

Số: *1398* /QĐ-UBND

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2018*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị  
(quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư  
liên phường Linh Trung - Linh Tây, quận 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;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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 Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

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 quy hoạch và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCXDVN 01:2008/BXD);

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố 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 về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 5759/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Thủ Đức đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 1109/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án Thiết kế đô thị riêng tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan Trục đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi - Vành đai ngoài (trục đường Phạm Văn Đồng).



Căn cứ Quyết định số 3017/QĐ-UBND ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường Linh Trung - Linh Tây, quận Thủ Đức.

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1427/TTr-SQHKT ngày 30 tháng 3 năm 2018 về trình duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư liên phường Linh Trung - Linh Tây, quận Thủ Đức,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư liên phường Linh Trung - Linh Tây, quận 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:**

- Quy mô diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 31,9 ha.

- Vị trí và giới hạn phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch: gồm các ô phố có ký hiệu II-1, II-2A, II-2B, II-3, II-4A, II-4B, II-4C; V-1, V-2, V-3, V-4, V-5, V-6, V-13 và đường giao thông thuộc bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường Linh Trung - Linh Tây, quận Thủ Đức.

+ Phía Đông Bắc : giáp đường Đào Trinh Nhất.

+ Phía Đông Nam : giáp khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Tây Bắc : giáp đường D6.

+ Phía Tây Nam : giáp đường Trịnh Phong Đáng.

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

Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức.

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

- Bản đồ vị trí, giới hạn ô đường, khu vực cần điều chỉnh cục bộ (trích từ bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã được phê duyệt); Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất theo phương án điều chỉnh (thể hiện khu vực điều chỉnh cục bộ và khu vực tiếp cận).

- Bản đồ quy hoạch giao thông theo phương án điều chỉnh (thể hiện khu vực điều chỉnh cục bộ và khu vực tiếp cận).

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

### **1. Giải pháp, hiệu quả kinh tế-xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

- Xác định tính chất, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội trong khu vực điều chỉnh quy hoạch.

- Xác định các tính chất, chức năng và quy mô của khu đất trong khu vực nghiên cứu quy hoạch, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật kèm theo làm cơ sở cho lập dự án đầu tư.



- Bổ sung quy mô dân số 4.692 người vào các ô phố được quy hoạch đất hỗn hợp: II-4A, II-4B, V-1, V-4A, V-5. Để đảm bảo đủ chỉ tiêu đất công viên cây xanh và đất công trình công cộng - giáo dục cho khu vực và toàn đồ án quy hoạch phân khu này khi tăng quy mô dân số theo quy định, dành một phần diện tích đất khoảng 1,02 ha trong các ô phố II-4A, II-4B, V-4A để bố trí đất công viên cây xanh tập trung (cấp đơn vị ở); chuyển đổi 40% diện tích ô phố II-3 thành đất giáo dục.

## 2. Nội dung điều chỉnh:

2.1. Các chức năng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các ô phố trước khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Ký hiệu lô đất	Loại đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
II.1	Đất ở cao tầng (khu dân cư xây dựng mới)	1,29	327	30 - 35	5 - 18	≤ 6,00
II.2A	Đất giáo dục (trường tiểu học-phổ thông cơ sở)	2,39		35 - 40	2 - 4	≤ 1,60
II.2B	Đất cơ quan phòng cháy chữa cháy	0,63		≤ 40	≤ 7	≤ 3,2
II.3	Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ, ở, công trình công cộng, công viên cây xanh)	2,32	500	40 - 50	3 - 18	Hệ số sử dụng đất đối với phần đất thương mại dịch vụ kết hợp ở: 4,0
II.4A	Đất ở xây dựng mới	1,66	294	35 - 40	3 - 18	≤ 4,0
II.4B	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	2,87	3.450	≤ 40	≤ 30	≤ 7,0: - Thương mại dịch vụ: ≤ 3,0; - Ở ≤ 4
II.4C	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	0,28	55	60	≤ 14	≤ 5,0
V.1	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	0,95	300	60	≤ 14	≤ 5,0
V.2	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	1,42	360	40 - 50	1 - 8	0,8 - 1,2
V.3	Đất ở xây dựng mới	1,29	327	40 - 50	3 - 8	1,05 - 2,5
V.4	Đất ở xây dựng mới	4,12	1.044	35 - 40	3 - 18	1,05 - 4,5
V.5	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	1,39	352	40 - 50	1 - 8	0,8 - 1,2
V.6	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	0,93	236	40 - 50	1 - 8	0,8 - 1,2
V.13	Đất nhà trẻ mẫu giáo	0,67		35 - 40	2 - 3	0,6 - 0,9
	Đất giao thông	9,69				
Tổng cộng		31,90	7.245			



2.2. Các chức năng, chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc các ô phố sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Ký hiệu lô đất	Loại đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
II.1	Đất nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp xây dựng mới giai đoạn quy hoạch ngắn hạn	1,29	327	30 - 35	18	$\leq 6,0$
II.2A	Đất giáo dục (trường tiểu học - phổ thông cơ sở, trường mẫu giáo)	2,39		35 - 40	4	$\leq 2,0$
	Trường tiểu học - phổ thông cơ sở	1,99		35 - 40	4	$\leq 2,0$
	Trường mẫu giáo	0,40		35 - 40	3	$\leq 1,5$
II.2B	Đất cơ quan phòng cháy chữa cháy	0,63		$\leq 40$	7	$\leq 3,2$
II.3	Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ, ở, công trình công cộng)	2,32				
	Thương mại dịch vụ kết hợp ở	1,39	500	40 - 50	18	5,0
	Đất giáo dục	0,928		35 - 40	4	$\leq 2,0$
II.4A	Đất hỗn hợp	1,58				
	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	1,33	2.955	$\leq 50$	40	$\leq 10,3$ : - Thương mại dịch vụ: $\leq 2,2$ ; - Ở: $\leq 8,1$
	Đất cây xanh	0,25	-	5	1	0,05
II.4C	Đất nhóm nhà ở hiện trạng (đất nhóm nhà ở hiện hữu)	0,36	110	40 - 50	8	0,8 - 1,2
II.4B	Đất hỗn hợp	2,87				
	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	2,35	5.220	$\leq 50$	40	$\leq 10,3$ : - Thương mại dịch vụ: $\leq 2,2$ ; - Ở: $\leq 8,1$
	Đất cây xanh	0,52		5	1	0,05
V.1	Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ kết hợp ở)	0,95	800	$\leq 60$	16	$\leq 6,0$
V.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng (đất nhóm nhà ở hiện hữu)	0,92	360	40 - 50	8	0,8 - 1,2
V.3	Đất nhóm nhà ở giai	1,29	327	40 - 50	8	1,05 - 2,5

	đoạn quy hoạch ngắn hạn (đất nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp xây dựng mới)					
V.4A	Đất hỗn hợp	2,27				
	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở cao tầng	2,02	3.650	≤ 50	40	≤ 7,0: - Thương mại dịch vụ: ≤ 1,5; - Ở: ≤ 5,5
	Đất cây xanh	0,25	-	5	1	0,05
V.4B	Đất hỗn hợp	2,30				
	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở (hiện hữu)	2,24	1.741	30 - 50	18	≤ 6,0: - Thương mại dịch vụ: ≤ 1,0; - Ở: ≤ 5,0
	Đất cây xanh	0,06	-	5	1	0,05
V.5	Đất nhóm nhà ở hiện trạng (đất nhóm nhà ở hiện hữu)	2,53	700	40 - 50	8	0,8 - 2,5
V.13A	Đất trường tiểu học - mầm non	0,40	-	≤ 30	3	≤ 1,0
V.13B	Đất công viên cây xanh	0,27	-	5	1	0,05
	Đất giao thông	9,53	-	-	-	-
	Tổng cộng	31,9	16.690			

### 2.3. Về lộ giới các tuyến đường có liên quan:

STT	Tên đường	Theo đồ án quy hoạch được duyệt		Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch
		Lộ giới (mét)	Mặt cắt ngang (mét)	
01	Đường quy hoạch dự phóng nối giữa đường Đ5 và đường Trịnh Phong Đáng	13	3 - 7 - 3	bỏ đoạn đường quy hoạch dự phóng này do không phù hợp với hiện trạng và pháp lý dự án đầu tư tại khu vực

- Về các khoảng lùi xây dựng công trình đối với một số khu đất, ô phố trong khu vực quy hoạch được thể hiện cụ thể trên bản đồ điều chỉnh cục bộ quy hoạch giao thông đô thị kèm theo hồ sơ.

### 3. Các điểm lưu ý:

- Về không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực: Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cần cập nhật vào đồ án Thiết kế đô thị riêng tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan trục đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi - Vành đai ngoài (trục đường Phạm Văn Đồng) đã phê duyệt, để quản lý cho phù hợp.



- Về tầng cao: số tầng bao gồm các tầng được quy định tại Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng (không kể tầng lửng và mái che cầu thang - nếu có).

- Về chiều cao xây dựng (mét): trong quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch, cần tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý bảo vệ vùng trời Việt Nam.

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

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức có trách nhiệm cập nhật và thể hiện trong hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư liên phường Linh Trung - Linh Tây, quận Thủ Đức những nội dung điều chỉnh nêu trên. Sau khi rà soát, đánh giá quá trình thực hiện đồ án này theo định kỳ thời hạn đã được quy định, cần tổng hợp các nội dung điều chỉnh để đưa vào nội dung nghiên cứu điều chỉnh tổng thể đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư liên phường Linh Trung - Linh Tây, quận Thủ Đức (trong đó có hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội). 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.

- Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức chịu trách nhiệm về nội dung tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan, đảm bảo việc thông tin đầy đủ nội dung điều chỉnh quy hoạch và lấy ý kiến tất cả khách hàng đã mua nhà tại dự án, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư liên phường Linh Trung - Linh Tây, quận Thủ Đức.

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được phê duyệt, cơ quan có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch đô thị cần phải công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư liên phường Linh Trung - Linh Tây, quận Thủ Đức này theo quy định.

- Công tác cấm mốc giới theo nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư liên phường Linh Trung - Linh Tây, quận Thủ Đức cần được tổ chức thực hiện theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 03 năm 2016 của Bộ Xây dựng và Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về cấm mốc giới theo quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh.

**Điều 4.** Quyết định này đính kèm bản vẽ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư liên phường Linh Trung - Linh Tây, quận Thủ Đức được nêu tại Khoản 3, Điều 1 Quyết định này.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, thủ trưởng các sở - ban - ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Linh Tây, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Linh Trung và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 5;
- TTUB: CT, PCT/ĐT;
- VPUB: PVP/ĐT;
- Phòng Đô thị;
- Lưu: VT, (ĐT-N) D. .19

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



**Trần Vĩnh Tuyền**