

Số: 2881/QĐ-UBND-ĐT

Quận 12, ngày 25 tháng 12 năm 2017

SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC TP.HCM

**ĐẾN** Số: .....  
 Ngày: 01- 2018  
 Chuyên: .....  
 Lưu hồ sơ số: .....

**QUYẾT ĐỊNH**

V/v phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở đường Nguyễn Ảnh Thủ, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12 do Công ty Cổ phần Hiệp Tân làm chủ đầu tư.

**ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 12**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch;

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 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 12/7/2011 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 25/12/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 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 150/QĐ-UBND-ĐT ngày 15/05/2009 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Tổng Công ty Nông nghiệp Sài Gòn tại phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12;

Căn cứ Quyết định số 2154/QĐ-UBND-ĐT ngày 15/10/2010 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về điều chỉnh nội dung Quyết định số 150/QĐ-UBND-ĐT ngày



15/5/2009 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Tổng Công ty Nông nghiệp Sài Gòn tại phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12;

Căn cứ Quyết định số 191/QĐ-UBND-ĐT ngày 18/01/2012 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về điều chỉnh một phần nội dung tại Khoản 4, Điều 1 Quyết định số 150/QĐ-UBND-ĐT ngày 15/5/2009 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Tổng Công ty Nông nghiệp Sài Gòn tại phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT05184 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 29/01/2011;

Căn cứ Công văn số 13319/VP-ĐT ngày 25/11/2016 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố về kiến nghị của Công ty Hiệp Tân;

Căn cứ Công văn số 4629/SQHKT-QHKV2 ngày 21/9/2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc ý kiến điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đường Nguyễn Ảnh Thủ, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12;

Xét Công văn số 765/UBND ngày 31/8/2017 của Ủy ban nhân dân phường Tân Chánh Hiệp về việc tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu nhà ở đường Nguyễn Ảnh Thủ, phường Tân Chánh Hiệp;

Xét Công văn số 14HT/TT-2017 ngày 19/5/2017 của Công ty Cổ phần Hiệp Tân về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu nhà ở phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12 và Công văn số 25/HT-2017 ngày 28/11/2017 của Công ty Cổ phần Hiệp Tân về việc báo cáo và cam kết pháp lý sử dụng đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu nhà ở phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 111./TTr - QLĐT ngày 14./12/2017 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở đường Nguyễn Ảnh Thủ, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12 do Công ty Cổ phần Hiệp Tân làm chủ đầu tư,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Nay phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở đường Nguyễn Ảnh Thủ, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12 do Công ty Cổ phần Hiệp Tân làm chủ đầu tư với các nội dung như sau:

#### **1. Tên hồ sơ và địa điểm:**

- Tên hồ sơ: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở đường Nguyễn Ảnh Thủ, phường Tân Chánh Hiệp.

- Địa điểm: Phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12.



**2. Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Hiệp Tân.

**3. Đơn vị tư vấn:** Công ty Cổ phần Tư vấn Kiểm định Xây dựng Đại Việt.

**4. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi điều chỉnh quy hoạch:**

- Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch bao gồm khu C và toàn bộ phần đất thuộc quy hoạch nút giao thông Ngã ba Bầu.

- Tổng diện tích khu vực điều chỉnh: 2.285,6m<sup>2</sup>.

**5. Lý do điều chỉnh:**

Nút giao thông Ngã ba Bầu (giao lộ giữa đường Tô Ký và đường Nguyễn Ảnh Thủ) đã được Ủy ban nhân dân thành phố điều chỉnh bán kính từ 100m xuống còn 80m tại Quyết định số 6706/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 về phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Quận 12 đến năm 2020, tỷ lệ 1/5000. Ủy ban nhân dân thành phố cũng đã có Công văn số 13319/VP-ĐT ngày 25/11/2016 giao Ủy ban nhân dân quận phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn Công ty Cổ phần Hiệp Tân điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cập nhật bán kính nút giao thông đường Tô Ký - Nguyễn Ảnh Thủ là 80m.

**6. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

- Điều chỉnh giảm bán kính nút giao thông Ngã ba Bầu từ bán kính R = 100m xuống còn R = 80m theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Quận 12 đến năm 2020 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6706/QĐ-UBND ngày 29/12/2012. Phần diện tích đất dư ra do giảm bán kính nút giao điều chỉnh từ chức năng đất giao thông đối ngoại sang chức năng đất ở thống nhất với chức năng của khu C (nhà ở liên kế); theo đó, tổng diện tích đất khu C sẽ tăng từ 837,4m<sup>2</sup> lên thành 1.379,2m<sup>2</sup>. Cơ cấu sử dụng đất trong phạm vi điều chỉnh thay đổi như sau:

STT	Loại đất	Trước khi điều chỉnh		Sau khi điều chỉnh	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	- Theo quy hoạch được phê duyệt là 837,4m <sup>2</sup> . - Diện tích thực tế sau khi cấp GCN là 838,8m <sup>2</sup> .	37,28	1.379,2	60,34
2	Đất giao thông đối ngoại	- Theo quy hoạch được phê duyệt là 1.408,66m <sup>2</sup> . - Diện tích thực tế sau khi cấp GCN là 1.446,8m <sup>2</sup> .	62,72	906,4	39,66
	Tổng	- Theo quy hoạch được phê duyệt là 2.246,06m <sup>2</sup> . - Diện tích thực tế là 2.285,6m <sup>2</sup> .	100	2.285,6	100

- Điều chỉnh lại phương án phân lô cho toàn bộ khu C, theo đó số lô nền tại khu C sẽ tăng từ 04 lô nền lên thành 07 lô nền, chi tiết về các lô nền thuộc khu C trước và sau khi điều chỉnh như sau:



Trước khi điều chỉnh				Sau khi điều chỉnh			
Lô số	Diện tích khuôn viên (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Lô số	Diện tích khuôn viên (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng tối đa (%)
1	175,50	138,52	78,90	1	192,8	136,4	70,72
2	224,53	158,00	70,36	2	179,6	129,4	72,04
3	181,55	140,00	77,11	3	277,7	172,8	62,23
4	226,53	140,00	61,80	4	177,1	128,0	72,29
				5	165,8	121,7	73,42
				6	154,6	115,2	74,54
				7	231,6	154,8	66,84
<b>Tổng</b>	<b>837,4</b>	<b>576,52</b>			<b>1.379,2</b>	<b>958,3</b>	

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của toàn đồ án trước và sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch sẽ thay đổi như sau:

STT	Loại đất	Trước khi điều chỉnh (Dân số 285 người)		Sau khi điều chỉnh (Dân số 285 người)	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
1	Đất ở	6.577	23,08	7.118,80	24,98
2	Đất cây xanh	454,45	1,59	454,45	1,59
3	Đất giao thông đối nội	2.578,99	9,05	2.578,99	9,05
4	Đất mặt nước (ràch hiện hữu)	448,90	-	409,36	-
5	Đất giao thông đối ngoại	1.408,66	-	906,40	-
	<b>Tổng</b>	<b>11.468,0</b>		<b>11.468,0</b>	

- Quy mô tầng cao xây dựng công trình (bao gồm các tầng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 03:2012/BXD) áp dụng cho các lô nền tại khu C: 06 tầng (01 trệt + 05 lầu), chiều cao toàn công trình là 24,5m.

- Chỉ giới xây dựng tuân thủ theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất do Công ty Cổ phần Tư Vấn Kiểm định Xây dựng Đại Việt lập tháng 11/2017.

### **Điều 2.** Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Hiệp Tân:

- Chịu trách nhiệm về pháp lý sử dụng đất đối với các phần đất thuộc khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

- Lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch cho toàn dự án trình Ủy ban nhân dân quận phê duyệt làm cơ sở quản lý quy hoạch xây dựng tại dự án theo quy định.

**Điều 3.** Quyết định này duyệt kèm Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất - tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tỷ lệ 1/500 có đóng dấu phê duyệt của Ủy ban nhân dân Quận 12.

Các nội dung khác tại các Quyết định số 150/QĐ-UBND-ĐT ngày 15/05/2009, Quyết định số 2154/QĐ-UBND-ĐT ngày 15/10/2010 và Quyết định số 191/QĐ-UBND-ĐT ngày 18/01/2012 của Ủy ban nhân dân Quận 12 là không đổi.



**Điều 4.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tân Chánh Hiệp, Công ty Cổ phần Hiệp Tân, các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. *T.M*

**Nơi nhận :**

- Như Điều 4;
- Sở QHKT, XD, TNMT (kèm bản vẽ);
- UBND/Q: CT, PCT/ĐT;
- Đội Thanh tra địa bàn Quận 12;
- CN.VPĐKĐDQ12;
- VP. HĐND và UBND quận;
- Lưu: VT .QH (2b). T.13.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



*Lê Trương Hải Hiếu*  
**Lê Trương Hải Hiếu**

