

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 3804 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 9 năm 2024

ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN TÂN PHÚ
Số: 2013/JRND-VT21
ĐẾN
Chuyên
Lưu hồ sơ số

QUYẾT ĐỊNH

Về bổ sung Quy định quản lý theo đồ án về nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm đối với các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000, tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt trên địa bàn Thành phố (đính kèm danh mục các đồ án)

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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch được Quốc hội ban hành số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019;
- 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 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về về quản lý không gian xây dựng ngầm 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 Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng 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 Xây dựng ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;
- Căn cứ TCVN 4319:2012 Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;
- Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 4040/TTr-SQHKT ngày 09 tháng 9 năm 2024 và Tờ trình số 4142/TTr-SQHKT ngày 13 tháng 9 năm 2024 về bổ sung Quy định quản lý theo đồ án về nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm đối với các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000, tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt trên địa bàn Thành phố (đính kèm danh mục các đồ án).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Bổ sung Quy định quản lý theo đồ án về nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm đối với các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000, tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (bao gồm các đồ án điều chỉnh) đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (còn thời hạn hiệu lực) trên địa bàn Thành phố. Nội dung bổ sung như sau:

“Quản lý không gian xây dựng ngầm (phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất):

1. Đối với nhóm nhà ở thấp tầng, nhà ở riêng lẻ, cho phép xây dựng tối đa 01 tầng hầm để bố trí tầng kỹ thuật, bãi đậu xe. Trường hợp nhà ở riêng lẻ kết hợp chức năng khác có nhu cầu xây dựng từ 02 tầng hầm trở lên phải lập quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng (quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn).

2. Đối với nhóm nhà ở cao tầng (chung cư), các công trình dịch vụ, công cộng và trụ sở, công trình xây dựng trong các khu chế xuất, khu công nghiệp, khu công nghệ cao và công trình xây dựng khác... cho phép xây dựng tầng hầm phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng. Số tầng hầm và vị trí tầng hầm của công trình được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết (quy hoạch tổng mặt bằng), bản vẽ xin phép xây dựng, thiết kế cơ sở, các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng chuyên ngành, Quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế đô thị (nếu có).

3. Các nội dung lưu ý:

a. Việc xây dựng công trình ngầm đô thị phải tuân thủ các nội dung sau:

+ Quy chuẩn về xây dựng ngầm, giấy phép xây dựng;

+ Ranh giới xây dựng tầng hầm công trình không vượt quá phạm vi sử dụng đất được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất đã được xác định (trừ phần đầu nối kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm) thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

+ 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.

b. Tầng hầm phục vụ nhu cầu đỗ xe và hệ thống kỹ thuật, không tính vào hệ số sử dụng đất; trường hợp ngoài các chức năng nêu trên cần tính toán các diện tích sàn hầm này vào hệ số sử dụng đất, đảm bảo không vượt hệ số theo quy hoạch cho phép.”

Điều 2. Đính kèm theo Quyết định này là Danh mục các Quyết định phê duyệt các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000, tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và còn hiệu lực pháp lý theo quy định.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một phần không thể tách rời các Quyết định phê duyệt các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000, tỷ lệ 1/2000,

quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cho đến khi được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bằng Quyết định khác hoặc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị.

Điều 3. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan:

1. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Quyết định này được phê duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Ủy ban nhân dân các quận, huyện, các Ban Quản lý các khu chức năng đô thị Thành phố có trách nhiệm công bố công khai nội dung điều chỉnh này theo quy định.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu phát sinh khó khăn vướng mắc hoặc cần thiết bổ sung thêm nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm vào Quy định quản lý các đồ án quy hoạch phân khu cho phù hợp điều kiện thực tế thì Ủy ban nhân dân các quận, huyện, các đơn vị liên quan có ý kiến gửi về Sở Quy hoạch - Kiến trúc để tổng hợp, báo cáo đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét quyết định.

3. Giao Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức nghiên cứu nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm của Quyết định này, để xem xét quyết định thực hiện bổ sung nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm vào Quy định quản lý đã được phê duyệt (hoặc cần lập mới) theo các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000, tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (còn hiệu lực pháp lý) trên địa bàn thành phố Thủ Đức, theo thẩm quyền được quy định tại Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội.


4. Căn cứ Quyết định này, giao Sở Xây dựng hướng dẫn các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, thực hiện thống nhất trong việc giải quyết cấp phép xây dựng công trình có tầng hầm trên toàn địa bàn Thành phố.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; 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 các quận, huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Trưởng Ban Quản lý các khu chức năng đô thị Thành phố và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4; (đính kèm danh mục)
- TTUB:CT, các PCT;
- VP UB: các PCVP;
- Phòng Đô thị;
- Lưu: VT, (ĐT-MTu). 3

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



Bùi Xuân Cường



1

**CÁC ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU, QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2000 TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ
HỒ CHÍ MINH BỔ SUNG NỘI DUNG QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH KHÔNG GIAN XÂY DỰNG NGẦM ĐÔ THỊ**
(Đính kèm Quyết định số: **3804** /QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

UBND QUẬN/HUYỆN/ CÁC BQL	STT	TÊN ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU, QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2000	QUY MÔ (Ha)	QUYẾT ĐỊNH PHÊ DUYỆT SỐ	CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
Quận 1 Công văn số 3076/UBND-ĐT ngày 12/9/2024	1	Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Tân Định	61.02	4793/QĐ-UBND ngày 08/9/2017	UBND/TP
	2	Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Cầu Kho	34.2	4794/QĐ-UBND ngày 08/8/2017	UBND/TP
	3	Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Cô Giang và một phần phường Cầu Ông Lãnh	46.15	4792/QĐ-UBND ngày 08/9/2017	UBND/TP
	4	Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Nguyễn Cư Trinh	73.63	3140/QĐ-UBND ngày 25/7/2019	UBND/TP
Quận 3 Công văn số 1780/UBND- QLĐT ngày 22/8/2024	1	Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư phường 1, Quận 3	14,97	866/QĐ-UBND ngày 20/02/2013	UBND/TP
	2	Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư phường 2, Quận 3	15,32	6694/QĐ-UBND ngày 28/12/2012	UBND/TP
	3	Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư phường 3, Quận 3	15,59	114/QĐ-UBND ngày 09/01/2013	UBND/TP
	4	Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư phường 4, Quận 3	30,97	844/QĐ-UBND ngày 19/02/2013	UBND/TP
	5	Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư phường 5, Quận 3	24,87	207/QĐ-UBND ngày 14/01/2013	UBND/TP
	6	Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 7 Quận 3 (phần ngoài ranh Khu Trung tâm hiện hữu mở rộng Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 930ha)	48,13	673/QĐ-UBND ngày 04/02/2013	UBND/TP
	7	Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư phường 8, Quận 3	39,83	206/QĐ-UBND ngày 14/01/2013	UBND/TP
	8	Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 9, 10, 11, 12 và 13, Quận 3	140,54	491/QĐ-UBND ngày 28/01/2013	UBND/TP
	9	Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư phường 14, Quận 3	30,63	843/QĐ-UBND ngày 19/02/2013	UBND/TP
	10	Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 7 (phần ngoài ranh khu vực quy hoạch Khu trung tâm hiện hữu mở rộng thành phố 930ha), Quận 3	70,04	3437/QĐ-UBND ngày 21/9/2020	UBND/TP

	7	Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000, Khu dân cư phường 7, quận Tân Bình	47,93	1641/QĐ-UBND ngày 3/10/2008	UBND/Q. Tân Bình
	8	Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000, Khu dân cư phường 8, quận Tân Bình	40,04	04/QĐ-UBND ngày 02/01/2009	UBND/Q. Tân Bình
	9	Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000, Khu dân cư phường 9, quận Tân Bình	50,16	1059/QĐ-UBND ngày 17/9/2009	UBND/Q. Tân Bình
	10	Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000, Khu dân cư phường 10, quận Tân Bình	84,45	1643/QĐ-UBND ngày 03/10/2008	UBND/Q. Tân Bình
	11	Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000, Khu dân cư phường 11, quận Tân Bình	58,08	638/QĐ-UBND ngày 7/7/2009	UBND/Q. Tân Bình
	12	Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000, Khu dân cư phường 12, quận Tân Bình	88,83	Số 639/QĐ-UBND ngày 7/7/2009	UBND/Q. Tân Bình
	13	Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000, Khu dân cư phường 13, quận Tân Bình	131,13	387/QĐ-UBND ngày 3/4/2009	UBND/Q. Tân Bình
	14	Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000, Khu dân cư phường 14, quận Tân Bình	80,25	388/QĐ-UBND ngày 3/4/2009	UBND/Q. Tân Bình
	15	Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, Khu dân cư phường 15, quận Tân Bình	192,16	5471/QĐ-UBND ngày 2/12/2010	UBND/TP
Tân Phú 2006/UBND-NĐ ngày 04/9/2024	1	Đồ án QHPK TL1/2000 Khu 1 Tân Phú.	573,658 ha	5388/QĐ-UBND ngày 30/09/2013	UBND/TP
	2	Đồ án QHPK TL1/2000 Khu 2 Tân Phú	615,06 ha	5387/QĐ-UBND ngày 30/09/2013	UBND/TP
	3	Đồ án QHPK TL1/2000 Khu 3 Tân Phú.	412,252 ha	5341/QĐ-UBND ngày 26/09/2013	UBND/TP
	4	Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Bình, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh	105,95	2684/QĐ-UBND ngày 23/6/2008	UBND/TP
	5	Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Bình, phường Tây Thạnh – Sơn Kỳ, quận Tân Phú		1729/QĐ-UBND ngày 07/5/2019	UBND/TP
				3278/QĐ-UBND ngày 05/8/2019	UBND/TP
Bình Tân Công văn số 3723/UBND ngày 15/8/2024	1	Khu dân cư phía Nam Đại lộ Võ Văn Kiệt	172	3035/QĐ-UBND ngày 22/7/2019	UBND/TP
	2	Khu dân cư Dọc tuyến Tỉnh lộ 10	251,95	3930/QĐ-UBND ngày 11/8/2015	UBND/TP
	3	Khu dân cư phía Bắc Đại lộ Võ Văn Kiệt	273,07	2805/QĐ-UBND ngày 01/7/2019	UBND/TP
	4	Khu dân cư Ngã Ba An Lạc	292,97	2996/QĐ-UBND ngày 16/7/2019	UBND/TP
	5	Khu dân cư phía Đông đường Bình Trị Đông	296,5	4188/QĐ-UBND ngày 03/10/2019	UBND/TP
	6	Khu dân cư phía Tây đường Bình Trị Đông	268,2	3788/QĐ-UBND ngày 06/09/2019	UBND/TP
	7	Khu dân cư phía Nam đường Tân Kỳ Tân Quý	467,49	4189/QĐ-UBND ngày 03/10/2019	UBND/TP
	8	Khu dân cư phía Bắc đường Tân Kỳ Tân Quý	380,28	3789/QĐ-UBND ngày 06/9/2019	UBND/TP
	9	Khu dân cư phía Tây đường Bình Thành	70	3929/QĐ-UBND ngày 11/8/2015	UBND/TP
	10	Khu dân cư phía Tây Quốc lộ 1A	437,86	3815/QĐ-UBND ngày 07/9/2019	UBND/TP
	11	Khu dân cư Ngã Tư Tân Tạo - Tây Bắc Tỉnh lộ 10	274,34	4392/QĐ-UBND ngày 15/08/2013	UBND/TP
	12	Khu dân cư Tân Tạo hiện hữu (Khu 1)	249	3477/QĐ-UBND ngày 29/6/2013	UBND/TP
	13	Khu dân cư Tân Tạo hiện hữu (Khu 2)	90	3476/QĐ-UBND ngày 29/06/2013	UBND/TP
	14	Khu dân cư Trung tâm Tân Tạo	489	19457/QĐ-UBND ngày 30/12/2008	UBND/Q. BT
	15	Khu dân cư phụ trợ khu công nghiệp Tân Bình mở rộng	39,11	1127/QĐ-QLĐT ngày 29/3/2005	UBND/Q. BT