

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

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

Số: 5881/QĐ-UBND

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 12 năm 2010*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt Nhiệm vụ quy hoạch 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 Hồ Chí Minh**

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

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

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

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

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2668/SQHKT-QHC ngày 27 tháng 9 năm 2010 về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch 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 Hồ Chí Minh (kèm hồ sơ 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 Hồ Chí Minh do Công ty TNHH tư vấn Hyder và Công ty CP tư vấn đầu tư phát triển Phú Điền lập),

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt nhiệm vụ quy hoạch 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 Hồ Chí Minh với các nội dung chính như sau (đính kèm hồ sơ lập Nhiệm vụ quy hoạch phân khu):

**1. Vị trí và quy mô nghiên cứu:**

1.1. Vị trí khu đất quy hoạch:

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

- Ranh giới khu vực lập quy hoạch:

+ Phía Bắc và Đông Bắc giáp công viên trung tâm thuộc khu VI Khu đô thị Tây Bắc;

+ Phía Đông giáp khu I, Khu đô thị Tây Bắc;

+ Phía Nam giáp huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thông qua kênh Thầy Cai;

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

1.2. Quy mô, dân số nghiên cứu:

- Quy mô khu đất nghiên cứu quy hoạch: 767,56ha, trong đó:

+ Khu II có diện tích 534ha;

+ Khu III có diện tích khoảng 469,4ha, không bao gồm diện tích khu dân cư Tân An Hội 104,72ha và khu Đại học Y dược 131,12ha.

- Dân số dự kiến: 58.000 - 62.000 người, trong đó:

+ Khu II có dân số khoảng từ 50.000 đến 53.000 người (theo quy hoạch chung 1/5000 được phê duyệt là 51.482 người).

+ Dân số của khu III theo quy hoạch chung 1/5000 là 20.676 người. Dân số khu dân cư Tân An Hội là 12.667 người theo quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 của Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc thành phố Hồ Chí Minh ngày 15 tháng 3 năm 2010. Trường Đại học Y dược theo định hướng quy hoạch chung 1/5000 và nội dung đồ án đang được triển khai không có dân cư lưu trú dài hạn. Vì vậy, quy mô dân số đề xuất cho một phần khu III (không bao gồm khu dân cư Tân An Hội và Trường Đại học Y Dược) là từ 8.000 đến 8.500 người.

Tuy nhiên, khi triển khai hạ tầng kỹ thuật phải lưu ý đến lưu lượng người khi khu Đại học Y Dược đi vào hoạt động.

## 2. Tính chất, chức năng quy hoạch:

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

- Hệ thống sông nước;
- Các không gian mở;
- Sử dụng đất tối đa hóa khả năng tương hỗ giữa địa phương, vùng lân cận và khu vực dự án.
- Giao thông vận tải và cơ sở hạ tầng;
- Môi trường chất lượng.

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

Phương án nhằm xây dựng một cộng đồng dân cư sinh thái có kênh trung tâm kết nối Công viên Trung tâm Khu đô thị Tây Bắc và các cụm công trình lân cận, có các kênh nước tự nhiên bao quanh, các khu đất ngập nước và không gian mở xanh. Các kênh hiện tại sẽ được cải tạo gắn kết lẫn nhau tạo nên hệ thống mạng lưới mặt nước xanh, có khả năng hình thành và phát triển các hoạt động du lịch và thể thao dưới nước, du lịch nghỉ dưỡng và các công trình phức hợp là điểm nhấn cho khu quy hoạch.

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

Đây là phương án ưu tiên hướng đến việc tạo môi trường dân cư chất lượng cao, được kết hợp hài hòa với cơ cấu sử dụng đất chung, một hệ thống không gian mở công cộng hỗn hợp và mạng mặt nước.

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

### 4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

#### 4.1.1. Khu II:

Số TT	Loại đất	Theo quy hoạch chung 1/5000		Phương án quy hoạch	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>A. Đất đơn vị ở</b>		<b>321,00</b>	<b>60,1</b>	<b>299,23</b>	<b>56,04</b>
1	Đất nhóm nhà ở (1*)	203,97	38,2	182,00	34,08

2	Công trình công cộng	34,88	6,5	34,00	6,36
	Trong đó gồm:				
	- Đất hành chính			1,00	0,19
	- Đất giáo dục			21,50	4,03
	- Đất y tế			3,50	0,65
	- Đất văn hóa			6,00	1,12
	- Đất thương mại			2,00	0,37
3	Cây xanh và thể dục thể thao	16,00	3,0	16,23	3,04
4	Giao thông khu ở	66,15	12,4	67,00	12,55
	- Giao thông động	46,15	8,64	47,00	8,80
	- Giao thông tĩnh	20,00	3,75	20,00	3,75
5	Đất hỗn hợp	0,00	0,0	0,00	0,00
<b>B. Đất ngoài đơn vị ở</b>		<b>213,00</b>	<b>39,9</b>	<b>234,77</b>	<b>43,96</b>
1	Công trình công cộng	0,00	0,0	20,00	3,75
	- Đất dịch vụ du lịch	0,00	0,0	20,00	3,75
2	Đất giao thông đối ngoại	8,79	1,6	8,79	1,64
3	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,00	0,0	0,00	0,00
4	Đất cây xanh	133,42	25,0	134,48	25,18
5	Mặt nước, kênh rạch	70,79	13,3	71,50	13,39
<b>Tổng cộng</b>		<b>534,00</b>	<b>100,00</b>	<b>534,00</b>	<b>100,00</b>

(1\*): một phần diện tích khoảng 20ha đất nhóm nhà ở theo đồ án quy hoạch chung 1/5000 được đề xuất chuyển thành chức năng đất dịch vụ du lịch kết hợp dân cư trong phương án quy hoạch nhằm đa dạng hóa chức năng sử dụng đất, tăng tính hấp dẫn của khu quy hoạch.

#### 4.1.2. Một phần khu III:

Số TT	Loại đất	Theo quy hoạch chung 1/5000		Phương án quy hoạch	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>A. Đất đơn vị ở</b>		<b>161,40</b>	<b>34,4</b>	<b>58,87</b>	<b>25,21</b>
1	Đất nhóm nhà ở	110,04	23,4	14,21	6,09

2	Công trình công cộng (1*)	5,92	1,3	1,8	0,77
	Trong đó gồm:				
	- Đất giáo dục			1,3	0,56
	- Đất văn hóa			0,50	0,21
3	Cây xanh và Thể dục thể thao	0,00	0,0	0,00	0,00
4	Giao thông khu ở	9,30	2,0	7,60	3,25
	- Giao thông động	4,30	0,92	7,60	3,25
	- Giao thông tĩnh	5,00	1,07	0,00	0,00
5	Đất hỗn hợp	36,14	7,7	35,26	15,1
<b>B. Đất ngoài đơn vị ở</b>		<b>308,00</b>	<b>65,6</b>	<b>174,69</b>	<b>74,79</b>
1	Công trình công cộng	180,78	38,5	61,10	26,16
	- Trung tâm công cộng (2*)	179,18	38,2	59,50	25,47
	- Đất giáo dục	1,60	0,3	1,60	0,69
2	Đất giao thông đối ngoại	39,90	8,5	39,90	17,08
3	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,00	0,0	0,00	0,00
4	Đất cây xanh (3*)	46,73	10,0	38,73	16,58
5	Mặt nước, kênh rạch (3*)	40,59	8,6	34,96	14,97
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>469,40</b>	<b>100,00</b>	<b>233,56</b>	<b>100,00</b>

(1\*): diện tích *đất công trình công cộng đơn vị ở* trong phương án quy hoạch một phần khu III giảm nhiều do đã có khoảng 6,65ha dành cho các chức năng công cộng trong khu dân cư Tân An Hội được phê duyệt.

(2\*): diện tích *đất trung tâm công cộng ngoài đơn vị ở* giảm mạnh do đã tách khu Đại học Y Dược khoảng 131,12ha ra khỏi đồ án.

(3\*): diện tích *đất cây xanh và mặt nước kênh, rạch ngoài đơn vị ở* trong phương án quy hoạch giảm do cũng đã có một phần khoảng 13,63ha được thực hiện trong khu dân cư Tân An Hội.

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

##### 4.2.1. Khu II:

Quy mô dân số dự kiến : 50.000 đến 53.000 người.

Chỉ tiêu khu II

Trong đó:

- Đất đơn vị ở	: 56,4 - 60 m <sup>2</sup> /người
+ Đất xây dựng nhóm nhà ở	: 34,3 - 36,5 m <sup>2</sup> /người
+ Đất công trình dịch vụ	: 6,4 - 6,8 m <sup>2</sup> /người
+ Đất cây xanh - thể dục thể thao	: 3 - 3,3 m <sup>2</sup> /người
+ Đất giao thông	: 12,5 - 13,5 m <sup>2</sup> /người

#### 4.2.1. Một phần khu III:

Quy mô dân số dự kiến : 8.000 đến 8.500 người.

Chỉ tiêu một phần khu III

Trong đó:

- Đất đơn vị ở	: 69,2 - 73,6 m <sup>2</sup> /người
+ Đất xây dựng nhóm nhà ở	: 16,7 - 17,8 m <sup>2</sup> /người
+ Đất công trình dịch vụ	: 2,12 - 2,25 m <sup>2</sup> /người
+ Đất giao thông	: 8,9 - 9,5 m <sup>2</sup> /người
+ Đất hỗn hợp	: 41,4 - 44,1 m <sup>2</sup> /người

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

- Cấp điện sinh hoạt	: 2000 - 2500 kwh/ng/năm
- Cấp nước sinh hoạt	: 200 lít/người/ngày đêm
- Thoát nước bản sinh hoạt	: 200 lít/người/ngày đêm
- Rác đô thị	: 1 - 1,5 kg/người/ngày
- Mật độ xây dựng toàn khu	: 30 - 40%
- Tầng cao	: 2,5 - 15 tầng.

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

#### 5.1. Giao thông:

##### a) Giao thông đường bộ:

Hệ thống đường bộ được quy hoạch bao gồm đường đối ngoại và đường đối nội. Đường đối ngoại gồm các tuyến đường chính và đường liên khu vực có lộ giới từ 40m đến 60m được dự kiến căn cứ theo quy hoạch chung Khu đô thị Tây Bắc. Trong

các khu chức năng dự kiến xây dựng mới các tuyến đường nội bộ khác bổ sung đảm bảo chỉ tiêu mật độ giao thông trong khu vực nghiên cứu.

- Diện tích giao thông khu II chiếm khoảng 14,19% diện tích và chỉ tiêu giao thông phân theo chức năng như sau:

+ Giao thông đối ngoại: bao gồm đường kênh Thầy Cai và nút giao thông chính, chiếm khoảng 1,64% diện tích chung.

+ Giao thông đối nội: bao gồm đường đối nội và bãi đậu xe, chiếm khoảng 12,55% diện tích và khoảng 12,5 - 13,5m<sup>2</sup>/người.

- Diện tích giao thông một phần khu III chiếm khoảng 20,33% diện tích và chỉ tiêu giao thông phân theo chức năng như sau:

+ Giao thông đối ngoại: bao gồm đường kênh Thầy Cai, đường Tỉnh lộ 8 và các nút giao thông chính, chiếm khoảng 17,08% diện tích chung.

+ Giao thông đối nội: bao gồm đường đối nội và bãi đậu xe, chiếm khoảng 3,25% diện tích và khoảng 8,5 - 9,5m<sup>2</sup>/người.

b) Giao thông thủy:

Trong ranh khu vực nghiên cứu kỹ kênh Thầy Cai và kênh số 10 có chức năng giao thông thủy.

### 5.2. Cấp điện:

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

- Chỉ tiêu cấp điện 2000 - 2500 kwh/người/năm.

### 5.3. Cấp nước:

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

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

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

### 5.4. San nền - thoát nước mặt:

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

- Tôn nền phần lớn diện tích khu đất kết hợp với việc tạo các hồ cảnh quan.
- Cao độ xây dựng chọn :  $\nabla_{xd} \geq 2,0m$ .
- Cao độ đáy hồ cảnh :  $-2,50m$ .

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

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

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

Hệ số không điều hòa ngày: 1,1.

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

#### 5.6. Giải pháp về môi trường:

- Quy hoạch đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh từ bờ rạch Phước Hiệp đến khu dân cư tối thiểu 1.500m, từ Khu Công nghiệp Tân Phú Trung tối thiểu 50m.
- Di dời các cơ sở công nghiệp vô khu hoặc cụm công nghiệp tập trung.
- Hạn chế lấp rạch, đảm bảo hành lang bảo vệ bờ sông, kênh, rạch theo Quyết định số 150/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về quy định quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, kênh, rạch.

### 6. Cần lưu ý một số điểm khi thực hiện đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000:

- Một phần khu III:
- + Khi triển khai hạ tầng kỹ thuật phải lưu ý đến lưu lượng người khi khu Đại học Y Dược đi vào hoạt động.



+ Diện tích đất cây xanh và thể dục thể thao khu ở trong phương án đề xuất tuân thủ theo quy hoạch chung 1/5000. Khi triển khai đồ án quy hoạch phân khu và các đồ án quy hoạch chi tiết sẽ phải dành quỹ đất cho hạng mục này.

- Lưu ý nghiên cứu tuyến monorail trong nội ô Khu đô thị Tây Bắc kết nối với tuyến metro dự kiến khi xây dựng đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Công văn số 8929/VP-ĐTMT ngày 27 tháng 11 năm 2009.

- Khi thực hiện lập đồ án quy hoạch phân khu và các đồ án quy hoạch chi tiết cần căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ và Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng.

**Điều 2.** Trên cơ sở nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt giao Ban Quản lý đầu tư và xây dựng Khu đô thị Tây Bắc quản lý quy hoạch phân khu trên địa bàn và sớm lập các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

**Điều 3.** 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 Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi và Trưởng ban Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Nguyễn Thành Tài**