

Số: 5130/QĐ-UBND

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 9 năm 2013*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt đề án quy hoạch phân khu  
(quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư  
Đông Tỉnh lộ 14, xã Xuân Thới Thượng, 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 đô thị;

Căn cứ Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đề 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 ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

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 2645/QĐ-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Hóc Môn;

Căn cứ Quyết định số 2423/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu (quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Đông Tỉnh lộ 14 xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3020/TTr-SQHKT ngày 28 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu (quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Đông Tỉnh lộ 14 xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt đề án quy hoạch phân khu (quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Đông Tỉnh lộ 14, xã Xuân Thới Thượng, 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 Thượng, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông : giáp đường Trần Văn Mười và kênh Liên xã.

+ Phía Tây : giáp khu dân cư dọc đường Dương Công Khi.

+ Phía Nam : giáp khu dân cư (quy hoạch khu công nghiệp xã Xuân Thới Thượng).

+ Phía Bắc : giáp xã Xuân Thới Sơn và đường Bà Triệu nối dài.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 173,53 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới.

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

Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn (Chủ đầu tư: Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình huyện Hóc Môn).

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

Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Sài Thành.

### **4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đề 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: 17.000 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	102,08
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m <sup>2</sup> /người	86,98
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	58,4
	- Đất nhóm nhà ở trong khu vực xây dựng mới, trong đó: + Đất nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới + Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	m <sup>2</sup> /người	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	
	Trong đó: + Đất công trình giáo dục. + Trạm y tế. + Chợ - thương mại dịch vụ + Điểm sinh hoạt văn hóa + Đất hành chính	m <sup>2</sup> /người m <sup>2</sup> /người m <sup>2</sup> /người m <sup>2</sup> /người m <sup>2</sup> /người	2,98 0,51 3,72 0,49 0,39
	- 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	3,77
	- Đất cây xanh ngoài đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	3,94
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km <sup>2</sup>	12,1
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	%	16,4
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180

	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2.500
	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	1,47
	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	tầng
		Tối thiểu	tầng
			15
			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 101,13 ha, quy mô dân số 9.488 người, ranh giới được xác định như sau:

- + Phía Đông : giáp kênh Liên xã.
- + Phía Tây : giáp khu dân cư dọc đường Dương Công Khi.
- + Phía Nam : giáp khu dân cư (quy hoạch khu công nghiệp xã Xuân Thới Thượng).
- + Phía Bắc : giáp Tỉnh lộ 14.

- Đơn vị ở 2: diện tích 72,4 ha, quy mô dân số 7.512 người, ranh giới được xác định như sau:

- + Phía Đông : giáp đường Trần Văn Mười.
- + Phía Tây : giáp khu dân cư dọc đường Dương Công Khi.
- + Phía Nam : giáp Tỉnh lộ 14.
- + Phía Bắc : giáp xã Xuân Thới Sơn và đường Bà Triệu nối dài.

**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: 147,86 ha), bao gồm:**

**a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (nhóm nhà ở): tổng diện tích 99,28 ha.**

Trong đó:

- Các nhóm nhà ở hiện hữu ổn định: diện tích 33,97 ha.
- Các nhóm nhà ở xây dựng mới: tổng diện tích 65,31 ha, trong đó:
  - + Đất nhóm nhà ở dự kiến xây mới: 55,89 ha.
  - + Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp (chức năng ở kết hợp dịch vụ - thương mại): 9,42 ha.

**a.2.** Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 13,76 ha, bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 5,07 ha. Trong đó:
  - + Trường mầm non: 1,81 ha (dự kiến xây dựng mới 0,87 ha; trường mầm non Bé ngoan 3 hiện hữu 0,94 ha).
  - + Trường tiểu học: 1,68 ha (dự kiến xây dựng mới 0,88 ha; trường tiểu học Xuân Thới Thượng hiện hữu 0,8 ha).
  - + Trường trung học cơ sở dự kiến xây dựng mới: 1,58 ha.
- Khu chức năng hành chính dự kiến xây dựng mới: 0,66 ha.
- Khu chức năng y tế (dự kiến xây dựng mới trạm y tế,...): diện tích 0,87 ha.
- Khu chức năng văn hóa (điểm sinh hoạt văn hóa dự kiến xây dựng mới): diện tích: 0,83 ha.
- Khu chức năng dịch vụ - thương mại, chợ dự kiến xây dựng mới: tổng diện tích 6,33 ha, trong đó:
  - + Đất dịch vụ - thương mại dự kiến xây dựng mới: 1,62 ha.
  - + Đất dịch vụ - thương mại trong khu chức năng sử dụng hỗn hợp: 4,71 ha).

**a.3.** Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi,... dự kiến xây dựng mới): tổng diện tích 6,41 ha, trong đó đất cây xanh trong đất hỗn hợp 1,57 ha.

**a.4.** Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực (đất giao thông đối nội): 28,41 ha.

**b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong 02 đơn vị ở** (tổng diện tích 25,67 ha).

**b.1.** Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đô thị: tổng diện tích 4,57 ha. Trong đó:

- Khu công trình dịch vụ đô thị: 3,17 ha.
- Khu chức năng giáo dục (Trường trung học phổ thông dự kiến xây dựng mới): 1,4 ha.

**b.2.** Đất cây xanh công cộng cấp đô thị (dự kiến xây dựng mới): 6,70 ha.

**b.3.** Đất cây xanh ven kênh (dự kiến xây dựng mới): 0,84 ha.

**b.4.** Đất giao thông đối ngoại: 13,24 ha.

**b.5.** Đất kênh Liên xã hiện hữu: 0,32 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	147,86	85,21
1	Đất các nhóm nhà ở	99,28	57,21
	- Đất các nhóm nhà ở hiện hữu ổn định	33,97	

	- Đất nhóm nhà ở trong khu vực xây dựng mới, trong đó	65,31	
	+ Đất nhóm nhà ở dự kiến xây mới	55,89	
	+ Đất nhóm nhà ở trong khu đất sử dụng hỗn hợp	9,42	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	13,76	7,93
	- Đất giáo dục	5,07	
	+ Trường mầm non	1,81	
	+ Trường tiểu học	1,68	
	+ Trường trung học cơ sở	1,58	
	- Đất y tế	0,87	
	- Đất văn hóa (điểm sinh hoạt văn hóa)	0,83	
	- Đất hành chính (cấp xã)	0,66	
	- Đất thương mại dịch vụ	6,33	
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)	6,41	3,69
4	Đất giao thông nội bộ	28,41	16,37
B	Đất ngoài đơn vị ở	25,67	14,79
1	Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đô thị, trong đó	4,57	
	+ Khu công trình dịch vụ đô thị	3,17	
	+ Khu chức năng giáo dục (trường trung học phổ thông dự kiến xây dựng mới)	1,40	
2	Đất cây xanh công cộng cấp đô thị (dự kiến xây dựng mới)	6,70	
3	Đất cây xanh ven kênh (dự kiến xây dựng mới)	0,84	
4	Đất giao thông đối ngoại	13,24	
5	Đất kênh Liên xã hiện hữu	0,32	
	Tổng cộng	173,53	100,00

**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 lô đất hoặc ô phố	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu sử dụng đất (m <sup>2</sup> /người)	Tầng cao		Hệ số sử dụng đất
					Tối thiểu	Tối đa	
	Đất đơn vị ở		858.000	90,43			
	1.1. Đất nhóm nhà ở		554.100	58,40			
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu		141.300				

Đơn vị ở I (diện tích: 101,13 ha; dự báo quy mô dân số: 9.488 người)	Ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	I-6	17.000		60	1	5	2,5	
		I-9	6.500		60	1	5	2,5	
		I-11	6.900		60	1	5	2,5	
		I-14	18.800		60	1	5	2,5	
		I-17	24.700		60	1	5	2,5	
		I-19	27.000		60	1	5	2,5	
		I-21	27.000		60	1	5	2,5	
		I-32	13.400		60	1	5	2,5	
		Đất nhóm nhà ở xây dựng mới							
				366.200					
			I-2	13.500		40	1	5	1,5
			I-3	9.400		40	1	5	1,5
			I-4	19.600		40	1	5	1,5
			I-7	16.800		40	1	5	1,5
			I-8	8.500		40	1	5	1,5
			I-12	17.500		40	1	5	1,5
		+ Đất nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	I-13	7.200		40	1	5	1,5
			I-15	39.800		40	1	5	1,5
			I-16	12.800		40	1	5	1,5
			I-18	14.700		40	1	5	1,5
			I-20	32.100		40	1	5	1,5
			I-23	39.400		40	1	5	1,5
			I-24	45.800		40	1	5	1,5
			I-36	31.400		40	1	5	1,5
			I-37	57.700		40	1	5	1,5
				46.600					
		+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới trong khu đất hỗn hợp	I-34	9.800		35	1	15	4,5
			I-35	15.600		35	1	15	4,5
			I-38	21.200		35	1	15	4,5
		1.2 Đất công trình dịch vụ đô thị		97.100	10,24				
		Đất giáo dục		3.400	3,58				
		Trường trung học cơ sở xây mới	I-25	15.800		40	1	4	1,6
	Trường tiểu học xây mới	I-26	8.800		40	1	3	1,2	

	Trường mầm non hiện hữu	I-33	9.400		40	1	3 (tầng 3 không bố trí lớp học)	1,2
	Đất y tế	I-28	8.700		40	1	3	1,2
	Đất văn hóa	I-29	8.300	0,87	40	1	3	1,2
	Đất hành chính	I-27	6.600	0,70	40	1	4	1,6
	Đất thương mại dịch vụ		39.500	4,16				
	Đất thương mại dịch vụ xây mới	I-1	16.200		40	1	5	2,0
	Đất thương mại dịch vụ trong khu hỗn hợp	I-34	4.900		35	1	15	4,5
		I-35	7.800		35	1	15	4,5
		I-38	10.600		35	1	15	4,5
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể đất cây xanh trong nhóm nhà ở tối thiểu 1 m <sup>2</sup> /người)		33.100	3,49				
	Đất cây xanh trong đơn vị ở		25.300					
		I-5	15.800		5	1	2	0,1
		I-31	9.500		5	1	2	0,1
	Đất cây xanh trong đất hỗn hợp		7.800					
		I-34	1.600					
		I-35	2.600					
		I-38	3.500					
	1.4. Đất giao thông đối nội		173.700	18,31				
	2. Đất ngoài đơn vị ở		153.300	16,16				
	2.1. Đất cây xanh công cộng ngoài đơn vị ở		55.800					
		I-30	39.000		5	1	2	0,1
		I-10	16.800		5	1	2	0,1
	2.2. Đất cây xanh ven kênh		04.700					
	2.3. Đất kênh rạch		01.800					
	2.4. Đất công trình dịch vụ cấp đô thị	I-22	31.700		40	1	4	1,6
	2.5. Đất giao thông đối ngoại		59.300					
Đơn vị ở II (diện tích: 72,40ha;	Đất đơn vị ở		620.600	82,61				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		438.700	58,40				



dự báo quy mô dân số: 7.512 người)		198.400						
	II-1	31.700		60	1	5	2,5	
	II-2	8.300		60	1	5	2,5	
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo, chỉnh trang)	II-16	7.300		60	1	5	2,5
	II-17	11.700		60	1	5	2,5	
	II-18	77.300		60	1	5	2,5	
	II-19	18.300		60	1	5	2,5	
	II-21	43.800		60	1	5	2,5	
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới		240.300					
	+ Đất nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới		192.700					
		II-5	18.500		40	1	5	1,5
		II-7	13.700		40	1	5	1,5
		II-8	25.500		40	1	5	1,5
		II-9	16.300		40	1	5	1,5
		II-11	10.700		40	1	5	1,5
		II-22	6.700		40	1	5	1,5
		II-23	15.600		40	1	5	1,5
		II-24	37.500		40	1	5	1,5
		II-25	25.400		40	1	5	1,5
	II-27	22.800		40	1	5	1,5	
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới trong khu đất hỗn hợp		47.600					
		II-4	16.900		35	1	15	4,5
		II-6	12.300		35	1	15	4,5
	II-26	18.400		35	1	15	4,5	
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		40.500	5,39				
	Đất giáo dục		16.700	2,22				
	Trường tiểu học Xuân Thới Thượng	II-3	8.000		40	1	3	1,2
Trường mầm non xây mới	II-13	8.700		40	1	3 (tầng 3 không bố trí lớp học)	1,2	
Đất thương mại dịch vụ trong khu hỗn hợp		23.800						
	II-4	8.400		35	1	15	4,5	
	II-6	6.200		35	1	15	4,5	
	II-26	9.200		35	1	15	4,5	

	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể đất cây xanh trong nhóm nhà ở tối thiểu 1 m <sup>2</sup> /người)		31.000	4,13				
	Đất cây xanh trong đơn vị ở		23.100					
		II-10	6.100		5	1	2	0,1
		II-12	10.400		5	1	2	0,1
		II-15	6.600		5	1	2	0,1
	Đất cây xanh trong đất hỗn hợp		7.900					
		II-4	2.800					
		II-6	2.100					
		II-26	3.100					
	1.4. Đất giao thông đối nội		110.400	14,70				
	2. Đất ngoài đơn vị ở		103.400	13,76				
	2.1. Cây xanh công cộng ngoài đơn vị ở	II-20	11.200		5	1	2	0,1
	2.2. Đất cây xanh ven kênh	II-28	3.700					
	2.3. Đất kênh rạch		1.400					
	2.4. Trường trung học phổ thông	II-14	14.000		40	1	5	2,0
	2.5. Đất giao thông đối ngoại		73.100					
	<b>Tổng cộng</b>		<b>1.735.300</b>					

**- Cơ cấu sử dụng đất trong 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)			
I-34	1.63	Đất nhóm ở	60	0,98
		Đất thương mại dịch vụ	30	0,49
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	10	0,16
I-35	2.60	Đất nhóm ở	60	1,56
		Đất thương mại dịch vụ	30	0,78
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	10	0,26
I-38	3.54	Đất nhóm ở	60	2,12
		Đất thương mại dịch vụ	30	1,06
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	10	0,35

II-4	2.81	Đất nhóm ở	60	1,69
		Đất thương mại dịch vụ	30	0,84
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	10	0,28
II-6	2.05	Đất nhóm ở	60	1,23
		Đất thương mại dịch vụ	30	0,62
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	10	0,21
II-26	3.07	Đất nhóm ở	60	1,84
		Đất thương mại dịch vụ	30	0,92
		Đất cây xanh sử dụng công cộng	10	0,31

### **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 Trần Văn Mười, đường Phan Văn Hớn, ... và các dự án nhà ở đã được giao đất, các dự án nhà ở thấp tầng riêng lẻ, dạng nhà ở liên kế phố. Nguyên tắc chỉnh 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 không 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 ở giữa đường song hành Phan Văn Hớn, đường Vòng Cung Tây Bắc, ... và các khu vực đất sử dụng hỗn hợp: khuyến khích sử dụng 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; không những phục vụ cho 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 khoảng công viên kết hợp sân bãi sinh hoạt thể dục thể thao được bố trí như những khoảng không gian đệm chuyển 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:**

- Về giao thông đối nội và giao thông đối ngoại:

STT	Tên đường	Giới hạn		Lộ giới (mét)	Chiều dài (mét)	Chiều rộng (mét)		
		Từ...	Đến...			Lề trái	Mặt đường	Lề phải
1	Đường Phan Văn Hớn	Đường Trần Văn Mười	Đường số 6	40	1.764	7	26	7
2	Đường Trần Văn Mười	Đường Phan Văn Hớn	Đường số 23	30	1.013	6	18	6
3	Đường Vòng Cung Tây Bắc	Đường Song Hành Phan Văn Hớn	Đường số 23	40	1.232	7	26	7
4	Đường Song Hành Phan Văn Hớn	Kênh Liên xã	Đường số 6	30	1.350	6	18	6
5	Đường Kênh Liên xã	Đường Song Hành Phan Văn Hớn	Đường số 23	10	1.093	2	6	2
6	Đường số 1	Đường số 6	Đường số 8	20	149	4	12	4
7	Đường số 2	Đường số 6	Đường số 8	16	214	3	10	3
8	Đường số 3	Đường số 6	Đường số 8	16	306	3	10	3
9	Đường số 4	Đường số 6	Đường số 8	16	431	3	10	3
10	Đường số 5	Đường số 7	Đường số 8	16	130	3	10	3
11	Đường số 6	Đường số 1	Đường số 23	30	1.463	6	18	6
12	Đường số 7	Đường số 2	Đường Phan Văn Hớn	16	1.283	3	10	3
13	Đường số 8	Đường số 1	Đường Song Hành Phan Văn Hớn	20	1245	4	12	4
14	Đường số 9	Đường số 4	Song Hành Phan Văn Hớn	16	259	3	10	3
15	Đường số 10	Đường số 8	Đường Phan Văn Hớn	24	756	5	14	5
16	Đường số 11	Đường Vòng Cung Tây Bắc	Kênh Liên xã	16	200	3	10	3
17	Đường số 12	Đường Song Hành Phan Văn Hớn	Đường số 17	16	794	3	10	3
18	Đường số 13	Đường số 6	Đường Vòng Cung Tây Bắc	16	984	3	10	3
19	Đường số 14	Đường Phan Văn Hớn	Đường số 23	16	122	3	10	3

20	Đường số 15	Đường số 7	Đường Vòng Cung Tây Bắc	16	687	3	10	3
21	Đường số 16	Đường Phan Văn Hón	Đường số 23	13	150	3	7	3
22	Đường số 17	Đường số 23	Kênh Liên xã	16	254	3	10	3
23	Đường số 18	Đường Vòng Cung Tây Bắc	Đường số 21	16	415	3	10	3
24	Đường số 19	Đường Vòng Cung Tây Bắc	Đường Trần Văn Mười	20	494	4	12	4
25	Đường số 20	Đường Phan Văn Hón	Đường Trần Văn Mười	20	574	4	12	4
26	Đường số 21	Đường số 20	Đường số 23	20	600	4	12	4
27	Đường số 22	Đường số 23	Đường số 24	16	520	3	10	3
28	Đường số 23	Đường Trần Văn Mười	Đường số 6	16	1.673	3	10	3
29	Đường số 24	Đường Vòng Cung Tây Bắc	Đường số 25	16	655	3	10	3
30	Đường số 25	Đường Phan Văn Hón	Đường số 20	16	290	3	10	3
Tổng cộng					21.100			

\* 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;
- 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 phân khu (quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Đông Tỉnh lộ 14, xã Xuân Thới Thượng, 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 01 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 phân 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 phân khu (quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Đông Tỉnh lộ 14, xã Xuân Thới Thượng, 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 Thượng 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**