

Số: /QĐ-UBND

Thành phố Thủ Đức, ngày tháng năm

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Mỹ Phú tại phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức,
Thành phố Hồ Chí Minh.**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh;

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 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng,

quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc 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 Hồ Chí Minh về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh 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 Hồ Chí Minh về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án quy hoạch phân khu 1/2000 khu dân cư phía Tây kinh Một Tán, tại phường Phước Long B, Quận 9;

Căn cứ Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 08 tháng 4 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư phía Tây kinh Một Tán, phường Phước Long B, Quận 9;

Căn cứ Quyết định số 12136/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về bổ sung Quy định quản lý theo đồ án về nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm đối với các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt trên địa bàn thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Quận 9 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) khu dân cư tại phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (diện tích 48.736m²);

Căn cứ Quyết định số 384/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Quận 9 về phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) khu dân cư tại phường Phước Long B, Quận 9 do Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Mỹ Phú làm chủ đầu tư.

Căn cứ Quyết định số 2142/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Công văn số 171/UBND ngày 07 tháng 3 năm 2024 của Ủy ban nhân dân phường Phước Long B về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư điều chỉnh QHCT 1/500 Khu dân cư Mỹ Phú tại phường Phước Long B do Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Mỹ Phú làm chủ đầu tư và Công văn số 28/2024/CV-MP ngày 03 tháng 12 năm 2024 của Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Mỹ Phú về việc giải trình, tiếp thu ý kiến cộng đồng dân cư về Đồ

án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Mỹ Phú, tại phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức.

Căn cứ Công văn số 3027/SQHKT-QHKT ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc ý kiến về Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Mỹ Phú tại phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Công văn số 9467/UBND-QHXD ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về việc chấp thuận chủ trương nghiên cứu điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Mỹ Phú tại phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Tờ trình số 99/TTr-DV ngày 11 tháng 09 năm 2024 của Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Mỹ Phú về việc thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Mỹ Phú tại phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

Theo đề nghị của Phòng Quy hoạch - Xây dựng tại Tờ trình số 264/TTr-QHXD ngày 04 tháng 12 năm 2024 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Mỹ Phú tại phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Mỹ Phú tại phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập điều chỉnh quy hoạch

- Khu dân cư Mỹ Phú có vị trí thuộc phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Phạm vi ranh giới khu vực lập điều chỉnh quy hoạch:
 - + Phía Đông giáp : Kinh Một Tán.
 - + Phía Tây giáp : Khu nhà ở của Công ty TNHH liên doanh RIVIERA COVE.
 - + Phía Nam giáp : Khu dân cư của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hưng Phú.
 - + Phía Bắc giáp : Sông Rạch Chiếc.
- Diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch: 48.741,60 m².

2. Lý do lập điều chỉnh quy hoạch

- Cập nhật những nội dung điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt, đảm bảo hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.
- Cập nhật mép bờ cao sông Rạch Chiếc tiếp giáp phía Bắc và Kinh Một Tán tiếp giáp phía Đông khu đất dự án theo Công văn số 7714/SGTVT-GTT ngày 14 tháng 10 năm 2014 của Sở Giao thông vận tải. Điều chỉnh diện tích khu đất theo ranh giao đất của Bản đồ vị trí số 41425/GĐ-TNMT do Công ty TNHH Địa

Tin Học Việt lập ngày 05 tháng 10 năm 2020 và được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 12 tháng 10 năm 2020.

- Làm cơ sở cho việc triển khai các bước tiếp theo trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng các hạng mục công trình của dự án đầu tư.

- Đối chiếu với điều kiện điều chỉnh quy hoạch theo Luật Quy hoạch đô thị: Phù hợp khoản 1 (có sự điều chỉnh về quy hoạch đô thị cấp trên), khoản 5 (Phục vụ lợi ích quốc gia, cộng đồng) Điều 47, đảm bảo nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch đô thị theo khoản 1, khoản 2 Điều 48 của Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 năm 2009 (đã bao gồm nội dung sửa đổi) và khoản 2b Điều 6 Nghị quyết 98/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch:

3.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)		
A	Đất nhóm nhà ở	28.638,81	58,8		
1	Đất nhóm nhà chung cư	13.448,23	27,6		
	- Đất ở chung cư	4.205,20	8,6		
	- Đất cây xanh	4.715,36	9,7		
	- Đất giao thông - sân bãi, hồ bơi	4.527,67	9,3		
2	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	15.190,58	31,2		
	- Đất ở nhà phố	10.950,04	93	căn	22,5
	<i>Nhà ở liền kề</i>	7.386,68	71	căn	
	<i>Nhà ở biệt thự (song lập)</i>	3.563,36	22	căn	
	- Đất sân vườn - cây xanh nội bộ	502,64	1,0		
	- Đất giao thông nhóm nhà ở	3.737,90	7,7		
B	Đất ngoài nhóm nhà ở	20.102,79	41,2		
1	Đất giáo dục (trường mầm non)	5.090,00	10,4		
2	Đất cây xanh đơn vị ở	805,21	1,7		
3	Đất hành lang cách ly (<i>Bao gồm cả diện tích hồ điều tiết</i>)	6.371,27	13,1		
	- Hồ điều tiết	2.451,03			
	- Cây xanh cách ly	2.939,19			
	- Đất giao thông ngoài nhóm nhà ở (một phần đường số 2 + đường số 4)	853,05			
	- Đất hạ tầng kỹ thuật	128,00			
4	Đất giao thông đối ngoại	7.836,31	16,1		
	- Đường Liên Phường Phước Hữu lộ giới 25m	4.309,98			
	- Đường dự kiến lộ giới 13m	1.884,97			
	- Đường dự kiến lộ giới 10m	1.641,36			
Tổng cộng (A + B)		48.741,60	100,0		

3.2. Chỉ tiêu sử dụng đất:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Theo QĐPD nhiệm vụ QHCT TL 1/500 số 384/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2021	Theo đồ án đề xuất điều chỉnh quy hoạch
	Diện tích khu đất	m ²	48.741,60	48.741,60
	Quy mô dân số	người	2.685	2.609
	+ Dân số cao tầng	người		2.237
	+ Dân số thấp tầng	người		372
1	Đất nhóm nhà ở	m ² /ng	-	10,97
	+ Đất nhóm nhà ở cao tầng	m ² /ng	≥ 6,00	6,00
	+ Đất nhóm nhà ở thấp tầng	m ² /ng		4,97
2	Đất công trình dịch vụ công cộng	m ² /ng		1,95
	Đất giáo dục (trường mầm non)	m ² /ng		1,95
3	Đất cây xanh nhóm ở	m ² /ng		2,00
	+ Đất cây xanh nhóm ở (bao gồm đất cây xanh nhóm nhà ở chung cư)	m ² /ng	2,00	2,00
4	Đất giao thông nhóm ở	km/km ²	-	18,76
5	Mật độ xây dựng	%	- Nhóm nhà ở thấp tầng: + Ô phố ký hiệu O3: 70 + Ô phố ký hiệu O4A: 80 - Nhóm nhà ở cao tầng: + Khối đế: 50 + Khối tháp: 40 - Trường mầm non: 40	31,53
6	Tầng cao xây dựng	Tầng	- Nhóm nhà ở thấp tầng: 4 - Nhóm nhà ở cao tầng: 25 - Trường mầm non: 3	- Nhóm nhà ở: 4 - 25 - Trường mầm non: 3
7	Hệ số sử dụng đất	Lần	- Nhóm nhà ở thấp tầng: + Ô phố ký hiệu O3: 2,8 + Ô phố ký hiệu O4A: 3,2 - Nhóm nhà ở cao tầng: 7,1 - Trường mầm non: 1,2	2,72

3.3. Về các hạng mục công trình xây dựng trong khu vực điều chỉnh quy hoạch

3.3.1. Đất nhà Chung cư

- Vị trí: lô đất ký hiệu CC.
- Tổng diện tích khu đất: 13.448,23 m².
- Quy mô dân số: 2.237 người.
- Mật độ xây dựng tối đa: 45,0%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 25 tầng (chức năng thương mại dịch vụ: 01 tầng, chức năng ở và sinh hoạt cộng đồng: 24 tầng, hầm để xe: 02 tầng - bao gồm các tầng theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD).

- Chiều cao xây dựng tối đa (tính từ cốt nền tại khoảng lùi xây dựng đến đỉnh mái công trình): 110 m.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 7,1.

- Chỉ giới, khoảng lùi xây dựng:

- + Đối với chỉ giới đường đỏ đường giao thông tiếp giáp: ≥ 6 m.

- + Đối với các ranh đất còn lại: ≥ 6 m.

3.3.2. Đất nhà ở liền kề: Gồm 71 lô, bố trí tại các khu đất có ký hiệu LK1, LK2, LK3, LK4.

- * **Nhà liền kề có vạt góc:** gồm 07 lô

- Diện tích khuôn viên một lô: $139,44 \div 271,10 \text{ m}^2$.

- Mật độ xây dựng tối đa: 62,9%.

- Tầng cao tối đa: 04 tầng (bao gồm các tầng theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD).

- Khoảng lùi công trình:

- + Đối với chỉ giới đường đỏ đường giao thông tiếp giáp: $\geq 2,4$ m.

- + Đối với ranh đất giáp sân sau nhà: ≥ 2 m.

- * **Nhà liền kề:** gồm 64 lô

- Diện tích khuôn viên một lô: $83,59 \div 148,36 \text{ m}^2$.

- Mật độ xây dựng tối đa: 80,0%.

- Tầng cao tối đa: 04 tầng (bao gồm các tầng theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD).

- Khoảng lùi công trình:

- + Đối với chỉ giới đường đỏ đường giao thông tiếp giáp: $\geq 2,4$ m.

- + Đối với ranh đất giáp sân sau nhà: ≥ 2 m.

3.3.3. Đất nhà ở biệt thự: Gồm 22 lô, bố trí tại các khu đất có ký hiệu BT1, BT2.

- * **Nhà biệt thự có vạt góc:** gồm 5 lô

- Diện tích khuôn viên một lô: $176,20 \div 210,70 \text{ m}^2$.

- Mật độ xây dựng tối đa: 55,0%.

- Tầng cao tối đa: 03 tầng (bao gồm các tầng theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD).

- Khoảng lùi công trình:

- + Đối với chỉ giới đường đỏ đường giao thông tiếp giáp: ≥ 3 m.

- + Đối với ranh đất giáp sân sau nhà: ≥ 2 m.

*** Nhà biệt thự:** gồm 17 lô

- Diện tích khuôn viên một lô: $136,00 \div 197,74 \text{ m}^2$.
- Mật độ xây dựng tối đa: 55,0%.
- Tầng cao tối đa: 03 tầng (bao gồm các tầng theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD).
- Khoảng lùi công trình:
 - + Đối với chỉ giới đường đỏ đường giao thông tiếp giáp: $\geq 3\text{m}$
 - + Đối với ranh đất giáp sân sau nhà: $\geq 2\text{m}$
 - + Đối với ranh đất 2 bên nhà: $0\text{m} \text{ \& } \geq 2\text{m}$

3.3.4. Trường mầm non

- Vị trí: lô đất ký hiệu GD
- Tổng diện tích khu đất: $5.090,0 \text{ m}^2$.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40,0%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng (bao gồm các tầng theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD).
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2.
- Chỉ giới, khoảng lùi xây dựng:
 - + Đối với chỉ giới đường đỏ đường D: $\geq 6 \text{ m}$.
 - + Đối với các ranh đất còn lại: $\geq 6 \text{ m}$.

3.3.5. Các khu đất cây xanh công viên, vườn hoa đô thị, mặt nước:

- Khu đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở - ký hiệu CX1: $805,21 \text{ m}^2$.
- Khu đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm ở - ký hiệu CX2: $502,64 \text{ m}^2$.
- Khu cây xanh cách ly - ký hiệu CXCL (thuộc hành lang bảo vệ sông, rạch): $2.939,19 \text{ m}^2$.
- Hồ điều tiết, ký hiệu HĐT (Mặt nước hồ điều tiết): $2.451,03 \text{ m}^2$.

3.4. Về quy hoạch không gian ngầm

- Số lượng tầng hầm tối đa: 02 tầng.
- Chiều cao thông thủy tầng hầm đảm bảo theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.
- Chức năng: để xe và bố trí kỹ thuật tòa nhà.
- Quy mô, ranh giới, số lượng tầng hầm cụ thể sẽ được xem xét trong các bước thiết kế tiếp theo dựa trên điều kiện địa chất, thủy văn...; đảm bảo không vượt quá ranh giới thể hiện trong Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.

3.5. Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Hướng tiếp cận chính vào khu nhà ở từ đường Liên Phường Phước Hữu tạo nên bộ mặt kiến trúc cảnh quan cho khu dân cư.

- Bố cục hình khối công trình phù hợp với hình dáng khu đất, phù hợp chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, tầng cao công trình; hình thức kiến trúc công trình hiện đại, phù hợp với chức năng công trình, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của khu vực; vật liệu xây dựng, màu sắc công trình hài hòa với cảnh quan chung.

- Tổ chức cây xanh, vườn hoa, sân chơi, giao thông, bãi đậu xe, vật kiến trúc khu nhà ở hài hòa với kiến trúc công trình chính.

* *Lưu ý:* Phương án kiến trúc công trình trong bản vẽ chỉ mang tính chất định hướng. Nội dung chi tiết sẽ được xem xét quyết định tại các bước thiết kế tiếp theo và cấp phép xây dựng.

3.6. Về thiết kế đô thị

Các nội dung thiết kế đô thị chính:

- Trục cảnh quan đô thị: Đường Liên Phường Phước Hữu.

- Công trình điểm nhấn, biểu tượng: Công trình nhà chung cư cao 25 tầng là công trình điểm nhấn đô thị.

- Khoảng lùi công trình:

Bảng thống kê khoảng lùi công trình so với lộ giới đường								
STT	CHI TIẾT CÔNG TRÌNH			KHOẢNG LÙI CÔNG TRÌNH SO VỚI LỘ GIỚI ĐƯỜNG				
	LOẠI	Tầng cao XDCT (tầng)	Chiều cao XDCT (m)	Đường liên phường Phước Hữu (lộ giới 25m)	Đường số 5 (lộ giới 13m)	Đường số 1,3,4,6 (lộ giới 12m)	Đường số 7 (lộ giới 10m)	Đường số 2 (lộ giới 9m)
1	Trường mầm non	≤ 3	≤ 16	-	≥ 6	≥ 6	≥ 6	-
2	Nhà chung cư	≤ 25	≤ 110	≥ 6	≥ 6	-	-	-
3	Nhà ở liền kề	≤ 4	≤ 20	≥ 2,4	≥ 2,4	≥ 2,4	≥ 2,4	-
4	Nhà ở biệt thự	≤ 3	≤ 16	-	-	≥ 3	≥ 3	≥ 3

- Hình thức kiến trúc công trình: hài hòa với thiên nhiên và cảnh quan khu vực; màu sắc công trình không ảnh hưởng đến thị giác, phù hợp với văn hóa và khí hậu địa phương.

- Vía hè, nền đường: nền đường bê tông nhựa có kẻ vạch phân làn đường và kẻ vạch lồi dành cho người đi bộ; vỉa hè lát gạch hoặc đá granite có lồi dành cho người khuyết tật.

- Cây xanh cảnh quan đô thị: chọn cây xanh có tán rộng, ít rụng lá, ít bị sâu bệnh, phù hợp thổ nhưỡng và khí hậu của địa phương, chiều cao đỉnh sinh trưởng

$\leq 10\text{m}$, trồng cách bó vỉa hè 1,0m và giữa ranh các lô đất, tránh trồng ngay lối ra vào công trình.

- Công viên cây xanh: trồng nhiều loại cây xanh khác nhau như cây xanh tạo bóng mát, cây xanh tạo cảnh quan, kết hợp vườn hoa, tiểu cảnh, mảng cỏ, mặt nước, lối đi dạo, công trình kiến trúc... tạo nên một không gian sinh hoạt, nghỉ ngơi cho cộng đồng.

- Chiếu sáng đô thị: nhằm đảm bảo tiết kiệm năng lượng và độ bền sử dụng cao, hệ thống được định hướng sử dụng loại đèn tiết kiệm năng lượng, dùng đèn LED có công suất $50\text{W} \div 100\text{W}/220\text{V}$ tiết kiệm điện và thân thiện với môi trường.

3.7. Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

3.7.1. Quy hoạch giao thông

a. Giao thông đối ngoại:

Các tuyến đường phục vụ cho nhu cầu đối ngoại của khu vực quy hoạch là đường Liên Phường Phước Hữu có lộ giới 25m (5m-15m-5m).

b. Giao thông nội bộ:

Đường giao thông nội bộ phục vụ chủ yếu lưu thông trong khu vực quy hoạch. Hệ thống giao thông được bố trí tiếp cận đến từng công trình, đảm bảo giao thông được thuận lợi.

Các tuyến đường giao thông đối nội có lộ giới từ 9m đến 13m nhằm phục vụ nhu cầu đi lại giữa các khu chức năng, khu nhà ở trong khu vực quy hoạch.

Mặt cắt ngang đường bố trí 2 mái đảm bảo thu thoát nước.

Khuyến khích thực hiện vỉa hè rộng rãi, thông thoáng đảm bảo cuộc sống tiện nghi cho người dân tại dự án.

Bãi đỗ xe: Chỉ tiêu tính toán diện tích bãi đỗ xe toàn bộ đô thị quy định tại Bảng 2.18 – QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

3.7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a. Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ xây dựng không chế $H_{xd} \geq 2,50\text{ m}$ (Theo cao độ chuẩn Hòn Dấu).

- Giải pháp san nền: San nền đến cao độ xây dựng.

- Độ dốc nền thiết kế:

+ Đối với khu ở: $\geq 0,4\%$.

+ Đối với khu công viên cây xanh: $\geq 0,3\%$.

- Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất, đồng thời phù hợp với khu vực xung quanh.

b. Thoát nước mưa:

- Thiết kế mới mạng lưới thoát nước mưa tách riêng với nước bẩn.
- Kích thước cống tính toán theo chu kỳ tràn cống là $T=5$ năm đối với cống chính, $T=1$ năm đối với cống nhánh. Thiết kế cống theo nguyên tắc nổi đỉnh.
- Cống thoát nước mưa bằng BTCT bố trí cống dọc theo vỉa hè đường giao thông, kích thước D600, D800. Cống ngang đường kích thước D400, nước mưa từ khu vực thiết kế được thu gom và thoát ra Kinh Một Tán theo cửa xả số 1 và số 2. Độ sâu chôn cống tròn tối thiểu là $H_c=0,7m$, độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng tự làm sạch cống. Bố trí hố ga thu nước bằng BTCT có cửa thu theo kiểu cửa thu mặt đường.

* Lưu ý:

- Đối với các nội dung thể hiện chi tiết cụ thể của hệ thống thoát nước trong phạm vi ranh dự án sẽ được nghiên cứu kỹ trong giai đoạn lập thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án và trình các cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định.
- Đơn vị tư vấn thiết kế và chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu khảo sát và việc đề xuất các kích thước đường kính cống xây dựng mới nhằm đảm bảo thu gom nước mặt được triệt để (tránh ngập úng cục bộ) và sự phù hợp với nội dung tính toán thủy lực.
- Cao độ xây dựng hoàn thiện hạ tầng của dự án tại các khu vực giáp ranh (ngoài hàng rào) cần phải đảm bảo sự đồng bộ về cao độ với các khu vực xung quanh và kết nối hạ tầng kỹ thuật thuận lợi.
- Nghiên cứu có biện pháp thu gom và lưu trữ nước mưa tại dự án bằng giải pháp kỹ thuật hiện đại nhằm hạn chế ngập nước tại khu vực xung quanh dự án.

3.7.3. Quy hoạch cấp nước đô thị

- Nguồn nước: Nguồn nước cung cấp cho khu quy hoạch được lấy từ nhà máy cấp nước Thủ Đức.

+ Giai đoạn ngắn hạn: nguồn nước cấp cho dự án sẽ được đầu từ đường ống cấp nước hiện hữu D200 của dự án Hưng Phú 1 và Hưng Phú 2 (nằm ở phía nam khu quy hoạch).

+ Giai đoạn dài hạn: khi đường ống cấp nước D250 đường Liên Phường Phước Hữu được xây dựng thì sẽ đầu nối vào hệ thống cấp nước của khu quy hoạch.

- Nhu cầu dùng nước:
 - + Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người/ ngày đêm.
 - + Tổng lưu lượng nước cấp: 779,6 m³/ngày đêm.
 - + Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy 30 lít/giây cho 01 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời là 01 đám cháy.
- Mạng lưới cấp nước:

+ Thiết kế mạng lưới cấp nước dạng mạch vòng kết hợp với cắt đường kính ống D100 đến D150 (đường kính trong) cấp nước đến các công trình trong khu quy hoạch, đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục trên toàn mạng lưới, chỉ sử dụng mạng lưới cắt trong trường hợp không thể đi vòng.

+ Ống cấp nước chôn sâu 0,7m so với cao độ san nền, ống cấp nước dùng ống HDPE, tuyến ống được bố trí trên vỉa hè, để thuận tiện cho việc cung cấp nước.

+ Bố trí Trụ cứu hỏa gần các ngã giao nhau, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa không lớn hơn 150m đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD và QCVN 06:2022/BXD.

+ Ngoài ra, có thể sử dụng nước chữa cháy từ hồ điều tiết và kênh rạch bên cạnh dự án để làm nước chữa cháy khi có sự cố cháy.

3.7.4. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn đô thị

a. Quy hoạch thoát nước thải:

Tổng nhu cầu nước thải tính toán theo dân số khu quy hoạch 2.609 người.

- Tổng lưu lượng nước thải tính toán: $Q = 609,8 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

+ Khu vực thấp tầng: $Q = 80,4 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

+ Khu vực chung cư cao tầng: $Q = 483,2 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$. Xây dựng trạm xử lý nước thải riêng trong khuôn viên diện tích đất xây dựng công trình cao tầng.

+ Trường mầm non: $45,8 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

+ Hạ tầng kỹ thuật: $0,3 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Giải pháp thoát nước thải: Xây dựng hệ thống cống thoát nước riêng (nước thải riêng, nước mưa riêng) có đường kính D200mm, D300mm để thu gom nước thải bằng hệ thống cống trên trục đường chính. Độ sâu chôn cống tối thiểu (tính từ mặt đất đến đáy cống) là 0,5m.

+ Đối với khu nhà liên kế: nước thải của các nhà liên kế sẽ được thu gom đưa về trạm xử lý của khu vực (vị trí xác định trên bản vẽ), nước thải sau khi xử lý đạt theo tiêu chuẩn ghi ở cột B-QCVN 14:2008/BTNMT sau đó dẫn về hố ga thoát nước trung gian với khu chung cư đầu nối về hệ thống thoát nước chung của khu vực trên đường Liên Phường Phước Hữu.

+ Đối với khu chung cư: nước thải của khu chung cư sẽ được gom và dẫn vào trạm xử lý nước thải công suất $810 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$, nằm trong khu vực chung cư (vị trí sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật của khu chung cư), nước thải sau khi xử lý đạt theo tiêu chuẩn ghi ở cột B-QCVN 14:2008/BTNMT và đầu vào hệ thống thoát nước chung của khu vực trên đường Liên Phường Phước Hữu.

+ Đối với khu trường học: nước thải của khu trường học sẽ được gom và dẫn vào trạm xử lý nằm trong khu vực quy hoạch. Nước thải từ khu vệ sinh được xử lý bằng hệ thống bể tự hoại ba ngăn và dẫn về trạm xử lý nước thải nằm trong

khu vực quy hoạch xử lý.

Công suất trạm xử lý nước thải khu thấp tầng, trường mầm non và hạ tầng kỹ thuật: 130 m³/ngày đêm. Trạm xử lý được xây dựng đảm bảo khoảng cách và công nghệ xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn theo Bảng 2.2.2 của QCVN 01:2021/BXD.

b. Xử lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn:

+ Rác thải sinh hoạt là: 1,3 kg/người/ngày.

+ Khối lượng: 3,413 tấn/ngày.

- Giải pháp thu gom rác thải: Tại các khu cao tầng, trung tâm công cộng, trường học, đặt các thùng rác 0,25-0,33m³ để chứa rác, tại các khu ở, rác phải được phân loại trong từng hộ dân sau đó được Công ty quản lý CTCC đến thu gom và đưa đến trạm ép rác kín, sau đó được vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn Thành phố.

3.7.5. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn cấp điện: được cấp từ trạm 110/15-22kV Phú Hữu hiện hữu.

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 1,1 kW/người.

- Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, thương mại, dịch vụ: 30 ÷ 90 W/m² sàn xây dựng.

- Xây dựng mới các trạm biến áp 22/0,4KV, sử dụng máy biến áp 3 pha, dung lượng ≥ 250kVA, loại trạm phòng, cột, kios.

- Xây dựng mới mạng trung, hạ thế cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng cáp đồng bọc cách điện, tiết diện dây phù hợp, chôn ngầm trong đất.

- Hệ thống chiếu sáng dùng đèn Led, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

3.7.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Chỉ tiêu Thông tin liên lạc (điện thoại cố định): 30 thuê bao/100 dân.

- Định hướng đầu nối từ bưu cục hiện hữu, xây dựng các tuyến cáp chính đi dọc các trục đường giao thông đến tủ cáp chính của khu quy hoạch.

- Mạng lưới thông tin liên lạc được ngầm hóa đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch và đáp ứng nhu cầu thông tin thông suốt trong khu quy hoạch.

- Hệ thống các tủ cáp xây dựng mới được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan, an toàn và dễ dàng trong công tác vận hành, sửa chữa.

3.7.7. Quy hoạch xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm:

- Khu vực quy hoạch bố trí số tầng hầm dự kiến ≤ 02 tầng, chức năng bố trí bãi đỗ xe, kỹ thuật.

- Việc xây dựng công trình ngầm phải tuân thủ các nội dung sau:

+ Bãi đỗ xe ngầm phải đảm bảo đủ số lượng chỗ đỗ xe đối với từng loại phương tiện theo nhu cầu sử dụng; việc xây dựng công trình ngầm phải dựa trên phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, địa chất công trình, địa chất thủy văn và tuân thủ các quy định hiện hành.

+ Quy chuẩn về xây dựng ngầm, giấy phép xây dựng;

+ Ranh giới xây dựng tầng hầm công trình không vượt quá phạm vi sử dụng đất được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất đã được xác định (trừ phần đầu nổi kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm) thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

+ Bảo đảm an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận cũng như các công trình đã có hoặc đã xác định trong quy hoạch đô thị.

+ Số lượng tầng hầm, phạm vi ranh giới sẽ được xem xét quyết định tại các bước thiết kế tiếp theo và cấp phép xây dựng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Phòng Quy hoạch - Xây dựng, Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Mỹ Phú, đơn vị tư vấn và đơn vị khảo sát đo đạc lập bản đồ hiện trạng địa hình chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong bản vẽ, thuyết minh hồ sơ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Mỹ Phú tại phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Khi triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt, các đơn vị liên quan cần đảm bảo đúng theo các quy định về quản lý đất đai, quản lý đầu tư, xây dựng và các quy định pháp luật có liên quan. Trong quá trình quản lý, tổ chức triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt các đơn vị liên quan cần kiểm soát, quản lý chặt chẽ để có giải pháp khắc phục những phát sinh (nếu có) do điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi đồ án, đảm bảo việc quản lý, phát triển đô thị phù hợp các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã được phê duyệt.

- Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày đồ án điều chỉnh này được Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức phê duyệt, Phòng Quy hoạch - Xây dựng tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức phân công các phòng, ban, đơn vị triển khai thực hiện công bố, công khai đồ án điều chỉnh nêu trên theo quy định.

- Phòng Quy hoạch - Xây dựng, Phòng Giao thông công chính, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính, Phòng Kinh tế - Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân phường Phước Long B và các phòng ban liên quan có trách nhiệm cập nhật đầy đủ nội dung, tình hình triển khai thực hiện Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Mỹ Phú tại phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh được duyệt.

- Công ty TNHH đầu tư và kinh doanh địa ốc Mỹ Phú:

+ Tuân thủ quy định về nghĩa vụ thực hiện nhà ở xã hội quy định tại Công văn số 107/BXD-QLN ngày 31 tháng 8 năm 2016 của Bộ xây dựng về việc áp dụng Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ đối với dự án Khu dân cư Mỹ Phú; Văn bản số 4358/UBND-ĐTMT ngày 01 tháng 9 năm 2011 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận đầu tư đối với Dự án Khu dân cư Mỹ Phú; Quyết định số 2412/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

+ Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định nghĩa vụ của nhà đầu tư đối với đất sông, rạch và đất do Nhà nước quản lý thuộc phạm vi dự án.

+ Thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất (nếu có).

+ Cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt theo quy định.

- Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

Điều 3. Quyết định đính kèm danh mục hồ sơ, bản vẽ điều chỉnh quy hoạch

- Thành phần bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí, giới hạn khu đất điều chỉnh, tỷ lệ 1/2000;

+ Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;

+ Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500 (Bản đồ hiện trạng giao thông; Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mưa; Bản đồ hiện trạng cấp nước; Bản đồ hiện trạng thoát nước thải và quản lý chất thải rắn; Bản đồ hiện trạng cung cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị; Bản đồ hiện trạng thông tin liên lạc; Bản đồ hiện trạng nghĩa trang và môi trường);

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;

+ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500;

+ Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm, tỷ lệ 1/500;

+ Bản vẽ thiết kế đô thị;

+ Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, bãi đỗ xe và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;

+ Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500 (Bản đồ quy

hoạch chuẩn bị kỹ thuật; Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị; Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn; Bản đồ quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng; Bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động; Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật);

- Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết;
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 5. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Trưởng Phòng Quy hoạch - Xây dựng, Trưởng Phòng Giao thông công chính, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng Phòng Tài chính, Trưởng Phòng Kinh tế - Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phước Long B, Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Mỹ Phú và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- UBND TPHCM (b/c);
- TT. Thành ủy Thủ Đức (b/c);
- Sở QHKT, Sở XD, Sở TNMT;
- Sở KHĐT; Sở GTVT; Sở TC;
- TT UBND TP Thủ Đức;
- Lưu VT, QHXD, HHN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Hoàng Tùng