

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 nhà ở thấp tầng đường 19 – Khu nhà ở Harina, phường Hiệp Bình Chánh, 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 5132/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức (quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc, giao thông);

Căn cứ Quyết định số 7349/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức (hạ tầng kỹ thuật);

Căn cứ Quyết định số 3032/QĐ-UBND ngày 26 tháng 7 năm 2023 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 Dự án Khu nhà ở thấp tầng đường 19 – Khu nhà ở Harina;

Căn cứ Tờ trình số 02/2024/TTr-TPH ngày 14 tháng 4 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Phúc Hải về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 khu nhà ở thấp tầng đường 19 – Khu nhà ở Harina, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức;

Xét đề nghị của Phòng Quy hoạch – Đất đai tại Tờ trình số 769/TTr-QHĐĐ ngày 21 tháng 5 năm 2025 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thấp tầng đường 19 – Khu nhà ở Harina, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức và Báo cáo số 81/BC-QHĐĐ ngày 21 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 nhà ở thấp tầng đường 19 – Khu nhà ở Harina, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thấp tầng đường 19 – Khu nhà ở Harina, phường Hiệp Bình Chánh, 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 phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Phạm vi ranh giới khu đất lập quy hoạch:

- + Phía Đông giáp : đường số 19
- + Phía Tây giáp : khu dân cư Thành ủy
- + Phía Nam giáp : khu dân cư hiện hữu
- + Phía Bắc giáp : khu dân cư hiện hữu

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch: 1.602,0 m².

2. Mục tiêu lập quy hoạch:

Để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 3032/QĐ-UBND ngày 26 tháng 7 năm 2023.

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

3.1. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất nhóm nhà ở	1.498,80	93,6
1	Đất ở	921,65	57,6
2	Đất cây xanh	51,55	3,2
3	Đất giao thông	525,60	32,8
II	Đất ngoài nhóm nhà ở	103,20	6,4
1	Đất giao thông đối ngoại	103,20	6,4
	Tổng cộng	1.602	100

3.2. Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Quy mô dân số	người	44
2	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	36,41
3	Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở	m ² /người	34,07
	+ <i>Chỉ tiêu đất ở</i>	<i>m²/người</i>	<i>20,95</i>
	+ <i>Chỉ tiêu đất cây xanh</i>	<i>m²/người</i>	<i>1,17</i>
	+ <i>Chỉ tiêu đất giao thông</i>	<i>m²/người</i>	<i>11,95</i>
4	Mật độ xây dựng toàn khu	%	45,42
5	Tầng cao xây dựng	tầng	04
6	Hệ số sử dụng đất toàn khu	lần	2,08

3.3. Chỉ tiêu sử dụng đất chi tiết:

- Tổng diện tích đất ở: 921,65 m²
- Tổng số nhà ở: 11 căn nhà ở liền kề
- Diện tích từ: 81,65 – 94,95 m²/căn
- Mật độ xây dựng tối đa của lô đất: 81,25% (mật độ xây dựng của từng lô đất phải tuân thủ QCVN : 01/2021/BXD)
- Tầng cao xây dựng: 04 tầng
- Khoảng lùi xây dựng:
 - + Sân trước: $\geq 0,0$ m
 - + Sân sau: $\geq 2,0$ m

3.4. Phương án kiến trúc công trình:

- Trục cảnh quan đô thị: đường số 19 (lộ giới 16m) và đường nội bộ (lộ giới 8m) là hai trục đường tiếp giáp khu nhà ở cũng là trục cảnh quan khu nhà ở.
- Kiến trúc công trình: tổ chức dãy nhà liên kế phổ hướng ra đường số 19 và đường nội bộ phù hợp chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, tầng cao công trình; hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với chức năng công trình, thống nhất hình thức kiến trúc chung cho dãy phố và phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của khu vực.
- Vía hè, nền đường: nền đường bê tông nhựa nóng có kẻ vạch phân làn đường và kẻ vạch lối dành cho người đi bộ; vỉa hè lát gạch terrazzo.
- Cây xanh cảnh quan đô thị: chọn cây xanh có tán rộng, ít rụng lá, ít bị sâu bệnh, phù hợp thổ nhưỡng và khí hậu của địa phương, chiều cao đỉnh sinh trưởng ≤ 10 m, trồng cách bó vỉa hè 1,0m và giữa ranh các lô đất, tránh trồng ngay lối ra vào công trình.
- Công viên cây xanh: tổ chức mảng xanh dọc theo trục đường nội bộ đối diện dãy nhà tạo cảnh quan cho dãy nhà, trồng nhiều loại cây xanh khác nhau như cây xanh tạo bóng mát, cây xanh tạo cảnh quan, kết hợp vườn hoa, tiểu cảnh, mảng cỏ... tạo nên một không gian sinh động cho khu nhà ở.
- * 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

- Đường nội bộ: mặt đường thiết kế 01 mái, độ dốc ngang 2%, độ dốc ngang hè là 2%; độ dốc dọc đường thiết kế đảm bảo cho việc đi lại an toàn và thoát nước mặt tốt.
- Đối với đường số 19: chủ đầu tư có trách nhiệm mở rộng lộ giới theo quy hoạch đối với đoạn đi qua dự án, đảm bảo vượt nổi êm thuận tại các vị trí đầu nối giao thông.

4.2. 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, chỉ thực hiện san ủi tại chỗ và hoàn thiện mặt phủ, tạo mái dốc thoát nước.
 - Hướng đồ dốc: định hướng mái dốc từ khu vực xây dựng công trình về phía tuyến đường nội bộ và đường số 19 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 số 19.
- * Lưu ý: Cao độ xây dựng hoàn thiện hạ tầng của dự án tại các khu vực giáp ranh 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.

4.3. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp nước: sử dụng hệ thống cấp nước hiện hữu trên đường số 19.
- Tiêu chuẩn cấp nước: 180l/người/ngày.đêm.
- Tổng nhu cầu dùng nước: 9,38m³/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

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng; nước thải được thu gom xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi thoát ra môi trường.
- Tiêu chuẩn thoát nước: 100% chỉ tiêu cấp nước.
- Tổng lưu lượng nước thải: 7,92m³/ngày.đêm.
- Mạng lưới thoát nước: hệ thống thoát nước thải trong khu vực có đường kính Ø400. Độ sâu đặt cống tối thiểu là 0,7m tính từ mặt đất đến đỉnh cống.
- Nguồn tiếp nhận: thoát ra hệ thống thoát nước hiện hữu trên đường số 19.

b. Quản lý chất thải rắn

- Chỉ tiêu rác thải: 1,3 kg/người/ngày.đêm.
- Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt: 57,2 kg/ngày.đêm.
- 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: được cấp từ lưới hạ thế 380V trên đường số 19.

- Tổng phụ tải điện tính toán: 38,65 KVA (trong đó có tính đến hệ số đồng thời 0,8, dự phòng phụ tải phát triển 10% và hệ số $\cos\varphi = 0,85$).

- Mạng lưới cấp điện: Xây dựng mới 02 tủ điện hạ thế, mạng lưới tuyến cáp hạ thế được xây dựng ngầm cấp điện đến từng công trình, sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE/PVC.

- 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

- Xây dựng mới các tuyến cáp quang ngầm đầu nối từ mạng của nhà cung cấp, đi trong máng cáp và được bố trí đến từng công trình.

- Nhu cầu điện thoại cố định: 11 thuê bao.

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 được cơ quan quản lý hạ tầng chấp thuận.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Phúc Hải 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 nhà ở thấp tầng đường 19 – Khu nhà ở Harina, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Phòng Quy hoạch – Đất đai, Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Phúc Hải, 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 nhà ở thấp tầng đường 19 – Khu nhà ở Harina, phường Hiệp Bình Chánh, 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 Đầu tư Thịnh Phúc Hải có trách nhiệm:

+ Tuân thủ quy định và nghĩa vụ thực hiện nhà ở xã hội quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

+ 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 theo quy định.

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

- Thành phần bản vẽ:

+ 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 giao thông, chuẩn bị kỹ thuật tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch cấp nước, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn tỷ lệ 1/500.

+ Bản vẽ quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng, 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 Hiệp Bình Chánh, Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Phúc Hải 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