

Số: 826 /QĐ-UBND

Tam Thắng, ngày 12 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch điều chỉnh cục bộ đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu liên quan đến một số ô đất tại tiểu khu VI thuộc phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh

Mã số thông tin quy hoạch: 792621278084

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TAM THẮNG

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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 260/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết 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 140/2025/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 trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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 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 Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 ban hành QCVN 01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 10/2025/TT-BXD ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của 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 về lĩnh vực xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 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 Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 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 586/QĐ-TTg ngày 17 tháng 5 năm 2019 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 2367/QĐ-UBND ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về phê duyệt Quy định quản lý kèm theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 604/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 01/2026/QĐ-UBND ngày 05 tháng 01 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về Quy định về trình tự, thủ tục tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân Thành phố trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông báo số 186/TB-VP ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố thông báo Kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố tại cuộc họp Tổ Công tác đặc biệt rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các công trình, dự án, khu đất trên địa bàn Thành phố liên quan kiến nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO về tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án của Group IDICO-CONAC trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ);

Căn cứ Thông báo số 341-TB/ĐU ngày 12 tháng 5 năm 2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy về kết luận Ban Thường vụ Đảng ủy phường Tam Thắng ngày 12 tháng 5 năm 2026;

Theo đề nghị của Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường Tam Thắng tại Tờ trình số 168/TTr-VP ngày 11 tháng 5 năm 2026 và Báo cáo số 1147/BC-KTHTĐT ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Tam Thắng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch điều chỉnh cục bộ đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu liên quan đến một số ô đất tại tiểu khu VI thuộc phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

- Vị trí khu vực điều chỉnh quy hoạch: Các ô đất thuộc tiểu khu VI có ký hiệu VI-TMDV1, VI-OTM4, VI-OCT4, VI-OCT5, VI-OCT6, VI-OCT7, VI-OCT8, VI-OCT9, VI-OCT10, VI-OCT11 và VI-OTM1 thuộc Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 604/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2024.

- Diện tích khu vực điều chỉnh quy hoạch: Khoảng 9,9 ha.

- Thời hạn lập quy hoạch: Đối với quy hoạch phân khu, thời gian lập quy hoạch không quá 09 tháng (Căn cứ Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ).

Thời hạn quy hoạch phân khu được xác định trên cơ sở thời hạn quy hoạch chung (Căn cứ theo Quyết định 586/QĐ-TTg ngày 17 tháng 5 năm 2019 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035) và theo yêu cầu quản lý, phát triển.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

Việc thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch tạo thuận lợi và làm cơ sở để triển khai các bước tiếp theo lập quy hoạch tổng mặt bằng tại khu đất.

3. Chức năng khu vực lập quy hoạch

Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch là khu vực có chức năng sử dụng đất là đất khu dịch vụ, đất hỗn hợp nhà ở và dịch vụ, đất ở cao tầng quy hoạch dài hạn.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

Nội dung điều chỉnh cục bộ cơ bản không làm thay đổi dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch của Quyết định số 604/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Vũng Tàu.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

Nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu liên quan đến một số ô đất tại tiểu khu VI thuộc phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Điều chỉnh ô đất ký hiệu VI-OTM4, diện tích 0,81ha, mật độ xây dựng tối đa 54%, tầng cao tối đa 32 tầng (1-3 tầng hầm), hệ số sử dụng đất 8,7 lần (hệ số sử dụng đất cho chức năng ở 1,3 lần (tương đương khoảng 300 người) thành diện tích 0,81 ha, mật độ xây dựng tối đa 54%, tầng cao tối đa 32 tầng (1-3 tầng hầm), hệ số sử dụng đất 8,7 lần (hệ số sử dụng đất cho chức năng ở 7,243 lần (tương đương khoảng 1.679 người). Việc điều chỉnh hệ số sử dụng đất cho chức năng ở từ 1,3 lần lên 7,243 lần là phương án tối ưu đảm bảo khai thác hiệu quả quỹ đất và đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân.

- Điều chỉnh quy mô dân số các ô đất ký hiệu VI-OCT4, VI-OCT5, VI-OCT6, VI-OCT7, VI-OCT8, VI-OCT9, VI-OCT10, VI-OCT11 và VI-OTM1 (thuộc dự án của Vietsovpetro) từ 8.029 người xuống còn 6.650 người, điều chỉnh giảm dân số đối với các ô đất này để đảm bảo phù hợp với thực tiễn khai thác quỹ đất và phát triển dự án nhà ở hiện nay, theo Văn bản số 1315/CAP-AN ngày 25 tháng 11 năm 2025 của Công an phường Tam Thắng, dân số hiện trạng của Khu nhà ở Vietsovpetro là: 4.089 người. Đề xuất điều chỉnh chuyển 35% tương đương 1.379 dân từ quỹ dân số đối dư thuộc dự án của Vietsovpetro (3.940 người) sang ô đất VI-OTM4. Việc chuyển đổi quỹ dân số nêu trên là phương án tối ưu, đảm bảo không làm vượt tổng dân số, chỉ tiêu quy hoạch, quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Tiểu khu 6 (Phường 7 cũ) cũng như tổng thể Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Vũng Tàu, đồng thời giải quyết được sự bất hợp lý về chỉ tiêu dân số cho ô đất ký hiệu VI-OTM4.

- Điều chỉnh ô đất ký hiệu VI-TMDV1, diện tích 0,64ha, tăng tầng cao từ 05 tầng lên 15 tầng để phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội, tăng hiệu quả sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng phát triển cơ sở vật chất trụ sở, văn phòng làm việc (phục vụ các dự án dầu khí, nghiên cứu, phát triển, triển khai các dự án năng lượng tái tạo ngoài khơi).

5.1. Về chức năng, cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

5.1.1. Trước khi điều chỉnh:

Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu sử dụng đất của đồ án quy hoạch phân khu tại Quyết định số 604/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Ký hiệu ô đất	Chức năng	Diện tích (ha)	Số dân (người) (*)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
VI-OTM4	Đất hỗn hợp nhà ở và dịch vụ	0,81	300	32	54	8,7 (hệ số sử dụng đất cho chức năng ở 1,3 lần)
Từ VI-OCT4 đến VI-OCT11	Đất ở cao tầng	7,24	8.029	20-25	20-43	3,53-7
VI-OTM1	Đất hỗn hợp nhà ở và dịch vụ	1,21		45	32	9,21 (hệ số sử dụng đất cho chức năng ở 1,0 lần)
VI-TMDV1	Đất khu dịch vụ	0,64	-	5	57,2	2,9
Tổng		9,9	8.329			

(*) Dân số tính toán dựa trên Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

5.1.2. Sau khi điều chỉnh cục bộ:

Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị sau khi điều chỉnh cục bộ:

Ký hiệu ô đất	Chức năng	Diện tích (ha)	Ghi chú	Số dân (người)	Ghi chú	Tầng cao tối đa (tầng)	Ghi chú	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Ghi chú	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Ghi chú
VI-OTM4	Đất hỗn hợp nhà ở và dịch vụ	0,81	Giữ nguyên	1.679	Tăng 1.379 người	32	Giữ nguyên	54	Giữ nguyên	8,7 (hệ số sử dụng đất cho chức năng ở 7,243 lần) (*)	Giữ nguyên hệ số sử dụng đất tối đa, trong đó tăng hệ số sử dụng đất cho chức năng ở tăng lên 5,943 lần
Từ VI-OCT4 đến VI-OCT11	Đất ở cao tầng	7,24	Giữ nguyên	6.650	Giảm 1.379 người	20-25	Giữ nguyên	20-43	Giữ nguyên	3,53-7	Giữ nguyên
VI-OTM1	Đất hỗn hợp nhà ở và	1,21	Giữ nguyên			45	Giữ nguyên	32	Giữ nguyên	9,21 (hệ số sử dụng đất)	Hệ số sử dụng đất cho chức năng ở sẽ được xem

Ký hiệu ô đất	Chức năng	Diện tích (ha)	Ghi chú	Số dân (người)	Ghi chú	Tầng cao tối đa (tầng)	Ghi chú	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Ghi chú	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Ghi chú
	dịch vụ									cho chức năng ở 1,0 lần)	xét cụ thể trong giai đoạn sau
VI- TMDV 1	Đất khu dịch vụ	0,64	Giữ nguyên	-	Giữ nguyên	15	Tăng 10 tầng	45,5	Giảm 11,7%	4,2	Tăng 1,3 lần
Tổng		9,9	Giữ nguyên	8.329	Giữ nguyên						
(*) <i>Lưu ý: hệ số sử dụng đất cho chức năng ở 7,243 lần chỉ tương đương khoảng 1.679 người, tránh phát sinh thêm dân số</i>											

5.2. Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Nội dung điều chỉnh cục bộ điều chỉnh chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất, mật độ xây dựng và cập nhật chỉ tiêu dân số của ô đất ký hiệu VI-OTM4, điều chỉnh quy mô dân số các ô đất ký hiệu VI-OCT4, VI-OCT5, VI-OCT6, VI-OCT7, VI-OCT8, VI-OCT9, VI-OCT10, VI-OCT11 và VI-OTM1, điều chỉnh tầng cao ô đất ký hiệu VI-TMDV1. Các nội dung điều chỉnh đảm bảo không làm quá tải hệ thống quy hoạch hạ tầng kỹ thuật của khu vực và đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường Tam Thắng; Đơn vị tư vấn lập quy hoạch (Công ty TNHH tư vấn Thiết kế và Xây dựng Vĩnh Xuân) chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ, tờ trình, bản vẽ trình duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu liên quan đến một số ô đất tại tiểu khu VI thuộc phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Tam Thắng có trách nhiệm cập nhật và thể hiện các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch nêu trên vào hồ sơ đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu liên quan đến một số ô đất tại tiểu khu VI thuộc phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình quản lý, tổ chức 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 quản lý, phát triển đô thị phù hợp với nội dung đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000.

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Vũng Tàu, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Tam Thắng tham mưu Ủy ban nhân dân phường Tam Thắng công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Vũng Tàu bằng các hình thức theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 144/2025/QH15 của Quốc hội.

- Công tác cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt cần thực hiện theo quy định tại Mục 2, Chương IV, Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025, Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 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.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và là một phần không thể tách rời của Quyết định số 604/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu.

2. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường Tam Thắng, Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Tam Thắng và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TTr. Đảng ủy Phường;
- TTr. HĐND Phường;
- Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND Phường;
- Ban Văn hóa - Xã hội HĐND Phường;
- CT, PCT UBND Phường;
- Các phòng chuyên môn thuộc UBND Phường;
- Lưu: VT, KTHĐTĐT_(Th.Thu).



**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Xuân Tú