

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

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

Số: 3215/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 7 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu đô thị Sing Việt, 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 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 Quyết định số 123/1998/QĐ-TTg ngày 10 tháng 7 năm 1998 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 1570/QĐ-TTg ngày 27 tháng 11 năm 2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 5731/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng huyện Bình Chánh;

Xét Tờ trình số 1669/TTr-SQHKT ngày 17 tháng 5 năm 2007 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Sing Việt tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh tại Công văn số 389/UBND ngày 03 tháng 4 năm 2007,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Sing Việt với các nội dung chính như sau:

1. Về quy mô diện tích và ranh giới quy hoạch:

Tổng diện tích quy hoạch: 300ha thuộc địa bàn xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh (diện tích được xác định theo Bản đồ giao đất số 19752/GD-TNMT ngày 15 tháng 7 năm 2005 của Sở Tài nguyên và Môi trường).

Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông Bắc : giáp rừng phòng hộ
- Phía Đông Nam : giáp khu tái định cư
- Phía Tây Bắc : giáp Kênh Xáng
- Phía Tây Nam : giáp đất ruộng.

2. Tính chất và phân khu chức năng:**2.1. Tính chất:**

Khu vực quy hoạch được xác định là Khu đô thị mới thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp với yêu cầu phát triển về phía Tây của thành phố.

Ngoài các chức năng đặc trưng của khu đô thị (bao gồm: các khu ở, khu công trình công cộng, khu công viên - cây xanh, v.v...), Khu đô thị Sing Việt có thêm chức năng một số công trình công cộng cấp khu vực: khu thương mại - dịch vụ với sân golf, trường đua.

2.2. Phân khu chức năng:

Khu đô thị Sing Việt phân thành 3 khu chính:

- + Khu trường đua (khoảng 69,32ha) bố trí ở phía Bắc của khu đất.
- + Khu sân golf (khoảng 70,1ha) bố trí ở phía Nam của khu đất.
- + Khu dân dụng (khoảng 160,67ha) bố trí ở trung tâm của khu đất.

3. Quy mô dân số:

Dân số quy hoạch: 60.000 người, tương ứng 15.000 căn hộ.

4. Cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật:**4.1. Cơ cấu sử dụng đất:**

Khu đô thị Sing Việt chia thành 3 khu với cơ cấu sử dụng đất như sau:

- + Khu trường đua : 69,32ha, chiếm tỷ lệ 23,1%

+ Khu sân golf	: 70,01ha, chiếm tỷ lệ 23,33%
+ Khu dân dụng	: 160,67ha, chiếm tỷ lệ 53,57%
Cộng	: 300,00ha, chiếm tỷ lệ 100%
+ Khu dân dụng	: 160,67ha, bao gồm:
. Đất khu dân dụng	: 160,13ha
. Đất ngoài dân dụng (hạ tầng kỹ thuật)	: 0,54ha
. Cơ cấu sử dụng đất dân dụng	: 160,13ha, chia ra:
+ Đất khu ở	: 82,61ha, chiếm tỷ lệ 51,59%
(Nhà ở thấp tầng 9,87ha, nhà ở cao tầng	: 72,74ha).
+ Đất công trình công cộng	: 33,35ha, chiếm tỷ lệ 20,83%
(Đất công trình công cộng khu ở	: 20ha, đất công trình công cộng cấp đô thị: 13,35ha).
+ Đất công viên cây xanh	: 13,12ha, chiếm tỷ lệ 8,19%
+ Đất giao thông, sân bãi	: 31,05ha, chiếm tỷ lệ 19,39%.

4.2. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

+ Đất khu dân dụng	: 26,78m ² /người
- Đất khu ở	: 13,77m ² /người
- Đất công trình công cộng	: 5,56m ² /người
- Đất công viên cây xanh	: 2,19m ² /người
- Đất giao thông khu vực	: 5,17m ² /người
- Tầng cao xây dựng	: 2 - 4 tầng (Đối với khu nhà ở thấp tầng) 5 - 18 tầng (Đối với khu nhà ở chung cư) 1 - 12 tầng (Đối với khu công trình công cộng)
- Mật độ xây dựng	: 35 - 45% (Đối với khu nhà ở thấp tầng) 25 - 35% (Đối với khu nhà ở chung cư) 25 - 45% (Đối với khu công trình công cộng).
+ Khu trường đua:	

- Mật độ xây dựng : 10 - 15%
- Tầng cao xây dựng : 2 - 4 tầng
- + Khu sân golf:
- Mật độ xây dựng : 3 - 5%
- Tầng cao xây dựng : 2 - 5 tầng

4.3. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật chính:

+ Đối với khu dân dụng:

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 2.000 kWh/người/năm
- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 200 lít/người/ngày đêm
- Chỉ tiêu thoát nước : 200 lít/người/ngày đêm
- Chỉ tiêu rác thải : 1,2 kg/người/ngày đêm.

5. Bố cục phân khu chức năng:

5.1. Khu dân dụng:

5.1.1. Đất khu ở: diện tích: 82,61ha, trong đó:

- Đất xây dựng nhà ở cao tầng (chung cư): 72,74ha, chiếm 88,05%
- + Mật độ xây dựng : 25 - 35%
- + Tầng cao xây dựng : 5 - 18 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : khoảng 3.
- Đất xây dựng nhà ở thấp tầng (nhà vườn): 9,87ha, chiếm 11,95%
- + Mật độ xây dựng : 35 - 45%
- + Tầng cao xây dựng : 2 - 4 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : khoảng 1,4.

5.1.2. Đất khu công trình công cộng:

a) Công trình công cộng khu ở:

- Nhà trẻ, mẫu giáo : 5ha.
- + Mật độ xây dựng : 25 - 30%
- + Tầng cao xây dựng : 1 - 2 tầng

- + Hệ số sử dụng đất : khoảng 0,5
- Trường tiểu học : diện tích 8,5ha.
- + Mật độ xây dựng : 25 - 30%
- + Tầng cao xây dựng : 2 - 4 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : khoảng 1.
- Trường trung học cơ sở : diện tích 6,5ha.
- + Mật độ xây dựng : 25 - 30%
- + Tầng cao xây dựng : 2 - 4 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : khoảng 1.
- b) Công trình công cộng cấp đô thị:
- Trường trung học phổ thông : diện tích 2,2ha.
- + Mật độ xây dựng : 25 - 30%
- + Tầng cao xây dựng : 2 - 4 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : khoảng 1.
- Trung tâm Y tế : diện tích đất 1,5ha.
- + Mật độ xây dựng : 35 - 40%
- + Tầng cao xây dựng : 4 - 6 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : khoảng 2.
- Nhà Văn hóa : diện tích đất 0,5ha.
- + Mật độ xây dựng : 35 - 40%
- + Tầng cao xây dựng : 4 - 6 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : khoảng 2.
- Siêu thị : diện tích đất 1ha.
- + Mật độ xây dựng : 35 - 40%
- + Tầng cao xây dựng : 6 - 8 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : khoảng 2,6.

- Trung tâm thương mại triển lãm : diện tích đất 2ha.
- + Mật độ xây dựng : 35 - 40%
- + Tầng cao xây dựng : 8 - 10 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : khoảng 2,8.
- Khu khách sạn - trung tâm hội nghị : diện tích đất 2ha.
- + Mật độ xây dựng : 35 - 40%
- + Tầng cao xây dựng : 4 - 12 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : khoảng 2,8.
- Khu sân vận động : diện tích đất 3,65ha.
- + Mật độ xây dựng : 10 - 15%
- + Tầng cao xây dựng : 2 - 4 tầng.
- Khu hành chính : diện tích đất 0,5ha.
- + Mật độ xây dựng : 35 - 40%
- + Tầng cao xây dựng : 4 - 5 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : khoảng 1,75.
- 5.1.3. Khu công viên - cây xanh tập trung : tổng diện tích: 13,12ha.

5.2. Khu trường đua:

- + Diện tích đất : 69,32ha
- + Mật độ xây dựng : 10 - 15%
- + Tầng cao xây dựng : 2 - 4 tầng.

5.3. Khu sân golf:

- + Diện tích đất : 70,01ha
- + Mật độ xây dựng : 3 - 5%
- + Tầng cao xây dựng : 2 - 5 tầng.

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- + Việc tổ chức không gian kiến trúc các công trình với xu hướng cao dần từ đường Trần Đại Nghĩa và đường dọc Kênh Xáng về phía khu sân golf, cụ thể:

- Các công trình thấp tầng (2 - 4 tầng) được bố trí dọc theo đường Trần Đại Nghĩa và đường Kênh Xáng.

- Các công trình có chiều cao trung bình (5 - 8 tầng) kết hợp một số công trình 12 tầng bố trí dọc theo các tuyến phố chính, trong đó dành tầng 1, 2 cho các loại hình dịch vụ.

- Các công trình cao tầng (15 - 18 tầng) bố trí lùi sâu vào bên trong khu đất kết hợp với các khoảng sân, công viên lớn phía trước tạo thành một không gian kiến trúc hài hòa.

+ Khu vực trung tâm của khu đô thị bao gồm các công trình phục vụ công cộng (thương mại, dịch vụ, hành chính, khách sạn, v.v...) với tầng cao từ 4 đến 12 tầng được tổ chức xung quanh quảng trường lớn (giao giữa đường Trần Đại Nghĩa và đường dọc Kênh Xáng) và đường dọc Kênh Xáng. Kết hợp hình thức kiến trúc công trình và tổ chức mặt bằng thoáng góp phần tạo nên không gian kiến trúc cảnh quan khu trung tâm, đồng thời đảm bảo bán kính phục vụ tốt cho nhu cầu dân cư trong đô thị.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch giao thông:

+ Tuyến đường D2, D4, D5, N7 có lộ giới 30m, với mặt cắt ngang: 7m (vía hè) + 16m (lòng đường) + 7m (vía hè).

+ Tuyến đường N4, N6 có lộ giới 25m, với mặt cắt ngang: 4,5m (vía hè) + 16m (lòng đường) + 4,5m (vía hè).

+ Tuyến đường N1, N2, N5, N5A có lộ giới 20m, với mặt cắt ngang: 4m (vía hè) + 12m (lòng đường) + 4m (vía hè).

+ Tuyến đường D1, N3, N8, N9 có lộ giới 16m, với mặt cắt ngang: 4m (vía hè) + 8m (lòng đường) + 4m (vía hè).

+ Tuyến đường D7:

- Đoạn từ đường dọc Kênh Xáng đến Trần Đại Nghĩa có lộ giới: 30m.

- Đoạn từ đường Trần Đại Nghĩa đến đường D4 có lộ giới: 20m.

+ Tuyến đường D3:

- Đoạn từ đường dọc Kênh Xáng đến đường D7 có lộ giới: 20m.

- Đoạn từ đường D7 đến đường N7 có lộ giới: 16m.
- + Đường phía Bắc khu sân golf có lộ giới 12m.

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

* Quy hoạch chiều cao:

- + Tổ chức san lấp toàn bộ diện tích khu quy hoạch đến cao độ xây dựng lựa chọn $H_{xd} \geq 2,10m$ (hệ cao độ Hòn Dấu).
- + Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường phù hợp với định hướng chung khu vực.
- + Cao độ khu vực tiếp giáp với trục đường Trần Đại Nghĩa đề xuất trung bình là 2,30m.

* Giải pháp quy hoạch thoát nước:

- + Tổ chức thoát nước riêng hệ thống thoát nước bản và mưa.
- + Về phương án san lấp kênh, rạch trong khu vực thực hiện theo ý kiến thỏa thuận của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn nêu trong Văn bản số 53/SNN-CCLL thay thế đoạn kênh số 8 qua khu vực bằng tuyến cống hộp $2 \times 2500 \times 2500$ nối từ tuyến kênh số 8 hiện trạng vào tuyến kênh số 9 cải tạo.
- + Hướng thoát nước: Thoát đổ trực tiếp ra hệ thống kênh thoát nước bao quanh khu vực.
- + Sử dụng cống BTCT đặt ngầm các tuyến cống được tính toán theo lưu vực thiết kế với kích thước $\varnothing 600 \div B \times H = 2000 \times 2000$.

- + Các thông số tính toán mạng lưới phù hợp với tiêu chuẩn kỹ thuật ngành.

7.3. Quy hoạch cấp nước:

- + Nguồn: Giai đoạn trước mắt sử dụng nguồn nước ngầm khai thác tại chỗ, xử lý đạt tiêu chuẩn nước cấp dùng trong nước sinh hoạt, giai đoạn dài hạn sử dụng nguồn nước máy thành phố từ tuyến ống cấp 2, 3 khu vực.
- + Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 200 lít/người/ngày đêm và tổng nhu cầu dùng nước tương ứng: $21.300m^3$ /ngày đêm.
- + Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy 10 lít/s với 3 đám cháy xảy ra đồng thời, liên tục trong 3 giờ.

+ Phương án thiết kế mạng lưới cấp nước hợp lý.

- Lưu ý:

+ Việc khai thác sử dụng nguồn nước ngầm phải có ý kiến chấp thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành.

7.4. Quy hoạch cấp điện:

+ Chỉ tiêu cấp điện: 2.000kWh/người/năm.

+ Giai đoạn đầu nguồn cấp điện được nhận từ tuyến trung thế 15(22)kV hiện hữu trên đường Tỉnh lộ 10, lấy điện từ trạm 110/15-22kV Lê Minh Xuân. Giai đoạn sau dự kiến xây dựng trạm biến áp 110/15-22kV dung lượng 2x25MVA kiểu trạm trong nhà, đấu nối vào lưới điện quốc gia từ đường dây 110KV để cấp điện cho toàn khu quy hoạch.

+ Toàn khu quy hoạch dự kiến xây dựng 57 trạm biến áp 15-22/0,4kV có cấu trúc trạm phòng hoặc tầng hầm của những nhà cao tầng.

+ Đường dây trung thế 15(22)kV trên các tuyến chính dùng loại cáp XLPE 2 x 240mm² + 120mm², tuyến nhánh dùng cáp XLPE 3 x 120mm² + 50mm² chôn ngầm trong đất.

+ Đường dây hạ thế cấp điện sinh hoạt dùng cáp XLPE 4x11mm² - 4 x 240mm² luồn ống PVC chôn ngầm.

+ Chiếu sáng giao thông sử dụng đèn cao áp Sodium 150W÷250W-220V gắn trên trụ thép tráng kẽm.

- Lưu ý:

+ Việc điều chỉnh hướng tuyến 110kV Phú Lâm - Đức Hòa không cắt ngang khu vực trường đua đảm bảo hành lang an toàn điện cao thế và phù hợp với cảnh quan kiến trúc đã được thống nhất trong cuộc họp ngày 20 tháng 4 năm 2007 tại Sở Quy hoạch - Kiến trúc; Tuy nhiên, Công ty Sing Việt sẽ liên hệ với Công ty Điện lực 2 để lập thủ tục di dời tuyến, kết hợp đấu nối trạm trung gian của dự án theo quy định và liên hệ với Công ty Điện lực thành phố để xác định phụ tải.

7.5. Quy hoạch thoát nước bẩn, rác thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước bẩn:

+ Giải pháp thoát nước bẩn: Phân chia 8 lưu vực thoát nước bẩn với trạm xử lý

nước thải riêng, nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn quy định tại cột A - TCVN - 5945 - 1995 xả vào cống thoát nước mưa ra Kênh Xáng.

+ Tổng lượng nước thải: $17.200\text{m}^3/\text{ngày}$ (bằng 80% tổng lượng nước cấp).

+ Phương án thiết kế mạng lưới thoát nước hợp lý.

b) Rác thải và vệ sinh môi trường:

+ Chỉ tiêu rác thải: $1,2\text{kg}/\text{người}/\text{ngày}$ và tổng lượng rác thải tương ứng: 97 tấn/ngày.

+ Phương án thu gom, vận chuyển và tập kết rác.

- Lưu ý:

Hình thức quy cách thể hiện bản vẽ theo Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22 tháng 7 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng.

8. Một số lưu ý khi nghiên cứu đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500:

- Trong khu vực dự án có các tuyến kênh Thủy lợi 6, 7, 8, 9 và một số kênh cấp 3 có tác dụng dẫn nước tưới và thoát nước cho các khu đất thuộc dự án và khu vực chung quanh, đề nghị chủ đầu tư thực hiện theo nội dung Văn bản số 53/SNN-CTTL ngày 15 tháng 01 năm 2007 và Văn bản số 1796/SNN-CCTL ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

- Trong phạm vi các lô đất khu ở khi nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Công ty Liên doanh đô thị Sing Việt cần dành đất bố trí công viên cây xanh đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu $4,93\text{m}^2/\text{người}$.

- Đối với khu sân golf và khu trường đua cần nghiên cứu phân khu chức năng cụ thể với tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Đối với diện tích rừng phòng hộ bị mất khi triển khai dự án, Công ty Liên doanh Sing Việt trồng trả lại tương ứng diện tích.

Điều 2. Căn cứ nội dung phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 Khu đô thị Sing Việt, giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, các sở - ngành liên quan và Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh hướng dẫn Công ty Liên doanh đô thị Sing Việt lập quy chế quản lý quy hoạch xây dựng, làm cơ sở để lập và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 và các dự án đầu tư theo quy định.

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, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và Công ty Liên doanh đô thị Sing Việt chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Hữu Tín