

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 Công viên
thể dục thể thao ngoài trời, kết hợp cây xanh, phường Trường 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 15/2020/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 5259/QĐ-UBND ngày 25 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 dân cư Ấp Trường Thọ, một phần Khu phố 6 và 8, Phường Trường Thọ, quận Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 5478/QĐ-UBND ngày 28 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức về phê duyệt đồ án quy hoạch lộ giới 04 phường Hiệp Bình Chánh, Hiệp Bình Phước, Bình Chiểu và Trường Thọ - nội dung quy hoạch lộ giới đường hẻm phường Trường Thọ, quận Thủ Đức;

Căn cứ Nghị quyết số 120/NQ-HĐND ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Hội đồng nhân dân thành phố Thủ Đức về quyết định chủ trương đầu tư các dự án sử dụng nguồn vốn ngân sách Thành phố Hồ Chí Minh bổ sung có mục tiêu cho thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 4228/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giao bổ sung Kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025 vốn bổ sung có mục tiêu từ ngân sách Thành phố Hồ Chí Minh cho ngân sách thành phố Thủ Đức và 05 huyện;

Căn cứ Quyết định số 4491/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021 - 2025 nguồn vốn ngân sách địa phương;

Căn cứ Quyết định số 4492/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch đầu tư công năm 2024 nguồn vốn ngân sách địa phương;

Căn cứ Tờ trình số 27/TTr-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Trường Thọ về việc thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Công viên thể dục thể thao ngoài trời, kết hợp cây xanh diện tích 1.159,72m², phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Báo cáo số 68/BC-QHĐĐ ngày 14 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 Công

viên thể dục thể thao ngoài trời, kết hợp cây xanh, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức;

Xét đề nghị của Phòng Quy hoạch – Đất đai tại Tờ trình số 705/TTr-QHĐĐ ngày 14 tháng 5 năm 2025 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Công viên thể dục thể thao ngoài trời, kết hợp cây xanh, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Công viên thể dục thể thao ngoài trời, kết hợp cây xanh, phường Trường Thọ, 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: thuộc thửa 141, 142, tờ bản đồ số 74, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 0512/BM-2024 do Công ty TNHH Đo đạc Tư vấn xây dựng Bình Minh lập ngày 05 tháng 12 năm 2024).

- Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

- + Phía Đông Bắc : giáp đường số 11.
- + Phía Đông Nam : giáp đường số 1.
- + Phía Tây Nam : giáp khu dân cư hiện hữu.
- + Phía Tây Bắc : giáp khu dân cư hiện hữu.

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: 1.159,72m².

2. Mục tiêu lập quy hoạch:

Thực hiện dự án xây dựng công viên thể dục thể thao ngoài trời, kết hợp cây xanh, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức.

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 công viên	1.077,73	100
1	Đất xây dựng công trình (nhà vệ sinh)	10,00	0,93
2	Đất cây xanh, vườn hoa	578,64	53,69
3	Đất giao thông, quảng trường	489,09	45,38
II	Đất thuộc lộ giới đường số 1	81,99	
	Tổng cộng	1.159,72	

3.2. Chỉ tiêu sử dụng đất:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Mật độ xây dựng	%	≤ 1,0

2	Tầng cao xây dựng	tầng	01
3	Hệ số sử dụng đất	lần	$\leq 0,01$
4	Chiều cao xây dựng	m	≤ 10
5	Khoảng lùi xây dựng (so với lộ giới đường số 1)	m	$\geq 3,0$

3.3. Phương án kiến trúc công trình:

- Người dân được tiếp cận công viên tự do từ đường số 1, đường số 11, không có tường rào ngăn cách tại ranh công trình.

- 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 khu đất công viên cây xanh kết hợp thể dục thể thao, phù hợp công năng sử dụng.

- Tổ chức thiết kế có nhiều không gian mở, trồng nhiều cây xanh bóng mát nhằm cải thiện vi khí hậu 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.

4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Quy hoạch giao thông

Công viên được kết nối trực tiếp với đường số 1 lộ giới quy hoạch 14m và đường số 11 lộ giới quy hoạch 7m, thuận lợi cho việc tiếp cận và kết nối giao thông.

4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ nền công trình xây dựng mới $H_{xd} \geq 2,5m$, bám sát cao độ nền hiện trạng khu vực.

- Thoát nước mưa: cải tạo hệ thống mương thoát nước mưa B400 thoát ra hệ thống thoát nước hiện hữu trên đường số 11.

4.3. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn nước máy thành phố, thông qua tuyến ống cấp nước trên đường số 1, cấp vào khuôn viên công viên.

- Chỉ tiêu cấp nước tối thiểu: 2 lít/m²/ngày đêm.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 3,7m³/ngày đêm.

- Cấp nước chữa cháy: lưu lượng 10 l/s cho 01 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời một lúc là 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 bể xử lý nước thải trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Chỉ tiêu thoát nước thải: 100% nước cấp.

- Tổng lưu lượng nước thải: $0,024\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

b. Quản lý chất thải rắn

Phương án thu gom và xử lý chất thải rắn: bố trí các thùng rác có nắp đậy tại các vị trí trong công viên. Rác thải được thu gom trong ngày và vận chuyển về các khu liên hiệp xử lý rác thải của thành phố theo quy định.

4.5. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn cấp điện: tuyến điện trung thế 22kV trên đường số 1.

- Chỉ tiêu cấp điện:

- + $0,5\text{W}/\text{m}^2$ đất cây xanh sử dụng công cộng.

- + $20\text{W}/\text{m}^2$ đất xây dựng nhà vệ sinh công cộng.

- Tổng phụ tải điện tính toán: 3,07 KVA (trong đó có tính đến hệ số đồng thời 0,9, dự phòng phụ tải phát triển 15% và hệ số $\cos\varphi = 0.85$).

- Xây dựng 01 tủ điện hạ thế 0,4kV cấp điện cho công viên.

- Hệ thống chiếu sáng sử dụng đèn LED, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép mạ kẽm.

4.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

Do đặc thù khu vực quy hoạch là khu công viên thể dục thể thao ngoài trời, kết hợp cây xanh nên hạ tầng viễn thông trong khu vực được tận dụng lại các tuyến viễn thông hiện hữu cải tạo theo các trục đường giao thông, đồng bộ ngầm hóa đảm bảo cảnh quan đô thị.

5. Các điểm lưu ý đối với chủ đầu tư:

- Về hạ tầng kỹ thuật: Cần đảm bảo sự kết nối đồng bộ giữa hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực xung quanh.

- Ủy ban nhân dân phường Trường Thọ 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 Công viên thể dục thể thao ngoài trời, kết hợp cây xanh, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Phòng Quy hoạch – Đất đai, Ủy ban nhân dân phường Trường Thọ, 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 Công viên thể dục thể thao ngoài trời, kết hợp cây xanh, phường Trường Thọ, 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.

- Ủy ban nhân dân phường Trường Thọ có trách nhiệm cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 được phê duyệt theo quy định.

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; Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình tỷ lệ 1/500.

+ Bản vẽ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: quy hoạch giao thông; quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật; quy hoạch cấp nước; quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn; 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 Trường Thọ 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