

Số: 4651 /QĐ-UBND

Bình Trưng, ngày 31 tháng 12 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

Về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiếc diện tích 186,78ha, phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh

**ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG BÌNH TRUNG**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 1685/2025/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của Thành phố Hồ Chí Minh năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 150/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng 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 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;



Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 991/QĐ-TTg ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt quy hoạch mạng lưới cơ sở văn hóa và thể thao thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 1711/QĐ-TTg ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 202/QĐ-TTg ngày 21 tháng 01 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1125/QĐ-TTg ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060;

Căn cứ Thông báo số 413/TB-VP ngày 03 tháng 10 năm 2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giao Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiếc;

Căn cứ Quyết định số 4311/QĐ-UBND ngày 25 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiếc diện tích 186,78ha, phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo số 89/TB-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng về giao Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng làm chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiếc;

Căn cứ Công văn số 865/TC-QC ngày 30 tháng 12 năm 2025 và Công văn số 867/TC-QC ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Cục Tác chiến (Bộ Tổng tham mưu) về chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

Căn cứ Công văn số 8947/SVHTT-KHTC ngày 18 tháng 12 năm 2025 của Sở Văn hóa và Thể thao Thành phố Hồ Chí Minh ý kiến về hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiếc;

Căn cứ Công văn số 20810/SXD-XDCTĐB ngày 19 tháng 12 năm 2025 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh ý kiến về hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiếc;

Căn cứ Công văn số 1655/SQHKT-QHKTKV ngày 19 tháng 12 năm 2025 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh về hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiếc;

Căn cứ Báo cáo số 372/BC-KTHTĐT ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường về Kết quả thẩm định quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiếc;

Căn cứ Thông báo số 132/TB-VP ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường về kết luận của tập thể Thành viên Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiếc;

Theo đề nghị của Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng tại Tờ trình số 72/TTr-VP ngày 31 tháng 12 năm 2025 về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiếc;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 469/TTr-KTHTĐT ngày 31 tháng 12 năm 2025 về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiếc.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiếc diện tích 186,78ha, phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Vị trí, ranh giới, quy mô khu vực lập quy hoạch chi tiết:

- Vị trí khu vực lập quy hoạch: thuộc phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ranh giới khu vực lập quy hoạch được xác định theo: Bản đồ vị trí được xác lập theo Hợp đồng số 56/HĐ-QLĐT XD/2018 được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) thẩm duyệt ngày 22 tháng 01 năm 2021 và Bản đồ địa hình theo Hợp đồng số 65/2025/HĐTV-HB ngày 04 tháng 11 năm 2025 do Công ty Cổ phần Đo đạc địa chính và công trình Hưng Bình lập.

- Giới hạn khu vực quy hoạch được xác định tương đối như sau:

+ Phía Đông: giáp dự án Saigon Sports City và rạch Mương Kinh;

+ Phía Tây: giáp đường Võ Nguyên Giáp, đường Mai Chí Thọ và khu dân cư;

+ Phía Nam: giáp Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây;

+ Phía Bắc: giáp Rạch Chiếc.

- Quy mô diện tích: khoảng 186,78ha.

## 2. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung Thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040.

- Nghiên cứu hướng phát triển không gian, mặt bằng quy hoạch sử dụng đất, xây dựng một khu liên hợp tập trung các công trình thể dục thể thao quy mô lớn, đạt tiêu chuẩn quốc tế, phục vụ thi đấu, tập luyện thể dục thể thao hàng ngày, tổ chức các đại hội thể dục thể thao cấp khu vực và quốc tế.

- Kiến tạo không gian mở công cộng chất lượng cao, tận dụng tối đa lợi thế của cây xanh, cảnh quan và mặt nước sông rạch. Đảm bảo kết nối hài hòa và chặt chẽ giữa các hạng mục công trình trong tổng thể khu liên hợp với các dự án đô thị lân cận.

- Phát triển một hệ sinh thái kinh tế thể thao tiên tiến đầu tiên tại Việt Nam, thúc đẩy dịch vụ thể thao, sản phẩm thể thao chuyên nghiệp, liên kết chặt chẽ giữa thể thao, văn hóa, du lịch và giáo dục. Tạo điều kiện nâng cao chất lượng huấn luyện vận động viên và phát triển phong trào thể thao quần chúng, đáp ứng nhu cầu rèn luyện sức khỏe cho cộng đồng dân cư, sinh viên và các nhóm đối tượng khác.

- Góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương, tăng thu hút đầu tư, du lịch thể thao và các hoạt động thương mại liên quan.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc thực hiện các bước tiếp theo của dự án đầu tư.

## 3. Tính chất, chức năng, tầm nhìn khu vực lập quy hoạch chi tiết:

- Tính chất: là Khu liên hợp thể dục thể thao, có kết hợp với các chức năng dịch vụ - thương mại (phục vụ cho các hoạt động thể dục thể thao), không có chức năng ở; được quy hoạch và xây dựng theo tiêu chuẩn quốc tế. Mục tiêu của khu vực là phục vụ thi đấu, tập luyện thể dục thể thao hàng ngày và là không gian mở công cộng với nhiều cây xanh cảnh quan, mặt nước sông rạch.

- Chức năng chủ đạo khu vực lập quy hoạch là: sân thi đấu và tập luyện thể dục thể thao, có kết hợp với các chức năng dịch vụ thương mại (phục vụ cho hoạt động thể thao), du lịch, quảng trường công viên cây xanh cảnh quan.

- Tầm nhìn: Dựa trên định hướng chung về phát triển thể dục thể thao và chăm sóc sức khỏe thể chất và tinh thần, phát huy thế mạnh của khu vực về hiện trạng và kết nối giao thông trong khu vực, quy hoạch phát triển Khu liên hợp Thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiếc có quy mô và tầm cỡ quốc tế - phục vụ cho các sự kiện thể thao trong và ngoài nước, đồng thời là công viên thể dục thể thao, văn hóa, du lịch phục vụ nhu cầu hàng ngày cho nhân dân; hướng đến hình

thành trung tâm thể thao và sức khỏe hiện đại với cộng đồng dân cư phát triển toàn diện chất lượng sống cao.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch:

4.1. Dự báo quy mô phục vụ tổng thể: khoảng 131.000 người.

- Khu vực quy hoạch phục vụ, lao động (khán giả, báo chí, lao động, khách vãng lai sử dụng dịch vụ): khoảng 106.000 người.

- Quy mô lưu trú (vận động viên, khách lưu trú): khoảng 25.000 người và khoảng 10.000 phòng khách sạn.

4.2. Dự báo các chỉ tiêu quy hoạch:

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch
<b>A</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch</b>		
1	Mật độ xây dựng toàn khu	%	28,3
2	Hệ số sử dụng đất toàn khu	lần	1,92
3	Tầng cao tối đa	tầng	55
4	Quy mô phục vụ		
4.1	Quy mô khách phục vụ, lao động (khán giả, báo chí, lao động, khách vãng lai sử dụng dịch vụ)	Khách, người	106.000
4.2	Quy mô lưu trú (vận động viên, khách lưu trú)	Khách, người	25.000
<b>B</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất các chức năng chính trong khu vực quy hoạch</b>		
1	Khu văn hóa - thể dục thể thao	ha	73,10
2	Khu dịch vụ - công cộng đô thị (công cộng, thương mại, dịch vụ, đào tạo,..)	ha	45,03
3	Khu cây xanh sử dụng công cộng	ha	33,01
4	Khu hạ tầng kỹ thuật, giao thông và chức năng khác	ha	35,64
<b>C</b>	<b>Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>		
1	Diện tích dành cho một chỗ đỗ xe		
	Xe ô tô con	m <sup>2</sup>	25
	Xe máy	m <sup>2</sup>	3
	Xe đạp	m <sup>2</sup>	0,9
	Ô-tô buýt	m <sup>2</sup>	40
2	Cấp nước		
	Cấp nước vận động viên (kể cả tắm)	lít/l vận động viên	50
	Cấp nước công trình công cộng,	lít/m <sup>2</sup> sàn/ngày đêm	5

	<i>dịch vụ</i>		
	<i>Nước cấp cho công trình thể thao</i>	<i>lít/m<sup>2</sup> sàn/ngày đêm</i>	3
	<i>Nước cấp cho bệnh viện</i>	<i>lít/giường/ngày đêm</i>	500
	<i>Chỉ tiêu bổ sung nước tràn hồ bơi</i>	<i>% dung tích bể</i>	10
	<i>Nước tưới cây</i>	<i>lít/m<sup>2</sup>.lần tưới</i>	3
	<i>Nước chữa cháy (2 đám cháy xảy ra đồng thời)</i>	<i>l/s/đám cháy</i>	35
3	Thoát nước thải	% Cấp nước	100
4	Cấp năng lượng và chiếu sáng		
	<i>Chỉ tiêu điện đất sân vận động, dịch vụ</i>	<i>W/m<sup>2</sup> sàn</i>	50
	<i>Chỉ tiêu điện đất thể dục thể thao khác</i>	<i>W/m<sup>2</sup> sàn</i>	30
	<i>Chiếu sáng giao thông, bãi xe</i>	<i>W/m<sup>2</sup></i>	1
5	Hạ tầng viễn thụ động		
	Công trình phục vụ, dịch vụ, tập luyện và thi đấu TDTT	thuê bao/200m <sup>2</sup> sàn	1
6	Chất thải rắn	tấn/ha/ngày đêm	0,5

### **Ghi chú:**

Trong quá trình triển khai các bước thiết kế tiếp theo có thể cần điều chỉnh quy mô, diện tích, các chỉ tiêu quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật của các lô đất theo nguyên tắc đảm bảo không làm thay đổi các chỉ tiêu sử dụng đất của từng chức năng chính và phù hợp với quy định pháp luật.

#### **5. Các nội dung quy hoạch chính:**

##### **5.1. Quy hoạch sử dụng đất các khu chức năng chính trong khu vực quy hoạch:**

Toàn khu vực quy hoạch được chia thành 04 nhóm chức năng chính, sơ bộ được xác định như sau:

a) Khu văn hóa - thể dục thể thao: Các chức năng phục vụ thi đấu chính về sân vận động, thể thao trong nhà tập trung tại khu vực phía Bắc đường Liên phường, phía Nam bố trí các chức năng liên quan đến thể thao cộng đồng, thể thao trên hệ thống sân nhỏ.

- Diện tích: khoảng 731.043,8m<sup>2</sup>.

- Tầng cao tối đa: 05 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

b) Khu dịch vụ - công cộng đô thị (công cộng, thương mại, dịch vụ, đào tạo...): Phân bố trên toàn khu vực, tập trung tại khu trung tâm và phía Đông dự án, giáp rạch Muong Kinh và Rạch Chiểu, tập trung hệ thống công trình dịch vụ phục vụ khách tham quan, khách vãng lai, vận động viên và các sự kiện quy mô lớn khi cần thiết.

- Diện tích: khoảng 450.292,7m<sup>2</sup>.

- Tầng cao tối đa: 55 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 55%.

c) Khu cây xanh sử dụng công cộng: Phân bố trên toàn khu vực, tập trung chủ yếu tại khu vực trung tâm và dọc các khu vực mặt nước.

- Diện tích: khoảng 330.030,8m<sup>2</sup>.
- Tầng cao tối đa: 01 tầng.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 5%.

d) Khu hạ tầng kỹ thuật, giao thông và chức năng khác (đất di tích, tôn giáo; đất cơ quan trụ sở):

- Diện tích: khoảng 356.428,3m<sup>2</sup>.
- Tầng cao tối đa: 02 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

## 5.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

Stt	Loại chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Khu văn hóa - thể dục thể thao</b>	<b>731.043,8</b>	<b>39,14</b>
1	Đất sân vận động	239.892,7	12,84
2	Đất nhà thi đấu	99.124,3	5,31
3	Đất trung tâm thể thao dưới nước	43.939,0	2,35
4	Đất trung tâm quần vợt	60.304,8	3,23
5	Đất khu thể thao bóng đá	107.921,5	5,78
6	Đất khu thể thao cộng đồng	179.861,5	9,63
<b>II</b>	<b>Khu dịch vụ - công cộng đô thị (công cộng, thương mại, dịch vụ, đào tạo,...)</b>	<b>450.292,7</b>	<b>24,11</b>
1	Đất khu phục vụ vận động viên, huấn luyện viên, khách mời	47.991,8	2,57
2	Đất học viện thể thao	21.075,8	1,13
3	Đất bệnh viện thể thao	27.534,2	1,47
4	Đất thương mại dịch vụ	306.664,3	16,42
5	Đất trung tâm Hội nghị - Triển lãm	47.026,6	2,52
<b>III</b>	<b>Khu cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>330.030,8</b>	<b>17,67</b>
1	Đất cây xanh công viên	161.270,0	8,63

Stt	Loại chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
2	Mặt nước	168.760,8	9,04
IV	<b>Khu hạ tầng kỹ thuật, giao thông và chức năng khác</b>	<b>356.428,3</b>	<b>19,08</b>
1	Đất di tích, tôn giáo (Khu di tích Bưng Sáu Xã)	5.063,5	0,27
2	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	16.462,8	0,88
3	Đất bãi đỗ xe	26.652,8	1,43
4	Đất cơ quan, trụ sở (trạm phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; khu vực đảm bảo an ninh trật tự; khu vực phòng thủ dân sự...)	825,3	0,04
5	Đường giao thông	307.423,9	16,46
	<b>Tổng</b>	<b>1.867.795,6</b>	<b>100,00</b>

### 5.3. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Tuân thủ các định hướng chính của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060 và Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040.

- Hình thành 02 khu vực phía Bắc và khu vực phía Nam đường Liên Phường:

+ Khu vực phía Bắc bố trí hệ thống các công trình: sân vận động, nhà thi đấu, trung tâm thể thao dưới nước, công trình thương mại dịch vụ... liên kết bằng chức năng quảng trường trung tâm. Định hướng tập trung các công trình chính phục vụ thi đấu thể dục thể thao trong nước và quốc tế.

+ Khu vực phía Nam bố trí hệ thống các công trình: trung tâm quần vợt, khu thể thao bóng đá, khu thể thao cộng đồng, khu dịch vụ phục vụ thể dục thể thao, bệnh viện thể thao, công trình thương mại dịch vụ... Tập trung chính các công trình phụ trợ phục vụ hoạt động về thể dục thể thao trong nước, quốc tế, sự kiện.

- Hệ thống mảng xanh, kênh rạch hiện hữu được khai thông và mở rộng tại trung tâm góp phần liên kết toàn bộ hệ thống công trình chức năng, hình thành các trục cảnh quan, không gian mở của khu vực. Ngoài ra, không gian cây xanh, cảnh quan xây dựng với mục tiêu kiểm soát lưu thông xe cơ giới và khuyến khích người dân đi bộ.

- Các công trình có giá trị về lịch sử, văn hóa, tín ngưỡng được cơ quan có thẩm quyền xem xét bảo tồn, chuyển đổi phù hợp với cảnh quan chung toàn khu vực.

- Hạ tầng kỹ thuật, không gian ngầm kết nối đồng bộ, thống nhất giữa các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian ngầm trong khu vực quy hoạch với các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài khu vực quy hoạch.

### 5.4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

#### 5.4.1. Chuẩn bị kỹ thuật

##### a) Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Cao độ xây dựng đối với khu vực công viên, cây xanh quảng trường:  $H_{xd} \geq 2.00m$  (Cao độ Hòn Dấu).

- Cao độ xây dựng đối với khu vực xây dựng công trình:  $H_{xd} \geq 2.50m$  (Cao độ Hòn Dấu).

##### b) Hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống đường cống, mương đảm bảo cho nước mưa tự chảy.

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng, thu gom bề mặt bằng các tuyến cống D400mm đến D1500mm.

- Độ dốc cống thiết kế tối thiểu  $\geq 1/D$ .

- Xây dựng hệ thống kè dọc Rạch Chiếc, rạch Mương Kinh, rạch Bà Dạt...

#### 5.4.2. Hệ thống giao thông

##### a) Đường giao thông đối ngoại:

- Đường sắt:

+ Tuyến MRT 1 (Bến Thành – Suối Tiên) dọc theo Đường Võ Nguyên Giáp, kết thúc tại khu vực bến xe Miền Đông mới, dự kiến nối dài đi Đồng Nai và Bình Dương. Bổ sung nhà ga tại vị trí Khu công viên văn hóa lịch sử dân tộc.

+ MRT/LRT 5 (Thảo Điền - An Phú - Phú Hữu - Long Thạnh Mỹ): Kết nối từ Cầu Sài Gòn đi dọc đường Võ Nguyên Giáp, đến dọc đường Liên Phường sau đó chia thành 2 nhánh, 1 nhánh đến Cầu Long Đại còn 1 nhánh đi về Tam Đa, tạo thành 1 tuyến Đông Tây kết nối các khu dân cư lớn trên địa bàn thành phố.

+ Tuyến MRT 2 (Bến Thành – Thủ Thiêm) đi dọc Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây.

Ngoài ra khu vực lân cận có 2 tuyến đường sắt kết nối:

+ Tuyến MRT/LRT 6 (Sân bay Tân Sơn Nhất – Bình Triệu – Vành đai 2): kết nối sân bay Tân Sơn Nhất – sân bay Long Thành, chạy dọc theo đường Phạm Văn Đồng, đường sắt Thống Nhất, Vành đai 2 và kết nối với tuyến đường sắt nhẹ Thủ Thiêm – Long Thành tại Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành – Dầu Giây, định hướng kéo dài dọc đường Vành đai 2 kết nối với tuyến MRT/LRT 7 (điều chỉnh từ monorail số 2) tại khu vực Quận 7 cũ; định hướng bổ sung nhánh kéo dài dọc theo đường Vành đai 2 và đường Bình Chiểu để kết nối sang Bình Dương cũ.

+ Tuyến MRT/LRT 7 (Tân Kiên - Thủ Thiêm – Bình Quới – Trường Thọ - Khu Công Nghệ cao - Vinhomes Grand park - Depot Long Bình): Điều chỉnh từ tuyến Monorail 2 do phạm vi phục vụ và tính chất tuyến thay đổi. Tuyến đi vào trung tâm Thủ Thiêm qua Thảo Điền sau đó tiếp tục nối sang Thanh Đa và đi về phía



Đông theo trục Đông Tây mới đến Trường Thọ và kết nối với nhà ga trong khu Công Nghệ cao sau đó đến Vinhomes Grand park, và đi về hướng depot Long Bình.

- Đường bộ:

+ Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây, triển khai xây dựng giai đoạn 2 nằm trong lộ giới quy hoạch 116+140m, làn cao tốc mở rộng quy mô từ 04 làn xe lên 10 làn xe, có bố trí đường song hành hai bên phục vụ giao thông đô thị.

+ Đường Võ Nguyên Giáp: kết nối từ nút giao Vành đai 2 đến cầu Sài Gòn 2, đi trung tâm Thành Phố Hồ Chí Minh dài 7,2km, nâng cấp lên quy mô 12 làn xe, có bố trí đường song hành 02 bên.

+ Đường Liên Phường là trục giao thông chính trục Đông – Tây của khu vực thành phố Thủ Đức. Điểm đầu giao với đường Võ Nguyên Giáp – Mai Chí Thọ, tuyến đi qua khu vực với quy mô lộ giới quy hoạch 80m.

- Đường thủy:

+ Bố trí 01 bến thủy trên Rạch Chiếc và 01 bến thủy trên rạch Mương Kinh để phục vụ nhu cầu cho khu vực.

b) Đường giao thông trong khu vực lập quy hoạch:

Stt	Tên đường	Mặt cắt ngang	Chiều rộng (m)				Lộ giới (m)
			Mặt đường	Via hè	Hầm đi bộ	Lối thoát nạn	
1	Đường Số 11	1-1	40,0-47,0	6,5-10,0			60,00
		2-2	21,00	4,5x2			30,00
2	Đường Số 6	2-2	21,00	4,5x2			30,00
3	Đường Số 3	3-3	15,00	4,5x2			24,00
4	Đường Số 5	3-3	15,00	4,5x2			24,00
5	Đường Số 9	3-3	15,00	4,5x2			24,00
6	Đường Số 12	3-3	15,00	4,5x2			24,00
7	Đường Số 2	4-4	15,00	4,5-3,0			22,00
8	Đường Số 4	5-5	14,00	3,0-5,0			22,00
9	Đường Số 8	6-6	14,00	3,0x2			20,00
10	Đường Số 1	7-7	10,50	3,0x2			16,50
11	Đường Số 7	7-7	10,50	3,0x2			16,50
		8-8	16,00	3,0x2	4,00	1,5x2	29,00
		8A-8A	10,50-17,50	3,0-(3,0-8,5)			16,50-29,0
12	Đường Số 10	9-9	10,50	3,00			13,50

c) Bến, bãi không gian phục vụ giao thông công cộng

- Bố trí 07 bãi đỗ xe ngoài trời diện tích khoảng 26.652,8m<sup>2</sup> và các bãi đỗ xe tầng hầm tại các công trình trong khu vực để phục vụ nhu cầu khi cần thiết diện tích sàn khoảng 1.138.690m<sup>2</sup>.



- Tổng nhu cầu phụ tải khoảng 96 MW; để đảm bảo cấp điện ổn định, liên tục và đáp ứng phát triển dài hạn, cần bổ sung nguồn từ các trạm 110 kV lân cận.

- Quy hoạch mạng lưới cấp năng lượng:

+ Hệ thống cấp điện được hoàn thiện bằng các tuyến cáp trung thế ngầm, kết hợp với mạng hiện hữu hình thành mạng vòng vận hành hở đặt trong hào hoặc tuynen kỹ thuật.

+ Trên lưới điện trung thế 22 kV, bố trí trạm cắt, tủ RMU tại các vị trí hợp lý nhằm nâng cao độ tin cậy cung cấp điện, tăng tính linh hoạt trong vận hành và khả năng cô lập sự cố, đáp ứng yêu cầu quản lý, vận hành an toàn của hệ thống điện và các quy định hiện hành.

+ Hệ thống chiếu sáng đô thị được quy hoạch tách biệt với lưới điện sinh hoạt, vận hành độc lập và đóng-mở tự động bằng công tắc thời gian hoặc PLC.

- Giải pháp chiếu sáng đường:

+ Đường lòng  $\geq 10$  m hoặc có dải phân cách: bố trí đèn hai bên;

+ Đường lòng  $< 10$  m: bố trí đèn một bên.

+ Sử dụng đèn LED 220V-100/150W, lắp trên trụ thép mạ kẽm cao 7-10 m, khoảng cách trụ 30-40 m. Cáp chiếu sáng dùng cáp Cu/XLPE/PVC 0,6 kV, luồn ống HDPE chôn ngầm; đoạn qua đường luồn ống thép mạ kẽm.

- Nghiên cứu giải pháp chuyển đổi, sử dụng triệt để và hiệu quả các nguồn năng lượng tái tạo, năng lượng mới, năng lượng sạch.

#### 5.4.5. Hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

- Lưu lượng thoát nước thải sinh hoạt bằng 100% nhu cầu cấp nước. Tổng lưu lượng nước thải khu quy hoạch (làm tròn): 20.100m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Quy hoạch mạng lưới thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

+ Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải có đường kính D200 đến D600mm thu gom nước thải của toàn bộ khu vực quy hoạch.

+ Nước thải sinh hoạt trước khi dẫn vào hệ thống đường cống gom phải được xử lý cục bộ trong bể tự hoại công trình.

+ Nước thải từ khu đất bệnh viện có ký hiệu BV được thu gom và xử lý cục bộ tại trạm xử lý nước thải bệnh viện công suất 300m<sup>3</sup>/ngày đạt tiêu chuẩn đến cột B theo QCVN 28:2010/BTNMT trước khi xả vào mạng lưới thoát nước thải của khu quy hoạch.

+ Nước thải từ các công trình công cộng khác được xử lý cục bộ qua bể tự hoại trước khi xả vào mạng lưới thoát nước thải của khu quy hoạch.

+ Sử dụng 07 trạm bơm nâng bậc nước thải để tránh đào đắp nhiều.

+ Toàn bộ nước thải của khu vực quy hoạch được thu gom bằng các hố ga, sau đó theo hệ thống cống gom vào cống chính theo địa hình chảy tập trung về 2 trạm xử lý nước thải nằm trong ranh khu vực lập quy hoạch với công suất lần lượt là: Trạm XLNT1 công suất 7.250m<sup>3</sup>/ngày đêm, tại đây, nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn đến cột B theo QCVN 14:2025/BTNMT trước khi xả ra Rạch Chiếc; Trạm XLNT2 công suất 12.900m<sup>3</sup>/ngày đêm, tại đây, nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn đến cột B theo QCVN 14:2025/BTNMT trước khi đổ vào tuyến cống thoát nước theo quy hoạch phân khu D400, đề xuất tăng đường kính tuyến cống này lên D600 để đảm bảo thu toàn bộ nước của trạm xử lý số 2 này. Từ đây, nước thải được dẫn về nhà máy xử lý nước Nhiêu Lộc – Thị Nghè.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Tập kết chất thải rắn tại khu đất ký hiệu HT01 và HT02 trước khi được vận chuyển đến các khu xử lý chất thải rắn theo quy hoạch chung thành phố Thủ Đức.

+ Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch đạt 100%.

+ Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt: 0,5 tấn/ha/ngày.

Tổng lượng chất thải rắn khoảng: 180 tấn/ngày đêm.

#### 5.4.6. Hệ thống hạ tầng viễn thông tự động

- Nguồn cấp viễn thông: Hệ thống viễn thông của khu quy hoạch được đấu nối vào hệ thống thông tin của khu vực dọc đường Liên Phường, đường song hành... sau đó kết nối vào phạm vi dự án qua trụ hạ ngầm cấp viễn thông.

- Tổng nhu cầu khoảng 39.285 thuê bao.

- Giải pháp thiết kế: chọn cáp quang sử dụng cho mạng lưới viễn thông toàn khu để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn, và mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông của nhà nước.

#### 5.4.7. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Thu gom, xử lý, vận chuyển chất thải rắn được bố trí theo cụm đúng với quy hoạch chung thành phố Hồ Chí Minh được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Khoảng cách giữa các công trình phù hợp nhằm hạn chế sự lan truyền cộng dồn, hạn chế sự tăng nồng độ chất ô nhiễm ở các khu vực cuối hướng gió, chống hỏa hoạn, để ứng cứu hỏa hoạn...

- Đối với cây xanh dọc các tuyến đường: sử dụng các loại cây cao, tán lá tròn tạo bóng mát nhằm che nắng cho đường phố và công trình dọc phố. Không sử dụng các loại cây nhiều lá nhằm tránh hiện tượng rụng lá gây mất mỹ quan đường phố.

- Giám sát chất thải: đối với dự án phát sinh nguồn nước thải, khí thải lớn, tiềm ẩn nguy cơ gây ô nhiễm môi trường ở mức độ cao, phải có phương án thiết kế và lắp đặt các thiết bị đo lưu lượng và hệ thống quan trắc tự động, liên tục các thông số ô nhiễm đặc trưng trong chất thải.

- Giám sát môi trường xung quanh: từng khu vực lập kế hoạch theo dõi có hệ thống về môi trường, theo dõi yếu tố tác động lên môi trường nhằm cung cấp thông tin phục vụ đánh giá hiện trạng, diễn biến chất lượng môi trường và tác động xấu đối với môi trường. Việc giám sát chất lượng môi trường kết hợp thông qua mạng lưới quan trắc quốc gia và mạng lưới quan trắc chất lượng môi trường địa phương.

- Trong đầu tư xây dựng công trình thể dục thể thao, cần có giải pháp nghiên cứu thiết kế công trình, sử dụng vật liệu phù hợp, tiết kiệm, giúp giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn tại các công trình tập trung người quy mô lớn.

#### **5.5. Giải pháp đảm bảo an ninh trật tự**

Thực hiện theo hướng dẫn của các cơ quan chức năng về lĩnh vực an ninh, quốc phòng để đảm bảo an ninh trật tự, phòng thủ dân sự và các vấn đề liên quan. Tổ chức bố trí quỹ đất có vị trí và quy mô diện tích phù hợp trong cơ cấu sử dụng đất 356.428,3m<sup>2</sup> của Khu hạ tầng kỹ thuật, giao thông và chức năng khác.

#### **Ghi chú:**

- Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch của từng lô đất (mật độ xây dựng, chiều cao xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất) được quy định tại Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiềc.

- Khoảng lùi công trình đối với các trục đường được quy định tại Bản vẽ Thiết kế đô thị, Thuyết minh, Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiềc và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

- Đường giao thông, sân bãi trong từng lô đất có chức năng phục vụ xe chữa cháy phải tuân thủ yêu cầu tại Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

- Hình thức kiến trúc công trình tại các lô đất phải phù hợp với chức năng sử dụng đất quy hoạch, phù hợp công năng và kiến trúc cảnh quan khu vực.

- Hình khối, kiến trúc công trình chỉ mang tính chất định hướng, tham khảo; việc bố cục chi tiết hình khối, kiến trúc công trình sẽ được xác định ở bước thiết kế tiếp theo.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tại khu vực có sông, rạch, hồ công cộng trong khu vực quy hoạch, các đơn vị có liên quan cần quản lý chặt chẽ việc tuân thủ quy định liên quan hành lang bảo vệ sông, kênh, rạch theo quy định pháp luật hiện hành.

- Trong các bước tiếp theo về thực hiện dự án đầu tư, cần có giải pháp bố trí khu đất có vị trí, quy mô phù hợp theo ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước

chuyên ngành liên quan việc đảm bảo an ninh trật tự, phòng thủ dân sự cho các sự kiện tập trung đông người, sự kiện lớn của đất nước và khu vực.

- Các công trình có giá trị về lịch sử, văn hóa, tín ngưỡng được cơ quan có thẩm quyền xem xét để quyết định việc bảo tồn, chuyển đổi phù hợp với cảnh quan chung toàn khu vực.

- Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ điều chỉnh quy hoạch.

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

+ 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, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Quy mô, ranh giới sẽ được xem xét trong các bước thiết kế tiếp theo dựa trên nhu cầu, điều kiện địa chất, thủy văn...; đảm bảo không vượt quá ranh giới thể hiện trong Bản đồ xác định khu vực xây dựng công trình ngầm.

+ 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.

#### 6. Các điểm lưu ý đối với nhà đầu tư:

- Thực hiện yêu cầu theo quy định về bảo vệ môi trường, giảm thiểu tiếng ồn, phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; đảm bảo an ninh trật tự, an toàn giao thông và phòng thủ dân sự cho khu vực.

- Việc đấu nối giao thông, thoát nước mưa và thoát nước thải của dự án với hệ thống hạ tầng giao thông, thoát nước mưa và thoát nước thải của khu vực phải đồng bộ và phải được cơ quan quản lý hạ tầng chấp thuận.

- Trường hợp ranh giới và quy mô diện tích đất thực hiện dự án có thay đổi so với hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được thẩm định, phê duyệt này, Chủ đầu tư cần lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để cơ quan có thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt cho phù hợp.

#### **Điều 2.** Tổ chức thực hiện

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường, Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường, 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 quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiểu.

- 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) nhằm phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án, đảm bảo việc quản lý, phát triển đô thị phù hợp các nội dung hồ sơ quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường có trách nhiệm:

+ Rà soát, đóng dấu xác nhận hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiếc (gồm thuyết minh, bản vẽ và Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) bảo đảm đúng quyết định phê duyệt của Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng; lưu trữ, lưu giữ hồ sơ được duyệt theo quy định pháp luật.

+ Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày hoàn tất việc đóng dấu xác nhận hồ sơ theo quyết định phê duyệt này, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường tham mưu Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng tổ chức công bố công khai hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

- Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiếc (gồm thuyết minh, bản vẽ và Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) theo đúng quy định, gửi Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường xác nhận và lưu trữ, lưu giữ (theo quy định tại khoản 5 Điều 2 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).

- Các đơn vị có liên quan tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới quy hoạch được duyệt theo quy định pháp luật.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Hội đồng dân nhân và Ủy ban nhân dân phường, Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *mm*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- UBND TPHCM (để b/c);
- Sở VH&TT TPHCM;
- Sở XD TPHCM;
- Sở QH-KT TPHCM; Sở CT TPHCM;
- Sở NN&MT TPHCM; Sở TC TPHCM;
- TT Đảng ủy phường (để b/c);
- HĐND phường (để b/c);
- TT UBND phường;
- Phòng KTHTKT;
- VP HĐND-UBND;
- Lưu: VT, NHN. *th*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



Nguyễn Chí Thanh