

Số: 747/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 02 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000  
Khu dân cư 36ha (giáp khu liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc),  
phường An Phú, quận 2**

**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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 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 xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về 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 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 về lập, 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 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 6707/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 2;

Căn cứ Quyết định số 4605/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư 36 ha (giáp khu liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc), phường An Phú, quận 2;

Căn cứ Quyết định số 1233/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư 36 ha (giáp khu liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc), phường An Phú, quận 2;

Căn cứ Công văn số 3856/UBND-ĐT ngày 21 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về quy mô dân số, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc dự án khu nhà ở cao tầng Green Diamond, diện tích khoảng 14.903,9m<sup>2</sup>, phường An Phú, quận 2 do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà làm chủ đầu tư;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 432/TTr-SQHKT ngày 25 tháng 01 năm 2018 về trình duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư 36 ha (giáp khu liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc), phường An Phú, quận 2,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư 36 ha (giáp khu liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc), phường An Phú, quận 2, với các nội dung chính như sau:

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

- Quy mô diện tích điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 14.903,9 m<sup>2</sup>, gồm ô phố ký hiệu III-8, III-CX và III-GTNB.

- Vị trí và giới hạn phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch: thuộc phường An Phú, quận 2.

+ Phía Tây Bắc giáp : đường Mai Chí Thọ.

+ Phía Đông Nam giáp : đường D9 (lộ giới 14m).

+ Phía Đông giáp : đường D5 (lộ giới 12m).

+ Phía Đông Bắc giáp : rạch hiện hữu.

### **2. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

Ủy ban nhân dân quận 2.

### **3. Hồ sơ bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch phê duyệt:**

- Bản đồ vị trí, giới hạn ô đường, khu vực cần điều chỉnh cục bộ (trích từ bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã được phê duyệt) và bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất theo phương án điều chỉnh (thể hiện khu vực điều chỉnh cục bộ và khu vực tiếp cận) tỷ lệ 1/2000.

## **Điều 2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

### **1. Nội dung điều chỉnh:**

- Điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường An Phú, quận 2 (giáp khu liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc) nhằm tăng tính khả thi của dự án, phù hợp với định hướng phát triển của khu vực, góp phần khai thác sử dụng đất hiệu quả.

- Xác định tính chất, các chỉ tiêu kinh tế kiến trúc chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực điều chỉnh quy hoạch.

- Chức năng sử dụng đất, quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

	Theo quy hoạch được duyệt	Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch
Ký hiệu	Lô đất III-8, III-CX, III-GTNB	Lô đất III-8-1, III-8-2, III-8-3, III-8-4
Chức năng sử dụng đất	III-8: đất ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ. III-CX: đất cây xanh công cộng. III-GTNB: đất giao thông nội bộ.	III-8-1: đất nhóm nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, văn phòng, officetel và đất nhóm nhà ở thấp tầng. III-8-2: đất cây xanh cách ly ven rạch. III-8-3: mặt nước. III-8-4: đất giao thông đối ngoại (đường Mai Chí Thọ).
Diện tích	III-8: 13.874,28m <sup>2</sup> . III-CX: 221,96m <sup>2</sup> . III-GTNB: 338,69m <sup>2</sup> .	III-8-1: 13.671,73 m <sup>2</sup> , trong đó: + Đất nhóm nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, văn phòng, officetel: 11.202,09 m <sup>2</sup> . + Đất nhóm nhà ở thấp tầng: 2.469,64 m <sup>2</sup> . III-8-2: 587,36 m <sup>2</sup> . III-8-3: 2,95 m <sup>2</sup> . III-8-4: 172,89 m <sup>2</sup> .
Quy mô dân số	III-8: 1.250-1.500 người.	III-8-1: 2.205 người.
Chỉ tiêu sử dụng đất	-	III-8-1: 6,2 m <sup>2</sup> /người (tính trên diện tích 13.671,73 m <sup>2</sup> ).
Mật độ xây dựng tối đa	III-8: khối đế 55%, khối thấp 20-30%	III-8-1: 50%, trong đó: + Đất nhóm nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, văn phòng, officetel: khối đế 50%, khối thấp 30% (tính trên diện tích 11.202,09 m <sup>2</sup> ); + Đất nhóm nhà ở thấp tầng: 55% (tính trên diện tích 2.469,64 m <sup>2</sup> ).
Tầng cao tối đa	III-8: 25-35 tầng	III-8-1: 4-35 tầng
Hệ số sử dụng đất tối đa	III-8: 6,5 lần.	III-8-1: 7,5 lần, trong đó: + Đất nhóm nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, văn phòng, officetel: khối đế: 7,29 lần. + Đất nhóm nhà ở thấp tầng: 0,21 lần.

## **2. Các điểm lưu ý:**

- Về tầng cao: số tầng bao gồm các tầng được quy định tại Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 03:2012/BXD.

- Về hệ số sử dụng đất: được xác định trên cơ sở diện tích sàn các tầng cao xây dựng công trình theo Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 03:2012/BXD.

- Diện tích khu đất phù hợp quy hoạch sẽ được xác định chính xác khi thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, sau khi Bản đồ hiện trạng vị trí khu đất được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm duyệt.

- Đường giao thông cấp phân khu vực (tối thiểu 13m) giữa nhóm nhà ở cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ, văn phòng, officetel và nhóm nhà ở thấp tầng sẽ được xác định khi thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500.

## **Điều 3. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan**

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 2 có trách nhiệm cập nhật và thể hiện trong hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư 36ha (giáp khu liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiểu), phường An Phú, quận 2 những nội dung điều chỉnh nêu trên. Sau khi rà soát, đánh giá quá trình thực hiện đồ án này theo định kỳ thời hạn đã được quy định, cần tổng hợp các nội dung điều chỉnh để đưa vào nội dung nghiên cứu điều chỉnh tổng thể đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư 36 ha (giáp khu liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiểu), phường An Phú, quận 2 (trong đó có hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội). Trong quá trình quản lý, tổ chức triển khai 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 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.

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được phê duyệt, cơ quan có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch đô thị cần phải công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư 36 ha (giáp khu liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiểu), phường An Phú, quận 2 này theo quy định.

- Công tác cắm mốc giới theo nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư 36 ha (giáp khu liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiểu), phường An Phú, quận 2 cần được tổ chức thực hiện theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 3 năm 2016 của Bộ Xây dựng và Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về cắm mốc giới theo quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh.

**Điều 4.** Quyết định này đính kèm bản vẽ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư 36 ha (giáp khu liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiểu), phường An Phú, quận 2 được nêu tại Khoản 3, Điều 1 Quyết định này.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Thủ trưởng các sở - ban - ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Phú và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 5;
- TTUB: CT, PCT/ĐT;
- VPUB: PVP/ĐT;
- Phòng Đô thị;
- Lưu: VT, (ĐT-N) D. **18**

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



**Trần Vĩnh Tuyền**