

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 5731/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 12 năm 2006

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng
huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh**

CHỦ TỊCH 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 Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Thông tư số 15/2005/TT-BXD, ngày 13 tháng 10 năm 2005 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch - xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 130/2003/NĐ-CP, ngày 05 tháng 11 năm 2003 của Chính phủ về việc cho phép thành phố Hồ Chí Minh tách huyện Bình Chánh làm 2 đơn vị hành chính mới là quận Bình Tân (10 phường) và huyện Bình Chánh (gồm 16 xã - thị trấn);

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3386/TTr-SQHKT ngày 23 tháng 11 năm 2006 về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng huyện Bình Chánh - thành phố Hồ Chí Minh do Viện Quy hoạch xây dựng thành phố lập,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng huyện Bình Chánh với các nội dung chính như sau: (đính kèm hồ sơ lập nhiệm vụ quy hoạch chung).

1. Vị trí và quy mô nghiên cứu:

1.1. Vị trí khu đất quy hoạch nằm về phía Tây, Tây Nam của nội thành thành phố Hồ Chí Minh. Các mặt giáp giới như sau:

+ Phía Đông: giáp quận Bình Tân, quận 7, quận 8 và huyện Nhà Bè.

- + Phía Tây: giáp huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.
- + Phía Nam: giáp huyện Bến Lức và huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.
- + Phía Bắc: giáp huyện Hóc Môn.

1.2. Quy mô, dân số nghiên cứu:

- + Quy mô đất nghiên cứu quy hoạch: 25.255,28ha.
- + Dân số hiện trạng năm 2005: 311.702 người.
- + Dân số dự kiến:
 - Năm 2010: 500.000 người.
 - Năm 2015: 700.000 người.
 - Năm 2020: 850.000 người.

(trong đó dân cư đô thị là 730.000 người, dân cư nông thôn là 120.000 người).

2. Tính chất, chức năng quy hoạch:

- Trung tâm kinh tế với sản xuất Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp, Thương mại dịch vụ và đầu mối giao thông (đường bộ, đường sắt, đường thủy), đầu mối hạ tầng kỹ thuật quan trọng phía Tây - Tây Nam thành phố.

- Là trung tâm khu vực phía Tây cấp thành phố.
- Trung tâm chuyên ngành về giáo dục, văn hóa, du lịch, nghỉ ngơi giải trí với cảnh quan thiên nhiên và nông nghiệp sinh thái kết hợp khai thác du lịch.
- Khu dân cư mới kết hợp dân cư hiện hữu hỗ trợ cho nội thành giảm áp lực dân cư và từng bước đô thị hóa nông thôn.

3. Phương án bố cục, phân khu chức năng:

3.1. Các khu ở:

- Các khu ở hiện hữu được chỉnh trang, nâng cấp thông qua việc xác định thêm các tuyến đường nội bộ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đồng thời sắp xếp lại để tạo thêm quỹ đất xây dựng công trình công cộng, cải thiện môi trường sống cho khu vực.

- Khu ở mới chủ yếu phát triển dạng đô thị với hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh phù hợp với tiêu chuẩn đô thị hiện đại văn minh.

- Dân cư nông thôn được tập trung xây dựng tại các điểm dân cư lớn tồn tại lâu dài với quy mô phù hợp cho một khu dân cư nông thôn là trên 200 hộ, tạo điều kiện thuận lợi cho việc xây dựng hạ tầng cơ sở.

- Hình thái kiến trúc: Nhà chung cư cao tầng dọc tuyến giao thông chính đường Nguyễn Văn Linh, Quốc lộ 1A,... nhà liên kế (hiện hữu cải tạo), biệt thự và nhà ở thấp tầng có gắn kết với sân vườn cho khu vực nông thôn.

3.2. Các công trình công cộng:

Đảm bảo đủ các loại hình phục vụ thiết yếu, cấp phục vụ, quy mô phục vụ và bố trí theo giải pháp phân tán trong các khu ở, đảm bảo bán kính phục vụ và vị trí phù hợp với chức năng; Đồng thời kết hợp với các mảng hoa viên sân chơi, thể dục thể thao tạo nên những khoảng không gian mở cho từng khu vực.

+ Công trình công cộng trong các đơn vị ở, thị trấn và xã gồm các công trình công cộng mang tính thường xuyên như công trình hành chính cấp xã - thị trấn, nhà văn hóa, thương mại dịch vụ, chợ, trạm y tế, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở...

+ Công trình công cộng khu vực (liên xã) và huyện.

- Trung tâm công cộng cấp huyện tại khu Trung tâm thị trấn Tân Túc quy mô công trình công cộng khoảng 40 - 50 ha, trong đó gồm công trình hành chính, thương mại - dịch vụ, y tế, văn hóa - thể dục thể thao...

- Trung tâm công trình công cộng liên xã quy mô khoảng 20 - 30 ha/trung tâm, là điểm tựa phát triển khu dân cư giữ vai trò thúc đẩy quá trình đô thị hóa nông thôn.

+ Đất công trình công cộng cấp Trung ương, thành phố:

- Trung tâm cấp khu vực thành phố về phía Tây bố trí tại xã Tân Kiên (Trung tâm dịch vụ, thương mại, ngân hàng, tài chính, nhà ở) quy mô khoảng 200ha.

- Công trình công cộng tại Khu đô thị mới Nam thành phố.

- Khu vực 3 xã cánh Nam Bình Chánh.

- Khu vực Lê Minh Xuân (Bệnh viện Tâm thần).

- Khu làng đại học tại xã Hưng Long quy mô khoảng 583ha.

3.3. Công viên cây xanh - thể dục thể thao:

- Khu cây xanh - thể dục thể thao: bố trí tập trung thành từng cụm lớn (trong đó có công viên Hồ sinh thái Vĩnh Lộc, trong khu đô thị Sing - Việt, khu công viên cây xanh xã Tân Nhựt, khu văn hóa Láng Le xã Lê Minh Xuân, khu tưởng niệm Tết Mậu Thân xã Tân Nhựt...).

- Giữa các nhóm ở bố trí các khu cây xanh hoa viên - thể dục thể thao.

- Kết hợp chặt chẽ giữa các sân tập thể thao, cây xanh công viên.

Ngoài ra tổ chức hệ thống cây xanh cách ly giữa khu dân cư với khu công nghiệp, khu nghĩa trang, hành lang hệ thống hạ tầng kỹ thuật và cây xanh cảnh quan dọc sông rạch...

3.4. Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp:

- Các khu công nghiệp hiện hữu dự kiến đầu tư chiều sâu và phát triển thêm một số khu, cụm công nghiệp tập trung thúc đẩy phát triển kinh tế huyện, thành phố như: Khu công nghiệp Vĩnh Lộc mở rộng, Khu cụm công nghiệp Lê Minh Xuân, Khu công nghiệp Phong Phú... phù hợp với hướng điều chỉnh các khu - cụm công nghiệp toàn thành phố đang triển khai và phù hợp với Quyết định số 188/2004/QĐ-TTg ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt quy hoạch phát triển công nghiệp của thành phố Hồ Chí Minh đến 2020.

- Các cơ sở công nghiệp ô nhiễm sẽ di dời vào khu, cụm công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp tập trung và cụm công nghiệp địa phương để có điều kiện xử lý về môi trường, còn những cơ sở công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp không ô nhiễm hoặc ít ô nhiễm, được duy trì sử dụng xen cài trong khu dân cư kết hợp việc kiểm soát chặt chẽ về môi trường.

3.5. Công trình đầu mối, hạ tầng kỹ thuật:

- Khu xử lý nước thải tại xã Bình Hưng.
- Khu xử lý nước thải tại xã Tân Nhựt.
- Khu hạ tầng kỹ thuật (nghĩa trang, xử lý rác...) tại xã Đa Phước.
- Khu Depot phục vụ hai tuyến Metro ưu tiên của thành phố.
- Tuyến đường sắt Sài Gòn - Mỹ Tho dự kiến bố trí nhà ga tại xã Tân Kiên.
- Các trạm điện và tuyến điện, trạm bơm tăng áp, trạm xử lý nước bản...

3.6. Nông lâm nghiệp kết hợp phát triển:

Tổ chức sản xuất nông nghiệp sạch kết hợp kinh tế vườn, khu du lịch sinh thái.

4. Định hướng phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

4.1. Phân bố sử dụng đất:

Tổng diện tích đất: 25.255,28ha, trong đó:

- Khu đô thị Nam thành phố: 1.839ha.

Các chỉ tiêu cơ cấu sử dụng các loại đất (ở, công trình công cộng, cây xanh, giao thông) trong Khu đô thị Nam thành phố sẽ được căn cứ theo nội dung quy hoạch chi tiết 1/5000 Khu đô thị Nam thành phố được phê duyệt.

- Khu đô thị còn lại của huyện Bình Chánh: 2.924,0 - 3.096,0ha;
- Đất dân cư nông thôn khoảng: 2.016,0 - 2.214,0ha;
- Đất phục vụ chung cho thành phố: 4.815ha;
- Đất an ninh quốc phòng: 7,28ha (dự kiến sẽ bố trí thêm một số địa điểm trận địa phòng không theo yêu cầu an ninh quốc phòng).
- Đất sông rạch: 1.968ha;
- Đất lâm nghiệp: 1.500ha;
- Đất nông nghiệp: 10.193 - 9.913ha.

4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

a) Khu đô thị Nam thành phố: Áp dụng theo Quyết định số 6555/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố, với chỉ tiêu đất dân dụng bình quân: 45m²/người.

b) Khu đô thị còn lại của Bình Chánh: bình quân 68,0 - 72,0m²/người, bao gồm:

- * Đất khu ở: 41,0 - 42,5m²/người;
- * Đất công trình công cộng: 3,0 - 4,0m²/người;
- * Đất cây xanh: 9,5 - 11,0m²/người;
- * Đất giao thông: 13,0 - 16,0m²/người.

c) Khu dân cư nông thôn: bình quân 168,0 - 177,0m²/người, bao gồm:

- * Đất ở: 55,0 - 60,0m²/người;
- * Đất ao, vườn: 100m²/người;
- * Đất công trình công cộng: 3,0 - 4,0m²/người;
- * Đất cây xanh: 3,0 - 4,0m²/người;
- * Đất giao thông: 7,0 - 9,0m²/người.

d) Chỉ tiêu xây dựng đối với khu nhà ở:

- + Khu nhà ở hiện hữu chỉnh trang: Mật độ xây dựng: 40 - 50%.
- + Khu nhà ở mới: Mật độ xây dựng: 30 - 35%.

Về tầng cao xây dựng: căn cứ vào định hướng phát triển kinh tế - xã hội, chức năng của các khu quy hoạch, không gian kiến trúc đô thị của khu vực đô thị hóa và khu dân cư nông thôn để có nghiên cứu xác định về chiều cao xây dựng công trình cho từng khu vực, đồng thời thực hiện theo Quyết định số 100/2003/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về quy định các bề mặt hạn chế chướng ngại vật sân bay Tân Sơn Nhất và yêu cầu khống chế chiều cao công trình xây dựng phù hợp quy định về quốc phòng đối với vùng thành phố Hồ Chí Minh.

e) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

+ Giao thông:

* Diện tích giao thông: 20 - 25% diện tích chung.

* Mật độ đường chính: 2,1 - 2,2km/km².

+ Chuẩn bị kỹ thuật:

* Cao độ xây dựng: $\geq + 2,0\text{m}$ (cao độ Quốc gia Hòn Dấu)

* Độ dốc nền đất: Khu công trình công cộng và khu nhà ở $\geq 0,4\%$ và khu công viên cây xanh $\geq 0,3\%$.

+ Cấp điện:

* Điện sinh hoạt khu đô thị hóa: 1.500 - 2.000 kw/người/năm;

* Điện sinh hoạt khu dân cư nông thôn: 1.000 kw/người/năm;

* Cấp điện công nghiệp: 250 - 500 kw/ha.

+ Cấp nước:

* Sinh hoạt: 200l/người/ngày đêm;

* Khu công nghiệp tập trung: 50m³/ha/ngày.

+ Thoát nước thải bản:

* Sinh hoạt: 200l/người/ngày;

* Công nghiệp: 50m³/ha/ngày.

+ Vệ sinh đô thị:

* Rác sinh hoạt: 0,9 kg/người/ngày;

* Rác công nghiệp: 0,5 tấn/ha/ngày.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Hệ thống giao thông:

- Trên cơ sở mạng lưới đường bộ chính hiện hữu, hình thành và phát triển mới một số tuyến trục chính nhằm bổ sung hình thành hệ thống đường trục cấp 1, 2, tạo thành khung sườn giao thông chính, chủ yếu đảm nhận chức năng giao thông đối ngoại.

- Khai thác hợp lý các tuyến giao thông hiện hữu, bao gồm các tuyến Tỉnh lộ, Hương lộ, các tuyến đường nông thôn liên xã.

- Xây dựng các bến bãi, đầu mối giao thông chính kết hợp các phương thức vận chuyển: sắt - thủy - bộ.

- Đường sắt quốc gia là tuyến đường sắt Sài Gòn - Mỹ Tho theo trục Bắc - Nam nằm song song đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương qua các xã Bình Chánh, Tân Kiên, Tân Nhựt và thị trấn Tân Túc.

- Đường sắt đô thị: đi qua địa bàn huyện có đoạn nhánh cuối tuyến Metro tại xã Tân Kiên và hình thành ga đường sắt đầu mối tại đây.

- Hình thành tuyến vành đai giao thông thủy theo tuyến kênh Xáng, kênh An Hạ, kênh Lý Văn Mạnh.

5.2. Hệ thống cấp nước:

Nguồn nước cấp: Đến năm 2010 sử dụng nguồn nước máy thành phố từ Nhà máy nước Thủ Đức và Nhà máy nước ngầm Bình Trị Đông, Nhà máy nước sông Sài Gòn. Đến năm sau 2010 được bổ sung bởi 3 nguồn nước máy thành phố là Nhà máy nước sông Sài Gòn giai đoạn 2, Nhà máy nước Thủ Đức và Nhà máy nước Kênh Đông Củ Chi.

5.3. San nền, thoát nước mưa:

- Giải pháp tôn nền cho các vùng có địa hình thấp trũng và kết hợp với hồ điều hòa.

- Cao độ xây dựng: $2,0m \leq H \leq 3,5m$ (hệ cao độ Quốc gia Hòn Dấu) tăng dần từ phía Nam lên phía Bắc và về phía nội đồng.

- Thoát nước mưa: tận dụng hệ thống sông rạch, kênh mương hiện hữu cải tạo nạo vét làm trục tiêu nước cấp 1. Riêng các kênh mương nội đồng có kích thước nhỏ nếu do yêu cầu tổ chức về quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan thì nghiên cứu hướng san lấp hoặc thay thế bởi các tuyến cống ngầm đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.

5.4. Hệ thống cấp điện:

Nguồn điện: huyện Bình Chánh được cấp điện từ lưới điện Quốc gia thông qua các trạm 220/110KV sau: Trạm Phú Lâm 220/110 - 2 x 250MVA, trạm Nam Sài Gòn 220/110 - 3 x 250MVA, trạm 220/110 - 3 x 250MVA (sau năm 2010)...

5.5. Hệ thống thoát nước và vệ sinh môi trường:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước bẩn riêng biệt.
- Đối với khu dân cư: nước thải bẩn từ trạm xử lý cục bộ được đưa về các trạm xử lý nước bẩn khu vực. Riêng các khu vực phía Nam nằm dọc tuyến công chuyển tải nước thải của Dự án 415 - Lưu vực Tân Hóa - Lò Gốm, nước thải từ trạm cục bộ sẽ được thoát vào tuyến công này để đến nhà máy xử lý nước thải đặt tại xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh.
- Đối với khu công nghiệp: nước thải công nghiệp được thu gom vào hệ thống công riêng và xử lý theo từng khu công nghiệp trước khi thoát vào kênh, rạch tự nhiên.

- Tổ chức thu gom rác thải đưa về khu xử lý tập trung tại thành phố.

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

- Đối với các trục giao thông chính của huyện cần lập thiết kế đô thị: đường Nguyễn Văn Linh, đường nhánh của tuyến cao tốc đi Trung Lương, đường Đông Tây nối dài, Quốc lộ 50 mới... trong đó chủ động dành trước một số diện tích sân bãi lớn cho yêu cầu đậu xe.

- Quỹ đất lâm nghiệp (1.500ha) cần được tăng cường quản lý, không được sử dụng tùy tiện vào mục đích khác.

- Quỹ đất Quốc phòng, trận địa phòng không, cần nghiên cứu xác định rõ vị trí và qui mô đất trên cơ sở phối hợp cùng Ban Chỉ huy Quân sự thành phố, Sư đoàn 367 để xác định hành lang cách ly, các chỉ tiêu xây dựng đối với khu vực tiếp cận.

- Đối với các quỹ đất dành cho công trình công cộng phục vụ cấp thành phố như khu đại học (khoảng 583ha), khu trung tâm phía Tây thành phố (khoảng 200ha) cần được quản lý chặt và có kế hoạch triển khai thực hiện cụ thể.

- Trong định hướng phát triển đô thị cho giai đoạn ngắn hạn cần được khảo sát kỹ để có đánh giá đề xuất hợp lý, đặc biệt đáp ứng được về điều kiện hạ tầng, mạng lưới các công trình kỹ thuật đầu tư để phù hợp với tiến độ triển khai, hình thành các khu ở, khu đô thị mới; hoàn chỉnh và đồng bộ về hạ tầng chung. Lưu ý tập trung phát triển các khu dân cư, nhà ở công nhân phục vụ các khu công nghiệp tập trung...

- Quy hoạch các tuyến đường sắt Metro cần cập nhật theo quy hoạch hệ thống đường sắt của thành phố Hồ Chí Minh.

- Về hướng thoát nước, cao độ xây dựng cần được tính toán kỹ, ngoài yếu tố phân chia lưu vực, hướng thoát về các sông kênh rạch cần có xét thêm về giải pháp hồ điều tiết kết hợp với cảnh quan.

- Dựa vào định hướng phát triển kinh tế - xã hội của huyện, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh có trách nhiệm phối hợp với các Sở - ngành thành phố có liên quan để lập và trình Ủy ban nhân dân thành phố danh mục các chương trình đầu tư, các dự án phát triển kinh tế - xã hội theo thứ tự ưu tiên để cụ thể hóa trong công tác lập quy hoạch chung xây dựng.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và Viện Quy hoạch xây dựng triển khai thực hiện nghiên cứu đề án quy hoạch chung xây dựng huyện Bình Chánh và trình duyệt theo quy định.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh xác lập ranh đất quy hoạch, thực hiện tốt quản lý đất trong phạm vi quy hoạch.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và 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 - Công chính, Giám đốc Sở Công nghiệp, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giám đốc Sở Thương mại, Giám đốc Sở Y tế, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Tư pháp - Viễn thông, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Hữu Tín