

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

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

Số: 3813/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 8 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng
(quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Tân Xuân,
xã Tân Xuân, 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 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 Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn xây dựng Việt Nam: QCVN 01: 2008/BXD;

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 Quyết định số 3680/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Hóc Môn;

Theo đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2151/SQHKT-QHKV2 ngày 06 tháng 8 năm 2010 về trình duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Tân Xuân, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Tân Xuân, xã Tân Xuân, 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 vực quy hoạch: 106,9ha (trong đó diện tích đất thuộc xã Tân Xuân là: 96,7ha và diện tích thuộc xã Trung Chánh là: 10,2ha), ranh giới được xác định theo bản đồ hiện trạng kèm theo văn bản số 800/TTr-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2010 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn.

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

+ Phía Đông Bắc: giáp đường Tô Ký.

+ Phía Đông Nam và Tây Nam: giáp đường Trung Mỹ Tây - Tân Xuân và một phần dân cư hiện hữu xã Trung Chánh.

+ Phía Tây: giáp đường Lê Thị Hà.

+ Phía Bắc: giáp rạch Hóc Môn.

- Quy mô dân số quy hoạch: 12.000 - 13.000 người.

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

- Quy hoạch chung huyện Hóc Môn đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt từ năm 1998 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 hai năm qua. Khu vực có đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu Trung tâm và dân cư xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn đã được Kiến trúc sư trưởng thành phố phê duyệt tại Quyết định số 9252/KTST-QH ngày 22 tháng 6 năm 1998. Tuy nhiên từ đó đến nay, 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 khu vực nói riêng và toàn huyện nói chung. 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 3680/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2010 về duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Hóc Môn.

- Do đó, khu vực cần phải tiến hành lập nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) 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 điều chỉnh quy hoạch (quy hoạch phân khu):

- 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 phân khu theo quy định, phục vụ công tác quản lý đô thị theo chức năng sử dụng đất phù hợp với quy hoạch chung huyện Hóc Môn.

- Về công trình công cộng: quy hoạch các khu công trình công cộng, khu y tế, khu giáo dục, khu thương mại dịch vụ... nhằm phục vụ cộng đồng dân cư của đồ án cũng như khu vực xung quanh của xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn.

- Về hạ tầng kỹ thuật: kết nối hạ tầng đồng bộ trong phạm vi khu quy hoạch và các khu lân cận ngoài quy hoạch.

- 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. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Số TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Ghi chú
A	Các chỉ tiêu sử dụng đất			
	Đất đơn vị ở	m ² /ng	73,2 - 73,6	
	+ Đất nhóm nhà ở	m ² /ng	44,8 - 45,2	Tính trung bình trên toàn khu vực đồ án, đối với từng loại hình nhà ở cần phân bổ chỉ tiêu đất nhóm ở phù hợp khi lập đồ án.
	+ Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở (gồm hành chính, văn hóa, giáo dục, thương mại - dịch vụ, trạm y tế,...):	m ² /ng	4,8 - 5,2	Đất công trình công cộng theo quy định tại Bảng 2.1 của QCVN: 01/2008/BXD Quy định tối thiểu đối với các công trình dịch vụ đô thị cơ bản
	+ Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /ng	8,80 - 9,10	

	+ Đất giao thông	m ² /ng	14,40 - 14,90	Tính đến đường cấp phân khu vực (lộ giới $\geq 13\text{m}$), đất giao thông tính đến đường phân khu vực 18% đất xây dựng đô thị theo mục 4.3.2. Quy chuẩn Việt Nam: 01/2008/BXD
B	Chỉ tiêu quy kiến trúc			
	- Quy mô dân số dự kiến	người	khoảng 13.000	
	- Mật độ xây dựng	%	30 - 40	
	- Tầng cao xây dựng	tầng	1 - 5	
	- Hệ số sử dụng đất		1 - 2	
C	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
	+ Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày đêm	200	
	+ Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày đêm	200	
	+ Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2.000-3.000	
	+ Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường	kg/người/ngày đêm	1 - 1,5	

5. Các điểm lưu ý khi triển khai đồ án quy hoạch chi tiết (quy hoạch phân khu) 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 Hóc Môn và các khu dân cư kế cận, tăng khả năng thông hành và mức phục vụ của đường phố, 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: đề nghị 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; phân bổ đảm bảo bán kính phục vụ và quy mô diện tích 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.

- 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 việc 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.

- Việc triển khai đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (quy hoạch phân khu) 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. Trên cơ sở nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) được duyệt, giao Ban Quản lý dự án quy hoạch xây dựng thành phố Hồ Chí Minh - Sở Quy hoạch - Kiến trúc phối hợp Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn và đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) để Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, trình Ủy ban nhân dân thành phố 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 Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Kế hoạch Đầu tư, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Giám đốc Ban Quản lý dự án quy hoạch xây dựng thành phố Hồ Chí Minh - Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Thủ trưởng các tổ chức, đơn vị và cá nhân 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