

Số: 4946 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 9 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 12862/13012 Ngày: 3/12/2013

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000

khu dân cư, tái định cư và nhà ở công nhân Lê Minh Xuân,
xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh
(quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

l/c: *[Handwritten signatures]*
P. C. V. H. T. T. H.

[Handwritten signature]
02/09/13

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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCXDVN 01:2008/BXD);

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 6013/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng huyện Bình Chánh;

Căn cứ Quyết định số 884/QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư, tái định cư và nhà ở công nhân Lê Minh Xuân, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2900/TTr-SQHKT ngày 23 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư, tái định cư và nhà ở công nhân Lê Minh Xuân, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư, tái định cư và nhà ở công nhân Lê Minh Xuân, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông), với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực quy hoạch:

- Vị trí khu vực quy hoạch: thuộc xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông : giáp kênh B.

+ Phía Tây : giáp đường Vành đai 3.

+ Phía Nam : giáp kênh số 8.

+ Phía Bắc : giáp đường Trần Đại Nghĩa.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 95,46 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư, tái định cư và nhà ở công nhân Lê Minh Xuân là khu quy hoạch xây dựng mới, kết hợp với chỉnh trang, với chức năng nhà ở phục vụ cho nhu cầu tái định cư và nhà ở công nhân là chủ yếu. Ngoài ra, khu quy hoạch còn có các khu công viên cây xanh, khu công trình dịch vụ công cộng xã hội như: giáo dục, văn hóa, hành chính, y tế,... đảm bảo khả năng phát triển và hoạt động độc lập, liên kết với các khu vực xung quanh tạo thành một tổng thể hài hòa, thống nhất.

2. Cơ quan tổ chức lập đề án quy hoạch phân khu:

Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh (Chủ đầu tư: Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình huyện Bình Chánh).

3. Đơn vị tư vấn lập đề án quy hoạch phân khu:

Công ty Cổ phần Tư vấn và Kiến trúc Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đề án quy hoạch phân khu:

- Thuyết minh tổng hợp.

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000.

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2000.

+ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2000.

+ Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

5. Dự báo quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:

5.1. Thời hạn quy hoạch: đến năm 2020 (theo thời hạn quy hoạch của đồ án quy hoạch chung xây dựng huyện Bình Chánh được duyệt).

5.2. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch:

+ Đến năm 2020 : 20.000 người.

+ Sau năm 2020 : 40.000 người.

5.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	23,9
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	17,6
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở		
	Đất nhóm nhà ở	m ² /người	7,8
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định (cải tạo chỉnh trang)	m ² /người	17,0
	Đất nhóm nhà ở cao tầng xây dựng mới	m ² /người	6,0
	Đất nhóm nhà ở công nhân xây dựng mới	m ² /người	6,0
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng xây dựng mới	m ² /người	13,0
	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	4,17
	Trong đó:		
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	2,70
	+ Đất hành chính	m ² /người	0,07
	+ Đất thương mại dịch vụ	m ² /người	0,29
	+ Đất văn hóa	m ² /người	0,08
	+ Đất y tế	m ² /người	0,50
	+ Đất thể dục thể thao, sân tập luyện	m ² /người	0,53
	Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /ng	1,76

	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km ²	13,2	
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị			
	Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên), kể cả giao thông tĩnh	%	13	
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180	
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2000	
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,3	
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	Dân số dự kiến (đến sau năm 2020)	người	40.000	
	Mật độ xây dựng chung	%	25%	
	Hệ số sử dụng đất	lần	1,4	
	Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03:2012/BXD)	Tối đa	tầng	12
		Tối thiểu	tầng	01

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

6.1. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

Toàn khu vực quy hoạch được phân chia làm 03 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị ngoài đơn vị ở, được xác định như sau:

- Đơn vị ở 1: giới hạn bởi đường Vành đai 3, đường Trần Đại Nghĩa, đường D4, đường N6. Diện tích tự nhiên khoảng 30,72 ha, quy mô dân số khoảng 13.005 người.

- Đơn vị ở 2: giới hạn bởi đường D10, đường Trần Đại Nghĩa, đường D4, đường N6. Diện tích tự nhiên khoảng 40,22 ha, quy mô dân số khoảng 13.111 người. Đơn vị ở 2 tuy có diện tích lớn, tuy nhiên trong khu đất có nhiều công trình công cộng cấp đô thị như trường phổ thông trung học, hành chính, văn hóa, khu xử lý nước thải,...

- Đơn vị ở 3: giới hạn bởi đường D10, đường Trần Đại Nghĩa, đường Võ Hữu Lợi, đường N6. Diện tích tự nhiên khoảng 24,52 ha, quy mô dân số khoảng 13.884 người.

a. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở, bao gồm:

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở: tổng diện tích 33,10 ha, bao gồm nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang, nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang, nhóm nhà ở thấp tầng và cao tầng xây mới, nhóm nhà ở công nhân xây mới. Trong đó :

+ Nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang : 1,99 ha.

+ Nhóm nhà ở cao tầng xây dựng mới : 6,26 ha.

+ Nhóm nhà ở thấp tầng xây dựng mới : 14,52 ha.

+ Nhóm nhà ở công nhân xây dựng mới : 10,33 ha

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 16,70 ha.
Trong đó:

- Khu chức năng giáo dục: có tổng diện tích 10,80 ha. Trong đó:

+ Trường mầm non bao gồm 03 trường xây mới: 3,39 ha.

+ Trường tiểu học bao gồm 03 trường xây mới: 4,05 ha.

+ Trường trung học cơ sở bao gồm 02 trường xây mới: 3,36 ha.

- Khu chức năng y tế (cơ sở y tế) xây mới: 2,00 ha.

- Khu chức năng hành chính xây mới: 0,30 ha.

- Khu chức năng văn hóa xây mới: 0,32 ha.

- Khu chức năng chợ, thương mại - dịch vụ: 1,17 ha. Trong đó:

+ Chợ hiện hữu chỉnh trang : 0,61 ha

+ Thương mại - dịch vụ xây dựng mới : 0,56 ha

- Đất sân tập luyện, thể dục thể thao : 2,11 ha

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng: 7,03 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông đối nội tính đến đường phân khu vực: tổng diện tích 13,59 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở: 25,04 ha, trong đó:

b.1. Khu chức năng giáo dục (trường trung học phổ thông): 2,40 ha.

b.2. Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: 12,41 ha.

b.3. Đất cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng cấp đô thị: 8,17 ha.

b.4. Đất hạ tầng kỹ thuật (khu xử lý nước thải): 0,70 ha.

b.5. Đất hành lang bảo vệ kênh, rạch: 1,04 ha.

b.6. Đất kênh, rạch, mặt nước: 0,32 ha.

6.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất các đơn vị ở	70,42	100,0
1	Đất các nhóm nhà ở	33,10	47,0
	- Đất các nhóm nhà ở hiện cải tạo chỉnh trang	1,99	2,8
	- Đất các nhóm nhà ở cao tầng xây dựng mới	6,26	8,9
	- Đất các nhóm nhà ở thấp tầng xây dựng mới	14,52	20,6
	- Đất các nhóm nhà ở công nhân	10,33	14,7

2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	16,70	23,7
	- Đất giáo dục	10,80	15,3
	+ Trường mầm non (3 trường)	3,39	4,8
	+ Trường tiểu học (3 trường)	4,05	5,7
	+ Trường trung học cơ sở (2 trường)	3,36	4,8
	- Đất hành chính	0,30	0,4
	- Đất y tế	2,00	2,8
	- Đất văn hóa	0,32	0,5
	- Đất dịch vụ thương mại, chợ	1,17	1,7
	- Đất sân tập luyện, thể dục thể thao	2,11	3,0
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	7,03	10,0
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	13,59	19,3
B	Đất ngoài đơn vị ở	25,04	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đô thị	2,40	
	+ Đất trường trung học phổ thông	2,40	
	- Đất cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng cấp đô thị	8,17	
	- Đất giao thông đối ngoại	12,41	
	- Đất hạ tầng kỹ thuật (khu xử lý nước thải)	0,70	
	- Đất hành lang bảo vệ kênh, rạch	1,04	
	- Đất kênh, rạch, mặt nước	0,32	
Tổng cộng		95,46	

6.3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị từng đơn vị ở và ngoài đơn vị ở:

Đơn vị ở	Cơ cấu sử dụng đất			Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị				
	Loại đất	Ký hiệu khu đất hoặc ô phố	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
						Tối thiểu	Tối đa	
	1. Đất đơn vị ở		247.200	19,0				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		110.500	8,5				
	Đất nhóm nhà ở công nhân	A2	14.200		40	5	8	3,2
		A3	16.800		40	5	8	3,2
		A5	19.100		40	5	8	3,2
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng xây	A11	17.700		50	1	5	2,5
		A13	11.200		50	1	5	2,5

Đơn vị ở 1 (diện tích: 307.200m ² dự báo quy mô dân số 13.005 người)	dựng mới	A15	11.200		50	1	5	2,5
		A16	20.300		50	1	5	2,5
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		72.000	5,5				
	- Đất giáo dục		44.600	3,4				
	+ Trường mầm non xây dựng mới	A9	12.300		40	1	2	0,8
	+ Trường tiểu học xây dựng mới	A8	12.300		40	2	3	1,2
	+ Trường trung học cơ sở xây dựng mới	A10	20.000		40	3	4	1,6
	- Đất y tế xây dựng mới.	A7	11.000		40	1	4	1,6
	- Đất thương mại dịch vụ xây mới.	A6	5.600		40	1	4	1,6
	- Đất sân tập luyện xây dựng mới	A12	5.400		10	0	1	0,1
	- Đất sân tập luyện xây dựng mới.	A14	5.400		10	0	1	0,1
	1.3. Đất cây xanh công cộng xây mới		18.700	1,4				
	- Đất cây xanh xây dựng mới	A4	11.300		5	0	1	0,05
	- Đất cây xanh xây dựng mới	A17	3.700		5	0	1	0,05
	- Đất cây xanh xây dựng mới	A18	3.700		5	0	1	0,05
	1.4. Đất giao thông, bãi đỗ xe		46.000					
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực		46.000					
	2. Đất ngoài đơn vị ở		60.000					
	2.1. Đất cây xanh ven đường giao thông		22.100					
	+ Đất cây xanh ven đường Vành đai 3		16.900					
+ Đất cây xanh ven đường Trần Đại Nghĩa		5.200						

	2.2. Đất giao thông đối ngoại		30.700					
	2.3. Đất hành lang bảo vệ kênh, rạch		4.000					
	2.4. Đất kênh rạch		3.200					
Đơn vị ở 2 (diện tích: 402.200m ² dự báo quy mô dân số: 13.111 người)	1. Đất đơn vị ở		261.500	20,0				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		97.400	7,4				
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng	B2	16.600		50	1	5	2,5
		B4	18.200		50	1	5	2,5
	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới cao tầng	B1	13.700		40	5	12	4,8
		B3	16.800		40	5	12	4,8
		B9	14.700		40	5	12	4,8
		B11	8.800		40	5	12	4,8
		B14	8.600		40	5	12	4,8
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		54.000	4,1				
	- Đất giáo dục		38.800	3,0				
	- Trường mầm non xây dựng mới	B12	9.300		40	1	2	0,8
	- Trường tiểu học xây dựng mới	B10	15.900		40	2	3	1,2
	- Trường trung học cơ sở xây dựng mới	B5	13.600		40	3	4	1,6
	- Đất hành chính xây mới	B7	3.000		40	1	4	1,6
	- Đất y tế xây mới	B15	9.000		40	1	4	1,6
	- Đất văn hóa xây mới	B8	3.200		40	1	4	1,6
	1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng		51.600	3,9				
	- Đất cây xanh xây dựng mới	B17	2.100		5	0	1	0,05
- Đất cây xanh xây dựng mới	B18	2.100		5	0	1	0,05	
- Đất cây xanh xây dựng mới	B19	2.200		5	0	1	0,05	
- Đất cây xanh xây dựng mới	B20	2.200		5	0	1	0,05	
- Đất công viên xây mới	B22	43.000		5	0	1	0,05	

	1.4. Đất giao thông, bãi đỗ xe		58.500					
	Đất đường giao thông cấp phân khu vực		58.500					
	2. Đất ngoài đơn vị ở							
	2.1. Đất công trình dịch vụ đô thị		24.000					
	- Đất xây dựng trường phổ thông trung học	B6	24.000					
	2.2. Đất cây xanh, mặt nước		56.700					
	- Cây xanh ven đường giao thông		7.500					
	- Cây xanh công viên, hồ nước		49.200		5	0	1	0,05
	2.3. Đất giao thông đối ngoại		49.000					
	2.4. Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	B16	7.000		30	1	1	0,3
	2.5. Đất hành lang bảo vệ kênh rạch		4.000					
Đơn vị ở 3 (diện tích: 245.200m ² dự báo quy mô dân số: 13.884 người)	1. Đất đơn vị ở		195.500	14,1				
	1.1. Đất nhóm nhà ở		123.100	8,9				
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu, chỉnh trang	C11	46.000		60	1	6	3,0
		C12	1.100		60	1	6	3,0
		C13	14.200		60	1	6	3,0
	Đất nhóm nhà ở công nhân xây dựng mới	C6	29.300		40	5	8	3,2
		C9	23.900		40	5	8	3,2
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng xây dựng mới	C1	29.900		50	1	5	2,5
		C2	10.000		50	1	5	2,5
		C4	10.100		50	1	5	2,5
	1.2. Đất công trình dịch vụ đô thị		41.000	3,0				
	- Đất giáo dục		24.600	1,8				
+ Trường mầm non xây dựng mới	C8	12.300		40	1	2	0,8	

+ Trường tiểu học xây dựng mới	C7	12.300		40	2	3	1,2
- Chợ hiện hữu, chỉnh trang	C10	6.100		50	1	2	1,0
- Đất sân tập luyện thể dục thể thao (xây mới)	C3	5.200		10	0	1	0,1
	C5	5.200		10	0	1	0,1
1.3. Đất giao thông,		31.400					
- Đất đường giao thông cấp phân khu vực		31.400					
2. Đất ngoài đơn vị ở		49.700					
2.1. Đất cây xanh		2.900					
2.2. Đất giao thông đối ngoại		44.400					
2.3. Đất hành lang bảo vệ kênh rạch		2.400					

7. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

7.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

- Đường trục chính vào khu dân cư, tái định cư, nhà ở công nhân kết nối với khu công nghiệp Lê Minh Xuân. Khu trung tâm thương mại dịch vụ bố trí tại vị trí cửa ngõ khu dân cư, tạo điểm nhấn kiến trúc, cảnh quan. Cuối đường trục chính là công viên cây xanh cảnh quan, tạo không gian mở, xanh sạch cho toàn khu ở.

- Toàn bộ khu đất được phân chia thành ba đơn vị ở liên kết với nhau bằng đường N3 xuyên suốt qua các khu ở. Các khu thương mại dịch vụ, cây xanh, cấp đô thị bố trí ở giữa phục vụ chung cho toàn khu ở, vừa là điểm nhấn cho khu ở. Bám dọc theo đường Trần Đại Nghĩa và đường trục chính bố trí nhà ở dạng cao tầng và các công trình thương mại dịch vụ. Các khu nhà ở thấp tầng, nhà ở công nhân, được bố trí tách biệt, xen kẽ với các khu nhà ở là các khu công viên cây xanh, trường học, phục vụ chung cho nội bộ từng đơn vị ở với bán kính đảm bảo.

- Cây xanh sử dụng đơn vị ở được bố trí tại vị trí trung tâm của các đơn vị ở, đảm bảo bán kính phục vụ tốt nhất. Cây xanh công viên kết hợp với sân tập luyện, tạo thành một hệ thống cây xanh, thể dục thể thao hoàn chỉnh.

- Các công trình giáo dục như trường mầm non, trường tiểu học bố trí giữa các đơn vị ở, gần với các công viên cây xanh, tạo môi trường giáo dục rất tốt. Ngoài ra, khu ở được bố trí hai trường trung học cơ sở và một trường phổ thông trung học với quy mô diện tích đảm bảo theo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

7.2. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:

- Đối với các công trình công cộng xây dựng mới, tầng trệt có khoảng lùi so với lộ giới tối thiểu là theo quy chuẩn xây dựng hiện hành và có đường phòng cháy chữa cháy bao quanh công trình.

- Hình thức kiến trúc được thiết kế phù hợp với chức năng, kiến trúc mới đa dạng phù hợp với xu hướng phát triển của khu đô thị.

- Khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) trên từng lô đất sẽ được xác định cụ thể theo các Quy chế quản lý quy hoạch - kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng sẽ được thiết lập sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt hoặc căn cứ vào các Quy chuẩn Việt Nam và các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

8. Quy hoạch hệ thống giao thông đô thị:

- Việc tổ chức giao thông theo hướng cải tạo mở rộng lộ giới theo đúng quy định, kết hợp xây mới một số tuyến đường, tạo thành mạng lưới đường hoàn chỉnh.

- Cải tạo và nâng cấp mở rộng các tuyến đường chính hiện hữu cấp thành phố và huyện, lộ giới được xác định theo Quyết định số 6982/QĐ.UB.QLĐT ngày 30 tháng 9 năm 1995 và Quyết định số 4963/QĐ.UB.QLĐT ngày 30 tháng 8 năm 1999 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Nâng cấp, mở rộng đúng lộ giới một số tuyến đường nhỏ nội bộ có lộ giới < 12m theo Quyết định công bố của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh theo kế hoạch xây dựng hàng năm của huyện.

- Bảng thống kê đường giao thông:

STT	Tên đường	Từ...	Đến...	Lộ giới mét	Mặt cắt ngang		
					Lề trái mét	Lòng đường mét	Lề phải mét
Giao thông đối ngoại							
1	Đường Trần Đại Nghĩa	Vành đai 3	Đường Võ Hữu Lợi	40	8,5	23	8,5
2	Đường Võ Hữu Lợi	Đường N6	Đường Trần Đại Nghĩa	30	7	15	8
3	Đường Võ Hữu Lợi B	Đường Võ Hữu Lợi	Đường Trần Đại Nghĩa	30	6	18	6
4	Đường D4	Đường N6	Đường Trần Đại Nghĩa	20	4	12	4
5	Đường D9	Đường N4	Khu công nghiệp Lê Minh Xuân	36	9	18	9
6	Đường D10	Đường N6	Đường Trần Đại Nghĩa	20	4	12	4

Giao thông đối nội							
1	Đường D1	Đường N4	Đường N2	14	3	8	3
2	Đường D2	Đường N6	Đường Trần Đại Nghĩa	16	4	8	4
3	Đường D3	Đường N6	Đường Trần Đại Nghĩa	14	3	8	3
4	Đường D5	Đường N3	Đường N1	14	3	8	3
5	Đường D6	Đường N6	Đường N1	14	3	8	3
6	Đường D8	Đường N3	Đường N1	14	3	8	3
7	Đường D11	Đường N5	Đường N2	14	3	8	3
8	Đường D12	Đường N6	Đường Trần Đại Nghĩa	14	3	8	3
9	Đường D13	Đường N6	Đường N2	14	3	8	3
10	Đường N1	Đường D4	Đường D10	14	3	8	3
11	Đường N2	Ranh phía Tây	Đường D4	14	3	8	3
12	Đường N2a	Đường D5	Đường Võ Hữu Lợi B	14	3	8	3
13	Đường N3	Đường D2	Đường D11	20	4	12	4
14	Đường N4	Ranh phía Tây	Đường D4	14	3	8	3
15	Đường N5	Đường D10	Đường D12	14	3	8	3
16	Đường N6	Đường D2	Đường Võ Hữu Lợi	16	4	8	4

* Ghi chú:

- Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 12m thuộc quy hoạch hẻm, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh căn cứ theo Quyết định số 88/2007/QĐ-UBND ngày 04 tháng 07 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành quy định về lộ giới và quản lý đường hẻm trong các khu dân cư hiện hữu thuộc địa bàn thành phố để xác định cụ thể. Việc thể hiện lộ giới quy hoạch giao thông nhỏ hơn 12m trên bản đồ quy hoạch giao thông chỉ mang tính chất tham khảo.

- Bán kính cong tại các giao lộ và phần chỉ giới xây dựng sẽ được nghiên cứu xác định cụ thể khi có thiết kế đô thị hoặc khi khai triển các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và dự án cụ thể.

- Việc thể hiện tọa độ mốc thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho việc công bố quy hoạch và cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa nhằm phục vụ quản lý quy hoạch xây dựng theo quy định, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và đơn vị tư vấn sẽ chịu trách nhiệm về tính chính xác về số liệu cập nhật này

9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư; các vấn đề về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

a) Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Cải tạo và mở rộng các tuyến đường chính hiện hữu và xây dựng mới các đường dự kiến.
- Xây dựng và hoàn thiện các mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.
- Xây dựng các mảng cây xanh trong khu ở.
- Đầu tư các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (cơ sở giáo dục, y tế,...)
- Nâng cấp, mở rộng đúng lộ giới một số tuyến đường nhỏ nội bộ có lộ giới nhỏ hơn 12m theo kế hoạch xây dựng hàng năm của huyện.
- Khi triển khai các dự án phát triển các tuyến đường giao thông theo quy hoạch được phê duyệt, tùy theo điều kiện cụ thể, để tạo nguồn lực thực hiện, cần khai thác hiệu quả quỹ đất hai bên đường, tổ chức thu hồi, đấu giá hoặc đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.

b) Về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, các cơ quan quản lý đầu tư phát triển đô thị căn cứ vào đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này được phê duyệt để làm cơ sở xác định, lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị để trình cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch, triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị trong khu vực quy hoạch; các chủ đầu tư, tổ chức, đơn vị có liên quan cần tuân thủ các nội dung đã được nêu trong đồ án này và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 2. Trách nhiệm của chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư, tái định cư và nhà ở công nhân Lê Minh Xuân, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

- Để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy mô dân số của đồ án và theo đồ án quy hoạch chung xây dựng huyện Bình Chánh; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án; theo đó, các dự án phát triển nhà ở cần có giải pháp để ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ.

- Trong quá trình tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực có sông, kênh, rạch trong khu vực quy hoạch; Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan cần quản lý chặt chẽ việc tuân thủ về chỉ giới hành lang sông,

kênh, rạch đã được quy định tại Quyết định số 150/2004/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang sông, kênh, rạch trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Việc san lấp kênh, mương, rạch (nếu có) trong khu vực quy hoạch cần có ý kiến thỏa thuận của các cơ quan có thẩm quyền đã được quy định tại Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về quản lý việc san lấp và xây dựng công trình trên sông, kênh, rạch, đầm, hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Để làm cơ sở quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý xây dựng đô thị phù hợp với quy hoạch; sau khi đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để có kế hoạch tổ chức lập các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định, phù hợp với nội dung đồ án hoặc lập các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc các đồ án thiết kế đô thị riêng tại các khu vực có ý nghĩa quan trọng, khu vực đặc trưng, khu vực cảnh quan đặc thù, khu vực dọc các tuyến đường quan trọng mang tính chất động lực phát triển.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cần tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này theo Luật Quy hoạch đô thị và Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố, ban hành Quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh và tổ chức thực hiện công tác cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt đã được quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

- Chậm nhất 01 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ phân quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của đồ án, trình thẩm định, phê duyệt bổ sung theo quy định.

- Sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư, tái định cư và nhà ở công nhân Lê Minh Xuân, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt theo Chỉ thị số 24/2012/CT-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố.

- Do nội dung quy hoạch giao thông của đồ án này đã được nghiên cứu, thiết lập phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố đến năm 2025 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và đồ án quy hoạch chung xây dựng huyện Bình Chánh được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt trước thời điểm Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định 568/QĐ-TTg ngày 08 tháng 4 năm 2013 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, tầm nhìn sau năm 2020, nên trong trường hợp khi triển khai thiết kế, cắm mốc giới, thực hiện các dự án giao thông vận tải theo

Quyết định số 568/QĐ-TTg, nếu có khác biệt về hướng tuyến, vị trí... thì đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này cần được cập nhật và thực hiện điều chỉnh quy hoạch theo quy định.

Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư, tái định cư và nhà ở công nhân Lê Minh Xuân, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) được nêu tại Khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

Điều 4. 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 Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Y tế, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Giám đốc Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình huyện Bình Chánh, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Lê Minh Xuân và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: các PVP;
- Các Phòng chuyên viên;
- Lưu: VT, (ĐTMT-N) D. 29

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



Nguyễn Hữu Tín

10

11