

QUYẾT ĐỊNH

**Về phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu dân cư Bà Điểm (Khu 2), xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn
(tại ô phố có ký hiệu A3)**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về Quy định một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 02 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chúc năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 28/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 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố 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 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Ban hành Quy chế Quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 3793/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bà Điểm (khu 2), xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông);

Căn cứ Quyết định số 1359/QĐ-UBND ngày 24 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố về ủy quyền cho Ủy ban nhân dân các quận, huyện điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (trừ thành phố Thủ Đức) để phục vụ dự án đầu tư công;

Căn cứ Công văn số 4780/SQHKT-QHGV2 ngày 22 tháng 12 năm 2022 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc rà soát quy hoạch đô thị và lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Công văn số 3272/SQHKT-QHGV2 ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bà Điểm (Khu 2), xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn;

Căn cứ Công văn số 1674/UBND-ĐT ngày 02 tháng 4 năm 2024 Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bà Điểm (Khu 2), xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 2562/TTr-QLĐT ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Phòng Quản lý đô thị về việc thẩm định điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bà Điểm (Khu 2), xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn (tại ô phố có ký hiệu A3),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bà Điểm (Khu 2), xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn (tại ô phố có ký hiệu A3) với các nội dung như sau:

1. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: khoảng 6,26 ha
- Vị trí khu vực điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu:

+ Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc ô phố ký hiệu A3 từ đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD quy định là

đất nhóm nhà ở hiện trạng) điều chỉnh thành đất giáo dục (Trường Trung học cơ sở) - quy hoạch đợt đầu, một phần là hiện trạng phân hiệu Trường Trung học cơ sở Phan Công Hớn (trước đây do Trường Tiểu học Tây Bắc Lân sử dụng) một phần hiện trạng là đất trống.

+ Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 105274/TTĐĐBD-CNHM do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập, khu đất có diện tích 5.818,4m² (phần diện tích phù hợp quy hoạch 5.718,8m², còn lại thuộc lô giới đường giao thông 99,6m²) gồm một phần các thửa đất số 01, 02, 03, 11 và một phần đường giao thông, thuộc tờ bản đồ số 91 (theo tài liệu 2005) nhằm tờ bản đồ số 4, Bộ Địa chính xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn (theo tài liệu 02/CT-UB).

- Hệ thống đường giao thông tiếp giáp ô phố A3 thực hiện điều chỉnh cục bộ, gồm:

- + Đường Hương lộ 80 nối dài (đường D 8), lộ giới 25m (lòng đường 14m);
- + Đường N10 (đường số 14), lộ giới 30m, giáp rạch Cầu Sa;
- + Đường D7 (đường số 6), lộ giới 16m (lòng đường 8m);
- + Đường N7 (đường số 10), lộ giới 24m (lòng đường 12m).

- Đối với ô phố tiếp giáp Trường Trung học cơ sở Phan Công Hớn, gồm:

- + Đường vào từ phía Đông Nam: đường TK3, lộ giới 8m;
- + Phía Tây Nam: đường TK4, lộ giới 12m;
- + Phía Tây Bắc: đường D7 (đường số 6), lộ giới 16m;
- + Phía Đông Bắc: đường N7 (đường số 10), lộ giới 24m.

2. Lý do và sự cần thiết phải lập quy hoạch:

Hiện trạng cơ sở vật chất trường lớp trên địa bàn xã Bà Điểm gồm 02 trường tiểu học, số lượng chuyển tiếp học sinh đầu cấp Trung học cơ sở hàng năm khoảng 900 học sinh. Tuy nhiên, địa bàn xã Bà Điểm hiện có 01 trường Trung học cơ sở Phan Công Hớn đang xuống cấp trầm trọng, chỉ đáp ứng khoảng 600 học sinh chuyển tiếp từ tiểu học, số học sinh còn lại (khoảng 300 học sinh) phải phân bổ, bố trí qua các địa bàn xã lân cận; một phần phải dồn nén tăng số học sinh lớp học so với tiêu chuẩn, số học sinh thực tế hiện nay trên 50 học sinh/01 lớp (vượt so với tiêu chuẩn 45 học sinh/01 lớp). Các năm tiếp theo khi dân số ngày càng tăng, địa bàn xã Bà Điểm sẽ càng có nhiều áp lực về trường lớp, các xã lân cận cũng phải đáp ứng cho xã mình nên không thể đáp ứng, gồng gánh cơ sở vật chất cho học sinh trên địa bàn xã Bà Điểm. Do đó, việc xây dựng trường Trung học cơ sở Phan Công Hớn (khu Hoàng Hải) được xác định là công trình cấp bách đã được đưa vào Nghị quyết năm 2022 và 2023 của Hội đồng nhân dân thành phố.

Qua rà soát, vị trí dự kiến đầu tư xây dựng trường Trung học cơ sở Phan Công Hớn là đất công, nằm trong khu vực 03 dự án khu dân cư Hoàng Hải, xã Bà Điểm được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 6870/QĐ-UBND ngày 28/10/2015, có chức năng quy hoạch là Trường trung học cơ sở, diện tích 0,57ha.

Tuy nhiên, Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bà Điểm (Khu 2), xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3793/QĐ-UBND, xác định vị trí dự kiến đầu tư xây dựng trường Trung học cơ sở Phan Công Hớn thuộc ô phố A3 có chức năng quy hoạch là Khu nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang, nhà ở theo dự án 1/500.

Do có sự chưa phù hợp về nội dung quy hoạch của 02 đồ án nêu trên nên cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch để phục vụ việc đầu tư công đàm bảo quy định.

3. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn.

4. Cơ quan thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Phòng Quản lý đô thị huyện Hóc Môn

5. Chủ đầu tư lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực huyện Hóc Môn.

6. Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc.

7. Nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu:

Theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bà Điểm, huyện Hóc Môn (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) được duyệt tại Quyết định số 3793/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố, chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại khu vực điều chỉnh cụ thể như sau:

Cơ cấu sử dụng đất		Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị						
Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m²/người)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tối thiểu)	Tầng cao (tối đa)	Hệ số SDĐ (lần)	
Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (1)	A3, A7-A13	27,03	76,65	70	2	4	2,80	
Khu nhà ở cải tạo chỉnh trang, nhà ở theo dự án 1/500 (2)	A3	6,26	-	15	2	4	0,59	

Ghi chú:

(1) Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc thể hiện tại Quyết định số 3793/QĐ-UBND ngày 12/7/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố.

(2) Thể hiện tại Bảng chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc trong Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt kèm theo Quyết định số 3793/QĐ-UBND ngày 12/7/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Điều chỉnh cục bộ ô phố A3 với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sau điều chỉnh:

Cơ cấu sử dụng đất		Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị					
Loại đất (*)	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tối thiểu)	Tầng cao (tối đa)	Hệ số sử dụng đất (lần)
Đất nhóm nhà ở hiện trạng	A3	5,69	76,65	70	2	4	2,8
Đất giáo dục (Trường Trung học cơ sở), quy hoạch đợt đầu	D11	0,57	-	40	-	4	1,6

Ghi chú: (*) *Tên và ký hiệu ô chép năng phù hợp với Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.*

- Sau điều chỉnh chỉ tiêu đất giáo dục tăng, chỉ tiêu đất ở hiện hữu giảm, các chỉ tiêu còn lại không thay đổi so với đồ án được duyệt. Phạm vi điều chỉnh không ảnh hưởng đến quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, lộ giới các tuyến đường, hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác đã được phê duyệt. Không thay đổi phạm vi ngoài khu đất, nội dung về hạ tầng kỹ thuật không thay đổi theo đồ án được phê duyệt theo Quyết định số 3793/QĐ-UBND ngày 12/7/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bà Điểm, huyện Hóc Môn (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông). Do đó không có vấn đề mới phát sinh do điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bà Điểm (Khu 2), xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn (tại ô phố có ký hiệu A3).

Điều 2. Trách nhiệm của chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan:

- Phòng Quản lý đô thị và Ủy ban nhân dân xã Bà Điểm có trách nhiệm cập nhật và thể hiện các nội dung điều chỉnh cục bộ nêu trên vào hồ sơ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bà Điểm (Khu 2), xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn. Trong quá trình quản lý, tổ chức triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt cần kiểm soát, quản lý chặt chẽ để có giải pháp khắc phục những phát sinh (nếu có) do điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, trong phạm vi đồ án, đảm bảo việc quản lý, phát triển đô thị phù hợp với nội dung đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã được phê duyệt.

- Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, Ủy ban nhân dân xã Bà Điểm cần tổ chức công bố công khai đồ án điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bà Điểm (Khu 2), xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn (tại ô phố có ký hiệu A3) theo quy định.

- Công tác cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt cần thực hiện theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 3 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng; Quyết định

19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 3. Quyết định này đính kèm các bản vẽ đồ án điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bà Điểm (Khu 2), xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn (tại ô phố có ký hiệu A3).

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Trưởng phòng Quản lý đô thị huyện, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Trưởng phòng Kinh tế huyện, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch huyện, Trưởng phòng Giáo dục và Đào tạo huyện, Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực huyện Hóc Môn, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Bà Điểm và các phòng, ban liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Chu

Noi nhận: *TG*

- Như điều 4;
- UBND.TP: CT, PCT/ĐT (báo cáo);
- Sở: QHKT, XD, TNMT, GD;
- UBND huyện: CT, PCT/ĐT;
- VP. HĐND và UBND huyện;
- Lưu: VT, Hà *V*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

★ Nguyễn Văn Tuyên

