

**THÀNH PHỐ****ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1768/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 4 năm 2007

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000  
Khu đô thị An Phú Hưng (tên gọi cũ là Khu đô thị dịch vụ và cụm công nghiệp),  
xã Tân Hiệp và xã Tân Thới Nhì, 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 Xây dựng 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;

Căn cứ Quyết định số 573/QĐ-UB ngày 12 tháng 02 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố, về việc thu hồi tạm giao đất cho Tổng Công ty An Phú (nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên An Phú) để tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng và chuẩn bị đầu tư xây dựng khu công nghiệp và khu dân cư tại các xã Tân Hiệp, Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn;

Theo đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 918/TTr-QHC&HT ngày 29 tháng 3 năm 2007 về trình duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị An Phú Hưng, xã Tân Hiệp và xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị An Phú Hưng, xã Tân Hiệp và xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn với các nội dung chính như sau:

## 1. Vị trí và quy mô nghiên cứu:

1.1. Vị trí khu quy hoạch nằm phía Tây Bắc huyện Hóc Môn cách trung tâm thành phố Hồ Chí Minh khoảng 20km, thuộc các xã Tân Hiệp và Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn. Phạm vi đồ án được giới hạn như sau:

- + Phía Đông : giáp Nhà máy nước Tân Hiệp.
- + Phía Tây : giáp kênh An Hạ.
- + Phía Nam : giáp kênh Trung Ương.
- + Phía Bắc : giáp kênh cầu Xáng.

### 1.2. Quy mô, dân số nghiên cứu:

- Quy mô khu quy hoạch: 664,5950ha, được xác định theo bản đồ vị trí tỷ lệ 1/3000, số 125/2003/HĐ-KĐTV do Trung tâm Kiểm định bản đồ và Tư vấn địa ốc (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường) lập ngày 19 tháng 8 năm 2003.

- Quy mô dân số: 65.000 người.

## 2. Tính chất và chức năng quy hoạch:

- Khu quy hoạch là khu đô thị mới gồm có khu dân dụng, khu công trình công cộng cấp thành phố và cụm công nghiệp sạch.

- Chức năng của khu quy hoạch là khu đô thị dịch vụ và cụm công nghiệp sạch, các khu dân dụng được hình thành cùng với khu đô thị mới Tây Bắc sẽ thực hiện chương trình giãn dân nội thành và phục vụ cho các nhu cầu phát triển trong tương lai của huyện Hóc Môn.

## 3. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

### 3.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
1	Kênh rạch và hành lang bảo vệ kênh + Hành lang bảo vệ ống cấp nước kênh Đông	34,7040	
2	Diện tích đường vành đai III và nút giao thông QL22-VĐIII	36,3606	
3	Diện tích đất dự trữ cho di dời kênh Trung Ương	6,3914	

STT	LOẠI ĐẤT SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
<b>4</b>	<b>Diện tích đất được phép sử dụng</b>	<b>587,1390</b>	<b>100</b>
<b>4.1</b>	<b>Diện tích đất ngoài chỉ tiêu khu ở</b>	<b>160 -170</b>	<b>27 - 29</b>
4.1.1	Đất cụm công nghiệp	85 - 88	
4.1.2	Đất khu công trình công cộng cấp thành phố	61 - 64	
4.1.3	Đất cây xanh cách ly	9 - 11	
4.1.4	Đất kỹ thuật	5 - 7	
<b>4.2</b>	<b>Diện tích đất trong chỉ tiêu khu ở</b>	<b>418 - 428</b>	<b>71 - 73</b>
4.2.1	Đất công trình công cộng	32 - 35	
4.2.2	Đất ở	180 - 185	
4.2.3	Đất cây xanh	68 - 72	
4.2.4	Đất giao thông	138 - 140	
	<b>Tổng cộng (Theo QĐ tạm giao đất)</b>	<b>664,5950</b>	

### 3.2. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

#### 3.2.1. Khu dân dụng:

- Quy mô dân số dự kiến cho khu quy hoạch : 65.000 người

- Mật độ xây dựng trung bình khu ở : 30%

- Tầng cao công trình:

+ Khu công trình công cộng không hạn chế nhưng phải phù hợp với công năng và không gian đô thị mới.

+ Khu chung cư cao tầng có chiều cao tối đa 35 tầng, khu biệt thự và khu nhà liên kế vườn có chiều cao tối đa 4 tầng.

- Hệ số sử dụng đất khu ở : 1,2 lần

- Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng : 64 - 66m<sup>2</sup>/người

+ Đất ở : 27 - 29m<sup>2</sup>/người

+ Đất công trình công cộng : 4 - 6m<sup>2</sup>/người

(không bao gồm công trình cấp thành phố)

+ Đất cây xanh - mặt nước	: 10 - 12m <sup>2</sup> /người
+ Đất giao thông	: 19 - 21m <sup>2</sup> /người
- Cấp điện	: 2.500 - 3.000KWh/người/năm
- Cấp nước	: 250lít/người/ngày đêm
- Thoát nước	: 250lít/người/ngày đêm
- Rác đô thị	: 1 - 1,5kg/người/ngày đêm

### 3.2.2. Cụm công nghiệp:

Cụm công nghiệp với tính chất là công nghiệp sạch và không ô nhiễm.

- Mật độ xây dựng tối đa toàn cụm công nghiệp	: 50%
- Tầng cao xây dựng tối đa	: 03 tầng
- Hệ số sử dụng đất	: 1,5 lần

Cơ cấu sử dụng đất cho cụm công nghiệp:

LOẠI ĐẤT	TỶ LỆ (%) DIỆN TÍCH TOÀN KHU
Nhà máy	50 - 60
Các khu kỹ thuật	2 - 5
Công trình hành chính, dịch vụ, nghiên cứu	2 - 4
Giao thông	15 - 20
Cây xanh	10 - 15
Tổng cộng	100

## 4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Do khu đất bị chia cắt bởi Quốc lộ 22 và Đường vành đai 3 nên sẽ hình thành 4 khu vực khác nhau như sau: Khu 1: nằm phía Tây khu quy hoạch, được giới hạn bằng kênh An Hạ, Quốc lộ 22 và Đường vành đai 3, được xác định là khu công trình công cộng cấp thành phố và cụm công nghiệp. Khu 2, khu 3 và khu 4: được xác định là các khu dân dụng.

- Phương án tổ chức không gian cần được nghiên cứu bố trí các công trình phù hợp với trục đường Quốc lộ 22 lộ giới 120m và Đường vành đai 3 lộ giới 60m đi qua

khu đất quy hoạch. Ưu tiên tổ chức các tổ hợp không gian kiến trúc hiện đại bao gồm các công trình cao tầng và các công trình công cộng có giá trị kiến trúc nhằm tạo điểm nhấn đô thị tại cửa ngõ ra vào thành phố Hồ Chí Minh.

- Tổ chức không gian các khu ở cần phải phối hợp giữa các mô hình ở khác nhau như: biệt thự, nhà liên kế vườn, nhà chung cư thấp tầng và cao tầng, tạo sự đa dạng và phong phú cho không gian đô thị.

### **5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:**

- Giao thông:

+ Đảm bảo sự kết nối hệ thống giao thông của khu quy hoạch với các tuyến đường giao thông đối ngoại đi qua khu quy hoạch: tuyến đường Quốc lộ 22 lộ giới 120m và tuyến Đường vành đai 3 lộ giới 60m. Các tuyến đường còn lại trong khu quy hoạch cần bảo đảm quy chuẩn xây dựng và khuyến cáo của Sở Giao thông - Công chính tại Công văn số 2769/SGTCC-GT ngày 15 tháng 11 năm 2006.

+ Nghiên cứu tổ chức hệ thống đường song hành dọc Quốc lộ 22 và Đường vành đai 3. Các hệ thống giao thông giao cắt với Quốc lộ 22 và Đường vành đai 3 tổ chức dạng giao thông khác cốt đảm bảo theo quy chuẩn.

+ Nghiên cứu tổ chức hệ thống giao thông công cộng trong nội bộ khu quy hoạch và kết nối với hệ thống giao thông công cộng của thành phố.

- Hệ thống cấp điện: sử dụng nguồn và mạng lưới điện quốc gia của thành phố Hồ Chí Minh, được cấp từ trạm Hóc Môn 3. Xây dựng các trạm biến thế trung gian, cấp điện cho khu quy hoạch.

- Hệ thống cấp nước: Sử dụng nước từ tuyến ống cấp nước kênh Đông dẫn nước từ hồ Dầu Tiếng về Nhà máy nước Tân Hiệp.

- San nền - thoát nước mưa: có giải pháp san nền phù hợp với yêu cầu cốt xây dựng khống chế tại khu vực và giảm thiểu khối lượng đất đắp. Hệ thống công thoát nước mưa xây dựng ngầm đặt dọc theo các tuyến đường quy hoạch, xả ra kênh An Hạ và kênh cầu Xáng.

- Hệ thống thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường: phải có khu xử lý nước thải riêng cho khu quy hoạch. Cụm công nghiệp sử dụng hệ thống xử lý nước thải riêng và đạt tiêu chuẩn. Nước thải sinh hoạt phải được thu gom và xử lý bảo đảm các tiêu chuẩn về môi trường tại các trạm xử lý nước thải.

### **6. Các điểm lưu ý khi triển khai đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000:**

- Căn cứ Nghị định số 02/2006/NĐ-CP của Chính phủ về việc ban hành Quy chế khu đô thị mới, Khu đô thị An Phú Hưng với quy mô 619,4355ha được phân loại là khu đô thị mới. Do đó, đồ án quy hoạch phải tuân thủ theo các nội dung được quy định trong Nghị định số 02/2006/NĐ-CP và Thông tư số 04/2006/TT-BXD ngày 18 tháng 8 năm 2006 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện Quy chế khu đô thị mới ban hành theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ.

- Cần xác định rõ các khu ở dành cho các dự án tái định cư nhân dân trong khu vực quy hoạch.

### **Điều 2.**

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn chịu trách nhiệm hướng dẫn Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên An Phú và đơn vị tư vấn triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 căn cứ trên nội dung nhiệm vụ quy hoạch đã phê duyệt.

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên An Phú phối hợp Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn chịu trách nhiệm tổ chức đền bù, giải phóng mặt bằng và chuẩn bị các phương án tái định cư cho nhân dân trong khu vực quy hoạch.

**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 Xây dựng, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Công nghiệp, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông - Công chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Tổng Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên An Phú và Thủ trưởng các Sở - ngành 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**