

**ỦY BAN NHÂN DÂN 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: 3411/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 7 năm 2009

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000**  
**Khu Khu dân cư Phước Thạnh xã Phước Thạnh (khu 4),**  
**huyện Củ Chi, diện tích 37,96ha**

**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 Quy chuẩn, Tiêu chuẩn 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 nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung huyện Củ Chi đến năm 2020 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2675/QĐ-UB ngày 21 tháng 6 năm 2007;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi tại Công văn số 2866/UBND-CT ngày 08 tháng 10 năm 2008 và Tờ trình số 1700/TTr-SQHKT ngày 23 tháng 6 năm 2009 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về trình duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phước Thạnh, xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phước Thạnh (khu 4) xã Phước Thạnh - 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 vực quy hoạch: 37,96ha.
- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:
  - + Phía Đông : giáp khu dân cư nhà vườn hiện hữu và đất nông nghiệp.
  - + Phía Tây : giáp khu dân cư nhà vườn hiện hữu và đất nông nghiệp.
  - + Phía Nam : giáp kênh N40.4 và đất nông nghiệp.
  - + Phía Bắc : giáp Quốc lộ 22.

**2. Lý do và sự cần thiết phải lập nhiệm vụ quy hoạch:**

Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Phước Thạnh nhằm phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội trong giai đoạn hiện nay, đồng thời định hướng phát triển trong tương lai phù hợp với định hướng điều chỉnh quy hoạch chung huyện Củ Chi đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nhiệm vụ tại Quyết định số 2675/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2007.

**3. Mục tiêu của nhiệm vụ quy hoạch:**

- Đảm bảo phát triển khu vực theo đúng quy hoạch chung của huyện, hạn chế phát triển tự phát.
- Khai thác có hiệu quả giá trị sử dụng đất để phát triển kinh tế xã hội khu vực phù hợp xu hướng phát triển chung trên địa bàn huyện.
- Phát triển đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.
- Tạo cơ sở pháp lý để quản lý đất đai, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.
- Xác định được tính chất, chức năng, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, quy mô dân số và quỹ đất phát triển đô thị.

**4. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:****4.1. Cơ cấu sử dụng đất:**

- Đất đơn vị ở: 35,47ha - chiếm tỷ lệ 93,44% diện tích khu quy hoạch, gồm:
  - + Đất nhóm nhà ở: 22,12ha - chiếm tỷ lệ 58,28%.

- + Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở : 3,14ha - chiếm tỷ lệ 8,27%.
- + Đất cây xanh sử dụng công cộng : 4,58ha - chiếm tỷ lệ 12,06%.
- + Đất giao thông cấp phân khu vực : 5,63ha - chiếm tỷ lệ 14,83%.
- Đất ngoài đơn vị ở: 2,49ha - chiếm tỷ lệ 6,56% diện tích khu quy hoạch, gồm:
  - + Đất giao thông cấp đô thị : 1,84ha - chiếm tỷ lệ 4,84%.
  - + Đất kênh rạch (kênh N40) : 0,38ha - chiếm tỷ lệ 1,0%.
  - + Đất tôn giáo : 0,27ha - chiếm tỷ lệ 0,72%.

#### 4.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

| Số TT | Loại chỉ tiêu                               |           | Đơn vị tính        | Chỉ tiêu |
|-------|---------------------------------------------|-----------|--------------------|----------|
| 1     | Dân số dự kiến                              |           | người              | 4.200    |
| 2     | Mật độ xây dựng                             |           | %                  | 25 - 30  |
| 3     | Tầng cao xây dựng                           | Tối đa    | tầng               | 05       |
|       |                                             | Tối thiểu | tầng               | 01       |
| 4     | Hệ số sử dụng đất                           |           |                    | 1 - 1,5  |
| 5     | Đất đơn vị ở                                |           | m <sup>2</sup> /ng | 80 - 95  |
|       | + Đất nhóm nhà ở                            |           | m <sup>2</sup> /ng | 52 - 56  |
|       | + Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở     |           | m <sup>2</sup> /ng | 4 - 6    |
|       | + Đất cây xanh sử dụng công cộng            |           | m <sup>2</sup> /ng | 10 - 15  |
|       | + Đất giao thông cấp phân khu vực           |           | m <sup>2</sup> /ng | 14 - 18  |
| 6     | Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật                   |           |                    |          |
|       | + Tiêu chuẩn cấp nước                       |           | lít/người/ngày     | 180      |
|       | + Tiêu chuẩn thoát nước                     |           | lít/người/ngày     | 180      |
|       | + Tiêu chuẩn cấp điện                       |           | kwh/người/năm      | 1.500    |
|       | + Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường |           | kg/người/ngày      | 1        |

#### 5. Các điểm lưu ý khi triển khai đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000:

- Nghiên cứu xác định ranh quy hoạch trên cơ sở địa hình, địa vật tự nhiên như đường hiện trạng, ranh giải thửa, kênh, mương...
- Cải tạo mở rộng các tuyến đường hiện hữu cho phù hợp tỷ lệ giao thông theo quy chuẩn xây dựng song song với việc nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Lưu ý xác định bán kính nút giao thông đường Quốc lộ 22 và tỉnh lộ 7 trong khi chưa có dự án đầu tư nút giao thông này.
- Nghiên cứu xác định rõ loại hình nhà ở trên cơ sở đánh giá hiện trạng kiến trúc tại khu vực, chủ yếu tập trung phát triển dọc Quốc lộ 22 và tỉnh lộ 7.
- Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng cần thực hiện theo Nghị định số 08/2005/ND-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng và Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng.
- Diện tích đất cây xanh ven kênh, rạch được tính vào diện tích đất cây xanh của đơn vị ở.

**Điều 2.** Căn cứ nội dung Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phước Thạnh xã Phước Thạnh này, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi phối hợp với đơn vị tư vấn thiết kế lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 gửi cho Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định và trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt theo quy định.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi và các cơ quan 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**