

Số: /QĐ-UBND

Thành phố Thủ Đức, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 khu cao ốc thương mại dịch vụ Metro IX, phường Bình Thọ, thành phố Thủ Đức

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 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/NQ-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 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về Quản lý không gian ngầm 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng 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 nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

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

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

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;

Căn cứ Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ủy quyền cho Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức thực hiện một số nhiệm vụ, quyền hạn của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 4142/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 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 biệt thự Làng Đại học, phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 3440/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu biệt thự Làng Đại học, phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 1108/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt đồ án thiết kế đô thị (riêng) tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan Trục Xa lộ Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 5938/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án thiết kế đô thị (riêng) tỷ lệ 1/2000 Trục Xa lộ Hà Nội;

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

Căn cứ Công văn số 590/TC-QC ngày 30 tháng 10 năm 2022 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tầng không xây dựng công trình;

Căn cứ Công văn số 2653/SQHKT-QHKTT ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 khu cao ốc văn phòng, thương mại dịch vụ Metro IX tại khu đất số 07 đường Lê Quý Đôn, phường Bình Thọ, thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Công văn số 4770/SQHKT-QHKTT ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 khu cao ốc

văn phòng, thương mại dịch vụ Metro IX tại khu đất số 07 đường Lê Quý Đôn, phường Bình Thới, thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 1317/QĐ-TT ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Trung tâm Quản lý giao thông công cộng về phê duyệt thể kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở - Dự án tăng cường khả năng tiếp cận và tổ chức kết nối các tuyến xe buýt với nhà ga thuộc tuyến đường sắt số 1, tuyến Bến Thành - Suối Tiên;

Căn cứ Tờ trình số 38/TTr-SG9 ngày 05 tháng 5 năm 2025 của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Sài Gòn 9 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 khu cao ốc thương mại dịch vụ Metro IX, phường Bình Thới, thành phố Thủ Đức;

Xét đề nghị của Phòng Quy hoạch – Đất đai tại Tờ trình số 693/TTr-QHĐĐ ngày 13 tháng 5 năm 2025 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 khu cao ốc thương mại dịch vụ Metro IX, phường Bình Thới, thành phố Thủ Đức và Báo cáo số 58/BC-QHĐĐ ngày 08 tháng 5 năm 2025 của Phòng Quy hoạch – Đất đai về việc thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 khu cao ốc thương mại dịch vụ Metro IX, phường Bình Thới, thành phố Thủ Đức,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 khu cao ốc thương mại dịch vụ Metro IX, phường Bình Thới, thành phố Thủ Đức, với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới khu đất lập quy hoạch:

- Vị trí khu đất lập quy hoạch: số 7, đường Lê Quý Đôn, phường Bình Thới, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

- + Phía Đông Bắc : giáp đường Lê Quý Đôn
- + Phía Tây Bắc : giáp đường Thống Nhất
- + Phía Tây Nam : giáp công trình hiện hữu
- + Phía Đông Nam : giáp công trình hiện hữu

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 1.594,7 m².

2. Mục tiêu lập quy hoạch:

Thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu cao ốc thương mại, dịch vụ Metro IX tại phường Bình Thới, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình:

3.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất sử dụng hỗn hợp	1.390,8	100
1	Đất công trình thương mại dịch vụ	695,40	50,00

2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	421,17	30,28
3	Đất giao thông nội bộ và trạm xe buýt	274,23	19,72
II	Đất giao thông đối ngoại	203,9	
	Tổng cộng	1.594,7	

3.2. Chỉ tiêu sử dụng đất:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Diện tích khu đất (sau khi trừ lộ giới)	m ²	1.390,8
2	Chức năng sử dụng đất		TMDV 80%, cây xanh 20%
3	Mật độ xây dựng tối đa	%	50
4	Tầng cao xây dựng tối đa		
	+ Tầng nổi	tầng	19
	+ Tầng hầm	tầng	3
5	Chiều cao xây dựng	m	75
6	Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	8,5 ^(*)
7	Khoảng lùi xây dựng		
	+ So với lộ giới đường Thống Nhất	m	≥ 6,0
	+ So với lộ giới đường Lê Quý Đôn	m	≥ 6,0
	+ So với các ranh đất còn lại	m	≥ 2,0

* **Lưu ý:** Hệ số sử dụng đất tối đa **8,5** nêu trên bao gồm: hệ số sử dụng đất ưu đãi **1,0** do chủ đầu tư bố trí tối thiểu 30% diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng, phần đất cây xanh sử dụng công cộng không được che chắn, thiết kế không gian mở để người dân dễ dàng tiếp cận sử dụng và **1,0** do chủ đầu tư đề xuất bố trí trạm xe buýt công cộng bên trong khuôn viên công trình (có văn bản thỏa thuận của cơ quan có thẩm quyền) hoặc công trình có kết nối trực tiếp bằng hành lang đi bộ, đường ngầm, cầu đi bộ (đáp ứng yêu cầu xây dựng không có rào chắn, thân thiện với người khuyết tật) theo quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 4 Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh. Hệ số sử dụng đất tối đa **8,5** sẽ được cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định tại thời điểm thẩm định, cấp phép xây dựng và sẽ bị giảm trừ tương ứng khi không đạt được các yếu tố ưu đãi nêu trên.

3.3. Phương án kiến trúc công trình:

- Công chính của công trình ra đường Thống Nhất, công phụ của công trình ra đường Lê Quý Đôn, bố cục công trình với mặt tiền hướng ra đường Thống Nhất và đường Lê Quý Đôn, tạo nên bộ mặt kiến trúc cảnh quan cho khu vực.

- Bố cục hình khối công trình phù hợp với hình dáng khu đất, phù hợp chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, tầng cao công trình; bố trí khoảng lùi xây dựng, đường giao thông nội bộ đảm bảo công tác phòng cháy chữa cháy, cứu nạn cứu hộ.

- Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng công trình thương mại, dịch vụ, phù hợp công năng sử dụng và kiến trúc cảnh quan khu vực.

* Lưu ý: 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.

3.4. Về quy hoạch không gian ngầm:

- Khu quy hoạch bố trí 03 tầng hầm dưới khối công trình chính để bố trí chức năng bãi đỗ xe và kỹ thuật tòa nhà.

- Việc 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 vẽ xác định các 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.

4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Quy hoạch giao thông

Dự án được kết nối với đường Thống Nhất (lộ giới 20m), đường Lê Quý Đôn (lộ giới 12m) thông qua 02 vị trí, bề rộng tối thiểu 6m; bán kính cong tại các vị trí kết nối tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07:2023/BXD.

4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ xây dựng khu vực $H_{xd} \geq 11,80\text{m}$ (Hệ cao độ Hòn Dấu).

- Hướng đổ dốc: định hướng mái dốc từ khu vực xây dựng mới về phía đường Thống Nhất hiện hữu 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 có đường kính D600mm để thu gom nước mặt, độ dốc cống đảm bảo khả năng tự làm sạch $i \geq 1/D$.

- Nguồn thoát: thoát ra hệ thống thoát nước hiện hữu trên đường Thống Nhất.

* Lưu ý: Trong quá trình triển khai dự án, chủ đầu tư cần 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 cục bộ tại khu vực xung quanh dự án.

4.3. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp nước: sử dụng hệ thống cấp nước hiện hữu trên đường Lê Quý Đôn.

- Tiêu chuẩn cấp nước: 3l/m² sàn/ngày.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 52 m³/ngày.đêm.

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 10 lít/s/đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời 01 đám cháy.

4.4. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

a. Thoát nước thải

- Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ bằng trạm xử lý nước thải trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Tiêu chuẩn thoát nước: 100% chỉ tiêu cấp nước.

- Tổng lưu lượng nước thải: 42m³/ngày.đêm.

- Trạm xử lý nước thải xây dựng mới tại tầng hầm với công suất: 50 m³/ngày.

- Mạng lưới thoát nước: hệ thống thoát nước thải trong khu vực sử dụng ống HDPE có áp, đường kính Ø200.

- Nguồn tiếp nhận: thoát ra hệ thống thoát nước hiện hữu trên đường Thống Nhất.

b. Quản lý chất thải rắn

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

- Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt: 1.360 kg/ngày.

- Rác thải được thu gom hàng ngày, do Công ty Môi trường đô thị trực tiếp thu gom.

4.5. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn điện: tuyến điện trung thế 22kV trên đường Lê Quý Đôn.

- Tổng phụ tải điện tính toán: $\geq 561,32$ KVA (trong đó có tính đến hệ số đồng thời 0,8, dự phòng phụ tải phát triển 25% và hệ số $\cos\varphi = 0,85$).

- Mạng lưới cấp điện: Xây dựng mới trạm biến áp 22/0,4KV-630 KVA đặt tại tầng hầm của dự án.

- Xây dựng hệ thống điện chiếu sáng sử dụng đèn LED, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép mạ kẽm, tuyến cáp hạ thế chiếu sáng sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE/PVC.

4.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

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

- Hệ thống tủ cáp được xây dựng mới tại tầng hầm, đảm bảo mỹ quan, an toàn và dễ dàng trong công tác vận hành, sửa chữa.

5. Các điểm lưu ý đối với chủ đầu tư:

- Thực hiện yêu cầu theo quy định pháp luật về phòng cháy và chữa cháy.

- 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.

- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Sài Gòn 9 và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 khu cao ốc thương mại, dịch vụ Metro IX tại phường Bình Thới, thành phố Thủ Đức.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Phòng Quy hoạch – Đất đai, Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Sài Gòn 9, 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 quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 khu cao ốc thương mại, dịch vụ Metro IX tại phường Bình Thới, 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) 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 đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày đồ án quy hoạch 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 đồ án quy hoạch nêu trên theo quy định.

- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Sài Gòn 9 có trách nhiệm:

+ Thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định.

+ Cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

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

- Thành phần bản vẽ:
 - + Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới khu đất và Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình tỷ lệ 1/500;
 - + Bản vẽ quy hoạch giao thông, quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật tỷ lệ 1/500;
 - + Bản vẽ quy hoạch cấp nước, quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn tỷ lệ 1/500;
 - + Bản vẽ quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng, quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động tỷ lệ 1/500.
- Thuyết minh.

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 Bình Thới, Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Sài Gòn 9 và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- UBND TPHCM (b/c);
- Sở XD, Sở NNMT; Sở TC;
- TT. Thành ủy Thủ Đức (b/c);
- TT UBND TP Thủ Đức;
- Lưu VT, P.QHĐĐ-TVH

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Hoàng Tùng