

QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ

V/v phê duyệt qui hoạch chung huyện lỵ 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 đồ án qui hoạch tổng mặt bằng thành phố Hồ Chí Minh đã được Thủ tướng C Lê Minh Xuân - Cầu Xáng hính 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 tại công văn số 182/UB ngày 02/4/1996 và tờ trình số 17196/KTS.T-QH ngày 30/12/1996 của Kiến trúc sư trưởng thành phố ;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Duyệt đồ án qui hoạch chung huyện lỵ Bình Chánh do Viện Nghiên cứu Qui hoạch xây dựng và kiến trúc đô thị lập với các nội dung chính sau đây : (đính kèm bản đồ qui hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/5000, số bản vẽ 4/04 ngày 13/12/1995).

A. Định hướng qui hoạch :

1. Tính chất chức năng huyện lỵ : Là thị trấn Trung tâm, điểm dân cư đô thị hóa của toàn huyện với các chức năng : chính trị, văn hóa, y tế, thể dục thể thao, giáo dục, thương mại dịch vụ...
2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật :
 - Tổng diện tích khu vực nghiên cứu : 347,8 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) : 268,8 ha.
 - + Đất khác ngoài dân dụng (gồm đất giao thông đối ngoại và dọc sông, đất công nghiệp, đất ao hồ, hành lang điện cao thế) : 79,0 ha.
 - Qui mô dân số qui hoạch đến năm 2010 : 32.000 người.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tính toán cho đồ án :
 - . Chỉ tiêu đất dân dụng đô thị 84 m²/người gồm :
 - + Đất tiểu khu nhà ở : 50 m²/người.
 - + Đất công trình công cộng : 12 m²/người.
 - + Đất cây xanh-TDĐT : 10 m²/người
 - + Đất giao thông- quảng trường: 12 m²/người
 - Tổng số gồm 3 tiểu khu nhà ở với qui mô đất cho mỗi tiểu khu từ 30 đến 40 ha tương ứng với số dân từ 6000 người đến 8000 người.
 - Trong mỗi tiểu khu bố trí từ 3 đến 5 nhóm nhà ở tương ứng số dân từ 1.500 đến 2.000 người, có bố trí nhà trẻ, mẫu giáo đảm bảo bán kính phục vụ.
 - Chỉ tiêu về tầng cao : 1,8 trong đó :
 - + Tỷ lệ nhà 1 tầng : 30-40%.
 - + Tỷ lệ nhà 2 tầng : 25-35%.
 - + Tỷ lệ nhà 3 tầng đến 5 tầng: 15-25%.
 - + Tỷ lệ nhà 5 tầng : 10%.
 - Mật độ xây dựng :
Khu vực xây mới : < 30%.
3. Cơ cấu qui hoạch :
- Ranh giới khu vực giới hạn bởi Quốc lộ 1, Hương lộ 9 và sông Chợ Đệm.
 - Khu Trung tâm huyện lỵ bố trí tại 2 khu vực :
 - + Phía Tây của Quốc lộ 1 và Hương lộ 8.
 - + Ngã 3 Hương lộ 4 và đường trục nối đường Bắc Nhà Bè-Nam Bình Chánh.
 - Phân bổ diện tích theo cơ cấu qui hoạch :
 - . Tổng diện tích đất dân dụng : 268 ha gồm :
 - + Đất khu ở : 160 ha chiếm tỷ lệ 59,7%.
 - + Đất công trình công cộng : 38,4 ha chiếm tỷ lệ 14,3%.
 - + Đất cây xanh-TDĐT : 32 ha chiếm tỷ lệ 11,94%.
 - + Đất giao thông-quảng trường: 38,4 ha chiếm tỷ lệ 14,06%.
 - Tổ chức không gian kiến trúc : Trên cơ sở hình thành các trục giao thông đối ngoại, các nút giao thông lập thể tại Quốc lộ 1 và đường Bắc Nhà Bè-Nam Bình Chánh, tại Quốc lộ 1 và Hương lộ 9, tổ chức tuyến song hành Quốc lộ 1, mạng lưới đường giao thông chính trong khu vực tạo bộ khung cơ

bản hình thành bộ mặt đô thị. Tổ chức tầng cao dựa trên tính chất các trục giao thông chính và mối quan hệ cảnh quan đô thị.

4. Hạ tầng kỹ thuật :

a. Giao thông : Mở rộng nâng cấp các tuyến đường hiện hữu, xây dựng mới các tuyến nội thị theo các lộ giới quy định :

- Quốc lộ 1 : Lộ giới 120m, từ tim đường ra mỗi bên 60m.
- Đường Bình Thuận (nối dài) : Lộ giới 60m, từ tim đường ra mỗi bên 30m.
- Hương lộ 4 : Lộ giới 40m, từ tim đường ra mỗi bên 20m.
- Hương lộ 8 : Lộ giới 30m, từ tim đường ra mỗi bên 15m.
- Hương lộ 9 : Lộ giới 30m, từ tim đường ra mỗi bên 15m.
- Các đường khu vực có lộ giới 20-25m.
- Các đường nội bộ có lộ giới : 16m.

b. San nền :

- Lấy hệ cao độ quốc gia làm chuẩn, cao độ nền thiết kế và độ dốc nền thiết kế được tính như sau :

. Đối với khu dân cư :

- + Cao độ nền > 1,80.
- + Độ dốc nền > 0,004.

. Đối với khu công viên cây xanh :

- + Cao độ nền > 1,60.
- + Độ dốc nền > 0,003.

- Nguồn đất san lấp tận dụng một phần đất đào hồ, còn lại được vận chuyển từ các nơi khác đến.

c. Cấp điện :

- Nguồn điện : Từ trạm 110/15KV Phú Lâm-Bình Chánh.
- Xây dựng mới các trạm biến áp, lắp đặt mới các tuyến dây, hệ thống chiếu sáng công cộng.

d. Cấp nước :

- Nguồn nước : Giai đoạn dài hạn lấy từ đường ống quy hoạch thành phố dọc theo Quốc lộ 1. Trong giai đoạn đầu có thể bổ sung bởi nguồn nước ngầm sau khi kiểm định và xử lý.

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 150-200 lít/người/ngày đêm.

e. Thoát nước bản-môi trường :

- Xây dựng riêng biệt 2 hệ thống thoát nước bản và nước mưa riêng biệt.

- Nước bản phải được xử lý cục bộ tại các trạm khu vực (nếu chưa có trạm xử lý chung) trước khi thoát ra rạch.

- Các khu vệ sinh của công trình công cộng, nhà ở, xí nghiệp đều phải có bể tự hoại để xử lý sơ bộ trước khi thoát ra cống.

- Triệt để nghiêm cấm việc đổ rác, chất thải sinh hoạt ra sông rạch. Rác thải phải được thu gom vận chuyển đến các công trường xử lý rác thành phố.

B. Qui hoạch xây dựng đợt đầu (đến năm 2000) :

1. Xác định và xếp hạng các hạng mục ưu tiên cho xây dựng đợt đầu :

- Nhà ở :

. Qui hoạch khu nhà ở tại góc Hương lộ 8 và Hương lộ 9 qui mô khoảng 15 ha phục vụ cho yêu cầu giải tỏa di dời mặt bằng khu Trung tâm thương mại tổng hợp Tân Túc.

. Bố trí dạng nhà phố thương mại cho các dự án đầu tư như khu Trung tâm, các trục đường khu vực...

- Công trình công cộng :

. Dự kiến đến năm 2000, xây dựng các công trình : Trung tâm thương mại tổng hợp Tân Túc, trụ sở Ủy ban nhân dân huyện, Bưu điện, Nhà khách, Ngân hàng, Thư viện, sân bóng đá, Câu lạc bộ thể dục thể thao. Các cơ sở giáo dục : Trường cấp 1, 2 và 3, Trung tâm dạy nghề, Trường Đảng.

- Cây xanh công viên :

. Hình thành công viên trung tâm kết hợp hồ đào.

. Tổ chức hệ thống cây xanh tại các khu ở mới, dọc trục lộ và hành lang kỹ thuật.

2. Công trình hạ tầng kỹ thuật :

- Giao thông :

. Không chế phạm vi dành tổ chức các nút giao thông lập thể.

. Mở các tuyến đường khu vực có tính chất vai trò tạo khung của huyện lỵ, tuyến song hành Quốc lộ 1.

- San nền thoát nước :

. Trong giai đoạn đầu có thể xây dựng các mương hở để thoát nước mặt.

. Tận dụng đất đào hồ để san lấp, tiết giảm kinh phí đầu tư.

- Cấp điện :

. Chỉ tiêu tính toán : 400-800 Kwh/người/năm.

. Xây dựng 3 tuyến đường dây 15KV (1 từ trạm Phú Lâm đến và 2 tuyến từ trạm Bình Chánh đến).

. Xây dựng và cải tạo các tuyến dây hạ áp, hệ thống chiếu sáng công cộng.

- Cấp nước :

. Giai đoạn đầu sử dụng nguồn nước ngầm sau khi được kiểm định và xử lý.

- Thoát nước :

. Nước thải sinh hoạt phải qua trạm xử lý cục bộ và trạm xử lý tập trung trước khi thoát ra rạch.

. Các khu vệ sinh của công trình, nhà ở phải có hầm tự hoại đúng qui cách.

. Hệ thống thoát nước bản và nước mưa được xây dựng riêng biệt.

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 huyện lỵ 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 qui định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Kiến trúc sư trưởng thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Sở Địa chính, Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố, Sở Tài chính, Viện trưởng Viện NCQH XD và KTĐT, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và các 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