

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ NHÀ BÈ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 1918/UBND-KT

Nhà Bè, ngày 18 tháng 12 năm 2025

V/v Chấp thuận Quy hoạch tổng
mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư
Đào Sư Tích xã Nhà Bè.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long – Phước Kiển.

Ủy ban nhân dân xã Nhà Bè nhận được hồ sơ và Tờ trình số 40/2025/CV-PLPK ngày 12/12/2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long – Phước Kiển về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư Đào Sư Tích, xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/07/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/07/2011;

Căn cứ Quyết định số 1125/QĐ-TTg ngày 11/6/2025 của Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060;

Căn cứ Quyết định số 4650/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phước Kiển (Nam Sài Gòn giai đoạn 3) huyện Nhà Bè;

Căn cứ Quyết định số 5193/UBND-ĐT ngày 20/10/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long –

Phước Kiển nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè;

Căn cứ Quyết định số 3198/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư;

Căn cứ văn bản số 607/TC-QC ngày 09/10/2025 của Cục Tác chiến về Chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

Căn cứ văn bản số 12318/STC-KTĐN ngày 07/11/2025 của Sở Tài chính về hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu chung cư Đào Sư Tích tại xã Nhà Bè;

Căn cứ văn bản số 16606/SXD-BTKT ngày 19/11/2025 của Sở Xây dựng ý kiến về kết nối giao thông dự án Khu chung cư Đào Sư Tích tại xã Nhà Bè;

Căn cứ văn bản số 1471/SQHKT-QHKT KV ngày 12/12/2025 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về ý kiến đối với hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư Đào Sư Tích tại xã Nhà Bè;

Căn cứ văn bản số 751/KT ngày 17/12/2025 của Phòng Kinh tế về tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư đối với hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư Đào Sư Tích tại xã Nhà Bè;

Căn cứ ý kiến kết luận của Thường trực Đảng ủy tại cuộc họp ngày 16 tháng 12 năm 2025 đối với hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư Đào Sư Tích tại xã Nhà Bè (theo Tờ trình số 1885/TTr-UBND ngày 16/12/2025 của Ủy ban nhân dân Xã);

Căn cứ Kết quả lấy ý kiến Lãnh đạo Ủy ban nhân dân Xã đối với hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư Đào Sư Tích tại xã Nhà Bè (văn bản số 610/VP-TH ngày 16/12/2025 của Văn Phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Xã);

Căn cứ Kết quả lấy ý kiến Ủy viên Ủy ban nhân dân Xã đối với hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư Đào Sư Tích tại xã Nhà Bè (văn bản số 614/VP-TH ngày 17/12/2025 của Văn Phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Xã);

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 408/BC-KT ngày 16/12/2025 của Phòng Kinh tế về chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư Đào Sư Tích tại xã Nhà Bè;

Xét Tờ trình số 948/TTr-KT ngày 17/12/2025 của Phòng Kinh tế về chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư Đào Sư Tích tại xã Nhà Bè;

Ủy ban nhân dân xã Nhà Bè có ý kiến chấp thuận các nội dung về Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư Đào Sư Tích tại xã Nhà Bè như sau:

1. Vị trí, ranh giới, quy mô khu vực lập quy hoạch:

- Vị trí: tại xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 46/ĐĐPL/2025 do Công ty TNHH Thiết kế - Đo đạc và Thương mại Phong Linh lập ngày 31/10/2025).

- Phạm vi ranh giới được giới hạn như sau:
 - + Phía Bắc: giáp đường N1, lộ giới 13m;
 - + Phía Nam: giáp đường N3, lộ giới 13m;
 - + Phía Đông: giáp đường D1, lộ giới 30m;
 - + Phía Tây: giáp đường N2, lộ giới 13m.
- Quy mô : 18.881,8 m².

2. Lý do và mục tiêu của đồ án:

- Xây dựng khu dân cư mới phù hợp định hướng phát triển quy hoạch đô thị trên địa bàn xã Nhà Bè; đồng thời đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, thẩm mỹ và an toàn về vệ sinh, môi trường.

- Làm cơ sở pháp lý phục vụ cho công tác quản lý đô thị sau quy hoạch, gắn kết với đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo của dự án đầu tư xây dựng.

3. Hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng:

- Thuyết minh.
- Các văn bản, tài liệu liên quan.
- 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;
 - + Bản vẽ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật gồm các nội dung: Giao thông, chuẩn bị kỹ thuật, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác để đồng bộ với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực quy hoạch và lân cận; thể hiện nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

4. Cơ cấu sử dụng đất khu vực quy hoạch:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
A	Đất nhóm ở	18.138,8	96,06	4,81
1	Đất ở	7.893,4	41,80	2,09
	Đất xây dựng nhà chung cư	6.421,1		
	Đất xây dựng nhà ở thấp tầng	1.472,3		
2	Đất cây xanh	4.422,0	23,42	1,17
	Đất cây xanh nhóm nhà ở chung cư	4.350,0		
	Đất cây xanh nhóm nhà ở thấp tầng	72,0		
3	Đất giao thông nội bộ	5.823,4	30,84	1,55
B	Đất ngoài nhóm ở	743,0	3,94	
	Đất giao thông	743,0		
TỔNG		18.881,8	100	5,01

5. Chỉ tiêu quy hoạch – Kiến trúc

Stt	Nội dung	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Dân số	Người	3.768
-	Nhóm nhà ở cao tầng		3.720
-	Nhóm nhà ở thấp tầng		48
2	Mật độ xây dựng toàn khu	%	41,35
-	Nhóm nhà ở cao tầng		38,7
-	Nhóm nhà ở thấp tầng		70,0
3	Tầng cao xây dựng	Tầng	
-	Nhóm nhà ở cao tầng		30
	Khối đế		2
	Khối tháp		28
-	Nhóm nhà ở thấp tầng		4
4	Số tầng hầm	Tầng	
-	Nhóm nhà ở cao tầng		2
-	Nhóm nhà ở thấp tầng		-
5	Hệ số sử dụng đất toàn khu	lần	7,49
-	Nhóm nhà ở cao tầng		7,99
-	Nhóm nhà ở thấp tầng		3,5
6	Chiều cao xây dựng tối đa	m	
-	Nhóm nhà ở cao tầng		114,5
-	Nhóm nhà ở thấp tầng		22,0
7	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	5,01
8	Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở	m ² /người	4,81
-	Đất ở		2,09
-	Đất cây xanh		1,17
-	Đất giao thông		1,55
9	Số lượng căn hộ/lô	căn	
-	Nhóm nhà ở cao tầng		-
-	Nhóm nhà ở thấp tầng		12
10	Khoảng lùi (so với lộ giới đường)	m	
-	Nhà ở cao tầng		6,0
-	Nhà ở thấp tầng		3,0

Ghi chú:

- Chỉ tiêu số lượng căn hộ nhóm nhà ở cao tầng do cơ quan thẩm định và cấp phép xây dựng xác định cụ thể ở bước thiết kế cơ sở.

- Về tầng cao: theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ

Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

- Về hệ số sử dụng đất: theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

6. Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đô thị:

6.1. Quy hoạch giao thông:

- Đường N1, N2 và N3 có lộ giới 13 m.
- Đường D11 có lộ giới 16 m.
- Đường D1 lộ giới 30m,

6.2. Chuẩn bị kỹ thuật (cao độ nền và thoát nước mặt):

a. Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ nền xây dựng khống chế: $H_{XD} \geq 2,0\text{m}$ (Hệ cao độ VN 2000);
- Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất, đồng thời phù hợp với khu vực xung quanh.

- Hướng đồ dốc: theo hướng về phía đường N1, N2, N3, D1.

b. Quy hoạch thoát nước mặt:

- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với hệ thống thoát nước thải.

- Hướng thoát nước: Công thoát nước mưa quy hoạch đặt ngầm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông trong khu vực. Hướng thoát nước về phía rạch hiện hữu tiếp giáp với khu vực quy hoạch. Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh; độ dốc cống tối thiểu được lấy đảm bảo khả năng tự làm sạch cống $i=1/D$.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn cấp nước máy thành phố dựa vào tuyến ống cấp nước D300 trên đường Đào Sư Tích (đầu nối vào tuyến D500 trên đường Lê Văn Lương).

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người/ngày.

6.4. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Tiêu chuẩn thoát nước thải: 180 lít/người/ngày đêm.

- Toàn bộ nước thải dự án được thu gom vận chuyển về trạm xử lý nước thải trung tâm đặt tại tầng hầm, công suất dự kiến 750m³/ngày, sau khi xử lý đảm bảo theo quy định (tiêu chuẩn loại B TCVN 14:2008/BTNMT, QCVN 40:2011/BTNMT, QCVN 28:2010/BTNMT, QCVN 50:2013/BTNMT) sẽ thoát ra cống trên đường N2 của khu dân cư Phước Kiển.

- Tổng lượng chất thải rắn: Chỉ tiêu rác thải: 1,3 kg/người/ngày đêm. Tổng lượng rác thải là 5 Tấn/ngày.

- Giải pháp thu gom chất thải rắn: Rác thải được thu gom vào kho chứa tạm tại tầng hầm, sau đó được thu gom vận chuyển đến điểm thu gom theo quy định.

6.5. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Chỉ tiêu cấp điện: 2500 ~3000 KWh/người/năm.
- Nguồn cấp điện được lấy từ trạm 110/15-22KV Nhà Bè thông qua tuyến trung thế hiện hữu trên đường Đào Sư Tích.

6.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Chỉ tiêu phát triển Thông tin liên lạc: 30 ÷ 35 thuê bao/100 dân.
- Nguồn thông tin liên lạc được cấp từ trạm điện thoại Phước Kiển.

6.7. Bảo vệ môi trường:

Tuân thủ các giải pháp bảo vệ môi trường:

- Quản lý nước thải, chất thải rắn.
- Kiểm soát ô nhiễm không khí.
- Kiểm soát ô nhiễm nước mặt, nước ngầm.

6.8. Tổng hợp đường dây đường ống:

Việc bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật có thể thay đổi trong các bước triển khai tiếp theo và phải đảm bảo đúng yêu cầu kỹ thuật, đúng quy định.

7. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

- Thực hiện đầy đủ trách nhiệm đối với chủ đầu tư theo quy định.
- Thực hiện các nội dung tại Quyết định số 3198/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư.

- Về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: thực hiện theo Quyết định số 3198/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Phải bố trí cơ sở giáo dục mầm non đảm bảo phục vụ đủ cho khu vực dự án theo quy định tại Điểm 2.2, Mục 2, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD.

- Về xây dựng công trình ngầm: phải tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD và các quy định hiện hành có liên quan, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi triển khai đầu tư xây dựng.

- Lập và trình duyệt quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, làm cơ sở thực hiện công tác quản lý quy hoạch, xây dựng đô thị theo nội dung trong Quyết định này.

- Triển khai thiết kế cơ sở các hạng mục công trình theo quy trình, đảm bảo theo yêu cầu của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành.

- Đầu tư xây dựng hoàn tất hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các khu công viên cây xanh, vườn hoa nhóm ở, các công trình công cộng tại dự án.

- Về phòng cháy chữa cháy và vệ sinh môi trường: bảo đảm thực hiện theo các quy định về phòng cháy và chữa cháy, ý kiến của Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh và theo các quy định về quản lý môi trường của cơ quan quản lý môi trường có thẩm quyền.

- Về xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho khu đất: chủ đầu tư phải thực hiện theo nội dung thiết kế do các đơn vị có chức năng lập và thông qua ý kiến của cơ quan chuyên ngành, đảm bảo thông số tính toán, tạo sự đồng bộ trong việc kết nối với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật chung khu vực.

- Về vệ sinh môi trường: nhà vệ sinh, xử lý rác, nước thải bản, khai thác sử dụng nguồn nước phải tuân thủ theo các quy định hiện hành.

- Cần tổ chức quản lý tốt cây xanh, vườn hoa công cộng và mạng lưới công trình kỹ thuật phục vụ cho dự án.

- Công tác cấm mốc giới theo quy hoạch được duyệt cần thực hiện theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 12/5/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Báo cáo tiến độ thực hiện dự án định kỳ theo quy định.

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được chấp thuận, Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp Phòng Kinh tế, Phòng Văn hóa – Xã hội, Trung tâm Phục vụ hành chính công công bố công khai nội dung quy hoạch này theo quy định.

Ủy ban nhân dân xã Nhà Bè chuyển đến Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long – Phước Kiển nội dung chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư Đào Sư Tích, xã Nhà Bè nêu trên./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP (để b/c);
- Sở XD; Sở NN&MT;
- Sở QH-KT; Sở TC;
- UBND Xã: CT; PCT;
- Vp HĐND&UBND; P.KT;
- P.VH-XH; TT.PVHCC;
- Công ty CP BĐS Phúc Long – Phước Kiển;
- Lưu: VT, KT (ĐT).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Minh Hiên

