

**THÀNH PHỐ**

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

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

Số: 806/QĐ-UBND

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 02 năm 2008*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị  
tỷ lệ 1/2000 Khu sân Golf Củ Chi, xã Tân Thông Hội,  
huyện Củ Chi**

**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 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Quyết định số 6079/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung Khu đô thị Tây Bắc thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 411043000117 ngày 20 tháng 3 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc cho phép Công ty TNHH một thành viên phát triển GS Củ Chi đầu tư dự án Sân Golf Củ Chi;

Căn cứ Quyết định số 5265/QĐ-UBND ngày 23 tháng 11 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu sân Golf Củ Chi, xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 242/Ttr-QHC&HT ngày 22 tháng 01 năm 2008 về trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu sân Golf Củ Chi, xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu sân Golf Củ Chi, xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi với các nội dung chính như sau:

### 1. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- Quy mô khu đất quy hoạch: 200ha, ranh giới được xác định theo Văn bản số 116/BQL ngày 02 tháng 10 năm 2006 của Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc, thuộc xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu quy hoạch như sau:

- + Phía Đông : Giáp đường ven kênh số 5;
- + Phía Tây : Giáp đường ven kênh số 7;
- + Phía Nam : Giáp đường ven kênh Thầy Cai;
- + Phía Bắc : Giáp ruộng lúa.

### 2. Lý do và sự cần thiết phải lập đồ án quy hoạch:

Khu quy hoạch nằm trong quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị Tây Bắc thành phố đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung tại Quyết định số 6079/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2005. Theo nội dung của đồ án quy hoạch chung xây dựng Khu đô thị Tây Bắc (do Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc thành phố và Công ty CPG - Singapore lập) có xác định quy hoạch một khu sân Golf quy mô 200ha.

Công ty TNHH một thành viên phát triển GS Củ Chi được Ủy ban nhân dân thành phố cho phép làm chủ đầu tư xây dựng khu sân Golf 36 lỗ theo Giấy chứng nhận đầu tư 411043000117 ngày 20 tháng 3 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, việc lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 là cần thiết cho công tác đầu tư sân Golf tại Khu đô thị mới Tây Bắc.

### 3. Mục tiêu của đồ án quy hoạch:

Thiết kế khu sân Golf 36 lỗ kết hợp các dịch vụ đa dạng khác như: khu vui chơi giải trí cao cấp; khu trung tâm hội nghị, hội thảo; khu nhà nghỉ cao cấp,...

Trong khu vực được chia thành các khu chức năng chính như sau:

- Khu sân Golf 36 lỗ;
- Khu câu lạc bộ và công trình phụ trợ;

- Khu nhà biệt thự cao cấp cho thuê dạng resort;
- Khu cây xanh.

#### 4. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

##### 4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
<b>1</b>	<b>Đất sân Golf và cơ sở hạ tầng phụ trợ</b>	<b>145,3</b>	<b>72,65</b>
	1.1- Khu cảnh quan (Sân Golf 36 lỗ)	84,9	42,45
	1.2- Khu dịch vụ (Sân tập Golf, ...)	10,0	5,00
	1.3- Khu mặt nước (Ao và hồ nội bộ)	38,0	19,00
	1.4- Nhà Câu lạc bộ và cơ sở hạ tầng phụ trợ	12,4	6,20
<b>2</b>	<b>Đất giao thông và cây xanh</b>	<b>45,5</b>	<b>22,75</b>
<b>3</b>	<b>Khu nhà ở biệt thự cho thuê</b>	<b>9,2</b>	<b>4,60</b>
	Biệt thự 3~5 phòng ngủ	9,2	4,60
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>200,0</b>	<b>100,00</b>

##### 4.2. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Khu sân Golf: Khu sân Golf không xây dựng công trình kiến trúc, chủ yếu là tạo địa hình và mặt nước theo các yêu cầu thiết kế kỹ thuật đối với tiêu chuẩn của sân Golf 36 lỗ.

- Khu công trình hạ tầng phụ trợ phục vụ sân Golf (bao gồm một số công trình chính như: Câu lạc bộ, nhà hàng, cư xá, nhà nghỉ, hồ bơi,...):

- + Mật độ xây dựng : 30 - 35%
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,5
- + Tầng cao tối đa : 5 tầng

- Khu nhà ở biệt thự cho thuê:

- + Mật độ xây dựng : 30 - 35%
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,7
- + Tầng cao tối đa : 2 tầng

### **5. Bố cục phân khu chức năng:**

- Lối vào chính tiếp cận từ đường phía Đông khu quy hoạch (giáp kênh số 5) và mở một trục chính vào giữa khu vực quy hoạch. Các hạng mục công trình được bố trí như sau:

+ Trung tâm điều hành sân Golf bố trí ở giữa khu vực quy hoạch.

+ Bố trí hai khu nhà ở biệt thự cho thuê, một khu vực nằm về phía Đông Bắc khu vực quy hoạch, một khu vực nằm về phía Đông Nam khu vực quy hoạch.

+ Khu bảo dưỡng và công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải...) nằm về hướng Tây Nam khu vực quy hoạch.

- Phương án bố trí đảm bảo tầm nhìn của các khu vực đều hướng ra khu Golf.

### **6. Các hạng mục công trình dự kiến đầu tư trong khu vực:**

Sân Golf 36 lỗ sẽ là một trung tâm thể thao hiện đại theo tiêu chuẩn quốc tế, với sức cạnh tranh cao, ngoài ra sân Golf còn là khu phức hợp nghỉ ngơi, giải trí cho khách hàng. Các hạng mục chức năng của sân Golf như sau:

+ Sân Golf: là một phần quan trọng của dự án, là cầu nối liên hệ giữa các khu chức năng (khu biệt thự, nhà trung tâm...) và phong cảnh tự nhiên của khu vực. Sân Golf bao gồm thảm cỏ, cây xanh, bãi cát, hồ và suối tạo ra cảnh quan đẹp cho dự án.

+ Nhà câu lạc bộ (11.500m<sup>2</sup>): Trụ sở câu lạc bộ được bố trí ở trung tâm của khu đất và mang lại sự thuận tiện cho tất cả các cơ sở hạ tầng phụ trợ và một tầm nhìn mở từ sân Golf. Trụ sở câu lạc bộ, khu vực công cộng với nhà hàng, phòng họp và khu vực riêng với phòng thay quần áo, phòng tắm và phòng cho nhân viên, sẽ được thiết kế đa chức năng.

+ Khu Spa (6.400m<sup>2</sup>): Phục vụ cho nhu cầu nghỉ ngơi của khách hàng. Trung tâm nghỉ ngơi hồi phục sức khỏe sẽ được thiết kế với những tiện nghi - phòng tắm hơi, phòng phục hồi sức khỏe, nhà hàng.

+ Trung tâm hội nghị (2.900m<sup>2</sup>): Trung tâm hội nghị được trang bị phòng họp và các phương tiện để tổ chức sự kiện theo một cách trang trọng.

+ Nhà nghỉ mát (5.250m<sup>2</sup>): Nhà nghỉ mát 50 căn với tiêu chuẩn quốc tế và những dịch vụ khác như hồ bơi, hoạt động giải trí sẽ được xây dựng một cách hài hòa với các công trình xây dựng khác và khu vực lân cận cả về màu sắc, hình dạng và kiểu dáng.

+ Khu biệt thự cao cấp cho thuê (40.000m<sup>2</sup>): Biệt thự cho 100 hộ gia đình sẽ được thiết kế và xây dựng với đầy đủ trang thiết bị và diện tích rộng rãi. Biệt thự sẽ được xây dựng nhằm tận dụng đặc điểm của cảnh quan kênh đào và hồ nước như là phong cảnh cho sân Golf.

+ Khu kỹ thuật (1.500m<sup>2</sup>): Nhà bảo dưỡng sân Golf.

## **7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đô thị:**

### **7.1. Quy hoạch giao thông:**

+ Đường dọc kênh Thầy Cai, giáp ranh phía Nam có lộ giới 40m với quy mô mặt cắt ngang: 5m (vía hè) + 14m (lòng đường) + 2m (dây phân cách) + 14m (lòng đường) + 5m (vía hè).

+ Đường dọc kênh số 5, giáp ranh phía Đông với quy mô mặt cắt ngang mỗi bên bờ kênh như sau: 4,5m (vía hè) + 16m (lòng đường) + 4,5m (vía hè). Lộ giới 2 x 25m.

+ Đường dọc kênh số 7, giáp ranh phía Tây với quy mô mặt cắt ngang mỗi bên bờ kênh như sau: 4m (vía hè) + 12m (lòng đường) + 4m (vía hè). Lộ giới 2 x 20m.

### **7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:**

Tổ chức đắp nền tạo mặt bằng xây dựng, đảm bảo cao độ không chế Hxd  $\geq$  2,00m với các khu vực có công trình xây dựng, hệ cao độ sử dụng hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu.

Thoát riêng hệ thống thoát nước bản và mưa, cống thoát nước mưa đặt ngầm.

Hướng thoát nước: nước mưa trong khu vực được tập trung thoát về phía các kênh thoát nước bao quanh khu vực (kênh số 5 và số 7 thuộc hệ thống thoát nước kênh Thầy Cai).

### **7.3. Quy hoạch cấp điện:**

+ Nguồn điện được lấy từ trạm 110/15-22kV Củ Chi.

+ Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4kV, sử dụng máy biến áp 3 pha đặt ở những vị trí không gây mất mỹ quan cho khu quy hoạch với các gam máy sử dụng từ 250kVA ÷ 1250kVA.

+ Xây dựng mới tuyến trung và hạ thế, cấp điện cho khu sân golf và khu vực phụ trợ, sử dụng cáp đồng bọc cách điện, tiết điện các loại, chôn ngầm trong đất.

+ Hệ thống chiếu sáng: Sử dụng đèn cao áp natri 250W-220V gắn trên trụ thép.

#### 7.4. Quy hoạch cấp nước:

+ Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước cấp từ Nhà máy nước Kênh Đông.

+ Chỉ tiêu cấp nước:

Cấp nước sinh hoạt:  $qsh = 200$  lít/người/ngày-đêm.

Tổng nhu cầu dùng nước:  $Q = 1.200m^3$ /ngày-đêm.

+ Phương án bố trí thiết kế mạng lưới cấp nước hợp lý, phù hợp với nhu cầu sử dụng.

#### 7.5. Quy hoạch thoát nước bản, rác thải và vệ sinh môi trường:

##### *Thoát nước bản:*

+ Sử dụng hệ thống thoát nước riêng, nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải cục bộ phía Tây Nam khu quy hoạch, xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép và được tái sử dụng.

+ Tổng lượng nước thải toàn khu:  $1.000m^3$ /ngày

+ Phương án bố trí thiết kế mạng lưới thoát nước hợp lý phù hợp với giải pháp thoát nước.

##### *Rác thải và vệ sinh môi trường:*

+ Rác thải được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến nơi quy định.

7.6. Các vấn đề chung về việc kết nối hạ tầng kỹ thuật với khu vực xung quanh trong đồ án quy hoạch chung xây dựng Khu đô thị Tây Bắc tỷ lệ 1/500 đang trong quá trình thẩm định và phê duyệt:

+ Dự án cần lựa chọn giải pháp hợp lý về việc tổ chức thoát nước ra hệ thống kênh Thầy Cai và các kênh chi lưu (kênh số 5 và số 7).

+ Cập nhật thông tin quy hoạch Khu đô thị Tây Bắc để xác định cao độ kết nối nền giữa dự án với các trục đường quy hoạch dự kiến bao quanh.

+ Phối hợp với Công ty Điện lực thành phố và Điện lực Củ Chi để xác định chính xác vị trí đấu nối với nguồn điện của khu vực. Đồng thời bố trí hợp lý các trạm hạ thế và mạng lưới điện cho khu quy hoạch, phù hợp với nhu cầu sử dụng điện.

#### **Điều 2.**

- Công ty TNHH một thành viên phát triển GS Củ Chi và đơn vị tư vấn có trách nhiệm triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 căn cứ trên nội

dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã phê duyệt, trình Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc thành phố thẩm định và phê duyệt theo nội dung Quyết định số 175/2006/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Quản lý đầu tư - xây dựng Khu đô thị mới Tây Bắc thành phố.

- Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc thành phố phối hợp Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi chịu trách nhiệm tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng và phương án tái định cư cho nhân dân trong khu vực quy hoạch.

- Việc san lấp kênh, rạch phải có sự thỏa thuận của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Công nghiệp, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông - Công chính, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Trưởng Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Công ty TNHH một thành viên phát triển GS Củ Chi và Thủ trưởng các Sở, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Nguyễn Hữu Tín**