

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC

THUYẾT MINH
NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU CĂN HỘ CAO TẦNG NBB II
ĐỊA ĐIỂM: XÃ TÂN NHỰT, TP. HỒ CHÍ MINH

TP. HỒ CHÍ MINH, THÁNG 9/2025

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TÂN NHỰT, TP. HỒ CHÍ MINH

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TÂN NHỰT

Kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày tháng năm 2025

PHÒNG KINH TẾ - UBND XÃ TÂN NHỰT

Kèm theo Tờ trình số: ngày tháng năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN BÁ LÂN

Kèm theo Tờ trình số: 192/TTr-NBB ngày 08 tháng 9 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LẬP VIỆT

TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐINH VĂN THỨC

MỤC LỤC

I. SỰ CẦN THIẾT VÀ MỤC TIÊU QUY HOẠCH.....	3
1. Lý do, sự cần thiết và mục tiêu lập quy hoạch	3
2. Tính chất.....	4
II. CÁC CĂN CỨ LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH.....	5
1. Các căn cứ pháp lý.....	5
2. Các nguồn tài liệu, số liệu	7
III. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH.....	8
1. Vị trí.....	8
2. Đặc điểm của vị trí.....	9
IV. CÁC TÍNH CHẤT, ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN CỦA KHU VỰC NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH	10
1. Đánh giá sơ bộ hiện trạng	10
1.1. Hiện trạng dân cư.....	10
1.2. Hiện trạng sử dụng đất.....	10
1.3. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan	10
1.4. Hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng xã hội và dịch vụ công cộng	10
1.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.....	10
1.6. Đánh giá chung hiện trạng	11
2. Những nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết.....	11
V. CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN CỦA ĐỒ ÁN QUY HOẠCH	12
1. Dự báo dân số	12
2. Dự báo quy mô các khu chức năng quy hoạch, các hạng mục đầu tư xây dựng trong khu quy hoạch	12
3. Xác định các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật	12
3.1. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.....	12
3.2. Khoảng lùi xây dựng.....	14
3.3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật	15
3.4. Kết nối giao thông.....	18

I. SỰ CẦN THIẾT VÀ MỤC TIÊU QUY HOẠCH

1. Lý do, sự cần thiết và mục tiêu lập quy hoạch

- Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Tân Nhựt, Thành phố Hồ Chí Minh, vị trí dự án cách trung tâm Thành phố khoảng 13,99 km và cách Quốc lộ 1A khoảng 1 km.
- Nhằm cụ thể hoá “Đồ án Quy hoạch chung Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030”.
- Tạo điều kiện quản lý tài nguyên đất đai một cách hợp lý và tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước.
- Tổ chức không gian sống thân thiện, tiện nghi, mỹ quan, môi trường bền vững cho dân sinh.
- Làm căn cứ pháp lý để quản lý đô thị: cấp phép xây dựng, cấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, cấp chứng chỉ quy hoạch để lập dự án đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị theo đồ án được duyệt.
- Đề xuất tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng sử dụng đất cho các khu đất kèm theo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đảm bảo hài hòa với cảnh quan tự nhiên và các công trình kiến trúc hiện hữu xung quanh.
- Cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu các loại đất và đảm bảo quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội theo quy định.
- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc đảm bảo theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã duyệt.

Mục tiêu quy hoạch:

- Nhằm cụ thể hoá Đồ án Quy hoạch chung huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh đến năm 2030; Cụ thể hóa, thực hiện Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm và dân cư khu vực phía Tây Thành Phố, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh.
- Tạo điều kiện quản lý tài nguyên đất đai một cách hợp lý và tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước.
- Tổ chức không gian sống thân thiện, tiện nghi, mỹ quan, môi trường bền vững cho dân sinh.

- Xác định chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, đề xuất định hướng kiến trúc cảnh quan, các không gian công cộng trên trục đường quy hoạch mới, các biện pháp bảo vệ cảnh quan và môi trường đô thị.
- Đề xuất giải pháp xây dựng, đầu nối hệ thống công trình hạ tầng phù hợp với quy hoạch tổng thể trong tương lai.
- Khu căn hộ cao tầng NBB II tại xã Tân Nhựt, Tp. Hồ Chí Minh là điểm nhấn của khu vực, tạo nên một môi trường ở xanh, sạch và hiện đại

2. Tính chất

- Là khu dân cư đô thị mới với các chức năng của khu ở bao gồm nhà ở chung cư - thương mại, nhà ở xã hội, cây xanh công viên, vườn hoa,... và các công trình giáo dục (Trường mầm non, trường trung học cơ sở) phục vụ cho nhu cầu của người dân trong khu vực.
- Là khu ở được quy hoạch, xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đáp ứng về nhu cầu chỗ ở, công ăn việc làm, điều kiện đi lại và tiếp cận các dịch vụ đô thị của người dân, đảm bảo phát triển môi trường bền vững.

II. CÁC CĂN CỨ LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

1. Các căn cứ pháp lý

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 2014 số 62/2020/QH14 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 số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024;
- Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ về 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 Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ Xây dựng về việc 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 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định về ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam;
- Căn cứ Quyết định số 1528/QĐ-TTg ngày 14 tháng 9 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060;

- 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 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 Quyết định số 4956/QĐ-UBND ngày 11 tháng 9 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm và dân cư khu vực phía Tây Thành Phố, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh (Quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông);
- Căn cứ Quyết định số 7315/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm và dân cư khu vực phía Tây Thành phố, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh (nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật);
- Căn cứ Quyết định số 4151/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021 – 2025 và năm 2021, 2022;
- Căn cứ Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh;
- Căn cứ Quyết định số 3804/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố 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 1/5000, tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt trên địa bàn Thành phố (đính kèm danh mục các đồ án);
- Căn cứ Quyết định số 3108/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (cấp lần đầu: ngày 21 tháng 6 năm 2025);
- Căn cứ Công văn số 4744/UBND-ĐT ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc thực hiện công tác tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn Thành phố;

- Căn cứ Văn bản số 149/TC-QC ngày 28 tháng 3 năm 2011 của Cục Tác chiến thuộc Bộ Tổng tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

2. Các nguồn tài liệu, số liệu

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2023/BXD về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Các tiêu chuẩn thiết kế công trình và tài liệu khác có liên quan.
- Bản đồ khảo sát hiện trạng địa hình tỷ lệ 1/500 theo hệ tọa độ VN2000 do Sở Tài Nguyên Môi Trường cung cấp.
- Bản đồ hiện trạng vị trí tỷ lệ 1/500 theo hệ tọa độ VN2000 do Công ty TNHH Dịch vụ Khảo sát Địa chất và Đo đạc Bản đồ Quan San lập ngày 11 tháng 4 năm 2023 tại Hợp đồng số 10/HĐKT23 có đóng dấu xác nhận của Chủ đầu tư.
- Kết quả điều tra, khảo sát, số liệu, tài liệu về điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế xã hội và nhu cầu đầu tư phát triển của khu vực nghiên cứu.
- Các nguồn tài liệu, số liệu do CĐT cung cấp.

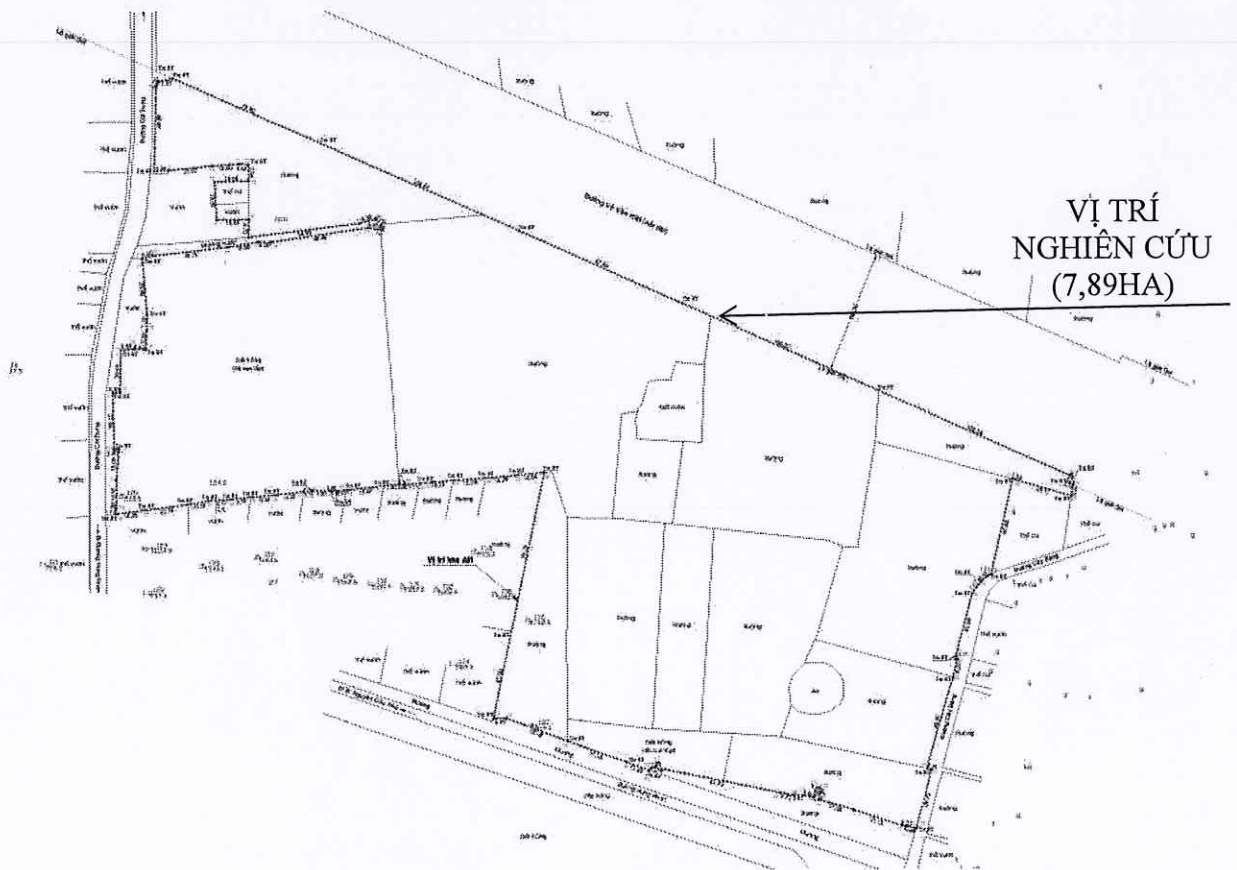
III. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

1. Vị trí

Khu vực lập quy hoạch thuộc Đơn vị ở III, Khu dân cư xã Tân Nhựt, Tp. Hồ Chí Minh với quy mô diện tích khoảng 78.854,0 m², được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí tỷ lệ 1/500, số 10/HĐKT23 do Công ty TNHH Dịch vụ Khảo sát Địa chất và Đo đạc Bản đồ Quan San lập ngày 11 tháng 4 năm 2023 có đóng dấu xác nhận của Chủ đầu tư.

Ranh giới nghiên cứu quy hoạch được xác định như sau:

- + Phía Bắc : Giáp đường Võ Văn Kiệt nối dài (Lộ giới 60m);
- + Phía Đông : Giáp khu III.9 (Đất khu ở cao tầng) và một phần khu III.11 (Đất trường THCS);
- + Phía Nam : Giáp đường Hưng Nhơn (Lộ giới quy hoạch 30m) và một phần khu III.8 (Đất khu ở cao tầng);
- + Phía Tây : Giáp khu III.7 (Đất cây xanh công cộng).



Ranh giới, phạm vi nghiên cứu quy hoạch

2. Đặc điểm của vị trí

- Khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đất ao hồ và đất trống đã san lấp chưa xây dựng, thuận lợi cho công tác giải phóng mặt bằng.
- Tiếp giáp với tuyến đường giao thông quan trọng thuận lợi cho việc kết nối giao thông và hạ tầng kỹ thuật.
- Ngoài ra xung quanh khu vực dự án đã có một số dự án đã triển khai, hạ tầng xã hội đã được đầu tư cơ bản tạo điều kiện kết nối hạ tầng đô thị một cách dễ dàng, thuận lợi cho việc phát triển dân cư và thu hút nhà đầu tư.

IV. CÁC TÍNH CHẤT, ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN CỦA KHU VỰC NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

1. Đánh giá sơ bộ hiện trạng

1.1. Hiện trạng dân cư

- Khu vực lập quy hoạch hiện nay không có dân cư sinh sống.

1.2. Hiện trạng sử dụng đất

- Khu vực lập quy hoạch bao gồm phần rất lớn là diện tích mặt nước và đất vườn.

1.3. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

- Khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đất ao hồ, ruộng rau muống không có hiệu quả công nghiệp, rất ít nhà cửa, công trình kiến trúc được xây dựng nên rất thuận lợi cho việc xây dựng đô thị mới.

1.4. Hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng xã hội và dịch vụ công cộng

- Khu vực lập quy hoạch cách UBND xã Tân Nhựt khoảng 500 m về phía Đông Nam, cách trường tiểu học Tân Kiên 100m và trường THCS Tân Kiên khoảng 1 km về phía Tây Nam.

1.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông đối ngoại

- Hiện trạng giao thông kết nối với bên ngoài dự án qua tuyến đường ở hướng Nam nối kết đường Hưng Nhơn, tuyến đường này thuộc Quy hoạch phân khu 1/2000 (và dự kiến sẽ được nâng cấp mở rộng theo quy hoạch)..

b) Giao thông đối nội

- Hiện trạng của khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đất ao hồ và đất trồng, không có đường giao thông đối nội kiên cố.

c) Hệ thống cấp điện

- Khu vực lập quy hoạch hiện nay chưa có mạng lưới phân phối điện. Tuy nhiên, dọc đường Hưng Nhơn hiện đã có đường dây trung thế 15KV nhận điện từ trạm 110/15-22 KV Phú Lâm nên thuận tiện về nguồn điện cung cấp cho khu vực.

d) Cấp nước

- Khu vực lập quy hoạch hiện nay chưa có hệ thống cấp nước, dân cư ven đường sử dụng nguồn nước ngầm mạch nông, chất lượng nước không đạt yêu cầu.

e) Thoát nước

- Khu vực chưa xây dựng hệ thống thoát nước đô thị, nước mưa tiêu thoát tự nhiên trên ao, mương rồi thoát ra rạch Cái Trung (nằm ở phía Tây Nam của khu đất).

1.6. Đánh giá chung hiện trạng

- Khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đất ao hồ và đất trống nên địa chất tương đối yếu.
- Khu đất có nhiều tiềm năng để triển khai xây dựng khu dân cư, có giao thông, kết nối hạ tầng thuận lợi: nằm gần đường Hưng Nhơn và đại lộ Võ Văn Kiệt.

2. Những nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết

- Đồ án quy hoạch chi tiết phải đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển chung của khu vực được thể hiện trong đồ án quy hoạch chung của xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh đã được phê duyệt.
- Đảm bảo không gian kiến trúc, cảnh quan và hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đầu nối phải có sự hài hòa, gắn kết với khu vực xung quanh.
- Công trình công cộng bố trí đảm bảo bán kính phục vụ đến các khu vực trong khu đô thị, tạo thành công trình điểm nhấn cảnh quan cho khu đô thị đồng thời đáp ứng được nhu cầu tiện ích của người dân khu vực.
- Tạo được không gian sống lý tưởng, có sự kết hợp thiên nhiên vào môi trường sống với đầy đủ các tiện ích công cộng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các công trình phúc lợi xã hội đáp ứng được nhu cầu cho người dân nơi đây.

V. CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN CỦA ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

1. Dự báo dân số

- Khu căn hộ cao tầng NBB II được tổ chức theo tiêu chuẩn của nhóm nhà ở trong đơn vị ở thuộc đô thị. Dân số dự kiến tối đa: khoảng 3.992 người.

2. Dự báo quy mô các khu chức năng quy hoạch, các hạng mục đầu tư xây dựng trong khu quy hoạch

a. Bảng cơ cấu sử dụng đất

- Quy mô diện tích: khoảng 78.854,0 m²; Bao gồm: Đất nhóm nhà ở: đất nhà chung cư hỗn hợp, đất nhà ở xã hội (*quỹ đất nhà ở xã hội chiếm 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án, đã đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật*), đất công viên cây xanh, vườn hoa, đất công trình trường mầm non; Đất ngoài nhóm nhà ở: Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, đất công trình giáo dục - Trường trung học cơ sở và đất cây xanh sử dụng công cộng.

b. Tính chất, chức năng của khu vực quy hoạch: khu dân cư cao tầng xây dựng mới.

c. Các hạng mục đầu tư xây dựng trong khu quy hoạch:

- Nhóm nhà ở: Nhà chung cư hỗn hợp, nhà ở xã hội.
- Công trình giáo dục: Trường trung học cơ sở
- Công trình trường mầm non (bố trí trong khu đất nhóm nhà ở)
- Cây xanh, công viên, giao thông, trạm xử lý nước thải, ...

3. Xác định các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật

3.1. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu QH 1/2000 theo Quyết định số 4956/QĐ-UBND (ngày 11/9/2013)	Chỉ tiêu đề xuất Nhiệm vụ quy hoạch 1/500
A	Các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc			
1	Dân số dự kiến	người	khoảng 4.131	khoảng 3.992
2	Mật độ xây dựng tối đa	%	≤ 35	≤ 35

	Mật độ xây dựng tối đa nhóm nhà ở	%	-	≤ 35
	Mật độ xây dựng tối đa công trình giáo dục	%	-	≤ 40
3	Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	3,0	3,0
4	Tầng cao xây dựng			
	Tầng cao xây dựng nhóm nhà ở	Tối đa	tầng	18
		Tối thiểu	tầng	01
	Tầng cao xây dựng công trình trường trung học cơ sở xây dựng mới	Tối đa	tầng	04
		Tối thiểu	tầng	03
	Tầng cao xây dựng công trình trường mầm non (bố trí trong đất nhóm nhà ở)	Tối đa	tầng	-
		Tối thiểu	tầng	03
B	Chỉ tiêu đất nhóm ở	m ² /người	≥ 12,6	≥ 12,6
	Chỉ tiêu cây xanh trong nhóm nhà ở	m ² /người	≥ 1,0	≥ 1,0
	Chỉ tiêu đất giao thông (tính đến đường phân khu vực)	%	-	≥ 14,2
C	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
1	Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt	lít/người/ ngày đêm	180	
	Tiêu chuẩn cấp nước căn hộ	lít/người/ ngày đêm	-	180
	Tiêu chuẩn cấp nước thương mại dịch vụ, công cộng	lít/m ² sàn/ ngày đêm	-	2
	Tiêu chuẩn cấp nước trường mầm non	lít/cháu/ ngày đêm	-	75
	Tiêu chuẩn cấp nước trường trung học cơ sở	lít/học sinh/ ngày đêm	-	15
	Tiêu chuẩn cấp nước thoát, rò rỉ	lít/người/ ngày đêm	-	10 % nước sinh hoạt
	Tiêu chuẩn cấp nước tưới cây	lít/m ² / ngày	-	3
	Tiêu chuẩn cấp nước rửa đường	lít/m ² / ngày đêm	-	0,4

	Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy	l/s x 3h x 1 đám cháy xảy ra đồng thời	-	15
	Hệ số dùng nước không điều hòa	lần	-	k=1,2
2	Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt	lít/người/ ngày đêm	180	
	Tiêu chuẩn thoát nước thải căn hộ	lít/người/ ngày đêm	-	180
	Tiêu chuẩn thoát nước thải thương mại dịch vụ, công cộng	lít/m ² sàn/ ngày đêm	-	2
	Tiêu chuẩn thoát nước thải trường mầm non	lít/cháu/ ngày đêm	-	75
	Tiêu chuẩn thoát nước thải trường trung học cơ sở	lít/học sinh/ ngày đêm	-	15
3	Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt	kWh/ người/năm	1.500÷2.500	1.500÷2.400
	Tiêu chuẩn cấp điện căn hộ	kW/căn hộ	-	4
	Tiêu chuẩn cấp điện thương mại dịch vụ	W/m ² sàn	-	30
	Tiêu chuẩn cấp điện trường mầm non	kW/cháu	-	0,2
	Tiêu chuẩn cấp điện trường trung học cơ sở	kW/học sinh	-	0,15
4	Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt	kg/người/ ngày đêm	1,0	1,3
5	Tiêu chuẩn hạ tầng viễn thông thụ động		-	
	Chỉ tiêu số thuê bao căn hộ	số/căn hộ	-	1

3.2. Khoảng lùi xây dựng

a. Khoảng lùi Nhà chung cư hỗn hợp:

- So với Lộ giới đường : ≥ 6 m.

b. Khoảng lùi Nhà ở xã hội:

- So với Lộ giới đường : ≥ 6 m.

c. Khoảng lùi công trình giáo dục (trường mầm non, trường trung học cơ sở)

- So với Lộ giới đường : ≥ 4 m.

3.3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

a. Quy hoạch giao thông

Quy mô các đường giao thông trong khu vực quy hoạch (Theo QH 1/2000):

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Mặt cắt ngang (m)		
				Lề trái	Lòng đường	Lề phải
1	Đường Võ Văn Kiệt	479,19	60,0	6,0	48,0	6,0
2	Đường số N4	136,48	30,0	6,0	18,0	6,0
3	Đường số N10	222,56	14,0	3,0	8,0	3,0
4	Đường số D16	119,51	14,0	3,0	8,0	3,0
5	Đường số D17	183,44	16,0	4,0	8,0	4,0

- Cao độ quy hoạch $H \geq +2,2$ m (cao độ Hòn Dấu);
- Độ dốc dọc đường $i \geq 0,3\%$, độ dốc ngang đường $i \geq 2\%$;
- Bán kính cong tại các giao lộ bó vỉa đảm bảo ≥ 10 m;
- Kết cấu của đường giao thông dự kiến: Mặt đường bê tông nhựa Asphalt;
- Kết cấu vỉa hè dự kiến: lát đá granite;
- Quy hoạch mạng lưới đường giao thông đối ngoại (bao gồm chiều rộng, hướng tuyến và cao độ khống chế) của các tuyến đường Võ Văn Kiệt nối dài, đường N4, đường N10, đường D16, đường D17 như trên tuân thủ theo định hướng của Quy hoạch chung đô thị và Quy hoạch phân khu.
- Về giao thông đối nội sẽ được bố trí theo định hướng sử dụng đất, nhu cầu sử dụng và kiến trúc cảnh quan của đồ án trình lần này.

b. Giải pháp quy hoạch chiều cao

- Giải pháp chính áp dụng là đắp nền tạo mặt bằng xây dựng trên toàn bộ diện tích của dự án; Tôn nền toàn bộ diện tích khu đất;
- Chọn cao độ xây dựng $\Delta x_d \geq +2,2$ m (cao độ Hòn Dấu);
- Sử dụng hệ thống cống ngầm để tổ chức thoát nước mưa;
- Độ dốc san nền $i \geq 0,4\%$ hướng từ giữa khu đất ra xung quanh đảm bảo thoát nước trong quá trình thi công;
- Độ chặt san lấp $k = 0,9$;

- Quy hoạch chiều cao cũng tuân thủ theo định hướng của Quy hoạch chung đô thị và Quy hoạch phân khu.

c. Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước của khu vực quy hoạch được thiết kế tuân thủ theo tiêu chuẩn: Thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế 7957:2023 với các nguyên tắc chính như sau:

- Sử dụng triệt để hệ thống cống tròn bê tông cốt thép đặt ngầm để tổ chức thoát nước mưa, tránh ngập úng cục bộ. Hệ thống cống D400 – D1200;
- Hướng thoát nước chính từ bằng tuyến cống chính trên đường N4 kết nối đường Võ Văn Kiệt nối dài và đường D16 kết nối đường Hưng Nhơn;
- Cống thoát nước bố trí dọc các đường giao thông nội bộ và cách lề theo quy định;
- Khu vực đô thị nên chọn chu kỳ tràn cống $T \geq 5$ năm;
- Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh. Độ sâu chôn cống $H \geq 0,5$ m.

d. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch dự kiến lấy từ nguồn cấp nước Thành phố từ hướng đường Hưng Nhơn. Mạng lưới đường ống quy hoạch mới trong khu dân cư gồm D300 - D250 - D150 - D100 tạo thành mạng vòng đảm bảo lưu lượng và áp lực. Độ sâu chôn ống $H \geq 0,6$ m.
- Bố trí trụ cứu hỏa D100 - D150 cách khoảng 120 - 150 m cho xe cứu hỏa sử dụng.
- Chỉ tiêu cấp nước:
 - + Cấp nước căn hộ: 180 lít/người/ngày đêm.
 - + Cấp nước thương mại dịch vụ, công cộng: 2 lít/m² sàn/ngày đêm.
 - + Cấp nước trường mầm non: 75 lít/cháu/ngày đêm.
 - + Cấp nước trường trung học cơ sở: 15 lít/học sinh/ngày đêm.
 - + Cấp nước thất thoát, rò rỉ: 10% nước sinh hoạt.
 - + Cấp nước tưới cây: 3 lít/m²/ngày.
 - + Cấp nước rửa đường: 0,4 lít/m²/ngày đêm.

- + Cấp nước chữa cháy: 15 l/s x 3h x 1 đám cháy xảy ra đồng thời.
- + Hệ số dùng nước không điều hòa: $k = 1,2$.

e. Quy hoạch cấp năng lượng chiếu sáng, hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch dự kiến đầu nối từ đường dây trung thế 15 kV dọc đường Hưng Nhơn, nhận điện từ trạm 110/15-22 kV Phú Lâm.
- Chỉ tiêu cấp điện:
 - + Cấp điện căn hộ: 4 kW/căn hộ.
 - + Cấp điện thương mại dịch vụ: 30 W/m² sàn.
 - + Cấp điện trường mầm non: 0,2 kW/cháu.
 - + Cấp điện trường trung học cơ sở: 0,15 kW/học sinh.
- Phương án chiếu sáng giao thông: sử dụng Led 73W gắn trên trụ cột cao 8m và Led 95 W gắn trên trụ cột cao 11m. Cấp cấp điện chiếu sáng được xây dựng ngầm.
- Chỉ tiêu hạ tầng viễn thông thụ động: Nguồn dự kiến lấy từ tổng đài Phạm Thế Hiển 3, xây dựng hệ thống thông tin, cáp quang đi ngầm. Chỉ tiêu số thuê bao căn hộ: 1 số/căn hộ.

f. Quy hoạch thoát nước thải

- Xây dựng mạng lưới cống thoát nước thải riêng và một trạm xử lý nước thải chung khu vực.
- Nước thải được tính bằng 100% lượng nước cấp.
- Nước thải sau xử lý tại bể xử lý đạt loại A theo QCVN 14:2008/BTNMT mới được thoát ra tự nhiên.
- Mạng lưới được thiết kế tự chảy, cống dạng tròn được đi ngầm dưới đất.

g. Quản lý chất thải rắn

- Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt: 1,3 kg/người/ngày đêm.
- Thu gom và vận chuyển rác trong ngày, rác thải hữu cơ và vô cơ được phân loại tại mỗi hộ dân và vận chuyển bằng xe chuyên dùng đến Khu liên hợp Xử lý chất thải rắn Đa Phước.

h. Bãi đỗ xe

- Nhóm nhà ở phải bố trí chỗ để xe, bãi đỗ xe cho từng khu chức năng, đảm bảo quy định tại mục 2.9.4 của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và mục 2.2.17 của Quy chuẩn QCVN 04:2021/BXD về Nhà chung cư như sau:

- + Diện tích dành cho một chỗ đỗ xe của một số phương tiện giao thông được quy định: xe ô tô con 25,0 m²; xe máy 3,0 m², xe đạp 0,9 m², Số chỗ đỗ xe ô tô con tối thiểu của công trình tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật cho từng loại công trình, trường hợp chưa có quy định thì tuân thủ theo Bảng 2.19 Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.
- + Đối với nhà chung cư thương mại: Phải bố trí khu vực để ô tô riêng với xe máy, xe đạp; Diện tích chỗ để xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe) tối thiểu là 25 m² cho 4 căn hộ chung cư, nhưng không nhỏ hơn 20 m² cho 100 m² diện tích sử dụng căn hộ chung cư, trong đó đảm bảo tối thiểu 6 m² chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư; Đối với nhà ở xã hội: diện tích chỗ để xe được phép lấy bằng 60% định mức quy định, đồng thời đảm bảo tối thiểu 6 m² chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư.
- + Nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải có chỗ để xe của người khuyết tật. Vị trí và số lượng tính toán chỗ đỗ xe của người khuyết tật tuân thủ QCVN 10:2014/BXD.

3.4. Kết nối giao thông

Hiện tại, giao thông tiếp cận dự án qua tuyến đường ở hướng Tây Nam nối kết đường Hưng Nhơn. Tuyến đường này thuộc Quy hoạch phân khu 1/2000 dự kiến sẽ được nâng cấp mở rộng theo quy hoạch.

Trong tương lai, khi thực hiện các đường giao thông theo Quy hoạch phân khu 1/2000 có các hướng kết nối với mạng lưới đường giao thông như sau:

- Hướng Đông Bắc kết nối bằng đường N4 lộ giới 30m ra đường Võ Văn Kiệt (lộ giới 60 m).
- Hướng Tây Nam kết nối đường D16 (lộ giới 14 m), ra đường Hưng Nhơn.
- Hướng Đông Nam kết nối đường N10 (lộ giới 14 m) sau đó kết nối với đường N4 ở hướng Đông.

- Đường N4, đường N10 và đường D16 của dự án thuộc mạng lưới đường theo Quy hoạch phân khu 1/2000.

VI. NỘI DUNG THỰC HIỆN QUY HOẠCH

1. Yêu cầu đối với điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập số liệu

- Tổ chức khảo sát lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 phục vụ Đồ án quy hoạch chi tiết. Kiểm tra, nghiệm thu và thẩm định kết quả theo quy định hiện hành trước khi đưa bản đồ vào sử dụng công tác quy hoạch;
- Tất cả các bản vẽ quy hoạch thực hiện trên bản đồ nền địa hình lồng ghép với bản đồ địa chính;
- Phân tích và đánh giá những điều kiện thuận lợi, khó khăn, hạn chế trên cơ sở quy hoạch phân khu chung, quy hoạch chi tiết, có liên quan đến khu vực quy hoạch.

2. Yêu cầu về công tác đánh giá hiện trạng

Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, di tích lịch sử, văn hoá, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển, bao gồm:

- Đặc điểm hiện trạng: về vị trí, mối quan hệ với toàn khu.
- Đặc điểm điều kiện tự nhiên: Phân tích, đánh giá các điều kiện: địa hình, địa chất, khí hậu, nhiệt độ, độ ẩm, mưa, ...
- Hiện trạng sử dụng đất: xác định chức năng và thống kê quỹ đất hiện trạng, xác định rõ các khu vực nằm trong các hành lang giao thông đối ngoại. Lập bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất.
- Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan: số lượng nhà, cấp nhà, tầng cao; các khu vực cảnh quan đặc thù.
- Hiện trạng dân số: dân số hiện hữu, mật độ dân số.
- Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật: hệ thống công trình giao thông, cấp điện, cấp nước, cao độ nền & thoát nước mặt, thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

- Cơ sở xây dựng phương án thiết kế.
- Đề xuất phương án chọn.
- Xác định chức năng cụ thể của từng lô đất theo từng loại hình nhà ở, công trình công cộng, cây xanh nhóm nhà ở.

- Xác định các chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình; Vị trí, quy mô các công trình ngầm.

4. Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc và bảo vệ cảnh quan như sau:
 - + Các hạng mục công trình thống nhất về hình thái kiến trúc, màu sắc, hài hòa về tầng cao (theo quy định cụ thể) và các quy định khác của tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.
 - + Hình thức kiến trúc: hiện đại, nhẹ nhàng, hài hòa với cảnh quan xung quanh và phù hợp với chức năng sử dụng. Kiến trúc cần phải thân thiện với môi trường địa phương, bố cục công trình cần chú ý đến các yếu tố điều kiện vi khí hậu, có tính toán về các yếu tố tiết kiệm năng lượng và sử dụng tài nguyên hợp lý. Tạo nên sắc thái kiến trúc riêng phù hợp với đặc trưng văn hóa của khu vực và địa phương, tạo môi trường sống tiện ích và tiện nghi cho người sử dụng.
 - + Màu sắc, vật liệu: sử dụng những màu sắc nhẹ nhàng nhằm tạo cảm giác thân thiện và gần gũi cho người sử dụng, kết hợp sử dụng những vật liệu mang tính chất tự nhiên, phù hợp với địa phương nhưng vẫn đảm bảo tính chất hiện đại và thân thiện với người sử dụng.
 - + Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn: góp phần cải thiện môi trường. Trồng cây xanh không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, làm hư hại công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, không gây nguy hiểm tới người sử dụng và môi trường sống của cộng đồng, đảm bảo cây xanh quanh năm.
 - + Dọc các tuyến đường yêu cầu trồng các loại cây lấy bóng mát với tầm cao vừa phải (không gây nguy hiểm, không ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường).
 - + Các loại cây được lựa chọn phù hợp với điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng của khu vực. Trong quá trình khai thác sử dụng phải có kế hoạch chăm sóc, cắt tỉa, duy tu bảo dưỡng định kỳ, đảm bảo mỹ quan, chất lượng và an toàn.
 - + Xem xét các yếu tố ảnh hưởng đến các công trình khu lân cận.
 - + Khai thác hiệu quả về vị trí cũng như cảnh quan của khu vực trong tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan khu dân cư, chú trọng đến không gian mở và cây xanh.

- Đề xuất các nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan các khu chức năng trong khu đô thị, các trục đường chính cần kiểm soát phát triển, các công trình điểm nhấn, các vùng kiến trúc cảnh quan khu quy hoạch như sau:
 - + Đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn ngành hiện hành.
 - + Tuân thủ nguyên tắc tổ chức không gian đô thị theo hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm và dân cư khu vực phía Tây Thành Phố, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh đã được duyệt tại Quyết định số 4956/QĐ-UBND ngày 11 tháng 9 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
 - + Chú trọng đến các điều kiện hiện trạng, tự nhiên của khu đất dự án, nhằm giảm thiểu các tác hại đến môi trường tự nhiên.
 - + Thiết kế công trình mang tính chất gần gũi với thiên nhiên, hạn chế tối đa việc chiếu sáng và thông thoáng nhân tạo trong giải pháp bố trí tổng mặt bằng nhằm tiết kiệm nguồn nhiên liệu, giảm thiểu các tác hại đến môi trường tự nhiên và nâng cao chất lượng môi trường sống của người dân trong khu vực.
 - + Phương án quy hoạch sử dụng đất đề xuất phải cân nhắc đến 02 yếu tố sau:
 - . Tình hình đầu tư thực tế và định hướng phát triển của Chủ đầu tư.
 - . Tạo tiền đề cho việc hình thành một khu dân cư phù hợp với định hướng phát triển chung của xã Tân Nhựt nói riêng và Thành phố Hồ Chí Minh nói chung.

5. Các nguyên tắc kết nối hạ tầng kỹ thuật

5.1. Chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ nền: Quy hoạch cao độ nền tính toán theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD, đề xuất các giải pháp san nền.
- Thoát nước mưa: Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải. Xác định hướng thoát và phân chia lưu vực, thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07-2:2023/BXD và quy hoạch thoát nước mưa của toàn đô thị.

5.2. Hệ thống giao thông

- Hiện tại, giao thông tiếp cận dự án qua tuyến đường ở hướng Nam nối kết đường Hưng Nhơn hiện hữu dự kiến mở rộng và tuyến đường Võ Văn Kiệt nối dài tuyến đường này thuộc Quy hoạch phân khu 1/2000 (dự kiến sẽ được đầu tư xây dựng).
- Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD; QCVN 07-4:2023/BXD và Tiêu chuẩn quy phạm đường đô thị.

5.3. Công trình ngầm

- Xác định các công trình ngầm (nếu có) trong khu vực quy hoạch, phù hợp với quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn quy định hiện hành.

5.4. Cấp nước

- Xác định nguồn nước: Đầu nối vào mạng lưới cấp nước sạch của khu vực.
- Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước: vị trí, quy mô các công trình đầu mối, mạng lưới đường ống cấp nước; Đề xuất các giải pháp giảm tỷ lệ thất thoát nước.
- Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07-1:2023/BXD.

5.5. Cấp năng lượng chiếu sáng

- Xác định nguồn điện, chỉ tiêu và dự kiến nhu cầu sử dụng điện, giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện. Xác định chỉ tiêu sử dụng điện chiếu sáng theo các nhóm công trình, tính toán nhu cầu sử dụng điện năng cho chiếu sáng, đề xuất các giải pháp cụ thể về nguồn, lưới điện, nguồn sáng, các giải pháp cụ thể về chiếu sáng cho các khu chức năng của khu quy hoạch.
- Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07-5:2023/BXD, QCVN 07-7:2023/BXD.

5.6. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải bố trí riêng so với hệ thống thoát nước mưa, phải qua xử lý trước khi thoát ra kênh rạch, đề xuất giải pháp thiết kế mạng lưới thoát nước thải.

- Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07-2:2023/BXD.
- Quản lý chất thải rắn (CTR): Đề xuất các giải pháp thu gom rác phù hợp với khu vực và đảm bảo tiêu chuẩn hiện hành.

5.7. Hạ tầng viễn thông thụ động

- Xác định quy mô, các trạm và các mạng truyền dẫn, di động và các công trình phụ trợ.
- Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07-8:2023/BXD.

6. Yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình, các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên;
- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; Đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;
- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch;
- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

7. Thiết kế đô thị

- Thiết kế đô thị thực hiện theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 19 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

8. Các yêu cầu nghiên cứu khác

- Nghiên cứu sự tác động qua lại giữa đồ án quy hoạch với các khu vực lân cận.

9. Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư, đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện

- Tính toán sơ bộ về tổng mức đầu tư dự án thực hiện quy hoạch theo các quy định hiện hành.
- Nguồn vốn xã hội hóa theo quy định pháp luật hiện hành.

VII. HỒ SƠ SẢN PHẨM, TIẾN ĐỘ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Danh mục hồ sơ

1.1. Hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch

- Hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị thực hiện theo quy định tại Điều 06, Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.
- Danh mục hồ sơ cụ thể như sau:
 - + Thuyết minh Nhiệm vụ quy hoạch, tờ trình đề nghị phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết và dự thảo Quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết. Các văn bản, tài liệu khác có liên quan.
 - + Bản vẽ bao gồm: Sơ đồ vị trí khu vực lập quy hoạch chi tiết trích từ quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đã được phê duyệt; Bản đồ phạm vi nghiên cứu, ranh giới khu vực lập quy hoạch chi tiết; Các bản vẽ của hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền bản đồ hiện trạng địa hình kết hợp bản đồ tổng mặt bằng sử dụng đất hoặc sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan của quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

1.2. Hồ sơ Đồ án quy hoạch

- Hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết đô thị thực hiện theo quy định tại Điều 19, Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.
- Danh mục hồ sơ cụ thể như sau:

TT	Thành phần hồ sơ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch trong quy hoạch chung và quy hoạch phân khu (nếu có) đã được phê duyệt; mối quan hệ giữa khu vực lập quy hoạch với các ô phố, khu chức năng khác trong quy hoạch phân khu (nếu có). Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ định hướng phát triển không gian của quy hoạch chung đã được phê duyệt; nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của quy hoạch phân khu đô thị được duyệt
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng: Hiện trạng của các chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục VI của Thông

TT	Thành phần hồ sơ
	tư này; kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở, ...); đánh giá đất xây dựng trên cơ sở các tiêu chí về địa hình, điều kiện hiện trạng, địa chất thủy văn, sử dụng đất. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Giao thông, cung cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và bảo vệ môi trường. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất (hình thành bởi các đường cấp nội bộ) trong phạm vi quy hoạch theo quy định tại Phụ lục VI của Thông tư này; khoảng lùi công trình đối với các trục đường từ cấp nội bộ trở lên; vị trí, quy mô công trình ngầm; xác định các đơn vị ở, nhóm nhà ở hoặc khu dân cư; khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có); vị trí, quy mô của hệ thống công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên và cấp đơn vị ở, nhóm nhà ở (nếu có) trong phạm vi quy hoạch. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500
6	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp theo bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành: Chuẩn bị kỹ thuật, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức

TT	Thành phần hồ sơ
	không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500
9	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm có chức năng công cộng (nếu có). Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình
10	Các bản vẽ thiết kế đô thị, thể hiện đầy đủ các nội dung quy định tại điểm e khoản 1 Điều này
11	Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết, tờ trình đề nghị phê duyệt quy hoạch chi tiết và dự thảo Quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết. Các văn bản, tài liệu khác có liên quan

2. Số lượng hồ sơ

- Số lượng hồ sơ thống nhất là 02 bộ bản vẽ, 02 tập thuyết minh tổng hợp, 02 đĩa CD ghi toàn bộ hồ sơ quy hoạch theo danh mục, các văn bản dự thảo thực hiện 02 bộ.

3. Tiến độ thực hiện

3.1. Nhiệm vụ quy hoạch

- Thời gian lập Nhiệm vụ quy hoạch không quá 01 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng lập Nhiệm vụ quy hoạch (không bao gồm thời gian thẩm định và phê duyệt).

3.2. Đồ án quy hoạch

- Thời gian lập Đồ án quy hoạch không quá 02 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân xã Tân Nhựt, Tp. Hồ Chí Minh.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế - UBND xã Tân Nhựt, Tp. Hồ Chí Minh.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch và trình duyệt: Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.
- Cơ quan đại diện chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Lập Việt.

5. Công tác lấy ý kiến về đồ án quy hoạch

- Việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về đồ án quy hoạch được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản hoặc góp ý kiến trực tiếp.

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT



- + Phía Bắc : Giáp đường Võ Văn Kiệt nối dài (Lộ giới 60m)
- + Phía Đông : Giáp khu III.9 (Đất khu ở cao tầng) và một phần khu III.11 (Đất trường THCS)
- + Phía Nam : Giáp đường Hưng Nhơn (Lộ giới quy hoạch 30m) và một phần khu III.8 (Đất khu ở cao tầng)
- + Phía Tây : Giáp khu III.7 (Đất cây xanh công cộng)



(ĐƯỢC DUYỆT KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 4956/QĐ-UBND NGÀY 11/9/2013 CỦA UBND THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000 KHU TRUNG TÂM VÀ DÂN CƯ' KHU VỰC PHÍA TÂY THÀNH PHỐ, XÃ TÂN KIẾN, HUYỆN BÌNH CHÁNH)

- TÊN CÔNG TRÌNH: NHÌM VỤ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU CÁN HỘ CAO TÀNG NBB II
TÊN BẢN VẼ: SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT

[illegible]

TÊN CÔNG TRÌNH: NHẬN VỤ QUY HOẠCH CHI THIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU CÁN HỘ CAO TÀNG NBB II
TÊN CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐẤT ĐAI VÀ CÔNG TRÌNH

TÊN CÔNG TRÌNH: NHẬN VỤ QUY HOẠCH CHI THIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU CÁN HỘ CAO TÀNG NBB II
TÊN CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐẤT ĐAI VÀ CÔNG TRÌNH