

Số: 497 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 02 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) khu dân cư xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi

SƠ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC THẠC M

ĐẾN

Số: 1160/2019 QĐ-UBND

Ngày: 15-02-2019

Chuyên:

Lưu hồ sơ số:

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của nhiệm vụ quy hoạch và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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

Căn cứ Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về sửa đổi một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 24/2010/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 Quyết định số 29/2014/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 2645/QĐ-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Củ Chi;

Căn cứ Quyết định số 1833/QĐ-UBND ngày 07 tháng 5 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng) khu dân cư xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 524/TTr-SQHKT ngày 28 tháng 01 năm 2019 về đề nghị phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng) khu dân cư xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng) khu dân cư xã Tân Phú Trung, 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 Phú Trung, huyện Củ Chi.
- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:
 - + Phía Đông Nam giáp : hành lang an toàn tuyến điện 500 Kv.
 - + Phía Tây giáp : khu dân cư Tân Phú Trung (khu 2).
 - + Phía Tây Nam giáp : Quốc lộ 22.
 - + Phía Tây Bắc giáp : khu dân cư Tân Phú Trung (khu 3).
 - + Phía Đông Bắc giáp : đường Nguyễn Thị Lắng, điểm dân cư nông thôn số 7 - xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi.
- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 148,043 ha, gồm:
 - + Phần diện tích đã được phê duyệt quy hoạch: 107 ha.
 - + Phần diện tích mở rộng: 41,043 ha.
- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư đô thị; công viên cây xanh tập trung; công trình công cộng cấp đô thị.

2. Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000:

Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi (Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình huyện Củ Chi làm chủ đầu tư) .

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000:

Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000:

Thuyết minh tổng hợp.

Thành phần bản vẽ (thể hiện trên nền bản đồ địa hình), bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000.
- 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 giao thông.
 - + Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt.
 - + Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp điện và chiếu sáng.
 - + Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước.
 - + Bản đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải, xử lý chất thải rắn.
 - + Bản đồ hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc.
 - + 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 vẽ thiết kế đô thị thể hiện đầy đủ các nội dung yêu cầu nêu trong Điều 7 và Điều 8 Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng (theo tỷ lệ thích hợp), bao gồm:
 - + Sơ đồ mặt bằng tổng thể phân tích không gian (thể hiện vị trí công trình điểm nhấn, không gian mở, các trục đường chính, khu chức năng đặc biệt, các góc nhìn thể hiện phối cảnh, khu chức năng đô thị,... trong khu vực lập quy hoạch.
 - + Mặt cắt dọc (mặt đứng hai bên - hoặc trích đoạn đặc trưng nếu các tuyến đường quá dài) các trục đường chính (thể hiện chiều cao xây dựng công trình, tính chất từng đoạn đường, bố cục hình khối công trình kiến trúc,...) và mặt cắt ngang các khu chức năng đặc thù, khu công trình điểm nhấn (thể hiện khoảng lùi xây dựng tương ứng với hình dáng, chiều cao công trình kiến trúc hai bên đường,... nếu có).
 - + Các phối cảnh tổng thể khu vực lập quy hoạch phân khu (thể hiện tối thiểu 2 góc nhìn chính theo tỷ lệ thích hợp).
 - + Trích đoạn mặt bằng khối, mặt đứng, mặt cắt của các công trình điểm nhấn kết hợp với các phối cảnh minh họa.

+ Trích đoạn vị trí mặt bằng các khu chức năng đặc trưng (như không gian mở, khu hành chính giáo dục, khu trung tâm, ... có phối cảnh, tiểu cảnh minh họa).

+ Thể hiện các hình ảnh minh họa tổ chức bố trí các thiết bị hạ tầng kỹ thuật đô thị, tiện ích công cộng cho từng khu vực.

- 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 vẽ đánh giá môi trường chiến lược.

+ Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.

- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có), thể hiện theo tỷ lệ thích hợp.

5. Thời hạn quy hoạch, 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. Thời hạn quy hoạch:

Theo thời hạn quy hoạch của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố đến năm 2025 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

5.2. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 15.000 người.

5.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	98,69
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	80,51
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Trung bình các nhóm nhà ở		55,7
	- Đất các nhóm nhà ở hiện trạng	m ² /người	55,7
	- Đất các nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn	m ² /người	55,4
	- Đất các nhóm nhà ở quy hoạch dài hạn	m ² /người	55,8
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	5,2

	Trong đó:		
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	3,14
	+ Trạm y tế		4.700 m ²
	+ Chợ	m ² /người hoặc m ² /công trình	15.560 m ²
	+ Điểm sinh hoạt văn hóa		8.820 m ²
	+ Trung tâm hành chính		1.800 m ²
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /người	4,09
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km ²	12,3
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
	Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên), kể cả giao thông tĩnh	%	19,31
	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, chất thải	kg/người/ngày	1,0
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu		
	Mật độ xây dựng chung	%	25
	Hệ số sử dụng đất	lần	1,3
	Tầng cao xây dựng	tối đa	tầng
		tối thiểu	tầng

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 02 đơn vị ở, được xác định như sau:

6.1.1. Các đơn vị ở:

- Đơn vị ở 1: phía Tây khu vực lập quy hoạch, giới hạn bởi:

+ Phía Đông giáp : đường Nguyễn Thị Lăng.

+ Phía Tây giáp : đường Trần Thị Cẩm.

+ Phía Bắc giáp : đường số 5.

+ Phía Tây Nam giáp : Quốc lộ 22.

- Đơn vị ở 2: phía Đông Nam khu vực lập quy hoạch, giới hạn bởi:

+ Phía Đông Bắc giáp : đường số 2.

- + Phía Đông Nam giáp : đường số 17.
- + Phía Tây giáp : đường Nguyễn Thị Lăng.
- + Phía Tây Nam giáp : Quốc lộ 22.

6.1.2. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (có đan xen các khu chức năng ngoài đơn vị ở) bao gồm:

a) Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở: tổng diện tích các đơn vị ở: 120,768 ha:

a.1) Các khu chức năng xây dựng nhà ở (nhóm nhà ở): tổng diện tích 83,594 ha. Trong đó:

- Khu ở (nhóm nhà ở) hiện hữu cải tạo chỉnh trang: tổng diện tích 55,610 ha.
- Khu ở (nhóm nhà ở) quy hoạch ngắn hạn: tổng diện tích 17,486 ha.
- Khu ở (nhóm nhà ở) quy hoạch dài hạn: tổng diện tích 10,498 ha.

a.2) Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 7,801 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 4,713 ha. Trong đó:
 - + Trường mầm non: 2,179 ha; gồm:
 - * Hiện hữu cải tạo: 0,535 ha.
 - * Xây dựng mới (02 địa điểm): 1,644 ha.
 - + Trường tiểu học: 1,106 ha (xây dựng mới).
 - + Trường trung học cơ sở: 1,428 ha (xây dựng mới).
- Khu chức năng trung tâm hành chính cấp ấp (02 địa điểm): diện tích 0,18 ha.
- Khu chức năng y tế (trạm y tế): diện tích 0,47 ha (xây dựng mới).
- Khu chức năng văn hóa (điểm sinh hoạt văn hóa): diện tích 0,882 ha.
- Khu chức năng dịch vụ - thương mại; chợ: diện tích 1,556 ha.

a.3) Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi) đơn vị ở (05 địa điểm): tổng diện tích 6,049 ha.

a.4) Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 23,324 ha.

b) Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong ranh đơn vị ở tổng diện tích 27,275 ha:

b.1) Khu chức năng dịch vụ đô thị (cấp đô thị): tổng diện tích 6,102 ha.

- Khu chức năng y tế: diện tích 3,5 ha (bệnh viện Xuyên Á).
- Khu chức năng dịch vụ - thương mại: diện tích 2,602 ha.

b.2) Khu cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở: diện tích 8,142 ha;

Trong đó:

- Cây xanh mặt nước công cộng cấp đô thị: 4,852 ha.

- Cây xanh cách ly: tổng diện tích 1,642 ha.
- Khu cây xanh cảnh quan ven sông, rạch, kênh: tổng diện tích 0,976 ha.
- Mặt nước kênh, rạch: tổng diện tích 0,672 ha.

b.3) Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: diện tích 9,524 ha.

b.4) Khu sản xuất, công nghiệp (lò giết mổ gia súc): diện tích 2,938 ha.

b.5) Khu công trình tôn giáo: diện tích 0,569 ha (chùa Liên Trì).

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

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất các đơn vị ở	120,768	100,00
1	Đất các nhóm nhà ở	83,594	69,22
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang	55,61	
	- Đất các nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn	17,486	
	- Đất các nhóm nhà ở quy hoạch dài hạn	10,498	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	7,801	6,46
	- Đất giáo dục	4,713	
	+ Trường mầm non	2,179	
	+ Trường tiểu học	1,106	
	+ Trường trung học cơ sở	1,428	
	- Đất Trung tâm hành chính	0,18	
	- Đất y tế (trạm y tế)	0,47	
	- Đất văn hóa (điểm sinh hoạt văn hóa)	0,882	
	- Đất dịch vụ - thương mại, chợ	1,556	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi - không kể đất cây xanh sử dụng công cộng trong nhóm ở và trong khu đất sử dụng hỗn hợp)	6,049	5,01
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	23,324	19,31
B	Đất ngoài đơn vị ở (bao gồm đất nằm đan xen trong ranh đơn vị ở và nằm bên ngoài ranh đơn vị ở, nếu có)	27,275	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị	6,102	
	+ Đất phòng khám đa khoa, bệnh viện, nhà hộ sinh, viện trường y tế	3,5	
	+ Đất dịch vụ - thương mại, chợ, siêu thị, trung tâm thương mại.	2,602	

- Đất cây xanh, mặt nước	8,142	
+ Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch	0,976	
+ Đất cây xanh cách ly	1,642	
+ Đất cây xanh mặt nước công viên công cộng cấp đô thị	4,852	
+ Muong, rạch	0,672	
- Đất giao thông đối ngoại - tính đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên)	9,524	
- Đất sản xuất, công nghiệp - lò giết mổ gia súc	2,938	
- Đất công trình tôn giáo (chùa Liên Trì)	0,569	
Tổng cộng	148,043	

6.3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị từng đơn vị ở và ngoài đơn vị ở:

Đơn vị ở	Loại đất	Ký hiệu lô phố	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
			(ha)	(%)	(người)	(%)	(tầng)	(lần)
	Diện tích toàn khu		148,043	100				
Đơn vị ở 1 (diện tích: 70,85 ha; dự báo quy mô dân số: 7.765 người)	1. Đất thuộc đơn vị ở		62,964	42,53	7.765			
	1.1. Đất các nhóm nhà ở		43,047	29,08	7.765			
	- Đất các nhóm nhà ở quy hoạch dài hạn		10,498		1.895			
	+ Đất nhóm nhà ở quy hoạch dài hạn	I.1	2,115		382	50	5	2,5
	+ Đất nhóm nhà ở quy hoạch dài hạn	I.2	1,491		269	50	5	2,5
	+ Đất nhóm nhà ở quy hoạch dài hạn	I.3	1,157		209	50	5	2,5
	+ Đất nhóm nhà ở quy hoạch dài hạn	I.4	2,176		393	50	5	2,5
	+ Đất nhóm nhà ở quy hoạch dài hạn	I.5	1,644		297	50	5	2,5
	+ Đất nhóm nhà ở quy hoạch dài hạn	I.6	1,915		345	50	5	2,5
	- Đất các nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn		5,544		1.000			

+ Đất nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn	I.7	1,264		228	50	5	2,5
+ Đất nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn	I.8	2,638		476	50	5	2,5
+ Đất nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn	I.9	1,642		296	50	5	2,5
- Đất các nhóm nhà ở hiện trạng		27,005		4.870			
+ Đất nhóm nhà ở hiện trạng	I.10	2,725		492	70	5	3,5
+ Đất nhóm nhà ở hiện trạng	I.11	3,444		621	70	5	3,5
+ Đất nhóm nhà ở hiện trạng	I.12	6,342		1.144	70	5	3,5
+ Đất nhóm nhà ở hiện trạng	I.13	4,330		781	70	5	3,5
+ Đất nhóm nhà ở hiện trạng	I.14	2,453		442	70	5	3,5
+ Đất nhóm nhà ở hiện trạng	I.15	4,579		826	70	5	3,5
+ Đất nhóm nhà ở hiện trạng	I.16	1,722		311	70	5	3,5
+ Đất nhóm nhà ở hiện trạng	I.17	1,410		253	70	5	3,5
1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		4,189	2,83				
- Đất giáo dục		2,234					
+ Trường mầm non	I.21	0,806			40	3	1,2
+ Trường trung học cơ sở	I.22	1,428			40	3	1,2
- Đất dịch vụ - thương mại, chợ	I.26	0,831			50	3	1,5
- Đất y tế (trạm y tế)	I.24	0,470			40	3	1,2
- Đất văn hóa	I.23	0,654			40	3	1,2
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		2,416	1,63				
- Đất cây xanh sử dụng công cộng	I.18	2,416					
1.4. Đất giao thông, bãi đỗ xe		13,312	8,99				
- Đất đường giao thông cấp phân khu vực		13,312					

	2. Đất ngoài đơn vị ở		7.886	5,32				
	2.1. Đất tôn giáo (chùa Liên Trì)	I.25	0,569					
	2.2. Đất cây xanh mặt nước		4,852					
	- Đất cây xanh cấp đô thị	I.20	3,408					
	- Mặt nước hồ	I.19	1,444					
	2.3. Đất giao thông cấp đô thị		2,464					
Đơn vị ở 2 (diện tích: 77,193 ha; dự báo quy mô dân số: 7.235 người)	1. Đất đơn vị ở		57,805	39,05	7.235			
	1.1. Đất các nhóm nhà ở		40,547	27,38				
	- Đất các nhóm nhà ở hiện trạng		28,605		5.104			
	+ Đất nhóm nhà ở hiện trạng	II.1	4,043		721	70	5	3,5
	+ Đất nhóm nhà ở hiện trạng	II.2	2,768		494	70	5	3,5
	+ Đất nhóm nhà ở hiện trạng	II.3	6,119		1.092	70	5	3,5
	+ Đất nhóm nhà ở hiện trạng	II.4	0,248		44	70	5	3,5
	+ Đất nhóm nhà ở hiện trạng	II.5	3,560		635	70	5	3,5
	+ Đất nhóm nhà ở hiện trạng	II.6	4,070		726	70	5	3,5
	+ Đất nhóm nhà ở hiện trạng	II.7	0,666		119	70	5	3,5
	+ Đất nhóm nhà ở hiện trạng	II.8	1,917		342	70	5	3,5
	+ Đất nhóm nhà ở hiện trạng	II.9	2,185		390	70	5	3,5
	+ Đất nhóm nhà ở hiện trạng.	II.10	3,029		540	70	5	3,5
	- Đất các nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn		11,942		2.131			
	+ Đất nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn	II.11	4,396		784	50	5	2,5
	+ Đất nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn	II.12	3,163		564	50	5	2,5

+ Đất nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn	II.13	2,806		501	50	5	2,5
+ Đất nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn	II.14	1,577		281	50	5	2,5
1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		3,612	2,44				
- Đất giáo dục		2,479					
+ Trường mầm non. Trong đó:		1,373					
- Hiện hữu cải tạo	II.15	0,535			40	3	1,2
- Xây dựng mới	II.17	0,838			40	3	1,2
+ Trường tiểu học xây dựng mới	II.16	1,106			40	3	1,2
- Đất dịch vụ - thương mại	II.30	0,725			50	3	1,5
- Đất văn hóa	II.32	0,228			40	2	0,8
- Văn hóa Ấp Láng Cát	II.33	0,091			40	2	0,8
- Văn hóa Ấp chợ	II.34	0,089			40	2	0,8
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước		3,633	2,47				
- Đất cây xanh đơn vị ở	II.18	0,464					
- Đất cây xanh đơn vị ở	II.19	1,179					
- Đất cây xanh đơn vị ở	II.20	0,717					
- Đất cây xanh đơn vị ở	II.22	1,273					
1.4. Đất giao thông, bãi đỗ xe		10,013	6,76				
- Đất đường giao thông cấp phân khu vực.		10,013					
2. Đất ngoài đơn vị ở		19,390	13,1				
2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		6,102					
- Đất công cộng - dịch vụ đô thị		2,602					
+ Đất công cộng - dịch vụ đô thị	II.21	0,912			50	7	3,5

+ Đất công cộng - dịch vụ đô thị	II.31	1,690			50	7	3,5
- Đất y tế (bệnh viện Xuyên Á)	II.29	3,500			50	9	4,5
2.2. Đất cây xanh mặt nước		3,290					
- Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch	II.23	0,477					
- Đất cây xanh cách ly	II.24	0,437					
- Đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch	II.25	0,499					
- Đất cây xanh cách ly	II.35	1,205					
- Mặt nước rạch	II.26	0,510					
- Mặt nước rạch	II.27	0,162					
2.3. Đất công nghiệp (lò giết mổ gia súc tập trung)	II.28	2,938					
2.4. Đất giao thông cấp đô thị:		7,060					

7. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan - thiết kế đô thị:

7.1. Bố cục định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Giải thích từ ngữ:

- Công trình nhà riêng lẻ hiện hữu: là loại hình công trình nhà ở riêng lẻ, nhà ở liên kế, nhà liên kế có sân vườn, nhà liên kế mặt phố (nhà phố), nhà biệt thự (nếu có) hiện hữu trong ranh đồ án, đã tồn tại trước thời điểm ban hành Quyết định phê duyệt đồ án (theo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị chung thành phố được duyệt tại Quyết định số 29/2014/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2014). Trong đó, các loại hình công trình này có chức năng ở, chức năng thương mại - dịch vụ hoặc chức ở kết hợp thương mại - dịch vụ.

- Công trình nhóm nhà ở quy hoạch giai đoạn ngắn hạn: là nhóm nhà ở thấp tầng xây dựng mới không kể dạng nhà riêng lẻ hiện hữu nêu trên (ví dụ: nhóm nhà liên kế xây dựng mới, nhóm biệt thự xây dựng mới) trong ranh đồ án này.

- Công trình nhà ở cao tầng và công trình thương mại - dịch vụ cao tầng: là công trình cao tầng có chức năng ở, chức năng thương mại - dịch vụ hoặc chức năng hỗn hợp dịch vụ - thương mại kết hợp ở trong ranh đồ án này.

- Công trình dịch vụ đô thị (công trình dân dụng - theo QCVN 03:2016/BXD): là bao gồm các công trình giáo dục, y tế, thể dục thể thao, văn hóa, chợ (theo QCVN 01:2008/BXD mục 2.5 chương II).

b) Nguyên tắc thiết kế đô thị:

Với điều kiện phát triển các không gian đặc trưng đô thị, nội dung thiết kế đô thị được đề xuất theo các nguyên tắc thiết kế như sau:

- Phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Củ Chi đã được phê duyệt.

- Tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam về quy hoạch xây dựng đô thị, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc, công trình dịch vụ đô thị, cây xanh,... nhằm tạo nên một tổng thể kiến trúc hài hòa và thẩm mỹ.

- Trên cơ sở Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị (tại chương III thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch phân khu) làm cơ sở để thiết kế đô thị cho khu dân cư xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi.

- Cập nhật các chức năng công trình, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc từ các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã duyệt và các công trình đã được cấp Giấy phép quy hoạch thuộc khu vực nghiên cứu.

- Hình thức kiến trúc và các hình ảnh phối cảnh có tính chất minh họa về không gian kiến trúc cảnh quan khu vực trong đồ án này.

- Tôn trọng các giá trị thiên nhiên sẵn có, kết hợp hài hòa giữa giải pháp kiến trúc và môi trường tự nhiên.

- Đảm bảo tổng quan khu vực quy hoạch và các khu vực xung quanh.

- Tính đặc thù khu vực luôn được tôn trọng. Đảm bảo các giá trị truyền thống địa phương, tránh xáo trộn nhiều đối với người dân trong phạm vi quy hoạch.

c) Bố cục không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị:

- Khu quy hoạch có vị trí tiếp giáp các tuyến đường chính khu vực của huyện Củ Chi như Quốc lộ 22, đường Nguyễn Thị Lăng, đường Trần Thị Cẩm, đường số 2, đường số 6,... Bên cạnh đó, khu vực còn có tuyến đường sắt đô thị số 2 đi qua. Các tuyến đường này đóng vai trò là các trục khung không gian của toàn khu kết nối với các trục đường khu vực và phân khu vực thành mạng lưới liên hoàn và thông suốt.

- Các dự án xây dựng mới, các khu dân cư hiện hữu chỉnh trang với nhiều công trình công cộng và nhà ở được xây dựng kiên cố, đa dạng trên các trục chính tạo nên các hoạt động thương mại dịch vụ nhộn nhịp cũng như tạo nên hình ảnh đặc trưng về kiến trúc cảnh quan đô thị cho khu vực quy hoạch với tính chất của một khu đô thị hiện hữu cải tạo kết hợp xây dựng mới.

- Việc bố trí các dự án khu nhà ở chung cư, công viên cây xanh xây dựng mới trong giải pháp quy hoạch góp phần làm giảm mật độ xây dựng hiện hữu khá cao của khu vực, tăng thêm không gian mở cho đô thị và đưa thiên nhiên vào nhiều hơn cho khu dân cư hiện hữu.

- Tầng cao và mật độ xây dựng tổ chức theo hướng ưu tiên các công trình lớn, cao tầng và mật độ cao dọc các tuyến chính, các công trình thấp dần về phía các tuyến đường phân khu vực và đường nội bộ.

- Đảm bảo khoảng lùi cho các công trình kiến trúc phù hợp với thực trạng và quy chuẩn xây dựng, đặc biệt là công trình trên các trục chính nhằm tạo tầm nhìn hiệu quả, tác động tích cực đến cảnh quan đô thị.

- Các khu vực dự án xây dựng mới, công trình xây dựng có quy mô lớn đóng vai trò là các điểm nhấn.

7.2. Vị trí và chức năng các trục đường chính:

STT	Tên đường	Từ	Đến	Lộ giới (mét)	Chiều rộng (mét)			Tính chất trục đường chính
					Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải	
1	Quốc lộ 22	Đường số 4	Trần Thị Cẩm	120	--	--	--	Trục chính giao thông đối ngoại
2	Đường số 6	Đường số 2	Đường số 5	33	4,5	7 (10) 7	4,5	Trục chính cảnh quan
3	Đường số 2	Đường Trần Thị Cẩm	Đường số 17	20	4,75	10,5	4,75	Trục chính kết nối khu vực

7.3. Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu đối với các công trình xây dựng mới (trong khu đất hỗn hợp, khu ở xây dựng mới,...) dọc các trục đường chính:

STT	Chi tiết công trình	Khoảng lùi công trình so với lộ giới		
		Quốc lộ 22 (lộ giới 120m)	Đường số 6 (lộ giới 33m)	Đường số 2 (lộ giới 20m)
01	Công trình nhà ở liên kế, biệt thự (nếu có) trong khu vực quy hoạch ngắn hạn, dài hạn	Theo QCVN 01:2008/BXD, Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 29/8/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố, các TCVN và các quy định hiện hành có liên quan.		
02	Trường mầm non	--	≥ 4m (riêng đối với cổng ra vào cần lùi thêm và bố trí vịnh tránh xe theo quy định)	--
03	Trường trung học cơ sở	--	≥ 4m (riêng đối với cổng ra vào cần lùi thêm và bố trí vịnh tránh xe theo quy định)	--
04	Các công trình thấp tầng khác (không kể các công trình nêu trên)	≥ 4m (riêng đối với cổng ra vào cần lùi thêm và bố trí vịnh tránh xe theo quy định)		

7.4. Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu đối với các công trình hiện hữu cải tạo hoặc công trình xây dựng mới trong đất ở hiện hữu dọc các trục đường chính:

STT	Chi tiết công trình	Khoảng lùi công trình so với lộ giới	
		Quốc lộ 22 (lộ giới 120 m)	Đường số 2 (lộ giới 20m)
01	Công trình nhà ở liên kế, biệt thự (nếu có), nhà ở liên kế vườn	Theo QCVN 01:2008/BXD, Quyết định 29/QĐ-UBND ngày 29/8/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố, các TCVN và các quy định hiện hành có liên quan	
02	Các công trình thấp tầng khác (không kể các công trình nêu trên)	$\geq 4\text{m}$ (riêng đối với cổng ra vào cần lùi thêm và bố trí vịnh tránh xe theo quy định)	

- Khoảng lùi xây dựng đảm bảo đồng bộ, hài hòa với không gian của cả dãy phố. Không gian trong phạm vi khoảng lùi tổ chức không gian mở, mảng xanh, bố trí các tiện ích công cộng,... tạo không gian phục vụ người đi bộ. Hạn chế bố trí bãi đậu xe phía trước công trình, tránh bố trí các hình thức quảng cáo ảnh hưởng tầm nhìn của phương tiện lưu thông,...

* Lưu ý: khoảng lùi xây dựng các tuyến đường còn lại trong đồ án này được xem xét theo các quy định hiện hành, đảm bảo hài hòa không gian không gian xung quanh.

7.5. Tổ chức không gian cảnh quan đô thị:

a. Đối với không gian dọc các trục đường chính:

Vị trí cụ thể các trục đường chính:

- Dựa theo bố cục không gian khu vực quy hoạch, các trục đường chính khu vực là các trục đường có lộ giới từ 20m theo 5.3.

Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính:

- Đối với các trục đường chính vừa là trục cảnh quan đô thị vừa là một trong các trục giao thông chính của huyện Củ Chi nên khoảng lùi xây dựng cần tuân thủ chặt chẽ theo bảng quy định khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu đối với các công trình xây mới và hiện hữu cải tạo dọc các trục đường chính.

Dọc các trục đường này, cần tổ chức không gian phù hợp và cần đảm bảo:

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tuân thủ theo nội dung của đồ án này.

- Bố cục và hình khối kiến trúc trên kết hợp với tổ chức cảnh quan vỉa hè phù hợp với chức năng công trình, điều kiện khu vực, hình thành cảnh quan đặc trưng, tạo nên tính chất riêng cho từng trục đường, từng đoạn đường.

- Các công trình cao tầng có khối đế cần được thiết kế hình thức kiến trúc sinh động, tạo điểm nhấn không gian, ưu tiên dành dành đất bố trí các hoa viên tiểu cảnh, các sân bãi đậu xe,... tạo không gian thoáng cho công trình.

- Tổ chức cây xanh tán lớn tạo bóng mát trên các tuyến đường, phù hợp với yêu cầu an toàn của đường giao thông đô thị.

- Công trình xây dựng tại các góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

- Đối với công trình có tổ chức kinh doanh thương mại có bố trí bảng hiệu quảng cáo cần tuân thủ theo Quyết định số 29/2014/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung thành phố Hồ Chí Minh.

b. Đối với khu trung tâm và không gian mở:

- Vị trí cụ thể: khu tổ hợp công trình công cộng và công viên cây xanh tại vị trí ngã tư giao cắt của đường số 6 và đường số 2.

- Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan khu vực điểm nhấn đô thị.

- Các khối công trình cao tầng ngoài việc đảm bảo khoảng cách theo Quy chuẩn xây dựng, cần quan tâm đến việc bố trí tổ hợp công trình đảm bảo không làm che chắn tầm nhìn cũng như tạo hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên cho các khối công trình.

- Các khối công trình khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, mang tính thẩm mỹ cao, những công trình mang tính biểu tượng (công trình thương mại, khối nhà cao tầng chính, công trình điêu khắc trong công viên,...) cần được trang trí đèn chiếu sáng, màu sắc và phong cách kiến trúc nên tạo ấn tượng, đặc trưng riêng là dấu hiệu để nhận biết và làm tăng vẻ mỹ quan cho khu vực.

Lưu ý: Tại vị trí gần giao lộ chính hoặc các nút giao thông nên bố trí khoảng lùi xây dựng lớn, tạo mảng xanh đô thị cũng như tạo tầm nhìn cho công trình. Mặt khác, khoảng lùi này làm giảm ảnh hưởng ô nhiễm từ nút giao thông đến công trình và tổ chức giao thông nên tránh ảnh hưởng nút giao thông.

Công viên cây xanh cần đảm bảo thuận tiện cho người dân tiếp cận. Trong công viên bố trí các khu chức năng cần tránh chồng chéo về tính chất, công năng sử dụng, bố trí các tiểu cảnh sân vườn, cây bóng mát, sân bãi, nơi nghỉ chân,... cho nhân dân đến sinh hoạt nghỉ ngơi giải trí.

7.6. Thiết kế hình thái kiến trúc chủ đạo: (cho các loại công trình có trong khu quy hoạch)

a) Khu nhà ở riêng lẻ hiện hữu:

- Hình thức kiến trúc: đơn giản, phù hợp công năng sử dụng, hài hòa, đồng bộ với không gian xung quanh; khuyến khích tạo khoảng lùi công trình hoặc lùi tầng trệt để trồng cây xanh và để bố trí chỗ để xe nhằm tạo không gian cho người đi bộ.

- Tầng cao, mật độ xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình phù hợp đồ án quy hoạch này và các quy định hiện hành.

- Màu sắc công trình với gam màu lạnh, nhấn màu nhẹ nhàng. Vật liệu xây dựng sẵn có tại địa phương, các vật liệu thân thiện với môi trường.

- Công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

b) Khu nhà ở xây dựng mới trong khu vực quy hoạch đất nhóm nhà ở quy hoạch giai đoạn ngắn hạn và dài hạn (không kể nhà riêng lẻ hiện hữu nêu trên):

- Tầng cao, mật độ xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình phù hợp đồ án quy hoạch này và các quy định hiện hành.

- Khoảng lùi xây dựng công trình so với:

+ Ranh lộ giới đường tiếp giáp: Theo QCVN 01:2008/BXD, Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố, các TCVN và các quy định hiện hành có liên quan.

+ Ranh đất còn lại: đối với ranh đất phía sau lùi 2m, nhưng tùy theo hình dáng, kích thước lô đất, quy mô tầng cao, hình thức kiến trúc và chức năng công trình, cơ quan chức năng sẽ xem xét cụ thể khoảng lùi xây dựng so với các ranh đất còn lại.

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc bản địa đặc trưng, hình thức đơn giản, phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với khu dân cư hiện hữu, có khoảng lùi xây dựng, tăng diện tích mảng xanh tạo điểm nhấn riêng cho khu vực xây dựng mới. Tường rào phải thoáng đẹp và phù hợp cảnh quan xung quanh.

- Các vật liệu thân thiện với môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh. Màu sắc vật liệu không gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông như màu sắc sỡ, phản cảm, có độ chói cao.

- Tổ chức không gian đi bộ, các tiểu cảnh, kết hợp với tiện ích đô thị dọc các lề đường trong khu xây dựng mới nhằm khuyến khích hoạt động đi bộ của người dân.

- Công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

c) Công trình giáo dục:

- Là các công trình giáo dục xây dựng mới và hiện hữu xây dựng cải tạo trong ranh đồ án này.

- Tầng cao, mật độ xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình phù hợp đồ án quy hoạch này và các quy định hiện hành.

- Khoảng lùi xây dựng công trình so với:

+ Ranh lộ giới đường tiếp giáp: theo tối thiểu 4m, khuyến khích lùi thêm tại vị trí lối vào hoặc để thông tầng trệt và nếu có bố trí ramp dốc xuống tầng hầm, vị trí ramp dốc lùi tối thiểu 3m.

+ Ranh đất còn lại: đối với ranh đất phía sau lùi 4m, nhưng tùy theo hình dáng, kích thước lô đất, quy mô tầng cao, hình thức kiến trúc và chức năng công trình, cơ quan chức năng sẽ xem xét cụ thể khoảng lùi xây dựng so với các ranh đất còn lại.

- Tổ chức thiết kế công trình có sân chơi, có nhiều không gian mở, cây xanh đạt tối thiểu 30%.

- Tổ chức sân, bãi đậu xe và thiết kế lối vào hợp lý, có bố trí vịnh tránh xe, đảm bảo không gây ùn tắc khi học sinh đến hoặc ra về.

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc đặc trưng, có tính riêng biệt, phù hợp chức năng giáo dục.

- Tầng cao công trình phù hợp quy định hiện hành.

- Vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh, màu sắc vật liệu nhẹ nhàng, tạo các điểm nhấn màu trên các mặt đứng chính công trình, phù hợp tính chất công trình giáo dục.

- Cây xanh trong sân trường là cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc.

d) Công trình công cộng đô thị:

- Tầng cao công trình, mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất: căn cứ theo tầng cao xây dựng, khoảng lùi xây dựng theo đồ án này và các quy định hiện hành để xác định.

- Khoảng lùi xây dựng công trình so với:

+ Các trục đường chính tiếp giáp: căn cứ theo Điểm 5.3.

+ Các trục đường khác tiếp giáp và các khu đất còn lại: theo quy định hiện hành.

- Hình thức kiến trúc: công trình cao tầng có chức năng ở, công trình hỗn hợp cao tầng (có chức năng thương mại - dịch vụ kết hợp ở), công trình dịch vụ - thương mại là khu vực tập trung đông người nên cần lưu ý bố trí khoảng lùi công trình lớn, vịnh tránh xe, khuyến khích giảm mật độ xây dựng, tăng tầng cao xây dựng nhằm tăng mảng xanh, đảm bảo tỷ lệ mảng xanh, không gian mở làm không gian chuyển tiếp giữa công trình và không gian đường phố; hình thức kiến trúc cần hiện đại, hình khối đơn giản, tạo sự chuyển tiếp trong không gian đô thị, có tính thẩm mỹ cao, phù hợp với công năng, có tính đặc trưng, hiện đại để thu hút hoạt động kinh doanh, tạo hình ảnh đô thị đặc trưng; các công trình có chức năng ở kết hợp các chức năng khác cần lưu ý bố trí tách biệt giữa lối vào chức năng ở và lối vào các chức năng khác (kể cả giao thông tiếp cận).

- Vật liệu hiện đại, có mức độ tiêu hao năng lượng thấp, thân thiện với môi trường, có màu sắc không quá tương phản, không gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người và an toàn giao thông như màu sắc sỡ, phản cảm, có độ chói cao. Có thể sử dụng màu nhẹ nhàng, cần tạo sự hài hòa và phù hợp với khu vực xung quanh.

7.7. Thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật và tiện ích đô thị:

a) Tổ chức thiết kế vỉa hè:

- Vỉa hè có chiều rộng tối thiểu phù hợp quy chuẩn QCVN 01:2008/BXD.

- Tại các vị trí qua đường cần sử dụng loại bó vỉa vát hoặc giạt cấp. Gạch lát tại vị trí này nên có màu tương phản, không trơn trượt, được lát đồng đều thành một dải như một vị trí đánh dấu trên vỉa hè, có làn dành riêng cho người khuyết tật.

- Cây trồng trên vỉa hè: cây cao lấy bóng mát trồng có khoảng cách theo quy định, mảng cỏ kết hợp cây bụi tạo các góc tiểu cảnh hoặc tạo mảng xanh cảnh quang hạn chế xe máy tiếp cận, đảm bảo không gian cho người đi bộ.

- Vỉa hè kết hợp khoảng lùi công trình lớn, không gian xanh tạo thành những không gian mở, không gian công cộng cho các hoạt động sinh hoạt của người dân.

- Đảm bảo tính thông suốt và định hướng giữa các không gian, đảm bảo tính kết nối và liên tục của không gian công cộng với các không gian công cộng khác.

- Hình thức thiết kế đơn giản và phù hợp với môi trường xung quanh.

- Đảm bảo độ bền vật liệu cao và khả năng bảo trì, sửa chữa dễ dàng. Tạo ra môi trường sinh thái mới làm đối trọng với các vấn đề sinh thái đô thị vĩ mô.

- Sử dụng vật liệu vỉa hè chống mốc, chống trượt.

- Sử dụng vật liệu địa phương để giảm chi phí và năng lượng trong sản xuất.

- Sử dụng các bề mặt cho phép thấm nước.

- Sử dụng bề mặt có màu sắc sáng để giảm hiệu ứng đảo nhiệt.

- Sử dụng hình mẫu thiết kế gần gũi với bản sắc văn hóa Việt Nam.

- Vật trang trí không được cản trở giao thông trên vỉa hè hoặc làm khuất tầm nhìn.

- Các tiện ích phải được đặt sao cho người tàn tật cũng có thể tiếp cận và sử dụng dễ dàng.

- Ghế ngồi có chiều cao 50 cm.

- Thùng chứa rác đặt hợp lý.

- Điểm chờ xe buýt phải có mái che và không được khuất tầm nhìn.

- Đèn giao thông (có tín hiệu âm thanh), các biển báo phải đặt nơi dễ nhìn.

b) Chiều sáng đô thị:

Chiều sáng đô thị là một trong những nhân tố quan trọng giúp nâng cao giá trị đặc trưng khu vực về đêm, làm nổi bật các điểm nhấn và công trình kiến trúc, các cảnh quan riêng biệt. Do vậy trong quá trình xây dựng đô thị theo quy hoạch cần phải quan tâm đến yếu tố này một cách sâu sắc theo các nguyên tắc sau:

- Đảm bảo không gian chiều sáng thoải mái, đồng nhất, màu sắc hài hòa.

- Cải thiện cảnh quan đường phố buổi tối, khuyến khích các hoạt động giao lưu và tạo bản sắc cho không gian.

- Phù hợp với ngôn ngữ không gian kiến trúc công trình xung quanh.
- Tiết kiệm năng lượng, hiệu quả, chi phí bảo trì thấp.
- Đảm bảo an toàn phương tiện lưu thông và an ninh khu vực.
- Sử dụng các loại đèn tiêu thụ điện thấp nhưng vẫn đảm bảo chiếu sáng, nhằm tiết kiệm năng lượng, hiệu quả, chi phí bảo trì thấp.

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

8.1. Quy hoạch giao thông đô thị:

8.1.1. Giao thông đường bộ:

- Căn cứ đồ án quy hoạch chung xây dựng huyện Củ Chi, trong khu vực nghiên cứu gồm các tuyến đường Nguyễn Thị Lắng, đường Trần Thị Cẩm và Quốc lộ 22. Trên cơ sở phân khu chức năng, đảm bảo yếu tố kết nối các khu chức năng theo quy hoạch, thiết kế bổ sung các tuyến đường ngang và đường dọc trên cơ sở các đường hiện hữu. Đối với các tuyến đường hiện hữu sẽ được điều chỉnh bán kính cong nằm ($R \geq 30m$) đảm bảo trị số giới hạn thiết kế bình đồ.

- Quy hoạch các tuyến giao thông đối ngoại: gồm các trục Quốc lộ 22, đường Trần Thị Cẩm và đường Nguyễn Thị Rành kết nối với các phân khu khác trên toàn địa bàn huyện Củ Chi và các khu vực lân cận.

STT	Tên đường	Giới hạn		Lộ giới quy hoạch mới	Mặt cắt ngang đường quy hoạch (mét)		
		Từ	Đến	(mét)	Lề trái	Lòng đường	Lề phải
1	Đường Trần Thị Cẩm	Đường số 3	Tỉnh lộ 2	40	6	11,75 (4,5) 11,75	6
2	Quốc lộ 22	Đường số 4	Trần Thị Cẩm	120	--	--	--
3	Đường Nguyễn Thị Lắng	Quốc lộ 22	Đường số 5	30	6	8 (2) 8	6

- Về giao thông đối nội: gồm các tuyến đường:

STT	Tên đường	Giới Hạn		Lộ giới quy hoạch	Mặt cắt ngang đường quy hoạch (mét)		
		Từ	Đến	(mét)	Lề trái	Lòng đường	Lề phải
1	Đường số 2	Đường Trần Thị Cẩm	Đường số 17	20	4,75	10,5	4,75

2	Đường số 3	Đường Trần Thị Cẩm	Đường Nguyễn Thị Lăng	13	3	7	3
3	Đường số 3A	Quốc lộ 22	Đường số 6A	13	3	7	3
4	Đường số 4	Đường số 6B	Đường Nguyễn Thị Lăng	13	3	7	3
5	Đường số 5	Ranh QH	Đường Nguyễn Thị Lăng	20	4,75	10,5	4,75
6	Đường số 6	Đường số 2	Đường số 5	33	4,5	7 (10) 7	4,5
7	Đường số 6A	Đường số 3	Đường Nguyễn Thị Lăng	13	3	7	3
8	Đường số 6B	Đường số 2	Đường số 5	13	3	7	3
9	Đường số 7	Đường Trần Thị Cẩm	Đường Nguyễn Thị Lăng	13	3	7	3
10	Đường số 8	Đường số 10	Đường số 15	13	3	7	3
11	Đường số 9	Đường Giồng Cát	Đường số 17	16	4,5	7	4,5
12	Đường số 10	Đường Trần Thị Cẩm	Đường Giồng Cát	13	3	7	3
13	Đường số 11	Quốc lộ 22	Đường số 2	16	4,5	7	4,5
14	Đường số 12	Quốc lộ 22	Đường số 10	13	3	7	3
15	Đường số 13	Đường Giồng Cát	Đường số 2	13	3	7	3
16	Đường số 14	Đường số 9	Đường số 2	13	3	7	3
17	Đường số 15	Quốc lộ 22	Đường số 9	13	3	7	3
18	Đường số 16	Đường số 14	Đường số 17	13	3	7	3
19	Đường số 17	Quốc lộ 22	Đường số 2	20	4,75	10,5	4,75
20	Đường 59	Đường số 12	Đường số 11	13	3	7	3
21	Đường Giồng Cát	Quốc lộ 22	Đường số 2	16	4,5	7	4,5

- Việc thể hiện tọa độ mốc thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho việc công bố quy hoạch và cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa nhằm phục vụ công tác quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân huyện Cù Chi và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu này.

8.1.2. Giao thông đường sắt: dọc Quốc lộ 22 có bố trí tuyến đường sắt đô thị số 2 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 568/QĐ-TTg ngày 08 tháng 4 năm 2013 về điều chỉnh phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 và tầm nhìn sau năm 2020.

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

8.2.1. Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ nền quy hoạch của khu vực dự án $H \geq 2,10\text{m}$ (Hệ VN2000), tính đến phần thấp nhất của mép đường.

- Giải pháp về quy hoạch cao độ: trên cơ sở hiện trạng nền địa hình của khu vực và định hướng phương án tổ chức thoát nước mặt cho khu vực, giải pháp san nền đến cao độ nền xây dựng tối thiểu theo quy hoạch nhằm tạo mặt bằng xây dựng hoàn chỉnh.

- Hướng đồ dốc: định hướng 03 vùng lưu vực thu gom nước mặt về các tuyến đường xung quanh được bố trí dọc theo các tuyến đường nhằm đảm bảo thu gom nước mặt được triệt để.

8.2.2. Quy hoạch thoát nước mặt:

- Giải pháp thoát nước: sử dụng mạng lưới thoát riêng cho nước thải và nước mặt.

- Xây dựng mới các tuyến cống dọc có đường kính tối thiểu 600mm đặt dọc theo các tuyến đường để thu gom toàn bộ lượng nước mặt của khu vực và tập trung thoát ra 09 cửa xả, cụ thể sau:

+ Lưu vực 1: khoảng 60,1 ha tập trung thoát nước mặt vào hồ điều tiết bằng 05 cửa xả: CX1, CX2, CX3, CX4, CX5.

+ Lưu vực 2: khoảng 58,4 ha tập trung thoát nước mặt vào tuyến rạch hiện hữu giữ lại bằng 03 cửa xả: CX6, CX7, CX9.

+ Lưu vực 3: khoảng 29,5 ha tập trung thoát nước mặt vào tuyến rạch hiện hữu giữ lại bằng 01 cửa xả: CX8.

- Nguồn thoát: toàn bộ lượng nước mặt được thu gom vào khu vực hồ điều tiết và 02 tuyến rạch nhánh hiện hữu giữ lại.

- Cống thoát nước mặt xây mới sử dụng cống bê tông cốt thép đặt ngầm, độ dốc cống đảm bảo khả năng tự làm sạch $i \geq 1/D$.

Lưu ý chung:

- Đối với các nội dung thể hiện chi tiết cụ thể của hệ thống thoát nước trong phạm vi ranh quy hoạch sẽ được nghiên cứu kỹ trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch chi tiết, giai đoạn lập hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của từng dự án và trình các cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định.

- Đơn vị tư vấn thiết kế và chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu khảo sát và việc đề xuất các kích thước đường kính cống xây dựng mới nhằm đảm bảo thu gom nước mặt được triệt để (tránh ngập úng cục bộ) và sự phù hợp với nội dung tính toán thủy lực.

- Cao độ xây dựng hoàn thiện của khu quy hoạch tại các khu vực giáp ranh (ngoài hàng rào) cần phải đảm bảo sự đồng bộ về cao độ với các khu vực xung quanh và kết nối hạ tầng kỹ thuật thuận lợi.

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

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

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ trạm 110/15-22kV Cầu Bông.

- Trạm biến áp phân phối 15-22/0,4kV đặt ngoài trời kém mỹ quan và thiếu an toàn sẽ thay dần bằng trạm phòng, trạm đơn thân (trạm cột), riêng các trạm phòng có công suất nhỏ cần cải tạo và thay máy có công suất lớn.

- Xây dựng mới các trạm biến áp phân phối 15-22/0,4kV xây dựng kiểu trạm phòng có công suất đơn vị $\geq 400\text{kVA}$.

- Phương án quy hoạch lưới phân phối phù hợp:

- + Mạng trung thế 15kV hiện hữu trên các trục đường chính: đi trên trụ bê tông ly tâm được thay thế dần bằng cáp ngầm 22kV tiết diện trên các trục chính $S \geq 240 \text{ mm}^2$.

- + Xây dựng mới các tuyến 22kV dẫn dọc theo các trục đường giao thông chính dùng cáp đồng 3 lõi cách điện XLPE, chôn ngầm.

- + Mạng hạ thế cấp điện cho các công trình dùng cáp đồng 4 lõi bọc cách điện chôn ngầm, tiết diện phù hợp với với các công trình.

- Chiếu sáng giao thông sử dụng đèn cao áp Sodium 150W÷250W-220V gắn trên trụ thép mạ kẽm.

8.4. Quy hoạch cấp nước đô thị:

- Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn nước máy thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước hiện trạng Ø200 đường Quốc lộ 22, Ø200 trên đường Nguyễn Thị Lăng; tuyến ống Ø150 đường Giồng Cát từ nhà máy nước Kênh Đông.

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

- Tổng nhu cầu dùng nước : 5.000 ($\text{m}^3/\text{ngày}$)

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy : 15 lít/s/đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời 02 đám cháy (theo TCVN 2622-1995).

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Bố trí mới các trụ lấy nước chữa cháy tại ngã 3, ngã 4 đường với khoảng cách giữa các trụ chữa cháy $\leq 150\text{m}$. Ngoài ra sử dụng nguồn nước mặt chữa cháy trên Sông Sài Gòn.

- Mạng lưới cấp nước: từ tuyến ống cấp nước hiện trạng và quy hoạch trong khu quy hoạch xây dựng các tuyến ống cấp nước Ø100 ÷ Ø250 trên các trục đường chính quy hoạch tạo thành mạch vòng, mạch nhánh cung cấp nước đến từng khu vực sử dụng.

8.5. Quy hoạch thoát nước thải và rác thải:

8.5.1. Thoát nước thải:

- Giải pháp thoát nước thải:

- + Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng, nước thải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi đầu nối vào cống thoát nước thải và dẫn về nhà máy xử lý nước thải phía Đông Bắc khu quy hoạch, công suất $Q = 16.0000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ (theo quy hoạch chung); sau xử lý đạt TCVN 7222:2002.

+ Trong giai đoạn đầu khi nhà máy xử lý nước thải chưa được xây dựng thì nước thải được xử lý theo từng cụm công trình, cụm dự án đạt QCVN 14:2008/BTNMT.

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

- Tổng lượng nước thải : 4.200 (m³/ngày).

- Mạng lưới thoát nước: hệ thống thoát nước thải trong khu vực có đường kính Ø300mm ÷ Ø800mm đi dọc theo các trục đường chính về trạm xử lý cục bộ. Độ sâu đặt cống tối thiểu là 0,7m tính từ mặt đất đến đỉnh cống.

8.5.2. Rác thải:

- Tiêu chuẩn chất thải rắn : 1,0 (kg/người/ngày).

- Tổng lượng chất thải rắn : 15,0 (tấn/ngày).

- Phương án thu gom và xử chất thải rắn: chất thải rắn được thu gom và vận chuyển về khu liên hợp xử lý chất thải rắn thành phố.

8.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Điện thoại: 30 thuê bao/100 người.

- Định hướng đầu nối từ trạm thông tin trung tâm huyện Củ Chi hiện hữu bằng tuyến cáp quang đi ngầm.

- Các tuyến cáp viễn thông (cáp truyền dữ liệu internet, ADSL, cáp truyền hình,...) dự kiến xây dựng nối từ tủ cáp chính đến các tủ cáp phân phối dùng cáp quang hoặc cáp đồng luôn trong ống PVC Ø114 đi trong hào cáp đặt ngầm trên vỉa hè.

9. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Quy hoạch giữ lại đất công trình tôn giáo hiện hữu (chùa Liên Trì quy mô 0,569 ha), hành lang tuyến điện, đảm bảo hành lang rạch theo quy định.

- Bố trí diện tích cây xanh mặt nước phía Đông Bắc, dọc sông rạch tổ chức mảng xanh kết hợp mặt nước tạo cảnh quan thoáng mát, góp phần cải thiện vi khí hậu môi trường.

- Bố trí cơ sở giết mổ gia súc, gia cầm phải có khoảng cách an toàn với khu dân cư, trường học, bệnh viện, nơi thường xuyên tập trung đông người, đường quốc lộ, sông, suối, nguồn cung cấp nước sinh hoạt, trại chăn nuôi, chợ buôn bán gia súc, gia cầm và các nguồn gây ô nhiễm.

- Giảm thiểu ô nhiễm từ chất thải rắn: đối với chất thải phát sinh tại khu quy hoạch phải được thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn, vận động tái chế, tái sử dụng, chế biến phân hữu cơ nhằm giảm tỷ lệ chôn lấp.

- Kiểm soát ô nhiễm nước thải: nước thải khu vực quy hoạch đưa về nhà máy xử lý nước thải lưu vực Đông Bắc khu quy hoạch, nước thải sau khi xử lý phải đạt TCVN 7222:2002 trước khi xả ra môi trường tự nhiên.

- Giảm thiểu ô nhiễm không khí: kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng và hoạt động của các dự án thuộc khu quy hoạch và tổ chức thực hiện trồng cây xanh, cây cảnh xung quanh các tuyến đường nội bộ.

- Đề xuất danh mục các dự án thực hiện đánh giá tác động môi trường: các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong khu quy hoạch có diện tích > 5 ha, bệnh viện, dự án trạm xử lý nước thải cục bộ 4.200 m³/ngày.

10. Các vấn đề về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

- Căn cứ vào các Nghị quyết của Đảng, Hội đồng nhân dân các cấp, trên cơ sở định hướng phát triển đô thị, các chương trình, công trình trọng điểm của thành phố, quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch - kế hoạch phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực theo từng giai đoạn để lập kế hoạch, xác định nguồn lực, lộ trình, thực hiện theo quy hoạch (có dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư trong phạm vi quy hoạch, trong đó tại các khu vực phát triển đô thị; cần phát triển đồng bộ theo quy hoạch có các công trình hạ tầng xã hội: y tế, giáo dục, văn hóa,...; cây xanh sử dụng công cộng và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật,...).

- Khi triển khai các dự án phát triển các tuyến đường giao thông theo quy hoạch được phê duyệt, tùy theo điều kiện cụ thể, để tạo nguồn lực thực hiện, cần khai thác hiệu quả quỹ đất 2 bên đường, tổ chức thu hồi, đấu giá hoặc đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi và đơn vị tư vấn khảo sát lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này.

- Để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch chung xây dựng huyện Củ Chi và quy hoạch chung Thành phố; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án này. Theo đó, các dự án phát triển nhà ở mới cần có giải pháp để ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ.

- Trong quá trình tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực có sông, kênh, rạch, đầm, hồ công cộng trong khu vực quy hoạch; Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Sở Giao thông vận tải, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan cần quản lý chặt chẽ việc tuân thủ về chỉ giới hành lang sông, kênh, rạch đã được quy định tại Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang sông, kênh, rạch trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Việc san lấp kênh, mương, rạch trong khu vực quy hoạch cần có ý kiến thỏa thuận của các cơ quan có thẩm quyền đã được quy định tại Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về quản lý việc san lấp và xây dựng công trình trên sông, kênh, rạch, đầm, hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Để làm cơ sở quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý xây dựng đô thị phù hợp với quy hoạch; sau khi đồ án này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị phù hợp với nội dung đồ án.

- 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 năm 2009, Luật Xây dựng năm 2014 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.

- Sau khi đồ án này phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) khu dân cư xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt (theo Chỉ thị số 24/2012/CT-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố).

- Việc cấm mốc giới theo quy hoạch được duyệt cần thực hiện theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 3 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng.

Điều 3. Quyết định này đính kèm bản thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ quy hoạch 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, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, thủ trưởng các sở - ban - ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tân Phú Trung và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như Điều 4;
- TTUB: CT, PCT/ĐT;
- Phòng Đô thị;
- Lưu: VT, (ĐT-N) HI./8

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Vĩnh Tuyền