

Số: 4919/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

**VỀ DUYỆT ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/5000 KHU ĐÔ THỊ TÂY BẮC,
HUYỆN CỬ CHI VÀ HÓC MÔN, 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 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 Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế khu đô thị mới;
Căn cứ Quyết định số 1570/QĐ-TTg ngày 27 tháng 11 năm 2006 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;
Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01/2008/BXD;
Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22 tháng 7 năm 2005 của Bộ Xây dựng về ban hành hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Quyết định số 93/2008/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;
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 Công văn số 2518/BXD-KTQH ngày 18 tháng 12 năm 2008 của Bộ Xây dựng về quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị Tây Bắc - huyện Củ Chi và Hóc Môn;
Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 256/TTr-QHC ngày 04 tháng 02 năm 2009 và Công văn số 2788/SQHKT-QHC ngày 01 tháng 10 năm 2009 về thẩm định đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị Tây Bắc, huyện Củ Chi và Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh,*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị Tây Bắc, huyện Củ Chi và Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh với các nội dung sau:

1. Vị trí và quy mô quy hoạch:

1.1. Vị trí

Khu đô thị mới Tây Bắc nằm về phía Tây Bắc thành phố Hồ Chí Minh, thuộc địa phận huyện Củ Chi và một phần thuộc huyện Hóc Môn. Khoảng cách từ Khu đô thị Tây Bắc đến trung tâm thành phố Hồ Chí Minh xấp xỉ 30km. Ranh giới khu đất có các mặt tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc dài 16,4km được xác định bởi đường Quốc lộ 22 (còn được gọi là đường Xuyên Á).
- Phía Tây Nam dài 13km được xác định bởi 1 phần của kênh Thầy Cai và tiếp giáp với Khu công nghiệp Đức Hòa, tỉnh Long An.
- Phía Tây Bắc với tổng chiều dài khoảng 7,7km tiếp giáp Khu liên hợp xử lý chất thải rắn Tây Bắc thành phố Hồ Chí Minh.
- Phía Đông Nam dài 3,7km bao gồm một phần của huyện Hóc Môn tiếp giáp kênh An Hạ.

1.2. Quy mô nghiên cứu

- Quy mô đất nghiên cứu quy hoạch: 6.089ha.
- Quy mô dân số:

Dân số hiện trạng: 40.810 người (với khoảng 10.566 căn nhà).

Dân số quy hoạch: 300.000 người.

Dân số vắng lai: 50.000 người.

2. Tính chất, chức năng quy hoạch:

- Khu đô thị Tây Bắc sẽ là khu đô thị hiện đại, sinh thái, phát triển đồng bộ các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm tạo ra một đô thị có môi trường sống lành mạnh, thân thiện theo hướng phát triển bền vững.

- Khu đô thị Tây Bắc sẽ là một trung tâm cấp thành phố về phía Tây - Bắc thành phố Hồ Chí Minh với các chức năng: trung tâm dịch vụ, thương mại, y tế, văn hóa, giáo dục đào tạo, thể dục thể thao và nghỉ dưỡng vui chơi giải trí.

- Khu đô thị Tây Bắc sẽ là đầu mối thương mại, giao thông, kho bãi trung chuyển của thành phố Hồ Chí Minh.

- Là đô thị cửa ngõ phía Tây Bắc của thành phố Hồ Chí Minh.

3. Định hướng phát triển không gian:

3.1. Phân bố dân cư:

- Quy mô dân số của đồ án theo Nhiệm vụ quy hoạch và đồ án khoảng 300.000 người. Khu dân cư có thể chia làm 2 dạng cơ bản: khu dân cư hiện hữu (dân địa phương) và khu dân cư mới (phục vụ người dân các vùng khác chuyển đến Khu đô thị Tây Bắc để sống, làm việc và nghỉ dưỡng).

- Các khu dân cư được xây dựng ở cả trung tâm lớn và trung tâm nhỏ. Đặc điểm của các khu dân cư sẽ được dựa trên đặc điểm văn hóa, cảnh quan sẵn có và đặc điểm của khu trung tâm. Các công trình sẽ là sự kết hợp giữa nhà cao tầng và thấp tầng tùy theo các khu vực lân cận. Các khu nhà ở thấp tầng với mật độ xây dựng thấp là phù hợp nhất với các không gian xanh như khu sân golf, khu công viên sinh thái, cây xanh và hồ nước. Các khu nhà cao tầng với mật độ xây dựng cao là phù hợp với các khu trung tâm vùng nơi mà đòi hỏi các khu dân cư tập trung, mật độ cao để đảm bảo thích hợp với các chức năng thương mại và dịch vụ.

3.2. Khu vực dành cho xây dựng công trình hỗn hợp; kết hợp:

Khu vực tiến hành xây dựng hỗn hợp là một giải pháp để tạo ra sự kết hợp hoàn hảo hơn các chức năng khác nhau. Giải pháp này sẽ tạo ra hiệu quả một cách đồng thời trong quá trình phát triển đô thị, nhằm kết hợp các chức năng sống, thương mại, dịch vụ, làm việc trong một không gian nhỏ. Cơ sở hạ tầng, tiện ích xã hội sẽ được xây dựng và sử dụng hiệu quả hơn để phục vụ cộng đồng.

Ngoài ra, đây còn là một cách tiếp cận đối với xu thế phát triển đô thị hiện thời, các đô thị trên thế giới dành cho việc tổ chức không gian xã hội. Một số các loại công trình xây dựng kết hợp văn phòng nhỏ hoặc văn phòng làm việc tại nhà, các chung cư cao tầng chất lượng cao, các cao ốc văn phòng kết hợp trung tâm thương mại, bệnh viện cao tầng kết hợp với các dịch vụ chăm sóc sức khỏe. Các công trình với chức năng hỗn hợp này sẽ được đặt ở trong các trung tâm khu dân cư hoặc trung tâm đô thị.

Các khu phức hợp được quy hoạch tại trung tâm của các khu ở khác nhau, vừa đóng vai trò là trung tâm của khu ở, vừa tạo ra sự đa dạng trong mô hình ở cho toàn Khu đô thị Tây Bắc.

3.3. Khu trung tâm công cộng:

Các trung tâm công cộng được thiết kế với khả năng tiếp cận dễ dàng cho người dân và người lao động trong khu vực thương mại và văn phòng được xây dựng mật độ cao. Đây sẽ là nơi người dân được cung cấp dịch vụ đô thị có chất lượng cao, đáp ứng tốt nhu cầu làm việc, sinh hoạt và nghỉ ngơi.

Khu công cộng bao gồm các công trình công cộng cấp thành phố, khu công cộng cấp khu đô thị và công cộng cấp khu ở.

3.3.1. Trung tâm thương mại dịch vụ:

Các trung tâm thương mại dịch vụ được bố trí theo cấp khu vực và cấp khu ở (nằm trong các khu phức hợp) theo các bán kính hợp lý nhằm phục vụ tốt nhất dân cư trong khu đô thị và các nhu cầu trong khu vực.

3.3.2. Hệ thống công trình y tế:

Trong Khu đô thị Tây Bắc quy hoạch hai khu y tế cấp đô thị là bệnh viện Đại học Y dược và bệnh viện trung tâm.

Ngoài ra còn có các trung tâm y tế phục vụ cho các cụm dân cư với bán kính phục vụ phù hợp.

3.3.3. Công trình giáo dục:

Giáo dục là một trong các chức năng quan trọng của Khu đô thị Tây Bắc, từng bước chuyển dời các khu đại học trong trung tâm thành phố ra các đô thị vệ tinh nhằm giảm áp lực lên hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho khu nội thành hiện hữu vốn đã quá tải.

Tại Khu đô thị Tây Bắc quy hoạch các khu đại học lớn với quy mô khu vực và quốc tế phù hợp theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Thông báo số 541/TB-VP ngày 30 tháng 6 năm 2008 của Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố (bổ sung thêm 150ha tại khu A để đảm bảo chỉ tiêu 300ha) và các khu giáo dục các cấp bố trí trong các khu ở.

3.4. Khu công nghiệp:

Trong Khu đô thị Tây Bắc có Khu công nghiệp Tân Phú Trung quy mô 542,6ha được cập nhật giữ lại như là một dự án đã có sẵn và phát triển theo định hướng các loại hình công nghiệp sạch, có kỹ thuật và công nghệ cao.

Các khu vực khác không bố trí chức năng sản xuất công nghiệp.

3.5. Khu kho bãi trung chuyển:

Các nhà kho và bãi trung chuyển sẽ được bố trí tại vị trí thuận tiện về mặt giao thông nhằm giảm thiểu chi phí cũng như là giảm những giao cắt của các luồng di chuyển có mật độ lớn, tải trọng lớn đối với tuyến giao thông đô thị. Các kênh Thầy Cai và An Hạ có vai trò rất quan trọng trong giao thông thủy.

Khu kho bãi tập trung được quy hoạch tại khu vực tiếp giáp với Quốc lộ 22 và nằm ở phía Tây Bắc khu đô thị. Ngoài ra, còn quy hoạch một khu kho bãi tiếp cận với tuyến giao thông thủy dọc theo kênh Thầy Cai và kênh Xáng (thuộc phạm vi Khu đô thị đại học quốc tế Việt Nam).

3.6. Cây xanh, mặt nước:

Tận dụng đặc trưng kênh rạch của Khu đô thị Tây Bắc trong thiết kế cây xanh, mặt nước nhằm tạo ra một đô thị xanh, sạch, hiện đại, thân thiện.

Các không gian cây xanh bao gồm các khu công viên không gian mở tập trung quy mô lớn bố trí tại lõi trung tâm của khu đô thị, tạo thành vành đai xanh kết nối xuyên suốt các khu chức năng khác nhau của khu đô thị. Ngoài không gian cây xanh mặt nước tập trung còn có diện tích cây xanh trong khu trung tâm của mỗi khu dân cư.

Ngoài ra, trong Khu đô thị Tây Bắc còn bố trí 01 khu sân Golf quy mô 200ha, cũng góp phần tạo ra mảng xanh lớn cho khu đô thị.

4. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Cơ cấu sử dụng đất cho toàn đô thị:

Số TT	LOẠI ĐẤT	THEO NHIỆM VỤ QH	THEO QH ĐIỀU CHỈNH MỚI	
			DT ĐẤT (ha)	TỶ LỆ %
A	ĐẤT PHÁT TRIỂN DẪN DỤNG	2.300	2.300,00	37,77
1	KHU Ở	1.200	1.071,13	17,59
2	KHU PHỨC HỢP		151,43	2,49
3	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	220	196,02	3,22
4	KHÔNG GIAN CÂY XANH VÀ THỂ DỤC THỂ THAO	330	295,62	4,85
5	ĐẤT GIAO THÔNG	550	571,00	9,38
	- GIAO THÔNG DẪN DỤNG		457,40	
	- GIAO THÔNG TÍNH (gồm bãi đậu xe trong các khu TM-DV & các khu nhà ở)		113,60	
6	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KHU Ở		14,80	
B	ĐẤT SẢN XUẤT VÀ KHO BÃI	750	455,45	7,48
1	ĐẤT SẢN XUẤT - KHU CN TÂN PHÚ TRUNG	550	421,44	6,92
2	ĐẤT KHO BÃI	200	34,01	0,56
C	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI + BẾN XE ĐẦU MỐI (Bao gồm đường vành đai 4, quốc lộ 22 và phần đất dành để XD các nút giao thông chính)	250	250,22	4,11
D	ĐẤT T.TÂM C.CỘNG CẤP K.VỰC	500	499,64	8,21
E	ĐẤT GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO	200	554,09	9,10
F	KHÔNG GIAN CÂY XANH	1.300	1.300,00	21,35
G	MẶT NƯỚC VÀ KÊNH RẠCH	700	700,00	11,50
H	HẠ TẦNG KỸ THUẬT		29,90	0,49

TỔNG DIỆN TÍCH TOÀN KHU QH	6.000	6.089,30	100,00
DÂN SỐ DỰ KIẾN (người)	300.000	300.000	

Trên cơ sở hướng điều chỉnh các loại đất trong toàn khu như trên, việc phân bổ quỹ đất trong từng khu vực được cụ thể như sau:

4.1. Khu A

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI - KHU A

Số TT	LOẠI ĐẤT	THEO TỜ TRÌNH CỦA SỞ QHKT (SỐ 256/TTr-SQHKT)	THEO QH ĐIỀU CHỈNH MỚI	
			DT ĐẤT (ha)	TỶ LỆ %
A	ĐẤT PHÁT TRIỂN DÂN DỤNG	413,9	307,40	33,2%
1	KHU Ở (*1)	140,22	138,50	15,0%
2	KHU PHỨC HỢP (2*)	50,66	50,70	
3	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	39,1	28,40	3,1%
4	KHÔNG GIAN CÂY XANH VÀ THỂ DỤC THỂ THAO	69,85	35,10	3,8%
5	ĐẤT GIAO THÔNG	114,07	50,90	5,5%
	- GIAO THÔNG ĐỘNG	107,07	50,90	
	- GIAO THÔNG TÍNH	7	0,00	
6	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KHU Ở		3,80	
B	ĐẤT CÔNG NGHIỆP VÀ KHO BÃI	11,8	11,80	1,3%
1	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	0	0,00	0,0%
2	ĐẤT KHO BÃI	11,8	11,80	1,3%
C	ĐẤT GIAO THÔNG NGOẠI VI	0	39,50	4,3%
D	TRUNG TÂM CÔNG CỘNG CẤP KHU VỰC	63,42	98,70	10,7%
E	ĐẤT GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO	304,7	306,90	33,2%
F	KHÔNG GIAN CÂY XANH	65,18	84,00	9,1%
G	MẶT NƯỚC VÀ KÊNH RẠCH (*5)	65,7	65,70	7,1%
H	HẠ TẦNG KỸ THUẬT	0	10,70	1,2%
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT		924,7	924,70	100,0%

+ Ghi chú:

(*1): Toàn bộ diện tích các đường chính nội bộ trong đất dân dụng.

(*2): Các khu phức hợp với tổ hợp của các chức năng: trung tâm cụm dân cư, các khu nhà ở kết hợp với văn phòng nhỏ, các khu nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại và bán lẻ.

(*5): bao gồm 10% diện tích của trường Đại học quốc tế.

- Tổng diện tích đất: 924,7ha

- Tổng dân số hiện trạng: khoảng 400 dân

- Quy mô dân số: 68.000 người

- Mật độ xây dựng bình quân: 40%

4.2. Khu B

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI - KHU B

Số TT	LOẠI ĐẤT	THEO QH ĐIỀU CHỈNH MỚI	
		DT ĐẤT (ha)	TỶ LỆ %

A		ĐẤT PHÁT TRIỂN DÂN DỤNG	70,59	11,3
	1	KHU Ở (*1)	45,60	7,3
	2	KHU PHỨC HỢP (*2)	0,00	
	3	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	0,00	0,0
	4	KHÔNG GIAN CÂY XANH - TDTT	0,00	0,0
	5	ĐẤT GIAO THÔNG	24,99	4,0
		+ GIAO THÔNG ĐỘNG	24,99	
		+ GIAO THÔNG TÍNH		
B		ĐẤT CÔNG NGHIỆP VÀ KHO BÃI	421,44	67,2
	1	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	421,44	67,2
	2	ĐẤT KHO BÃI	0,00	0,0
C		ĐẤT GIAO THÔNG NGOẠI VI (*3)	18,77	3,0
D		TRUNG TÂM CÔNG CỘNG CẤP KHU VỰC	0,00	0,0
E		ĐẤT GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO	0,00	0,0
F		KHÔNG GIAN CÂY XANH (*4)	30,66	4,9
G		MẶT NƯỚC VÀ KÊNH RẠCH (*5)	85,94	13,7
H		HẠ TẦNG KỸ THUẬT	0,00	0,0
		TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT	627,40	100,0

+ Ghi chú:

(*1): Toàn bộ diện tích các đường chính nội bộ trong đất dân dụng

(*3): Bao gồm đường vành đai 4 của thành phố Hồ Chí Minh, Quốc lộ 22, Tỉnh lộ 8 và đường dọc kênh Thầy Cai.

(*4): Bao gồm 10% diện tích của Khu công nghiệp Tân Phú Trung.

(*5): Bao gồm 10% diện tích của Khu công nghiệp Tân Phú Trung.

- Tổng diện tích đất: 627,4ha

- Quy mô dân số: 7.800 người

- Mật độ xây dựng bình quân: 55%

4.3. KHU I:

Số TT	LOẠI ĐẤT	THEO TỜ TRÌNH CỦA SỞ QHKT (SỐ 256/TTr-SQHKT)	THEO QH ĐIỀU CHỈNH MỚI	
			DT ĐẤT (ha)	TỶ LỆ %
A	ĐẤT PHÁT TRIỂN DÂN DỤNG	343,96	343,96	49,0%
	1 KHU Ở (*1)	80,02	80,02	11,4%
	2 KHU PHỨC HỢP	0,00	0,00	
	3 KHU CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	12,02	12,02	1,7%
	4 KHÔNG GIAN CÂY XANH VÀ TDTT	196,80	205,89	29,3%
	5 ĐẤT GIAO THÔNG	55,12	41,12	5,9%
	- GIAO THÔNG ĐỘNG	55,12	32,12	
	- GIAO THÔNG TÍNH	0,00	9,00	
	6 CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KHU Ở	0,00	5,00	
B	ĐẤT CÔNG NGHIỆP VÀ KHO BÃI	19,20	0,00	0,0%
	1 ĐẤT CÔNG NGHIỆP	0,00	0,00	0,0%

	2	ĐẤT KHO BÃI	19,20	0,00	0,0%
C		ĐẤT GIAO THÔNG NGOẠI VI (*3)	14,41	14,41	2,1%
D		TRUNG TÂM CÔNG CỘNG CẤP KHU VỰC	26,35	26,35	3,8%
E		ĐẤT GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO	88,35	88,35	12,6%
F		KHÔNG GIAN CÂY XANH (*4)	76,43	76,43	10,9%
G		MẶT NƯỚC VÀ KÊNH RẠCH	133,80	133,80	19,0%
H		HẠ TẦNG KỸ THUẬT (Nhà máy nước Kênh Đông)	0,00	19,20	2,7%
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT			702,5	702,5	100,0%

+ Ghi chú:

(*1): Toàn bộ diện tích các đường chính nội bộ trong đất dân dụng

(*2): Bao gồm đường dọc kênh Thầy Cai

(*3): Bao gồm 10% sân Golf.

- Tổng diện tích đất: 702,5ha

- Quy mô dân số: 20.848 người

- Mật độ xây dựng bình quân: 30%

4.4. KHU II:

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI - KHU II

Số TT	LOẠI ĐẤT	THEO TRÌNH CỦA SỞ QHKT (SỐ 256/TTr-SQHKT)	THEO QH ĐIỀU CHỈNH MỚI	
			DT ĐẤT (ha)	TỶ LỆ %
A	ĐẤT PHÁT TRIỂN DÂN DỤNG	321,00	321,00	60,1%
1	KHU Ở (*1)	203,97	203,97	38,2%
2	KHU PHỨC HỢP (*2)	0	0,00	
3	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	34,88	34,88	6,5%
4	KHÔNG GIAN CÂY XANH VÀ THỂ DỤC THỂ THAO	0	16,00	3,0%
5	ĐẤT GIAO THÔNG	82,15	66,15	12,4%
	- GIAO THÔNG ĐỘNG	50,15	46,15	
	- GIAO THÔNG TÍNH	32,00	20,00	
B	ĐẤT CÔNG NGHIỆP VÀ KHO BÃI	0,00	0,00	0,0%
1	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	0,00	0,00	0,0%
2	ĐẤT KHO BÃI	0,00	0,00	0,0%
C	ĐẤT GIAO THÔNG NGOẠI VI (*3)	8,79	8,79	1,6%
D	TRUNG TÂM CÔNG CỘNG CẤP KHU VỰC	0	0,00	0,0%
E	ĐẤT GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO	0	0,00	0,0%
F	KHÔNG GIAN CÂY XANH (*4)	133,42	133,42	25,0%
G	MẶT NƯỚC VÀ KÊNH RẠCH	70,79	70,79	13,3%
H	HẠ TẦNG KỸ THUẬT	0	0,00	0,0%
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT		534,00	534,00	100,0%

+ Ghi chú:

(*1): Toàn bộ diện tích các đường chính nội bộ trong đất dân dụng

(*2): Bao gồm đường dọc kênh Thầy Cai.

- Tổng diện tích đất: 534 ha
- Quy mô dân số: 51.482 người
- Mật độ xây dựng bình quân: 30%

4.5. KHU III:

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI - KHU III

Số TT	LOẠI ĐẤT	THEO TỜ TRÌNH CỦA SỞ QHKT (SỐ 256/TTr-SQHKT)	THEO QH ĐIỀU CHỈNH MỚI	
			DT ĐẤT (ha)	TỶ LỆ %
A	ĐẤT PHÁT TRIỂN DÂN DỤNG	171,43	161,40	34,4%
1	KHU Ở (*1)	110,32	110,04	23,4%
2	KHU PHỨC HỢP (*2)	36,18	36,14	
3	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	5,60	5,92	1,3%
4	KHÔNG GIAN CÂY XANH VÀ THỂ DỤC THỂ THAO	0,00	0,00	0,0%
5	ĐẤT GIAO THÔNG	19,33	9,30	2,0%
	- GIAO THÔNG ĐỘNG	4,30	4,30	
	- GIAO THÔNG TÍNH	15,03	5,00	
B	ĐẤT CÔNG NGHIỆP VÀ KHO BÃI	0,00	0,00	0,0%
1	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	0,00	0,00	0,0%
2	ĐẤT KHO BÃI	0,00	0,00	0,0%
C	ĐẤT GIAO THÔNG NGOẠI VI (*3)	39,90	39,90	8,5%
D	TRUNG TÂM CÔNG CỘNG CẤP KHU VỰC	169,15	179,18	38,2%
E	ĐẤT GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO	1,6	1,60	0,3%
F	KHÔNG GIAN CÂY XANH (*4)	46,73	46,73	10,0%
G	MẶT NƯỚC VÀ KÊNH RẠCH	40,59	40,59	8,6%
H	HẠ TẦNG KỸ THUẬT		0,00	0,0%
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT		469,40	469,40	100,0%

+ Ghi chú:

(*1): Toàn bộ diện tích các đường chính nội bộ trong đất dân dụng

(*2): Các khu phức hợp với tổ hợp của các chức năng (trong đó bao gồm 10% cây xanh và 10% mặt nước): trung tâm cụm dân cư, các khu nhà ở kết hợp với văn phòng nhỏ, các khu nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại và bán lẻ.

(*3): Bao gồm đường dọc kênh Thầy Cai.

- Tổng diện tích đất: 469,4ha
- Quy mô dân số: 20.676 người
- Mật độ xây dựng bình quân: 40%

4.6. KHU IV:

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI - KHU IV

Số TT	LOẠI ĐẤT	THEO TỜ TRÌNH CỦA SỞ QHKT (SỐ 256/TTr-SQHKT)	THEO QH ĐIỀU CHỈNH MỚI	
			DT ĐẤT (ha)	TỶ LỆ %

A		ĐẤT PHÁT TRIỂN DÂN DỤNG	114,84	115,00	34,9%
	1	KHU Ở (*1)	49,90	51,90	15,7%
	2	KHU PHỨC HỢP (*2)	34,50	34,50	
	3	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	10,86	4,86	1,5%
	4	KHÔNG GIAN CÂY XANH VÀ THỂ DỤC THỂ THAO	0,00	0,00	0,0%
	5	ĐẤT GIAO THÔNG	19,58	18,58	5,6%
		- GIAO THÔNG ĐỘNG	19,58	18,58	
		- GIAO THÔNG TĨNH	0,00	0,00	
	6	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KHU Ở		6,00	1,8%
B		ĐẤT CÔNG NGHIỆP VÀ KHO BÃI	0,00	0,00	0,0%
	1	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	0,00	0,00	0,0%
	2	ĐẤT KHO BÃI	0,00	0,00	0,0%
C		ĐẤT GIAO THÔNG NGOẠI VI (*3)	22,80	22,80	6,9%
D		TRUNG TÂM CÔNG CỘNG CẤP KHU VỰC	0,00	0,00	0,0%
E		ĐẤT GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO	63,08	62,08	18,8%
F		KHÔNG GIAN CÂY XANH	105,19	105,19	31,9%
G		MẶT NƯỚC VÀ KÊNH RẠCH	23,69	23,69	7,2%
H		HẠ TẦNG KỸ THUẬT	0	0,00	0,0%
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT			329,60	329,60	99,7%

+ Ghi chú:

(*1): Toàn bộ diện tích các đường chính nội bộ trong đất dân dụng

(*2): Các khu phức hợp với tổ hợp của các chức năng (trong đó bao gồm 10% cây xanh và 10% mặt nước): trung tâm cụm dân cư, các khu nhà ở kết hợp với văn phòng nhỏ, các khu nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại và bán lẻ.

(*3): Bao gồm đường dọc kênh Thầy Cai.

- Tổng diện tích đất: 329,6ha

- Quy mô dân số: 13.976 người

- Mật độ xây dựng bình quân: 30%

4.7. KHU V:

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI - KHU V

Số TT	LOẠI ĐẤT	THEO TỜ TRÌNH CỦA SỞ QHKT (SỐ 256/TT-SQHKT)	THEO QH ĐIỀU CHỈNH MỚI		
			DT ĐẤT (ha)	TỶ LỆ %	
A		ĐẤT PHÁT TRIỂN DÂN DỤNG	281,59	276, 59	56,7%
	1	KHU Ở (*1)	173,15	173,15	35,5%
	2	KHU PHỨC HỢP (*2)	6,04	6,04	
	3	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	29,18	29,18	6,0%
	4	KHÔNG GIAN CÂY XANH VÀ THỂ DỤC THỂ THAO	4,72	9,72	2,0%
	5	ĐẤT GIAO THÔNG	68,50	58,50	12,0%
		- GIAO THÔNG ĐỘNG	45,25	38,25	
		- GIAO THÔNG TĨNH	23,25	20,25	

B		ĐẤT CÔNG NGHIỆP VÀ KHO BÃI	0,00	0,00	0,0%
	1	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	0,00	0,00	0,0%
	2	ĐẤT KHO BÃI	0,00	0,00	0,0%
C		ĐẤT GIAO THÔNG NGOẠI VI (*3)	19,87	19,87	4,1%
D		TRUNG TÂM CÔNG CỘNG CẤP KHU VỰC	5,30	10,68	2,2%
E		ĐẤT GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO	42,92	42,92	8,8%
F		KHÔNG GIAN CÂY XANH (*4)	86,78	86,40	17,7%
G		MẶT NƯỚC VÀ KÊNH RẠCH	51,61	51,61	10,6%
H		HẠ TẦNG KỸ THUẬT	0,00	0,00	0,0%
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT			488,07	488,07	100,0%

+ Ghi chú:

(*1): Toàn bộ diện tích các đường chính nội bộ trong đất dân dụng

(*2): Các khu phức hợp với tổ hợp của các chức năng (trong đó bao gồm 10% cây xanh và 10% mặt nước): trung tâm cụm dân cư, các khu nhà ở kết hợp với văn phòng nhỏ, các khu nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại và bán lẻ.

(*3): Bao gồm đường Quốc lộ 22.

- Tổng diện tích đất: 488,07ha

- Quy mô dân số: 38.710 người

- Mật độ xây dựng bình quân: 40%

4.8. KHU VI:

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI - KHU VI

Số TT	LOẠI ĐẤT	THEO TỜ TRÌNH CỦA SỞ QHKT (SỐ 256/TTr-SQHKT)	THEO QH ĐIỀU CHỈNH MỚI	
			DT ĐẤT (ha)	TỶ LỆ %
A	ĐẤT PHÁT TRIỂN DÂN DỤNG	125,63	80,63	23,7%
	1 KHU Ở (*1)	13,36	13,36	3,9%
	2 KHU PHỨC HỢP (*2)	24,05	24,05	
	3 CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	10,18	15,18	4,5%
	4 KHÔNG GIAN CÂY XANH VÀ THỂ DỤC THỂ THAO	0,00	0,00	0,0%
	5 ĐẤT GIAO THÔNG	78,04	28,04	8,2%
	- GIAO THÔNG ĐỘNG	54,69	18,69	
	- GIAO THÔNG TÍNH	23,35	9,35	
B	ĐẤT CÔNG NGHIỆP VÀ KHO BÃI	0,00	0,00	0,0%
	1 ĐẤT CÔNG NGHIỆP	0,00	0,00	
	2 ĐẤT KHO BÃI	0,00	0,00	
C	ĐẤT GIAO THÔNG NGOẠI VI (*3)	4,55	4,55	1,3%
D	TRUNG TÂM CÔNG CỘNG CẤP KHU VỰC	32,79	77,79	22,8%
E	ĐẤT GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO	0	0,00	0,0%
F	KHÔNG GIAN CÂY XANH	145,65	145,65	42,7%
G	MẶT NƯỚC VÀ KÊNH RẠCH	32,23	32,23	9,5%
H	HẠ TẦNG KỸ THUẬT	0	0,00	0,0%

TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT	340,85	340,85	100,0%
---------------------------	---------------	---------------	---------------

+ Ghi chú:

(*1): Toàn bộ diện tích các đường chính nội bộ trong đất dân dụng

(*2): Các khu phức hợp với tổ hợp của các chức năng (trong đó bao gồm 10% cây xanh và 10% mặt nước): trung tâm cụm dân cư, các khu nhà ở kết hợp với văn phòng nhỏ, các khu nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại và bán lẻ.

(*3): Bao gồm đường vành đai 4 của thành phố Hồ Chí Minh, Quốc lộ 22, Tỉnh lộ 8 và đường dọc kênh Thầy Cai.

- Tổng diện tích đất: 340,85ha

- Quy mô dân số: 4.236 người

- Mật độ xây dựng bình quân: 40%

4.9. KHU VII:

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI - KHU VII

Số TT	LOẠI ĐẤT	THEO TỜ TRÌNH CỦA SỞ QHKT (SỐ 256/TTr-SQHKT)	THEO QH ĐIỀU CHỈNH MỚI	
			DT ĐẤT (ha)	TỶ LỆ %
A	ĐẤT PHÁT TRIỂN DÂN DỤNG	241,03	230,00	44,2%
1	KHU Ở (*1)	65,96	65,96	12,7%
2	KHU PHỨC HỢP (*2)	0	0,00	
3	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	18,26	18,22	3,5%
4	KHÔNG GIAN CÂY XANH VÀ THỂ DỤC THỂ THAO	0	0,00	0,0%
5	ĐẤT GIAO THÔNG	156,81	145,82	28,0%
	- GIAO THÔNG ĐỘNG	126,81	127,82	
	- GIAO THÔNG TÍNH	30	18,00	
B	ĐẤT CÔNG NGHIỆP VÀ KHO BÃI	0,00	0,00	0,0%
1	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	0	0,00	0,0%
2	ĐẤT KHO BÃI	0	0,00	0,0%
C	ĐẤT GIAO THÔNG NGOẠI VI (*3)	21,35	21,35	4,1%
D	TRUNG TÂM CÔNG CỘNG CẤP KHU VỰC	78,8	91,31	17,5%
E	ĐẤT GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO	53,44	52,24	10,0%
F	KHÔNG GIAN CÂY XANH	100,03	100,00	19,2%
G	MẶT NƯỚC VÀ KÊNH RẠCH	25,95	25,70	4,9%
H	HẠ TẦNG KỸ THUẬT	0	0,00	0,0%
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT		520,60	520,60	100,0%

+ Ghi chú:

(*1): Toàn bộ diện tích các đường chính nội bộ trong đất dân dụng

(*3): Bao gồm đường Quốc lộ 22.

- Tổng diện tích đất: 520,60ha

- Quy mô dân số: 24.516 người

- Mật độ xây dựng bình quân: 40%

4.10. KHU VIII:

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI - KHU VIII

Số TT	LOẠI ĐẤT	THEO TỜ TRÌNH CỦA SỞ QHKT (SỐ 256/TTr-SQHKT)	THEO QH ĐIỀU CHỈNH MỚI	
			DT ĐẤT (ha)	TỶ LỆ %
A	ĐẤT PHÁT TRIỂN DÂN DỤNG	215.04	215.04	55.5%
1	KHU Ở (*1)	122.99	122.99	31.7%
2	KHU PHỨC HỢP (*2)	0	0.00	
3	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	29.04	29.04	7.5%
4	KHÔNG GIAN CÂY XANH VÀ THỂ DỤC THỂ THAO	0	29.00	7.5%
5	ĐẤT GIAO THÔNG	63.01	34.01	8.8%
	- GIAO THÔNG ĐỘNG	52.01	30.01	
	- GIAO THÔNG TÍNH	11	4.00	
B	ĐẤT CÔNG NGHIỆP VÀ KHO BÃI	0	0.00	0.0%
1	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	0	0.00	0.0%
2	ĐẤT KHO BÃI	0	0.00	0.0%
C	ĐẤT GIAO THÔNG NGOẠI VI (*3)	12.88	12.88	3.3%
D	TRUNG TÂM CÔNG CỘNG CẤP KHU VỰC	15.00	15.63	4.0%
E	ĐẤT GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO	0	0.00	0.0%
F	KHÔNG GIAN CÂY XANH	100.11	100.00	25.8%
G	MẶT NƯỚC VÀ KÊNH RẠCH	44.52	44.00	11.4%
H	HẠ TẦNG KỸ THUẬT	0	0.00	0.0%
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT		387.55	387.55	100.0%

+ Ghi chú:

(*1): Toàn bộ diện tích các đường chính nội bộ trong đất dân dụng

(*3): Bao gồm đường Quốc lộ 22.

- Tổng diện tích đất: 387,55ha

- Quy mô dân số: 34.028 người

- Mật độ xây dựng bình quân: 40%

4.11. KHU IX:

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI - KHU IX

Số TT	LOẠI ĐẤT	THEO TỜ TRÌNH CỦA SỞ QHKT (SỐ 256/TTr-SQHKT)	THEO QH ĐIỀU CHỈNH MỚI	
			DT ĐẤT (ha)	TỶ LỆ %
A	ĐẤT PHÁT TRIỂN DÂN DỤNG	180.55	177.55	23.2%
1	KHU Ở (*1)	65.64	65.64	8.6%
2	KHU PHỨC HỢP (*2)	0	0.00	
3	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	18.32	18.32	2.4%
4	KHÔNG GIAN CÂY XANH VÀ THỂ DỤC THỂ THAO	0.00	0.00	0.0%
5	ĐẤT GIAO THÔNG	96.59	93.59	12.2%
	- GIAO THÔNG ĐỘNG	68.59	65.59	

		- GIAO THÔNG TỈNH	28.00	28.00	
B		ĐẤT CÔNG NGHIỆP VÀ KHO BÃI	130.81	22.21	2.9%
	1	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	0.00	0.00	0.0%
	2	ĐẤT KHO BÃI	130.81	22.21	2.9%
C		ĐẤT GIAO THÔNG NGOẠI VI (*3)	33.80	47.40	6.2%
D		TRUNG TÂM CÔNG CỘNG CẤP KHU VỰC	0.00	0.00	0.0%
E		ĐẤT GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO	0.00	0.00	0.0%
F		KHÔNG GIAN CÂY XANH (*4)	313.52	391.52	51.2%
G		MẶT NƯỚC VÀ KÊNH RẠCH	105.95	125.95	16.5%
H		HẠ TẦNG KỸ THUẬT	0	0.00	0.0%
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT			764.63	764.63	100.0%

+ Ghi chú:

(*1): Toàn bộ diện tích các đường chính nội bộ trong đất dân dụng

(*3): Bao gồm đường vành đai 4 của thành phố Hồ Chí Minh, Quốc lộ 22, Tỉnh lộ 8 và đường dọc kênh Thầy Cai.

(*4): Bao gồm công viên sinh thái.

- Tổng diện tích đất: 764,63 ha

- Quy mô dân số: 15.728 người

- Mật độ xây dựng bình quân: 40%

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

a) Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

STT	Loại đất	Chỉ tiêu của đồ án quy hoạch		Tỷ lệ (%)
01	Đất dân dụng	76,67m ² /người		-
	+ Đất khu ở	35,7 m ² /người		-
	+ Đất phức hợp	5,05 m ² /người		-
	+ Đất công trình công cộng	6,53 m ² /người		-
	+ Đất cây xanh	9,85 m ² /người		-
	+ Đất giao thông	19,03 m ² /người		-
	+ Đất hạ tầng khu ở	0,49 m ² /người		-
02	Đất sản xuất công nghiệp tập trung	421,44ha		6,9
03	Đất kho tàng, bến bãi	34,01ha		2,66
04	Đất giao thông đối ngoại	250,22ha		3,24
05	Trung tâm công cộng cấp khu vực	499,64ha		6,4
06	Đất giao thông	821,22ha		16,01
07	Đất giáo dục đào tạo, dạy nghề	554,09ha		9,1
08	Tổng đất cây xanh	26,28%	37,78%	35,42
09	Đất mặt nước kênh rạch	11,5%		
10	Quy mô dân số	300.000 người		

b) Chỉ tiêu xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

STT	Loại đất	Chỉ tiêu của đồ án quy hoạch
01	Cấp nước	
	+ Sinh hoạt	250 lít/người/ngày

	+ Công nghiệp	50 m ³ /ha/ngày
02	Cấp điện	
	+ Sinh hoạt, thương mại, công cộng	2.000 kwh/người/năm
	+ Công nghiệp	300 kwh/ha
03	Cốt nền xây dựng	≥ 2m
04	Thoát nước bản	
	+ Sinh hoạt	250 lít/người/ngày
	+ Công nghiệp	50 m ³ /ha/ngày
05	Chất thải rắn	
	+ Sinh hoạt, thương mại, công cộng	1 kg/người/ngày
	+ Công nghiệp	500 kg/ha/ngày

Thiết kế đô thị và quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

5.1. Sơ đồ cấu trúc trung tâm đô thị:

Hệ thống các trung tâm:

Khu đô thị Tây Bắc bao gồm 7 trung tâm lớn nhỏ trong đó có một cặp đô thị lớn cấp vùng theo hướng Đông - Tây. Ba trung tâm nhỏ hơn và hai tiểu trung tâm dành cho phần còn lại của khu đô thị. Trong các trung tâm này là 35 trung tâm khu dân cư sẽ hình thành nên các hạt nhân của các cộng đồng dân cư nhỏ. Tập hợp các trung tâm khu dân cư sẽ tạo nên trung tâm đô thị.

Bán kính phục vụ của các trung tâm trong Khu đô thị Tây Bắc:

- Trung tâm lớn cấp vùng: 10 - 15km với giao thông công cộng chạy với tốc độ 30 - 40km/h đảm bảo thời gian kết nối từ 20 - 25 phút.
- Trung tâm thứ cấp cấp vùng: bán kính phục vụ 5km.
- Tiểu trung tâm: bán kính phục vụ 2km, tương đương với trung tâm cấp quận.
- Trung tâm khu dân cư: bán kính phục vụ là 400m, là khoảng cách đi bộ phù hợp phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt hàng ngày của người dân.

Mô hình ở đề xuất cho phù hợp với điều kiện địa hình tự nhiên:

Các loại hình nhà ở thấp tầng được xây dựng với mật độ thấp kết hợp với mặt nước và cây xanh được bố trí tại khu vực có địa hình trũng ở phía Nam của dự án, tiếp giáp với tỉnh Long An.

Các loại hình nhà ở cao và trung tầng được xây dựng với mật độ cao được bố trí ở khu vực phía Bắc của dự án, khu vực có nền đất cao và vững chắc.

5.2. Sơ đồ cấu trúc không gian đô thị:

a) Không gian cây xanh, mặt nước:

Các vành đai xanh kéo dài từ Tây sang Đông của khu dự án, tạo ra một lá phổi xanh trung tâm cho toàn bộ Khu đô thị Tây Bắc; đồng thời kết nối các dự án thuộc Khu đô thị lại với nhau. Vành đai xanh thứ nhất trải dài dọc theo kênh Đông tạo nên một dải cảnh quan mặt nước và một loạt các không gian xanh theo chủ đề. Vành đai xanh thứ hai lớn hơn chạy song song với hướng Đông - Tây bao gồm công viên sinh thái, công viên du lịch, khu thể thao, khu công viên gần Trường Đại học Y Dược, khu thể thao, sân golf và kết thúc bởi công viên Đại học.

Ở khoảng giữa của các công viên này là các dải cây xanh kết nối tạo ra một đường chu vi xanh nối tiếp nhau dài 32km trong khu dự án. Tất cả các khoảng không gian xanh đều là không gian công cộng đối với cư dân trong khu vực và cả khu công nghiệp.

Không gian cây xanh tập trung trong Khu đô thị Tây Bắc được thiết kế theo dạng trải dài theo chiều dài của toàn Khu đô thị do điều kiện địa hình Khu đô thị không hoàn toàn bằng phẳng, ngoài ra nhằm tạo khả năng tiếp cận cao nhất cho người dân.

Trong từng dự án cụ thể ở các giai đoạn sau sẽ khống chế nâng diện tích mặt nước lên (sân golf, khu du lịch sinh thái...). Bên cạnh đó trong các khu dân cư ở phần phía Nam, khu vực đất trũng, sẽ là các khu nhà ở thấp tầng với mật độ thấp, có tỷ lệ mặt nước cao hơn các khu vực khác. Ngoài ra, để đảm bảo khối tích nước yêu cầu, trong giai đoạn triển khai tính toán khối lượng đào đắp sẽ có khống chế độ sâu các sông hồ, kênh rạch trong khu dự án.

b) Tổ chức không gian đô thị:

Các không gian đô thị được chuyên biệt theo 4 chủ đề: SỐNG, LÀM VIỆC, VUI CHƠI, PHÁT TRIỂN. Các không gian này được tổ chức đan xen hài hòa với không gian cây xanh, mặt nước tạo nên sự đa dạng và hấp dẫn của toàn Khu đô thị.

c) Tổ chức phát triển không gian du lịch:

Quy hoạch du lịch đã tận dụng đặc điểm của Khu đô thị Tây Bắc và làm nổi bật nó với cây xanh, mặt nước và vô số các hoạt động thể thao, thư giãn lý thú như đua xe mô tô, trò chơi nước, sân golf, không gian thiên nhiên... Ngoài ra còn phát triển du lịch sinh thái kết hợp với các giá trị văn hóa truyền thống.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Giao thông:

6.1.1. Giao thông đường bộ:

Giao thông đối ngoại: cải tạo, mở rộng và xây dựng mới hướng tuyến và quy mô các trục đường chính:

- + QL 22 lộ giới từ 60 ÷ 120m;
- + Đường Vành đai 4 lộ giới 60m;
- + Đường Tỉnh lộ 8 lộ giới 40m;
- + Đường Tam Tân lộ giới 40m (không bao gồm kênh);
- + Đường dọc kênh 5: lộ giới 50 ÷ 60m trong đó đoạn dọc kênh lộ giới 60m;
- + Đường dọc kênh 8: lộ giới 50 ÷ 40m trong đó đoạn dọc kênh lộ giới 50m;
- + Đường dọc kênh 7: lộ giới 50 ÷ 40m trong đó đoạn dọc kênh lộ giới 50m;

Giao thông đối nội: xây mới mạng lưới các trục đường chính trong khu vực có lộ giới quy hoạch 20m ÷ 40m nhằm đảm bảo kết nối giao thông giữa các khu chức năng.

Các nút giao thông: định hướng xác định các nút giao thông khác mức giữa các trục đường giao thông đối ngoại với nhau nhằm đảm bảo khả năng lưu thông thuận lợi dễ dàng khi lưu lượng giao thông phát triển cao. Riêng đối với các nút giao thông cùng mức khác trong khu vực đô thị sẽ được nghiên cứu cải tạo, mở rộng hợp lý trong từng dự án xây dựng cụ thể.

Giao thông công cộng: hiện tại vận chuyển hành khách công cộng chủ yếu sử dụng phương tiện xe buýt và định hướng đến năm 2020 sẽ có vận tải hành khách công cộng khối lượng lớn kết nối từ trung tâm thành phố với Khu đô thị Tây Bắc bằng việc kéo dài lý trình của tuyến metro số 2.

Hệ thống bến bãi: trên cơ sở định hướng tuyến metro số 2 nối đến Khu đô thị Tây Bắc, vì vậy dự kiến quy mô diện tích đất dành cho depot tuyến metro số 2 khoảng 28ha tại vị trí kế cận khu kho bãi phía xã Phước Hiệp. Ngoài ra còn có các công trình bến bãi khác đã được thể hiện trong bản đồ tổng mặt bằng sử dụng đất.

6.1.2. Về mạng lưới giao thông đường thủy:

Đối với khu vực đô thị Tây Bắc, việc vận chuyển hàng hóa và du lịch bằng đường thủy chủ yếu là kênh Thầy Cai và hệ thống các kênh xuyên tâm trong khu vực.

Căn cứ chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Công văn số 8422/VP-CNN ngày 15 tháng 10 năm 2008 về việc quy hoạch kênh Thầy Cai, theo đó kênh Thầy Cai sẽ được giữ là kênh cấp 5 và không đào mở rộng kênh.

6.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

6.2.1. Quy hoạch chiều cao:

Với Khu đô thị mới Tây Bắc giải pháp quy hoạch chiều cao kiến nghị là:

- + Chỉ tổ chức san lấp nền những khu vực dự kiến xây dựng công trình.
- + Với vùng nền tự nhiên dạng gò trền thoải (tập trung phía Bắc giáp Quốc lộ 22): Cải tạo và hoàn thiện nền xây dựng theo nguyên tắc bám sát cao độ tự nhiên - hiện trạng.
- + Với vùng nền tự nhiên trũng thấp (tập trung chủ yếu phía Nam khu vực, giáp kênh Thầy Cai, kênh An Hạ): Tổ chức đắp nền tạo mặt bằng xây dựng đảm bảo cao độ khống chế quy định.

Cao độ nền xây dựng khống chế:

- + Cao độ khống chế an toàn ngập lụt: xác định theo mực nước thiết kế của hệ thống thoát nước kênh Thầy Cai trong điều kiện hệ thống được cải tạo và xây dựng các công trình kiểm soát mực nước và hoạt động triều, theo đó cao độ khống chế tối thiểu giảm dần từ phía Bắc xuống Nam và có giá trị khống chế từ 2,05m ÷ 2,30m (hệ cao độ VN2000).

+ Cao độ tại các trục giao thông chính được xác định theo nguyên tắc đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật về tổ chức thoát nước và đường giao thông đô thị.

6.2.2. Quy hoạch thoát nước mưa:

Với hệ thống kênh tiêu thoát nước chính gồm kênh Thầy Cai, kênh An Hạ, kênh Cầu Bông và hệ thống các kênh đào thoát nước trong khu vực:

+ Nạo vét mở rộng lòng kênh để phục vụ thoát nước cho Khu đô thị mới Tây Bắc và đảm bảo tiếp nhận một phần lưu lượng nước thoát từ lưu vực phía Tây Bắc Quốc lộ 22 về kênh Thầy Cai, với yêu cầu mặt cắt kênh thiết kế không nhỏ hơn mặt cắt các kênh hiện trạng.

+ Củng cố nâng cấp hệ thống đê bao và cống điều tiết cho các kênh chính: kênh Thầy Cai, kênh An Hạ, kênh Đông để kiểm soát những tình huống bất lợi do mưa kết hợp triều dâng.

+ Kết hợp việc xây dựng đường và kè bảo vệ trên toàn bộ hệ thống kênh đào thoát nước trong khu vực.

+ Cải tạo hiện trạng và lắp đặt mới các công trình kiểm soát triều và điều tiết mực nước trên hệ thống kênh (gồm các cống điều tiết có van đóng mở tự động, trạm bơm nhỏ đầu kênh...).

Tổ chức các hồ đào tại những khu vực nền tự nhiên thấp nhất, hệ thống hồ đào mới sẽ kết hợp cùng hệ thống các kênh nối liên thông tham gia vào hoạt động điều tiết thoát nước cho toàn bộ đô thị.

Định hướng một số tuyến cống quy hoạch mới dọc đường giao thông chính đô thị, dẫn nước theo các lưu vực được hình thành theo địa hình và quy hoạch sử dụng đất tập trung nhanh nhất về hệ thống các nguồn xả trong khu vực. Hệ thống cống thoát nước bố trí đặt ngầm.

6.3. Cấp điện:

Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 1.500 ÷ 2.500 kWh/người/năm.

Chỉ tiêu cấp điện công nghiệp: 300 ÷ 350 kW/ha.

Nguồn cấp điện cho Khu đô thị Tây Bắc: Được tiếp tục lấy từ trạm trung gian hiện hữu cải tạo 110/15-22kV Củ Chi. Giai đoạn dài hạn sẽ được cấp thêm từ các trạm 110/15-22kV xây dựng mới gồm: trạm Tân Phú Trung, trạm Đô thị Tây Bắc 1, trạm Đô thị Tây Bắc 2, trạm ViUt.

Mạng lưới phân phối quy hoạch cấp điện:

+ Lưới trung thế điện áp 22kV được xây dựng theo cấu trúc mạch vòng vận hành hở, mỗi tuyến chính có tiết diện $\geq 240\text{mm}^2$.

+ Lưới hạ thế sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE chôn ngầm ở các khu dân cư xây dựng mới, khu chung cư cao tầng, khu công trình công cộng.

+ Riêng lưới điện hiện hữu sẽ được thay thế dần bằng cáp ngầm đồng bộ với việc cải tạo chỉnh trang đô thị.

+ Trạm biến thế phân phối 15-22/0,4kV xây dựng mới kiểu trạm phòng, trạm cột, trạm kiosk đảm bảo bán kính phục vụ cấp điện $\leq 200\text{m} \div 300\text{m}$. Các trạm hiện hữu loại trạm giàn, treo trên trụ không phù hợp và không đảm bảo an toàn sẽ được tháo dỡ và thay dần bằng loại trạm cột (trạm đơn thân), trạm kiosk.

6.4. Cấp nước:

Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước máy thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước D1200 dự kiến thuộc hệ thống nhà máy nước kênh Đông.

Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Cấp nước sinh hoạt: 220lít/người/ngđ.

+ Cấp nước dịch vụ đô thị: 30lít/người/ngđ.

+ Cấp nước khách vãng lai: 20lít/người/ngđ.

+ Cấp nước khu công nghiệp: 50 m³/ha/ngày.

+ Nước dự phòng - rò rỉ: 20%

Hệ số sử dụng nước không điều hòa: Kngày = 1,1.

Tổng nhu cầu dùng nước: 125.000 - 138.000 m³/ngày

Phương án bố trí thiết kế mạng lưới cấp nước tương đối hợp lý, đảm bảo cấp nước khu quy hoạch.

6.5. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

6.5.1. Thoát nước bản:

Sử dụng hệ thống thoát riêng nước bản và mưa, nước bản được xử lý bằng bể tự hoại trong từng công trình trước khi thoát vào hệ thống thoát nước bản khu vực.

Tổ chức thu gom nước bẩn về trạm xử lý tập trung theo từng lưu vực để xử lý đạt tiêu chuẩn ghi ở cột A - TCVN 5945-1995 trước khi thoát ra môi trường tự nhiên.

Nước thải công nghiệp được xử lý cục bộ vĩnh viễn trong từng khu công nghiệp, không đưa về xử lý chung với nước thải sinh hoạt ở đợt dài hạn.

Tiêu chuẩn thoát nước:

- + Nước thải sinh hoạt: 220 lít/người/ngđ.
- + Nước thải khu dịch vụ đô thị: 30 lít/người/ngđ.
- + Nước thải khách vãng lai: 20 lít/người/ngđ.
- + Nước thải khu công nghiệp: 50 m³/ha/ngày.

Mạng lưới thoát nước: Phương án thiết kế phù hợp giải pháp thoát nước và đảm bảo thoát nước tự chảy với hệ thống cống thu nước thải theo từng khu vực và thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung khu quy hoạch.

6.5.2. Rác thải và vệ sinh môi trường:

Rác thải được phân loại tại từng hộ gia đình và được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến khu xử lý rác tập trung của thành phố theo quy hoạch.

6.6. Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống:

Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống đạt yêu cầu theo quy định. Việc bố trí các hệ thống hạ tầng 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 theo yêu cầu kỹ thuật.

7. Các vấn đề lưu ý chung:

- Giao Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc chủ trì tổ chức nghiên cứu sớm những vị trí nút giao thông khác mức đã được xác định trong đồ án nhằm đảm bảo thuận lợi cho việc quản lý xây dựng sau này. Riêng đối với các đồ án đang triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000; quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trong Khu đô thị Tây Bắc cần tuân thủ việc kết nối giao thông được thể hiện trong bản đồ quy hoạch giao thông tại đồ án trên.

- Đối với mạng lưới đường nội bộ trong từng khu chức năng có lộ giới 20m: sẽ được nghiên cứu hướng tuyến trong từng đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000; quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cụ thể, với điều kiện đảm bảo được chỉ tiêu đất giao thông đã quy định đối với từng khu chức năng.

- Với hệ thống kênh thoát nước của Khu đô thị Tây Bắc: ngoài những định hướng quy hoạch trong đồ án nêu trên, Ban Quản lý Tây Bắc cùng các đơn vị quản lý ngành là Sở Giao thông vận tải và Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn cho triển khai độc lập những nghiên cứu và quy hoạch chi tiết hệ thống kênh thoát nước của khu vực để đảm bảo an toàn và hiệu quả thoát nước cho toàn đô thị, trong đó lưu ý:

+ Do hệ thống kênh hiện trạng của khu vực đang tham gia vào công tác tưới tiêu thủy lợi nên khi phát triển đô thị thì tính chất, chức năng của hệ thống cần phải được đánh giá và nhận định lại, để có những đề xuất cải tạo phù hợp với những định hướng quy hoạch và quản lý của từng ngành.

+ Trong những nghiên cứu chi tiết về thoát nước của khu đô thị nên xác định cụ thể các công trình kiểm soát cần phải xây dựng trên toàn bộ hệ thống.

+ Thông số kỹ thuật của các tuyến cống thoát nước mưa đề xuất quy hoạch mới trong đồ án trên đề nghị trong các giai đoạn thiết kế tiếp theo sẽ được hoàn chỉnh bổ sung cho phù hợp với việc phân ranh các dự án xây dựng trong khu vực, cũng như phù hợp với từng giai đoạn đầu tư xây dựng cụ thể.

- Trong các công tác chuẩn bị kỹ thuật cho đô thị, Ban Quản lý Khu Tây Bắc lưu ý quan tâm đến việc dự kiến các quỹ đất phục vụ công tác san lấp nền cho toàn bộ khu đô thị theo các giai đoạn phát triển dự kiến.

+ Về mạng lưới điện cao áp: đề nghị phải đảm bảo hành lang an toàn lưới điện cao áp.

+ Xác định tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 50 lít/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 3 đám cháy theo TCVN 2622-1995.

+ Kết nối các tuyến nhánh cấp nước D200 có chiều dài tương đối lớn tạo thành mạng vòng đảm bảo cấp nước.

+ Xác định độ sâu chôn cống hợp lý, từ đó xác định cao độ đáy cống phù hợp, đảm bảo thoát nước tự chảy.

+ Xác định chỉ tiêu rác thải sinh hoạt (1,0 - 1,2 kg/người/ngày), công nghiệp (0,4 ÷ 0,6 tấn/ha/ngày) phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và xác định tổng lượng rác thải sinh hoạt, công nghiệp tương ứng.

Điều 2. Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc có trách nhiệm phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức triển khai lập, thẩm định trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 căn cứ trên nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 đã phê duyệt; phối hợp Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi và huyện Hóc Môn chịu trách nhiệm tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng và chuẩn bị các phương án tái định cư cho nhân dân trong khu vực quy hoạch phải di dời, giải tỏa phục vụ các dự án đầu tư.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển, 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 Thương, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, 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 Thông tin và Truyền thông, Trưởng Ban Quản lý Khu đường sắt đô thị, Trưởng Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn 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 THƯỜNG TRỰC**

Nguyễn Thành Tài