

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các lô đất B4, B5, TMDV2 thuộc Khu B, Khu dân cư và công viên Phước Thiện, phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; 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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 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 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh;

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 lập, thẩm định và 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 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 5118/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư và Công viên Phước Thiện, phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức);

Căn cứ Quyết định số 6398/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và công viên Phước Thiện (khu B), phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về Quyết định chủ trương đầu tư;

Căn cứ Công văn số 305/TC-QC ngày 15 tháng 6 năm 2018 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

Căn cứ Công văn số 3137/PCCC&CNCH-P4 ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Bộ Công an về góp ý thiết kế điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và công viên Phước Thiện (Khu B), phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức);

Theo đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1391/TTr-SQHKT ngày 29 tháng 4 năm 2022 về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Khu B), Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) tại các lô đất ký hiệu: B4 và B5 và TMDV2.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các lô đất B4, B5, TMDV2 thuộc Khu B, Khu dân cư và công viên Phước Thiện, phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, với các nội dung chính như sau:

### 1. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Vị trí: thuộc Khu B, Khu dân cư và công viên Phước Thiện, phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm các khu đất B4, B5, TMDV2, vị trí tương đối mô tả như sau:

- + Phía Đông: giáp đường D2c, (Khu B4, B5) và rạch Bà Dì (Khu TMDV2);
- + Phía Tây: giáp đường Vành đai 3 (Khu TMDV2), khu TMDV1 (Khu B4, B5);
- + Phía Nam: giáp đường N2 và khu giáo dục đại học;
- + Phía Bắc: giáp đường N4 (Khu B4, B5) và đường nối Nguyễn Xiển - Long Phước (Khu TMDV2).

- Tổng diện tích các lô đất điều chỉnh quy hoạch: 59.807 m<sup>2</sup>, trong đó: lô đất xây dựng chung cư ký hiệu B4 và B5 là 53.916 m<sup>2</sup>; lô đất TMDV2 là 5.891 m<sup>2</sup>.

## 2. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh.

## 3. Hồ sơ bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Thành phần bản vẽ bao gồm:

STT	Tên bản vẽ	Số hiệu
1	Sơ đồ vị trí điều chỉnh cục bộ	QH1
2	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (Khu TMDV2)	QH2.1
3	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (Khu B4)	QH2.2
4	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (Khu B5)	QH2.3
5	Bản vẽ thiết kế đô thị (Khu TMDV2)	TKĐT.1
6	Bản vẽ thiết kế đô thị (Khu B4)	TKĐT.2
7	Bản vẽ thiết kế đô thị (Khu B5)	TKĐT.3
8	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm	QH3

## Điều 2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

### 1. Nội dung điều chỉnh

#### 1.1. Lô đất xây dựng chung cư ký hiệu B4:

STT	Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc	Đơn vị	Theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt	Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch	Ghi chú
	<b>Ký hiệu: B.4</b>				
1	Diện tích	m <sup>2</sup>	30.818	Không thay đổi	
2	Quy mô dân số	người	5.860		
3	Mật độ xây dựng	%	30,3		
4	Hệ số sử dụng đất	lần	9,0		
5	Tầng cao xây dựng	tầng			
	- Chung cư A; B; C		32		
	- Chung cư D; E; F		34		
6	Chiều cao xây dựng tối đa	mét			
	- Chung cư A; B; C		108,80	120,40	Điều chỉnh tăng 11,60m
	- Chung cư D; E; F		115,60	127,30	Điều chỉnh tăng 11,70m
7	Khoảng lùi xây dựng công trình	mét			
	- So với ranh lộ giới đường N2, N4, D2c		≥ 6	Không thay đổi	
	- So với ranh đất còn lại		≥ 6	Không thay đổi	

1.2. Lô đất xây dựng chung cư ký hiệu B5:

STT	Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc	Đơn vị	Theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt	Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch	Ghi chú
	<b>Ký hiệu: B.5</b>				
1	Diện tích	m <sup>2</sup>	23.098	Không thay đổi	
2	Quy mô dân số	người	4.510		
3	Mật độ xây dựng	%	27,0		
4	Hệ số sử dụng đất	lần	8,0		
5	Tầng cao xây dựng	tầng			
	- Chung cư A; B		32		
	- Chung cư C; D		34		
6	Chiều cao xây dựng tối đa	mét			
	- Chung cư A; B		108,80	120,40	Điều chỉnh tăng 11,60m
	- Chung cư C		115,60	127,30	Điều chỉnh tăng 11,70m
	- Chung cư D		115,60	127,70	Điều chỉnh tăng 12,10m
7	Khoảng lùi xây dựng công trình	mét			
	- So với ranh lộ giới đường N2, N4, D2b		≥ 6	Không thay đổi	
	- So với ranh đất còn lại		≥ 6	Không thay đổi	

1.3. Lô đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ:

STT	Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc	Đơn vị	Theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt	Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch	Ghi chú
	<b>Ký hiệu: TMDV2</b>				
1	Diện tích	m <sup>2</sup>	5.891	Không thay đổi	
2	Mật độ xây dựng	%	50,0	Không thay đổi	
3	Tầng cao xây dựng	tầng	45	43	Điều chỉnh giảm 2 tầng
4	Hệ số sử dụng đất	lần	16,5	Không thay đổi	
5	Chiều cao xây dựng tối đa	mét	153,00	170,00	Điều chỉnh tăng 17,00m

6	Khoảng lùi xây dựng công trình	mét			
	- So với ranh lộ giới đường nội Nguyễn Xiển - Long Phước		≥ 10	Không thay đổi	
	- So với ranh đất còn lại		≥ 6	Không thay đổi	

**Ghi chú:** Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc khác giữ nguyên theo Quyết định số 6398/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và công viên Phước Thiện (Khu B), phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức.

#### 1.4. Bổ sung bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm

#### 2. Các điểm lưu ý:

- Công trình có số tầng cao trên 30 tầng được xác định là công trình có ý nghĩa quan trọng nên phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc theo quy định tại Điều 17 Luật Kiến trúc và Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.

- Về cao độ nền: cốt ± 0.0 được giữ nguyên theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và công viên Phước Thiện (Khu B), phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 6398/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2017.

- Đối với các lô đất còn lại không thuộc nội dung điều chỉnh nêu tại Điều 1: chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc giữ nguyên theo Quyết định số 6398/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và công viên Phước Thiện (Khu B), phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức.

#### Điều 3. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan

1. Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh và đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về các nội dung sau:

- Tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ, bản vẽ điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và công viên Phước Thiện, phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức;

- Lập bổ sung Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết theo khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị, nộp Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, trình Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét phê duyệt.

- Cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt cần thực hiện theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 3 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng.

- Trong quá trình quản lý, tổ chức triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt cần kiểm soát, quản lý chặt chẽ để có giải pháp khắc phục những phát sinh (nếu có) do điều chỉnh cục bộ quy hoạch 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 với nội dung đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã được phê duyệt.

2. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 này được phê duyệt, cơ quan có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch đô thị cần phải cập nhật và công bố công khai các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch nêu trên vào hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và công viên Phước Thiện (Khu B), phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức theo quy định.

3. Sở Xây dựng hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện trách nhiệm tạo lập dự án nhà ở xã hội theo quy định tại 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.

**Điều 4.** Quyết định này có đính kèm các bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nêu tại khoản 3 Điều 1 Quyết định này.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Viện trưởng Viện nghiên cứu phát triển Thành phố; Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Long Bình và Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Long Thạnh Mỹ; Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận :**

- Như Điều 5;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: CVP, PCVP/ĐT;
- Phòng Đô thị;
- Lưu: VT (ĐT-N).16.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Phan Văn Mãi**