

Số: 3909/QĐ-UBND

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 7 năm 2013*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000  
(quy hoạch phân khu) khu dân cư đường Trần Văn Mười,  
xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn  
(quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)**

### **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 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 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 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2008/BXD);

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 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung 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 thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

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

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2098/TTr-SQHKT ngày 04 tháng 7 năm 2013 về trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư đường Trần Văn Mười, xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư đường Trần Văn Mười, xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông), 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 Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Tây - Bắc: giáp xã Xuân Thới Sơn.

+ Phía Tây - Nam: giáp kênh Tiêu Liên Xã.

+ Phía Đông - Bắc: giáp Quốc lộ 22.

+ Phía Đông - Nam: giáp khu dân cư xã Xuân Thới Đông và xã Xuân Thới Thượng.

- Tổng diện tích khu quy hoạch: 229,88 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư đô thị hiện hữu chỉnh trang.

### **2. Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch phân khu:**

Ban Quản lý đầu tư Xây dựng Công trình huyện Hóc Môn.

### **3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch phân khu:**

Công ty TNHH An Hòa Sơn.

### **4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu:**

- Thuyết minh tổng hợp;

- Thành phần bản vẽ 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.

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.

+ 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.

### **5. 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: đến năm 2020 (theo thời hạn quy hoạch của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Hóc Môn được duyệt).

**5.2.** Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 22.000 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 <sup>2</sup> /người	104,49
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m <sup>2</sup> /người	93,85
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	m <sup>2</sup> /người	83,33
	- Đất nhóm nhà ở trong khu vực xây dựng mới, trong đó:		25,03
	+ Đất nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	m <sup>2</sup> /người	75,00
	+ Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp		6,55
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	4,08
	Trong đó:		
	+ Đất công trình giáo dục	m <sup>2</sup> /người	2,75
	+ Trạm y tế	m <sup>2</sup> /người	0,56
	+ Chợ - trung tâm thương mại	m <sup>2</sup> /người	0,55
	+ Điểm sinh hoạt văn hóa	m <sup>2</sup> /người	0,16
	+ Đất hành chính	m <sup>2</sup> /người	0,06
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m <sup>2</sup> /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m <sup>2</sup> /người	4,87
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km <sup>2</sup>	10,04
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	%	17,5
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2400

	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,3	
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	Mật độ xây dựng chung	%	khoảng 40	
	Hệ số sử dụng đất	lần	2	
	Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng	15
		Tối thiểu	tầng	1

## **6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:**

### **6.1. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:**

Toàn khu vực được quy hoạch thành 02 đơn vị ở (bao gồm đất đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị ngoài đơn vị ở), được xác định như sau:

#### **Các đơn vị ở:**

- Đơn vị ở 1: Diện tích 93,48 ha, quy mô dân số 10.835 người, ranh giới được xác định như sau:

+ Phía Tây - Bắc : giáp xã Xuân Thới Sơn.

+ Phía Tây - Nam : giáp kênh Tiêu Liên Xã.

+ Phía Đông - Bắc: giáp Quốc lộ 22.

+ Phía Đông - Nam: đường Bà Triệu nối dài, đường Trần Văn Mười và đường Xuân Thới 3.

- Đơn vị ở 2: Diện tích 136,40 ha, quy mô dân số 11.165 người, ranh giới được xác định như sau:

+ Phía Tây Bắc : đường Bà Triệu nối dài, đường Trần Văn Mười và đường Xuân Thới 3.

+ Phía Tây Nam : giáp kênh Tiêu Liên Xã.

+ Phía Đông Bắc : giáp Quốc lộ 22.

+ Phía Đông Nam: giáp khu dân cư xã Xuân Thới Đông và xã Xuân Thới Thượng.

**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 02 đơn vị ở (tổng diện tích: 206,47 ha), bao gồm:**

**a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (nhóm nhà ở): tổng diện tích 146,36 ha, trong đó:**

- Các nhóm nhà ở hiện hữu ổn định: diện tích 130,49 ha.

- Các nhóm nhà ở xây dựng mới: tổng diện tích 15,87 ha.

+ Đất nhóm nhà ở dự kiến xây mới: 12,84 ha.

+ Đất nhóm nhà ở trong các khu đất sử dụng hỗn hợp (chức năng ở kết hợp dịch vụ - thương mại,...): 3,03 ha.

**a.2.** Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 8,98ha, bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 6,05 ha, trong đó:

+ Trường mầm non: 1,89 ha (dự kiến xây dựng mới 1,43 ha; hiện hữu 0,46 ha bao gồm: trường mầm non Bông Huệ, trường mầm non rạng Đông).

+ Trường tiểu học: 2,24 ha (dự kiến xây dựng mới 0,97 ha; trường tiểu học Trần Văn Mười hiện hữu 1,27 ha).

+ Trường trung học cơ sở (dự kiến xây dựng mới): 1,92 ha.

- Khu chức năng hành chính (Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Đông hiện hữu): 0,13 ha.

- Khu chức năng y tế (dự kiến xây dựng mới trạm y tế, v.v...): diện tích 1,24 ha (trong đó đất y tế trong các khu chức năng sử dụng hỗn hợp có diện tích 0,65 ha).

- Khu chức năng văn hóa (điểm sinh hoạt văn hóa dự kiến xây dựng mới): diện tích: 0,36 ha.

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại, chợ: tổng diện tích 1,20 ha, trong đó:

+ Chợ Bùi Môn hiện hữu: 0,12 ha.

+ Đất dịch vụ - thương mại dự kiến xây dựng mới: 0,16 ha.

+ Đất dịch vụ - thương mại trong các khu chức năng sử dụng hỗn hợp: 0,92 ha).

**a.3.** Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi,... dự kiến xây dựng mới): tổng diện tích 10,71 ha, trong đó:

- Đất công viên cây xanh tập trung (dự kiến xây dựng mới): diện tích 7,94 ha.

- Đất công viên cây xanh trong các khu đất sử dụng hỗn hợp: 2,77 ha.

**a.4.** Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 40,42 ha.

- Đất giao thông đối nội: 38,57 ha.

- Đất giao thông trong các khu đất hỗn hợp: 1,85 ha.

**b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong 02 đơn vị ở (tổng diện tích 23,41 ha).**

**b.1.** Khu chức năng dịch vụ cấp đô thị (xây dựng mới): tổng diện tích 7,59ha, trong đó:

- Đất công trình công cộng cấp đô thị: 4,04 ha.

- Đất dịch vụ - thương mại cấp đô thị: 1,80 ha.

- Trường Trung học phổ thông: 1,75 ha.

**b.2.** Đất cây xanh ven rạch (dự kiến xây dựng mới): 0,20 ha.

**b.3.** Đất giao thông đối ngoại: 11,32 ha.

**b.4.** Đất xây dựng các công trình tôn giáo (hiện hữu cải tạo): 3,04 ha.

**b.5.** Đất Nghĩa trang (Nghĩa trang liệt sỹ Tân Xuân hiện hữu): 0,14 ha.

**b.6.** Đất kênh, rạch: 1,12 ha.

**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	206,47	89,8
1	Đất các nhóm nhà ở	146,36	63,7
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	130,49	
	- Đất nhóm nhà ở trong khu vực xây dựng mới, trong đó:	15,87	
	+ Đất nhóm nhà ở dự kiến xây mới	12,84	
	+ Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	3,03	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	8,98	3,9
	- Đất giáo dục	6,05	2,6
	+ Trường mầm non	1,89	
	+ Trường tiểu học	2,24	
	+ Trường Trung học cơ sở	1,92	
	- Đất hành chính (cấp xã)	0,13	
	- Đất y tế (trạm y tế), trong đó đất y tế trong khu chức năng sử dụng hỗn hợp có diện tích là 0,65 ha	1,24	
	- Đất văn hóa (điểm sinh hoạt văn hóa)	0,36	1,3
	- Đất thương mại dịch vụ, trong đó đất dịch vụ thương mại trong khu chức năng sử dụng hỗn hợp có diện tích 0,92 ha	1,20	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi - không kể đất cây xanh trong nhóm nhà ở tối thiểu 1 m <sup>2</sup> /người), trong đó đất công viên cây xanh trong các khu đất sử dụng hỗn hợp: 2,77 ha	10,71	4,7
4	Đất giao thông nội bộ	40,42	17,5
	- Đất giao thông đối nội	38,57	
	- Đất giao thông trong khu hỗn hợp	1,85	

B	Đất ngoài đơn vị ở	23,41	10,2
1	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị	7,59	
	- Đất công trình công cộng cấp đô thị	4,04	
	- Đất thương mại dịch vụ cấp đô thị	1,80	
	- Đất giáo dục cấp đô thị (trường trung học phổ thông)	1,75	
2	Đất cây xanh cách ly ven rạch	0,20	
3	Đất giao thông đối ngoại	11,32	
4	Đất công trình tôn giáo - di tích	3,04	
5	Đất nghĩa trang	0,14	
6	Đất kênh, rạch	1,12	
Tổng cộng		229,88	100

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

Đơn vị ở	Cơ cấu sử dụng đất			Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị				
	Loại đất	Ký hiệu khu đất hoặc ô phố	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m <sup>2</sup> /người)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
						Tối thiểu	Tối đa	
						(tầng)		(lần)
Đơn vị ở 1 (diện tích: 93,48 ha; dự báo quy mô dân số: 10.835 người)	1. Đất đơn vị ở 1		83,19	76,78				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		54,52	50,32				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	O1-O20	49,31		60	1	5	3,00
	- Đất nhóm nhà ở trong khu vực xây dựng mới, trong đó:		5,21					
	+ Đất nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	OM1-OM2	2,18		40	1	10	4,00
	+ Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	(HH1-HH3)	3,03		35	1	15	
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		4,41	4,07				
	- Đất giáo dục		2,40	2,22				
	+ Trường mầm non		0,48					
	* Trường mầm non dự kiến	GD2	0,48		40	1	2	0,80
	+ Trường trung học cơ sở		1,92					
	* Trường trung học cơ sở dự kiến	GD1	1,92		40	1	4	1,60
	- Đất y tế		1,09	1,01				
+ Xây dựng mới 1	YT1	0,44		40	1	4	1,60	

	+ Xây dựng mới trong khu đất sử dụng hỗn hợp	(HH2-HH3)	0,65		35	1	15	
	- Đất thương mại dịch vụ		0,92	0,85				
	+ Xây dựng mới trong khu đất sử dụng hỗn hợp	(HH1-HH3)	0,92		35	1	15	
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		6,04	5,57				
	- Đất cây xanh dự kiến	CX1	3,27		5	1	1	0,05
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong khu đất sử dụng hỗn hợp	(HH1-HH3)	2,77					
	1.4. Đất giao thông		18,22	16,82	-	-	-	-
	2. Đất ngoài đơn vị ở 1		10,29					
	2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		5,84					
	- Đất công trình công cộng cấp đô thị	CC1	4,04		40	1	5	2,00
	- Đất thương mại dịch vụ cấp đô thị	TM1	1,80		40	1	5	2,00
	2.2. Đất cây xanh ven rạch		0,20		-	-	-	-
	2.3. Đất giao thông đối ngoại		3,89		-	-	-	-
	2.4. Đất tôn giáo (hiện hữu):		0,08					
	+ Hội thánh Tân Xuân	TG1	0,03		60	1	5	3,00
	+ Chùa Nhật Minh	TG2	0,05		60	1	5	3,00
	2.5. Đất Nghĩa trang (Nghĩa trang Liệt sĩ Tân Xuân)	DT	0,14		-	-	-	-
	2.6. Đất kênh, rạch		0,14		-	-	-	-
Đơn vị ở 2 (diện tích: 136,40 ha; dự báo quy mô dân số: 11.165 người)	1. Đất đơn vị ở 2		123,28	110,42				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		91,84	82,26				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	O1-O33	81,18		60	1	5	3,00
	- Đất nhóm nhà ở trong khu vực xây dựng mới	OM1-OM3	10,66		40	1	10	4,00
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		4,57	4,09				
	- Đất giáo dục		3,65	3,27				
	+ Trường mầm non		1,41					
	* Trường mầm non Bông Huệ	GD1	0,34		40	1	2	0,80
	* Trường mầm non dự kiến	GD2	0,33		40	1	2	0,80
	* Trường mầm non dự kiến	GD4	0,62		40	1	2	0,80
	* Trường mầm non Rạng Đông	GD6	0,12		40	1	2	0,80
	+ Trường tiểu học		2,24					
	* Trường tiểu học Trần Văn Mười	GD3	1,27		40	1	4	1,60
* Trường tiểu học dự kiến	GD5	0,97		40	1	4	1,60	



- Đất hành chính		0,13	0,12				
* Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Đông	HC1	0,13		40	1	4	1,60
- Đất văn hóa		0,36	0,32				
* Xây dựng mới 1	VH1	0,18		40	1	4	1,60
* Xây dựng mới 2	VH2	0,18		40	1	4	1,60
- Đất y tế		0,15	0,13				
* Xây dựng mới 1	YT1	0,15		40	1	4	1,60
- Đất thương mại dịch vụ		0,28	0,25				
* Xây dựng mới 1	TM1	0,16		40	1	4	1,60
* Chợ Bùi Môn	TM2	0,12		40	1	4	1,60
1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		4,67	4,18				
- Đất cây xanh dự kiến	CX1	0,98		5	1	1	0,05
- Đất cây xanh dự kiến	CX2	0,94		5	1	1	0,05
- Đất cây xanh dự kiến	CX3	1,35		5	1	1	0,05
- Đất cây xanh dự kiến	CX4	1,40		5	1	1	0,05
1.4. Đất giao thông		22,20	19,88	-	-	-	-
2. Đất ngoài đơn vị ở 2		13,12					
2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		1,75					
- Đất trường trung học phổ thông dự kiến	GD7	1,75		40	1	5	2,00
2.2. Đất giao thông đối ngoại		7,43		-	-	-	-
2.3. Đất tôn giáo (hiện hữu):		2,96					
+ Đình thần Xuân Thới Đông	TG1	0,09		60	1	5	3,00
+ Giáo xứ Bùi Môn	TG2	0,60		60	1	5	3,00
+ Chùa Nhật Minh	TG3	2,20		60	1	5	3,00
+ Đất tôn giáo hiện hữu	TG4	0,07		60	1	5	3,00
2.4. Đất kênh, rạch		0,98		-	-	-	-

**Cơ cấu sử dụng đất trong các khu đất có chức năng sử dụng hỗn hợp:**

Khu đất sử dụng hỗn hợp		Chức năng sử dụng đất trong các khu đất sử dụng hỗn hợp	Tỷ lệ các khu chức năng trong khu đất sử dụng hỗn hợp (%)	Diện tích từng khu chức năng (ha)
Ký hiệu	Diện tích (ha)			
HH1	2,71	- Đất nhóm nhà ở	40	1,08
		- Đất giao thông	20	0,54
		- Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác...	10	0,27

		- Đất công viên cây xanh sử dụng công cộng	30	0,82
HH2	3,63	- Đất nhóm nhà ở	30	1,09
		- Đất giao thông	20	0,73
		- Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác...	10	0,36
		- Đất y tế (trạm y tế)	10	0,36
		- Đất công viên cây xanh sử dụng công cộng	30	1,09
HH3	2,88	- Đất nhóm nhà ở	30	0,86
		- Đất giao thông	20	0,58
		- Đất trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, ngân hàng, tài chính, khách sạn, văn phòng, dịch vụ khác...	10	0,29
		- Đất y tế (trạm y tế)	10	0,29
		- Đất công viên cây xanh sử dụng công cộng	30	0,86

### 7. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

- Khu vực đất ở hiện hữu ổn định có vị trí ven các tuyến đường hiện hữu: đường Vòng Cung Tây Bắc, đường Trần Văn Mười, đường Bà Triệu nối dài, đường Xuân Thới 3, 5, 6, 7 ..., đường số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, ... và đối với các dự án nhà ở đã được giao đất, bao gồm chủng loại nhà ở thấp tầng riêng lẻ, dạng nhà ở liên kế phố. Nguyên tắc chính trang: mở rộng và nâng cấp hệ thống đường giao thông hẻm hiện hữu đảm bảo lưu lượng giao thông, kèm theo các quy định về chỉ giới xây dựng, tầng cao khống chế nhằm xây dựng cơ sở hướng dẫn nhu cầu sửa chữa, xây dựng mới trong khu vực.

- Khu vực đất ở xây dựng mới vị trí thuộc phía Nam khu quy hoạch, ... và các khu vực đất sử dụng hỗn hợp: khuyến khích loại nhà ở chung cư cao tầng với nguyên tắc kiểm soát về không gian kiến trúc cảnh quan: khu vực thuộc các dự án xây dựng nhà ở, được quy định bằng hệ thống các quy định thuộc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

- Tại trung tâm các nhóm ở bố trí các công trình công cộng, với hình thức kiến trúc và mặt đứng đa dạng phong phú, kết hợp các mảng cây xanh nhằm tạo cảnh quan sầm uất cho khu vực; phục vụ cho những nội bộ khu mà còn đáp ứng nhu cầu cho cả các khu lân cận trong tương lai.

- Các khu nhà ở thấp tầng bố cục theo từng nhóm, kết hợp các khu công viên tập trung thành bố cục chặt chẽ, hài hòa, nhằm thỏa mãn các điều kiện tự nhiên khí hậu và nhu cầu thẩm mỹ. Các khu nhà ở chung cư cao tầng bố trí tại các khu đất ven công viên tập trung, gần các khu có chức năng đô thị quan trọng.

- Các khoảng công viên kết hợp sân bãi sinh hoạt thể dục thể thao được bố trí như những khoảng không gian đệm chuyên tiếp giữa các nhóm nhà ở và các phân khu chức năng.

- Về nguyên tắc xác định khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) trên từng lô đất sẽ được xác định cụ thể theo các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng (sẽ được thiết lập sau khi đồ án này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào Quy chuẩn Việt Nam và các Quy định về kiến trúc đô thị do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

### 8. Quy hoạch giao thông đô thị:

STT	Tên đường	Giới hạn		Lộ Giới (mét)	Chiều rộng (mét)		
		Từ	Đến		Lề trái	Mặt đường và giải phân cách	Lề phải
1	Đường số 1	Bà Triệu nối dài	Ranh phía Nam	20,00	4,50	11,00	4,50
2	Đường số 2	Trần Văn Mười (dự phóng)	Bà Triệu nối dài	13,00	3,00	7,00	3,00
3	Đường số 3	Đường số 27	Võ Thị Hời	13,00	3,00	7,00	3,00
4	Đường số 4	Xuân Thới 5	Vòng Cung Tây Bắc	13,00	3,00	7,00	3,00
5	Đường số 5	Xuân Thới 3	Đường 11A	16,00	4,00	8,00	4,00
6	Đường số 6	Xuân Thới 14B	Đường số 7	13,00	3,00	7,00	3,00
7	Đường số 7	Quốc Lộ 22	Đường 11A	20,00	4,50	11,00	4,50
8	Đường số 8	Đường số 12	Ranh phía Đông Nam	16,00	4,00	8,00	4,00
9	Đường số 9	Đường số 12	Đường số 7	13,00	3,00	7,00	3,00
10	Đường số 10	Ranh phía Tây Bắc	Quốc Lộ 22	13,00	3,00	7,00	3,00
11	Đường số 11	Đường số 2	Trần Văn Mười	20,00	4,50	11,00	4,50
12	Đường số 12	Đường số 10	Trần Văn Mười	13,00	3,00	7,00	3,00
13	Đường số 13	Đường số 2	Bà Triệu nối dài	13,00	3,00	7,00	3,00
14	Đường số 14	Đường số 26	Bà Triệu nối dài	13,00	3,00	7,00	3,00
15	Đường số 15	Đường Trần Văn Mười	Đường số 12	13,00	3,00	7,00	3,00

16	Đường số 16	Đường Xuân Thới 8	Trần Văn Mười	13,00	3,00	7,00	3,00
17	Đường số 17	Đường số 1	Trần Văn Mười	13,00	3,00	7,00	3,00
18	Đường số 18	Đường số 10	Đường số 8	13,00	3,00	7,00	3,00
19	Đường số 19	Đường số 8	Đường Quốc Lộ 22	13,00	3,00	7,00	3,00
20	Đường số 20	Đường số 8	Quốc Lộ 22	13,00	3,00	7,00	3,00
21	Đường số 21	Đường số 8	Đường Quốc Lộ 22	13,00	3,00	7,00	3,00
22	Đường số 22	Đường số 7	Quốc Lộ 22	13,00	3,00	7,00	3,00
23	Đường số 23	Trần Văn Mười	Vòng Cung Tây Bắc	20,00	4,50	11,00	4,50
24	Đường số 24	Đường Trần Văn Mười	Đường số 4	13,00	3,00	7,00	3,00
25	Đường số 25	Đường số 2	Trần Văn Mười	13,00	3,00	7,00	3,00
26	Đường số 26	Đường số 25	Đường số 13	13,00	3,00	7,00	3,00
27	Đường số 27	Bà Triệu nối dài	Xuân Thới 8	13,00	3,00	7,00	3,00
28	Đường số 28	Xuân Thới 8	Ranh phía Đông Nam	13,00	3,00	7,00	3,00
29	Đường 11A	Vòng Cung Tây Bắc	Đường số 7	16,00	4,00	8,00	4,00
30	Đường Trần Văn Mười	Ranh phía Tây Bắc	Ranh phía Đông Nam	30,00	6,00	18,00	6,00
31	Đường Bà Triệu nối dài	Ranh phía Tây	Quốc Lộ 22	30,00	6,00	18,00	6,00
32	Đường Võ Thị Hội	Đường số 1	Trần Văn Mười	20,00	4,50	11,00	4,50
33	Đường Xuân Thới 3	Trần Văn Mười	Quốc Lộ 22	20,00	4,50	11,00	4,50
34	Đường Xuân Thới 5	Xuân Thới 8	Đường số 8	16,00	4,00	8,00	4,00
35	Đường Xuân Thới 6	Đường số 1	Trần Văn Mười	20,00	4,50	11,00	4,50
36	Đường Xuân Thới 7	Đường số 2	Đường số 25	13,00	3,00	7,00	3,00
37	Đường Xuân Thới 8	Bà Triệu nối dài	Vòng Cung Tây Bắc	16,00	4,00	8,00	4,00
38	Đường Xuân Thới 9	Trần Văn Mười	Đường số 7	13,00	3,00	7,00	3,00
39	Đường Xuân Thới 14B	Đường số 8	Trần Văn Mười	13,00	3,00	7,00	3,00

40	Đường Vòng Cung Tây Bắc	Xuân Thới 8	Ranh phía Đông Bắc	40,00	8,00	24,00	8,00
41	Quốc Lộ 22	Bà Triệu nối dài	Vòng Cung Tây Bắc	60,00	6,00	48,00	6,00

\* Ghi chú: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 Hóc Môn và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu này.

## **9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư; các vấn đề về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:**

### **a) Những hạng mục ưu tiên đầu tư:**

- Mạng đường giao thông.
- Trường mầm non, trường tiểu học, trung học cơ sở.
- Chợ.
- Các trạm y tế, điểm sinh hoạt văn hóa.
- Các công viên cây xanh.
- Công trình dịch vụ - thương mại cấp khu vực.

### **b) Về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:**

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, các cơ quan quản lý đầu tư phát triển đô thị căn cứ vào đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt để làm cơ sở xác định, lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị để trình cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch, triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị trong khu vực quy hoạch; các chủ đầu tư, tổ chức, đơn vị có liên quan cần tuân thủ các nội dung đã được nêu trong đồ án này và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

**Điều 2.** Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn và các đơn vị có liên quan.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn và đơn vị khảo sát đo đạc lập bản đồ hiện trạng hoặc cơ quan cung cấp bản đồ chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư đường Trần Văn Mười, xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

- Để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Hóc Môn; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Sở Quy hoạch -

Kiến trúc, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, các cơ quan, đơn vị có liên quan cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án, theo đó, các dự án phát triển nhà ở mới hoặc dự án tái thiết đô thị 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 trong khu vực quy hoạch; Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, 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 150/2004/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2004 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 (nếu có) 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 quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để có kế hoạch tổ chức lập các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định, phù hợp với nội dung đồ án hoặc lập các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc các đồ án thiết kế đô thị riêng tại các khu vực có ý nghĩa quan trọng, khu vực đặc trưng, khu vực cảnh quan đặc thù, khu vực dọc các tuyến đường quan trọng mang tính chất động lực phát triển.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cần tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này theo Luật Quy hoạch đô thị 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 và tổ chức thực hiện công tác cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt đã được quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

- Chậm nhất 03 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ phần quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của đồ án, trình thẩm định, phê duyệt bổ sung theo quy định.

- Sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu 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.

**Điều 3.** Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư đường Trần Văn Mười, xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) 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 Y tế, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, 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 Hóc Môn, Giám đốc Ban Quản lý đầu tư Xây dựng Công trình huyện Hóc Môn, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Đông và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: các PVP;
- Các Phòng chuyên viên;
- Lưu:VT, (ĐTMT-N) D.

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

**Nguyễn Hữu Tín**