

Số: /QĐ-UBND

Thành phố Thủ Đức, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm tại các lô đất 2-7, 2-8, 2-9, 2-10, 2-11 và 2-12 thuộc Khu chức năng số 2a, thành phố Thủ Đức

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ 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 quyết số 98/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc Hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh;

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 về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 19 tháng 5 năm 2011 về việc 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;

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, 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 Hồ Chí Minh về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

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 ban hành Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2012 và số 5193/QĐ-UBND ngày 8 tháng 10 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

Căn cứ Quyết định số 5386/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về xếp hạng di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh thành phố (Xếp hạng di tích cấp thành phố đối với Di tích kiến trúc nghệ thuật Nhà thờ Thủ Thiêm);

Căn cứ Quyết định số 5387/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về xếp hạng di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh thành phố (Xếp hạng di tích cấp thành phố đối với Di tích kiến trúc nghệ thuật Tu viện Hội Dòng Mến Thánh Giá Thủ Thiêm);

Căn cứ Công văn số 97/UBND-ĐT ngày 11 tháng 01 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chủ trương triển khai thực hiện điều chỉnh quy hoạch liên quan đến Nhà thờ Thủ Thiêm và Dòng Mến Thánh Giá Thủ Thiêm, phường Thủ Thiêm, thành phố Thủ Đức (theo Công văn số 4570/SQHKT-QHKT ngày 09 tháng 12 năm 2022 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc);

Căn cứ Công văn số 3553/SQHKT-QHKT ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại khu 2a khu đô thị mới Thủ Thiêm;

Xét Tờ trình số 400/TTr-BQL-QHKT ngày 8 tháng 9 năm 2023 và Kế hoạch số 538/KH-BQL-QH ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Ban Quản lý Đầu tư xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm về trình thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/20000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm tại các lô đất 2-7, 2-8, 2-9, 2-10, 2-11 và 2-12 thuộc Khu chức năng số 2a, thành phố Thủ Đức;

Xét Tờ trình số 35/TTr-QHXD ngày 19 tháng 12 năm 2023 của Phòng Quy hoạch - Xây dựng về trình phê duyệt nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm tại các lô đất 2-7, 2-8, 2-9, 2-10, 2-11 và 2-12 thuộc Khu chức năng số 2a, thành phố Thủ Đức,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm tại các lô đất 2-7, 2-8, 2-9, 2-10, 2-11 và 2-12 thuộc Khu chức năng số 2a, thành phố Thủ Đức với nội dung như sau:

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

- Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Thực hiện tại các lô đất ký hiệu 2-7, 2-8, 2-9, 2-10, 2-11, 2-12 theo ký hiệu bản vẽ quy hoạch sử dụng đất của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt tại Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quy mô diện tích: khoảng 98.585 m² (theo Bản đồ số 37/CN-TNMT ngày 19 tháng 4 năm 2023 do Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm duyệt).

- Giới hạn:

+ Phía Đông: giáp đường R1 (đường Trần Bạch Đằng);

+ Phía Tây: giáp đường R3 (đường Nguyễn Thiện Thành) và Công viên bờ sông;

+ Phía Bắc: giáp đường N14 và Quảng trường trung tâm;

+ Phía Nam: giáp đường N16 và Công viên hầm vượt sông Sài Gòn

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

Ban Quản lý Khu vực Phát triển Đô thị Thủ Thiêm (Tên cũ là Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm)

3. Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Trung tâm nghiên cứu kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc Sở Quy hoạch – Kiến trúc).

4. Hồ sơ bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch phê duyệt:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất (trích từ bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã được phê duyệt), tỷ lệ 1/5.000.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng tỷ lệ 1/2.000.
- Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2.000.
- Bản đồ quy hoạch không gian ngầm đô thị tỷ lệ 1/2.000.
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tỷ lệ 1/2.000.

5. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/2000:

- Nhằm tôn tạo gìn giữ phát huy những giá trị văn hóa lịch sử lâu đời. Bảo tồn di tích kiến trúc nghệ thuật Nhà thờ Thủ Thiêm và Tu viện Hội Dòng Mến Thánh Giá Thủ Thiêm đã được xếp hạng di tích lịch sử danh lam thắng cảnh Thành phố. Tạo điều kiện để hoạt động của 02 cơ sở tôn giáo này thuận lợi hơn trước.

- Bảo đảm tính hài hòa với quy hoạch tổng thể chung của Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

- Tạo cơ sở pháp lý về quy hoạch để triển khai các thủ tục về đầu tư xây dựng phần diện tích còn lại của Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Việc điều chỉnh quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị để phục vụ lợi ích cộng đồng theo quy định của pháp luật về xây dựng, quy hoạch đô thị (tôn tạo gìn giữ phát huy những giá trị văn hóa lịch sử lâu đời các công trình đã được xếp hạng di tích lịch sử).

Điều 2. Nội dung đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

1. Nội dung điều chỉnh:

- Nấn chỉnh một phần vỉa hè của tuyến đường R3, điều chỉnh lại hệ thống quy hoạch giao thông đối với đường D5, D7 và một phần đường N15 nhằm bảo tồn các khu vực di tích tôn giáo.

- Điều chỉnh chức năng sử dụng đất, hình dạng các khu đất tôn giáo được nắn chỉnh đảm bảo hình thể khu đất vuông vắn, tạo mỹ quan đô thị, thuận lợi hơn trong việc bố trí không gian kiến trúc cảnh quan, nhưng vẫn đảm bảo công tác bảo tồn các công trình di tích; chỉ tiêu sử dụng đất các chức năng vẫn đảm bảo phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Các ô phố quy hoạch trường học, thương mại, dân cư đa chức năng được điều chỉnh quy hoạch trên nguyên tắc đảm bảo không làm giảm diện tích đất trường học, đất cây xanh công cộng; diện tích đất của các chức năng đất thương mại, dịch vụ, đất dân cư đa chức năng có giảm (do điều chỉnh thành đất tôn giáo) được tăng tầng cao và hệ số sử dụng đất tương ứng nhằm đảm bảo tổng diện tích sàn, đảm bảo tính chất đô thị phát triển hiện đại của khu đô thị mới Thủ Thiêm.

2. Cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh:

ST T	Theo QHPK 1/2000 duyệt tại QĐ số 3165/QĐ-UBND		Theo phương án điều chỉnh	
	Cơ cấu sử dụng đất	Diện tích	Cơ cấu sử dụng đất	Diện tích
1	Đất thương mại dịch vụ	39.617 m ²	Đất dịch vụ	22.217 m ²
2	Đất dân cư đa chức năng	23.896m ²	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14.757 m ²
3	Đất trường học	11.798m ²	Đất giáo dục	12.247 m ²
4	-	0,0	Đất di tích, tôn giáo	36.574,9 m ²
	Nhà thờ Thủ Thiêm và Nhà nguyện Thánh Tâm	0,0		4.575,5m ²
	Dòng Mến Thánh Giá Thủ Thiêm (đã bao gồm Nghĩa trang Dòng Mến)	0,0		31.999,4 m ²
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	0,0	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.251 m ²
6	Đất giao thông	23.143	Đất giao thông	11.538,1 m ²
	Đường D7, N15	9.636 m ²	Đường D7, N15	11.538,1 m ²
	Đường D5, N15	13.638 m ²	Đường D5, N15	0
	Toàn khu	98.585 m²		98.585 m²

3. Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc sau khi điều chỉnh:

ST T	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Dân số	MĐX D Tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Tổng sàn xây dựng trên mặt đất
			(m ²)	(người)	(%)	(tầng)	(lần)	(m ²)
1	Đất Dịch vụ	Tổng	22.217	0	-	-	-	240.371
	Đất Dịch vụ	2-7	11.334	0	70	40	13,0	147.339
		2-9	3.762	0	80	15	8,5	32.035
		2-12	7.121	0	80	4	8,56	60.997
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	2-8	14.757	5.06 2	68	30	13	191.83 8 (ở 82,5% - dịch vụ 17,5%)
3 8	Đất giáo dục	Tổng	12.247	0	40	07	2,8	34.290
	Đất giáo dục	2- 11A	5.774	0	40	07	2,8	16.167
		2- 11B	6.473	0	40	07	2,8	18.123
4	Đất di tích, tôn giáo	Tổng	36.574,9	0	-	-	-	-
	Nhà thờ Thủ Thiên và Nhà nguyện Thánh Tâm	2- 10B	4.575,5	0	-	-	-	-
	Tu viện Hội Dòng Mến Thánh Giá Thủ Thiên (đã bao gồm Nghĩa trang Dòng Mến)	2- 10A1	30.239,4	0	-	-	-	-
		2- 10A2	1.760					

5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	Tổng	1.251	0	0	0	0	0
		2-7A	997	0	0	0	0	0
		2-7B	254	0	0	0	0	0
6	Giao thông		11.538,1	0	0	0	0	0
7	Toàn khu		98.585	5.062	-	-	-	466.500

4. Về quy hoạch không gian ngầm sau khi điều chỉnh:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tổng sàn xây dựng trên mặt đất	Số tầng hầm	Tổng diện tích sàn tầng hầm
			(m ²)	(m ²)		
1	Đất Dịch vụ	Tổng	22.217	240.371		77.985
	Đất Dịch vụ	2-7	11.334	147.339	4	45.336
		2-9	3.762	32.035	3	11.286
		2-12	7.121	60.997	3	21.363
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	2-8	14.757	191.838 (ở 82,5% - dịch vụ 17,5%)	4	59.028

5. Quy hoạch giao thông sau khi điều chỉnh:

Stt	Tên đường	Lộ giới (m)	Lề trái (m)	Lòng đường (m)	Lề phải (m)
1	Đường D7	26,6m	7	12,6	7
2	Đường N15	26,6m	7	12,6	7
3	Đường R3 (đường Nguyễn Thiện Thành)	28,1m(*)	6,8	13	8,3

(*) Một phần vỉa hè đường R3 đoạn giáp nhà thờ Thủ Thiêm được nắn chỉnh (dịch về phía lòng đường) nhằm bảo tồn công trình Nhà thờ Thủ Thiêm.

6. Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Các nội dung khác liên quan đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật do không được đề cập trong Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: như san nền, đấu nối thoát nước mưa,

thoát nước thải đặc biệt là cho khu vực đất tôn giáo với các công trình bảo tồn được giữ lại; đầu nối cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc với hạ tầng kỹ thuật 04 tuyến đường chính ... sẽ được xem xét cụ thể ở giai đoạn quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Thủ Thiêm - phân hạ tầng kỹ thuật).

7. Các điểm lưu ý:

- Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc cụ thể, bố cục mặt bằng, phương án kiến trúc, hình khối công trình đối với các công trình tôn giáo sẽ được cơ quan quản lý kiến trúc có thẩm quyền xem xét, quyết định trong giai đoạn tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Chức năng cụ thể đối với quỹ đất giáo dục (trường tiểu học, trung học cơ sở) sẽ được xác định cụ thể trong bước lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhằm phù hợp nhu cầu sử dụng thực tế.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký, đính kèm các bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại khoản 4 Điều 1 và là một phần không tách rời của Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2012 và số 5193/QĐ-UBND ngày 8 tháng 10 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Các nội dung khác không điều chỉnh trong Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2012 và số 5193/QĐ-UBND ngày 8 tháng 10 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

Điều 4. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan

- Ban Quản lý Khu vực Phát triển Đô thị Thủ Thiêm chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu, sự đồng bộ các số liệu giữa các bản đồ đã nêu khoản 4 Điều 1.

- Khi triển khai thực hiện quy hoạch, Ban Quản lý Khu vực Phát triển Đô thị Thủ Thiêm và các cơ quan đơn vị thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức cần đảm bảo đúng theo các quy định về quản lý đất đai, quản lý đầu tư, xây dựng, quy hoạch 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) 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.

- Ban Quản lý Khu vực Phát triển Đô thị Thủ Thiêm chủ trì, phối hợp phòng Quy hoạch – Xây dựng có trách nhiệm cập nhật nội dung điều chỉnh cục bộ nêu trên vào đồ án Khu đô thị mới Thủ Thiêm; thực hiện việc công bố, công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày phê duyệt quyết định này, bao gồm việc đề nghị Sở Quy hoạch – Kiến trúc cập nhật vào ứng dụng trên trang thông tin quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh;

- Ban Quản lý Khu vực Phát triển Đô thị Thủ Thiêm có trách nhiệm phối hợp Ban Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố Thủ Đức và các đơn vị liên quan tổ chức thực hiện cắm mốc giới các khu đất quy hoạch đất tôn giáo theo quy hoạch được duyệt theo quy định hiện hành.

Điều 5. Trưởng Ban Quản lý Khu vực Phát triển Đô thị Thủ Thiêm, Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Trưởng phòng Quy hoạch – Xây dựng, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Giao thông Công chính, Trưởng phòng Tài chính, Trưởng phòng Kinh tế - Kế hoạch và Đầu tư, Trưởng Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố Thủ Đức, Đội trưởng Đội Thanh tra địa bàn thành phố Thủ Đức (Thanh tra Sở Xây dựng), Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Thủ Thiêm, các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- UBND TP.HCM (b/c);
- TT.Thành ủy Thủ Đức (b/c);
- Sở QHKT; Sở XD; Sở TNMT;
- Sở GTVT; Sở KHĐT; Sở TC;
- Sở VH và TT;
- TT.UBND TP.TĐ;
- Lưu: VT; phòng QHXD (VHT);
- STK: 12452

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Hoàng Tùng