

ỦY BAN NHÂN DÂN 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: 4948/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 11 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng
Khu đô thị cảng Hiệp Phước, huyện Nhà Bè

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 09 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Quyết định số 1063/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Nhà Bè - thành phố Hồ Chí Minh;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2938/TTr-SQIKT ngày 16 tháng 10 năm 2009 về phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng Khu đô thị cảng Hiệp Phước, huyện Nhà Bè;

Xét nội dung hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng Khu đô thị cảng Hiệp Phước, huyện Nhà Bè do Viện Quy hoạch xây dựng lập,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chung xây dựng Khu đô thị cảng Hiệp Phước, huyện Nhà Bè với các nội dung chính như sau:

1. Về vị trí giới hạn và phạm vi quy hoạch:

1.1. Vị trí giới hạn: Khu đất quy hoạch có các mặt giáp giới như sau:

- Phía Đông : giáp sông Soài Rạp.
- Phía Tây : giáp huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.
- Phía Nam : giáp sông Soài Rạp.
- Phía Bắc : giáp xã Long Thới.

1.2. Quy mô diện tích và dân số:

Quy mô diện tích: 3.911,99ha. Trong đó:

Toàn bộ xã Hiệp Phước: 3.802,19ha (diện tích phần đất: 2.771,55ha và sông, rạch: 1.030,64ha).

Một phần xã Long Thới: 109,8ha (diện tích phần đất Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1: 102,5ha và diện tích sông Đồng Diên: 7,3ha).

Dân số hiện trạng (năm 2006): 10.637 người.

Dân số dự kiến năm 2020: khoảng 180.000 người.

2. Tính chất và chức năng quy hoạch:

Đô thị cảng Hiệp Phước là khu đô thị đa chức năng của thành phố Hồ Chí Minh, với tính chất đặc thù là cảng biển. Cụ thể:

- Là khu đô thị cảng biển quốc tế quy mô lớn, đầu mối trung chuyển phục vụ thành phố Hồ Chí Minh, vùng Đông Nam Bộ và đồng bằng sông Cửu Long.

- Là khu đô thị công nghiệp, với khu công nghiệp tập trung quy mô lớn, đa ngành, đa dạng về sản phẩm, đặc biệt các loại công nghiệp gắn với cảng và vận tải đường thủy.

- Là khu đô thị dịch vụ logistics, đặc biệt phục vụ cho các hoạt động cảng, sản xuất công nghiệp, vận tải biển, xuất nhập khẩu hàng hóa thông qua cảng biển.

- Là khu đô thị hiện đại, với các khu ở đầy đủ tiện nghi và cơ sở hạ tầng đồng bộ, hoàn chỉnh, môi trường sống chất lượng cao.

3. Định hướng quy hoạch:

Dự báo quy mô dân số của Khu đô thị cảng Hiệp Phước đến giai đoạn ổn định (năm 2020): khoảng 180.000 dân.

3.1. Khu đô thị Hiệp Phước:

- Với các khu hành chính, thương mại dịch vụ, giáo dục, nghỉ dưỡng, thể thao và dân cư là một khu đô thị hoàn chỉnh, đồng bộ gắn kết với khu cảng, công nghiệp - dịch vụ cảng - logistics phục vụ cho các hoạt động sản xuất kinh doanh, tổ hợp cùng các chức năng trên để hình thành Khu đô thị cảng Hiệp Phước.

- Chức năng: Khu đô thị có mối quan hệ tương hỗ với các khu đô thị lân cận trong vùng phát triển phía Nam của thành phố, cung cấp các dịch vụ hỗ trợ cho khu cảng và khu công nghiệp - dịch vụ cảng - logistics và phục vụ các nhu cầu của cư dân địa phương, công nhân, người lao động, nhân viên kỹ thuật, chuyên gia đến cư trú và làm việc tại khu công nghiệp - cảng.

- Khu trung tâm - thương mại dịch vụ: là những khu đất phức hợp bố trí ở hai bên tuyến đường Nguyễn Văn Tạo phát triển đa dạng, nhưng định hướng ưu tiên liên quan đến hoạt động cảng, hàng hải, xuất nhập khẩu và phân phối hàng hóa.

- Các khu ở:

+ Khu tái định cư: dự kiến bố trí khoảng 107,8ha cho mục đích tái định cư, bao gồm 57,8ha của 2 khu tái định cư Hiệp Phước 1, 2 và khoảng 50ha được bố trí trong thành phần khu đô thị.

+ Khu ở cho công nhân và lao động có thu nhập thấp và trung bình làm việc tại khu cảng, khu công nghiệp/ dịch vụ cảng/ logistics và các cơ sở thương mại dịch vụ.

+ Khu ở cao cấp, dành cho chuyên gia và những người có thu nhập cao làm việc tại khu đô thị và những người khác có nhu cầu.

+ Khu lưu trú (phục vụ cho các chuyên gia, nhân viên kỹ thuật và người có nhu cầu đến làm việc ngắn hạn tại khu đô thị cảng, cho khách vãng lai, v.v...).

3.2. Khu công nghiệp - dịch vụ cảng - logistics:

Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1 (311,4ha) và Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2 (651,66ha) đã hình thành và khu công nghiệp - dịch vụ cảng - logistics Hiệp Phước (thuộc giai đoạn 3) là tiền đề và động lực phát triển Khu đô thị cảng Hiệp Phước.

Quy hoạch khu cảng Hiệp Phước khoảng 335ha, với công suất dự kiến khoảng 130 triệu tấn/năm.

- Chức năng:

+ Khu công nghiệp - dịch vụ cảng - logistics ưu tiên phát triển đa dạng các ngành dịch vụ cảng, phục vụ có hiệu quả các hoạt động của tàu, thủy thủ và hành

khách. Chú trọng phát triển các ngành công nghiệp mang tính công nghệ kỹ thuật cao và có liên quan đến hàng hải.

+ Về lĩnh vực logistics: chú trọng phát triển nhằm khai thác vị thế một khu cảng lớn, tạo một động lực phát triển mới, góp phần duy trì vị trí quan trọng của thành phố Hồ Chí Minh trong lĩnh vực cảng, xuất nhập khẩu và phân phối hàng hóa.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

4.1. Khu đô thị Hiệp Phước:

4.1.1. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đến năm 2020:

- | | |
|----------------------------|---|
| - Dân số quy hoạch | : 180.000 người |
| - Đất dân dụng | : 52 - 58 m ² /người |
| + Đất đơn vị ở | : 26 - 28 m ² /người |
| + Đất công trình công cộng | : 5 - 6 m ² /người |
| + Đất cây xanh | : 9 - 10 m ² /người |
| + Đất giao thông | : 12 - 14 m ² /người |
| - Mật độ xây dựng | |
| + Khu dân cư | : 25 - 40 % |
| + Công trình công cộng | : 35 - 50% |
| - Tầng cao xây dựng | |
| + Tầng cao tối thiểu | : 2 tầng |
| + Tầng cao tối đa | : không không chế (tùy theo từng vị trí cụ thể) |
| - Hệ số sử dụng đất chung | : ≤ 2 |

4.1.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- | | |
|------------------------------|-----------------------------------|
| - Giao thông | : chiếm 20 - 22% diện tích |
| - Chuẩn bị kỹ thuật | : $\geq 2,3$ m (cao độ I Hòn Dấu) |
| - Tiêu chuẩn cấp nước | : 300 lít/người/ngày.đêm |
| + Cấp nước sinh hoạt | : 200 lít/người/ngày.đêm |
| + Cấp nước công cộng dịch vụ | : 50 lít/người/ngày.đêm |
| + Cấp nước khách vãng lai | : 30 lít/người/ngày.đêm |

- + Cấp nước tưới cây, rửa đường : 20 lít/người/ngày.đêm
- Tiêu chuẩn cấp điện : 2.500 - 3.000 KWh/người/năm
- Tiêu chuẩn thoát nước bẩn : 280 lít/người/ngày.đêm
- Tiêu chuẩn rác thải : 1,3 kg/người/ngày
- Thông tin liên lạc : 1 - 2 máy ĐT/hộ.

4.2. Khu công nghiệp Hiệp Phước:

- Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1: Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật thực hiện theo nội dung Quyết định số 3528/QĐ-UBND ngày 06 tháng 8 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1, huyện Nhà Bè.

- Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2: Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật thực hiện theo nội dung Quyết định số 3253/QĐ-UBND ngày 30 tháng 7 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2, tại xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè.

4.3. Khu công nghiệp và dịch vụ cảng - logistics:

4.3.1. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Mật độ xây dựng chung : $\leq 50\%$
- + Xí nghiệp công nghiệp, kho tàng: tối đa 70% và đảm bảo cho chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (mục 2.7.3, bản 2.4).
- + Dịch vụ cảng - logistics : $\leq 50\%$
- + Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật : 30 - 40%.
- Tầng cao xây dựng
- + Xí nghiệp công nghiệp, kho tàng
 - . Tối đa: Chiều cao tùy công nghệ sản xuất
 - . Tối thiểu: 1 tầng.
- + Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:
 - . Tối đa: Chiều cao tùy công nghệ sản xuất
 - . Tối thiểu: 1 tầng.
- + Dịch vụ cảng - logistics:

. Tối đa : 7 tầng

. Tối thiểu : 2 tầng.

4.3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

+ Chỉ tiêu cấp nước công nghiệp : 50 m³/ha/ng.đêm

+ Chỉ tiêu thoát nước thải công nghiệp : 50 m³/ha/ng.đêm

+ Chỉ tiêu cấp điện : 400 KW/ha.

- Tiêu chuẩn rác thải công nghiệp và vệ sinh môi trường: 0,4 - 0,5 tấn/ha.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Hệ thống giao thông:

Tổ chức các tuyến giao thông đối ngoại, ra vào khu đô thị. Bao gồm:

- Ga và tuyến đường sắt từ các khu cảng, khu công nghiệp, ra tuyến đường sắt bên ngoài khu đô thị, kết nối với hệ thống đường sắt thành phố đi các vùng miền đất nước.

- Tuyến đường nối trục Bắc - Nam thành phố.

- Tuyến đường sắt nội đô.

- Tuyến đường ra quốc lộ 50.

- Tuyến đường kết nối với khu công nghiệp và dân cư Long Hậu - Tân Kim, khu công nghiệp và dân cư Tân Tập - Phước Vĩnh Đông, tỉnh Long An,...

- Tuyến đường kết nối các đường vành đai thành phố và đường cao tốc Bến Lức

- Nhơn Trạch - Long Thành.

- Tuyến đường thủy kết nối đường thủy nội địa của thành phố và vùng với cảng và đường biển.

Tổ chức hệ thống giao thông nội bộ khu đô thị bao gồm các đường trục chính, đường khu vực cảng, khu công nghiệp, khu dân cư, mạng đường nhánh trong các khu ở, nhóm nhà ở, v.v...

Tổ chức hệ thống các đầu mối giao thông, giao cắt, đồng mức và khác mức, cầu vượt và đường ngầm, đảm bảo giao lưu thông suốt trong khu đô thị và ra bên ngoài.

Tổ chức các tuyến và phương tiện giao thông công cộng trong khu đô thị, kết nối với hệ thống giao thông công cộng của thành phố đảm bảo di lại trong khu đô thị, cho người lao động từ các nơi đến làm việc tại Khu đô thị cảng Hiệp Phước.

Tổ chức hệ thống bãi đậu xe, bến xe, bến cảng, tàu khách đường sắt, đường thủy.

5.2. Quy hoạch chiều cao và thoát nước mưa:

- Hầu hết diện tích khu đất quy hoạch đều trũng thấp, độ cao phổ biến từ 0,4 đến 1,0: cần thiết phải tôn đắp nền để xây dựng.

- Việc tôn đắp nền tùy thuộc yêu cầu loại công trình xây dựng, không đồng nhất toàn bộ diện tích khu đất quy hoạch.

- Cốt không chế nền xây dựng công trình cảng, xí nghiệp công nghiệp, kho bãi, nhà ở, công trình dân dụng, v.v...: $H_{XD} \geq 2,3$ m (cao độ Hòn Dấu).

- Cần cân nhắc giữ lại các sông rạch tự nhiên, kết hợp tạo hồ chứa điều tiết nước. Tính toán cân đối diện tích mặt nước, độ sâu cần thiết, nhằm đảm bảo hiệu quả thu thoát nước, tránh ngập tràn đường phố và các công trình xây dựng khi mưa lớn, triều cường.

5.3. Cấp điện:

- Tính toán đầy đủ nhu cầu phụ tải cho hoạt động cảng, sản xuất công nghiệp, các hoạt động sản xuất kinh doanh khác, cho sinh hoạt dân cư, điện chiếu sáng, v.v... 09616650

- Nguồn cấp điện:

+ Nhà máy điện Hiệp Phước.

+ Điện lưới quốc gia thông qua trạm biến áp 220/110 KV Nhà Bè.

- Mạng lưới cấp điện phân thành 2 hệ thống: hệ thống cấp điện cho cảng, khu công nghiệp và hệ thống cấp điện cho khu dân cư đô thị.

5.4. Cấp nước:

Tính toán nhu cầu nước, nguồn cấp nước và quy hoạch xây dựng hệ thống cấp nước tách riêng phần nước thô và nước sạch.

- Tính toán nhu cầu bao gồm nước cho sản xuất công nghiệp, nước sinh hoạt và những nhu cầu khác.

- Nguồn nước sạch lấy từ hệ thống cấp nước chung của thành phố.

- Dự tính khả năng nguồn nước ngầm tại chỗ và lân cận có thể khai thác.

5.5. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

Xây dựng hai hệ thống thoát nước riêng biệt cho nước mưa và nước thải.

- Hệ thống thoát nước mưa gồm hệ thống mương, cống ngầm, mương hở, kết hợp với hệ thống kênh rạch được giữ lại, nạo vét, cải tạo, cùng với các hồ chứa điều tiết nước, đảm bảo thoát nước mặt triệt để.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải cho cảng và khu công nghiệp tách riêng hệ thống thoát nước thải khu dân cư.

+ Nước thải từ các xí nghiệp, cảng và khu công nghiệp được xử lý cục bộ trong các nhà máy xí nghiệp, được thu gom vào hệ thống cống riêng, đưa về khu xử lý nước thải tập trung của khu công nghiệp.

+ Nước thải sinh hoạt dân cư được thu gom bằng hệ thống cống riêng, đưa về trạm xử lý tập trung của khu dân cư.

Tại các khu xử lý tập trung, nước thải được xử lý triệt để, đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định trước khi xả ra hệ thống sông, rạch.

5.6. Về rác thải:

Rác từ khu công nghiệp/dịch vụ cảng/logistics và khu cảng được tập trung, phân loại, đưa về nhà máy xử lý rác công nghiệp của thành phố.

Rác thải sinh hoạt được tập trung, phân loại riêng đưa về nhà máy xử lý rác chung của thành phố.

5.7. Hệ thống thông tin liên lạc:

Xây dựng mạng thông tin liên lạc khu đô thị theo hướng hiện đại, sử dụng những thành tựu khoa học kỹ thuật tiên tiến nhất, đảm bảo kết nối mạng thành phố, quốc gia và quốc tế.

6. Một số vấn đề cần nghiên cứu khi lập đồ án quy hoạch chung:

- Ủy ban nhân dân thành phố đã có Quyết định số 1289/QĐ-UBND ngày 25 tháng 3 năm 2008 về việc phê duyệt kết quả chấm giải cuộc thi ý tưởng quy hoạch tổng thể Khu đô thị cảng Hiệp Phước, Công ty Nikken Sekkei đoạt giải nhất với phương án có cấu trúc đô thị hợp lý, thể hiện được nét đặc trưng của khu đô thị cảng. Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận cùng đơn vị tư vấn khai thác tối đa ý tưởng phương án đoạt giải của Nikken Sekkei để thể hiện nét đặc trưng của một đô thị cảng văn minh hiện đại. Bố trí quỹ đất dành cho sự nghiệp giáo dục - đào tạo.

- Giữ nguyên mặt sông Kênh lộ hiện hữu (không mở rộng); bổ sung quy hoạch diện tích hồ chứa nước nhân tạo, bảo đảm diện tích mặt nước trong địa bàn quy hoạch tăng ít nhất 20% so với diện tích mặt nước hiện trạng.

- Bổ sung quy hoạch 50ha đất cây xanh tập trung để đảm bảo chỉ tiêu cây xanh đất từ 9 - 10m²/người (trong đó xác định rõ cơ cấu diện tích cây xanh trong khu đô thị, khu công nghiệp cảng phù hợp với đặc trưng của vùng sông nước Nhà Bè - Cần Giờ) bố trí hợp lý khoảng cây xanh cách ly giữa khu đô thị và khu công nghiệp, đồng thời dành 100ha đất dự trữ cho thành phố.

- Do đặc điểm điều kiện tự nhiên của khu đất có nhiều sông rạch, khi nghiên cứu quy hoạch cần khai thác triệt để hiện trạng sông rạch, kết hợp giữa nhân tạo và tự nhiên, công trình xây dựng với cây xanh và mặt nước, tạo được hiệu quả tích cực về môi trường sinh thái, không gian kiến trúc, cảnh quan, tạo sắc thái đặc trưng khu đô thị vùng sông nước.

- Khi thiết kế đô thị cần phân vùng kiến trúc, cảnh quan, đề xuất giải pháp tổ chức không gian trung tâm, cửa ngõ khu đô thị, các tuyến phố chính, các trục không gian chính, các điểm nhấn trong khu đô thị, thể hiện được đặc trưng của Khu đô thị công nghiệp - cảng Hiệp Phước, cửa ngõ của thành phố Hồ Chí Minh.

- Nhằm khai thác tính chất đặc thù của khu đô thị cảng, cần nghiên cứu bố trí khu trung tâm dịch vụ du lịch khách sạn, văn phòng cao cấp gần với khu cảng hành khách.

- Việc quy hoạch giao thông Khu đô thị cảng Hiệp Phước cần tính toán hợp lý giữa đường sắt, đường thủy, đường bộ, giao thông công cộng; các đầu mối giao thông, giao cắt đồng mức và khác mức, cầu vượt và đường ngầm, bảo đảm giao thông thông suốt, an toàn thuận tiện trong khu đô thị và khu công nghiệp cảng kết nối với quy hoạch giao thông khu vực lân cận.

- Cần xác định rõ cơ cấu sử dụng đất của Khu đô thị cảng Hiệp Phước bảo đảm yêu cầu mục tiêu nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

Khi nghiên cứu cốt không chế nền xây dựng cần nghiên cứu tác động của việc biến đổi khí hậu, nước biển dâng cao để xác định cốt nền xây dựng phù hợp đối với từng khu chức năng.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung Nhiệm vụ quy hoạch chung được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận và Viện Quy hoạch xây dựng thành phố triển khai thực hiện nghiên cứu quy hoạch chung Khu đô thị cảng Hiệp Phước và trình duyệt theo quy định.

Điều 3. 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 Kế hoạch và Đầu

tư, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Trưởng Ban Quản lý Khu Nam, Trưởng Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Giám đốc Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC

Nguyễn Thành Tài