ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LÁI THIÊU	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 287 /UBND-KT V/v chấp thuận điều chỉnh tổng thể Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp căn hộ thương mại Sài Gòn - Thuận An (Sai Gon - Thuan An Central)	*Lái Thiêu, ngày 02 tháng 02 năm 2026*

Kính gửi: Công ty TNHH MTV Vina An Thuận Phát.

UBND phường Lái Thiêu nhận được Văn bản số 29-2026/ATP-TTr ngày 29/01/2026 của Công ty TNHH MTV Vina An Thuận Phát về việc đề nghị chấp thuận điều chỉnh tổng thể quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp căn hộ thương mại Sài Gòn - Thuận An (Sai Gon - Thuan An Central) với lý do Chủ đầu tư nhận thấy đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt trước đây bố trí công trình chung cư thành hai khối và quy mô tầng hầm không còn phù hợp với yêu cầu tổ chức không gian và giải pháp kỹ thuật khi triển khai thực tế. Xét Tờ trình số 252/TTr-KTHT&ĐT ngày 02/02/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, UBND phường chấp thuận điều chỉnh tổng thể quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu phức hợp căn hộ thương mại Sài Gòn - Thuận An (Sai Gon - Thuan An Central) đã được UBND thành phố Thuận An phê duyệt tại Quyết định số 910/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 với các nội dung như sau:

1. Điều chỉnh tại mục 4 các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật như sau:

- Căn hộ: 1.101 căn.
- Mật độ xây dựng toàn khu:

+ Mật độ xây dựng khối đế: ≤ 43,94%.

+ Mật độ xây dựng khối tháp: ≤ 34,76%.

- Hệ số sử dụng đất toàn khu: ≤ 12,98 lần.
- Tầng hầm: 02 tầng.
- Bảng chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật.

Stt	Nội dung	Đvt	Quy hoạch điều chỉnh
1	Dân số	người	2.743
2	Số căn hộ ở	căn	859
3	Số căn Officetel	căn	222
4	Số căn Shophouse	căn	20
6	Tầng cao xây dựng	tầng	40
7	Tầng hầm	tầng	2
8	Chiều cao công trình	m	144
9	Tổng diện tích sàn xây dựng (kể cả diện tích để xe, kỹ thuật)	m^2	154.534,3
10	Tổng sàn xây dựng để tính hệ số sử dụng đất toàn	m^2	122.192,1

Stt	Nội dung	Đvt	Quy hoạch điều chỉnh
	dự án (không tính diện tích để xe, kỹ thuật)		
11	Tổng sàn xây dựng để tính hệ số sử dụng đất nhà ở thương mại	m^2	87.277,9
12	Hệ số sử dụng đất toàn dự án	lần	12,98
13	Hệ số sử dụng đất nhà ở thương mại	lần	9,27
14	Công trình công cộng		
-	*Diện tích sinh hoạt cộng đồng*	*m^2*	*1.052,7*
-	*Diện tích nhà trẻ*	*m^2*	*1.673,0*
-	*Bãi đỗ xe*	*m^2*	*17.819,2*

2. Điều chỉnh tại mục 5 cơ cấu sử dụng đất như sau:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	Hạng mục	Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
A	**Diện tích quy hoạch**	**9.414,9**	**100,00**
I	**Đất hỗn hợp cao tầng**		
1	**Đất xây dựng công trình (Chức năng ở+ chức năng thương mại dịch vụ)**	**4.137,2**	**43,94**
	Khối đế	4.137,2	43,94
	Khối tháp	3.272,5	34,76
2	**Đất cây xanh**	**2.776,7**	**29,49**
3	**Đất hạ tầng kỹ thuật** (Louver thông gió hầm, thang thoát nạn dưới hầm)	96,0	1,02
4	**Đất giao thông & sân bãi**	2.405,0	25,54
B	**Đất khác**	**394,9**	
	Đất HLATĐB (theo bản đồ địa chính)	366,3	
	Đất ranh Đại Lộ Bình Dương (theo quy hoạch phân khu)	28,6	
TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT		**9.809,8**	

3. Điều chỉnh tại mục 7 quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. San nền: Chủ yếu san nền cục bộ, tạo mặt bằng xây dựng công trình và đường giao thông, Hxd ≥ 6,22m.

b. Giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại: Đại lộ Bình Dương (Quốc lộ 13) lộ giới 64m, khoảng lùi xây dựng phần tháp 15m, phần đế 6m.

- Đường giao thông đối nội: Giao thông nội bộ có bề rộng từ 3,5m - 7m.

- Mặt cắt giao thông:

+ Một đoạn đường PCCC 1 lộ giới 7m

+ Đường PCCC 1, PCCC 2, PCCC3, PCCC 4 lộ giới 6m.

+ Một đoạn đường PCCC 1, một đoạn đường PCCC 2, một đoạn đường PCCC 3 lộ giới 3,5m.

- Kết cấu đường: Bê tông nhựa nóng theo tiêu chuẩn hoặc lát đá nhám đảm bảo chịu được tải trọng của xe chữa cháy theo yêu cầu thiết kế quy định.

- Bán kính đường cong tại các nút giao được thiết kế theo qui định, đảm

bảo tầm nhìn cho các phương tiện lưu thông.

- Kết cấu vỉa hè: Lát gạch block tự chèn hoặc đá tự nhiên.

c. Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: Nước mưa của toàn bộ dự án được thu gom bằng hệ thống mương thu có nắp. Nước mưa sau khi thu gom sẽ được đấu nối vào tuyến mương đất hiện hữu (dự kiến nạo vét, gia cố đá hộc) ở phía Đông Nam dự án, theo dòng chảy hiện hữu, dẫn vào tuyến cống đôi D1500mm hiện hữu, dẫn về kênh Cầu Ông Bố ở phía Đông Nam, cách ranh dự án khoảng 591m.

- Trường hợp khi nhà nước triển khai dự án nâng cấp, mở rộng thoát nước trên đường Đại lộ Bình Dương (Quốc lộ 13) sẽ có phương án điều chỉnh thoát nước của dự án cho phù hợp.

- Phương án thoát nước: Nước mưa được thu gom vào hệ thống mương thu có nắp B500-B600mm bao quanh công trình. Sau đó toàn bộ lưu lượng nước mưa cửa dự án sẽ được đấu nối vào tuyến mương đất hiện hữu ở phía Đông Nam.

d. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước 780m³/ngđ, nước cho phòng cháy chữa cháy là 630m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: Cấp từ hệ thống đường ống cấp nước DN200mm hiện hữu trên đường Đại lộ Bình Dương (Quốc lộ 13), phía trước dự án.

- Mạng lưới cấp nước: Bố trí ống cấp nước đi mạng vòng bao quanh khu quy hoạch, lấy nước từ bể PCCC cấp cho các trụ chữa cháy.

- Sử dụng ống HDPE DN100mm.

- Cấp nước chữa cháy: Bố trí 04 trụ chữa cháy, các trụ chữa cháy lắp đặt trên vỉa hè các tuyến đường trong khu quy hoạch, khoảng cách giữa các trụ tối đa 150m.

e. Cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện của khu quy hoạch được đấu nối tại trụ điện trung thế hiện hữu trên đường Đại lộ Bình Dương (Quốc lộ 13) ngay trước ranh dự án phía Đông. Trạm biến áp có điện áp vào 22kV và điện áp ra 0,4 kV tổng công suất trạm 9.800kVA.

- Mạng lưới trung thế: Lưới trung thế 22kV từ nguồn điện sử dụng cáp ngầm chuyên dụng được luồng trong ống nhựa đi ngầm đến trạm hạ thế đặt tại phòng điện bố trí trong tầng hầm của công trình.

- Mạng lưới hạ thế: Các tuyến cáp từ trạm hạ thế được luồng trong ống nhựa để đi đến các tủ điện phân phối của công trình.

- Hệ thống chiếu sáng:

+ Toàn bộ khu vực quy hoạch được bố trí 1 tủ điều khiển chiếu sáng, tủ điều khiển chiếu sáng đặt trong khu vực cây xanh, lấy nguồn từ trạm biến áp và điều khiển chiếu sáng cho toàn bộ khu vực dự án. Hệ thống cáp chiếu sáng của khu vực quy hoạch sử dụng cáp ngầm.

+ Hệ thống đèn chiếu sáng đơn được bố trí một bên dọc theo đường.

f. Thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Tổng lưu lượng nước thải 630m³/ngày đêm.

+ Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt phải qua hầm xử lý rồi thoát chung với hệ thống thoát nước mưa khu vực bên ngoài.

+ Nước thải của công trình được thu gom theo trục chính xuống vị trí tầng hầm vào bể xử lý nước thải. Toàn bộ lưu lượng thoát nước thải sau xử lý của dự án được bơm dẫn về hố ga chuyển tiếp tại vị trí giao giữa đường Quốc lộ 13 (Đại lộ Bình Dương) và lối vào dự án, sau đó đấu nối vào hệ thống thoát nước thải hiện hữu trên đường Quốc lộ 13 (Đại lộ Bình Dương) bằng tuyến cống tự chảy D300mm.

+ Tuyến cống thoát nước thải sử dụng cho dự án là cống HDPE có áp DN100mm và tuyến cống tự chảy HDPE D300mm.

- Vệ sinh môi trường:

+ Rác thải tại khu công viên và các công trình công cộng được bố trí các loại thùng rác công cộng 220 lít và 550lít.

+ Rác thải trong tòa nhà được thu gom về phòng chứa rác của từng tầng. Sau đó, rác sẽ được vận chuyển xuống khu vực tập kết rác rồi đưa ra xe chuyên dùng thu gom đưa đi xử lý.

g. Hệ thống thông tin liên lạc: Khu quy hoạch được đấu nối với tuyến cáp thông tin hiện hữu trên đường Đại lộ Bình Dương ngay trước ranh phía Đông dự án. Cáp thông tin liên lạc được thiết kế đi ngầm trong hệ thống cống bể.

h. Giải pháp bảo vệ môi trường: Đánh giá tác động môi trường được đề cập trong đồ án, định hướng để làm cơ sở cho Chủ đầu tư thực hiện công tác lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định.

4. Thành phần hồ sơ:

a. Thuyết minh tổng hợp, các văn bản pháp lý kèm theo.

b. File hồ sơ đồ án.

c. Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới khu đất tỷ lệ 1/2000, ký hiệu: QH01/11.

- Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, tỷ lệ 1/500, ký hiệu: QH02/11.

- Bản vẽ so sánh tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình (duyệt và điều chỉnh), tỷ lệ 1/500, ký hiệu: QH03/11.

- Bản vẽ quy hoạch hệ thống giao thông, tỷ lệ 1/500, ký hiệu: QH04/11.

- Bản vẽ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (san nền), tỷ lệ 1/500, ký hiệu: QH05/11.

- Bản vẽ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (thoát nước mưa), tỷ lệ 1/500, ký hiệu: QH06/11.

- Bản vẽ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ 1/500, ký hiệu: QH07/11.

- Bản vẽ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/500, ký hiệu: QH08/11.

- Bản vẽ quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sang, tỷ lệ 1/500, ký hiệu: QH09/11.

- Bản vẽ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/500, ký

hiệu: QH10/11.

- Bản vẽ thiết kế đô thị, ký hiệu: QH11/11.

5. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

a. Phối hợp với Sở Xây dựng và UBND phường Lái Thiêu công bố điều chỉnh tổng thể quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp căn hộ thương mại Sài Gòn - Thuận An (Sai Gon - Thuan An Central) để các tổ chức và cá nhân có liên quan được biết và thực hiện các bước liên quan tiếp theo đúng theo quy định.

b. Lập và triển khai dự án nêu trên đúng theo Quyết định số 2074/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của UBND tỉnh Bình Dương và các quy định hiện hành. Đồng thời, tự chịu trách nhiệm về pháp lý đất đai của dự án.

c. Liên hệ với các cơ quan liên quan để thực hiện đấu nối giao thông, nước mưa, nước thải sinh hoạt theo quy định. Đồng thời, tự chịu trách nhiệm về việc thoát nước mưa, nước thải, môi trường của dự án mình thực hiện.

d. Lấy ý kiến thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy của cơ quan có thẩm quyền và tự chịu trách nhiệm về an toàn phòng cháy chữa cháy của công trình khi có sự cố cháy, nổ xảy ra. Đồng thời, tự chịu trách nhiệm về an toàn công trình và công trình lân cận khi có sự cố xảy ra.

e. Đối với hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và vệ sinh công cộng cần phải tuân thủ Luật Bảo vệ môi trường hiện hành và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật để thực hiện hồ sơ môi trường.

f. Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh nêu trên thực hiện theo đúng nội dung tại Quyết định số 910/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 của UBND thành phố Thuận An./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Sở Xây dựng;
- Sở Quy hoạch - Kiến trúc;
- Phòng KTHTĐT;
- Lưu: VT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG LÁI THIÊU T.P HỒ CHÍ MINH

Đoàn Tấn Dũng