.103
B	Giao thông đối ngoại							5341
8	Quốc lộ 22 (1/2 đường)	Đường dọc kênh 5	Đường giáp khu B	120	10	100	10	3485
9	Đường dọc kênh 5 (1/2 đường)	Quốc lộ 22	Đường giáp khu B	50	7,5	35	7,5	1855

- Về các nút giao thông chính: Nút giao thông giữa Quốc lộ 22 với đường dọc kênh 5 có diện tích thuộc ranh khoảng 18002.86 m<sup>2</sup>, hình thức nút giao thông khác cote.

\* Ghi chú: Việc thể hiện tọa độ mốc thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho việc công bố quy hoạch và cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa nhằm phục vụ công tác quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Khu đô thị Tây Bắc và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu này.

### 9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư; các vấn đề về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

a. Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Triển khai xây dựng các tuyến đường giao thông chính của khu vực quy hoạch, kết hợp cải tạo các con kênh hiện hữu.

- Xây dựng các công trình công cộng, các công trình giáo dục, các khu nhà ở và các công trình dịch vụ. Hoàn thiện các mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.

**b. Về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:**

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Khu đô thị Tây Bắc thành phố các cơ quan quản lý đầu tư phát triển đô thị căn cứ vào đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này được phê duyệt để làm cơ sở xác định, lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị đề 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 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 VIII, thuộc khu đô thị Tây Bắc thành phố (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

- 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.

- 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, mương, 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 VIII, thuộc khu đô thị Tây Bắc thành phố (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) 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.

- Chậm nhất 01 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này, Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Khu đô thị Tây Bắc thành phố có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ phần quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của đồ án, trình thẩm định, phê duyệt bổ sung theo quy định.

- Sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt, Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Khu đô thị Tây Bắc thành phố, cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu VIII, thuộc khu đô thị Tây Bắc thành phố (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt theo Chỉ thị số 24/2012/CT-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố.

**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 VIII, thuộc khu đô thị Tây Bắc thành phố (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) 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 Phú Trung 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) MH 30

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



Nguyễn Hữu Tín