

Số: 6981/QĐ-UB-QLĐT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 12 năm 1998

**QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ
V/v phê duyệt quy hoạch chung huyện Nhà Bè
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 21 tháng 6 năm 1994 ;
- Căn cứ Quyết định phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ (Quyết định số 123/1998/QĐ-TTg ngày 10 tháng 7 năm 1998) ;
- Căn cứ Quyết định số 322/BXD-ĐT ngày 28 tháng 12 năm 1993 của Bộ Xây dựng ban hành quy định về việc lập các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị ;
- Căn cứ ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về đồ án quy hoạch chung huyện (Thông báo số 89/TB-UB ngày 26 tháng 8 năm 1997);
- Theo đề nghị của Kiến trúc sư trưởng thành phố (tờ trình số 18096/KTS.T-QH ngày 17 tháng 12 năm 1998);

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1.-Phê duyệt định hướng chủ yếu quy hoạch chung huyện Nhà Bè - Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 với nội dung chính sau đây:

1. Tính chất, chức năng:

Huyện Nhà Bè hiện tại là phần còn lại của huyện Nhà Bè cũ sau khi lập mới quận 7. Là địa bàn cửa ngõ phía Nam thành phố hướng ra biển Đông, thuận lợi giao thông thủy bộ, có điều kiện phát triển cảng biển và khu công nghiệp quy mô lớn của thành phố ;

Cơ cấu kinh tế của huyện trong tương lai chủ yếu là công nghiệp, tiểu-thủ công nghiệp, dịch vụ, nông nghiệp và du lịch.

2. Quy mô dân số:

- Hiện trạng (năm 1997): 63.000 người;
- Dự kiến quy mô dân số phát triển dài hạn (năm 2020): 300.000 - 400.000 người (trong đó, dân cư nông thôn khoảng 50.000 người); đợt đầu (năm 2005): 130.000 người (trong đó, dân cư nông thôn khoảng 70.000 người).

3. Một số chỉ tiêu chủ yếu và phân bố sử dụng đất toàn huyện (năm 2020) :

3.1- Đất khu ở (dân dụng) khu vực đô thị hóa: 70 - 80m²/người, trong đó gồm: đất ở, đất công trình phục vụ công cộng, đất công viên cây xanh công cộng tập trung và đất giao thông; đất dân cư khu vực nông thôn (không kể đất kinh tế vườn) 500m²/hộ, bình quân 100m²/người.

3.2- Các chỉ tiêu kỹ thuật đô thị (năm 2020):

- Chỉ tiêu cấp nước sạch:

lít/người - ngày đêm;	+ Khu vực đô thị hóa: 180
lít/người - ngày đêm.	+ Khu vực nông thôn: 80

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt:

Kwh/người năm;	+ Khu vực đô thị hóa: 2.000
1.000 Kwh/người năm.	+ Khu vực nông thôn: 800 -

3.3- Phân bố sử dụng đất toàn huyện (năm 2020):

- Đất xây dựng khu dân cư (dân cư đô thị 1.430 ha, nông thôn 260 ha)	: 1.690 ha chiếm 17,16%
- Đất công trình công ích và công viên cây xanh công cộng	: 430 ha chiếm 4,37%
- Đất giao thông (đường sá, bến bãi đậu xe đường sắt, nút giao thông...)	: 450 ha chiếm 4,57%
- Đất công nghiệp, tiểu-thủ công nghiệp, kho tàng cảng bến...	: 2.350 ha chiếm 23,87%
- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và hành lang kỹ thuật (điện, cấp-thoát nước)	: 760 ha chiếm 7,72%
- Đất sông rạch (kết hợp thủy sản)	: 2.535 ha chiếm 25,75%
- Đất nông nghiệp (dự trữ phát triển) và các chức năng khác...	: 1.730 ha chiếm 16,56%
Tổng cộng	: 9.845 ha chiếm 100 %

4. Hướng bố cục quy hoạch, phân khu chức năng :

4.1- Các Khu công nghiệp, tiểu-thủ công nghiệp, kho tàng - bến bãi:

- Khu công nghiệp Hiệp Phước (2.000 ha): vị trí nằm cặp theo sông Soài Rạp, ở phía cuối của huyện; có nhà máy điện Hiệp Phước (675 MW) ; là khu công nghiệp nặng, có điều kiện tập trung xử lý ô nhiễm và gắn với vận tải thủy ;

- Các Khu công nghiệp, tiểu-thủ công nghiệp khác: Ngoài Khu công nghiệp Hiệp Phước, bố trí tập trung các xí nghiệp nhỏ và tiểu-thủ công nghiệp dành cho huyện kêu gọi vào đầu tư tại xã Phước Kiển (phía tây rạch Mương Chuối) và xã Long Thới giáp phía trên khu công nghiệp Hiệp Phước - mỗi khu 50 ha; khu sửa chữa tàu thuyền Hải quân (X.51) - 16 ha;

- Tổng kho xăng dầu Nhà Bè cũ (150 ha): xây dựng trước năm 1975, là kho chuyên dùng ngành xăng dầu, quy mô lớn nhất cả nước.

4.2- Các khu dân cư:

a) Khu dân cư đô thị: gồm 4 khu xây dựng tập trung:

- Khu dân cư thị trấn huyện lỵ:

Vị trí ở đông bắc huyện (tiếp giáp quận 7), gồm 4 khu phố 4, 5, 6, 7 của thị trấn Nhà Bè cũ và xã Phú Xuân, áp sát trục Liên tỉnh 15, là thị trấn huyện lỵ mới Nhà Bè. Diện tích tự nhiên khoảng 1.000 ha, dân số dự kiến 100.000 người, mật độ xây dựng chung 20 - 25%, khu cũ cải tạo 30 - 35%.

- Khu dân cư ngã ba Nhơn Đức :

Gồm một phần xã Phước Kiển và Nhơn Đức, vị trí nằm ở phía tây rạch Mương Chuối, là khu dân cư dạng nhà vườn, diện tích tự nhiên khoảng 680 ha, dân số dự kiến 60.000 người, mật độ xây dựng chung 20 - 25%.

- Khu dân cư dọc Hương lộ 34 cũ (giáp quận 7):

Vị trí ở phía tây bắc huyện, trên địa bàn xã Phước Kiển; là khu dân cư nhà vườn (trong đó có khu định cư số 2 do Công ty Nam Sài Gòn đầu tư phục vụ chuyên dân - xây dựng đường Bình Thuận; diện tích tự nhiên khoảng 700 ha, dân số dự kiến 65.000 người, mật độ xây dựng chung 20 - 25%;

- Khu dân cư kế cận công nghiệp Hiệp Phước:

Vị trí ở phía tây khu công nghiệp Hiệp Phước, gồm một phần xã Long Thới và Hiệp Phước ; là khu dân cư nhà vườn, diện tích tự nhiên khoảng 400 ha, dân số dự kiến 35.000 người, mật độ xây dựng chung 15 - 25%;

b) Các khu vực dân cư nông thôn:

Dự kiến lâu dài vẫn tồn tại một số khu dân cư nông thôn trên cơ sở cụm dân cư (ấp, xã) sẵn có, quy mô 200 hộ trở lên, chủ yếu tại các xã Phước Lộc, Nhơn Đức và rải rác ở các khu vực thuận lợi xây dựng. Diện tích đất dành cho khu ở khoảng 500 ha, dân số dự kiến 50.000 người, mật độ xây dựng thưa thoáng gắn vườn với đồng ruộng.

4.3- Khu trung tâm huyện và công trình công cộng:

- Thị trấn huyện lỵ mới xác định tại xã Phú Xuân (phía đông rạch Mương Chuối). Tại đây xây dựng tập trung khu hành chính của huyện và các công trình công cộng cấp huyện về giáo dục, văn hóa, thương mại - chợ và thể dục thể thao. Diện tích đất khoảng 30 ha, mật độ xây dựng chung 20 - 30%;

- Trường phổ thông trung học 2 của huyện được xây dựng mới tại xã Phước Kiển, bệnh viện đa khoa ở xã Nhơn Đức.

- Ngoài các công trình công cộng cấp huyện trên, tại các xã bố trí các trung tâm phục vụ cho khu dân cư.

4.4- Công viên - cây xanh công cộng:

Các khu cây xanh, công viên, các khu du lịch, nghỉ ngơi và tạo cảnh quan cho đô thị và khu vùng sinh thái, nằm trên triền sông lớn như Nhà Bè, Soài Rạp, xen cài giữa các khu công nghiệp, bến cảng, kho tàng... và dân cư. Các khu cây xanh lớn gồm :

- Khu cây xanh kết hợp vui chơi - giải trí - du lịch bố trí tại xã Phú Xuân, diện tích 150 ha;

- Khu sân Golf Phước Kiển, qui mô 250 ha;

- Khu rừng sinh thái cách ly giữa khu công nghiệp với dân cư ở phía nam Nhà Bè thuộc xã Nhơn Đức và Long Thới, diện tích khoảng 1.000 ha.

4.5- Đất các khu khác :

a) *Nhà máy xử lý nước thải của thành phố*: Bố trí ở phía nam đường vành đai ngoài thành phố (dự kiến phát triển), thuộc xã Long Thới và Nhơn Đức; diện tích khoảng 100 ha.

b) *Nghĩa trang nhân dân thành phố*: Bố trí ở phía tây nam của huyện, thuộc xã Nhơn Đức (giáp tỉnh Long An), phục vụ cho các quận-huyện phía nam thành phố như quận 1, 4, 7 và huyện Nhà Bè; diện tích đất dự trữ khoảng 100 ha.

c) *Đất nông nghiệp (dự trữ phát triển) 1.730 ha*: Về lâu dài, đất nông nghiệp chủ yếu theo cơ cấu vườn cây ăn trái, đất cây xanh và đất dự trữ cho phát triển đô thị của huyện và thành phố.

5. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật:

5.1- Giao thông:

- Hệ thống giao thông bộ chính là trục vành đai Nam thành phố (từ Quốc lộ 1 - Bình Chánh qua Nhà Bè, Cần Giờ, Nhơn Trạch - Đồng Nai), đường Vĩnh Phước (nằm trong trục Bắc Nam từ Quốc lộ 22 qua nội thành đến khu công nghiệp Hiệp Phước) và hệ thống đường khác của huyện gồm: Liên tỉnh lộ 15, Liên tỉnh lộ 15B, đường công nghiệp-cảng, đường khu vực.

Bến bãi đậu xe lớn của huyện và thành phố bố trí tại khu công nghiệp Hiệp Phước, khu cảng sông Cây Khô và khu phà Phú Xuân (trong nội bộ từng xí nghiệp có bãi đậu xe riêng).

- Cảng biển Hiệp Phước (trong khu công nghiệp Hiệp Phước), công suất 15 - 20 triệu tấn/năm, tương lai thay thế một số cảng hiện nay nằm quá sâu cần được di chuyển ra khỏi khu vực nội thành ;

Ngoài cảng biển Hiệp Phước, còn dự kiến xây dựng cảng sông Cây Khô (2-3 triệu tấn/năm) và một số bến trên các sông Phú Xuân, Mương Chuối, phục vụ cho sản xuất của huyện Nhà Bè.

- Tuyến đường sắt từ Bình Chánh đến khu công nghiệp Hiệp Phước (dự kiến đến cảng biển Cần Giờ và Nhơn Trạch) và cảng Cây Khô; bố trí ga hàng hóa chính tại khu công nghiệp Hiệp Phước.

5.2- Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác:

a) Cấp thoát nước:

- Nguồn cấp nước sạch từ hệ thống cấp nước thành phố với nhu cầu 170.000m³/ngày-đêm năm 2020, bằng đường ống Ø1200 dọc theo đường Vĩnh Phước và tăng cường áp lực trên tuyến ống cũ dọc Liên tỉnh 15; Giai đoạn dài hạn được cung cấp thêm từ trạm bơm Nhơn Trạch trong hệ thống cấp nước Thiệt Tân (tỉnh Đồng Nai).

- Cao độ nền xây dựng bình quân chọn $\geq 1,80$ với khu công nghiệp, dân cư ; $\geq 1,60$ với khu cây xanh, công viên (hệ Hòn Dấu) ; thoát nước mưa bằng hệ thống sông rạch tự nhiên, kết hợp xây dựng kênh hở có nắp đan với hướng san nền cục bộ cho từng khu dân cư ;

- Xây dựng hệ thống thoát nước bản riêng, xây dựng trạm xử lý cục bộ cho khu công nghiệp Hiệp Phước, các khu dân cư tập trung và nhà máy xử lý nước thải của thành phố ở Long Thới (công suất $Q > 1.000.000$ m³/ngày đêm).

b) Cấp điện:

Được cấp điện từ các trạm nguồn 500/220/110/22KV Nhà Bè (xây dựng mới vào giai đoạn đầu) và nhà máy điện Hiệp Phước (675 MW). Đến năm 2010, sẽ xây dựng trạm 220/110/22 KV Nam Sài Gòn 3 theo yêu cầu phụ tải phát triển; xây dựng các trạm 110/22 KV cấp điện cho khu công nghiệp Hiệp Phước.

6. Quy hoạch xây dựng đợt đầu (năm 2005):

6.1- Phương hướng chung:

Từ nay đến năm 2005-2010, tập trung xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật thiết yếu (chủ yếu là giao thông và cấp nước), trung tâm hành chính mới của huyện và công trình công cộng về giáo dục, y tế, văn hóa cho các khu dân cư mới đồng thời với cải thiện, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu tạo điều kiện thuận lợi cho huyện phát triển.

6.2- Quy hoạch sử dụng đất đai:

Nhu cầu sử dụng đất 5 - 7 năm đầu khoảng 800 ha, đáp ứng xây dựng một số công trình trọng điểm trong khu trung tâm huyện lỵ mới, cải tạo chỉnh trang các khu dân cư cũ (đô thị hóa và nông thôn), khu dân cư kế cận, khu công nghiệp Hiệp Phước, khu tiểu-thủ công nghiệp huyện, đường sá...

6.3- Các chương trình và dự án đầu tư đợt đầu:

a) Công nghiệp:

Xây dựng 100 ha trong khu công nghiệp Hiệp Phước và 24 ha giai đoạn 2 nhà máy điện Hiệp Phước; 2 khu tiểu-thủ công nghiệp - bến bãi của huyện ở Long Thới và Phước Kiển (mỗi khu 30 ha) và 50 ha cảng sông Cây Khô.

b) Xây dựng các khu dân cư mới:

Xây dựng một số khu dân cư trên địa bàn gồm : khu vực xung quanh khu hành chính mới huyện (30 ha), khu định cư quận 4 ở Phú Xuân (30 ha), khu dân cư để phục vụ chuyển dân xây dựng công nghiệp Hiệp Phước (100 ha - trong đó đang xây dựng 26,6 ha tại xã Long Thới), khu định cư Phước Kiển (20 ha) của Công ty Nam Sài Gòn đầu tư ;

c) Công trình giáo dục-dạy nghề:

Xây dựng mới trường cấp 3 (2 ha) bên cạnh trường cấp 2-3 Long Thới cũ, nâng cấp một số trường học đảm bảo cơ sở vật chất ngành giáo dục đến năm 2005 và xây dựng mới trung tâm dạy nghề (1 ha) tại xã Long Thới.

d) Công trình y tế:

Phòng khám đa khoa (30 giường) tại thị trấn Phú Xuân cũ và trung tâm y tế huyện tại huyện lỵ mới.

e) Cơ sở hành chính:

Khu trung tâm hành chính của huyện tại xã Phú Xuân (8 ha) và cơ quan làm việc của các ngành Ngân hàng, Kho bạc, Thuế, Công an, Quân sự, Tòa án, Viện kiểm sát...

f) Xây dựng chợ mới tại khu dân cư gần cầu Mương Chuối.

g) Công trình văn hóa thể dục thể thao :

- Khu vui chơi giải trí - nghỉ ngơi - du lịch và ở (20 ha) tại Phú Xuân (Công ty Phát triển nhà Nhà Bè đầu tư).

- Trung tâm văn hóa, trung tâm thể thao của huyện tại trung tâm huyện lỵ mới và khu sinh hoạt thể dục thể thao văn hóa của huyện tại ngã 3 Nhơn Đức.

h) Công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Nâng cấp, mở rộng các Hương lộ 34, 35, 39 cùng 6 cầu bê tông cốt thép (cầu Rạch Đĩa, Long Kiển, Rạch Tôm, Rạch Dơi, Bà Sáu và Bà Chim) và các đường huyện khác với quy mô phù hợp ; xây dựng mới đường Vĩnh Phước (từ quận 7 xuống khu công nghiệp Hiệp Phước) cùng hệ thống cầu bê tông cốt thép trên toàn tuyến, đường từ Hương lộ 34 (cũ) tới cảng Cây Khô (dự kiến) và một số tuyến đường khu vực khác (đường Nam Nhà Bè - từ Liên tỉnh 15 tới Hương lộ 34, đường nối bến cảng Hiệp Phước với Hương lộ 35 - đường Long Thới - Nhơn Đức, đường phía Tây sông Cây Khô - Phước Lộc nối với đường Bình Thuận qua xã Bình Hưng - Bình Chánh);

- Xây dựng mới cảng Hiệp Phước, đợt đầu 3-4 triệu tấn/năm trong khu công nghiệp Hiệp Phước.

- Xây dựng trạm biến áp 500/220/110/22 KV Nhà Bè tại Phước Kiển (10 ha), trạm 110/22 KV - 2x40 MVA cấp điện cho khu công nghiệp Hiệp Phước, lưới điện cho Phước Lộc (phía tây kinh Cây Khô) và các khu vực nông thôn còn lại ;

- Xây dựng đường ống cấp nước \varnothing 1.200 từ quận 2 qua quận 7 và xuống khu vực Nhà Bè (theo đường Vĩnh Phước) để đến điểm đầu các khu dân cư và khu công nghiệp Hiệp Phước, tiếp tục triển khai chương trình nước sạch nông thôn đến các xã vùng sâu của nông thôn.

- Khi xây dựng các khu đô thị, các khu công nghiệp, tiến hành xây dựng song song các trạm xử lý cục bộ ; xây dựng từ 5-10 ha trong khu nghĩa trang nhân dân Nhơn Đức.

6.4- Các dự án kêu gọi đầu tư:

- Đường bộ từ kho dầu B tới ngã 3 Nhơn Đức dài 4,5 km ;
- Khu vui chơi giải trí-du lịch ở Phú Xuân 150 ha;
- Đường 15B từ ranh giới quận 7 đến đường Nam Nhà Bè, dài 2,5km;
- Khu cảng bến, chợ đầu mối Cây Khô, diện tích 100 ha;
- Nạo vét sông Soài Rạp để tạo luồng cho vận tải thủy và lấy đất đắp nền xây dựng.

Điều 2.- Việc quản lý theo quy hoạch trên địa bàn huyện Nhà Bè cần lưu ý một số điểm sau đây :

1. Huyện Nhà Bè hiện nay là phần còn lại của huyện Nhà Bè cũ sau lập mới quận 7 mới, trong đó còn lại một phần thị trấn cũ trước đây gồm các khu phố 4, 5, 6, 7 ; cần thiết tiến hành lập thủ tục trình Chính phủ cho thành lập thị trấn huyện lỵ Nhà Bè mới ;

2. Huyện Nhà Bè là huyện sản xuất nông nghiệp, trong tương lai một phần đáng kể diện tích đất sản xuất chuyển dần sang đô thị hóa và công nghiệp, vì vậy trong 5- 10 năm trước mắt cần hết sức chú trọng có kế hoạch khai thác, tận dụng triệt để đất đai vào sản xuất phục vụ ổn định đời sống dân cư;

- Các khu vực có dự kiến các dự án đầu tư xây dựng (trong và ngoài nước), giai đoạn đầu (2005 - 2010) cần chú ý xác định ranh giới, qui mô thích hợp ; hạn chế di dời giải tỏa hoặc để đất trống không sản xuất, gây xáo trộn lớn tại các khu dân cư đang ổn định.

- Cần sớm cắm mốc xác định ranh giới đất đai dành cho việc mở đường, xây dựng giao lộ, bến xe, công trình kỹ thuật đầu mối và hành lang kỹ thuật, công trình phúc lợi công cộng (hạ tầng xã hội), công viên cây xanh, v.v... để quản lý cho lâu dài và có chính sách, giải pháp phù hợp thực hiện giai đoạn trước mắt (đến 2005).

- Có biện pháp quản lý chặt chẽ sử dụng đất đai dọc bờ sông rạch và trên mặt nước ở các khu vực dân cư đô thị và dự trữ phát triển đô thị. Công trình xây dựng phải cách bờ 20 - 50 mét.

- Cần quản lý chặt chẽ loại công nghiệp đầu tư vào khu công nghiệp Hiệp Phước và các khu khác, quản lý việc xử lý nước thải, thu gom xử lý các chất thải khác để đảm bảo môi trường, tạo điều kiện cho phát triển bền vững.

Điều 3.- Kiến trúc sư trưởng thành phố chịu trách nhiệm phê chuẩn hồ sơ thiết kế quy hoạch chung huyện Nhà Bè ; Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè chịu trách nhiệm phối hợp với Kiến trúc sư trưởng thành phố và các sở-ngành liên quan lập và trình Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch chung của huyện, lập các chương trình đầu tư, các dự án xây dựng cụ thể nhằm thực thi có hiệu quả quy hoạch chung huyện Nhà Bè được phê duyệt.

Các đồ án quy hoạch chi tiết, các dự án đã được nghiên cứu, pháp lý hóa trước đây, nay có vấn đề không phù hợp cần phải được điều chỉnh, bổ sung đầy đủ theo quy hoạch chung được duyệt này ;

Giao Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè chỉ đạo Ủy ban nhân dân các xã và ban-ngành trong huyện, quản lý chặt chẽ việc xây dựng trên địa bàn.

Trong quá trình triển khai, nếu có phát sinh những vấn đề không phù hợp, cần tập hợp để kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, có quyết định điều chỉnh kịp thời quy hoạch chung huyện Nhà Bè được phê duyệt này.

Điều 4.- Quyết định này có hiệu lực sau 15 ngày kể từ ngày ký.

Điều 5.- Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Kiến Trúc Sư Trưởng thành phố, Giám đốc các Sở : Xây dựng thành phố, Địa chính-Nhà đất thành phố, Công nghiệp thành phố, Giao thông công chánh thành phố, Kế hoạch và Đầu tư thành phố, Khoa học-Công nghệ và Môi trường thành phố, Công ty Điện lực thành phố, Bru điện thành phố, Ban Quản lý các khu công nghiệp và chế xuất ; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và các sở-ngành liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 5
- Thường trực Thành ủy
- Thường trực HĐND.TP
- Thường trực UBND.TP
- Viện Quy hoạch xây dựng TP
- VPUB: CPVP
- Tổ QLĐT, CN, TH
- Lưu

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Vũ Hùng Việt