

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

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

Số: 2429/QĐ-UBND

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 5 năm 2009*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000  
khu dân cư xã Tân Xuân - phía Đông Quốc lộ 22, huyện Hóc Môn**

### **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 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;

Căn cứ Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Hóc Môn;

Theo đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1043/TTr-SQHKT ngày 24 tháng 4 năm 2009 về trình duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư xã Tân Xuân - phía Đông Quốc lộ 22, huyện Hóc Môn,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư xã Tân Xuân - phía Đông Quốc lộ 22, huyện Hóc Môn với các nội dung chính như sau:

#### **1. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi quy hoạch:**

- Quy mô khu đất quy hoạch: 165,47ha, ranh giới được xác định theo bản đồ hiện trạng kèm theo Văn bản số 183/UBND ngày 16 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn.

- Giới hạn khu quy hoạch như sau:

+ Phía Tây Nam: giáp Quốc lộ 22.

+ Phía Tây Bắc: giáp đường Bà Triệu.

+ Phía Đông Nam: giáp đường liên xã, đường ranh xã Trung Chánh - Tân Xuân.

+ Phía Đông Bắc: giáp đường Trung Mỹ - Tân Xuân, đường Lê Thị Hà.

- Quy mô dân số quy hoạch: 38.000 người.

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

Quy hoạch chung huyện Hóc Môn đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt từ năm 1989 tại Quyết định số 6992/QĐ-UB-QLĐT ngày 24 tháng 12 năm 1998, tạo tiền đề cho đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng trên địa bàn huyện trong mười năm qua. Tuy nhiên từ đó đến nay, tại khu vực này chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 cùng việc đô thị hóa diễn ra đã làm thay đổi cấu trúc kinh tế - xã hội và các chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất của toàn huyện. Việc định hướng xây dựng, phát triển không gian và sử dụng quỹ đất huyện Hóc Môn trong thời gian tới đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 năm 2008 về việc duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Hóc Môn.

Do đó, khu vực cần phải tiến hành quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị cho phù hợp với định hướng phát triển chung của toàn huyện, khả năng sử dụng hiệu quả quỹ đất tại khu vực, đảm bảo kết nối hệ thống cơ sở hạ tầng tại khu vực

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

- Xác định cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung huyện Hóc Môn.

- Làm cơ sở lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000, phục vụ công tác quản lý đô thị theo chức năng sử dụng đất phù hợp với quy hoạch chung huyện Hóc Môn.

- Đáp ứng các yêu cầu về không gian kiến trúc, môi trường, cơ sở hạ tầng.

- Cân đối các tiêu chuẩn quy phạm để áp dụng cho khu vực trên cơ sở bám sát

nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung huyện Hóc Môn và điều kiện hiện trạng sử dụng đất hiện nay.

#### 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 (%)
<b>A</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>164,66</b>		99,51
	- Đất nhóm ở	114,79	69,37	
	- Đất công trình dịch vụ công cộng	10,30	6,22	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	7,59	4,59	
	- Đất hỗn hợp	5,28	3,19	
	- Đất giao thông cấp phân khu vực	26,70	16,14	
<b>B</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>0,81</b>		0,49
	+ Đất tôn giáo	0,81		
	<b>Tổng cộng</b>	<b>165,47</b>		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
<b>A. Các chỉ tiêu sử dụng đất</b>				
	Đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> /ng		
	+ Đất nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /ng	30,21	
	+ Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /ng	2,71	Trong đó đất công trình giáo dục mầm non và phổ thông cơ sở tối thiểu 2,7 m <sup>2</sup> /người/1 đơn vị ở
	+ Đất cây xanh sử dụng công cộng	m <sup>2</sup> /ng	2,00	
	+ Đất giao thông	km/km <sup>2</sup> m <sup>2</sup> /ng	13÷10 7,03	Tính đến đường cấp phân khu vực (lộ giới ≥ 13m)

<b>B. Chỉ tiêu kiến trúc</b>				
	- Mật độ xây dựng		Khoảng 40 - 50%	Tính trên toàn khu
	- Hệ số sử dụng đất		5	Tối đa (tính trên từng nhóm ở)
	- Tầng cao xây dựng		3 - 25	Thấp nhất và cao nhất
<i>Ghi chú: các chỉ tiêu sử dụng đất nêu trên không quy định cho đất hỗn hợp, chỉ tiêu sử dụng đất trong đất hỗn hợp được tính toán phù hợp với quy chuẩn xây dựng và quy hoạch chung huyện Hóc Môn khi có dự án đầu tư cụ thể.</i>				
<b>C. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>				
	+ Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	200	
	+ Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	≥ 200	
	+ Tiêu chuẩn cấp điện	kWh/người/năm	1.500 - 2.000	
	+ Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường	kg/người/ngày	01	

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

- Giữ lại các khu nhà ở hiện hữu (có chính trang) để tránh xáo trộn nhiều đối với người dân trong phạm vi quy hoạch.

- Cải tạo mở rộng các tuyến đường hiện hữu cho phù hợp mạng lưới giao thông theo quy hoạch chung huyện Hóc Môn và tỷ lệ giao thông theo quy chuẩn xây dựng, song song với việc nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Về đất công trình dịch vụ công cộng: Cân đối bố trí quỹ đất giáo dục theo nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt và Quyết định số 02/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 3 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt quy hoạch phát triển mạng lưới trường học ngành giáo dục và đào tạo thành phố đến năm 2020 và phân bổ đảm bảo bán kính phục vụ tối thiểu cho đơn vị ở theo quy chuẩn xây dựng.

- Nghiên cứu xác định rõ loại hình nhà ở theo nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

- Cần cập nhật các dự án, các khu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt (nếu có).

- Lưu ý xác định bán kính nút giao thông đường vòng cung Tây Bắc và Quốc lộ 22 trong khi chưa có dự án đầu tư nút giao thông này.

- Đọc tuyến Quốc lộ 22 là tuyến cửa ngõ phía Tây Bắc thành phố, cần định hướng phát triển không gian cao tầng dọc tuyến giao thông này, kết hợp chức năng dịch vụ và chức năng ở, nhằm khai thác hiệu quả tuyến Xa lộ Xuyên Á (dự báo sẽ có tuyến Metro trong giai đoạn dài hạn).

- 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 Hóc Môn tỷ lệ 1/5000, nằm trong khu vực được xác định là giai đoạn xây dựng đợt đầu.

**Điều 2.** Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn 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 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**