

Số: /QĐ-UBND

Thành phố Thủ Đức, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị
tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Vạn Phúc 2 tại phường Hiệp Bình Phước,
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 2 năm 2025;

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 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 1711/QĐ-TTg ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ 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 điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 4660/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Vạn Phúc 2, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức (nay thuộc thành phố Thủ Đức);

Căn cứ Quyết định số 1525/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư – công viên giải trí Hiệp Bình Phước, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức (nay thuộc thành phố Thủ Đức);

Căn cứ Quyết định số 4175/QĐ-UBND ngày 24 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức về phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Vạn Phúc 2, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức (nay thuộc thành phố Thủ Đức);

Căn cứ Quyết định số 152/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư – công viên giải trí Hiệp Bình Phước, phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Công văn số 635/TC-QC ngày 10 tháng 12 năm 2019 của Cục tác chiến Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình Khu nhà ở Vạn Phúc 2 tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 1650/UBND-QHXD ngày 07 tháng 3 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về chủ trương tổ chức nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Vạn Phúc 2, phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Công văn số 1154/SXD-QLQHKT ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Sở Xây dựng về việc ý kiến chuyên môn liên quan Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Vạn Phúc 2 tại phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Vạn Phúc tại Tờ trình số 125/2024/TTr-VP ngày 22 tháng 11 năm 2024 về trình thẩm định phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Vạn Phúc 2 tại phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức;

Theo đề nghị của Phòng Quy hoạch – Đất đai tại Tờ trình số 314/TTr-QHĐĐ ngày 08 tháng 4 năm 2025 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Vạn Phúc 2 tại phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Vạn Phúc 2 tại phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức với những nội dung chính như sau:

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

- Khu nhà ở Vạn Phúc 2: Thuộc phân khu số 2, Khu dân cư - công viên giải trí Hiệp Bình Phước, Thành phố Thủ Đức
- Phạm vi ranh giới khu vực lập điều chỉnh quy hoạch:
 - + Phía Đông :giáp sông Sài Gòn.
 - + Phía Đông :giáp khu nhà ở Vạn Phúc 3.
 - + Phía Đông Nam :giáp Công viên trung tâm và Khu nhà ở Đông Nam.
 - + Phía Tây Nam :giáp Khu nhà ở tập đoàn HUD.
- Diện tích khu vực lập quy hoạch: 216.314 m².

2. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

- Cập nhật những thay đổi đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư – công viên giải trí Hiệp Bình Phước được duyệt theo Quyết định số 152/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2022 của UBND thành phố Hồ Chí Minh.
- Cụ thể hóa các nội dung chi tiết của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư – công viên giải trí Hiệp Bình Phước được duyệt theo Quyết định số 152/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2022 của UBND thành phố Hồ Chí Minh.
- 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 đô thị.
- 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 2 điểm b 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 điều chỉnh quy hoạch:

3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất, cơ cấu sử dụng đất:

- Quy mô dân số toàn khu: 3.524 người.
- Về cơ cấu sử dụng đất:
- Về chỉ tiêu sử dụng đất, quy hoạch – kiến trúc:

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
A	ĐẤT TRONG RANH GIAO ĐẤT		162.471,3	75,11	46,10
I	ĐẤT TRONG ĐƠN VỊ Ở		128.610,9	79,16	36,50
1	CC1	Đất nhóm nhà chung cư hỗn hợp (nhà ở xã hội)	9.782,2	7,61	6,70
a		Đất ở	3.912,9	40,00	2,68
b		Đất cây xanh	1.956,4	20,00	1,34
c		Đất giao thông	3.912,9	40,00	2,68
2	CC2	Đất nhóm nhà chung cư hỗn hợp (nhà ở thương mại)	4.128,4	3,21	6,45
a		Đất ở	1.651,4	40,00	2,58
b		Đất cây xanh	825,7	20,00	1,29
c		Đất giao thông	1.651,4	40,00	2,58
3		Đất nhóm ở thấp tầng	110.689,6	86,07	77,73
a		Đất ở	83.671,9	75,59	58,76
b		Đất cây xanh	3.380,0	3,05	2,37
c		Đất giao thông	23.637,7	21,35	16,60
4	MN	Đất trường mầm non	4.010,6	3,12	1,14
II	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở		33.860,4	20,84	
1	CXVR	Cây xanh chuyên dụng (ven rạch)	8.563,4		
2	RDT	Mặt nước (rạch)	8.846,6		
3		Đất hạ tầng kỹ thuật (Trạm điện biến áp)	20,3		
4		Đất giao thông (theo QH 1/2000)	16.450,4		
B	ĐẤT NGOÀI RANH GIAO ĐẤT		53.842,7	24,89	
1	CXVS	Cây xanh chuyên dụng (ven sông)	9.396,0		

2	CXCV	Cây xanh công viên (cấp đơn vị ở theo QH 1/2000)	5.425,3		
3	BT	Đất bên thủy nội địa (khu vực bố trí nhà chòi)	1.000,0		
4		Đất giao thông (theo QH 1/2000)	38.021,4		
TỔNG CỘNG			216.314,0	100,00	61,38

BẢNG CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHI TIẾT

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m²/người	61,38
	Chỉ tiêu sử dụng đất trong ranh giao đất	m²/người	46,10
2	Đất nhóm nhà chung cư hỗn hợp	m²/người	6,62
a	Đất nhóm nhà chung cư hỗn hợp (nhà ở xã hội)	m²/người	6,70
	Đất xây dựng công trình	m ² /người	2,68
	Đất cây xanh nhóm ở	m ² /người	1,34
	Đất giao thông	m ² /người	2,68
b	Đất nhóm nhà chung cư hỗn hợp (nhà ở thương mại)	m²/người	6,45
	Đất xây dựng công trình	m ² /người	2,58
	Đất cây xanh nhóm ở	m ² /người	1,29
	Đất giao thông	m ² /người	2,58
3	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	m²/người	77,73
	Đất ở	m ² /người	58,76
	Đất cây xanh nhóm ở thấp tầng	m ² /người	2,37
	Đất giao thông nhóm ở	m ² /người	16,60
B	Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc		
1	Mật độ xây dựng toàn khu tối đa	%	35
a	Mật độ xây dựng tối đa khu chung cư hỗn hợp (nhà ở xã hội)	%	40
b	Mật độ xây dựng tối đa khu chung cư hỗn hợp (nhà ở thương mại)	%	40
c	Mật độ xây dựng tối đa khu nhà ở liền kề	%	75
d	Mật độ xây dựng tối đa khu nhà ở biệt thự	%	50
e	Mật độ xây dựng tối đa trường mầm non	%	40
i	Mật độ xây dựng tối đa khu cây xanh nhóm ở	%	5
2	Tầng cao xây dựng	tầng	01 ÷ 21
a	Tầng cao xây dựng tối đa khu chung cư hỗn hợp (nhà ở xã hội)	tầng	21
b	Tầng cao xây dựng tối đa khu chung cư hỗn hợp (nhà ở thương mại)	tầng	21
c	Tầng cao xây dựng khu nhà ở liền kề	tầng	≤ 5

d	Tầng cao xây dựng khu nhà ở biệt thự	tầng	≤ 5
e	Tầng cao xây dựng tối đa trường mầm non	tầng	4
i	Tầng cao xây dựng tối đa khu cây xanh nhóm ở	tầng	1
3	Hệ số sử dụng đất (HSSDD) tối đa toàn khu	Lần	1,43
a	HSSDD tối đa Nhóm nhà chung cư hỗn hợp (nhà ở xã hội)	Lần	6,5
	+ Phần ở		5,5
	+ Phần thương mại, dịch vụ, văn phòng		1,0
b	HSSDD tối đa Nhóm nhà chung cư hỗn hợp (nhà ở thương mại)	Lần	6,5
	+ Phần ở		5,5
	+ Phần thương mại, dịch vụ, văn phòng		1,0
c	HSSDD tối đa Nhóm nhà ở liền kề	Lần	3,8
d	HSSDD tối đa Nhóm nhà ở biệt thự	Lần	2,2
e	HSSDD tối đa trường mầm non	Lần	1,6
4	Quy mô dân số toàn khu	người	3.524
a	Nhóm nhà chung cư hỗn hợp (nhà ở xã hội)	người	1.460
b	Nhóm nhà chung cư hỗn hợp (nhà ở thương mại)	người	640
c	Nhóm nhà ở thấp tầng	người	1.424

Ghi chú:

- Mật độ xây dựng trên từng lô nhà và số tầng cao xây dựng công trình đảm bảo phù hợp Quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành. Số tầng cao nêu trên chưa bao gồm tầng hầm để xe và kỹ thuật (nếu có).

- Đất hạ tầng kỹ thuật tầng cao tối đa xây dựng công trình 01 tầng, vị trí trạm điện mang tính định hướng, vị trí cụ thể được xác định trong các bước tiếp theo.

3.2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng khu chức năng:

* Khu nhà ở liền kề: gồm các khu: A2, B2, C2, D2, E2, F2, G2

- Tổng diện tích khuôn viên đất : 25.191,9 m²

- Tổng số lô nhà : 146 lô

- Mật độ xây dựng tối đa : 75% (mật độ xây dựng từng lô đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành)

- Tầng cao xây dựng : 04 ÷ 05 tầng và tầng hầm (nếu có)

- Hệ số sử dụng đất : 3.0-3,8 lần

- Dân số : 584 người

* Khu nhà ở biệt thự: gồm các khu H2, M2, I2, J2, K2, N2, O2, L2.

- Tổng diện tích khuôn viên đất : 58.480,0 m²

- Tổng số lô : 168 lô

- Mật độ xây dựng : $\leq 50\%$ (mật độ xây dựng từng lô đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành)

- Tầng cao xây dựng : ≤ 5 tầng và tầng hầm (nếu có)

- Hệ số sử dụng đất : 2,2 lần

- Dân số : 840 người

* Khu Chung cư hỗn hợp (nhà ở xã hội) – CC1

- Tổng diện tích khuôn viên : 9.782,2 m²

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%

- Tầng cao xây dựng tối đa : 21 tầng và tầng hầm (nếu có)

- Chiều cao xây dựng tối đa : 90 m (Văn bản số 635/TC-QC Cục Tác chiến)

- Hệ số sử dụng đất tối đa : 6,5 lần

+ Phần thương mại, dịch vụ, văn phòng: 1 lần

+ Phần ở : 5,5 lần

- Dân số : 1.460 người

* Khu Chung cư hỗn hợp (nhà ở thương mại) – CC2

- Tổng diện tích khuôn viên : 4.128,4 m²

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%

- Tầng cao xây dựng tối đa : 21 tầng và tầng hầm (nếu có)

- Chiều cao xây dựng tối đa : 90 m (Văn bản số 635/TC-QC Cục Tác chiến)

- Hệ số sử dụng đất tối đa : 6,5 lần

+ Phần thương mại, dịch vụ, văn phòng: 1 lần

+ Phần ở : 5,5 lần

- Dân số : 640 người

* Trường mầm non – MN

- Tổng diện tích khuôn viên : 4.010,6 m²

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%

- Tầng cao xây dựng tối đa : 4 tầng và tầng hầm (nếu có)

- Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,6 lần

* Bến thủy nội địa – khu vực bố trí nhà chờ

- Tổng diện tích khuôn viên : 1.000 m²

- Mật độ xây dựng tối đa : 60%

- Tầng cao xây dựng tối đa : 1 tầng và tầng hầm (nếu có)
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,6 lần

3.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a. Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu:

- Phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư – công viên giải trí Hiệp Bình Phước, phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 1525/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2018 và Quyết định số 152/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2022.

- Tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng đô thị, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc, công trình dịch vụ đô thị, cây xanh ...

- Hạn chế các bề mặt bê tông hóa đối với các khu vực công viên nhóm ở (đảm bảo mật độ xây dựng 5%), khu cây xanh, ... Khuyến khích các giải pháp thiết kế hàng rào cây xanh, tạo môi trường sống và sinh hoạt thân thiện với môi trường.

- Bố cục các cụm nhà ở chung cư hỗn hợp cao tầng, thấp tầng tạo được điểm nhấn tại các trục chính của dự án.

b. Về không gian đô thị:

- Không gian đô thị được bố cục theo hướng không gian nhà ở cao tầng của khu vực lập quy hoạch kết nối với không gian cao tầng dự án khu nhà ở Vạn Phúc 3 lân cận nhằm tạo thành vùng lõi cao tầng trong tổng thể khu dân cư – công viên giải trí Hiệp Bình Phước bao quanh công viên trung tâm khu đô thị và thấp tầng xung quanh. Xen giữa các không gian nhà ở là không gian cây xanh công viên nhóm ở.

* *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.

3.4. Thiết kế đô thị:

a. Điểm nhấn trong khu vực quy hoạch:

- Tại công trình điểm nhấn là cụm chung cư hỗn hợp cao tầng sẽ được bố trí phần phục vụ công cộng tại khối đế, kết hợp với đó là các mảng cây xanh sân vườn, các công trình thương mại, dịch vụ công cộng nội khu của khu chung cư.

- Với vị trí là trung tâm của dự án, công trình điểm nhấn này kết hợp với không gian cảnh quan của tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 sẽ liên kết hỗ trợ cho nhau tạo ra không gian liên hoàn có chính phụ và ấn tượng cho khu vực cũng như cho tổng thể khu đô thị.

b. Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc của các công trình kiến trúc:

- Hình thức kiến trúc: Hiện đại, hình khối đơn giản; phần khối đế của cụm tổ hợp chung cư và công trình dịch vụ thương mại tổ chức hợp khối, tạo sự chuyển tiếp trong không gian đô thị chung của đô thị.

- Màu sắc công trình không quá tương phản, không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông. Sử dụng gam màu tạo sự hài hòa và phù hợp với khu vực xung quanh.

- Vật liệu xây dựng: Các vật liệu hiện đại, có mức độ tiêu hao năng lượng thấp, thân thiện với môi trường.

c. Hệ thống cây xanh, mặt nước:

Cây xanh:

- Chọn loại cây xanh đô thị sử dụng các loại cây đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hệ đường và điều kiện khí hậu thổ nhưỡng khu vực.

- Hệ thống cây xanh đường phố: Cây bóng mát tán tròn, chủng loại cây và khoảng cách trồng phù hợp với quy định của Thành phố Hồ Chí Minh.

Mặt nước:

- Rạch điều tiết trong khu vực kết nối với sông Sài Gòn. Rạch được xây kè và xây dựng hành lang cây xanh cách ly đảm bảo theo các quy định hiện hành về hành lang sông rạch trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

3.5.1. Quy hoạch giao thông:

- Các tuyến đường giao thông: mặt cắt ngang, bán kính cong tại các giao lộ, bán kính đường cong của đường tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07:2023/BXD.

- Mặt đường thiết kế 02 mái, độ dốc ngang 2%, độ dốc ngang vỉa hè là 2%; độ dốc dọc đường thiết kế đảm bảo cho việc đi lại an toàn và thoát nước mặt tốt.

Bảng tổng hợp hệ thống giao thông

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài (m)	Mặt cắt	Bề rộng đường (m)		Lộ giới (m)
						Lòng đường	Vỉa hè	
1	Đường D2	KDC Đông Nam	Đường N3	269.5	2-2	2x7,5	2x5	25
2	Đường D2-F	KDC Đông Nam	Đường D2-H	49.5	7-7	2x3,5	2x3	13
3	Đường D2-G	KDC Đông Nam	Đường D2-H	49.6	7-7	2x3,5	2x3	13
4	Đường D2-H	Đường D2	Đường D4	189.0	7-7	2x3,5	2x3	13
5	Đường D2-K	Đường D2	Đường N3-A	61.0	7-7	2x3,5	2x3	13
		Đường N3-A	Đường N3-B	67.0	7-7	2x3,5	2x3	13
		Đường N3-B	Đường D4	61.0	7-7	2x3,5	2x3	13
6	Đường D3	Đường N3	Đường N1	239.6	5-5	2x4	2x4	16
7	Đường D4	KDC Đông Nam	Đường N1	472.6	2-2	2x7,5	2x5	25
8	Đường D4-A	Đường D3	Đường D4	291.4	7-7	2x3,5	2x3	13

TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài (m)	Mặt cắt	Bề rộng đường (m)		Lộ giới (m)
						Lòng đường	Vĩa hè	
9	Đường D4-B	Đường D4-A	Đường D4-C	219.1	7-7	2x3,5	2x3	13
10	Đường D4-C	Đường D4-A	Đường N3	153.9	7-7	2x3,5	2x3	13
11	Đường D5	Đường N5	Đường N2	123.0	3-3	2x5,25	2x4,75	20
		Đường N2	Đường N1	219.9	3-3	2x5,25	2x4,75	20
12	Đường D5-A	Đường D5	Đường D7	201.5	7-7	2x3,5	2x3	13
13	Đường D5-B	Đường D5	Đường D5-D	125.2	8-8	2x3,5	3+2	12
14	Đường D5-C	Đường D5	Đường D5-D	120.8	8-8	2x3,5	3+2	12
15	Đường D5-D	Đường D5-A	Đường N2	129.0	7-7	2x3,5	2x3	13
16	Đường D7	Đường N5	Đường N2	124.0	3-3	2x5,25	2x4,75	20
		Đường N2	Đường N1	175.1	3-3	2x5,25	2x4,75	20
17	Đường N1	Đường D3	Đường D7	631.5	3-3	2x5,25	2x4,75	20
18	Đường N2	Đường D5	Đường D7	173.9	3-3	2x5,25	2x4,75	20
19	Đường N3	Đường D2	Đường N3-A	61.0	3-3	2x5,25	2x4,75	20
		Đường N3-A	Đường N3-B	67.1	3-3	2x5,25	2x4,75	20
		Đường N3-B	Đường D4	61.0	3-3	2x5,25	2x4,75	20
20	Đường N3-A	Đường D2-K	Đường N3	92.0	7-7	2x3,5	2x3	13
21	Đường N3-B	Đường D2-K	Đường N3	92.0	7-7	2x3,5	2x3	13
22	Đường N5	Đường D2	Đường D5	273.5	1-1	2x9	2x6	30
		Đường D5	Đường D7	150.9	1-1	2x9	2x6	30
Tổng				4,944.6				

3.5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ xây dựng khu vực Hxd $\geq 2,50\text{m}$ (Hệ cao độ Hòn Dấu).
- Giải pháp về quy hoạch cao độ: khu xây dựng mới phải được san lấp đạt cao độ quy hoạch, hoàn thiện mặt phủ, tạo mái dốc thoát nước. Toàn khu đất được chia thành các lưu vực nhỏ chảy vào các hố ga kết nối vào các tuyến thoát nước mưa hiện hữu.
- Hướng đổ dốc: định hướng mái dốc từ khu vực xây dựng mới về phía tuyến đường nội bộ hiện hữu của dự án nhằm đảm bảo thu gom nước mặt được triệt để.
- Giải pháp thoát nước: sử dụng mạng lưới thoát nước riêng cho nước thải và nước mặt.
- Xây dựng mới tuyến cống thoát nước bằng bê tông cốt thép có đường kính tối thiểu D400mm, tăng tiết diện cống theo tính toán lưu vực để thu gom nước mặt, tiết diện cống thiết kế từ D400mm đến D1800mm, độ dốc cống đảm bảo khả năng tự làm sạch $i \geq 1/D$.
- 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.

- Nguồn thoát: thoát ra sông Sài Gòn thông qua 01 cửa xả và ra Rạch điều tiết qua 02 cửa xả.

Lưu ý:

- Đối với các nội dung cụ thể của hệ thống thoát nước trong phạm vi ranh dự án sẽ được nghiên cứu 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.

- Chủ đầu tư phải có giải pháp thu và chứa nước khi trời mưa với vũ lượng lớn trước khi đưa ra hệ thống thoát nước chung nhằm hạn chế tình trạng ngập cục bộ của khu vực

3.5.3. Quy hoạch cấp nước:

Nguồn nước cấp chính cho tổng thể toàn khu quy hoạch được lấy từ đường ống cấp nước hiện trạng Ø500 trên Quốc lộ 13 thuộc nhà máy nước Thủ Đức.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngày

- Tổng nhu cầu dùng nước: 1.178 m³/ngày

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch mạng dịch vụ bố trí mới các trụ lấy nước chữa cháy đặt trên đường với khoảng cách giữa các trụ chữa cháy là 150m.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng để cấp nước. Các ống cấp nước sử dụng đường ống tối thiểu Ø100.

3.5.4. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

Giải pháp thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng. Nước thải được thu gom và đưa về trạm xử lý của khu quy hoạch. Nước thải sinh hoạt sau khi xử lý được xả thải theo QCVN 14:2008/BTNMT.

- Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngày.

- Tổng lưu lượng nước thải: 960 m³/ngày.

- Mạng lưới thoát nước: Hệ thống thoát nước thải trong khu vực có đường kính Ø300 đến Ø500 đi trên các trục đường chính khu quy hoạch hướng về các trạm xử lý nước thải số 1 và 2 trong quy hoạch phân khu. Độ sâu đặt cống tối thiểu là 0,7m tính từ mặt đất đến đỉnh cống.

- Nguồn tiếp nhận: nước thải được dẫn về trạm xử lý nước thải theo quy hoạch 1/2000 thông qua tuyến cống D500mm trên đường Đinh Thị Thi sau đó thoát ra tuyến rạch kết nối ra sông Sài Gòn.

- Xử lý chất thải rắn:

- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 1,3 kg/người/ngày.

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt: W=4,6 tấn/ngày.

- Bố trí các thùng rác công cộng dọc theo tuyến đường công viên, rác thải được thu gom hàng ngày, do công ty môi trường đô thị trực tiếp thu gom và vận chuyển đến trạm rác tập trung của thành phố.

3.5.5. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện: được cấp từ trạm 110/15-22kV Bình Triệu, 220/110/15-22kV Hiệp Bình Phước hiện hữu.

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 2500 KWh/người.năm.

- Xây dựng mới các trạm biến áp 22/0,4KV, sử dụng máy biến áp 3 pha, tổng dung lượng ≥ 5.342 kVA, loại trạm phòng, cột, kios. Dung lượng các trạm biến áp sẽ được hiệu chỉnh phù hợp tùy nhu cầu phát triển của dự án.

- 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.

3.5.6. Quy hoạch Hạ tầng viễn thông thụ động:

- Chỉ tiêu Thông tin liên lạc (điện thoại cố định): 1 thuê bao/ căn hộ.

- Định hướng đầu nối từ bưu cục hiện hữu (trạm điện thoại Hiệp Bình Chánh) 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.

3.5.7. Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm:

Khu quy hoạch bố trí các công trình ngầm như sau:

+ Khu chung cư hỗn hợp: số tầng hầm dự kiến tối đa 03 tầng, chức năng bố trí bãi đỗ xe, kỹ thuật và các chức năng khác liên quan.

+ Công trình trường mầm non, khu nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề: số tầng hầm dự kiến 01 tầng, chức năng bố trí bãi đỗ xe và 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:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Vạn Phúc, 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 xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Vạn Phúc 2 tại phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức.

- 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 đồ án 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 quy hoạch đã được phê duyệt.

- Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày điều chỉnh đồ án này được Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức phê duyệt, Phòng Quy hoạch – Đất đai 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 điều chỉnh đồ án nêu trên theo quy định.

- Phòng Quy hoạch – Đất đai, Phòng Giao thông công chánh, Phòng Tài chính, Phòng Kinh tế - Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình Phước 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 xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Vạn Phúc 2 tại phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức được duyệt.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Vạn Phúc có trách nhiệm:

+ Thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

+ 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.

+ Về nhà ở xã hội: thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật về quản lý nhà ở xã hội và các chỉ đạo xuyên suốt của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các Sở, ngành liên quan đến dự án.

+ Đảm bảo thực hiện đúng và đầy đủ nội dung chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Thông báo số 890/TB-VP ngày 14 tháng 12 năm 2020 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân

dân Thành phố tại cuộc họp tập thể Thường trực Ủy ban nhân dân Thành phố nghe báo cáo việc hoán đổi quỹ đất do Nhà nước trực tiếp quản lý tại các dự án thành phần thuộc Khu đô thị Hiệp Bình Phước.

- 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:

- Thuyết minh đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết.
- Thành phần bản vẽ:
 - + Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất 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 công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường tỷ lệ 1/500.
 - + 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 đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng tỷ lệ 1/500.
 - + Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành:
 - Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật tỷ lệ 1/500.
 - Bản đồ quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng tỷ lệ 1/500.
 - Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn tỷ lệ 1/500.
 - Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước tỷ lệ 1/500.
 - Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động tỷ lệ 1/500.
 - + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật 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.
- 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 – Đất đai, Trưởng Phòng Giao thông công chánh, Trưởng Phòng Tài chính, Trưởng Phòng Kinh tế - Kế hoạch và Đầu tư, Chủ

tịch Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình Phước, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Vạn Phúc và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- UBND TPHCM (Báo cáo);
- TT. Thành ủy Thủ Đức (Báo cáo);
- Sở XD, Sở NN&MT; Sở TC;
- TT UBND TP Thủ Đức;
- Lưu VT, P.QHĐĐ, HHN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Hoàng Tùng