

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án
Xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Thới An,
tạ phường Thới An, Quận 12.**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 12

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 19/11/2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc 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 25/12/2012 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 lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 4013/QĐ-UBND ngày 24/9/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chủ trương đầu tư dự án Xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Thới An;

Căn cứ Công văn số 298/SQHKT-QHKV2 ngày 20/01/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc ý kiến về quy hoạch tổng mặt bằng dự án Xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Thới An;

Căn cứ Quyết định số 637/QĐ-UBND ngày 24/12/2008 của Ủy ban nhân dân quận về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000, khu dân cư phường Thới An (Khu 2), Quận 12;

Xét Báo cáo số 427/BC-UBND ngày 24/02/2025 Ủy ban nhân dân phường Thới An về kết quả niêm yết lấy ý kiến cộng đồng dân cư về quy hoạch tổng mặt bằng dự án Xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Thới An;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Quận 12 tại Tờ trình số 263/TTr-QLDA ngày 17/02/2025 về việc đề nghị thẩm định quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) dự án Xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Thới An, Quận 12 và đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 355/TTr-QLĐT ngày 26/02/2025 về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án Xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Thới An, Quận 12.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án Xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Thới An, Quận 12 với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Thới An, Quận 12.
2. Tên dự án: Xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Thới An, Quận 12.
3. Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Quận 12.
4. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn - Kiến trúc Xây dựng Bình Nguyên.
5. Mục tiêu quy hoạch: Tạo cơ sở pháp lý về quy hoạch theo quy định để phê duyệt dự án đầu tư Xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Thới An đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 4013/QĐ-UBND ngày 24/9/2024.

6. Vị trí, phạm vi ranh giới quy hoạch:

6.1. Vị trí: Khu đất thuộc một phần thửa đất số 01, 02 tờ bản đồ số 30 (tài liệu 2005), phường Thới An, Quận 12; ranh giới khu đất do Nhà nước trực tiếp quản lý được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc

Thiết kế xây dựng Đăng Khoa lập và Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm duyệt ngày 12/3/2024.

6.2. Về quy hoạch xây dựng và phạm vi ranh giới quy hoạch:

- Căn cứ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000, khu dân cư phường Thới An (Khu 2), Quận 12 đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 phê duyệt tại Quyết định số 637/QĐ-UBND ngày 24/12/2008: Vị trí khu đất phần lớn diện tích thuộc quy hoạch đất công trình công cộng - hành chính (thuộc ô phố ký hiệu VI/1); phần còn lại thuộc quy hoạch đường giao thông (phía Tây tiếp giáp đường Lê Văn Khương, lộ giới 40m, phía Bắc tiếp giáp đường Nguyễn Thị Kiều, lộ giới 20m, vạt góc giao lộ theo quy hoạch được duyệt).

- Ranh giới khu đất như sau:

+ Phía Đông: Tiếp giáp khu đất giáo dục (Trường Tiểu học Trần Quốc Toàn).

+ Phía Tây: Tiếp giáp đường Lê Văn Khương, lộ giới 40m.

+ Phía Nam: Tiếp giáp hẻm, lộ giới 6m.

+ Phía Bắc: Tiếp giáp đường Nguyễn Thị Kiều, lộ giới 20m.

7. Quy mô lập quy hoạch tổng mặt bằng:

- Diện tích phù hợp quy hoạch đất công trình công cộng - hành chính 4.339m², khu đất thuộc một phần thửa đất số 01, 02 tờ bản đồ số 30 (tài liệu 2005), phường Thới An, Quận 12; ranh giới khu đất do Nhà nước trực tiếp quản lý được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc Thiết kế xây dựng Đăng Khoa lập và Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm duyệt ngày 12/3/2024.

- Về pháp lý: Theo phương án xử lý, sắp xếp nhà đất của Ủy ban nhân dân quận đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 65/UBND-TM ngày 04/01/2011 (theo số thứ tự 86, phụ lục 1); phạm vi lập quy hoạch tổng mặt bằng thuộc một phần khu đất có diện tích 7.449m², đã được Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 339/QSDĐ/1997 ngày 26/12/1997 (bao gồm: Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Thới An, Công an phường, Phường Đội và Đội thuế phường Trung Mỹ Tây), theo đó, Ủy ban nhân dân Thành phố đã phê duyệt tiếp tục sử dụng theo quy hoạch của Thành phố; đồng thời, Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Thới An đã được Ủy ban nhân dân Thành phố xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước tại Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 20/6/2006.

8. Hồ sơ, bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng:

- Thuyết minh tổng hợp.

- Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới khu đất, tỷ lệ 1/500.

- Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, tỷ lệ 1/500.

- Bản vẽ quy hoạch giao thông, tỷ lệ 1/500.

- Bản vẽ quy hoạch thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500.



- Bản vẽ quy hoạch cấp thoát nước, quản lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/500.
- Bản vẽ quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng, hạ tầng viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/500.

9. Nội dung quy hoạch:

9.1. Về cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Cơ cấu sử dụng đất:

STT	NỘI DUNG	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất xây dựng công trình: - Công trình hiện hữu: 697,44m ² ; - Công trình xây dựng mới: 604m ² .	1.301,44	29,99
2	Đất cây xanh, thảm cỏ, sân nội bộ	1.750	40,33
3	Đất giao thông nội bộ	1.287,56	29,68
Tổng diện tích		4.339	100

- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

+ Diện tích khu đất: 4.443,10m², trong đó: Diện tích phù hợp quy hoạch đất đất công trình công cộng - hành chính là 4.339,0 m², diện tích thuộc lộ giới là 104,1m².

+ Diện tích công trình hiện hữu: 697,44m².

+ Diện tích xây dựng mới: 604m².

+ Mật độ xây dựng toàn khu: 29,99%.

+ Tổng diện tích sàn xây dựng: 1.876,18m².

+ Hệ số sử dụng đất toàn khu: 0,67.

+ Tầng cao: 03 tầng.

+ Chiều cao xây dựng tối đa: 17m.

9.2. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

9.2.1. Quy hoạch mạng lưới giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- Về giao thông: Kết nối giao thông chính với đường Lê Văn Khương, lộ giới 40m và kết nối giao thông phụ với đường Nguyễn Thị Kiều, lộ giới 20m.

- Điểm kết nối giao thông: Giao thông khu vực lập quy hoạch được kết nối giao thông với đường Lê Văn Khương tương ứng với cổng chính ra vào dự án và cổng phụ thoát hiểm kết nối với đường phía Bắc khu đất.

- Diện tích bãi đậu xe máy cơ bản đáp ứng so với tiêu chuẩn thiết kế TCVN 4601:2012 (theo số lượng cán bộ, công chức, người hoạt động không chuyên trách được phân bổ cho Ủy ban nhân dân phường Thới An theo Quyết định số 2970/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của Ủy ban nhân dân Quận 12); đảm bảo nhu cầu sử dụng của công trình theo QCVN 13:2018/BXD, QCVN 01:2021/BXD và QCVN 06:2022/BXD.

- Khoảng lùi công trình:

+ So với ranh lộ giới đường Lê Văn Khương: Tối thiểu 22,1m;

+ So với ranh lộ giới đường Nguyễn Thị Kiều: Tối thiểu 4,5m;

9.2.2. Về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ xây dựng toàn khu Hxd $\geq 9,60\text{m}$ (cao độ Quốc gia); khu vực có cao độ cao, san ủi tại chỗ khi xây dựng công trình.

- Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất; đồng thời phù hợp với khu vực xung quanh.

9.2.3. Về quy hoạch thoát nước mưa:

- Thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát thu gom nước mưa bằng hố ga và hệ thống cống thoát nước $\varnothing 300$, $\varnothing 400$ dọc đường nội bộ và khuôn viên dự án; hệ thống thoát nước mưa được đấu nối thoát nước vào hệ thống thoát nước chung trên đường Lê Văn Khương.

9.2.4. Về quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu phụ tải điện: 176,2 kVA.

- Nguồn cấp: Từ hệ thống cấp điện hiện hữu chạy dọc theo tuyến đường Lê Văn Khương.

- Quy hoạch hệ thống điện: Đấu nối vào hệ thống điện nằm vị trí phía Tây khu đất (dự kiến hạ trạm biến áp) trên đường Lê Văn Khương và đấu nối trực tiếp với hệ thống điện của thành phố.

9.2.5. Về quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước: $7,77\text{m}^3/\text{ngày}$.

- Nguồn cấp: Từ tuyến cấp nước hiện hữu chạy dọc theo tuyến đường Lê Văn Khương.

- Quy hoạch hệ thống cấp nước: Đấu nối vào hệ thống cấp nước nằm trên đường Lê Văn Khương và đấu nối với hệ thống cấp nước thành phố.

- Lưu lượng cấp nước chữa cháy qcc = 10 lít/s cho một đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời là 01 đám cháy (theo QCVN 06:2022/BXD).

9.2.6. Viễn thông:



- Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được đấu nối từ trạm thông tin liên lạc bưu điện Thành phố đến tủ thông tin liên lạc tổng của dự án.

- Mạng lưới thông tin liên lạc được bố trí cấp nguồn đến từng công trình trong khu vực.

- Dự báo nhu cầu thuê bao: 16 máy (chỉ tiêu phát triển viễn thông là 0,005 máy/m²).

9.2.7. Thoát nước thải:

- Nước thải được thu gom đưa qua bể tự hoại và nước tưới rửa thoát ra hệ thống thoát nước mưa được đấu nối thoát nước vào hệ thống thoát nước chung trên đường Lê Văn Khương (thông qua cống Ø200).

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- + Lưu lượng nước thải: $Q_{TH}: 3,21\text{m}^3/\text{ngày}$.

- + Toàn bộ nước thải được thu gom đưa qua bể tự hoại và nước tưới rửa thoát ra hệ thống thoát nước mưa được đấu nối thoát nước vào hệ thống thoát nước chung trên đường Lê Văn Khương.

9.2.8. Xử lý chất thải rắn:

- Tổng lượng chất thải rắn: $W = 215,5\text{ kg/ngày}$.

- Chất thải rắn sinh hoạt sẽ được thu gom vào các thùng chứa rác chuyên dụng và bố trí các thùng rác nhựa phân bố rải rác tại văn phòng, nhà vệ sinh,...các loại chất thải rắn này được thu gom hàng ngày, sau đó hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển đến khu liên hợp xử lý chất thải rắn thành phố tại xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi để xử lý theo đúng quy định.

9.2.9. Hệ thống phòng cháy, chữa cháy:

Cần đảm bảo thực hiện theo quy định về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

Điều 2. Quyết định này đính kèm Thuyết minh tổng hợp và các Bản vẽ được nêu tại khoản 8, Điều 1, Quyết định này.

Điều 3. Trách nhiệm của chủ đầu tư và đơn vị tư vấn lập quy hoạch, lập bản đồ:

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu đánh giá hiện trạng và bản đồ hiện trạng vị trí khu đất lập quy hoạch; nội dung nghiên cứu tính toán các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc trong thuyết minh và hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch tổng mặt bằng của dự án.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, chủ đầu tư và đơn vị tư vấn lập quy hoạch chịu trách nhiệm hoàn thiện các hạng mục công trình của dự án đảm bảo kết nối mạng lưới hạ tầng kỹ thuật trong khu vực; liên hệ cơ quan quản lý chuyên ngành triển khai, hoàn chỉnh các quy định về đầu tư xây dựng, thỏa thuận đấu nối khi triển khai thực hiện theo quy định.



- Trên cơ sở đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Thới An được phê duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp phòng Văn hóa và Thông tin, Ủy ban nhân dân phường Thới An tổ chức công bố, công khai quy hoạch theo quy định.

- Trường hợp ranh đất và diện tích đất được cơ quan có thẩm quyền giao hoặc cấp Giấy chứng nhận có thay đổi so với ranh đất đã được phê duyệt hoặc trong quá trình triển khai có phát sinh những vấn đề thay đổi về phạm vi ranh giới, diện tích, các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc và các giải pháp chính đã được phê duyệt,... chủ đầu tư phải thực hiện lập và trình phê duyệt điều chỉnh theo quy định.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 5. Về việc công bố, công khai:

- Giao phòng Quản lý đô thị phối hợp chủ đầu tư cung cấp hồ sơ đã được phê duyệt để phòng Văn hóa và Thông tin và Ủy ban nhân dân phường Thới An công bố, công khai theo quy định.

- Giao phòng Văn hóa và Thông tin công bố, công khai trên Trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân Quận 12.

- Giao Ủy ban nhân dân phường Thới An tổ chức thực hiện công bố, công khai quyết định này theo Luật Quy hoạch đô thị, Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018 và báo cáo kết quả về Ủy ban nhân dân Quận 12 theo quy định.

Điều 6. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân quận, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Trưởng phòng Văn hóa và Thông tin, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Thới An, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Quận 12, các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- UBND/Q: CT, các PCT;
- Lưu: VT, QH(2b,HT).Việt.20.

CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Đức