

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ BÀ ĐIỂM**

Số: 7336/QĐ-UBND

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

Bà Điểm, ngày 14 tháng 10 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội,
xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh**

Mã số thông tin quy hoạch: 792631078605

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ BÀ ĐIỂM

Căn cứ Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 Thông tư số 10/2025/TT-BXD ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung ương về lĩnh vực xây dựng;

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 18/VBHN-BXD ngày 24 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng về việc hợp nhất Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 59/VBHN-BXD ngày 02 tháng 7 năm 2026 của Bộ Xây dựng về việc hợp nhất Thông tư quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và 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

công trình hạ tầng kỹ thuật; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 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 Quyết định số 1711/QĐ-TTg ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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

Căn cứ Công văn số 6954/UBND-ĐT ngày 31 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án khu nhà ở xã hội tại số 110 đường Đặng Công Bình, xã Bà Điểm;

Căn cứ Công văn số 25415/SNNMT-QLĐ ngày 10 tháng 8 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc lập quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án khu nhà ở xã hội tại số 110 đường Đặng Công Bình, xã Bà Điểm;

Căn cứ Công văn số 11009/SVHTT-KHTC ngày 11 tháng 8 năm 2026 của Sở Văn hóa và Thể thao về góp ý đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại số 110 Đặng Công Bình, xã Bà Điểm;

Căn cứ Công văn số 8314/SGDDT-KHTC ngày 13 tháng 8 năm 2026 của Sở Giáo dục và Đào tạo về việc góp ý đối với quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại số 110 Đặng Công Bình, xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Delta;

Căn cứ Công văn số 12712/SCT-KHTCTH ngày 19 tháng 8 năm 2026 của Sở Công thương về việc góp ý đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại số 110 Đặng Công Bình, xã Bà Điểm.

Căn cứ Công văn số 11598/SYT-KHTC ngày 20 tháng 8 năm 2026 của Sở Y tế về việc góp ý đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại số 110 Đặng Công Bình, xã Bà Điểm.

Căn cứ Công văn số 8543/BQLDAGT-VĐ3 ngày 20 tháng 8 năm 2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông về việc có ý kiến đối với phương án đấu nối giao thông Dự án Khu đô thị nhà ở xã hội tại xã Bà Điểm với Dự án xây dựng đường Vành đai 3.

Căn cứ Công văn số 7285/SQHKT-QHKV ngày 27 tháng 8 năm 2026 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc ý kiến góp ý hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án khu nhà ở xã hội tại xã Bà Điểm;

Căn cứ Công văn số 31403/SXD-XDCTĐB ngày 28 tháng 8 năm 2026 của Sở Xây dựng về việc góp ý đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu

nhà ở xã hội tại số 110 Đặng Công Bình, xã Bà Điểm;

Căn cứ Quyết định số 3062/QĐ-UBND ngày 12 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Bà Điểm về phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu nhà ở xã hội xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 6749/QĐ-UBND ngày 12 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư;

Căn cứ Thông báo số 29895/TB-STC ngày 12 tháng 10 năm 2026 của Sở Tài chính về chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư: **ĐẦU TƯ NHÂN GIỐNG VÀ PHÁT TRIỂN CÂY TRỒNG VẬT NUÔI VÀ GIẾT MỔ GIA SÚC TẬP TRUNG CÔNG NGHIỆP** (địa điểm thực hiện dự án tại khu đất số 110, đường Đặng Công Bình, ấp 6, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn (nay là xã Bà Điểm), Thành phố Hồ Chí Minh).

Căn cứ Thông báo số 02/TB-HĐTĐ ngày 22 tháng 9 năm 2026 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân xã Bà Điểm về Kết quả của Hội đồng thẩm định về đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội, xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo số 806-TB/ĐU ngày 14 tháng 10 năm 2026 của Văn phòng Đảng ủy xã về Kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy tại cuộc họp ngày 14 tháng 10 năm 2026;

Xét Báo cáo thẩm định số 6135/BC-KT ngày 30 tháng 9 năm 2026 của Phòng Kinh tế về Kết quả thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội, xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Delta tại Tờ trình phê duyệt số 36/2026/TTr-DELTA ngày 12 tháng 10 năm 2026 về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội, xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh và Tờ trình số 6396/TTr-KT ngày 14 tháng 10 năm 2026 của Phòng Kinh tế về phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội, xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội, xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh với những nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch

- Vị trí khu vực lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội, xã Bà Điểm, thành phố Hồ Chí Minh. Ranh giới tứ cận được xác định như sau:

+ Phía Bắc: giáp Khu đất phức hợp động lực phát triển và Khu đất cây xanh sử dụng công cộng theo định hướng Quy hoạch chung;

+ Phía Nam: giáp Kênh T7 và Khu đất sản xuất công nghiệp, kho tàng và Khu đất phức hợp động lực phát triển theo định hướng Quy hoạch chung;

+ Phía Tây: giáp Kênh An Hạ;

+ Phía Đông: giáp Kênh Liên vùng.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 1.916.109,0 m².

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa định hướng phát triển theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu nhà ở xã hội, xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh đã được phê duyệt theo Quyết định số 3062/QĐ-UBND ngày 12/6/2026 hình thành khu đô thị mới phát triển tập trung, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu ở, học tập, nghiên cứu, làm việc và sinh hoạt cho cộng đồng dân cư và lực lượng lao động chất lượng cao; góp phần giãn dân, giảm áp lực hạ tầng – giao thông cho khu vực nội đô;

- Góp phần triển khai theo Nghị quyết số 07/NQ-CP ngày 12/01/2026 của Chính phủ về giao chỉ tiêu hoàn thành tổng cộng 1.073.845 căn nhà ở xã hội trên toàn quốc giai đoạn 2026–2030; trong đó, chỉ tiêu của Thành phố Hồ Chí Minh là 194.297 căn.

- Bố trí quỹ đất nhà ở xã hội theo ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn số 4286/UBND-ĐT ngày 22/5/2026 về việc lập quy hoạch phân khu Khu nhà ở xã hội tại khu đất số 110 đường Đặng Công Bình, xã Bà Điểm.

- Đồ án quy hoạch chi tiết đồng thời là cơ sở pháp lý quan trọng để quản lý đầu tư xây dựng, lập và triển khai các dự án đầu tư trong khu vực; làm cơ sở xây dựng kế hoạch phát triển hạ tầng kỹ thuật – xã hội, góp phần hình thành động lực phát triển đô thị mới cho Thành phố Hồ Chí Minh và vùng phụ cận.

3. Tính chất, chức năng, vai trò của khu vực lập quy hoạch

- Khu nhà ở xã hội được xác định là khu đô thị mới phát triển tập trung, có vai trò quan trọng trong cấu trúc đô thị khu vực phía Bắc Thành phố Hồ Chí Minh. Khu vực có tính chất là đô thị đa chức năng, được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu ở, làm việc và sinh hoạt cho cộng đồng dân cư; góp phần giãn dân, giảm áp lực hạ tầng cho khu vực nội đô hiện hữu.

- Khu nhà ở xã hội được đầu tư đồng bộ, cung cấp dịch vụ, thương mại, văn hóa – giải trí, chăm sóc sức khỏe... Việc tổ chức không gian đô thị khai thác lợi thế hệ thống mặt nước lớn, hướng tới hình thành khu đô thị sinh thái, bền vững, có môi trường sống chất lượng cao, đóng vai trò là động lực phát triển đô thị mới của Thành phố Hồ Chí Minh và khu vực lân cận.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

4.1. Dự báo quy mô dân số của khu vực lập quy hoạch

- Quy mô dân số dự kiến: 67.465 người.

4.2. Chỉ tiêu về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

- Xác định các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực được xác định dựa trên định hướng Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, các quy hoạch chuyên ngành liên quan và “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”- (QCVN 01:2021/BXD) cụ thể như sau:

Bảng 1. Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đô án

ST T	Nội dung	Đơn vị tính	Chỉ tiêu tối thiểu theo QCVN 01:2021/BXD	Chỉ tiêu QHCT	Ghi chú
I	Các chỉ tiêu kiến trúc - quy hoạch				
-	Dân số toàn khu	người		67.465	
-	Đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị	m ² /người	15 - 28	17,18	
-	Các chỉ tiêu sử dụng đất cấp đô thị				
	Đất cây xanh mặt nước cấp đô thị	Tuân thủ QHPK			
	Giáo dục cấp đô thị (trường trung học phổ thông)				
	Y tế cấp đô thị				
-	Các chỉ tiêu sử dụng đất cấp đơn vị ở				
	Trường mầm non	m ² /cháu	12	12,4	
	Trường tiểu học	m ² /học sinh	10	10,5	
	Trường trung học cơ sở	m ² /học sinh	10	10,3	
	Trạm y tế	m ² /trạm	500	2.422,9	4 trạm
	Sân chơi - Sân luyện tập	m ² /người	1	1,0	
	Trung tâm văn hóa - thể thao	m ² /công trình	5.000	21.389,2	4 công trình
	Chợ	m ² /công trình	2.000	9.065,3	4 công trình
	Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	m ² /người	2	2,1	
II	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật				
1	Giao thông	Tuân thủ QHPK			
2	Cấp nước				
-	Sinh hoạt	lít/người.ngày đêm	≥80	160	Tuân thủ QHPK
-	Công cộng, TMDV	lít/m ² sàn.	2	2	
-	Giáo dục (mầm non)	lít/cháu/ngày đêm	75	75	
-	Giáo dục (TH-THCS-THPT)	lít/học sinh/ngày đêm	15	15	
-	Nước tưới cây	lít/m ²	3	3	
-	Nước rửa đường	lít/m ²	0,4	0,5	
3	Thoát nước thải sinh hoạt	Q	≥ 80% Q cấp	≥ 80% Q cấp	
4	Rác thải sinh hoạt	kg/người.ngày	1,3	1,3	
5	Cấp điện				
-	Sinh hoạt	kW/người	0,7	0,7	
-	Công cộng, TMDV, HTKT	W/m ² sàn	30	30	
-	Giáo dục (mầm non)	kW/cháu	0,2	0,2	
-	Giáo dục (TH-THCS-THPT)	kW/học sinh	0,15	0,15	

ST T	Nội dung	Đơn vị tính	Chỉ tiêu tối thiểu theo QCVN 01:2021/BXD	Chỉ tiêu QHCT	Ghi chú
-	Cây xanh	W/m^2	0,5	0,5	
-	Giao thông, bãi xe	W/m^2	1	1	
6	Thông tin liên lạc				
-	Đất ở	thuê bao/ 100 người		30	
-	Công cộng, TMDV	thuê bao/ 100 m^2 sàn		1	
-	Bãi xe, HTKT	thuê bao/ 100 m^2		1	

- Đối với bãi đỗ xe, chỉ tiêu: 3,5 m^2 /người.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Cơ cấu sử dụng đất quy hoạch:

Bảng 2. Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Dân số	Số học sinh
			(m^2)	(%)	(%)	(tầng)	(lần)	(người)	(học sinh)
A	DIỆN TÍCH KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH		1.916.109,0	100,00				67.465	14.174
1	Đất đơn vị ở		1.158.840,1	60,48				67.465	11.475
a	Đất ở	OM; OTM	377.623,1	19,71	40	30	8,4	67.465	
	Nhà ở thương mại (20% đất ở)	OTM	75.467,5	3,94	33	30	6,4	13.656	
	Nhà ở xã hội	D1;D 3;D4	264.269,1	13,79	40	30	8,4	46.711	
	Nhà ở xã hội cho thuê	D3.O M- 02; D3.O M- 01; D3.O M-03	37.886,5	1,98	34	30	6,8	7.098	
b	Y tế cấp đơn vị ở	YT	2.422,9	0,13	40	3	1,2		
c	Văn hóa (cấp đơn vị ở)	VH	21.389,2	1,12	40	4	1,6		

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Dân số	Số học sinh
			(m ²)	(%)	(%)	(tầng)	(lần)	(người)	(học sinh)
d	Thể dục thể thao (cấp đơn vị ở)	SLT	69.454,9	3,62	25	1	0,25		
e	Giáo dục cấp đơn vị ở		126.366,1	6,59	40	5	2,0		11.475
	Trường mầm non	MG	41.877,1	2,19	40	3	1,2		3.375
	Trường tiểu học	TH	46.064,5	2,40	40	5	2,0		4.387
	Trường trung học cơ sở	CS	38.424,4	2,01	40	5	2,0		3.713
f	Đất cây xanh mặt nước (cấp đơn vị ở)	CXO, HO	185.811,1	9,70	5	1	0,05		
	Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	CXO	139.586,3	7,28	5	1	0,05		
	Mặt nước cấp đơn vị ở	HO	46.224,7	2,41					
g	Khu dịch vụ cấp đơn vị ở		179.913,9	9,39	60	4	2,4		
	Chợ	TMD	9.065,3	0,47	40	4	1,6		
	Thương mại dịch vụ	DV	170.848,5	8,92	60	4	2,4		
h	Bãi đỗ xe	BXD	54.527,3	2,85	60	9	5,4		
i	Đường giao thông đơn vị ở		141.331,9	7,38					
2	Đất ngoài đơn vị ở		757.268,9	39,52	80	10	4,0		2.699
a	Y tế cấp đô thị	BV	34.782,1	1,82	40	10	4,0		
b	Giáo dục cấp đô thị (Trường THPT)	PT	27.500,0	1,44	40	5	2,0		2.699
c	Đất cây xanh mặt nước (cấp đô thị)	CXD, MND	559.216,9	29,19	5	1	0,05		
	Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	CXD	154.025,6	8,04	5	1	0,05		
	Mặt nước cấp đô thị	MND	405.191,2	21,15					
d	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HT	22.274,7	1,16	80	3	2,4		
e	Đất đường giao thông khu vực		113.495,2	5,92					
	Giao thông đô thị		113.495,2	5,92					

Quy mô diện tích lập quy hoạch: 1.916.109,0 m². Trong đó:

- Đất ở: có quy mô diện tích 377.623,1 m², chiếm tỷ lệ 19,71% tổng diện tích lập quy hoạch. Trong đó:

+Đất nhà ở thương mại (20% đất nhóm nhà ở): có quy mô diện tích 75.467,5 m², chiếm tỷ lệ 3,94% tổng diện tích lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa 33%, tầng cao tối đa 30 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 6,4 lần.

+Đất nhà ở xã hội: có quy mô diện tích 264.269,1 m², chiếm tỷ lệ 13,79% tổng diện tích lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 30 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 8,4 lần.

+Đất nhà ở xã hội cho thuê: có quy mô diện tích 37.886,5 m², chiếm tỷ lệ 1,98% tổng diện tích lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa 34%, tầng cao tối đa 30 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 6,8 lần.

- Đất văn hóa (cấp đơn vị ở): có quy mô diện tích 21.389,2 m², chiếm tỷ lệ 1,12% tổng diện tích lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,6 lần.

- Đất y tế cấp đơn vị ở: có quy mô diện tích 2.422,9 m², chiếm tỷ lệ 0,13% tổng diện tích lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

- Đất thể dục thể thao (cấp đơn vị ở): có quy mô diện tích 69.454,9 m², chiếm tỷ lệ 3,62% tổng diện tích lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,25 lần.

- Đất khu dịch vụ cấp đơn vị ở: có quy mô diện tích 179.913,9 m², chiếm tỷ lệ 9,39% tổng diện tích lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,4 lần. Trong đó:

+Chợ: có quy mô diện tích 9.065,3 m², chiếm tỷ lệ 0,47% tổng diện tích lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,6 lần.

+Thương mại dịch vụ (các công trình thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng...): có quy mô diện tích 170.848,5 m², chiếm tỷ lệ 8,92% tổng diện tích lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,4 lần.

- Đất giáo dục cấp đơn vị ở (Trường mầm non, Trường tiểu học, Trường trung học cơ sở): có quy mô diện tích 126.366,1 m², chiếm tỷ lệ 6,59% tổng diện tích lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao trường mầm non tối đa 3 tầng, tầng cao trường tiểu học, trung học cơ sở tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất trường mầm non tối đa 1,2 lần, hệ số sử dụng đất trường tiểu học, trung học cơ sở tối đa 2 lần.

- Đất cây xanh mặt nước (cấp đơn vị ở): có quy mô diện tích 185.811,1 m², chiếm tỷ lệ 9,70% tổng diện tích lập quy hoạch. Trong đó:

+Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở: có quy mô diện tích 139.586,3 m², chiếm tỷ lệ 7,28% tổng diện tích lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

+Mặt nước cấp đơn vị ở: có quy mô diện tích 46.224,7 m², chiếm tỷ lệ 2,41% tổng diện tích lập quy hoạch.

- Đất bãi đỗ xe : có quy mô diện tích 54.527,3 m², chiếm tỷ lệ 2,85% tổng diện tích lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 9 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 5,4 lần.

- Đất đường giao thông đơn vị ở: có quy mô diện tích 141.331,9 m², chiếm tỷ lệ 7,38% tổng diện tích lập quy hoạch.

- Đất giáo dục cấp đô thị (Trường THPT): có quy mô diện tích 27.500,0 m², chiếm tỷ lệ 1,44% tổng diện tích lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2 lần.

- Đất y tế cấp đô thị: có quy mô diện tích 34.782,1 m², chiếm tỷ lệ 1,82% tổng diện tích lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 10 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 4 lần.

- Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác: có quy mô diện tích 22.274,7 m², chiếm tỷ lệ 1,16% tổng diện tích lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,4 lần.

- Đất cây xanh mặt nước (cấp đô thị): có quy mô diện tích 559.216,9 m², chiếm tỷ lệ 29,19% tổng diện tích lập quy hoạch. Trong đó:

+Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị: có quy mô diện tích 154.025,6 m², chiếm tỷ lệ 8,04% tổng diện tích lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

+Mặt nước cấp đô thị: có quy mô diện tích 405.191,2 m², chiếm tỷ lệ 21,15% tổng diện tích lập quy hoạch.

- Đất đường giao thông khu vực: có quy mô diện tích 113.495,2 m², chiếm tỷ lệ 5,92% tổng diện tích lập quy hoạch.

Về chỉ tiêu nhà ở thương mại: Đảm bảo quy định điểm d khoản 2 Điều 85 Luật nhà ở năm 2023 và khoản 8 Điều 1 Quyết định số 6749/QĐ-UBND ngày 12 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

b) Quy hoạch, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất:

Khu nhà ở xã hội, xã Bà Điểm được phân thành 04 đơn vị ở và 01 khu chức năng trên cơ sở yếu tố phân ranh dựa theo các trục giao thông chính đô thị và điều kiện tự nhiên khu vực.

(Bảng thống kê chi tiết xem Quy định quản lý)

5.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.2.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

a) Đường cấp đô thị:

- Đường Vành Đai 3 đi xuyên qua khu vực quy hoạch, kết nối với các đô thị khác trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Mặt cắt A-A quy mô 74,5m; lòng đường 10,5m+18,00m+18,00m+10,5m = 57,0m; vỉa hè 2x5,25m = 10,5m; dải phân cách 2,0m+3,0m+2,0m = 7,0m.

- Đường chính đô thị: Mặt cắt 1-1 có lộ giới 30,0m, lòng đường 2x10,5m = 21,0m; vỉa hè 2x4,5m = 9,0m (tuyến đường ký hiệu N2NT và D1).

- Đường liên khu vực: Mặt cắt 1-1 có lộ giới 30,0m, lòng đường 2x10,5m = 21,0m; vỉa hè 2x4,5m = 9,0m (tuyến đường ký hiệu N1).

b) Đường cấp khu vực:

- Đường chính khu vực: Mặt cắt C-C có lộ giới 23,0m; lòng đường 2x8,5m = 17m; vỉa hè 2x3,0m = 6,0m (tuyến đường ký hiệu N6.2).

- Đường chính khu vực: Mặt cắt 1-1 có lộ giới 30,0m, lòng đường 2x10,5m = 21,0m; vỉa hè 2x4,5m = 9,0m (tuyến đường ký hiệu D1.1).

- Đường khu vực: Mặt cắt 1-1 có lộ giới 30,0m, lòng đường 2x10,5m = 21,0m; vỉa hè 2x4,5m = 9,0m (tuyến đường ký hiệu N4.3).

~~Đường khu vực: Mặt cắt 2-2 có lộ giới 19,0m; lòng đường $2 \times 5,0\text{m} = 10\text{m}$; vỉa hè $2 \times 4,5\text{m} = 9,0\text{m}$ (tuyến đường ký hiệu N7, N2, D1.2, D3.1, D4, D6.1, D6.2).~~

c) Đường cấp nội bộ:

- Đường phân khu vực: Mặt cắt 2-2 có lộ giới 19,0m; lòng đường $2 \times 5,0\text{m} = 10\text{m}$; vỉa hè $2 \times 4,5\text{m} = 9,0\text{m}$ (tuyến đường có ký hiệu N4.1, N4.2, N6.1, D2, số 3).
- Đường phân khu vực: Mặt cắt 3-3 có lộ giới 13,0m; lòng đường $2 \times 3,5\text{m} = 7\text{m}$; vỉa hè $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$ (tuyến đường có ký hiệu N3, N5, D3.2, D5, số 1, số 2).
- Quy hoạch đề xuất phương án thiết kế của các nút giao cùng mức để đảm bảo phương án có tính khả thi. Phương án thiết kế cụ thể của các nút có thể được nghiên cứu điều chỉnh trong bước báo cáo nghiên cứu khả thi (thiết kế cơ sở của dự án), đảm bảo các thông số kỹ thuật phù hợp với các điều kiện hiện trạng.
- Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe công cộng phục vụ nhu cầu dừng đỗ, hạ tầng phụ trợ, sạc xe điện... của người dân trong khu vực; đảm bảo tiếp cận các công trình công cộng, dịch vụ, thương mại. Gồm các hình thức: bãi đỗ xe ngoài trời, bãi đỗ xe trong nhà (công trình nhà để xe cao tầng) và tại các không gian ngầm của các công trình cao tầng, khu vực cây xanh công viên (ô phố D1.CXD-01 và D4.CXD-01).

5.2.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) Cao độ nền xây dựng:

- Căn cứ cao độ tự nhiên khu vực quy hoạch và tuân thủ cao độ khống chế trong đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã phê duyệt.
- Cao độ xây dựng đảm bảo cao hơn mực nước tính toán cao nhất có tính đến kịch bản biến đổi khí hậu để đảm bảo thoát nước mưa thuận lợi.
- Cao độ nền xây dựng phụ thuộc vào đường giao thông, công trình hiện trạng,...Khu vực xây dựng có cao độ nền tối thiểu $H_{xd} \geq 2,50\text{m}$.

b) Thoát nước mưa:

- Nước mưa được thu gom bằng hệ thống hố ga, công bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ và tập trung về các tuyến cống chính dọc theo trục giao thông rồi đổ vào cửa xả thoát trực tiếp ra hồ cảnh quan.
- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế mới và riêng biệt với nước thải sinh hoạt.
- Mạng lưới cống sử dụng là cống tròn BTCT với các đường kính từ D600-D1800, cống thu bằng đường tối thiểu D300 và tuyến cống hộp B2.0xH2.0m phục vụ thoát nước và điều tiết hồ cảnh quan.
- Khoảng cách giữa các hố ga thu nước mưa bố trí từ 20-35m.
- Trên cơ sở hiện trạng thoát nước mưa và định hướng quy hoạch san nền. Khu vực quy hoạch được phân ra thành 4 lưu vực thoát nước chính bao gồm:

+ Lưu vực 1: Lưu vực nằm về phía Tây Nam đường Vành Đai 3. Hệ thống được thu gom và thoát nước ra hồ cảnh quan thông qua cửa xả bố trí tại Đường D1.2.

+ Lưu vực 2: Lưu vực nằm về phía Đông Nam đường Vành Đai 3. Hệ thống được thu gom và thoát nước ra hồ cảnh quan thông qua các cửa xả bố trí tại Đường N2NT và đầu nối vào tuyến cống hợp thông hồ cảnh quan.

+ Lưu vực 3: Lưu vực nằm về phía Tây Bắc đường Vành Đai 3. Hệ thống được thu gom và thoát nước ra kênh T8 thông qua tuyến cống và cửa xả bố trí dọc đất hạ tầng kỹ thuật.

+ Lưu vực 4: Lưu vực nằm về phía Đông Bắc đường Vành Đai 3. Hệ thống được thu gom và thoát nước ra hồ cảnh quan thông qua cửa xả bố trí tại Đường N2.

- Hồ cảnh quan được bố trí trong dự án với tổng diện tích khoảng 45,142ha đảm bảo phù hợp theo định hướng quy hoạch chung thành phố. Khi mực nước trong hồ vượt quá mực nước lớn nhất, hệ thống cửa van tự động sẽ kích hoạt tại 03 vị trí cửa xả (CX2, CX3, CX4) để điều tiết lưu lượng xả an toàn ra nguồn tiếp nhận ngoại khu là Kênh T8.

- Phần hồ cảnh quan sẽ được gia cố bằng kè, hình thức kết cấu kè sẽ được nghiên cứu cụ thể ở giai đoạn triển khai dự án, đảm bảo phù hợp với các quy định và tiêu chuẩn hiện hành. Ngoài ra phần đường bờ bao chạy dọc kênh T8 tiếp giáp với phần hồ cảnh quan cũng sẽ được nghiên cứu gia cố và cải tạo ở giai đoạn sau để đảm bảo việc kết nối điều tiết nước từ hồ cảnh quan ra kênh T8 thông qua vị trí các cửa xả có bố trí van điều tiết.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ thực hiện thủ tục chuyên ngành (nếu có) với Cơ quan Nhà nước quản lý các tuyến kênh trong phạm vi Dự án để thực hiện việc đầu nối thoát nước, gia cố bờ kênh và cải tạo nâng cấp tuyến đường bờ kênh nhằm đảm bảo điều kiện khởi công xây dựng theo quy định.

5.2.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch khoảng 19.500 m³/ngày đêm (chưa bao gồm nước chữa cháy).

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn cấp nước máy của Thành phố Hồ Chí Minh, dựa vào các tuyến ống cấp nước quy hoạch D500 trên đường Đặng Công Bình phía Tây khu quy hoạch và D600 trên đường vòng cung Tây Bắc số 2 phía Đông khu quy hoạch theo định hướng quy hoạch chung thành phố Hồ Chí Minh.

- Giai đoạn dự án triển khai khi chưa hình thành các tuyến ống cấp nước theo quy hoạch chung, dự kiến nguồn cấp nước cho khu quy hoạch sẽ được đầu nối từ tuyến ống cấp nước hiện hữu D500 trên đường Nguyễn Văn Bứa. Từ vị trí đầu nối tổ chức dẫn tuyến ống nước về cấp nước cho khu quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước cho khu quy hoạch được thiết kế dạng mạng hỗn hợp, kết hợp mạng vòng giúp đảm bảo áp lực các trụ chữa cháy.

Mạng lưới ống chính bố trí thành các đường ống DN315-DN355 đảm bảo an toàn cấp nước.

- Ống cấp nước sử dụng vật liệu HDPE, có đường kính từ DN110-DN355.
- Mạng lưới cấp nước được thiết kế kết hợp chữa cháy. Hạng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước chính với đường kính ống từ D110 với khoảng cách giữa hai hạng cứu hỏa là 150m. Bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy chữa cháy.
- Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ Công ty TNHH MTV Nước ngầm Sài Gòn để thỏa thuận đấu nối nguồn cấp nước theo quy hoạch, đảm bảo cung cấp cho dự án.

5.2.4. Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu cấp điện của khu quy hoạch khoảng 103.510 kVA.
- Nguồn điện: Khu nhà ở xã hội được cấp điện từ lưới điện chung của thành phố Hồ Chí Minh. Với phụ tải dự kiến được cấp từ trạm 110kV Xuân Thới Sơn (2x63)MVA hiện hữu và trạm 110kV Vĩnh Lộc 2 (2x63)MVA dự kiến xây mới theo quy hoạch chung.
- Giai đoạn đầu khi nhu cầu phụ tải chưa cao, nguồn cấp điện cho khu quy hoạch sẽ được lấy từ trạm 110kV Xuân Thới Sơn (2x63)MVA hiện hữu thông qua các lộ tuyến trung thế 22kV xây dựng ngầm dẫn về cung cấp cho dự án.
- Mạng lưới cấp điện trung và hạ thế: xây dựng mới tuyến cấp điện áp 22kV phù hợp với mật độ phụ tải và đảm bảo tiêu chuẩn của ngành điện. Mạng lưới trung thế thiết kế dạng mạch vòng vận hành hở. Bố trí các trạm biến áp 22/0,4kV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Vị trí trạm biến áp đặt ở khu đất hạ tầng kỹ thuật, khu đất cây xanh hoặc trong công trình.
- Mạng lưới chiếu sáng: Nguồn cấp chiếu sáng được cấp từ các trạm biến áp cho đất ở trong khu quy hoạch, kéo đến các tủ chiếu sáng sau đó đi tới cấp cho các trụ đèn. Mạng lưới chiếu sáng sử dụng cáp ngầm dọc theo các trục đường giao thông, xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Khoảng cách các đèn chiếu sáng được bố trí từ 25-30m.
- Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ Công ty Điện lực Hóc Môn (theo Văn bản số 12712/SCT-KHTCTH ngày 19 tháng 8 năm 2026 của Sở Công thương) và Công ty Điện lực Bình Chánh để thỏa thuận đấu nối nguồn cấp điện theo quy hoạch, đảm bảo cung cấp cho dự án.

5.2.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

- Tổng nhu cầu thông tin của khu quy hoạch khoảng: 32.925 thuê bao.
- Nguồn cung cấp thông tin liên lạc của khu quy hoạch được lấy từ hệ thống thông tin liên lạc của các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trong khu vực thông qua trạm viễn thông Hóc Môn.
- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia, vị trí tổng đài phải lắp đặt ở những nơi

có lưu lượng tập trung và hiệu quả nhất, với mục đích là giảm số lượng mạch chuyển đổi và giảm chi phí cho việc lắp đặt và truyền dẫn, chất lượng và môi trường truyền dẫn gần với các thuê bao hơn, trên cơ sở đó, cần phải thiết kế một hệ thống cống bể thông tin chờ nhằm mục đích phục vụ cho các tuyến cáp thông tin nói trên khi mạng cáp được triển khai, tránh đầu tư và thi công không đồng bộ;

- Đầu tư xây dựng mới các tuyến đường dây thông tin đi ngầm và cống bể trong khu vực: tất cả các cáp được bảo vệ bằng ống HDPE được lắp đặt ngầm dưới vỉa hè (lòng đường);

- Để đảm bảo các kết nối di động có thể hoạt động được, các mạng di động cần trang bị một số trạm di động BTS loại thân thiện môi trường của các tập đoàn viễn thông đặt ở khu cây xanh trong khu quy hoạch nhằm phục vụ cho các kết nối.

5.2.6. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

a) Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng thoát nước thải của khu quy hoạch khoảng 15.400 m³/ngày đêm.

- Toàn bộ nước thải sinh hoạt của khu vực quy hoạch được thu gom bằng hệ thống cống, hố ga theo địa hình về trạm xử lý nước thải tập trung được đặt tại đất hạ tầng kỹ thuật với công suất dự kiến: 17.000 m³/ngày đêm. Nước thải sau khi được xử lý đầu ra đạt QCVN 14:2025/BTNMT trước khi đầu nối ra kênh T8.

- Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Hệ thống thoát nước thải tự chảy sử dụng cống HDPE hoặc BTCT đường kính từ D300 – D500 và ống HDPE (ống có áp). Độ dốc ống tối thiểu 1/D. Khoảng cách giữa các hố ga thu nước thải bố trí từ 20-40m tùy vị trí công trình.

- Do điều kiện địa hình khu vực không bảo đảm cho toàn bộ mạng lưới thoát nước bằng phương pháp tự chảy đến trạm xử lý tập trung, tại các vị trí cống chôn sâu hoặc cuối lưu vực bố trí trạm bơm nước thải nhằm thu gom và nâng cao cột nước, bơm chuyển bậc nước thải qua tuyến ống áp lực về điểm đầu nối tiếp theo. Giải pháp này giúp giảm độ sâu chôn cống, hạn chế khối lượng đào đắp, đồng thời bảo đảm hệ thống thoát nước vận hành ổn định và hiệu quả.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ Sở Nông nghiệp và Môi trường (Chi cục Thủy lợi) và đơn vị quản lý các tuyến kênh T8 để thỏa thuận đầu nối thoát nước thải sau khi đạt tiêu chuẩn.

b) Xử lý chất thải rắn:

- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch đạt 100%.

- Dự báo tổng lượng CTR phát sinh ước tính (làm tròn) khoảng: 105,24 tấn/ngày đêm.

- Chất thải rắn được phân loại thành 3 nhóm gồm: Nhóm chất thải thực phẩm; Nhóm chất thải rắn có thể tái sử dụng, tái chế; Nhóm chất thải rắn sinh hoạt còn lại.

- Chất thải rắn được thu gom hằng ngày và đưa về điểm trung chuyển không cố định bên trong khu quy hoạch nằm tại khu đất hạ tầng kỹ thuật sau đó trung chuyển về trạm trung chuyển chất thải rắn tập trung của khu vực hoặc trung chuyển trực tiếp về Khu liên hợp xử lý chất thải rắn Tây Bắc thành phố để xử lý trong phạm vi di chuyển phù hợp.

5.3. Bố trí công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm (nếu có)

Bảng 3. Bảng thống kê các khu vực xây dựng công trình ngầm

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích lô đất	Số tầng hầm tối đa	Tổng diện tích sàn tối đa XD ngầm dự kiến	Ghi chú
			(m ²)	(Tầng)	(m ²)	
I	Đất ở		377.623,1		453.090,6	Bố trí đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ, sạc xe điện...
	Nhà ở xã hội	D1.OM-01	20.040,7	1	20.040,7	
	Nhà ở xã hội	D1.OM-02	19.045,0	1	19.045,0	
	Nhà ở xã hội	D1.OM-03	22.377,5	1	22.377,5	
	Nhà ở xã hội	D1.OM-04	20.609,5	1	20.609,5	
	Nhà ở xã hội	D1.OM-05	19.181,9	1	19.181,9	
	Nhà ở xã hội	D1.OM-06	18.566,7	1	18.566,7	
	Nhà ở thương mại	D2.OTM-01	17.909,7	2	35.819,5	
	Nhà ở thương mại	D2.OTM-02	20.288,8	2	40.577,5	
	Nhà ở thương mại	D2.OTM-03	18.220,5	2	36.441,0	
	Nhà ở thương mại	D2.OTM-04	19.048,5	2	38.097,0	
	Nhà ở xã hội cho thuê	D3.OM-01	12.541,7	1	12.541,7	
	Nhà ở xã hội cho thuê	D3.OM-02	13.402,0	1	13.402,0	
	Nhà ở xã hội cho thuê	D3.OM-03	11.942,8	1	11.942,8	
	Nhà ở xã hội	D3.OM-04	30.200,4	1	30.200,4	
	Nhà ở xã hội	D3.OM-05	23.911,2	1	23.911,2	
	Nhà ở xã hội	D4.OM-01	14.502,3	1	14.502,3	
	Nhà ở xã hội	D4.OM-02	15.733,7	1	15.733,7	
	Nhà ở xã hội	D4.OM-03	12.154,0	1	12.154,0	
	Nhà ở xã hội	D4.OM-04	11.994,9	1	11.994,9	
	Nhà ở xã hội	D4.OM-05	19.542,1	1	19.542,1	
	Nhà ở xã hội	D4.OM-06	16.409,2	1	16.409,2	
II	Đất y tế cấp đô thị		34.782,1		34.782,1	
	Đất y tế cấp đô thị	D3.BV-01	34.782,1	1	34.782,1	
III	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị		28.798,0		28.798,0	
	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	D1.CXD-01	14.119,0	1	14.119,0	
	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	D4.CXD-01	14.679,0	1	14.679,0	

IV	Bãi đỗ xe		39.482,2		39.482,2
	Bãi đỗ xe	D2.BXD-01	8.767,9	1	8.767,9
	Bãi đỗ xe	D3.BXD-01	8.659,8	1	8.659,8
	Bãi đỗ xe	D3.BXD-02	10.030,5	1	10.030,5
	Bãi đỗ xe	D4.BXD-01	12.024,0	1	12.024,0
	Tổng cộng		480.685,4		556.152,9

5.4. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Quy hoạch sử dụng đất hợp lý, tăng cường diện tích cây xanh, hạn chế san lấp kênh rạch trong khu vực quy hoạch, chú trọng trồng cây xanh tạo bóng mát, góp phần điều hòa vi khí hậu, cải thiện chất lượng môi trường.

- Đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường giữa các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn,... đến khu dân cư, công trình công cộng.

- Quy hoạch hợp lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với quy hoạch giao thông, san lấp nền và cấp thoát nước đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.

- Việc quản lý và xây dựng công trình phải tuân thủ các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

- Khuyến khích xây dựng các công trình hạn chế tác động biến đổi khí hậu, công trình đạt chỉ tiêu theo hướng đô thị thông minh, tăng trưởng xanh và bền vững.

- Khuyến khích các phương tiện giao thông sử dụng năng lượng xanh, năng lượng sạch; Chú trọng phát triển giao thông công cộng.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và nước mưa riêng biệt. Nước thải sinh hoạt, nước thải y tế được thu gom và xử lý đạt quy chuẩn QCVN 14:2025/BTNMT và QCVN 40:2025/BTNMT trước khi thải ra môi trường.

- Chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại, chất thải y tế được phân loại tại nguồn, được thu gom và vận chuyển về khu liên hợp xử lý chất thải rắn của thành phố, được quản lý theo quy định tại Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Thực hiện quan trắc chất lượng môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần Delta và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội, xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Delta có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ của đồ án quy hoạch theo quy định và chuyển đến Phòng Kinh tế xã Bà Điểm để kiểm tra, đóng dấu thẩm định và lưu trữ hồ sơ của đồ án.

Sau khi đồ án được phê duyệt, Công ty Cổ phần Delta có trách nhiệm gửi hồ sơ đã được thẩm định và phê duyệt qua hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt

động xây dựng.

Đồng thời, Công ty Cổ phần Delta có trách nhiệm:

a) Liên hệ Sở Nông nghiệp và Môi trường (Chi cục Thủy lợi) và đơn vị quản lý các tuyến kênh để thống nhất phương án đầu nối thoát nước, gia cố bờ kênh; thực hiện đầy đủ các thủ tục chuyên ngành theo quy định trước khi khởi công xây dựng.

b) Trước khi trình cơ quan có thẩm quyền báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, chủ đầu tư chủ động phối hợp với các cơ quan, đơn vị quản lý có liên quan để thỏa thuận đầu nối giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác theo quy hoạch được duyệt. Toàn bộ các thủ tục thỏa thuận, cấp phép cần thiết sẽ được thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo điều kiện khởi công xây dựng. Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án theo quy hoạch được duyệt.

c) Thực hiện đầy đủ các thủ tục về bảo vệ môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành; cam kết áp dụng các biện pháp bảo đảm vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng (kiểm soát bụi, tiếng ồn, nước thải, chất thải rắn), không gây ảnh hưởng đến đời sống, sinh hoạt của người dân khu vực xung quanh.

d) Tổ chức triển khai thực hiện dự án đúng nội dung và tiến độ thực hiện dự án tại Quyết định số 6749/QĐ-UBND ngày 12 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

2. Công ty Cổ phần INNO (đơn vị tư vấn) có trách nhiệm bảo đảm hồ sơ quy hoạch đáp ứng quy định nội dung kỹ thuật về cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn; chịu trách nhiệm hoàn toàn về cơ sở pháp lý, nguồn gốc, tính xác thực của số liệu, tài liệu được thu thập và công bố trong nội dung quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt.

3. Phòng Kinh tế xã Bà Điểm có trách nhiệm tổ chức, phối hợp các phòng, ban, đơn vị có liên quan triển khai và thực hiện các nội dung sau:

- Kiểm tra, đóng dấu thẩm định và lưu trữ hồ sơ của đề án quy hoạch trong vòng 15 ngày kể từ ngày phê duyệt đề án này theo quy định.

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Quyết định được phê duyệt, phối hợp Công ty Cổ phần Delta và các đơn vị liên quan tổ chức thực hiện việc công bố công khai nội dung Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội, xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định.

- Phối hợp với Công ty Cổ phần Delta lập hồ sơ cắm mốc bằng hình thức cắm mốc ngoài thực địa hoặc áp dụng công nghệ thông tin theo quy định pháp luật hiện hành. Hồ sơ cắm mốc do các đơn vị có chức năng về đo đạc và bản đồ tổ chức lập và trình Ủy ban nhân dân xã Bà Điểm phê duyệt trong vòng 30 ngày kể từ ngày phê duyệt đề án này. Phòng Kinh tế lưu giữ hồ sơ cắm mốc đã được phê duyệt và có trách nhiệm cung cấp thông tin liên quan đến mốc giới cho tổ chức, cá nhân có

yêu cầu. Chủ đầu tư đã thực hiện việc cắm mốc phải gửi hồ sơ cắm mốc đến cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

4. Giao các phòng, ban chuyên môn, đơn vị trực thuộc và cơ quan có liên quan trên cơ sở quy hoạch được duyệt phối hợp với Phòng Kinh tế xã Bà Điểm triển khai thực hiện các quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng của địa phương đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

Việc quản lý, đầu tư phát triển theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt phải đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian kiến trúc cảnh quan và dịch vụ công cộng, đáp ứng mục tiêu, yêu cầu, tiêu chí tăng trưởng xanh, thông minh, thích ứng với biến đổi khí hậu, phát triển bền vững.

Khi triển khai thực hiện đồ án quy hoạch phải đảm bảo tuân thủ các quy định có liên quan, đảm bảo quốc phòng, an ninh, an toàn phòng chống lũ, biến đổi khí hậu, chống xâm nhập mặn; sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, phát triển bền vững kinh tế - xã hội và môi trường đô thị; không để xảy ra các chông chéo, tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện quy hoạch; không gây thất thoát, lãng phí tài nguyên; tính toán đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội và đảm bảo sự đồng thuận của cộng đồng dân cư.

Quản lý xây dựng, thực hiện đúng mục tiêu, tính chất, chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt; triển khai bảo đảm tiến độ thực hiện quy hoạch; công khai, minh bạch, tuân thủ quy định pháp luật trong sử dụng đất đai; quản lý về đất đai, trật tự xây dựng để đảm bảo triển khai đúng quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.
2. Quyết định này đính kèm Thuyết minh tổng hợp, các Bản vẽ và Quy định quản lý.
3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã Bà Điểm, Giám đốc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã Bà Điểm, Trưởng phòng Kinh tế xã Bà Điểm, Trưởng phòng Văn hóa – Khoa học xã Bà Điểm, Trưởng ấp Xuân Thới Thượng 14, Công ty Cổ phần Delta và các đơn vị, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND Thành phố (để b/c);
- Sở QHKT; Sở XD; Sở NNMT; Sở TC;
- Sở GD-ĐT; Sở CT;
- UBND xã: CT, các PCT;
- Phòng Kinh tế;
- Ấp Xuân Thới Thượng 14;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Dương Văn Phúc

