

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

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

Số: 1533/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 4 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh

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 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng đô thị;

Căn cứ Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19 tháng 8 năm 2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Theo Nghị quyết số 28/2007/NQ-HĐND ngày 26 tháng 7 năm 2007 của Hội đồng nhân dân huyện Hóc Môn về nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Hóc Môn đến năm 2025;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn tại Văn bản số 1491/UBND ngày 26 tháng 12 năm 2007 về việc trình thẩm định nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Hóc Môn và Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 806/TTr-SQHKT ngày 13 tháng 3 năm 2008 về xin phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Hóc Môn,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Hóc Môn với các nội dung chính như sau: (đính kèm hồ sơ lập nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung).

1. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung huyện Hóc Môn đến năm 2020 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6992/QĐ-UB-QLĐT ngày 24 tháng 12 năm 1998 là một trong những cơ sở pháp lý quan trọng tạo tiền đề cho đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng trên địa bàn Huyện trong chín năm vừa qua.

Chịu tác động bởi xu hướng phát triển chung của thành phố; trong thời gian vừa qua huyện Hóc Môn có một số vấn đề phát sinh làm thay đổi định hướng phát triển đô thị trên địa bàn huyện Hóc Môn, như quy hoạch giao thông thành phố đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, dự án Khu Đô thị Tây Bắc thành phố (có một phần thuộc địa bàn huyện Hóc Môn), Khu đô thị mới An Phú Hưng ở phía Bắc huyện Hóc Môn, hệ thống giao thông đối ngoại (đường vành đai 3)... cùng nhiều đồ án quy hoạch chuyên ngành đã và đang nghiên cứu triển khai thực hiện (y tế, thương mại dịch vụ, giáo dục, văn hóa thông tin, thể dục thể thao, cây xanh...), đi theo một xu hướng mới đã xác định rõ nhu cầu, quỹ đất dự kiến bố trí cho từng dự án.

Ngoài ra, Ủy ban nhân dân thành phố đang chỉ đạo thực hiện công tác điều chỉnh quy hoạch chung toàn thành phố, trong đó có điều chỉnh cục bộ một số khu chức năng trên địa bàn huyện Hóc Môn gắn liền với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của huyện Hóc Môn và cả thành phố Hồ Chí Minh.

So với quy hoạch chung đã được duyệt năm 1998, các định hướng xây dựng trong thời gian tới đã làm thay đổi định hướng phát triển không gian cũng như sử dụng đất trên địa bàn huyện Hóc Môn. Do đó cần phải tiến hành điều chỉnh quy hoạch đã duyệt cho phù hợp với định hướng phát triển chung của toàn thành phố và khả năng sử dụng hiệu quả quỹ đất trên địa bàn Huyện.

2. Vị trí giới hạn và quy mô nghiên cứu:

2.1. Vị trí giới hạn:

Huyện Hóc Môn nằm về phía Bắc thành phố Hồ Chí Minh. Ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc : giáp Lái Thiêu - tỉnh Bình Dương.
- Phía Đông - Đông Nam : giáp quận 12.
- Phía Tây : giáp huyện Đức Hòa - tỉnh Long An.
- Phía Nam : giáp huyện Bình Chánh.
- Phía Bắc : giáp huyện Củ Chi.

2.2. Quy mô diện tích và dân số nghiên cứu:

Quy mô diện tích đất quy hoạch điều chỉnh mới: 10.943,4ha, so với diện tích đất quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 6992/QĐ-UB-QLĐT ngày 24 tháng 12 năm 1998 của Ủy ban nhân dân thành phố là 10.952ha, chênh lệnh giảm 8,6ha (do thực hiện lại công tác đo đạc chính xác hơn).

- Dân số hiện trạng Năm 2006: 266.145 người
- Dân số dự kiến Năm 2010: 320.000 người
Năm 2015: 400.000 người
Năm 2025: 650.000 người

3. Tính chất chức năng quy hoạch:

Huyện Hóc Môn là địa bàn cửa ngõ phía Bắc - Tây Bắc thành phố, thuận tiện về giao thông thủy bộ, giao lưu trực tiếp với các tỉnh miền Tây, miền Đông Nam bộ và nước bạn trong khu vực bằng các tuyến giao thông Quốc lộ 22 - Quốc lộ 1A, đường Xuyên Á, các tuyến Tỉnh lộ, đường vành đai..., với những chức năng sau:

- Khu dân cư đô thị với Khu Đô thị Tây Bắc, Khu Đô thị An Phú, khu dân cư trung tâm thị trấn, thị tứ và khu dân cư nông thôn góp phần thực hiện giãn dân của khu vực nội thành cũ và phân bố lại dân cư trên địa bàn thành phố.
- Cụm công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp.
- Trung tâm công cộng cấp thành phố khu vực phía Tây Bắc, đô thị An Phú Hưng (dịch vụ, thương mại, văn hóa, giáo dục đào tạo, thể dục thể thao...).
- Khu công viên văn hóa, vui chơi giải trí, nghỉ ngơi kết hợp du lịch sinh thái.
- Cửa ngõ quốc tế đầu mối giao thông và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

4. Phương án bố cục, phân khu chức năng:

4.1. Các khu dân cư:

- Khu dân cư hiện hữu đã có quá trình phát triển lâu dài: Trọng tâm xác định cho khu vực này là chỉnh trang, cải tạo kết hợp xây dựng mới trên cơ sở giữ gìn, bảo vệ các công trình kiến trúc có giá trị văn hóa truyền thống, tổ chức sắp xếp lại mạng lưới giao thông, hiện đại hóa cơ sở hạ tầng, tăng cường mạng lưới công trình phúc lợi công cộng, công viên cây xanh...

- Khu dân cư dự kiến phát triển: khu vực vùng đất cao gò, dọc các trục giao thông chính và khu trung tâm, quy hoạch các khu nhà ở chung cư với tầng cao trung bình lớn hơn 5 tầng, khu vực nền đất yếu quy hoạch thành khu dân cư đô thị nhà

vườn, biệt thự, mật độ xây dựng thấp. Các khu dân cư đô thị mới được xây dựng theo hướng hiện đại có cơ sở hạ tầng đồng bộ, kết hợp giữ gìn cảnh quan, đảm bảo môi trường sống chất lượng cao nhằm tạo sức hút là động lực cho việc hình thành đô thị.

- Khu dân cư nông thôn được tập trung xây dựng tại các điểm dân cư lớn tồn tại lâu dài với quy mô tương đối phù hợp trên 200 hộ, tạo điều kiện thuận lợi cho việc xây dựng hạ tầng cơ sở.

Dự kiến phân bố dân cư như sau:

Quy hoạch phê duyệt năm 1998			Điều chỉnh quy hoạch năm 2008		
Khu dân cư	Vị trí	Số dân (người)	Khu dân cư	Vị trí	Số dân (người)
I. Khu dân cư đô thị		470.000	I. Khu dân cư đô thị		480.000
1. Khu dân cư thị trấn Huyện lỵ	Phía Đông của Quốc lộ 22, có vị trí trung tâm đối với toàn huyện	60.000	1. Khu dân cư thị trấn Huyện lỵ (173,75ha)	Thị trấn huyện lỵ Hóc Môn	40.000
2. Khu dân cư Tân Xuân	Phía Đông của Quốc lộ 22	120.000	2. Khu dân cư Tân Xuân Trung Chánh, Thới Tam Thôn (513ha)	Xã Tân Xuân, Trung Chánh, Thới Tam Thôn	100.000
3. Khu dân cư Thới Tứ	Xã Thới Tam Thôn	13.000	3. Khu dân cư Thới Tam Thôn (170ha)	Xã Thới Tam Thôn	15.000
4. Khu dân cư công nghiệp Đông Thạnh	Ngã tư Tỉnh lộ 9 với Tỉnh lộ 16, xã Đông Thạnh	52.000			
5. Khu dân cư thị tứ Cầu Lớn	Phía Tây Quốc lộ 22 và kề với kênh An Hạ, xã Xuân Thới Sơn và Xuân Thới Thượng	32.000	4. Khu dân cư Cầu Lớn (160ha)	Xã Xuân Thới Sơn	20.000
6. Khu dân cư Bà Điểm	Xã Bà Điểm	55.000	5. Khu dân cư Bà Điểm (420ha)	Xã Bà Điểm	70.000

Quy hoạch phê duyệt năm 1998			Điều chỉnh quy hoạch năm 2008		
Khu dân cư	Vị trí	Số dân (người)	Khu dân cư	Vị trí	Số dân (người)
7. Khu dân cư Bùi Môn (Tân Xuân) - Xuân Thới Sơn	Xã Tân Xuân và Xuân Thới Sơn	76.000	6. Khu dân cư Xuân Thới Đông - Xuân Thới Sơn (Bùi Môn, chợ đầu mối) (466ha)	Xã Xuân Thới Đông, Xuân Thới Sơn	70.000
8. Khu dân cư Tân Thới Nhì	Dọc theo Quốc lộ 22 từ ngã tư Hóc Môn đến ngã ba Hồng Châu	62.000	7. Khu dân cư Tân Thới Nhì, Xuân Thới Sơn (dọc theo Quốc lộ 22 từ Khu Đô thị An Phú Hưng đến Khu Công nghiệp Xuân Thới Sơn) (210ha)	Xã Tân Thới Nhì, Xuân Thới Sơn	30.000
			8. Đô thị Tây Bắc thành phố	Xã Tân Thới Nhì	40.000
			9. Đô thị An Phú Hưng	Xã Tân Thới Nhì, Tân Hiệp	65.000
			10. Khu đô thị xã Xuân Thới Thượng, Xuân Thới Sơn (230 ha)	Xã Xuân Thới Thượng, Xuân Thới Sơn	30.000
			II. Khu dân cư sinh thái (670ha)	Nhị Bình, Tân Hiệp	20.000

Quy hoạch phê duyệt năm 1998			Điều chỉnh quy hoạch năm 2008		
Khu dân cư	Vị trí	Số dân (người)	Khu dân cư	Vị trí	Số dân (người)
II. Khu dân cư nông thôn	Nhị Bình, Đông Thạnh, Thới Tam Thôn, Tân Hiệp, Bà Điểm, Xuân Thới Thượng và dọc theo tuyến kênh An Hạ thuộc khu vực Nông trường Nhị Xuân	180.000	III. Khu dân cư nông thôn (1.494ha)	Nhị Bình, Đông Thạnh, Thới Tam Thôn, Bà Điểm, Xuân Thới Thượng, Xuân Thới Đông, Xuân Thới Sơn, Tân Hiệp	150.000
Tổng cộng		650.000			650.000

4.2. Khu trung tâm công cộng và hệ thống công trình công cộng:

Đảm bảo đủ các loại hình phục vụ thiết yếu, cấp phục vụ, quy mô phục vụ và bố trí theo giải pháp phân tán trong các khu ở, đảm bảo bán kính phục vụ và vị trí phù hợp với chức năng; đồng thời kết hợp với các mảng hoa viên sân chơi thể dục thể thao tạo nên những khoảng không gian mở cho từng khu vực.

- Công trình công cộng khu ở, thị trấn và xã gồm các công trình công cộng mang tính thường xuyên như công trình hành chính cấp thị trấn, xã, thương mại dịch vụ, chợ, trạm y tế, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở.

- Công trình công cộng khu vực (liên xã) và huyện:

Khu trung tâm huyện Hóc Môn vẫn được bố trí tại khu vực thị trấn huyện lỵ, gồm: khu hành chính, thương mại - dịch vụ, y tế, văn hóa, thể dục - thể thao... Diện tích đất: 30 - 40ha.

Trung tâm công trình công cộng liên xã quy mô khoảng 15 - 20ha/trung tâm, là điểm tựa phát triển khu dân cư giữ vai trò thúc đẩy quá trình đô thị hóa nông thôn.

- Công trình công cộng cấp Trung ương và Thành phố: Công trình công cộng Khu Đô thị Tây Bắc, đô thị An Phú Hưng, Chợ đầu mối phía Bắc thuộc xã Tân Xuân...

4.3. Các khu cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp:

Căn cứ Quyết định số 3368/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng các khu công nghiệp đến năm 2020, có tính đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 4809/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng các cụm công nghiệp địa phương thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, có tính đến năm 2025;

Tổng diện tích đất dành phát triển khu, cụm công nghiệp trên địa bàn huyện Hóc Môn khoảng 831ha. Trong đó:

- Khu Công nghiệp Xuân Thới Thượng: 300ha
- Cụm Công nghiệp Tân Thới Nhì (thuộc Tổng Công ty An Phú): 87ha
- Cụm Công nghiệp Đông Thạnh: 36ha
- Cụm Công nghiệp Tân Hiệp: 45ha
- Cụm Công nghiệp Nhì Xuân: 230ha
- Cụm Công nghiệp Xuân Thới Sơn: 78ha
- Cụm Công nghiệp Dương Công Khi: 55ha.

4.4. Khu cây xanh:

- Khu công viên cây xanh kết hợp vui chơi giải trí tại xã Xuân Thới Thượng, Đông Thạnh và một số xã khác.

- Dọc sông Sài Gòn tổ chức mảng xanh liên hoàn tạo cảnh quan, phát triển du lịch sinh thái...

- Các khu ở bố trí các khu cây xanh kết hợp thể dục thể thao.

4.5. Các khu chức năng khác:

- Nhà máy nước Tân Hiệp: 12ha.

- Đất Nghĩa trang Liệt sĩ, Nghĩa trang nhân dân:

• Nghĩa trang Liệt sĩ (3ha) được xây dựng kề với khu tưởng niệm Ngã Ba Giòng thuộc xã Xuân Thới Thượng.

• Nghĩa trang huyện (10ha) được bố trí gần nhà máy xử lý rác tại xã Đông Thạnh.

- Bến xe Xuyên Á - xã Tân Thới Nhì: 25ha.

- Đất quân sự: 68ha.

- Nông nghiệp: Do điều kiện tự nhiên thích hợp cho sản xuất nông nghiệp, dự kiến trong tương lai vẫn còn tồn tại khoảng 1.200ha dành cho sản xuất nông nghiệp kỹ thuật cao kết hợp với du lịch sinh thái, chủ yếu phát triển vườn cây ăn trái và cây kiểng. Đất nông nghiệp đồng thời làm chức năng dự trữ phát triển đô thị.

- Trong tổng diện tích đất 670ha dân cư du lịch sinh thái và đô thị sinh thái, bố trí khu dân cư đô thị mới tại xã Nhị Bình 293ha và bố trí dân cư sinh thái cho một số địa điểm khác kết hợp du lịch.

5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Hiện trạng (2006)	Quy hoạch phê duyệt 1998	Điều chỉnh quy hoạch
1	Diện tích tự nhiên	ha	10.943,4	10.952	10.943,4
2	Dân số	người	254.598	650.000	650.000
3	Dân số nông thôn	người		180.000	150.000
4	Mật độ dân số	người/km ²	2.326	5.935	5.940
5	Mật độ xây dựng (khu vực đô thị)	%		20 - 30	20 - 30
6	Đất dân dụng Trong đó:	m ² /người		72 - 83	83 - 100
7	+ Đất ở	m ² /người	57,2	45 - 50	56 - 66
8	- Đất ở đô thị	m ² /người		40 - 50	45 - 55
9	- Đất ở nông thôn	m ² /người		80 - 100	90 - 100
10	+ Đất CTCC	m ² /người	3.2	3 - 5	3 - 5
11	+ Đất cây xanh	m ² /người	0	12 - 14	12 - 15
12	+ Đất giao thông	m ² /người	12,6	12 - 14	12 - 16
13	Chỉ tiêu cấp điện				
14	+ Đô thị	kWh/ng/năm		1.500	1.500 - 2.000
15	+ Nông thôn	kWh/ng/năm		800 - 1.000	800 - 1.000
16	Chỉ tiêu cấp nước				
17	+ Đô thị	l/ng/ngày đêm		180	180
18	+ Nông thôn	l/ng/ngày đêm		80	150
19	Chỉ tiêu rác thải	kg/người/ngày			1

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch giao thông:

- Xây dựng các tuyến đường vành đai thành phố qua huyện Hóc Môn gồm đường: đường vành đai 3, đường vòng cung Tây Bắc thành phố, đường Quốc lộ 22.

- Nâng cấp, mở rộng đáp ứng yêu cầu giao lưu khu vực gồm: Liên tỉnh lộ 9, Tỉnh lộ 14, 15, 16; Hương lộ 80, 65, 12 và các tuyến đường liên xã, thị trấn đáp ứng nhu cầu giao lưu cho giai đoạn dài hạn.

- Xây dựng mới Khu Đô thị Tây Bắc thành phố, đô thị An Phú Hưng, quy hoạch cụm công nghiệp và các quy hoạch chi tiết, dự án mới được duyệt.

- Giao thông đường sắt: tuyến đường sắt song song với Quốc lộ 1A và Quốc lộ 22 nối từ ga An Bình đến Long An đi qua địa bàn xã Thới Tam Thôn, Bà Điểm - huyện Hóc Môn.

- Giao thông thủy: dự kiến xây dựng một số cảng sông nhỏ tại cầu An Hạ, cầu Lớn, sông Sài Gòn và một số bến sông khách trên tuyến vành đai đường thủy thành phố phục vụ cho việc trao đổi hàng hóa, giao thông hành khách.

- Các phần khác không đổi so với quy hoạch duyệt năm 1998.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Cao độ nền xây dựng $\geq 2,0\text{m}$ (hệ Hòn Dấu).

- Tôn nền khu xây dựng mới thuộc vùng thấp ven kênh rạch.

- Thoát nước mưa bằng hệ thống sông rạch tự nhiên, kết hợp xây dựng kênh hở, kênh có nắp đan với hướng san nền cục bộ cho từng khu dân cư, khu công nghiệp tập trung. Xây dựng hệ thống thoát cho các cụm dân cư, công nghiệp đạt mật độ cống từ 100m/ha đến 150m/ha cho từng cụm.

6.3. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện được cấp từ hệ thống điện chung của thành phố Hồ Chí Minh, nhận điện từ trạm 220/110kV Hóc Môn hiện hữu và các trạm 220/110kV xây dựng mới trạm Hóc Môn và Cầu Bông.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

Nguồn nước máy thành phố từ Nhà máy nước Tân Hiệp - Hóc Môn bằng đường ống Ø 1.500 dọc theo Quốc lộ 22 và nước ngầm.

6.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

- Sử dụng hệ thống công thoát nước riêng để thu gom nước bẩn. Nước thải bẩn được xử lý cục bộ theo từng khu vực và phải đảm bảo yêu cầu về môi trường theo từng loại nguồn nước tiếp nhận.

- Rác được thu gom vận chuyển đến khu xử lý rác Phước Hiệp - huyện Củ Chi.

- Trạm xử lý nước thải thành phố được bố trí tại xã Tân Hiệp.

7. Các lưu ý khi thực hiện đồ án:

- Cần cập nhật nội dung của các đồ án quy hoạch chi tiết khu đô thị đại học quốc tế Việt Nam (Công ty Berjaya) phần đất của Khu Đô thị Tây Bắc và Khu đô thị An Phú Hưng đang thực hiện lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000.

- Trong đồ án phải xác định cụ thể các khu vực dân cư đô thị hóa và khu vực dân cư nông thôn, qua đó lên kế hoạch cụ thể cho công tác lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn và Viện Quy hoạch xây dựng thành phố triển khai thực hiện nghiên cứu đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Hóc Môn và trình duyệt theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông - Công chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn và Thủ trưởng các Sở - ngành 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