

Số: 1005 /QĐ-UBND

Bến Thành, ngày 17 tháng 06 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu Chợ Gà - Gạo thuộc dự án chỉnh trang đô thị Khu Mả Lạn và
Chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành,
Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (PPP)

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG BẾN THÀNH

Căn cứ Luật tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

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

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 01/07/2025 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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 2060;

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

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình Hạ tầng kỹ thuật;

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

Căn cứ Thông tư số 42/2025/TT-BXD ngày 9/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về ban hành sửa đổi 1:2025 QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng 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 trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu Trung tâm hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh (930ha);

Căn cứ Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy chế Quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo số 148/TB-VP ngày 05/02/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc thời hạn hiệu lực của các quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000, tỷ lệ 1/2000; quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000; quy hoạch chung xã đã được phê duyệt trên Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn 2252/UBND-ĐT ngày 24/03/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về tiếp tục áp dụng quản lý các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chung xã đã được phê duyệt trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 54/2026/CV-KĐ ngày 12/5/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền về đề xuất dự án Chính trang đô thị chợ Gà - Gạo, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 4173/UBND-DA ngày 20/5/2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc chấp thuận giao nhiệm vụ lập Báo cáo đề xuất chủ trương dự án Chính trang đô thị khu Mả Lạng và chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (PPP);

Căn cứ Công văn số 4299/UBND-ĐT ngày 22/5/2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về quy hoạch liên quan dự án Chính trang đô thị khu Mả Lạng và Chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 4617/UBND-DA ngày 30/5/2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về Kế hoạch triển khai thực hiện dự án Chính trang đô thị khu Mả Lạng và Chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư;

Căn cứ Công văn số 4517/UBND-ĐT ngày 06/6/2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ranh giới thực hiện dự án Chính trang đô thị khu Mả Lạng và chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 4960/UBND-ĐT ngày 10/6/2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt quy hoạch chi tiết trong trường hợp có nội dung

khác với quy hoạch phân khu được phê duyệt đối với dự án chợ Gà - Gạo, phường Bến Thành và dự án khu tứ giác Mả Lạng, phường Cầu Ông Lãnh;

Căn cứ Công văn số 20771/SXD-PTĐT ngày 13/6/2026 của Sở Xây dựng về việc có ý kiến đối với quy mô đầu tư xây dựng và công suất dự án Chinh trang đô thị khu Mả Lạng và chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (PPP);

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 160/BC-HĐTĐ ngày 13/6/2026 của Hội đồng Thẩm định (được thành lập theo Quyết định số 3465/QĐ-UBND ngày 10/6/2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố) báo cáo về đề xuất chủ trương đầu tư dự án Chinh trang đô thị khu Mả Lạng và chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (Hợp đồng BT);

Căn cứ Bản đồ địa hình số 166/KSDH/PTP-2026 do Công ty TNHH Dịch vụ Địa ốc Phú Thịnh Phát lập ngày 16/6/2026;

Căn cứ Công văn số 4501/SQHKT-QHKT KV ngày 17/6/2026 của Sở quy hoạch - Kiến trúc về bổ sung ý kiến đối với Nhiệm vụ thiết kế dự án Chinh trang đô thị khu Mả Lạng và Chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (PPP);

Căn cứ Công văn số 4530/SQHKT-QHKT KV ngày 17/6/2026 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc ý kiến chuyên môn liên quan hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chợ Gà - Gạo thuộc dự án Chinh trang đô thị khu Mả Lạng và Chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (PPP)

Căn cứ Báo cáo số 66/BC-KTHTĐT ngày 17/6/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Bến Thành về việc thẩm định hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Chợ Gà - Gạo thuộc dự án Chinh trang đô thị Khu Mả Lạng và Chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (PPP);

Theo đề nghị tại của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền tại Tờ trình số 73/2026/TTr-KĐ ngày 17/6/2026 về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu Chợ Gà - Gạo thuộc dự án Chinh trang đô thị Khu Mả Lạng và Chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (PPP);

Trên cơ sở thống nhất của Ban Thường vụ Đảng ủy phường Bến Thành và Thành viên Ủy ban nhân dân phường;

Xét Tờ trình số 02/TTr-KTHTĐT ngày 17 tháng 6 năm 2026 của Phòng Kinh tế - Hạ tầng và Đô thị về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Chợ

Gà – Gạo thuộc dự án Chính trang đô thị khu Mả Lạng và chợ Gà – Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (PPP).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Chợ Gà - Gạo thuộc dự án Chính trang đô thị Khu Mả Lạng và Chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (PPP), với nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch:

Vị trí khu vực lập quy hoạch: thuộc phường Bến Thành, TP Hồ Chí Minh. Ranh giới tiếp giáp như sau:

Phía Tây Bắc giáp : hẻm 3 Yersin;
 Phía Đông giáp : đường Yersin;
 Phía Đông Nam giáp : đường Võ Văn Kiệt;
 Phía Tây Nam giáp : đường Nguyễn Thái Học và dân cư hiện hữu.

Tổng diện tích của khu vực lập quy hoạch: 4.350 m² (Căn cứ theo Bản đồ vị trí số 280/2026/SNNMT-BĐVT đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố duyệt ngày 16/6/2026).

Thời hạn lập quy hoạch: Theo yêu cầu quản lý, phát triển quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được lập để quản lý định hướng phát triển.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch:

Hiện thực hóa định hướng quy hoạch phát triển đô thị, chủ trương chính trang, tái thiết đô thị khu vực trung tâm Thành phố; góp phần phát triển không gian đô thị đồng bộ, hiện đại, nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất đô thị theo quy hoạch được duyệt.

Xác định tính chất, chức năng và quy mô của lô đất trong khu vực quy hoạch, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật kèm theo làm cơ sở cho các bước phát triển dự án tiếp theo.

Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ phù hợp với quy mô dự án.

3. Tính chất/chức năng/vai trò:

Khu vực quy hoạch có tính chất là nhóm nhà ở chung cư hỗn hợp.

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

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
	Đất nhóm nhà ở chung cư hỗn hợp	M²/người	3,51
1	Đất xây dựng công trình chính	M ² /người	2,19
2	Đất cây xanh nhóm nhà ở	M ² /người	1,00
3	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	M ² /người	0,32

5. Các nội dung chính của quy hoạch:

5.1 Về quy hoạch sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Quy mô dân số toàn khu vực quy hoạch tối đa: 1.027 người.
- Toàn khu vực quy hoạch có diện tích 4.350,0 m², với cơ cấu sử dụng

đất như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất nhóm nhà ở chung cư hỗn hợp	3.602,3	82,81
1	Đất xây dựng công trình chính	2.246,8	51,65
2	Đất cây xanh nhóm nhà ở	1.027,4	23,62
3	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	328,1	7,54
B	Đất ngoài nhóm nhà ở	747,7	17,19
1	Đất giao thông ngoài nhóm nhà ở	747,7	17,19
	Tổng cộng	4.350,0	100,00

- Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật lô đất chung cư hỗn hợp:

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Ghi chú
1	Diện tích đất nhóm nhà ở	M ²	3.602,3	
2	Dân số tối đa	Người	1.027	Căn cứ Công văn số 4960/UBND-ĐT ngày 10/6/2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc áp dụng các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch trong khu vực TOD, đồng thời cho phép phân bổ quy mô dân số của phường Bến Thành theo Điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060 vào dự án Chợ Gà – Gạo nhằm bảo đảm nhu cầu tái định cư cho người dân trong khu vực dự án.
3	Tầng cao xây dựng tối đa	Tầng	35	
	- Khối đế		5	
	- Khối tháp		30	
4	Chiều cao xây dựng tối đa, trong đó:	M	135	Chiều cao xây dựng sẽ được xác định cụ thể tại Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền thẩm định theo quy định pháp luật về xây dựng, đảm bảo phù hợp theo Chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình của Cục Tác chiến.

	- Khối đế		< 19	Theo QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021
5	Mật độ xây dựng tối đa	%		Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích đất nhóm nhà ở chung cư hỗn hợp) của khối đế, khối tháp tính theo chỉ giới xây dựng và đảm bảo phù hợp QCVN 01:2021/BXD.
	- Khối đế		62,37	Mật độ xây dựng công trình sẽ được xác định cụ thể tại Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền thẩm định theo quy định pháp luật về xây dựng, đảm bảo theo khoảng lùi xây dựng tối thiểu của công trình.
	- Khối tháp		45,02	
6	Hệ số sử dụng đất tối đa, bao gồm:	lần	12,40	Hệ số sử dụng đất tối đa theo QCVN 01:2021/BXD (tính trên diện tích đất nhóm nhà ở chung cư hỗn hợp) là 12,3 lần.
	- Chức năng ở		11,4	Hệ số sử dụng đất tối đa áp dụng quy định theo Điều 5 Nghị quyết số 38/2025/NQ-HĐND ngày 28/8/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố là 18,45 lần (12,3 lần x 1,5)
	- Chức năng khác (sinh hoạt cộng đồng, dịch vụ công cộng, thương mại, ...)		1,0	

Bố trí chỗ đỗ xe trong khối đế công trình và ngoài trời (nếu có), diện tích chỗ đỗ xe bảo đảm phù hợp theo QCVN 01:2021/BXD, QCVN 04:2021/BXD và các quy định hiện hành có liên quan.

- Bảng chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cây xanh nhóm nhà ở:

Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Chiều cao xây dựng tối đa (m)
Đất cây xanh nhóm nhà ở	1.027,4	1	5,0	0,05	6,0

- Khoảng lùi xây dựng được quy định như sau:

	Khối đế	Khối tháp
So với ranh lộ giới đường Võ Văn Kiệt	Tầng trệt: $\geq 3,8\text{m}$ Tầng 2 – 5: $\geq 3,8\text{m}$	$\geq 6\text{m}$
So với ranh lộ giới đường Yersin	Tầng trệt: $\geq 3\text{m}$ Tầng 2 – 5: $\geq 0\text{m}$	$\geq 6\text{m}$
So với ranh hẻm 3 Yersin	$\geq 0\text{m}$	$\geq 6\text{m}$

So với ranh vật góc giao lộ Võ Văn Kiệt - Yersin	Tầng trệt: $\geq 3\text{m}$ Tầng 2 – 5: $\geq 0\text{m}$	$\geq 6\text{m}$
So với ranh đất còn lại	$\geq 2\text{m} - 4\text{m}$	$\geq 4\text{m}$

Tổ chức không gian kiến trúc hài hòa giữa công trình xây dựng mới và các công trình hiện hữu trong khu vực, bố cục các công trình hài hòa trong tổng thể ranh dự án, đảm bảo an toàn giao thông, môi trường và bán kính phục vụ.

5.2 Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.2.1. Về quy hoạch hệ thống công trình giao thông:

Các lối tiếp cận khu quy hoạch được tổ chức kết nối từ đại lộ Võ Văn Kiệt, đường Yersin và hẻm bề rộng 6m phía Bắc, đảm bảo lưu thông thông suốt, hạn chế xung đột giao thông và phù hợp với điều kiện tổ chức giao thông khu vực. Việc kết nối giao thông đảm bảo tuân thủ mặt cắt ngang đường, bán kính cong tại các giao lộ và các yêu cầu theo QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07:2023/BXD cùng các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

Giao thông nội bộ: hệ thống giao thông nội khu được tổ chức trên cơ sở các hẻm hiện hữu kết hợp cải tạo, nâng cấp và tăng cường khả năng liên kết giữa các tuyến. Các tuyến giao thông nội bộ đảm bảo thuận tiện cho việc di chuyển, tiếp cận công trình, không chông chéo và đáp ứng yêu cầu tiếp cận của xe chữa cháy, cứu nạn cứu hộ khi cần thiết.

Bố trí chỗ đỗ xe trong khối đế công trình và ngoài trời (nếu có), diện tích chỗ đỗ xe bảo đảm phù hợp theo QCVN 01:2021/BXD, QCVN 04:2021/BXD và các quy định hiện hành có liên quan.

5.2.2 Về quy hoạch hệ thống công trình chuẩn bị kỹ thuật

Tuân thủ định hướng quy hoạch phân khu được duyệt, cao độ xây dựng $H_{xd} \geq 2,0\text{m}$.

Khu vực quy hoạch có cao độ hiện trạng thay đổi từ 2,55m xuống đến 2,12m, chỉ tiến hành san ủi tại chỗ khi xây dựng công trình.

Hướng dốc các tiểu khu: từ giữa các tiểu khu ra xung quanh.

Không chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án xây dựng trong từng lô đất trong các giai đoạn tiếp theo.

Độ dốc nền thiết kế các tiểu khu:

- + Khu công trình công cộng, khu ở: $\geq 0,4\%$.
- + Khu công viên cây xanh: $\geq 0,3\%$.

Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, hoạt động tự chảy.

Sử dụng hệ thống cống ngầm bố trí dọc theo các tuyến đường để tổ chức thoát nước mưa.

Xây dựng mới các tuyến cống thoát nước mưa để đảm bảo thoát nước mưa triệt để cho khu vực, tránh ngập úng cục bộ.

Hướng thoát: về phía Đông Bắc, thoát ra cống thoát nước hiện trạng trên đường Yersin, sau đó thoát ra rạch Bến Nghé phía Đông Nam khu quy hoạch.

5.2.3 Về quy hoạch hệ thống công trình cấp nước:

Dọc theo đường Võ Văn Kiệt, Yersin đã có tuyến ống cấp nước hiện hữu D250 từ nhà máy nước Thủ Đức về.

Tổng nhu cầu dùng nước $Q = 225\text{m}^3/\text{ngày}$; $Q_{\max} = K_{\text{ngày}} \times Q = 271\text{m}^3/\text{ngày}$.

Dựa vào lưu lượng của nguồn cấp và khả năng cấp nước của nguồn nước cấp, chọn nguồn nước cấp cho khu quy hoạch là nguồn nước máy thành phố, dựa vào ống cấp nước hiện trạng D250 trên đường Yersin từ nhà máy nước Thủ Đức về.

Mạng lưới đường ống: Xây dựng tuyến ống cấp nước D100 trên đầu nối vào tuyến ống cấp nước D250 trên đường Yersin để cấp vào bể chứa nước sinh hoạt và chữa cháy ở tầng hầm.

Lưu lượng cấp nước chữa cháy $q_{cc} = 30 \text{ l/s}$ cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 01 đám cháy QCVN 06:2022.

5.2.4 Quy hoạch hệ thống công trình thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt $= 180 \text{ lít/người.ngày}$.

Xây dựng hệ thống thoát nước thải bao gồm hệ thống thu gom và trạm xử lý nước thải cục bộ để thu gom và xử lý nước thải trước khi thoát ra môi trường.

Lưu lượng nước thải: $Q_{\max} = 231\text{m}^3/\text{ngày}$.

Trạm xử lý nước thải cục bộ có Công suất $Q = 240\text{m}^3/\text{ngày}$.

Nước thải sau khi xử lý phải đạt cột B theo QCVN 14:2025/BTNMT mới được xả ra cống thoát nước chung trên đường Nguyễn Thái Học. Sau đó nước thải sẽ được tách khỏi nước chung bằng các giếng tách dòng và đưa nước thải về trạm xử lý nước thải chung của Thành phố.

Tiêu chuẩn chất thải rắn: $w = 1,3 \text{ kg /người}$;

Tổng lượng chất thải rắn: $W = 1,34 \text{ tấn /ngày}$;

Chất thải rắn được thu gom mỗi ngày và đưa đến trạm trung chuyển rác của khu vực, sau đó vận chuyển đến khu liên hợp xử lý chất thải rắn thành phố để xử lý.

5.2.5 Về quy hoạch hệ thống công trình cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

Chỉ tiêu cấp điện:

+ Cấp điện sinh hoạt $\geq 2.400 \text{ kWh/người.năm}$ (800W/người);

- + Công trình thương mại, dịch vụ- công cộng: $\geq 30\text{W/m}^2$ sàn;
- + Chiều sáng công viên, vườn hoa: $\geq 0,5\text{W/m}^2$;
- + Chiều sáng sân bãi, đường nội bộ: $\geq 1\text{W/m}^2$.

Khu quy hoạch được cấp điện từ lưới điện chung của Thành phố nhận điện thông qua trạm 110/22kV Bến Thành.

Để cung cấp điện cho khu quy hoạch, cần xây dựng mới mạng phân phối điện trung hạ áp bao gồm:

Mạng trung thế 22 kV:

Kéo mới tuyến cáp ngầm đầu nối vào tuyến 22kV hiện hữu dọc đường Yersin hoặc Võ Văn Kiệt, dẫn vào cáp điện cho trạm hạ thế 22/0,4kV của khu quy hoạch.

Trạm hạ thế 22 / 0,4 kV:

Với phụ tải tính toán, cần xây dựng mới 1 trạm hạ thế 22/0,4kV, dùng máy biến áp 3 pha công suất dự kiến 1250kVA đặt trong khuôn viên khu quy hoạch để đáp ứng yêu cầu phụ tải của khu quy hoạch. Vị trí và công suất máy biến áp sẽ được lựa chọn cụ thể ở giai đoạn triển khai dự án, theo phương án đầu nối của Điện lực khu vực.

Mạng hạ áp và đèn chiếu sáng:

Mạng hạ áp xây dựng mới cấp điện cho các phụ tải của công trình, dùng cáp 4 lõi bọc cách điện XLPE/PVC luồn trong ống bảo vệ đi ngầm hoặc đặt trong các máng cáp treo khuất trên trần để cấp điện chiếu sáng cho khu quy hoạch đảm bảo an toàn và mỹ quan.

5.2.6 Về quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng viễn thông thụ động:

Khu quy hoạch được cung cấp các dịch vụ thông tin liên lạc từ tủ cáp phân phối của nhà mạng ở gần khu vực xây dựng.

Để phục vụ các nhu cầu thông tin liên lạc, tại quy hoạch cần xây dựng 1 tập điểm phân phối cáp dung lượng dự kiến khoảng 1202 số đặt ở trong khuôn viên khu quy hoạch. Cáp phân phối từ tủ cáp phân phối của nhà mạng đến tập điểm phân phối của công trình dùng cáp quang luồn trong ống bảo vệ HDPE đi ngầm.

Dịch vụ điện thoại di động sẽ được cung cấp bởi mạng điện thoại di động riêng của các nhà cung cấp dịch vụ (Viettel, Mobifone, VNPT...)

Hệ thống cáp truyền dữ liệu internet, ADSL, cáp truyền hình....sẽ do các nhà cung cấp dịch vụ lắp đặt nhưng phải đảm bảo cung cấp đầy đủ dịch vụ, chất lượng cao, an toàn và mỹ quan đô thị.

6. Quyết định đính kèm danh mục hồ sơ, bản vẽ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

- Thuyết minh.
- Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Các bản vẽ:

- + Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất;
- + Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng;
- + Bản đồ sử dụng đất quy hoạch;
- + Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan;
- + Bản vẽ thiết kế đô thị;
- + Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mưa;
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình chuẩn bị kỹ thuật;
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình cấp nước;
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình cấp nước;
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình cung cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị;
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình cung cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị;
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình thoát nước thải và quản lý chất thải rắn;
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình thoát nước thải và quản lý chất thải rắn;
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình thông tin liên lạc;
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng viễn thông thụ động;
- + Bản đồ hiện trạng giao thông;
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;
- + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.

- Cơ sở dữ liệu số địa lý (GIS) quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Phương án thiết kế quy hoạch, kiến trúc phải đảm bảo phù hợp quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và các quy định có liên quan. Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền, 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 quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Chợ Gà - Gạo thuộc dự án Chính trang đô thị Khu Mả Lạng và Chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (PPP).

- 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 dự án, đảm bảo việc quản lý, phát triển đô thị phù hợp các nội dung hồ sơ quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị có trách nhiệm:

Rà soát, đóng dấu xác nhận quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Chợ Gà - Gạo thuộc dự án Chinh trang đô thị Khu Mả Lạng và Chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (PPP) (gồm thuyết minh, bản vẽ và quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) bảo đảm đúng theo Quyết định phê duyệt của Ủy ban nhân dân phường Bến Thành; lưu trữ, lưu giữ hồ sơ được duyệt theo quy định pháp luật.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tham mưu Ủy ban nhân dân phường Bến Thành tổ chức công bố công khai hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định này.

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch (Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền theo Công văn số 4299/UBND-ĐT ngày 22/5/2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố) có trách nhiệm:

Hoàn thiện hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Chợ Gà - Gạo thuộc dự án Chinh trang đô thị Khu Mả Lạng và Chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (PPP) (gồm thuyết minh, bản vẽ và quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) theo đúng quy định, gửi Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị xác nhận và chuyển lưu hồ sơ (theo quy định tại khoản 5 Điều 2 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).

- Nhà đầu tư dự án Chinh trang đô thị Khu Mả Lạng và Chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (PPP) sau khi được lựa chọn có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các bước tiếp theo khi thực hiện bước Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án.

Chủ động liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục thỏa thuận, chấp thuận chuyên ngành phục vụ công tác triển khai dự án.

Liên hệ Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu để thực hiện thủ tục thỏa thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình theo quy định hiện hành;

Liên hệ với Sở Xây dựng và các cơ quan quản lý giao thông có liên quan để thực hiện thủ tục đấu nối giao thông, tổ chức giao thông và các nội dung có liên quan đến hạ tầng giao thông khu vực;

Liên hệ với các đơn vị quản lý hạ tầng kỹ thuật chuyên ngành để thực hiện

các thủ tục đầu nối hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác theo quy định.

Do tính chất cấp bách của dự án theo chỉ đạo của Thành ủy và Ủy ban nhân dân Thành phố, đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt trên cơ sở các nội dung chính, cơ bản của phương án quy hoạch. Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm rà soát, cập nhật, bổ sung (nếu có) và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch theo ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc và các ý kiến thỏa thuận, góp ý, hướng dẫn của các cơ quan có thẩm quyền, đơn vị quản lý chuyên ngành; bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, đồng thời tiếp thu các nội dung góp ý của cộng đồng dân cư, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường và các tổ chức chính trị - xã hội theo quy định.

Liên hệ Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường để thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh do điều chỉnh quy hoạch (nếu có).

Tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân phường Bến Thành phê duyệt.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền, Nhà đầu tư dự án chỉnh trang đô thị Khu Mả Lạn và Chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (PPP) sau khi được lựa chọn và các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như điều 3;
- UBND TP: CT, PCT (để báo cáo);
- Sở Tài chính;
- Sở Quy hoạch – Kiến trúc;
- Sở Xây dựng;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- TT Đảng ủy phường;
- TT HĐND phường;
- TT UBND phường;
- UB MTTQVN phường;
- VP HĐND và UBND: CVP;
- Phòng KTHTĐT;
- Lưu: VT, (KTHTĐT).

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



Nguyễn Thành Phát