

## PHẦN VĂN BẢN KHÁC

### 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: 5372/QĐ-UBND

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 11 năm 2011*

### QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)  
khu dân cư Ngã tư Thới Tứ, xã Thới Tam Thôn, 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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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 xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 3680/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Hóc Môn thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020;

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

Căn cứ 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;

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;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1834/TTr-SQHKT ngày 01 tháng 7 năm 2011 về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Ngã tư Thới Tứ, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Ngã tư Thới Tứ, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, với các nội dung chính như sau:

#### **1. Vị trí, diện tích và phạm vi ranh giới khu vực điều chỉnh quy hoạch:**

- Vị trí khu vực quy hoạch: Ngã tư Thới Tứ là đoạn giao nhau giữa 02 đường Đặng Thúc Vịnh (đường Tỉnh Lộ 9) và Trịnh Thị Miến (đường Trung Chánh), thuộc phạm vi xã Thới Tam Thôn - Huyện Hóc Môn.

- Diện tích khu vực quy hoạch: **30,26ha** (giảm 9,74ha so với diện tích quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 11722/KTST-QH ngày 23 tháng 9 năm 1996 của Kiến trúc sư trưởng thành phố là 40ha, phần diện tích này đã được phân bổ vào khu vực 02 đồ án khu dân cư xã Thới Tam Thôn - Khu I và khu dân cư xã Thới Tam Thôn - Khu II).

- Ranh giới khu vực quy hoạch tiếp giáp như sau:

+ Về phía Đông khoảng 450m (tiếp giáp một phần với đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư xã Thới Tam Thôn Khu II và một phần của Khu I).

+ Về phía Tây khoảng 220m (tiếp giáp một phần với đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư xã Thới Tam Thôn Khu II và một phần của Khu I).

+ Về phía Bắc khoảng 200m (tiếp giáp với đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư xã Thới Tam Thôn Khu II)

+ Về phía Nam khoảng 300m (tiếp giáp với đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị TL1/2000 khu dân cư xã Thới Tam Thôn Khu I).

**2. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch phân khu:** Ban Quản lý dự án quy hoạch xây dựng thành phố Hồ Chí Minh.

**3. Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu:** Viện Quy hoạch Xây dựng (thuộc Viện Nghiên cứu phát triển).

#### **4. Danh mục bản vẽ của Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu:**

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất quy hoạch (trích từ quy hoạch chung huyện Hóc Môn);
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng tỷ lệ 1/2000;
- Bản đồ định hướng cơ cấu quy hoạch tỷ lệ 1/2000.

#### **5. Lý do và mục tiêu nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch:**

5.1. Lý do điều chỉnh: Đồ án Quy hoạch chi tiết khu dân cư Ngã tư Thới Tứ, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh đã được Kiến trúc sư trưởng thành phố duyệt tại Quyết định số 11722/KTST-QH ngày 23 tháng 9 năm 1996. Tại thời điểm lập quy hoạch, bản đồ nền được sử dụng làm cơ sở nghiên cứu quy hoạch không cập nhật đầy đủ tình hình hiện trạng của khu vực nghiên cứu. Các chỉ tiêu sử dụng đất và loại hình ở của đồ án trên không còn phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Hóc Môn được phê duyệt theo Quyết định số 3680/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố.

#### **5.2. Mục tiêu của nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch:**

- Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, quy mô dân số phù hợp, để cải tạo và phát triển khu dân cư Ngã tư Thới Tứ, xã Thới Tam Thôn hợp lý trong cơ cấu quy hoạch chung của toàn xã Thới Tam Thôn.
- Định hướng phát triển không gian, cơ sở hạ tầng trong khu quy hoạch, nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Lập quy hoạch sử dụng đất và những yêu cầu xây dựng cụ thể.
- Đảm bảo môi trường và chất lượng sống cho người dân. Khu vực quy hoạch phải đáp ứng được các yêu cầu phát triển bền vững: cảnh quan thiên nhiên, môi trường,.... Hình thành mạng lưới hạ tầng phù hợp cho từng giai đoạn phát triển.
- Cân đối hợp lý giữa nhu cầu cải tạo chỉnh trang và xây dựng mới, hạn chế sự xáo trộn đời sống của cư dân tại chỗ.

#### **6. Tính chất của khu vực quy hoạch:**

Khu vực điều chỉnh quy hoạch là trung tâm của khu dân cư đô thị xã Thới Tam Thôn, có tuyến đường sắt dự kiến từ Thủ Đức lên Mộc Bài (Tây Ninh) đi ngang qua khu vực quy hoạch. Khu vực có ngã tư giao nhau giữa 02 đường giao thông chính của huyện Hóc Môn là đường Đặng Thúc Vịnh và đường Trịnh Thị Miếng. Chức năng chính là khu dân cư hiện hữu cải tạo kết hợp xây dựng mới, trong đó bố trí trung tâm thương mại - dịch vụ, công viên cây xanh và công trình công cộng cấp đơn vị ở và khu vực.

**7. Dự báo quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:**

7.1. Dự báo quy mô dân số đến năm 2015: Khoảng 3.000 người. Dân số hiện trạng đến tháng 4 năm 2009: 1.132 người.

7.2. Các chỉ tiêu dự kiến về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch đến năm 2015:

S T T	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Tính trên đất xây dựng khu 5 của huyện Hóc Môn theo đề án điều chỉnh quy hoạch chung huyện Hóc Môn đến năm 2020 được Ủy ban nhân dân thành phố duyệt năm 2010	Theo nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu đề xuất
<b>A</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất đô thị</b>	m <sup>2</sup> /người		
<b>B</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình</b>	m <sup>2</sup> /người	91,20	<b>85,0 ÷ 100,0</b>
<b>C</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở</b>			
	- Đất nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	74,73	<b>50,0 ÷ 60,0</b>
	- Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở Trong đó, đất giáo dục	m <sup>2</sup> /người	6,31  > 2,20	<b>6,0 ÷ 8,0</b>  <b>&gt; 2,70</b>
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	m <sup>2</sup> /người	5,26	<b>11,0 ÷ 15,0</b>
	- Đất giao thông	m <sup>2</sup> /người	9,04 (chỉ tính đường giao thông liên khu vực)	<b>19,0 ÷ 25,0</b>
<b>D</b>	<b>Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>			
	- Cấp điện sinh hoạt	Kwh/người/năm	1.000 ÷ 1.800	<b>1.000 ÷ 1.800</b>
	- Cấp nước sinh hoạt	Lít/người/ngày đêm	180 ÷ 200	<b>180 ÷ 200</b>
	- Thoát nước bản sinh hoạt	Lít/người/ngày đêm	180 ÷ 200	<b>180 ÷ 200</b>
	- Rác thải sinh hoạt	Kg/người/ngày	0,9 ÷ 1,2	<b>0,9 ÷ 1,2</b>

## **8. Các điểm lưu ý khi nghiên cứu, lập đồ án quy hoạch phân khu:**

- Cần thuyết minh rõ sự phù hợp khi điều chỉnh, chuyển đổi chức năng sử dụng đất một số khu vực so với quy hoạch được duyệt trước đây.

- Khu vực quy hoạch có tính chất là trung tâm hành chính, kinh tế, văn hóa của xã Thới Tam Thôn, do đó cần nghiên cứu các tính chất đặc thù của một trung tâm xã, định hướng tổ chức không gian, phân khu chức năng và bố cục các công trình công cộng phù hợp trong quá trình lập đồ án. Các khu công viên cây xanh cho khu ở nên tập trung, tránh phân tán và có khuôn viên thích hợp cho công tác quản lý và phát huy tính hiệu quả trong sử dụng.

- Về đất công trình giáo dục: phải bố trí quỹ đất giáo dục theo quy hoạch mạng lưới giáo dục đã được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn phê duyệt và theo Quyết định số 02/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 01 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, đảm bảo bán kính phục vụ tối thiểu cho đơn vị ở phù hợp theo quy chuẩn xây dựng (*khu vực Ngã tư Thới Tứ là trung tâm xã Thới Tam Thôn có dân số trên 20.000 dân cần dành quỹ đất để xây dựng Trường học cấp 3 tại khu vực này, nhằm đảm bảo bán kính phục vụ và cân đối về chỉ tiêu đất giáo dục theo quy định*).

- Về kiến trúc cảnh quan - thiết kế đô thị khu vực: lưu ý việc tổ chức kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính và khu vực; đặc biệt là tổ chức kiến trúc cảnh quan khu tại khu vực giao lộ đường Đặng Thúc Vịnh và đường Trịnh Thị Miếng.

- Về bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật: trong phạm vi đồ án cần bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu vực cũng như đô thị theo quy định.

- Cải tạo mở rộng các tuyến đường hiện hữu cho phù hợp mạng lưới giao thông theo quy hoạch chung huyện Hóc Môn, phù hợp mạng lưới 02 khu dân cư Thới Tam Thôn - Khu I và khu dân cư Thới Tam Thôn - Khu II kế cận và tỷ lệ giao thông theo quy chuẩn xây dựng, song song với việc nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Cần cập nhật các dự án, các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và thực hiện nối kết hạ tầng kỹ thuật phù hợp với các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tiếp giáp khu vực đồ án quy hoạch. Thực hiện xử lý các vi phạm xây dựng (nếu có) trước khi tiến hành các bước tiếp theo (lưu ý về đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Đông Nam Ngã tư Thới Tứ có diện tích 10,38ha thuộc xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn được thỏa thuận theo Văn bản số 1062/KTST-QH ngày 29 tháng 01 năm 1999 của Kiến trúc sư trưởng thành phố).

- Hình thức quy cách thể hiện bản vẽ theo Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22 tháng 7 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng và thực hiện theo Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng

**Điều 2.** Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị liên quan:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn và đơn vị tổ chức lập, tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ trình duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Ngã tư Thới Tứ, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn.

- Trên cơ sở Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt này, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn có trách nhiệm tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 trong thời hạn theo quy định, để làm cơ sở quản lý xây dựng đô thị, phát triển đô thị theo quy hoạch. Đồng thời tổ chức công bố, công khai Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Ngã tư Thới Tứ, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn theo 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.

**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 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, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Thới Tam Thôn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Nguyễn Hữu Tín**