

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 căn hộ
Điền Phước Thành, phường An Phú, thành phố Thủ Đức**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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 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 62/1012/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 4605/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư 36ha (giáp khu liên hợp thể dục thể thao, phường An Phú, Quận 2;

Căn cứ Quyết định số 4192/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tâm Lực, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, 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 Bản đồ hiện trạng vị trí số 1294/ĐĐCL-2024 do Công ty Cổ phần Tư vấn Đo đạc Cửu Long lập ngày 06 tháng 5 năm 2024, được Trung tâm Kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên Môi trường kiểm tra nội nghiệp số T0127/L1 ngày 10 tháng 5 năm 2024;

Căn cứ Quyết định số 4499/QĐ-UBND ngày 03 tháng 04 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về quyết định chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án căn hộ Điền Phước Thành;

Căn cứ Công văn số 270/TC-QC ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

Căn cứ Công văn số 235/SQHKT-QHKTT ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến về quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn (phương án tổng mặt bằng) khu căn hộ Điền Phước Thành, phường An Phú, thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Tờ trình số 29/TTr-QLDA ngày 17 tháng 01 năm 2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản Điền Phước Thành về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 khu căn hộ Điền Phước Thành, phường An Phú, thành phố Thủ Đức;

Xét đề nghị của Phòng Quy hoạch - Xây dựng tại Tờ trình số 14/TTr-QHXD ngày 20 tháng 01 năm 2025 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 khu căn hộ Điền Phước Thành, phường An Phú, thành phố Thủ Đức,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 khu căn hộ Điền Phước Thành, phường An Phú, 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 An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Phạm vi ranh giới khu đất lập quy hoạch:

+ Phía Đông giáp : dự án Khu nhà ở Tâm Lực

+ Phía Tây giáp : đường Mai Chí Thọ

+ Phía Nam giáp : dự án Khu nhà ở Tâm Lực

+ Phía Bắc giáp : đất thương mại dịch vụ hỗn hợp

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch: 6.058,6 m², gồm:

+ Khu 1: 1.751,5 m²

+ Khu 2: 1.646,0 m²

+ Khu 3: 2.661,1 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 Thủ Đức quyết định chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 4499/QĐ-UBND ngày 03 tháng 04 năm 2024.

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

3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu đồ án
	Diện tích khu đất	m ²	6.058,6
	Quy mô dân số	người	648
A	Chỉ tiêu sử dụng đất		
	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu (bao gồm chỉ tiêu đất cây xanh nhóm ở)	m ² /người	9,3
	- <i>Chỉ tiêu đất cây xanh nhóm ở</i>	<i>m²/người</i>	<i>2,6</i>
B	Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị		
1	Mật độ xây dựng	%	34,8
2	Tầng cao xây dựng	tầng	29
3	Hệ số sử dụng đất	lần	7,0
C	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
1	Cấp điện	Kwh/người/năm	2.500
2	Cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngày	180
3	Thoát nước thải	lít/người/ngày	180
4	Rác thải	kg/người/ngày	1,3

3.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu và từng khu:

a. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà chung cư hỗn hợp (ở kết hợp thương mại dịch vụ)	2.105,9	34,8
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.717,1	28,3
3	Đất giao thông	2.235,6	36,9
	Tổng cộng	6.058,6	100

b. Bảng cơ cấu sử dụng đất từng khu

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Cơ cấu sử dụng đất Khu 1	1.751,5	100
1	Đất nhà chung cư hỗn hợp (ở kết hợp thương mại dịch vụ)	563,7	32,2
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	352,9	20,1
3	Đất giao thông	834,9	47,7
II	Cơ cấu sử dụng đất Khu 2	1.646,0	100
1	Đất nhà chung cư hỗn hợp (ở kết hợp thương mại dịch vụ)	501,9	30,5
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	429,7	26,1
3	Đất giao thông	714,4	43,4
III	Cơ cấu sử dụng đất Khu 3	2.661,1	100
1	Đất nhà chung cư hỗn hợp (ở kết hợp thương mại dịch vụ)	1.040,3	39,1
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	934,5	35,1
3	Đất giao thông	686,3	25,8

3.3. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất chi tiết từng khu:

a. Khu 1

- Ký hiệu: A1
- Diện tích khu đất: 1.751,5 m²
- Quy mô dân số: 187 người
- Mật độ xây dựng: 32,2 %
- Tầng cao xây dựng: 28 tầng nổi + 01 tầng hầm
- Chiều cao xây dựng: 119,9 m
- Hệ số sử dụng đất: 7,00
- Chỉ giới, khoảng lùi xây dựng:
 - + So với lộ giới đường Mai Chí Thọ: ≥ 10 m

+ So với các ranh đất còn lại: ≥ 6 m

b. Khu 2

- Ký hiệu: A2
- Diện tích khu đất: 1.646,0 m²
- Quy mô dân số: 176 người
- Mật độ xây dựng: 30,5 %
- Tầng cao: 29 tầng nổi + 01 tầng hầm
- Chiều cao xây dựng: 119,9 m
- Hệ số sử dụng đất: 7,00
- Chỉ giới, khoảng lùi xây dựng:
 - + So với lộ giới đường Mai Chí Thọ: ≥ 10 m
 - + So với các ranh đất còn lại: ≥ 6 m

c. Khu 3

- Ký hiệu: A3
- Diện tích khu đất: 2.661,1 m²
- Quy mô dân số: 285 người
- Mật độ xây dựng:
 - + Khối đế: 39,1 %
 - + Khối tháp: 30,0 %
- Tầng cao: 28 tầng nổi + 01 tầng hầm
 - + Khối đế: 03 tầng
 - + Khối tháp: 25 tầng
- Chiều cao xây dựng: 119,9 m
- Hệ số sử dụng đất: 7,00
- Chỉ giới, khoảng lùi xây dựng:
 - + So với lộ giới đường Mai Chí Thọ: ≥ 10 m
 - + So với các ranh đất còn lại: ≥ 6 m

3.4. Phương án kiến trúc công trình:

- Hướng tiếp cận chính vào khu nhà ở từ đường Mai Chí Thọ, bố cục các công trình trong khu nhà ở với mặt tiền chính hướng ra đường Mai Chí Thọ, 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; hình thức kiến trúc công trình hiện

đại, phù hợp với chức năng công trình, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của khu vực; vật liệu xây dựng, màu sắc công trình hài hòa với cảnh quan chung.

- Tổ chức cây xanh, vườn hoa, sân chơi, giao thông, bãi đậu xe, vật kiến trúc khu nhà ở hài hòa với kiến trúc công trình chính.

* 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.

3.5. Về quy hoạch không gian ngầm:

- Khu quy hoạch bố trí 01 tầng hầm dưới các khối công trình nhà ở 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 điều kiện địa chất, thủy văn...; đảm bảo không vượt quá ranh giới thể hiện trong Bản vẽ xác định 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

- Khu 1 được tiếp cận từ phía Tây với đường Mai Chí Thọ thông qua 01 đường dẫn, bề rộng đường dẫn khoảng 14m; phía Đông tiếp cận đường giao thông lộ giới 6m - 12m thuộc dự án khu nhà ở Tâm Lực.

- Khu 2 được tiếp cận từ phía Tây với đường Mai Chí Thọ thông qua 01 đường dẫn với bề rộng khoảng 6 m; phía Đông tiếp cận đường giao thông lộ giới từ 8m - 15m thuộc dự án khu nhà ở Tâm Lực.

- Khu 3 được tiếp cận từ phía Tây với đường Mai Chí Thọ thông qua 01 đường dẫn với bề rộng khoảng 14m; tiếp cận từ phía Bắc qua đường N1 lộ giới 16m; phía Đông tiếp cận đường giao thông lộ giới 6m thuộc dự án khu nhà ở Tâm Lực;

- Kết nối giao thông vào dự án Khu nhà ở Tâm Lực theo thỏa thuận tại văn bản số 46/2022/CV/TL ngày 16 tháng 12 năm 2022.

- Đường giao thông nội bộ có bề rộng tối thiểu 4m; đảm bảo khả năng tiếp cận của phương tiện cứu hộ, cứu nạn trong trường hợp khẩn cấp.

- Bãi đỗ xe: được bố trí tại khu vực tầng hầm hoặc các tầng nổi của công trình và phải đảm bảo diện tích theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ xây dựng chọn: $H_{xd} \geq 2,50\text{m}$ (cao độ Quốc Gia).
- Khu vực có cao độ thấp, cần tôn nền đến cao độ xây dựng khi tiến hành xây dựng hệ thống đường giao thông và các công trình.
- Hướng đồ dốc các tiểu khu: từ giữa tiểu khu ra xung quanh.
- Độ dốc nền thiết kế các tiểu khu:
 - + Khu công trình: $\geq 0,4\%$.
 - + Khu công viên cây xanh: $\geq 0,3\%$.
- Hệ thống thoát nước mưa cho khu vực được thiết kế riêng với nước thải.
- Bố trí cống chờ thoát nước mưa sát ranh phía Tây khu quy hoạch để thu gom nước mưa nội bộ của dự án.
- Nước mưa từ khuôn viên, cảnh quan, đường giao thông nội bộ nằm trên nắp hầm sẽ được tập trung về các phễu thu, mương thu nước bố trí phù hợp theo cảnh quan nội bộ, sau đó tập trung xuống hầm theo các đường ống thoát nước mưa HDPE D160 - D220 thiết kế tự chảy chạy trên trần bên trong hầm. Các ống thu gom nước này xuyên vách hầm, đầu nổi ra hố ga nước mưa nội bộ nằm trong dự án.
- Riêng các khu vực cảnh quan bên ngoài nắp hầm, nước mưa chảy tràn và tự thấm.
- Hướng thoát: về phía Tây, thoát ra hệ thống thoát nước D800 hiện trạng trên đường Mai Chí Thọ.
- Nối cống (cống chính) theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,5m. Độ dốc cống tối thiểu được lấy đảm bảo khả năng tự làm sạch cống $i=1/D$.
- Tính toán thủy lực thoát nước mưa theo TCVN 7957-2023, hệ số dòng chảy được tính theo phương pháp trung bình. Chu kỳ tràn cống chọn: $T = 1$ năm.

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 tại khu vực xung quanh dự án.

4.3. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp nước:
 - + Nguồn thủy cục: Sử dụng nguồn nước máy từ nhà máy cấp nước BOO Thủ Đức, thông qua các tuyến ống cấp nước hiện hữu ống Ø250 trên đường Mai Chí Thọ.
- Tổng nhu cầu dùng nước:
 - + Hệ số dùng nước không điều hòa $K_{ngày}=1,2$ và $K_{giờ}=2,0$
 - + Khu 1: $Q = 46,2 \text{ m}^3/\text{ngày}$; $Q_{max} = K_{ngày} \times Q = 55,4 \text{ m}^3/\text{ngày}$
 - + Khu 2: $Q = 43,7 \text{ m}^3/\text{ngày}$; $Q_{max} = K_{ngày} \times Q = 52,4 \text{ m}^3/\text{ngày}$
 - + Khu 3: $Q = 72,7 \text{ m}^3/\text{ngày}$; $Q_{max} = K_{ngày} \times Q = 87,2 \text{ m}^3/\text{ngày}$

+ Toàn khu: $Q_{\max} = 195,1 \text{ m}^3/\text{ngày}$

- Giải pháp thiết kế:

+ Hệ thống cấp nước sinh hoạt và chữa cháy: Xây dựng tuyến ống cấp nước chính Ø100 cho từng khu vực từ tuyến ống Ø250 trên đường Mai Chí Thọ vào bể ngầm chứa nước sinh hoạt và chữa cháy trong trạm bơm tăng áp.

+ Ống cấp nước sử dụng ống HDPE loại có áp lực, được xây dựng với độ sâu chôn ống tối thiểu (tính từ mặt đất đến đỉnh ống) là 0,7m và cách móng công trình 3,0m.

- Cấp nước Phòng cháy chữa cháy:

+ Tổng lưu lượng nước dự phòng chữa cháy cho mỗi khu là 324 m^3 (3 giờ chữa cháy liên tục).

+ Lượng nước chữa cháy được dự trữ trong bể chứa của các trạm bơm tăng áp. Ngoài ra mỗi khu vực được bố trí 1 trụ chữa cháy, toàn khu vực có 3 trụ chữa cháy.

+ Lưu lượng nước chữa cháy: $Q_{cc} = 30 \text{ l/s/đám cháy}$, số đám cháy xảy ra đồng thời 1 lúc là 01 đám cháy.

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

- Quy hoạch thoát nước thải:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Xây dựng các tuyến cống thu gom nước thải tại công trình đưa ra đảm bảo thu gom toàn bộ lượng nước phát sinh. Cống thoát nước dùng cống HDPE, với đường kính tối thiểu D200, độ dốc tối thiểu 1/D, độ sâu chôn cống tối thiểu (tính từ mặt đất đến đỉnh cống) là 0,7m. Trên các tuyến cống bố trí các hố ga với khoảng cách giữa các hố ga 20m - 30m.

+ Tổng lưu lượng nước thải toàn khu: $Q_{\max} = 160,7 \text{ m}^3/\text{ngày}$, trong đó: Khu 1: $Q_{\max} = 45,8 \text{ m}^3/\text{ngày}$; Khu 2: $Q_{\max} = 43,6 \text{ m}^3/\text{ngày}$; Khu 3: $Q_{\max} = 71,3 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

+ Giai đoạn ngắn hạn: Xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ đặt ngầm: Khu 1 có công suất là $Q_1 = 46 \text{ m}^3/\text{ngày}$; Khu 2 có công suất là $Q_2 = 44 \text{ m}^3/\text{ngày}$; Khu 3 có công suất là $Q_3 = 72 \text{ m}^3/\text{ngày}$. Nước thải sau xử lý phải đạt QCVN 14:2008/BTNMT theo quy định, sau đó xả vào cống thoát nước mưa hiện hữu D800 trên đường Mai Chí Thọ. Vị trí đầu nối sẽ được thỏa thuận trong bước triển khai tiếp theo.

+ Giai đoạn dài hạn: Nước thải sẽ thoát vào hệ thống thoát nước thải chung của thành phố và được đưa về nhà máy xử lý tập trung lưu vực Đông Sài Gòn, cách khoảng 5 km về phía nam

- Quản lý chất thải rắn:

+ Tiêu chuẩn phát thải chất thải rắn: rác thải sinh hoạt: $1,3 \text{ kg/người/ngày}$; rác thải khu thương mại dịch vụ: $0,02 \text{ kg/m}^2/\text{sàn/ngày}$

+ Tổng lượng chất thải rắn: $0,87 \text{ tấn/ngày}$, trong đó: Khu 1: $0,25 \text{ tấn/ngày}$; Khu 2: $0,23 \text{ tấn/ngày}$; Khu 3: $0,39 \text{ tấn/ngày}$.

+ Chất thải rắn (CTR) sẽ được thu gom hàng ngày, được phân loại tại nguồn, tách các loại CTR hữu cơ, CTR nguy hại để xử lý riêng. CTR được vận chuyển về các trạm trung chuyển CTR tại khu vực, sau đó được vận chuyển về khu liên hợp xử lý CTR của Thành phố.

4.5. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn cấp điện: được cấp từ trạm 110/15-22kV Thảo Điền hiện hữu.
- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 1,2 kW/người.
- Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, thương mại, dịch vụ: $20 \div 80 \text{ W/m}^2$ sàn xây dựng.
- Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4KV, sử dụng máy biến áp 3 pha, dung lượng $\geq 400\text{kVA}$.
- 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.

4.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Chỉ tiêu Thông tin liên lạc (điện thoại cố định): 01 thuê bao/căn hộ.
- Định hướng đầu nối từ bưu cục hiện hữu, 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.

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 đầu 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.
- Bố trí cơ sở giáo dục mầm non đảm bảo phục vụ phục vụ đủ cho khu vực dự án theo quy định trong bước thiết kế cơ sở, đầu tư xây dựng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Phòng Quy hoạch - Xây dựng, Công ty Cổ phần Bất động sản Điện Phước Thành, 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 căn hộ Điện Phước Thành, phường An Phú, 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 - Xây dựng 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 Bất động sản Điền Phước Thành 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.

+ 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.

+ Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định nghĩa vụ của nhà đầu tư đối với phần diện tích đất do Nhà nước quản lý thuộc phạm vi dự án (nếu có).

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 tỷ lệ 1/500.
- + Bản vẽ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật tỷ lệ 1/500.
- + Bản đồ quy hoạch cấp nước tỷ lệ 1/500.
- + Bản vẽ quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn tỷ lệ 1/500.
- + Bản vẽ quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng tỷ lệ 1/500.
- + Bản vẽ 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 - Xây dựng, Trưởng Phòng Giao thông công chính, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng Phòng Tài chính, Trưởng Phòng Kinh tế - Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Phú,

Công ty Cổ phần Bất động sản Điện Phước Thành 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);
- TT. Thành ủy Thủ Đức (b/c);
- Sở QHKT, Sở XD, Sở TNMT;
- Sở KHĐT; Sở GTVT;
- TT UBND TP Thủ Đức;
- Lưu VT, P.QH XD-TVH

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Hoàng Tùng