

Số : 4210/QĐ-UB-QLĐT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12/ 8/1997

QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ

V/v phê duyệt qui hoạch chung cụm đô thị hóa
Lê Minh Xuân - Cầu Xáng huyện Bình Chánh.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 21/6/1994 ;
- Căn cứ đề án qui hoạch tổng mặt bằng thành phố Hồ Chí Minh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 20/TTg ngày 16/01/1993 ;
- Căn cứ qui hoạch chung huyện Bình Chánh đã được Ủy ban nhân dân thành phố duyệt tại Quyết định số 788/QĐ-UB-QLĐT ngày 10/02/1995 ;
- Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh (công văn số 1077/UB ngày 30/11/1994) và của Kiến trúc sư trưởng thành phố (tờ trình số 11103/KTST-QH ngày 10/7/1997) ;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Duyệt đề án qui hoạch chung cụm đô thị hóa Lê Minh Xuân - Cầu Xáng huyện Bình Chánh với các nội dung chính sau đây (đính kèm bản đồ qui hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/5000) :

A. Định hướng qui hoạch :

1. Tính chất chức năng :

Là điểm dân cư đô thị hóa khu vực phía Tây của huyện Bình Chánh với tính chất một đô thị với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, phục vụ tốt nhu cầu ở của một đô thị, tạo sức hút dân cư từ nội thành chuyển ra. Tổ chức cơ cấu với nhiều chủng loại nhà ở : nhà phố, nhà liên kế sân vườn, biệt thự vườn, bố trí đầy đủ các công trình phúc lợi công cộng, các mảng xanh công viên, thể dục thể thao, tạo bố cục hài hòa về không gian kiến trúc đô thị.

2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật :

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu : 1.100 ha, trong đó :

- Đất dân dụng (gồm đất tiểu khu ở, công trình công cộng, cây xanh-thể dục thể thao, giao thông quảng trường) : 720 ha.

- Đất khác (rừng thực nghiệm, giao thông đối ngoại, công viên cây xanh, đất ao hồ, hành lang điện cao thế) : 380 ha.

- Quy mô dân số quy hoạch đến năm 2010 : 50.000 → 55.000 người.

- Chỉ tiêu đất dân dụng đô thị 150-160 m²/người gồm :

+ Đất tiểu khu nhà ở : 120-130 m²/người.

+ Đất công trình công cộng : 8-10 m²/người.

+ Đất cây xanh-TDĐT : 10-12 m²/người.

+ Đất giao thông quảng trường : 10-12 m²/người.

- Tổng số gồm 4 tiểu khu nhà ở với quy mô đất cho mỗi tiểu khu từ 134 ha đến 210 ha tương ứng với số dân từ 8.750 người đến 15.000 người/1 tiểu khu nhà ở.

- Trong mỗi tiểu khu bố trí từ 3 đến 5 nhóm nhà ở tương ứng số dân từ 2.000 đến 2.500 người, có bố trí nhà trẻ, mẫu giáo đảm bảo bán kính phục vụ.

- Chỉ tiêu về tầng cao : 1,5. Trong đó :

+ Tỷ lệ nhà 1 tầng : 30-40%.

+ Tỷ lệ nhà 2 tầng : 50-60%.

+ Tỷ lệ nhà > 3 tầng : 10%.

- Mật độ xây dựng : ≤ 30%.

3. Cơ cấu quy hoạch :

- Ranh giới khu vực giới hạn bởi :

+ Phía Bắc giáp khu công viên cây xanh và công viên hồ Vĩnh Lộc.

+ Phía Nam giáp đường Nam Tĩnh lộ 10.

+ Phía Tây giáp kênh Xáng.

+ Phía Đông giáp kênh A.

- Khu trung tâm Huyện lỵ bố trí tại khu vực trung tâm hình dọc toàn khu nằm về phía Đông của khu Bát Bửu Phật Đài.

Tổng diện tích đất dân dụng : 720 ha, gồm :

+ Đất khu ở : 560 ha, chiếm 77,8%.

+ Đất công trình công cộng : 30 ha, chiếm 4,2%.

+ Đất cây xanh TDĐT : 60 ha, chiếm 8,3%.

+ Đất giao thông quảng trường : 70 ha, chiếm 9,7%.

+ Tổ chức không gian kiến trúc ; trên cơ sở các trục giao thông đối ngoại, gồm Tỉnh lộ 10 và tuyến đường Nam Tỉnh lộ 10 (đường Tân Kiên-Bình Lợi) tổ chức mạng lưới đường giao thông chính trong khu vực thẳng góc với 2 tuyến nêu trên tạo thành bộ khung cơ bản của đô thị. Tổ chức không gian kiến trúc đô thị dựa trên tính chất của các trục giao thông chính và mối quan hệ cảnh quan đô thị.

4. Hạ tầng kỹ thuật :

- Giao thông :

+ Hai trục giao thông chính mang tính đối ngoại của cụm đô thị hóa Lê Minh Xuân - Cầu Xáng là trục Tỉnh lộ 10 lộ giới 40 từ thành phố đi Long An và Nam Tỉnh lộ 10 (đường Tân Kiên-Bình Lợi), lộ giới 40m (từ Quốc lộ 1 đi Bình Lợi).

+ Hai trục giao thông chính của cụm đô thị hóa là đường (A) theo hướng Bắc-Nam (thẳng góc với trục Tỉnh lộ 10 và Nam Tỉnh lộ 10), lộ giới 30m nối với hai trục giao thông đối ngoại nêu trên.

+ Hệ thống đường khu vực được tổ chức theo hướng Đông-Tây (song song với trục Tỉnh lộ 10), lộ giới từ 20-25m và theo hướng Bắc-Nam (thẳng góc với Tỉnh lộ 10). Đường nội bộ khu ở có lộ giới 12-16m.

- Cấp nước :

+ Tiêu chuẩn nước cấp sinh hoạt : 130 → 150 lít/người/ngày.

- Chuẩn bị nền đất xây dựng :

+ Chọn cao độ nền cho toàn khu vực : 1,80m.

+ Đối với khu vực nhà vườn, sẽ san lấp 1/3 diện tích đất để xây dựng nhà.

- Cấp điện :

+ Nguồn : Từ trạm Phú Lâm theo tuyến dây 15KV dọc Tỉnh lộ 10.

+ Đường dây 15KV : Gồm 4 tuyến chính, cỡ dây AC 240 đi dọc Tỉnh lộ 10, các nhánh rẽ cỡ dây AC 50-120.

+ Đường dây 15KV hạ áp và đèn đường : Xây dựng mới các tuyến hạ áp cỡ dây M-95 đến M-50.

+ Trạm biến áp 15/0,4KV : Dùng các máy biến áp 3 pha có công suất 160-630 KVA.

- Thoát nước bản vệ sinh môi trường :

+ Xây dựng hệ thống cống thoát nước bản và nước mưa riêng biệt. Nước thải bản phải được đưa đến trạm xử lý trước khi thoát ra kênh và đạt các tiêu chuẩn cho phép.

+ Mạng đường cống thoát nước bản đặt ngầm. Về thoát nước mưa có thể xây dựng hệ thống mương hở trong giai đoạn đầu.

B. Qui hoạch xây dựng đợt đầu :

1. Xây dựng một tiểu khu nhà ở trong Cụm đô thị Lê Minh Xuân có qui mô khoảng 100 ha.

2. Tổ chức mạng lưới giao thông đối ngoại dẫn đến khu Bát Bửu Phật Đài nhằm giải quyết ách tắc giao thông trong các dịp Lễ, Tết, Rằm... đặc biệt là tuyến Tỉnh lộ 10.

3. Xây dựng các công trình phúc lợi công cộng phục vụ các khu ở (nhà trẻ, trường học, y tế, dịch vụ thương nghiệp...) tại trung tâm công trình công cộng tạo sức hút và tạo cảnh quan cho khu vực.

Điều 2. Kiến trúc sư trưởng thành phố chịu trách nhiệm phê duyệt hệ thống bản đồ kèm theo quyết định này. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh chịu trách nhiệm chính cùng với các ngành chức năng thành phố lập điều lệ quản lý qui hoạch chung xây dựng Cụm đô thị hóa Lê Minh Xuân-Cầu Xáng huyện Bình Chánh và triển khai việc lập đồ án qui hoạch chi tiết sử dụng đất, qui hoạch chi tiết phân lô, các dự án đầu tư xây dựng, các công trình trọng điểm đợt đầu để trình duyệt theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Kiến trúc sư trưởng thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Địa chính, Giám đốc Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố, Giám đốc Sở Tài chính, Viện trưởng Viện Nghiên cứu QHXD và KHĐT, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và các Ban ngành liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**T/M ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
K/T CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Vũ Hùng Việt