

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

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

Số: 5685/QĐ-UBND

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 11 năm 2011*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000)  
khu dân cư và công nghiệp xã Xuân Thới Sơn, 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 đồ 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 2287/TTr-SQHKT

ngày 05 tháng 8 năm 2011 về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu dân cư và công nghiệp xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu dân cư và công nghiệp xã Xuân Thới Sơn, 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: thuộc một phần xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn.
- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:
  - + Phía Đông: giáp đường Vành Đai 3 và đường quy hoạch.
  - + Phía Tây: giáp kênh An Hạ.
  - + Phía Nam: giáp khu dân cư Thị tứ Cầu Lớn.
  - + Phía Bắc: giáp khu đô thị An Phú Hưng.
- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: **202,96 ha.**

**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:** Trung tâm Thông tin quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh.

**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 ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000).

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

5.1. Lý do điều chỉnh: khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch được Kiến trúc sư Trưởng thành phố phê duyệt quy hoạch từ năm 1999 (có một phần nằm trong ranh quy hoạch khu dân cư An Hạ theo Quyết định số 15042/KTST-QH, ngày 16 tháng 12 năm 1999 và một phần thuộc ranh quy hoạch khu dân cư Thị tứ Cầu Lớn (mở rộng) theo Quyết định số 15043/KTST-QH ngày 16 tháng 12 năm 1999).

Thời gian qua, với quá trình đô thị hóa mạnh, phát triển kinh tế xã hội về nhiều mặt tại khu vực có nhiều biến động, nên việc nghiên cứu điều chỉnh các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, các loại hình ở, quy mô dân số, diện tích..., là cần thiết để phù hợp sự phát triển đô thị tại khu vực này; đồng thời nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng huyện Hóc Môn đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3680/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2010 (theo đó, trong khu vực quy hoạch có cụm công nghiệp Xuân Thới Sơn và tuyến đường Vành Đai 3 theo hướng Đông Tây đi ngang qua).

#### 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 và công nghiệp xã Xuân Thới Sơn hợp lý trong cơ cấu quy hoạch chung của huyện Hóc Môn.

- 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.

- Nâng cao 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 điều chỉnh quy hoạch:** được xác định là khu dân cư đô thị và công nghiệp, bao gồm các chức năng:

- Khu ở: khu dân cư hiện hữu cải tạo và khu phát triển xây dựng mới.
- Khu công cộng: thương mại, dịch vụ, giáo dục, công viên cây xanh, thể dục thể thao,... cho đơn vị ở và cấp đô thị.
- Khu đất dành cho Cụm công nghiệp.

**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 2020: khoảng 7.000 - 8.000 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 2020:

| STT      | Loại chỉ tiêu                                                     | Đơn vị tính           | Tính trên đất xây dựng khu 5 của huyện Hóc Môn theo đồ 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 | 102,40                                                                                                                                                        | 160,0 ÷ 200,0                                       |
| <b>B</b> | <b>Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình</b>                   | m <sup>2</sup> /người | 115,0                                                                                                                                                         | 85,0 ÷ 90,0                                         |
| <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 | 86                                                                                                                                                            | 40,0 ÷ 45,0                                         |
|          | - Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở<br>Trong đó, đất giáo dục | m <sup>2</sup> /người | 5,0<br>> 3,20                                                                                                                                                 | 4,0 ÷ 6,0<br>> 3,20                                 |
|          | - Đất cây xanh sử dụng công cộng                                  | m <sup>2</sup> /người | 12,00                                                                                                                                                         | 12,0 ÷ 15,0                                         |
|          | - Đất giao thông                                                  | m <sup>2</sup> /người | 16,0                                                                                                                                                          | 20,0 ÷ 24,0                                         |
| <b>D</b> | <b>Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>                           |                       |                                                                                                                                                               |                                                     |
|          | - Cấp điện sinh hoạt                                              | Kwh/người/năm         | 1.800 ÷ 2.000                                                                                                                                                 | 1.800 ÷ 2.000                                       |
|          | - Cấp nước sinh hoạt                                              | Lít/người/ngày đêm    | 180 ÷ 200                                                                                                                                                     | 180 ÷ 200                                           |
|          | - Thoát nước bẩn sinh hoạt                                        | Lít/người/ngày đêm    | 180 ÷ 200                                                                                                                                                     | 180 ÷ 200                                           |
|          | - Rác thải sinh hoạt                                              | Kg/người/ngày         | 1,0 ÷ 1,2                                                                                                                                                     | 1,0 ÷ 1,2                                           |

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

- Khu vực phải bố trí quỹ đất cho các công trình công cộng cấp đô thị, việc định hướng xác lập các dự án cho việc đầu tư giai đoạn bước đầu cần được nghiên cứu cho việc phát triển khu vực và chất lượng xã hội, môi trường sống của huyện Hóc Môn.

- 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.

- Về thiết kế kiến trúc cảnh quan 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 trục đường Nguyễn Công Bình và kênh An Hạ, kết hợp bố trí các công trình hạ tầng xã hội tạo điểm nhấn đô thị và có sự nối kết hài hòa giữa khu dân cư và cụm công nghiệp.

- 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.

- 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 1/2.000 tiếp giáp khu vực đồ án quy hoạch và phù hợp Quyết định số 3680/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, đến năm 2020.

- 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 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.

- Việc lấy ý kiến về quy hoạch đô thị cần thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị và các quy định có liên quan.

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

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, 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 1/2.000 Khu dân cư và công nghiệp xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn.

- Trên cơ sở Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 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 1/2.000 khu dân cư và công nghiệp xã Xuân Thới Sơn, 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 Xuân Thới Sơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Nguyễn Hữu Tín**