

Số: **86** ~~44~~ QĐ-UBND

Thành phố Thủ Đức, ngày **02** tháng **11** năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
khu nhà ở tại phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố
Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Ngân Thạnh làm chủ đầu tư

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và
Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy
hoạch;

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 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của
Chính phủ về 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 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN
01:2021/BXD;

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 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 việc lập, thẩm định và phê duyệt
quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số
62/1012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành



phố Hồ Chí Minh về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011;

Căn cứ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bến xe Miền Đông và ga depot, phường Long Bình, Quận 9 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh duyệt tại Quyết định số 4460/QĐ-UBND ngày 19 tháng 8 năm 2013 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) và Quyết định số 7132/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2013 (hạ tầng kỹ thuật);

Căn cứ Công văn số 899/UBND-ĐTMT ngày 04 tháng 3 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở phường Long Bình, Quận 9 do Công ty TNHH Ngân Thạnh làm chủ đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1477/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về thuận giao đất tại phường Long Bình, Quận 9 cho Công ty TNHH Ngân Thạnh để đầu tư xây dựng khu nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 3103/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về điều chỉnh Quyết định số 1477/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thuận giao đất tại phường Long Bình, Quận 9 cho Công ty TNHH Ngân Thạnh để đầu tư xây dựng khu nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 06 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về gia hạn tiến độ sử dụng đất cho Công ty TNHH Ngân Thạnh đối với Dự án nhà ở tại phường Long Bình, Quận 9;

Căn cứ Quyết định số 2939/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 06 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 338/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Quận 9 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Long Bình, Quận 9. Diện tích 164.949,9 m²;

Căn cứ Công văn số 356/CPN-QLXD ngày 17 tháng 6 năm 2021 của Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD hạng mục nhà ở liên kế vườn thuộc Dự án Khu nhà ở phường Long Bình;

Căn cứ Công văn số 87/TC-QC ngày 05 tháng 02 năm 2021 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

Căn cứ Công văn số 1288/PC07-Đ2 ngày 15 tháng 3 năm 2021 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc ý kiến giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với công trình Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở tại phường Long Bình, Quận 9;

Căn cứ Công văn số 2399/UBND-QLĐT ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về việc có ý kiến hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Long Bình, thành phố Thủ Đức do Công ty Cổ phần Ngân Thạnh làm chủ đầu tư;

Căn cứ Công văn số 2068/SQHKT-QHKT ngày 15 tháng 6 năm 2022 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về ý kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, diện tích 16,5 ha do Công ty Cổ phần Ngân Thạnh làm chủ đầu tư;

Căn cứ Công văn số 9469/SXD-CPXD ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Sở Xây dựng về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở tại phường Long Bình, thành phố Thủ Đức của Công ty Cổ phần Ngân Thạnh;

Căn cứ kết luận của tập thể Thành viên Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức thống nhất chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Long Bình, thành phố Thủ Đức (theo Thông báo số 342/TB-VP ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Văn phòng Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức);

Xét Công văn số 141/UBND ngày 21 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân phường Long Bình về lấy ý kiến cộng đồng dân cư liên quan điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Long Bình;

Xét văn bản số 34/2022/CV-NT ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Công ty Cổ phần Ngân Thạnh đề nghị phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở tại phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 253/TTr-QLĐT ngày 18 tháng 8 năm 2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh với các nội dung như sau:

- 1. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch:** Công ty Cổ phần Ngân Thạnh.
- 2. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:** Viện Quy hoạch Xây dựng Thành phố (thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh).
- 3. Thành phần bản vẽ, thuyết minh điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**
 - + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500 (của khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch);
 - + Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản vẽ thiết kế đô thị;

- + Thuyết minh điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500;
- + Quy định quản lý theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

4. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Điều chỉnh chiều dài các dãy nhà liên kế và phê duyệt bổ sung bản vẽ xác định khu vực xây dựng tầng hầm bố trí chỗ đỗ xe và hệ thống kỹ thuật của công trình nhà cao tầng tại khu nhà ở phù hợp QCVN 01:2021/BXD và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn có liên quan.

5. Vị trí, ranh giới, diện tích khu vực lập điều chỉnh quy hoạch:

- Khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch có vị trí thuộc 02 ô phố LKA và LKB theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Long Bình, Quận 9 đã được Ủy ban nhân dân Quận 9 phê duyệt theo Quyết định số 338/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2013.

Diện tích ô phố LK-A: 9.079,31 m², ô phố LK-B: 5.040,07 m².

- Phê duyệt bổ sung bản vẽ xác định khu vực xây dựng tầng hầm bố trí chỗ đỗ xe và hạ tầng kỹ thuật của công trình nhà cao tầng tại 02 ô phố CC-III và CC-IV.

Diện tích ô phố CC-III: 4.893,54 m², ô phố CC-IV: 4.203,82 m².

6. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại 02 ô phố LK-A và LK-B:

6.1. Quy mô dân số sau khi điều chỉnh quy hoạch: 395 người, gồm:

- Ô phố LK-A: 265 người.
- Ô phố LK-B: 130 người.

6.2. Diện tích sử dụng đất sau khi điều chỉnh quy hoạch:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)		Cộng diện tích khu vực điều chỉnh (m ²)
		Ô phố LK-A	Ô phố LK-B	
1	Đất ở nhà liên kế có sân vườn	8.518,70	4.708,25	13.226,95
2	Đất cây xanh nhóm nhà ở	0,00	139,69	139,69
3	Đất giao thông giữa các dãy nhà	560,61	192,13	752,74
	Cộng	9.079,31	5.040,07	14.119,38

6.3. Hạng mục công trình nhà ở sau khi điều chỉnh quy hoạch:

Điều chỉnh quy hoạch phân lô các lô đất xây dựng nhà ở tại 02 ô phố LKA và LKB, các chỉ tiêu sử dụng đất về quy hoạch đô thị áp dụng tại 02 ô phố (mật độ xây dựng tối đa, tầng cao, chiều cao và khoảng lùi xây dựng công trình

tại các lô đất xây dựng nhà ở) giữ nguyên theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt theo Quyết định số 338/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2013 Ủy ban nhân dân Quận 9.

Hạng mục các công trình nhà ở sau khi điều chỉnh quy hoạch như sau:

- Tổng diện tích đất ở: 13.226,95 m².
- Tổng số nhà ở: 79 căn nhà liên kế có sân vườn.
- Mật độ xây dựng tối đa của các lô đất: 70% (mật độ xây dựng của từng lô đất phải phù hợp theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD).
- Tầng cao xây dựng: 3 tầng (tầng lững và tầng mái nếu có: theo quy định tại Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng).
- Chiều cao xây dựng công trình: 15m.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + Sân trước: tối thiểu 3m.
 - + Sân sau: tối thiểu 2m.
 - + Sân một mặt bên (áp dụng lô đất tại vị trí góc đường): tối thiểu 3m.
- Số lượng và diện tích các lô đất xây dựng nhà ở tại các ô phố:

STT	Ô phố	Số lượng nhà ở (căn)	Diện tích đất ở (m ²)	Diện tích các lô đất xây dựng nhà ở (m ² /lô)	
				Nhỏ nhất	Lớn nhất
1	LK-A	53	8.518,70	143,51	304,27
2	LK-B	26	4.708,25	142,13	320,86
	Tổng hợp	79	13.226,95	142,13	304,27

7. Bổ sung bản vẽ xác định khu vực xây dựng tầng hầm của Ô phố CC-III và ô phố CC-IV:

Phê duyệt bổ sung bản vẽ xác định khu vực xây dựng tầng hầm bố trí chỗ đỗ xe và hệ thống kỹ thuật của công trình nhà cao tầng tại 02 ô phố CC-III và CC-IV, các nội dung khác không điều chỉnh, giữ nguyên theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt theo Quyết định số 338/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2013 Ủy ban nhân dân Quận 9.

Nội dung xác định khu vực xây dựng tầng hầm tại 02 ô phố như sau:

- Tỷ lệ diện tích chiếm đất xây dựng tầng hầm của ô phố CC-III: 78,5%, của ô phố CC-IV: 79,6%.

- Số tầng hầm: được xem xét giải quyết ở bước lập thiết kế công trình nhà ở cao tầng trên cơ sở phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, địa chất công trình, địa chất thủy văn, hiện trạng về xây dựng công trình trên mặt đất và công trình ngầm, đảm bảo yêu cầu số chỗ đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật, an toàn phòng cháy chữa cháy theo quy định.

8. Các nội dung khác có liên quan:

Phương án thiết kế kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật công trình phải phù hợp quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành có liên quan. Lưu ý đảm bảo đủ diện tích để xe theo quy định của QCVN 01:2021/BXD và Thông tư số 31/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng;

Thực hiện chủ trương quy hoạch phát triển khu đô thị sáng tạo tương tác cao phía Đông Thành phố Hồ Chí Minh: khuyến khích công trình áp dụng các giải pháp thiết kế, xây dựng và quản lý sử dụng công trình theo các tiêu chí công trình xanh và thông minh (thiết kế hình khối công trình và không gian kiến trúc hiện đại, linh hoạt, tăng cường mảng cây xanh, sử dụng vật liệu xây dựng mới thân thiện môi trường, sử dụng thiết bị điện và hệ thống quản lý tòa nhà thông minh, tiết kiệm năng lượng...);

Về phòng cháy chữa cháy và quản lý môi trường: thực hiện theo các quy định về phòng cháy chữa cháy, các quy định về quản lý môi trường của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 2. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan:

- Công ty Cổ phần Ngân Thạnh, Viện Quy hoạch Xây dựng Thành phố chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ, bản vẽ trình duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

- Công ty Cổ phần Ngân Thạnh có trách nhiệm:

+ Phối hợp Ủy ban nhân dân phường Long Bình và các cơ quan có liên quan tổ chức công bố công khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt theo quy định.

+ Cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt theo quy định.

+ Liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước do điều chỉnh quy hoạch.

+ Trong quá trình triển khai thực hiện dự án nếu có phát sinh những vấn đề chưa phù hợp quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, yêu cầu Công ty Cổ phần Ngân Thạnh liên hệ Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức để được hướng dẫn tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch và trình thẩm định, phê duyệt làm cơ sở triển khai thực hiện dự án theo quy định.

Điều 3. Quyết định này là một bộ phận không tách rời của Quyết định số 338/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Quận 9 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Long Bình, Quận 9. Các nội dung khác tại Quyết định số 338/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Quận 9 không được đề cập vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

Quyết định này đính kèm thành phần bản vẽ, hồ sơ được nêu tại khoản 3 Điều 1 của Quyết định.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Long Bình, Công ty Cổ phần Ngân Thạnh và các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. *nh*

Nơi nhận: *V*

- Như Điều 4;
- UBND TPHCM;
- Sở QHKT, Sở XD, Sở TNMT;
- Sở KHĐT; Sở GTVT; Sở TC;
- TT Thành ủy TP Thủ Đức
- TT UBND TP Thủ Đức;
- Lưu VT, (QLĐT-P) **8821**

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Hoàng Tùng
Hoàng Tùng