

Số: 845 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 02 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 2351/2013/QĐ
	Ngày: 15/3/2013

Quê
rừng

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Một phần khu I thuộc
Khu đô thị Tây Bắc Thành phố, tại 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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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 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/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 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 4919/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2012 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, huyện Củ Chi và huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 4028/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Một phần Khu I thuộc Khu đô thị Tây Bắc thành phố;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 4034/TTr-SQHKT ngày 04 tháng 12 năm 2012 về trình duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Một phần Khu I thuộc Khu đô thị Tây Bắc thành phố, xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Một phần Khu I thuộc Khu đô thị Tây Bắc Thành phố, xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi, với các nội dung chính như sau:

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

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

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Bắc và Đông Bắc : giáp Khu VII của Khu Đô thị Tây Bắc.

+ Phía Đông : giáp Khu B của Khu Đô thị Tây Bắc.

+ Phía Nam : giáp Khu A của Khu Đô thị Tây Bắc và huyện Đức Hoà, tỉnh Long An qua kênh Thầy Cai.

+ Phía Tây và Tây Bắc : giáp Khu II của Khu Đô thị Tây Bắc.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 454,05 ha (không tính phần diện tích sân Golf: 200 ha và Nhà máy nước kênh Đông: 48,45 ha)

- Tính chất của khu vực quy hoạch: Là khu đô thị sinh thái cao cấp với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật hiện đại được cấu thành bởi các yếu tố nền tảng: Hệ thống sông nước, các không gian mở, sử dụng tối đa hoá 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 đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000: Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Khu đô thị Tây Bắc thành phố Hồ Chí Minh.

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000: Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Phát triển Phú Điền.

4. Hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu:

- Thuyết minh tổng hợp.

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/5000.

+ 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 hạ tầng kỹ thuật giao thông - cấp điện, cấp nước.

* Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật san nền - cấp nước.

* Bản đồ hiện trạng môi trường.

+ 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.

+ 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 đánh giá môi trường chiến lược.
- * Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.

- Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị 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. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 20.800 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:

a. Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu : 218,29 m²/người.

b. Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu : 76,74 m²/người.

c. Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở, bao gồm:

- Đất nhóm nhà ở khu vực xây dựng mới : 31,87 m²/người.

+ Đất nhóm nhà thấp tầng : 24,45 m²/người.

+ Đất nhóm nhà ở cao tầng : 7,42 m²/người.

- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: 5,15 m²/người.

+ Đất công trình giáo dục : 3,28 m²/người

+ Trạm y tế : 0,47 m²/người.

+ Điểm sinh hoạt văn hóa : 0,61 m²/người.

+ Trung tâm hành chính : 0,26 m²/người.

+ Trung tâm thương mại dịch vụ : 0,52 m²/người.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng và thể dục thể thao : 12,41 m²/người.

- Đất đường giao thông cấp phân khu vực : 27,31 km/km².

d. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị:

- Đất giao thông : 5,20 km/km².

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

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

- Tiêu chuẩn cấp điện : 2100 kwh/người/năm.

- Tiêu chuẩn rác thải, chất thải : 1,2 kg/người/ngày.

e. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu:

- Mật độ xây dựng chung : 30 - 40 %.

- Hệ số sử dụng đất : 0,5 lần.

- Tầng cao xây dựng (tối đa - tối thiểu) : 15 - 2.

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 2 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị nằm ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

6.1.1. Các đơn vị ở:

- Đơn vị ở 1: giới hạn bởi đường kênh 7, đường dọc kênh Đông, kênh 5 và kênh Thầy Cai ở phía Nam.

+ Diện tích : 204,17 ha.

+ Quy mô dân số : 13.000 người.

+ Nguyên tắc về giải pháp phân chia, xác định ranh của đơn vị ở: Khu vực này, ngoài sân Golf Củ Chi được xác định không nằm trong cơ cấu sử dụng đất, chủ yếu bố trí các khu nhà ở cao tầng và thấp tầng với các công trình công cộng được tổ chức gần gũi với thiên nhiên, xen lẫn cây xanh, mặt nước và là khu vực chuyển tiếp cảnh quan khu vực sân Golf.

- Đơn vị ở 2: giới hạn bởi đường kênh 7 (nằm phía Tây), đường dọc kênh Đông, đường kênh 8 và kênh Thầy Cai ở phía Nam.

+ Diện tích : 249,88 ha.

+ Quy mô dân số : 7.800 người.

+ Giới hạn bởi đường kênh 7 (nằm phía Tây), đường dọc kênh Đông, đường kênh 8 và kênh Thầy Cai ở phía Nam. Khu vực này ngoài Nhà máy nước kênh Đông được xác định là không nằm trong cơ cấu sử dụng đất, chủ yếu bố trí các khu nhà ở thấp tầng và cao tầng với các công trình công cộng được tổ chức gần gũi với thiên nhiên, xen lẫn cây xanh, mặt nước; khu vực này có mật độ thấp hơn Đơn vị ở 1 và khu Đại học có diện tích khoảng 131,13 ha.

* Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở: tổng diện tích 10,72 ha, bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 6,82 ha, trong đó:

+ Trường mầm non : 2,09 ha.

+ Trường tiểu học : 2,06 ha.

+ Trường trung học cơ sở : 2,67 ha.

- Khu chức năng trung tâm hành chính cấp phường: tổng diện tích 0,55 ha.

- Khu chức năng y tế (trạm y tế): diện tích 0,99 ha.

- Khu chức năng văn hóa (điểm sinh hoạt văn hóa): tổng diện tích 1,27 ha.

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại, chợ: tổng diện tích 1,09 ha.

- Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi) - công trình tập luyện thể dục thể thao: tổng diện tích 25,81 ha.

- Mạng lưới đường giao thông: tổng diện tích 56,79 ha.

+ Đường giao thông nội bộ, cấp phân khu vực: tổng diện tích 51,44 ha.

+ Bãi đậu xe: tổng diện tích 5,35 ha.

6.1.2. Các khu chức năng cấp đô thị nằm ngoài đơn vị ở: tổng diện tích 294,43 ha, bao gồm:

- Công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị : tổng diện tích 115,92 ha.
- Công trình trường đại học : tổng diện tích 88,34 ha.
- Công trình dịch vụ đô thị khác : tổng diện tích 25,96 ha.
- Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị : tổng diện tích 55,88 ha.
- Giao thông đối ngoại : tổng diện tích 14,41 ha.
- Sông rạch, hồ cảnh quan : tổng diện tích 103,14 ha.
- Công trình hạ tầng kỹ thuật : tổng diện tích 5,08 ha.

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

Tổng diện tích : 454,05 ha - tỷ lệ: 100 %.

a. Đất đơn vị ở : diện tích 159,62 ha; chiếm tỷ lệ 35,15 %.

- Đất nhóm nhà ở : diện tích 66,3 ha; chiếm tỷ lệ 14,6 %.

+ Đất nhóm nhà ở thấp tầng : diện tích 50,86 ha; chiếm tỷ lệ 11,2 %.

+ Đất nhóm nhà ở cao tầng : diện tích 15,44 ha; chiếm tỷ lệ 3,4 %.

- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: diện tích 10,72 ha; chiếm tỷ lệ 2,36 %

- Đất giáo dục: diện tích 6,8 ha; chiếm tỷ lệ 21,5%

+ Trường mầm non : diện tích 2,09 ha; chiếm tỷ lệ 0,46 %.

+ Trường tiểu học : diện tích 2,06 ha; chiếm tỷ lệ 0,45%.

+ Trường trung học cơ sở: diện tích 2,67 ha; chiếm tỷ lệ 0,59 %.

- Đất trung tâm hành chính cấp phường, xã: diện tích 0,55 ha; tỷ lệ 0,12 %.

- Đất y tế : diện tích 0,99 ha; tỷ lệ 0,22 %.

- Đất văn hóa : diện tích 1,27 ha; tỷ lệ 0,28 %.

- Đất thương mại : diện tích 1,09 ha; tỷ lệ 0,24 %.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng và thể dục thể thao: diện tích 25,81 ha; chiếm tỷ lệ 5,68 %.

- Đất giao thông khu ở : diện tích 56,79 ha; chiếm tỷ lệ 12,51 %.

+ Giao thông động : diện tích 51,44 ha; chiếm tỷ lệ 11,33 %.

+ Giao thông tĩnh (bãi đậu xe, phục vụ khu ở): diện tích 5,35 ha; chiếm tỷ lệ 1,18 %.

b. Đất ngoài đơn vị ở: diện tích 294,43 ha; chiếm tỷ lệ 64,85 %.

- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị: diện tích 115,92 ha; chiếm tỷ lệ 25,53 %.

+ Đất trường trung học phổ thông, dạy nghề: diện tích 1,62 ha; chiếm tỷ lệ 0,36 %.

+ Đất trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp: diện tích 88,34 ha; chiếm tỷ lệ 19,45%.

+ Đất công trình dịch vụ: diện tích 25,96 ha; chiếm tỷ lệ 5,72 %.

- Đất giao thông đối ngoại : diện tích 14,41 ha; chiếm tỷ lệ 3,17 %.
- Đất cây xanh : diện tích 55,88 ha; chiếm tỷ lệ 12,31 %.
- Đất sông rạch, hồ cảnh quan : diện tích 103,14 ha; chiếm tỷ lệ 22,72 %.
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật : diện tích 5,08 ha; chiếm tỷ lệ 1,12 %.

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 ² /người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
					Tối thiểu	Tối đa	
Đơn vị ở 1 (diện tích: 204,17 ha; dự báo quy mô dân số: 13.000 người)	1. Đất đơn vị ở	97,72	75,17	40	2	15	5,25
	1.1. Đất nhóm nhà ở	46,65	35,88	40	3	15	5,25
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	36,18	27,83	40	3	4	1,6
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới cao tầng	10,47	8,05	35		15	5,25
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	6,0	4,62	35	2	3	1,05
	- Đất giáo dục	3,73	2,87	35	2	3	1,05
	+ Trường mầm non	1,49		35	2	2	0,7
	+ Trường tiểu học	0,96		35	3	3	1,05
	+ Trường trung học cơ sở	1,28		35	3	3	1,05
	- Đất hành chính	0,33	0,25	35	3	3	1,05
	- Đất dịch vụ thương mại	0,59	0,45	35	3	3	1,05
	- Đất y tế	0,59	0,45	35	3	3	1,05
	- Đất văn hóa	0,76	0,58	35	3	3	1,05
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng, thể dục thể thao	11,96	9,2	2		1	0,02
	1.4. Đất giao thông, bãi đỗ xe	33,11	25,47				
	- Đất giao thông (từ đường cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở)	29,66	22,82m ² /ng 7,5 km/km ²				
	- Đất bãi đỗ xe	3,45	2,65				
	2. Đất ngoài đơn vị ở	106,45		35	3	4	1,4
	2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị	13,51		35		4	1,4
	- Đất trường trung học phổ thông	1,62		35		4	1,4
- Đất trường đại học	0						
- Đất công trình dịch vụ đô thị khác	11,89		35		3	1,05	

	2.2. Đất cây xanh đô thị	29,29		2		1	0,02
	2.3. Đất mặt nước, hồ cảnh quan	49,06					
	2.4. Đất giao thông đối ngoại	9,51					
	2.5. Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật đô thị	5,08					
Đơn vị ở 2 (diện tích: 249,88 ha; dự báo quy mô dân số: 7.800 người)	1. Đất đơn vị ở	61,9	79,36	35	2	15	5,25
	1.1. Đất nhóm nhà ở	19,65	25,19	35	3	15	5,25
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	14,68	18,82	30	3	3	0,9
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới cao tầng	4,97	6,37	35		15	5,25
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị	4,72	6,05	35	2	3	1,05
	- Đất giáo dục	3,09	3,97	35	2	3	1,05
	+ Trường mầm non	0,6		35	2	2	0,7
	+ Trường tiểu học	1,1		35	3	3	1,05
	+ Trường trung học cơ sở	1,39		35	3	3	1,05
	- Đất hành chính	0,22	0,28	35		3	1,05
	- Đất dịch vụ thương mại	0,5	0,64	35		3	1,05
	- Đất y tế	0,4	0,51	35		3	1,05
	- Đất văn hóa	0,51	0,65	35		3	1,05
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng, thể dục thể thao	13,85	17,76	2		1	0,02
	1.4. Đất giao thông, bãi đỗ xe	23,68	30,36				
	- Đất giao thông (từ đường cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở)	21,78	27,93m ² /ng 3,3 km/km ²				
	- Đất bãi đỗ xe	1,90	2,43				
	2. Đất ngoài đơn vị ở	187,98		35	2	15	1,4
	2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị	102,41		35		15	1,4
	- Đất trường trung học phổ thông	0					
- Đất trường đại học	88,34		35	2	15	1,5	
- Đất công trình dịch vụ đô thị khác	14,07		35	2	3	1,05	
2.2. Đất cây xanh đô thị	26,59		2		1	0,02	
2.3. Đất mặt nước, hồ cảnh quan	54,08						
2.4. Đất giao thông đối ngoại	4,9						
2.5. Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật đô thị	0						

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:

- Là một khu đô thị phát triển kết hợp với các khu chức năng tồn tại khác của Khu đô thị Tây Bắc, gắn kết hài hòa với các khu kế cận; kết nối chặt chẽ với các khu chức năng còn lại trong tổng thể khu I đã được xác định.

- Tối ưu hóa cơ hội phát triển dọc theo các trục đường giao thông chính đô thị; tạo cơ hội phát triển các khu nhà ở kết hợp với không gian mặt nước, cảnh quan công viên cây xanh.

- Về tổng thể, các khu nhà ở cao tầng được bố trí về phía Bắc, sát trục đường dọc kênh Đông, hình thành một khu nhà ở, thương mại dịch vụ đa dạng, dễ dàng tiếp cận và có tầm nhìn rộng về phía công viên trung tâm.

- Các khu nhà ở thấp tầng được bố trí đan xen giữa các không gian công viên cây xanh mặt nước. Các khu nhà ở thấp tầng được bố trí dọc lập so với các tuyến giao thông chính. Các tuyến đường nội bộ tới từng cụm khu nhà ở (mỗi cụm có từ 30 - 40 căn biệt thự) tạo nên không gian môi trường thân thiện, an toàn và riêng tư cho người dân đô thị.

* Nghiên cứu thiết kế dựa trên yếu tố phát triển bền vững, hạn chế tối đa bão lụt, ảnh hưởng xấu từ biến đổi khí hậu:

- Các công trình công cộng hạ tầng xã hội, dịch vụ thương mại được bố trí rải rác trong tổng thể đô thị, đảm bảo bán kính khoảng 250m từ các khu ở đến công trình công cộng, khuyến khích giao thông xanh (đi bộ, xe đạp hoặc các phương tiện không gây ô nhiễm môi trường - xe buggy, có thể sử dụng như phương tiện công cộng đặc trưng của đô thị).

- Hệ thống không gian xanh, không gian mở được thiết kế thành 1 hệ thống liên kết đóng vai trò như một không gian lưu trữ và quản lý nước. Cảnh quan cây xanh mặt nước được thiết kế chú trọng với nhiều hình thức giải trí, vui chơi đa dạng, thu hút người dân đô thị. Khu hồ nước trung tâm đô thị của Đơn vị ở 1 và Đơn vị ở 2 được thiết kế như một trung tâm công cộng, với các loại hình dịch vụ, du lịch vui chơi giải trí và chăm sóc sức khỏe.

* Nguyên tắc định hướng, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị các khu chức năng, từng ô phố, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn, khu trung tâm:

- Các khu vực trọng tâm: Xác định 03 khu vực trọng tâm tại Đơn vị ở 1; khu dân cư, công cộng trong Đơn vị ở 2 và khu Đại học.

- Với Đơn vị ở 1, khu trọng tâm được xác định tại khu quảng trường và khu hồ trung tâm, kết nối với các công trình công cộng, dịch vụ thương mại. Khu Quảng trường với không gian mở rộng về phía Bắc, phía Nam liên kết với khu hồ nước trung tâm là nơi tổ chức các hoạt động sinh hoạt cộng đồng, với tầm nhìn đẹp về tổng thể phía Nam của Đơn vị ở 1.

- Khu vực trọng tâm của khu vực Tây và Nam nhà máy nước trong Đơn vị ở 2 được xác định là khu vực hồ trung tâm, nơi diễn ra các hoạt động du lịch, thể thao giải trí. Hồ nước trung tâm sẽ là một điểm nhấn sinh thái, thu hút các hoạt động giải trí nước của người dân đô thị. Ven hồ, sẽ có các công trình dịch vụ thương mại, đường dạo, khu thể dục thể thao. Với kiến trúc cảnh quan đẹp, đa dạng và dễ dàng tiếp cận, đây sẽ là một khu vực đặc trưng của tổng thể khu I đô thị Tây Bắc.

- Khu trung tâm đại học với hệ thống các khu vực quảng trường, đường dạo, đài phun nước và tượng đài tại cửa ngõ liên kết khu đại học với đường dọc kênh 5 sẽ là điểm trọng tâm, điểm nhấn không gian cảnh quan của khu đại học.

* Các tuyến, điểm nhấn và điểm nhìn quan trọng: Hướng tuyến quan trọng của khu I đô thị Tây Bắc được xác định là tuyến dịch vụ thương mại, chung cư cao tầng dọc theo tuyến đường kênh Đông phía Bắc đô thị.

- Với vị trí điểm đầu và điểm cuối của đường dọc kênh Đông, tại khu I là các công trình khối tích lớn, khoảng lùi sâu tạo nên một không gian rộng cho các khu vực điểm nút giao thông quan trọng. Hướng tuyến của tuyến phố này thay đổi khi đi vào trong khu vực dự án bởi sự thay đổi về khối tích, chiều cao của các công trình nhà ở cao tầng. Khu vực giữa của tuyến đường này sẽ là khu quảng trường, mở rộng không gian và điểm nhìn về khu hồ nước trung tâm.

- Đồng thời, các hướng tuyến quan trọng của dự án là các tuyến giao thông khu nhà ở. Sự kết hợp đan xen giữa các khu nhà ở, khu công viên mặt nước và các công trình công cộng tạo nên một sự thay đổi nhịp nhàng, đa dạng và hấp dẫn cho các cụm khu nhà ở. Các công trình công cộng cấp đơn vị ở sẽ là những điểm đến dễ dàng tiếp cận, đồng thời là điểm nhấn, trọng tâm của từng khu vực nhà ở.

* Các khu vực đặc trưng cần kiểm soát về kiến trúc cảnh quan, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát sự phát triển:

- Khu vực quy hoạch được xác định làm 03 khu chức năng đặc trưng, bao gồm khu công trình công cộng ngoài đơn vị ở, nhà ở chung cư ; các không gian nhà ở thấp tầng và không gian công viên cây xanh mặt nước.

- Các khu công trình công cộng ngoài đơn vị ở và khu nhà ở chung cư cần được chú trọng quản lý trong các không gian tiếp cận. Bố trí các lối tiếp cận xe cơ giới, bãi đậu xe không ảnh hưởng đến giao thông chung của đô thị và cảnh quan tuyến phố. Các bãi đậu xe nhà ở chung cư được bố trí nhằm hạn chế tối đa diện tích sân bãi, ảnh hưởng đến môi trường (tăng nhiệt độ do sân bãi bê tông...), hạn chế tối đa ảnh hưởng giao thông cơ giới với tuyến phố đi bộ.

- Các không gian nhà ở thấp tầng đảm bảo chiều cao, khoảng lùi và hình dáng kiến trúc theo quy định, quản lý xây dựng cao nhằm hạn chế tối đa các không gian kiến trúc nhà ở tự phát. Cảnh quan đường phố phải được thiết kế và xây dựng đồng bộ cho tổng thể đô thị.

- Không gian công viên cây xanh mặt nước được thiết kế nhằm có thể dễ dàng tiếp cận từ các khu ở, công trình công cộng. Kiến trúc cảnh quan thống nhất trên tổng thể đô thị, hình thành các khu sân vườn, vui chơi giải trí, thể dục thể thao, các khu công viên bóng mát, các khu đường dạo ven hồ.

- Cơ sở xác định tầng cao xây dựng công trình cho từng ô phố; nguyên tắc xác định khoảng lùi các công trình đối với các trục đường: tuân thủ theo các quy định hiện hành và ý đồ tổ chức không gian đô thị. Khoảng lùi cho các công trình kiến trúc cao tầng tại các tuyến phố lớn được đề xuất từ 9 - 12m nhằm tạo nên các không gian tiếp cận rộng thoáng, bãi đỗ xe và cây xanh cảnh quan. Với các tuyến phố của các khu nhà ở thấp tầng, khoảng lùi công trình được thiết lập tùy theo diện tích lô đất. Khoảng lùi được đề xuất từ 4 - 7m. Đảm bảo khoảng cách đậu xe cho bãi đậu xe ngoài trời và khu sân vườn.

- Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: các công trình ngầm trong khu quy hoạch chủ yếu là các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị thường được tổ chức dọc theo các tuyến giao thông và tầng hầm trong các khu vực xây dựng chung cư cao tầng.

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

8.1 Quy hoạch giao thông đô thị:

- Quy hoạch mạng lưới đường giao thông chính trong khu quy hoạch (đường dọc kênh Đông, đường dọc kênh 5, kênh 7, kênh 8 và đường Tam Tân) phù hợp với đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị Tây Bắc thành phố được duyệt.

- Quy mô lộ giới có tuyến đường trong khu quy hoạch như sau:

+ Đường Tam Tân và đường dọc kênh Đông: lộ giới 40m (lòng đường mỗi bên 14m; dải phân cách giữa 2m; lề đường mỗi bên 5m).

+ Đường dọc kênh 5: lộ giới 60m (lộ giới đường hai bên kênh 25m: lòng đường 16m; lề đường mỗi bên 4 - 5m).

+ Đường dọc kênh 7, kênh 8: lộ giới 50m (lộ giới đường hai bên kênh 20m: lòng đường 11m; lề đường mỗi bên 4 - 5m).

+ Đường số 1, số 3 và đường số 4: lộ giới 20m (lòng đường 11m; lề đường mỗi bên 4,5m).

+ Đường số 3A: lộ giới từ 24 - 34m (đoạn đầu tuyến kết nối với đường dọc kênh 8 có lộ giới 34m, trong đó bề rộng trung bình của đoạn kênh là 10m).

+ Đường số 3B lộ giới 13,5m (lòng đường 7,5m; lề đường mỗi bên 3m).

+ Các tuyến đường còn lại: lộ giới 18,5m (lòng đường 10,5m; lề đường mỗi bên 4m).

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

a. Quy hoạch chiều cao:

- Cao độ khống chế cho toàn khu vực là $H \geq +2,00\text{m}$ (hệ VN2000).

- Đối với khu vực địa hình tự nhiên thấp hơn +2,00m: cần nâng dần cao độ nền của khu vực đến cao độ thiết kế khi có điều kiện.

- Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất, đồng thời phù hợp với khu vực xung quanh; với giá trị thấp nhất là +2,00m (hệ VN2000).

- Độ dốc nền thiết kế: khu công trình công cộng, khu ở $\geq 0,4\%$; khu công viên cây xanh $\geq 0,3\%$. Hướng đổ dốc: từ giữa các tiểu khu ra xung quanh.

b. Quy hoạch thoát nước mặt:

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

- Tổ chức tuyến cống chính theo định hướng quy hoạch chung, cống Ø1500 trên đường Tam Tân, cống Ø1500 trên đường dọc kênh Đông.

- Nguồn thoát nước: tập trung theo các cống chính, đổ ra các rạch nhánh gần nhất đi qua khu đất.

- Công thoát nước mưa quy hoạch đặt ngầm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông trong khu vực; kích thước cống tính theo chu kỳ tràn cống $T = 3$ năm (cống cấp 2) và $T = 2$ năm (cống cấp 3, cấp 4), kích thước cống thay đổi từ $\varnothing 800\text{mm}$ đến $\varnothing 1500\text{mm}$.

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

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

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 4 - 5 kw/căn hộ.

- Chỉ tiêu cấp điện công cộng : 15 - 40 W/m².

+ Nguồn điện được cấp từ trạm 110/15-22KV Củ Chi, dài hạn sẽ bổ sung từ trạm 110/15-22KV Đô Thị Tây Bắc 1 và 110/15-22KV Đô Thị Tây Bắc 2.

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

+ Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4KV, sử dụng máy biến áp 3 pha, dung lượng $\geq 400\text{KVA}$, loại trạm phòng.

+ Cải tạo mạng trung thế hiện hữu, giai đoạn đầu nâng cấp lên 22KV, dài hạn sẽ được thay thế bằng cáp ngầm

+ Xây dựng mới mạng trung và hạ thế cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE, tiết diện dây phù hợp, chôn ngầm trong đất.

+ Hệ thống chiếu sáng dùng đèn cao áp sodium 150 ÷ 250W - 220V, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

8.4. Quy hoạch cấp nước đô thị:

- Nguồn cấp nước: từ nguồn nước máy thành phố, dựa vào tuyến $\varnothing 1200$ trên đường Kênh Đông và $\varnothing 600$ dự kiến trên đường Tam Tân thuộc hệ thống nhà máy nước Kênh Đông.

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Sinh hoạt : 180 lít/người/ngày.

+ Công cộng, dịch vụ : 35 lít/người/ngày.

+ Khách vãng lai : 25 lít/người/ngày.

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 15 lít/s/đám cháy, số đám cháy đồng thời: 2 đám cháy (theo TCVN 2622-1995).

- Tổng nhu cầu dùng nước: 13.180 - 15.810 m³/ngày.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Đơn vị ở 1: Các khu dân cư trong khu I sẽ lấy nước trực tiếp trên tuyến ống cấp nước chung $\varnothing 300$ Kênh Đông và tuyến ống $\varnothing 250$ Đường 1A - đường D1a, từ đó bổ xung các tuyến ống phân phối trên các trục đường quy hoạch vào khu dân cư.

+ Đơn vị ở 2: Tuyến ống Ø400 đến Ø350 đi trên đường Kênh 8, đây là tuyến ống cấp nước chính cho đơn vị ở 2, xây dựng bổ sung các tuyến ống phân phối kết nối với nhau tạo thành 3 vòng cấp nước.

8.5 Quy hoạch thoát nước thải và rác thải:

a. Thoát nước thải:

- Giải pháp thoát nước bản: xây dựng hệ thống cống thoát nước riêng để thu gom nước thải đưa về trạm xử lý khu vực số 2 đặt trong khu quy hoạch, cạnh kênh 5. Nước thải từ các khu vệ sinh trong nhà ở, công trình công cộng phải được xử lý bằng bể tự hoại xây đúng quy cách trước khi xả vào cống thoát nước thải đô thị (QCVN 01:2008/BXD).

- Tiêu chuẩn thoát nước:

+ Sinh hoạt : 180 lít/người/ngày.

+ Công cộng, dịch vụ : 35 lít/người/ngày.

+ Khách vãng lai : 25 lít/người/ngày.

- Tổng lượng nước thải: 10.356 - 12.427 m³/ngày.

- Mạng lưới thoát nước: hệ thống cống thoát nước thải được xây dựng trong khu quy hoạch là hệ thống cống ngầm có đường kính Ø300 - Ø1400 mm, trong đó các tuyến cống chính (chủ yếu là các tuyến cống đã được xác định cả vị trí và đường kính trong quy hoạch chung thoát nước thải khu đô thị Tây Bắc thành phố) đi dọc đường kênh 8, đường kênh 7 và đường kênh 5 theo hướng về trạm xử lý nước thải khu vực đặt ở phía Đông Nam khu quy hoạch. Bên cạnh đó, bố trí thêm các tuyến cống nhánh thoát nước thải nối vào cống chính. Độ sâu đặt cống tối thiểu (tính từ mặt đất đến đỉnh cống) là 0,7m.

b. Xử lý chất thải rắn:

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

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt : 32,4 tấn/ngày.

- Phương án thu gom và xử lý rác: rác được thu gom, vận chuyển về khu xử rác của thành phố.

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 bưu cục hiện hữu (đài điện thoại thị trấn 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 cáp xây dựng mới được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng trong công tác vận hành, sửa chữa.

9. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường:

+ Hợp lý về môi trường trong cơ cấu tổ chức không gian.

+ Đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng nước.

- + Đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng không khí, tiếng ồn.
- + Đáp ứng tiêu chuẩn về cây xanh, mặt nước.
- + Tiện nghi về môi trường, cảnh quan.

- 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:

+ Thiết kế công trình thân thiện môi trường: Các công trình bố trí hợp lý sử dụng hiệu quả ánh nắng mặt trời giảm chi phí vận hành hệ thống điều hòa không khí;

+ Bố trí trạm xử lý nước thải ở phía Đông Nam khu quy hoạch đảm bảo khoảng cách ly và giảm thiểu tác động môi trường.

+ Hướng đến quản lý bền vững rác thải với mục tiêu: 85% rác thải được tái chế, tái sử dụng và chôn lấp hợp vệ sinh 15% rác thải phát sinh.

+ Toàn bộ nước thải phát sinh được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn TCVN 7222 - 2002 trước khi thoát ra kênh Thầy Cai.

+ Đề xuất kế hoạch quản lý và giám sát môi trường trên cơ sở phối hợp của dự án với cơ quan quản lý môi trường địa phương và thành phố.

10. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống: Việc bố trí, sắp xếp đường dây, đường ống 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 theo yêu cầu kỹ thuật.

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

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Khu đô thị Tây Bắc thành phố Hồ Chí Minh 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 I thuộc Khu đô thị Tây Bắc Thành phố, xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi.

- 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 huyện Củ Chi và đồ án quy hoạch chung Khu đô thị Tây Bắc thành phố; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Khu đô thị Tây Bắc thành phố Hồ Chí Minh 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.

- 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 này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Khu đô thị Tây Bắc thành phố Hồ Chí Minh 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.

- Đối với các trạm 110KV và đường dây 220KV, 110KV xây dựng mới như đề xuất trong đồ án chỉ mang tính chất định hướng, vị trí và quy mô sẽ được khảo sát cụ thể và có ý kiến của các cơ quan chuyên ngành quản lý.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi 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.

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 I thuộc Khu đô thị Tây Bắc Thành phố, xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi 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 Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Y tế, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Trưởng Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Khu đô thị Tây Bắc thành phố Hồ Chí Minh; Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tân Thông Hội và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: các PVP;
- Các Phòng Chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐTMT-N) MH. *HT*



Nguyễn Hữu Tín