

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

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

Số: 1836/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 4 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị
Khu trung tâm và dân cư xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi,
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 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 15/2005/TT-BXD ngày 19 tháng 8 năm 2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 17/2006/NQ-HĐND ngày 18 tháng 7 năm 2006 của Hội đồng nhân dân huyện Củ Chi khóa IX, kỳ họp lần thứ 7, về việc thông qua nhiệm vụ quy hoạch đồ án quy hoạch chung Khu trung tâm và dân cư xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi;

Xét Tờ trình số 3053/TTr-SQHKT ngày 07 tháng 8 năm 2007 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc trình duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung Khu trung tâm và dân cư xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung Khu trung tâm và dân cư xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí và quy mô nghiên cứu:

1.1. Vị trí khu đất quy hoạch nằm về phía Bắc Quốc lộ 22 thuộc một phần xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi. Các mặt giáp giới, như sau:

- Phía Đông Nam giáp ranh Khu Công nghiệp Hóa dược và viện, trường y tế.
- Phía Tây Bắc giáp một phần xã Phước Thạnh.
- Phía Tây Nam giáp Quốc lộ 22 (ranh đô thị Tây Bắc thành phố).
- Phía Bắc giáp kênh Quyết Thắng (ranh xã Trung Lập Hạ).

1.2. Quy mô, dân số nghiên cứu

- + Quy mô đất nghiên cứu quy hoạch: 343,35ha.
- + Dân số hiện trạng: 2.644 người (toàn xã 9.884 người).
- + Dân số dự kiến:
 - Năm 2010: khoảng 5.000 người.
 - Năm 2015: khoảng 12.600 người.
 - Năm 2020: khoảng 18.000 người.

2. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Là trung tâm hành chính, văn hóa, giáo dục, y tế, thương mại - dịch vụ của khu dân cư xã Phước Hiệp và các khu kế cận.

Khu dân cư gồm các khu ở đô thị phục vụ các khu chức năng kế cận, khu ở tái định cư và dân cư mật độ thấp dạng nhà vườn kết hợp các ngành nghề tiểu thủ công nghiệp và thủ công truyền thống. Vẫn còn một bộ phận dân cư hoạt động sản xuất nông nghiệp.

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

3.1. Đất ở:

- Đất ở đô thị: Khai thác dân cư dự kiến cạnh Quốc lộ 22, xây dựng nhà ở dạng chung cư 4 - 5 tầng, mật độ xây dựng 30 - 35% phục vụ dân cư công nghiệp.

- Đất ở bán đô thị (kết hợp nông thôn): Khu dân cư phía trong, khu tái định cư xây mới, mật độ xây dựng 15 - 20%, tầng cao xây dựng 1 - 2 tầng. Loại hình nhà ở là nhà vườn kết hợp kinh tế vườn và thủ công truyền thống.

3.2. Đất công trình công cộng:

- Khu trung tâm công cộng (gồm hành chính, y tế, văn hóa, thương mại - dịch vụ, giáo dục) dự kiến bố trí tập trung kết hợp với công viên cây xanh tại 2 khu ở.

- Các công trình công cộng (trường mầm non) bố trí theo nhóm nhà ở.

3.3. Khu cây xanh:

- Công viên công cộng bố trí kế cận khu trung tâm công cộng.
- Các vườn hoa trong nhóm nhà.

3.4. Đất sản xuất nông nghiệp:

- Khu vực phía Bắc là khu đất dự trữ phát triển, trong giai đoạn tới vẫn là đất sản xuất nông nghiệp.

- Khu ở bán đô thị phát triển thủ công truyền thống.

4. Cơ cấu phân bố sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

4.1. Cơ cấu phân bố sử dụng đất:

Diện tích khu quy hoạch	: 343,35ha
- Đất dân dụng	: 175 - 200 ha
+ Đất ở	: 110 - 125 ha
• Đất ở khu mật độ trung bình	: 70 - 75 ha
• Đất ở khu mật độ thấp (thủ công truyền thống)	: 40 - 60 ha
+ Đất công trình công cộng	: 11 - 14 ha
+ Đất cây xanh	: 17 - 20 ha
+ Đất giao thông đối nội	: 37 - 42 ha
- Đất ngoài dân dụng	: 140 - 165 ha
+ Đất giao thông đối ngoại	: 12 - 15 ha
+ Kênh rạch	: 8 - 10 ha
+ Đất dự trữ (nông nghiệp)	: 123,35 - 140 ha

4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Toàn khu quy hoạch	Trong đó:	
				Khu dân cư mật độ trung bình	Khu dân cư mật độ thấp
1	Quy mô dân số				

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Toàn khu quy hoạch	Trong đó:	
				Khu dân cư mật độ trung bình	Khu dân cư mật độ thấp
	- Năm 2010	người	5.000	2.000	3.000
	- Năm 2015	người	12.600	6.600	6.000
	- Năm 2020	người	18.000	10.000	8.000
2	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng	m ² /người	90 - 110		
	- Đất ở (thủ công truyền thống)	m ² /người		45 - 50	130 - 190
	- Đất công trình công cộng	m ² /người	6 - 8		
	- Đất cây xanh	m ² /người	9 - 12		
	- Đất giao thông đối nội	m ² /người	21 - 23		
3	Tầng cao xây dựng				
	- Tối thiểu	tầng		4	1
	- Tối đa	tầng		5	2
4	Mật độ xây dựng				
	- Dân cư	%		30 - 35	15 - 20
	- Công trình công cộng	%	25 - 30		
	- Công viên	%	5 - 10		
5	Chỉ tiêu cấp điện	kWh/người/năm		1.000	700
6	Chỉ tiêu cấp nước	lít/người/ngày		150	150
7	Thoát nước bản	lít/người/ngày		150	150
8	Rác thải	kg/người/ngày		1	1

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Giao thông:

- Hoàn thiện trục đường đối ngoại, trong đó xem xét hình thành đường song hành nhằm phục vụ dân cư dọc trục.

- Xây dựng mới đường liên khu vực và nâng cấp mở rộng đường Ba Sa nối kết các khu chức năng chính của huyện và hoàn thiện các tuyến đường khu vực.

5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Quy hoạch chiều cao: chủ yếu chỉ san ủi tại chỗ và hoàn thiện mặt phủ khi xây dựng công trình. Với đất ruộng cần tôn cao $\geq 0,5m$.

- Quy hoạch thoát nước mưa:

+ Sử dụng hệ thống cống riêng cho thoát nước mưa.

+ Hướng thoát: tập trung về phía Bắc và Đông Nam (ra kênh Quyết Thắng), riêng hệ thống cống khu vực Tây Nam - giáp Quốc lộ 22 phải chui với kênh Đông đổ ra kênh Quyết Thắng.

5.3. Cấp điện:

- Nguồn điện: sẽ được tiếp tục cấp điện từ trạm 110/15-22kV Củ Chi.

- Lưới điện: Ngầm hóa dần lưới điện chiếu sáng đường phố, cải tạo và sử dụng lưới điện hiện có, tăng cường phát triển thêm lưới mới cho các khu dân cư phát triển mới.

5.4. Cấp nước:

Nguồn nước cấp: nước ngầm khai thác công nghiệp có xử lý đạt tiêu chuẩn quy định.

5.5. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

+ Hệ thống thoát nước mưa và nước bản riêng, nước thải được tập trung về trạm xử lý cục bộ.

+ Rác thải được thu gom và đưa đi xử lý tập trung trong ngày.

Điều 2.

Trên cơ sở nội dung nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi và Viện Quy hoạch xây dựng thành phố triển khai thực hiện nghiên cứu đồ án quy hoạch chung xây dựng Khu trung tâm và dân cư xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi và trình duyệt theo quy định.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi xác lập ranh đất quy hoạch, thực hiện tốt việc quản lý đất trong phạm vi quy hoạch.

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 Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông - Công chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Hữu Tín