

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 5384/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 9 năm 2013

|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP |                                    |
| ĐẾN                       | Số: 11236/3CVĐ<br>Ngày: 24/10/2013 |

**QUYẾT ĐỊNH**

Về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000  
một phần khu IV và khu IX, thuộc khu đô thị Tây Bắc thành phố

etc: Phó H Nam  
Phó Tuấn  
Phúc, Hiet, Love

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

28/10/13  
*[Signature]*

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;

P

Căn cứ Quyết định số 1033/QĐ-UBND ngày 29 tháng 02 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 một phần khu IV và khu IX, thuộc khu đô thị Tây Bắc thành phố;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3293/TTr-SQHKT ngày 16 tháng 9 năm 2013 về trình đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 một phần khu IV và khu IX, thuộc khu đô thị Tây Bắc thành phố,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 một phần khu IV và khu IX, 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: một phần xã Tân An Hội và xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông - Bắc : giáp Quốc lộ 22.

+ Phía Bắc : giáp đường Vành đai 4.

+ Phía Tây - Nam : giáp Nhà máy xử lý rác Phước Hiệp.

+ Phía Nam : giáp kênh Thầy Cai (kênh Xáng).

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 1.020,95 ha. Trong đó:

+ Khu IX có diện tích 764,63 ha.

+ Một phần Khu IV có diện tích là 256,32 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: Là một khu đô thị sinh thái cao cấp, hiện đại 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.

### **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 TNHH Thiết Kế và Phát Triển Dự Án V.D.D.

### **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: 25.704 người.  
Trong đó:

- + Một phần khu IV có quy mô dân số 9.976 người.
- + Khu IX có quy mô dân số 15.728 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:

**5.2.1.** Một phần khu IV:

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

- Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu : 256,94 m<sup>2</sup>/người
- Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình toàn khu : 101,68 m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở:
- + Đất nhóm nhà ở : 31,56 m<sup>2</sup>/người.

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| + Đất nhóm nhà ở thấp tầng                   | : 31,56 m <sup>2</sup> /người. |
| - Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở | : 4,06 m <sup>2</sup> /người.  |
| + Đất giáo dục                               | : 3,32 m <sup>2</sup> /người.  |
| + Đất cây xanh                               | : 2,00 m <sup>2</sup> /người.  |
| + Đất sân luyện tập                          | : 0,51 m <sup>2</sup> /người.  |
| - Đất giao thông (tính đến đường khu vực)    | : 20,49 %.                     |

**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            | : 2.500 kwh/người/năm. |
| - Tiêu chuẩn rác thải, chất thải | : 1,0 kg/người/ngày.   |

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

|  |            |
|--|------------|
| - Mật độ xây dựng chung                  | : ≤ 40 %.  |
| - Hệ số sử dụng đất                      | : 1,65.    |
| - Tầng cao xây dựng (tối thiểu - tối đa) | : 01 - 15. |

**5.2.2. Khu IX:**

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

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| - Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu              | : 486,16 m <sup>2</sup> /người. |
| - Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình toàn khu  | : 94,99 m <sup>2</sup> /người.  |
| - Chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở    | :                               |
| + Đất nhóm nhà ở                             | : 37,00 m <sup>2</sup> /người.  |
| + Đất nhóm nhà ở thấp tầng                   | : 28,27 m <sup>2</sup> /người.  |
| + Đất nhóm nhà ở cao tầng                    | : 8,74 m <sup>2</sup> /người.   |
| - Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở | : 4,06 m <sup>2</sup> /người.   |
| + Đất giáo dục                               | : 3,29 m <sup>2</sup> /người.   |
| + Đất cây xanh                               | : 3,40 m <sup>2</sup> /người.   |
| + Đất sân luyện tập                          | : 1,05 m <sup>2</sup> /người.   |
| - Đất giao thông (tính đến đường khu vực)    | : 20,49 %.                      |

**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            | : 2500 Kwh/người/năm. |
| - Tiêu chuẩn rác thải, chất thải | : 1,0 kg/người/ngày.  |

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

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| - Mật độ xây dựng chung | : ≤ 40 % |
| - Hệ số sử dụng đất     | : 1,16   |

- 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 được phân chia làm 02 đơn vị ở được xác định như sau:

#### **6.1.1. Các đơn vị ở:**

- Đơn vị ở 1: Giới hạn bởi đường tỉnh lộ 8, phía Tây - Nam giáp với kênh Xáng (Thầy Cai), phía Tây - Bắc giáp kênh 14.

+ Diện tích : 256,32 ha.

+ Dân số : 9.976 người.

+ Chỉ tiêu đất đơn vị ở: 102 m<sup>2</sup>/người.

Nguyên tắc về giải pháp phân chia, xác định định ranh của đơn vị ở: Ranh của đơn vị ở chính là ranh khu IV, Với các công trình công cộng dịch vụ, cây xanh thể dục thể thao là trung tâm của đơn vị ở; các khu phức hợp cao tầng nằm cạnh các trục đường chính và kề cận khu V, tạo ra 1 không gian tổng thể hoàn chỉnh có tầm nhìn vươn xa.

- Đơn vị ở 2: Được giới hạn bởi ranh giới khu IV, khu IX, và phía Bắc, Đông - Bắc giáp với Quốc lộ 22, phía Tây - Bắc, phía Tây - Nam giáp với bãi rác Phước Hiệp, phía Nam giáp với kênh Xáng (Thầy Cai).

+ Diện tích : 764,63 ha.

+ Dân số : 15.728 người.

+ Chỉ tiêu đất đơn vị ở: 486,16 m<sup>2</sup>/người.

Nguyên tắc về giải pháp phân chia, xác định định ranh của đơn vị ở: Ranh của đơn vị ở chính là ranh khu IX, thống nhất quan điểm phân chia đơn vị ở cho cả 3 khu IV-V-IX. Với các công trình công cộng dịch vụ, cây xanh, thể dục thể thao là trung tâm của đơn vị ở; các khu cao tầng nằm cạnh các trục đường chính và kề cận khu V, tạo ra 1 không gian tổng thể hoàn chỉnh có tầm nhìn vươn xa.

#### **a) Các khu chức năng thuộc đơn vị ở 1 (một phần khu IV):**

**a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (đất khu ở, nhóm nhà ở):** tổng diện tích 66,36 ha.

- Các khu ở thấp tầng xây dựng mới: tổng diện tích 31,48 ha. Với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật các công trình:

+ Tầng cao : tối đa 3 tầng.

+ Mật độ xây dựng : 30%.

+ Hệ số sử dụng đất khoảng: 0,9 lần.

- Khu chức năng sử dụng hỗn hợp (là những công trình phức hợp, kết hợp nhiều chức năng như ở, thương mại, văn phòng cho thuê, dịch vụ, giải trí, lưu trú ngắn hạn...): tổng diện tích 34,88 ha. Trong đó:

+ Đất ở: diện tích 17,41 ha.

+ Đất thương mại dịch vụ: diện tích 10,46 ha.

- + Đất khác (cây xanh, giao thông,...): diện tích 7,01 ha.
- Với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật công trình:
  - + Tầng cao : tối đa 15 tầng.
  - + Mật độ xây dựng : 30%.
  - + Hệ số sử dụng đất khoảng: 4,5 lần.
- a.2.** Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 4,05 ha; bao gồm:
  - Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 3,31 ha. Trong đó:
    - + Trường mầm non xây dựng mới: diện tích 1,04 ha.
    - + Trường tiểu học xây dựng mới: diện tích 1,27 ha.
    - + Trường trung học cơ sở xây dựng mới: diện tích 1,00 ha.
  - Khu chức năng y tế (trạm y tế) xây dựng mới: diện tích 0,74 ha.
- a.3.** Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 2,00 ha.
- a.4.** Khu chức năng công trình luyện tập thể dục - thể thao: tổng diện tích 0,51ha;
- a.5.** Mạng lưới đường giao thông đơn vị ở: tổng diện tích 17,89 ha.
- a.6.** Khu bến, bãi đỗ xe phục vụ đơn vị ở: tổng diện tích 2,23 ha.
- a.7.** Công trình hạ tầng khu ở: tổng diện tích 8,40 ha. Trong đó:
  - + Trạm xử lý nước thải: 7,36 ha.
  - + Trạm điện: 1,04 ha.
- b)** Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở 1 (một phần khu IV): tổng diện tích 154,88 ha.
  - b.1.** Khu chức năng dịch vụ đô thị (cấp đô thị):
    - Trường trung cấp chuyên nghiệp: tổng diện tích 6,66 ha.
  - b.2.** Khu cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở: diện tích 90,72 ha. Trong đó:
    - Khu cây xanh cảnh quan: diện tích 80,24 ha.
    - Khu cây xanh cách ly, cảnh quan ven sông: diện tích 10,48 ha.
  - b.3.** Khu mặt nước kênh rạch: diện tích 17,67 ha.
  - b.4.** Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên: trên mặt đất, trên cao, ngầm, đường liên khu, đường sắt, đường thủy): diện tích 39,83 ha. Trong đó:
    - Đường Vành đai 4: 11,94 ha.
    - Đường Tỉnh lộ 8: 9,30 ha.
    - Đường đi Tây ninh: 4,76 ha.
    - Đường liên khu: 13,83 ha.

c) Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở 2 (Khu IX): tổng diện tích 149,40 ha.

c.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (đất nhóm nhà ở): tổng diện tích 58,20 ha. Trong đó:

- Các khu nhà ở thấp tầng xây dựng mới: tổng diện tích 44,46 ha.
- Các khu nhà ở cao tầng xây dựng mới: tổng diện tích 13,74 ha.

c.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 5,17 ha (do một phần diện tích đất được chuyển thành đất công trình công cộng cấp khu vực là 14,17 ha); bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 5,17 ha. Trong đó:
  - + Trường mầm non xây dựng mới: 1,74 ha.
  - + Trường tiểu học xây dựng mới: 1,74 ha.
  - + Trường trung học cơ sở xây dựng mới: 1,69 ha.

c.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 3,40 ha.

c.4. Khu chức năng công trình luyện tập thể dục - thể thao: tổng diện tích 1,05ha;

c.5. Mạng lưới đường giao thông đơn vị ở: diện tích 70,28 ha.

c.6. Khu bến, bãi đỗ xe phục vụ đơn vị ở: tổng diện tích 11,30 ha.

d) Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở 2 (Khu IX): tổng diện tích 615,23 ha.

d.1. Khu chức năng dịch vụ đô thị (cấp đô thị): tổng diện tích 14,17 ha. Trong đó:

- Khu chức năng giáo dục (trường trung học phổ thông): diện tích 3,40 ha.
- Khu chức năng hành chính, ngoại giao: diện tích 3,30 ha.
- Khu chức năng văn hóa (thư viện, bảo tàng, triển lãm, nhà hát, cung văn hóa, rạp xiếc, cung thiếu nhi): diện tích 2,54 ha.
- Khu chức năng dịch vụ - thương mại, chợ, siêu thị, trung tâm thương mại: diện tích 3,24 ha.

d.2. Khu cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở: diện tích 391,68 ha; bao gồm :

- Khu cây xanh cảnh quan: tổng diện tích 358,99 ha. Trong đó:
  - + Đất cây xanh cảnh quan: diện tích 206,23 ha.
  - + Đất cây xanh cảnh quan giáp bãi rác Phước hiệp: 152,76 ha, với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật là, mật độ xây dựng 8%, chiều cao tầng tối đa 2 tầng.
- Khu cây xanh cách ly, cảnh quan ven sông: diện tích 32,69 ha. Trong đó:
  - + Đất cây xanh cách ly: 21,04 ha.
  - + Đất cây xanh cách ly khu giáp bãi rác Phước hiệp: 11,65 ha, với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật là, mật độ xây dựng 8%, chiều cao tầng tối đa 2 tầng.

**d.3.** Khu mặt nước kênh rạch: diện tích 126,30 ha.

**d.4.** Mạng lưới đường giao thông đối ngoại (từ đường khu vực trở lên: trên mặt đất, trên cao, ngầm, đất ga metro, đường sắt, đường thủy): tính đến mạng lưới đường khu vực diện tích 60,06 ha. Trong đó:

+ Đường Vành đai 4: 13,18 ha.

+ Đường Quốc lộ 22: 19,37 ha.

+ Đất Ga metro: 27,51 ha.

**d.5.** Đất kho bãi: tổng diện tích 23,02 ha.

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

- Khu quân sự hiện hữu: 10 ha nằm trong Khu IV.

- Khu đất giáo dục đào tạo xây dựng trường Đại học Sư phạm 45,42 ha (đã được duyệt tại Quyết định số 2722/QĐ-UBND ngày 23 tháng 06 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 trường Đại học sư phạm thành phố).

- Khu tái định cư Tam Tân 18,52 ha (được Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Khu đô thị Tây Bắc thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/5000 tại Quyết định số 26/QĐ-BQL ngày 10 tháng 10 năm 2008).

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

| STT | Loại đất                                  | Một phần khu IV |         | Khu IX         |         | Toàn khu       |         |
|-----|---|-----------------|---------|----------------|---------|----------------|---------|
|     |   | Diện tích (ha)  | Tỷ lệ % | Diện tích (ha) | Tỷ lệ % | Diện tích (ha) | Tỷ lệ % |
| A   | Đất đơn vị ở                              | 101,44          | 100,00  | 149,40         | 100,00  | 250,84         | 100,00  |
| 1   | Đất nhóm nhà ở                            | 31,48           | 31,03   | 58,2           | 38,96   | 89,68          | 35,75   |
|     | - Nhà ở thấp tầng                         | 31,48           | 31,03   | 44,46          | 29,76   | 75,94          | 30,27   |
|     | - Nhà ở thấp tầng                         |                 |         | 13,74          | 9,20    | 13,74          | 5,48    |
| 2   | Đất phức hợp                              | 34,88           | 34,38   |                |         | 34,88          | 13,91   |
|     | - Đất nhà ở                               | 17,41           | 17,16   |                |         | 17,41          | 6,94    |
|     | - Đất thương mại dịch vụ                  | 10,46           | 10,31   |                |         | 10,46          | 4,17    |
|     | - Đất khác (cây xanh, giao thông)         | 7,01            | 6,91    |                |         | 7,01           | 2,79    |
| 3   | Đất công trình công cộng dịch vụ đơn vị ở | 4,05            | 3,99    | 5,17           | 3,46    | 9,22           | 3,68    |
|     | - Đất trường học                          | 3,31            | 3,26    | 5,17           | 3,46    | 8,48           | 3,38    |
|     | + Trường mẫu giáo                         | 1,04            |         | 1,74           | 1,16    | 2,78           | 1,11    |
|     | + Trường tiểu học                         | 1,27            |         | 1,74           | 1,16    | 3,01           | 1,20    |
|     | + Trường trung học cơ sở                  | 1,00            |         | 1,69           | 1,13    | 2,69           | 1,07    |



|   |                                  |        |       |        |       |         |       |
|---|----------------------------------|--------|-------|--------|-------|---------|-------|
|   | - Đất y tế                       | 0,74   | 0,73  |        |       | 0,74    | 0,30  |
| 4 | Đất cây xanh - thể dục thể thao  | 2,51   | 2,47  | 4,45   | 2,98  | 6,96    | 2,77  |
|   | - Đất cây xanh                   | 2,00   | 1,97  | 3,40   | 2,28  | 5,40    | 2,15  |
|   | - Sân luyện tập thể dục thể thao | 0,51   | 0,50  | 1,05   | 0,70  | 1,56    | 0,62  |
| 5 | Đất giao thông                   | 20,12  | 19,83 | 81,58  | 54,61 | 101,70  | 40,54 |
|   | - Giao thông động                | 17,89  | 17,64 | 70,28  | 47,04 | 88,17   | 35,15 |
|   | - Giao thông tĩnh (bãi xe)       | 2,23   | 2,20  | 11,30  | 7,56  | 13,53   | 5,39  |
| 6 | Công trình hạ tầng khu ở         | 8,40   | 8,28  |        |       | 8,40    | 3,35  |
|   | - Trạm xử lý nước thải           | 7,36   | 7,26  |        |       | 7,36    | 2,93  |
|   | - Trạm điện                      | 1,04   | 1,03  |        |       | 1,04    | 0,41  |
| B | Đất ngoài đơn vị ở               | 154,88 |       | 615,23 |       | 770,11  |       |
| 1 | Đất công trình công cộng dịch vụ |        |       | 14,17  |       | 14,17   |       |
|   | - Đất trường Trung học phổ thông |        |       | 3,40   |       | 3,40    |       |
|   | - Đất hành chính                 |        |       | 3,30   |       | 3,30    |       |
|   | - Đất y tế                       |        |       | 1,69   |       | 1,69    |       |
|   | - Đất thương mại                 |        |       | 3,24   |       | 3,24    |       |
|   | - Đất văn hóa                    |        |       | 2,54   |       | 2,54    |       |
| 2 | Đất giao thông đối ngoại         | 39,83  |       | 60,06  |       | 99,89   |       |
|   | - Một phần đường Vành đai 4      | 11,94  |       | 13,18  |       | 25,12   |       |
|   | - Tỉnh lộ 8                      | 9,30   |       |        |       | 9,30    |       |
|   | - Một phần đường Quốc lộ 22      |        |       | 19,37  |       | 19,37   |       |
|   | - Đất ga metro                   |        |       | 27,51  |       | 27,51   |       |
|   | - Đường đi Tây Ninh              | 4,76   |       |        |       | 4,76    |       |
|   | - Đường liên khu                 | 13,83  |       |        |       | 13,83   |       |
| 3 | Trường trung cấp chuyên nghiệp   | 6,66   |       |        |       | 6,66    |       |
| 4 | Đất cây xanh                     | 90,72  |       | 391,68 |       | 482,40  |       |
|   | - Cây xanh cảnh quan             | 80,24  |       | 358,99 |       | 439,23  |       |
|   | - Cây xanh cách ly               | 10,48  |       | 32,69  |       | 43,17   |       |
| 5 | Mặt nước và kênh rạch            | 17,67  |       | 126,30 |       | 143,97  |       |
| 6 | Đất kho bãi                      |        |       | 23,02  |       | 23,02   |       |
|   | Tổng cộng                        | 256,32 |       | 764,63 |       | 1020,95 |       |

**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 (lần) |
|   |                                     |                |  |                            | Tối thiểu       | Tối đa |                         |
| Đơn vị ở 1<br>(Diện tích 256,32 ha; dự báo quy mô dân số: 9976 người) | 1. Đất đơn vị ở                     | 101,44         | 101,68                                       |                            | 1               | 15     |                         |
|   | 1.1. Đất nhóm nhà ở                 | 31,48          | 31,56  |                            |                 |        |                         |
|   | - Thấp tầng                         | 31,48          |  | 30                         | 3               | 4      | 0,90                    |
|   | 1.2. Đất công trình dịch vụ         | 4,05           | 4,06   |                            |                 |        |                         |
|   | - Trường học:                       | 4,05           | 4,06   |                            |                 |        |                         |
|   | + Trường mẫu giáo                   | 1,04           |  | 30                         | 2               |        | 0,60                    |
|   | + Trường tiểu học                   | 1,27           |  | 30                         | 3               |        | 0,90                    |
|   | + Trường trung học cơ sở            | 1,00           |  | 30                         | 4               |        | 1,20                    |
|   | - Y tế                              | 0,74           |  | 30                         | 3               |        | 0,90                    |
|   | 1.3. Sân luyện tập thể dục thể thao | 2,51           | 2,52   |                            |                 |        |                         |
|   | - Đất cây xanh                      | 2,00           |  | 7                          | 1               |        | 0,07                    |
|   | - Sân luyện tập thể dục thể thao    | 0,51           |  | 5                          | 1               |        | 0,05                    |
|   | 1.4. Đất giao thông                 | 20,12          | 20,17  |                            |                 |        |                         |
|   | - Giao thông tĩnh (bãi xe)          | 2,23           |  | 5                          | 1               |        | 0,05                    |
|   | - Giao thông động                   | 17,89          |  |                            |                 |        |                         |
|   | 1.5. Đất phức hợp                   | 34,88          | 34,96  | 30                         | 15              |        | 4,50                    |
|   | - Đất ở                             | 17,41          |  |                            |                 |        |                         |
|   | - Đất thương mại dịch vụ            | 10,46          |  |                            |                 |        |                         |
|   | - Đất khác (cây xanh, giao thông)   | 7,01           |  |                            |                 |        |                         |
|   | 1.6. Đất công trình hạ tầng khu ở   | 8,40           | 8,42   | 30                         | 2               |        | 0,60                    |
|   | - Trạm xử lý nước thải              | 7,36           |  |                            |                 |        |                         |
|   | - Trạm điện                         | 1,04           |  |                            |                 |        |                         |
|   | 2. Đất ngoài đơn vị ở               | 154,88         | 155,25                                       |                            |                 |        |                         |
|   | 2.1. Đất cây xanh cách ly           | 10,48          | 10,51  |                            |                 |        |                         |
|   | 2.2. Đất cây xanh cảnh quan         | 80,24          | 80,43  |                            |                 |        |                         |
|   | 2.3. Mặt nước kênh rạch             | 17,67          | 17,71  |                            |                 |        |                         |
| 2.4. Trường trung cấp chuyên nghiệp                                   | 6,66                                | 6,62           | 30   | 6                          |                 | 1,8    |                         |
| 2.5. Đất giao thông đối ngoại   | 39,83                               | 39,93          |  |                            |                 |        |                         |

|  |   |        |        |    |   |      |      |
|--|---|--------|--------|----|---|------|------|
|  | - Một phần đường vành đai 4               | 11,94  |        |    |   |      |      |
|  | - Một phần đường tỉnh lộ 8                | 9,30   |        |    |   |      |      |
|  | - Một phần đường đi tây ninh              | 4,76   |        |    |   |      |      |
|  | - Đường liên khu                          | 13,83  |        |    |   |      |      |
| Đơn vị ở 2<br>(Diện tích<br>764,63 ha;<br>dự báo<br>quy mô<br>dân số:<br>15728<br>người) | 1. Đất đơn vị ở                           | 149,40 | 94,99  |    | 1 | 15   |      |
|  | 1.1. Đất nhóm nhà ở                       | 58,20  | 37,00  |    |   |      |      |
|  | - Thấp tầng                               | 44,46  |        | 40 | 3 | 4    | 1,20 |
|  | - Cao tầng                                | 13,74  |        | 35 | 9 | 15   | 5,25 |
|  | 1.2. Đất công trình dịch vụ               | 5,17   | 3,29   |    |   |      |      |
|  | - Trường học:                             | 5,17   | 3,29   |    |   |      |      |
|  | + Trường mẫu giáo                         | 1,74   |        | 30 | 2 |      | 0,60 |
|  | + Trường tiểu học                         | 1,74   |        | 30 | 3 |      | 0,90 |
|  | + Trường trung học cơ sở                  | 1,69   |        | 30 | 4 |      | 1,20 |
|  | 1.3. Sân luyện tập thể dục thể thao       | 4,45   | 2,83   |    |   |      |      |
|  | - Đất cây xanh                            | 3,40   |        | 7  | 1 |      | 0,07 |
|  | - Sân luyện tập thể dục thể thao          | 1,05   |        | 5  | 1 |      | 0,05 |
|  | 1.4. Đất giao thông                       | 81,58  | 51,87  |    |   |      |      |
|  | - Giao thông tĩnh (bãi xe)                | 11,30  |        | 5  | 1 |      | 0,05 |
|  | - Giao thông động                         | 70,28  |        |    |   |      |      |
|  | 2. Đất ngoài đơn vị ở                     | 615,23 | 391,17 |    |   |      |      |
|  | 2.1. Đất công trình công cộng cấp Khu vực | 14,17  |        |    |   |      |      |
|  | - Trường phổ thông trung học              | 3,40   |        | 30 | 4 |      | 1,20 |
|  | - Hành chính                              | 3,30   |        | 30 | 4 |      | 1,20 |
|  | - Y tế                                    | 1,69   |        | 30 | 3 |      | 0,90 |
|  | - Đất thương mại                          | 3,24   |        | 30 | 4 |      | 1,20 |
|  | - Văn hoá                                 | 2,54   |        | 30 | 4 |      | 1,20 |
|  | 2.2. Đất cây xanh cách ly                 | 32,69  | 20,78  |    |   |      |      |
|  | - Đất cây xanh cách ly                    | 21,04  |        |    |   |      |      |
|  | - Đất cây xanh cách ly bãi rác            | 11,65  |        | 8  | 2 |      | 0,16 |
|  | 2.3. Đất cây xanh cảnh quan               | 358,99 | 228,25 |    |   |      |      |
| - Đất cây xanh cảnh quan   | 206,23                                    |        |        |    |   |      |      |
| - Đất cây xanh cảnh quan cách ly bãi rác   | 152,72                                    |        | 8      | 2  |   | 0,16 |      |
| 2.4. Mặt nước kênh rạch  | 126,30                                    | 80,30  |        |    |   |      |      |
| 2.5. Đất kho bãi   | 23,02                                     | 14,64  |        |    |   |      |      |
| 2.6. Đất giao thông đối ngoại  | 60,06                                     | 38,19  |        |    |   |      |      |

|  |                             |       |  |    |   |      |
|--|-----------------------------|-------|--|----|---|------|
|  | - Một phần đường Vành đai 4 | 13,18 |  |    |   |      |
|  | - Một phần đường quốc lộ 22 | 19,37 |  |    |   |      |
|  | -Đất ga metro               | 27,51 |  | 30 | 5 | 1,50 |

## 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 thành phố đã được phê duyệt; nhằm tạo ra một môi trường sinh thái chất lượng cao;

+ Tạo nên một khu vực đặc trưng với không gian mở liên kết bởi hệ thống cây xanh, mặt nước, đồng thời mang lại hiệu quả lưu giữ nước tự nhiên cho khu vực. Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn chỉnh, nối kết với mạng lưới hạ tầng chung của khu vực, đặc biệt là Khu dân cư phía Bắc Quốc lộ 22;

+ 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 vùng ngập nước được giữ lại cải tạo thành những mặt hồ lớn vừa làm hồ cảnh quan và điều tiết thoát nước mặt ra 2 kênh TC2-6 (kênh 15), TC2-7 (kênh 14).

- Giải pháp xác định tầng cao: Các công trình được bố trí tập trung ở khu IX, giáp với cây xanh cảnh quan, đường vành đai 4 và giáp với khu trung tâm của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 một phần khu V; cụm công trình cao 15 tầng là điểm nhấn cho khu IX, được bố trí ở cuối khu dọc theo tuyến đường Quốc lộ 22.

- Về khoảng lùi các công trình:

+ Các công trình cao tầng  $\geq 9m$  so với lộ giới đường; khoảng cách giữa các công trình theo QCVN 01:2008/BXD;

+ Các công trình nhà ở từ 4m - 7m so với lộ giới đường tùy theo các trục đường;

+ Các công trình dịch vụ đô thị các cấp  $\geq 6m$  so với lộ giới đường và theo 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:

Căn cứ đồ án quy hoạch chung xây dựng khu đô thị Tây Bắc, ngoài tuyến đường chính hiện hữu đối ngoại (đường Quốc lộ 22, đường Tỉnh lộ 8 và đường Tam Tân) được nâng cấp và mở rộng theo lộ giới quy định, dự kiến xây dựng mới Vành đai 4, đường liên khu đường N3A, đường N3B, đường D1, và đường D2. Trong đó:

- Tuyến đường đối ngoại đường Vành đai 4 lộ giới 67 m.

- Tuyến đường đối ngoại đường Quốc lộ 22 lộ giới 120 m.

- Tuyến đường đối ngoại đường Tỉnh lộ 8 lộ giới 40 m.
- Tuyến đường đối ngoại đường Tam Tân lộ giới 40 m.
- Bảng thống kê đường giao thông:

| STT | Tên đường        | Mặt cắt ngang đường (mét) |                                 |         | Lộ giới (mét) | Chiều dài (mét) |
|-----|------------------|---------------------------|---------------------------------|---------|---------------|-----------------|
|     |                  | Lề trái                   | Lòng đường                      | Lề phải |               |                 |
| A   | Đường đối ngoại  |                           |                                 |         |               | 11.825          |
| 1   | Đường Vành đai 4 | 7                         | 8(2)15(3)15(2)8                 | 7       | 67            | 4.665           |
| 2   | Quốc lộ 22       | 6                         | 10,5(19,5)23<br>(2)23(19,5)10,5 | 6       | 120           | 3.036           |
| 3   | Tỉnh lộ 8        | 8,5                       | 23                              | 8,5     | 40            | 2.100           |
| 4   | Đường Tam Tân    | 8,5                       | 23                              | 8,5     | 40            | 2.024           |
| B   | Đường đối nội    |                           |                                 |         |               | 35.992          |
| 7   | Đường N3A        | 8,5                       | 23                              | 8,5     | 40            | 3.515           |
| 8   | Đường N3B        | 8,5                       | 23                              | 8,5     | 40            | 6.652           |
| 5   | Đường D1         | 8,5                       | 23                              | 8,5     | 40            | 1.595           |
| 6   | Đường D2         | 8,5                       | 23                              | 8,5     | 40            | 1.324           |
| 1   | Đường số 1       | 4,5                       | 11                              | 4,5     | 20            | 2.440           |
| 2   | Đường số 2       | 6                         | 18                              | 6       | 30            | 1.138           |
| 3   | Đường số 3       | 6                         | 18                              | 6       | 30            | 1.295           |
| 4   | Đường số 4       | 4,5                       | 11                              | 4,5     | 20            | 1.766           |
| 5   | Đường số 5       | 4,5                       | 11                              | 4,5     | 20            | 2.432           |
| 6   | Đường số 5A      | 4,5                       | 11                              | 4,5     | 20            | 830             |
| 7   | Đường số 6       | 4,5                       | 11                              | 4,5     | 20            | 1.501           |
| 8   | Đường số 7       | 4,5                       | 11                              | 4,5     | 20            | 1.405           |
| 9   | Đường số 8       | 4,5                       | 11                              | 4,5     | 20            | 1.119           |
| 10  | Đường số 9       | 4,5                       | 11                              | 4,5     | 20            | 1.120           |
| 11  | Đường số 10      | 6                         | 18                              | 6       | 30            | 1.120           |
| 12  | Đường số 10A     | 4,5                       | 11                              | 4,5     | 20            | 200             |
| 13  | Đường số 11      | 4,5                       | 11                              | 4,5     | 20            | 805             |
| 14  | Đường số 12A     | 4,5                       | 11                              | 4,5     | 20            | 200             |
| 15  | Đường số 12B     | 4,5                       | 11                              | 4,5     | 20            | 200             |
| 16  | Đường số 13A     | 4,5                       | 11                              | 4,5     | 20            | 272             |
| 17  | Đường số 13B     | 4,5                       | 11                              | 4,5     | 20            | 253             |
| 18  | Đường số 14      | 4,5                       | 11                              | 4,5     | 20            | 800             |
| 19  | Đường số 15      | 4,5                       | 11                              | 4,5     | 20            | 800             |
| 20  | Đường số 16A     | 8,5                       | 23                              | 8,5     | 40            | 965             |

|    |                           |     |    |     |    |     |
|----|---------------------------|-----|----|-----|----|-----|
| 21 | Đường số 16B              | 8,5 | 23 | 8,5 | 40 | 961 |
| 22 | Đường số 16C              | 4,5 | 11 | 4,5 | 20 | 738 |
| 23 | Đường Cây trôm - Mỹ Khánh | 4,5 | 11 | 4,5 | 20 | 546 |

- Về vị trí, quy mô các bến bãi đỗ xe: tổng diện tích 64,06 ha, bao gồm ga Metro, bến xe và kho bãi trung chuyển như sau:

| STT | Bến bãi xe                   | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Vị trí trên các trục đường |
|-----|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| I   | Ga metro, đất kho bãi bến xe | 505.300                     |                            |
| 1   | Ga metro                     | 275.100                     | Đường D1 - Quốc lộ 22      |
| 2   | Đất kho bãi bến xe           | 230.200                     | Đường số 1 - Đường số 6    |
| II  | Bãi đậu xe khu vực           | 135.300                     |                            |
| 1   | Bãi IX 9.1                   | 25.800                      | Đường D2 - Đường số 5      |
| 2   | Bãi IX 9.2                   | 33.500                      | Đường D2 - Đường số 3      |
| 3   | Bãi IX 9.3                   | 16.600                      | Đường D2 - Đường số 1      |
| 4   | Bãi IX 9.4                   | 17.500                      | Đường số 1 - Đường số 11   |
| 5   | Bãi IX 9.5                   | 19.600                      | Đường số 3 - Đường số 10   |
| 6   | Bãi IV 8.1                   | 11.600                      | Đường 13A                  |
| 7   | Bãi IV 8.2                   | 10.700                      | Đường 13B                  |

- Về quy hoạch tại các vị trí giao cắt giữa đường bộ và các kênh định hướng xây dựng công hộp.

- Xây dựng 5 cây cầu mới, trong đó 2 cây cầu trên đoạn đường vành đai 4 giao với 2 kênh 13, kênh 14; 2 cây cầu giao cắt giữa đường đi tây ninh và kênh 13, kênh 14 và 1 cây cầu giao cắt giữa đường ranh giới khu IV - khu V.

#### b) Giao thông đường thủy:

Căn cứ Quyết định số 66/2009/QĐ-UBND, ngày 14 tháng 09 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt quy hoạch mạng lưới đường thủy và cảng, bến khu vực thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn từ nay đến năm 2020. Khu vực nghiên cứu có tuyến kênh Thầy Cai, theo phân cấp là cấp V (ĐTND). Hành lang bảo vệ kênh sông 20m.

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

#### a) Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ xây dựng toàn khu vực  $H_{xd} \geq 2,00m$  (hệ VN2000)
- 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.

- 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: trong các ô đất, cao độ san nền được thiết kế dốc từ ra các tuyến thu gom nước mưa trên đường và dốc ra hệ thống kênh rạch xung quanh.

**b) Quy hoạch thoát nước mặt:**

- Tổ chức hệ thống thoát riêng giữa nước bản và nước mưa.

- Nguồn thoát nước: về phía Nam ra các kênh nhánh của hệ thống kênh Thầy Cai.

- 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);  $T = 2$  năm (cống cấp 3, cấp 4).

- Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu  $0,70\text{m}$ ; 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:  $2.500 \text{ KWh/người/năm}$ .

- Nguồn điện được cấp từ trạm  $110/15-22\text{KV}$  Củ Chi, dài hạn sẽ được bổ sung từ trạm  $110/15-22\text{KV}$  Đô thị Tây Bắc xây dựng mới trong khu quy hoạch.

- Cải tạo các trạm biến áp  $15/0,4\text{KV}$  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  $15-22/0,4\text{KV}$ , sử dụng máy biến áp 3 pha, dung lượng  $\geq 250\text{KVA}$ , loại trạm phòng, trạm cột.

- Cải tạo mạng trung thế hiện hữu, giai đoạn đầu nâng cấp lên  $22\text{KV}$ , 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  $150 - 250\text{W} - 220\text{V}$ , có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

- Lưu ý: Đối với các trạm  $220\text{KV}$ ,  $110\text{KV}$  và các đường dây cao thế đầu nối vào trạm xây dựng mới chỉ mang tính chất định hướng, sau đó sẽ được khảo sát cụ thể và có ý kiến của các cơ quan chuyên ngành quản lý.

**8.4. Quy hoạch cấp nước đô thị:**

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước máy thành phố từ nhà máy nước Kênh Đông.

+ Khu 4: lấy nước từ đường ống  $\text{Ø}600$  đi trên đường Tam Tân - Tỉnh lộ 8 tại điểm A và B.

+ Khu 9: lấy nước trên tuyến ống cấp nước  $\text{Ø}600$  đi trên đường Tỉnh lộ 8 tại điểm C và D.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt:  $180 \text{ lít/người/ngày}$ .

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy:  $15 \text{ lít/s/đám cháy}$ , số đám cháy xảy ra đồng thời 02 đám cháy (theo TCVN 2622-1995).

- Tổng nhu cầu dùng nước: 11.555 - 13.865 m<sup>3</sup>/ngày.

+ Khu 4: 4.433 - 5.320 m<sup>3</sup>/ngày.

+ Khu 9: 7.120 - 8.545 m<sup>3</sup>/ngày.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí mới 47 trụ (khu 4) và 49 trụ (khu 9) lấy nước chữa cháy tại ngã 3, ngã 4 đường với khoảng cách giữa các trụ chữa cháy là 150m. Ngoài ra, bố trí 02 điểm lấy nước chữa cháy nước mặt trên hồ cảnh quan kênh 14 (khu 4) và hồ cảnh (khu 9).

- Mạng lưới cấp nước: Dựa vào đường ống quy hoạch Ø600 trên đường Tam Tân - Tỉnh lộ 8 và đường Tỉnh lộ 8 bố trí các tuyến ống cấp nước Ø100 - Ø350 trên các trục đường chính quy hoạch tạo thành mạch vòng, mạch nhánh cung cấp nước đến từng khu vực sử dụng.

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

#### **a) Thoát nước thải:**

- Giải pháp thoát nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng. Khu vực quy hoạch nằm trong lưu vực thoát nước thải số 3 của khu đô thị Tây Bắc, thuộc huyện Củ Chi, sau xử lý đạt TCVN 7222:2002 trước khi thoát ra môi trường tự nhiên.

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

- Tổng lượng nước thải: 8.830 - 10.596 m<sup>3</sup>/ngày.

+ Khu 4: 3.495 - 4.194 m<sup>3</sup>/ngày.

+ Khu 9: 5.335 - 6.402 m<sup>3</sup>/ngày.

- Mạng lưới thoát nước: Xây dựng hệ thống công ngầm có đường kính Ø300 - Ø600 mm, trong đó các tuyến công chính đi theo hướng từ Bắc xuống Nam, về trạm xử lý nước thải khu vực đặt ở khu IV phía Nam khu quy hoạch. Độ sâu đặt công tối thiểu là 0,7m tính từ mặt đất đến đỉnh công.

#### **b) Xử lý rác thải:**

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,0 kg/người/ngày.

- Tổng lượng rác thải : 36,3 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: 30 máy/100 dân.

- Định hướng đầu nối từ burocục hiện hữu (đài điện thoại Củ Chi) 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 cấp 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:**

### **a) Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường:**

- Bảo vệ chất lượng nước mặt trên địa bàn quận và khu vực xung quanh, tăng tỷ lệ diện tích mặt nước ao, hồ, kênh, mương, sông trong các khu đô thị được cải tạo, phục hồi là 70% so năm 2010.

- Bảo vệ môi trường không khí, cụ thể: Hàm lượng các chất độc hại trong không khí ở 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 là 100%.

- Tăng diện tích đất cây xanh và đáp ứng tiện nghi môi trường, cụ thể tăng 30% so năm 2010.

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

**b) 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:**

- Các giải pháp quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện:

+ Đối với chỉ tiêu cây xanh: Bố trí 04 khu hồ và công viên cây xanh tập trung, cây xanh cách ly giữa nhà ga Metro, kho bãi và khu xử lý nước thải với các khu ở, tạo không gian mở và mảng xanh cho khu quy hoạch. Tỷ lệ diện tích cây xanh, mặt nước trong quy hoạch bao gồm: cây xanh cách ly, cây xanh mặt nước chiếm 62,03% tổng diện tích quy hoạch, tiêu chuẩn cây xanh trong khu ở đạt 2,70 m<sup>2</sup>/người phù hợp với Chiến lược Bảo vệ Môi trường Quốc gia đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

+ 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.

- Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường:

+ Giảm thiểu ô nhiễm không khí: Các phương tiện tham gia giao thông đường bộ áp dụng tiêu chuẩn Euro 3, đến tháng 1 năm 2017 áp dụng tiêu chuẩn Euro 4. Tăng cường việc sử dụng nhiên liệu sạch (xăng sinh học E5, Khí thiên nhiên nén CNG, khí dầu mỏ hóa lỏng LPG,...) trong hoạt động giao thông theo Quyết định số 909/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về kiểm soát khí thải các phương tiện giao thông cơ giới (ít gây ô nhiễm). Tổ chức thực hiện trồng cây xanh, cây cảnh bao quanh các đường đi nội bộ của khu vực quy hoạch.

+ 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. Chất thải rắn của khu vực quy hoạch được chuyển đến trạm ép rác kín cạnh trạm xử lý nước thải khu vực, rồi được chuyển về xử lý tại Khu liên hợp xử lý rác Thành phố tại Phước Hiệp, Củ Chi.

+ Kiểm soát ô nhiễm nước thải: toàn bộ nước thải khu quy hoạch được đưa về trạm xử lý nước thải khu vực số 3 có công suất xử lý  $Q = 56.400 - 63.200 \text{ m}^3/\text{ngày}$ , đặt tại vị trí cạnh kênh 14 và kênh Thầy Cai và xử lý đạt chuẩn theo TCVN 7222-2002 rồi xả ra kênh Thầy Cai. Trạm xử lý nước thải được bố trí cây xanh cách ly theo QCXD 07:2010/BXD-Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

+ Xây dựng kế hoạch quản lý và giám sát chất lượng môi trường.

+ Đề xuất danh mục đánh giá tác động môi trường bao gồm: Dự án xây dựng khu xử lý nước thải và trạm ép rác kín 5,0 ha tại khu IV; Các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch có diện tích  $\geq 5$  ha; Các dự án nạo vét kênh mương, đào hồ có diện tích  $\geq 1$  ha; Các dự án xây dựng các trung tâm thương mại dịch vụ trong các nhóm nhà ở có diện tích kinh doanh  $\geq 500 \text{ m}^2$ ; Dự án xây dựng trung tâm y tế 1,69 ha, Các dự án công trình cao tầng với chức năng hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ có quy mô sử dụng  $\geq 500$  người hoặc  $\geq 100$  hộ.

### **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 giao thông chính của khu vực quy hoạch, kết hợp cải tạo các con kênh hiện hữu.

- Xây dựng khu trung tâm hành chính cấp khu vực, 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) 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 một phần khu IV và khu IX, 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 Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, 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, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, 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 khi đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 một phần khu IV và khu IX, thuộc khu đô thị Tây Bắc thành phố được phê duyệt, Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng 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.

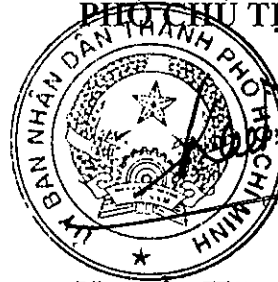
**Điều 3.** Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 một phần khu IV và khu IX, thuộc khu đô thị Tây Bắc thành phố được nêu tại Khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

**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, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phước Hiệp 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. 33

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



**Nguyễn Hữu Tín**