

Số: 4183 /QĐ-UBND

Bình Trung, ngày 06 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở
diện tích 60.732m², phường Bình Trung**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG BÌNH TRUNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 1685/2025/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của Thành phố Hồ Chí Minh năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 150/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 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 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 14 tháng 6 năm 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 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh;



Căn cứ Quyết định số 4859/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2012 và Quyết định số 208/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận cho Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh nhà Đoàn Nguyên sử dụng khu đất diện tích 60.732m², phường Bình Trưng Đông để xây dựng khu nhà ở kinh doanh;

Căn cứ Công văn số 5646/UBND-ĐTMT ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2;

Căn cứ Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông do Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh nhà Đoàn Nguyên làm chủ đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 8253/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 6, thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 3952/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 2 về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở diện tích 60.732m², phường Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2;

Căn cứ Công văn số 375/Tg1-QC ngày 23 tháng 4 năm 2010 của Cục Tác chiến (Bộ Tổng tham mưu) về chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

Căn cứ Công văn số 10008/SXD-QHKVTT ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Sở Xây dựng ý kiến đối với hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở diện tích 60.732m², phường Bình Trưng tại lô chung cư B1, B2 và B3;

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 123/BCTĐ-KTHTĐT ngày 28 tháng 10 năm 2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về thẩm định hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án khu nhà ở diện tích 60.732m², phường Bình Trưng;

Căn cứ Thông báo số 88/TB-VP ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng về kết luận của tập thể thành viên Ủy ban nhân dân phường tại cuộc họp ngày 06 tháng 11 năm 2025;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh nhà Đoàn Nguyên tại Tờ trình số 06/2025/TTr-ĐN ngày 29 tháng 10 năm 2025 về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án khu nhà ở diện tích 60.732m², phường Bình Trưng;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 210/TTr-KTHTĐT ngày 06 tháng 11 năm 2025 về đề xuất phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô chung cư B1, B2 và B3 thuộc dự án Khu nhà ở diện tích 60.732m², phường Bình Trưng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án khu nhà ở diện tích 60.732m², phường Bình Trưng với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới khu đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

- Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch: lô chung cư ký hiệu B1, B2 và B3. Vị trí, ranh giới các lô đất chung cư nêu trên được xác định theo:

+ Lô chung cư ký hiệu B1: Bản đồ hiện trạng vị trí số 50-68/QN-2024 do Công ty TNHH Tư vấn và Đo đạc Quốc Như lập ngày 06 tháng 8 năm 2024, được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố duyệt số 384/VPĐKĐĐ ngày 15 tháng 8 năm 2024.

+ Lô chung cư ký hiệu B2 và B3: Bản đồ hiện trạng vị trí số 50-69/QN-2024 do Công ty TNHH Tư vấn và Đo đạc Quốc Như lập ngày 06 tháng 8 năm 2024, được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố duyệt số 385/VPĐKĐĐ ngày 15 tháng 8 năm 2024.

- Quy mô diện tích khu vực điều chỉnh quy hoạch: diện tích 12.612m² (gồm: lô chung cư B1 diện tích 2.618m²; lô chung cư B2 + B3 diện tích 9.994m²).

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

- Gộp 02 lô chung cư B2 và B3 thành 01 lô chung cư (ký hiệu B2N).

- Điều chỉnh hình khối kiến trúc, mặt đứng công trình tại lô chung cư hỗn hợp B1 và B2N.

- Bổ sung ranh xây dựng công trình ngầm (tối đa 02 tầng hầm) tại lô chung cư hỗn hợp B1 và B2N.

- Chỉ tiêu sử dụng đất lô chung cư hỗn hợp B1:

Stt	Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc	Theo Quyết định số 3952/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 2	Phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
1	Diện tích lô đất	2.618m ²	Giữ nguyên
2	Mật độ xây dựng	39,95%	Giữ nguyên
3	Tầng cao công trình	Tối đa 15 tầng (gồm: khối đế cao 01 tầng + lửng; khối tháp cao 14 tầng)	Tối đa 15 tầng (gồm: khối đế cao 01 tầng + tầng lửng (nếu có); khối tháp cao 14 tầng và tầng tum, số tầng tính theo QCVN 04:2021/BXD)

Stt	Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc	Theo Quyết định số 3952/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 2	Phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
4	Khoảng lùi xây dựng	- Tối thiểu 6m so với ranh lộ giới - Tối thiểu 5m so với ranh đất liền kề	Giữ nguyên
5	Chiều cao công trình	Tối đa 65m	Giữ nguyên
6	Hệ số sử dụng đất	Tối đa 6,15 lần (gồm: 0,56 lần cho TMDV, sinh hoạt cộng đồng; 5,59 lần cho ở)	Giữ nguyên
7	Công trình ngầm	-	Tối đa 02 tầng hầm (phục vụ hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình)
8	Quy mô dân số	448 người	Giữ nguyên
9	Số lượng căn hộ	112 căn	Giữ nguyên

- Cơ cấu sử dụng đất lô chung cư hỗn hợp B1:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình chính	1.046	39,95
2	Đất cây xanh, lối dạo, sân thể dục thể thao, hồ bơi khu chung cư, ...	752	28,73
3	Đất giao thông khu chung cư	820	31,32
Tổng cộng		2.618	100,0

- Chỉ tiêu sử dụng đất lô chung cư hỗn hợp B2N:

Stt	Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc	Theo Quyết định số 3952/QĐ- UBND ngày 29 tháng 3 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 2		Phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (lô B2N)
		Lô B2	Lô B3	
1	Diện tích lô đất	3.527m ²	6.467m ²	9.994m ²
2	Mật độ xây dựng	39,13%	38,44%	38,68%

Stt	Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc	Theo Quyết định số 3952/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 2		Phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (lô B2N)
		Lô B2	Lô B3	
3	Tầng cao công trình	Tối đa 15 tầng (gồm: khối đế cao 01 tầng + lửng; khối tháp cao 14 tầng)		Tối đa 15 tầng (gồm: khối đế cao 01 tầng + tầng lửng (nếu có); khối tháp cao 14 tầng và tầng tum, số tầng tính theo QCVN 04:2021/BXD)
4	Khoảng lùi xây dựng	- Tối thiểu 6m so với ranh lộ giới - Tối thiểu 5m so với ranh đất liền kề		Giữ nguyên
5	Chiều cao công trình	Tối đa 65m		Giữ nguyên
6	Hệ số sử dụng đất	Tối đa 6,07 lần (gồm: 0,59 lần cho TMDV, sinh hoạt cộng đồng; 5,48 lần cho ở)	Tối đa 5,96 lần (gồm: 0,58 lần cho TMDV, sinh hoạt cộng đồng; 5,38 lần cho ở)	Tối đa 6,00 lần (gồm: 0,58 lần cho TMDV, sinh hoạt cộng đồng; 5,42 lần cho ở)
7	Công trình ngầm	-		Tối đa 02 tầng hầm (phục vụ hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình)
8	Quy mô dân số	896 người	1.120 người	2.016 người
9	Số lượng căn hộ	224 căn	280 căn	504 căn

- Cơ cấu sử dụng đất lô chung cư hỗn hợp B2N:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình chính	3.866	38,68
2	Đất cây xanh, lối dạo, sân thể dục thể thao, hồ bơi khu chung cư, ...	4.186	41,89
3	Đất giao thông khu chung cư	1.942	19,43
Tổng cộng		9.994	100,00

Ghi chú:

- Các nội dung khác tại Quyết định số 3952/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 2 giữ nguyên không thay đổi.

- Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc gộp của lô chung cư hỗn hợp B1 và B2N không đổi so với chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc gộp của lô chung cư B1, B2 và B3 (theo điểm b Mục 5.2.2 Quyết định số 3952/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 2).

- Đường giao thông, sân bãi trong khu đất xây dựng chung cư hỗn hợp có chức năng phục vụ xe chữa cháy phải tuân thủ yêu cầu tại Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

- Hình thức kiến trúc công trình phải phù hợp với chức năng công trình nhà chung cư hỗn hợp, phù hợp công năng và kiến trúc cảnh quan khu vực.

- Hình khối, kiến trúc công trình chỉ mang tính chất định hướng, tham khảo; việc bố cục chi tiết hình khối, kiến trúc công trình sẽ được xác định ở bước thiết kế tiếp theo.

- Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ điều chỉnh quy hoạch.

- Về xây dựng công trình ngầm phải tuân thủ các nội dung sau:

+ Việc xây dựng công trình ngầm phải dựa trên phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, địa chất công trình, địa chất thủy văn và tuân thủ các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Quy mô, ranh giới sẽ được xem xét trong các bước thiết kế tiếp theo dựa trên nhu cầu, điều kiện địa chất, thủy văn...; đảm bảo không vượt quá ranh giới thể hiện trong Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.

+ Bảo đảm an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận: không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận cũng như các công trình đã có hoặc đã xác định trong quy hoạch đô thị.

3. Các điểm lưu ý đối với chủ đầu tư:

- Thực hiện yêu cầu theo quy định về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

- Việc đấu nối giao thông, thoát nước mưa và thoát nước thải của dự án với hệ thống hạ tầng giao thông, thoát nước mưa và thoát nước thải của khu vực phải đồng bộ và phải được cơ quan quản lý hạ tầng chấp thuận.

- Trường hợp ranh giới và quy mô diện tích đất thực hiện dự án có thay đổi so với hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được thẩm định,

phê duyệt này, Chủ đầu tư cần lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để cơ quan có thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt lại cho phù hợp.

Điều 2. Quyết định đính kèm danh mục hồ sơ, bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

- Thành phần bản vẽ:
 - + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500.
 - + Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tỷ lệ 1/500.
 - + Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm tỷ lệ 1/500.
 - + Bản vẽ thiết kế đô thị.
- Thuyết minh.
- Quy định quản lý theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở diện tích 60.732m², phường Bình Trưng.

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

Điều 3. Tổ chức thực hiện

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh nhà Đoàn Nguyên, 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 điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở diện tích 60.732m², phường Bình Trưng.

- 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 hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở diện tích 60.732m² (gồm thuyết minh, bản vẽ và quy định quản lý theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) bảo đảm đúng quyết định phê duyệt của Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng; lưu trữ, lưu giữ hồ sơ được duyệt theo quy định pháp luật.

- + Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày hoàn tất việc đóng dấu xác nhận hồ sơ theo quyết định phê duyệt này, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tham mưu Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng tổ chức công bố công khai hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

- Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh nhà Đoàn Nguyên có trách nhiệm:

+ Hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở diện tích 60.732m² (gồm thuyết minh, bản vẽ và quy định quản lý theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) theo đúng quy định, gửi Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị xác nhận và lưu trữ, lưu giữ (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).

+ 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 điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng phê duyệt.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng dân nhân và Ủy ban nhân dân phường, Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường, Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh nhà Đoàn Nguyên và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND TPHCM (để b/c);
- Sở QH-KT; Sở XD;
- Sở NN&MT; Sở TC;
- TT. Đảng ủy phường (để b/c);
- TT. UBND phường;
- Lưu: VT, NHN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Võ Quốc Trường