

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

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

Số: 4287/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 9 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng
đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư thị trấn huyện lỵ, 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 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 xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ đồ án quy hoạch chung huyện Củ Chi đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6994/QĐ-UB-QLĐT ngày 24 tháng 12 năm 1998;

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;

Theo đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2205/SQHKT-QHKV2 ngày 05 tháng 8 năm 2009 về trình duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư thị trấn huyện lỵ, huyện Củ Chi,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư thị trấn huyện lỵ, 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: 121ha.
- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:
 - + Phía Đông Nam : giáp khu dân cư hiện hữu.
 - + Phía Tây Bắc : giáp Tỉnh lộ 8.
 - + Phía Tây Nam : giáp Quốc lộ 22.
 - + Phía Đông Bắc : giáp khu dân cư hiện hữu và một phần đất nông nghiệp.

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

- Đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư thị trấn huyện lỵ đã được Kiến trúc sư trưởng thành phố phê duyệt tại Quyết định số 15592/KTST-QH ngày 28 tháng 12 năm 1999 được nghiên cứu và thiết lập vào tháng 11 năm 1998 cách đây gần 10 năm trên nền hiện trạng cũ tỷ lệ 1/5000 (tài liệu năm 1986), do đó tính chính xác của hiện trạng không được đảm bảo và cần được rà soát, cập nhật lại.

- Ranh khu quy hoạch được xác định không theo ranh giới địa hình tự nhiên (địa hình, địa vật...), nên cần xem xét và điều chỉnh lại ranh khu quy hoạch cho phù hợp.

- Giao thông có sự thay đổi lớn về hướng tuyến và lộ giới của một số tuyến đường chính cho phù hợp với định hướng điều chỉnh quy hoạch chung của huyện đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nhiệm vụ.

- Về sử dụng đất: một số khu vực theo quy hoạch cũ đã được phê duyệt là đất công viên cây xanh và đất công trình công cộng, nhưng do tình trạng phát triển dân cư tự phát hình thành nên một số khu ở dày đặc, nên cần phải xem xét lại vị trí và quy mô của các khu chức năng này nhằm đảm bảo tính khả thi và kết nối hạ tầng với các khu vực lân cận.

Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư thị trấn huyện lỵ 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 điều chỉnh 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:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ (%)
A	Đất đơn vị ở	105,5		87,2
	- Đất nhóm ở	70,8	58,5	
	+ Đất nhóm ở hiện hữu cải tạo	47,4		
	+ Đất nhóm ở xây dựng mới	23,4		
	- Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	6,0	5,0	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	8	6,6	
	- Đất giao thông cấp phân khu vực	20,7	17,1	
B	Đất ngoài đơn vị ở	15,5		12,8
	+ Đất giao thông cấp đô thị	8	6,6	
	+ Đất công trình công cộng cấp đô thị	1,9	1,5	
	+ Đất công nghiệp hiện hữu	4,6	3,8	
	+ Đất tôn giáo	1,0	0,8	
	Tổng cộng	121	100	

4.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc	Ghi chú
A	Các chỉ tiêu sử dụng đất			
	Đất đơn vị ở	m ² /ng	84 - 89	
	+ Đất nhóm nhà ở	m ² /ng	55 - 56	
	+ Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	m ² /ng	4 - 6	Trong đó đất công trình giáo dục mầm non và phổ thông cơ sở tối thiểu 2,7m ² /người/1 đơn vị ở
	+ Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /ng	5 - 8	
	+ Đất giao thông	m ² /ng km/km ²	15 - 20 13,3 - 10	Tính đến đường cấp phân khu vực (lộ giới ≥ 13m)
B	Chỉ tiêu kiến trúc			
	- Dân số dự kiến		12.000	
	- Mật độ xây dựng		Khoảng 25 - 35%	Tính trên toàn khu
	- Hệ số sử dụng đất		≤ 1,5	Tối đa (tính trên từng nhóm ở)
	- Tầng cao xây dựng		01 - 05	Thấp nhất và cao nhất
C	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
	+ Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	150 - 180	
	+ Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	150 - 180	
	+ Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	1.000	
	+ Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường	kg/người/ngày	01	

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

- Các vị trí hoán đổi chức năng sử dụng đất cần cân nhắc kỹ để tránh khiếu kiện của người dân, ưu tiên phát triển công viên cây xanh và công trình công cộng tại các khu đất trống.

- Việc quy hoạch xây dựng các công viên cây xanh trong phạm vi khu quy hoạch cần phù hợp với Quy chuẩn xây dựng và bám sát hiện trạng sử dụng đất để đảm bảo tính khả thi.

- Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng cần thực hiện theo Nghị định số 08/2005/NĐ-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.

- Việc triển khai đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 này cần phù hợp định hướng của đồ án quy hoạch chung huyện Củ Chi tỷ lệ 1/10.000.

Điều 2. Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi chịu trách nhiệm hướng dẫn đơn vị tư vấn triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 căn cứ trên nội dung nhiệm vụ quy hoạch đã phê duyệt.

Điều 3. 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 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, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện 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 THƯỜNG TRỰC**

Nguyễn Thành Tài