

Số : 92/QĐ-BQLKN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 9 năm 2018

## QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu công viên, Trung tâm công cộng và dân cư 13C - Khu chức năng số 13  
Đô thị mới Nam Thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh.

### TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI NAM THÀNH PHỐ

Căn cứ Quyết định số 751/TTg ngày 11/9/1997 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Đầu tư và xây dựng Khu đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 79/2008/QĐ-UBND ngày 31/10/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành quy chế tổ chức hoạt động của Ban Quản lý Đầu tư và xây dựng khu đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh (tên gọi tắt là Ban Quản lý Khu Nam);

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ 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 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

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





Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

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 6692/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/5000 (quy hoạch phân khu) Khu đô thị mới Nam thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 2.975ha;

Căn cứ Quyết định số 121/QĐ-BQLKN ngày 22/12/2009 của Ban Quản lý Khu Nam về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Chung cư cao tầng AView 2, Khu công viên – Trung tâm công cộng và dân cư 13C, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh.

Căn cứ Quyết định số 10/QĐ-BQLKN ngày 21/02/2013 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu công viên – Trung tâm công cộng và dân cư 13C – Khu chức năng số 13 – Đô thị mới Nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh.

Căn cứ Công văn số 136/UBND ngày 13/5/2016 của Ủy ban nhân dân xã Phong Phú -huyện Bình Chánh về lấy ý kiến cộng đồng dân cư hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 chung cư cao tầng Aview 2, Khu công viên – Trung tâm công cộng và dân cư 13C, tại xã Phong Phú;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 478495 ngày 28/10/2010 của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Tân Bình;

Xét Tờ trình số 07/CV-ĐTXDTB ngày 25/7/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tân Bình về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chung cư Aview 2 - Khu công viên – Trung tâm công cộng và dân cư 13C – Khu chức năng số 13 – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh;

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số 157/QH-XD ngày 10/9/2018 của Phòng Quy hoạch - Xây dựng về thẩm định điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công viên - Trung tâm công cộng và dân cư 13C – Khu chức năng số 13 – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1:** Duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công viên - Trung tâm công cộng và dân cư 13C – Khu chức năng số 13 – Đô thị



mới Nam Thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh với các nội dung điều chỉnh quy hoạch như sau:

**1. Vị trí, phạm vi ranh giới và diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết:**

Điều chỉnh Chung cư Aview 2 thuộc Khu công viên, Trung tâm công cộng và dân cư 13C – Khu chức năng số 13 – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, tiếp giáp các tuyến đường khu vực như sau:

- Phía Đông : giáp đường số 19, lộ giới 14m.
- Phía Bắc : giáp đường số 10A, lộ giới 10m.
- Phía Tây : giáp Công viên và giao lộ đường Nguyễn Văn Linh.
- Phía Nam : giáp đại lộ Nguyễn Văn Linh, lộ giới 120m.

**2. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (chủ đầu tư dự án):**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tân Bình

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

Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng tổng hợp (Nagecco).

**4. Hồ sơ, bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết:**

Thuyết minh tổng hợp.

Thành phần bản vẽ, gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (tầng hầm).
- Các Bản vẽ thiết kế đô thị.

**5. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết**

- Điều chỉnh cơ cấu số lượng căn hộ.
- Cập nhật quy mô dân số được tính toán theo Văn bản số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho công trình nhà ở cao tầng.

**6. Tính chất, chức năng khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết:**

Chung cư Aview 2: là chung cư cao tầng, gồm căn hộ ở kết hợp thương mại - dịch vụ.

**7. Quy mô dân số, cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu sử dụng đất đô thị trong khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết:**

- Quy mô dân số khu vực điều chỉnh quy hoạch: 639 người.



- Quy mô diện tích khu vực điều chỉnh quy hoạch: 3.715,2 m<sup>2</sup>, (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 478495 ngày 28/10/2010 của Sở Tài nguyên và Môi trường).

### 7.1. Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Thành phần	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng chung cư	1.586,5	42,7
2	Đất cây xanh, vườn hoa	743,1	20,0
3	Đất giao thông, sân bãi	1385,6	37,3
<b>Tổng đất chung cư Aview 2</b>		<b>3.715,2</b>	<b>100</b>

### 7.2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

STT	Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc	Đơn vị	QH được duyệt (QĐ 10/QĐ-BQLKN ngày 21/02/2013)	Phương án điều chỉnh
1	Dân số	người	480	639
2	Diện tích đất lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết	m <sup>2</sup>	3.715,2	3.715,2
3	Diện tích xây dựng công trình	m <sup>2</sup>	-	1.586,5
4	Tổng diện tích sàn xây dựng	m <sup>2</sup>	32.054	28.978,77 (gồm hầm)
5	Diện tích xây dựng tầng hầm	m <sup>2</sup>	-	3381,39
6	Mật độ xây dựng	%	40	42,7
7	Hệ số sử dụng đất (không bao gồm tầng hầm): - Chức năng ở - Chức năng thương mại-dịch vụ-công cộng	lần	-	6,88 4,30 2,58
8	Tầng cao	tầng	17,0	17,0 (*)
9	Tổng số căn hộ	căn	162	223
10	Khoảng lùi - Phía đường Nguyễn Văn Linh - Phía đường số 19 - Phía đường số 10A - So với ranh đất còn lại	m	6 6 6 6	6 6 6 5,5



(\*): trường hợp công trình có bố trí tầng tum thì cách tính tầng cao và chiều cao xây dựng thực hiện theo ý kiến của Bộ Xây dựng tại Văn bản số 3149/BXD-KHCN ngày 03/12/2014 hướng dẫn về quy định số tầng nhà công trình tại QCVN 03:2012/BXD (tầng tum không tính và số tầng của công trình khi diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái)

## **8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh không thay đổi so với quy hoạch chi tiết được duyệt tại Quyết định số 10/QĐ-BQLKN ngày 21/02/2013 của Ban Quản lý Khu Nam.

**9. Điều chỉnh một số nội dung trong Quyết định số 10/QĐ-BQLKN ngày 21/02/2013 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu công viên – Trung tâm công cộng và dân cư 13C – Khu chức năng số 13 – Đô thị mới Nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh và Quy định quản lý ban hành kèm theo Quyết định số 10/QĐ-BQLKN ngày 21/02/2013 nêu trên, như sau:**

- Dân số dự kiến : 4.297 người.
- Tổng số căn hộ nhà chung cư : 674 căn.
- Chỉ tiêu sử dụng đất:
  - + Đất ở : 21,6 m<sup>2</sup>/người.
  - + Đất công trình công cộng : 7,7 m<sup>2</sup>/người.
  - + Đất công viên cây xanh - TDTT : 8,8 m<sup>2</sup>/người.
  - + Đất giao thông : 21,5 m<sup>2</sup>/người.

**Điều 2.** Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tân Bình và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu, đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chung cư Aview 2 – Khu công viên - Trung tâm công cộng và dân cư 13C – Khu chức năng số 13 – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tân Bình thực hiện việc quản lý quy hoạch xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt, cần lưu ý các nội dung sau:

- Tổ chức lập, trình thẩm định nhiệm vụ và hồ sơ cấm mốc giới theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng; Quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 12/5/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Việc xây dựng công trình phải theo quy định hiện hành và đảm bảo đầu nổi phù hợp với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, đảm bảo việc tổ chức thoát nước mưa và vệ sinh môi trường khi tiến hành san lấp mặt bằng và xây dựng không gây ảnh hưởng xấu đến các khu vực lân cận.





- Công trình khi thiết kế phải tuân thủ Quy chuẩn và Tiêu chuẩn xây dựng công trình để đảm bảo người tàn tật tiếp cận sử dụng: QCVN 10:2014/BXD; Tuân thủ quy định quản lý công viên cây xanh đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định số 199/2004/QĐ-UB ngày 18/8/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố và Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị; Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD Quy hoạch Xây dựng và QCVN 05:2008/BXD “ Nhà ở và công trình công cộng- An toàn sinh mạng và sức khỏe”.

- Khi triển khai thiết kế xây dựng phải đảm bảo tỷ lệ cây xanh đạt 20% theo Bảng 2.8 trong Quy chuẩn QCVN 01:2008; đảm bảo chỗ để xe theo quy định tại Văn bản số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho công trình nhà ở cao tầng và Quy chuẩn QCVN 01:2008.

- Thực hiện đầy đủ các yêu cầu về thẩm định thiết kế phòng chống cháy nổ theo Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31/7/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật phòng cháy và chữa cháy. Thực hiện đầy đủ các yêu cầu về vệ sinh môi trường của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công viên - Trung tâm công cộng và dân cư 13C – Khu chức năng số 13 – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh được phê duyệt, Chủ đầu tư phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Ủy ban nhân dân xã Phong Phú và các Sở ngành Thành phố thực hiện công tác công bố công khai quy hoạch được duyệt đến từng khu phố - tổ dân phố và thông báo các đơn vị có liên quan trong khu vực quy hoạch để thực hiện tốt việc quản lý và triển khai hoàn chỉnh các quy định về thủ tục đầu tư xây dựng theo nội dung quy hoạch được duyệt.

- Trên cơ sở nội dung được duyệt, Chủ đầu tư liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường và Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh để được xem xét hướng dẫn và thực hiện đầy đủ các thủ tục liên quan đến nghĩa vụ tài chính (nếu có) theo quy định hiện hành.

**Điều 3.** Quyết định này đính kèm các bản vẽ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công viên - Trung tâm công cộng và dân cư 13C – Khu chức năng số 13 – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh được nêu tại Khoản 4, Điều 1 của Quyết định này.

**Điều 4.** Quyết định này là bộ phận cấu thành của Quyết định số 10/QĐ-BQLKN ngày 21/02/2013 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu công viên – Trung tâm công cộng và dân cư 13C – Khu chức năng số 13 – Đô thị mới Nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, các nội dung khác không đề cập trong Quyết định này được giữ nguyên, không thay đổi.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng Ban, Trưởng các phòng thuộc Ban Quản lý Khu Nam, Chủ đầu tư dự án và các đơn vị có liên quan đến dự án chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- UBNDTP: PCT/QLĐT;
- VP UBNDTP: Tổ QLĐT;
- Sở QHKT (kèm bản vẽ);
- Sở GTVT (kèm bản vẽ);
- Sở XD (kèm bản vẽ);
- Sở TN-MT (kèm bản vẽ);
- Sở Tài chính (kèm bản vẽ);
- UBND huyện Bình Chánh (kèm bản vẽ);
- UBND xã Phong Phú (kèm bản vẽ);
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tân Bình (kèm bản vẽ);
- Lãnh đạo Ban (TB, các PTB);
- Chánh Văn phòng;
- Bộ phận tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ;
- Văn phòng Ban (kèm bản vẽ);
- Phòng KHĐT; Phòng ĐĐMT;
- Lưu: VT, phòng QHXD (kèm bản vẽ) (VQc).

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**



**Hồ Trung Hiếu**

