

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án
Xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành, 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 2855/QĐ-UBND ngày 31/5/2013 Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư và công nghiệp Tân Thới Hiệp, phường Hiệp Thành, Quận 12 (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000);

Căn cứ Quyết định số 4014/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 Hiệp Thành, Quận 12;

Căn cứ Công văn số 386/SQHKT-QHKV2 ngày 23/01/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc có ý kiến về quy hoạch tổng mặt bằng dự án Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành, Quận 12;

Xét Công văn số 94/UBND-ĐC ngày 03/02/2025 của Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành về việc thực hiện niêm yết, công khai và tổ chức về quy hoạch tổng mặt bằng dự án Xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành, Quận 12 (kèm Phiếu lấy ý kiến);

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Quận 12 tại Tờ trình số 237/TTr-QLDA ngày 12/02/2025 về đề nghị thẩm định quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) dự án Xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành, Quận 12 và đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 342/TTr-QLĐT ngày 26/02/2025 về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án án Xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành, Quận 12.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án Xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành, 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 Hiệp Thành, Quận 12.
2. Tên dự án: Xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành, 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 Thiết kế Xây dựng C.D.12.

5. Mục tiêu quy hoạch: Tạo cơ sở pháp lý về quy hoạch theo quy định đề phê duyệt dự án đầu tư Xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành, Quận 12 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 4014/QĐ-UBND ngày 24/9/2024.

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

6.1. Vị trí: Thuộc một phần thửa đất số 3, 4, 5, tờ bản đồ số 28 (tài liệu 2005), phường Hiệp Thành, Quận 12; ranh giới khu đất do Nhà nước trực tiếp quản lý được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 52244/TTĐĐBBĐ-VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 30/5/2024, với diện tích là 1.750,6m².

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

- Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư và công nghiệp Tân Thới Hiệp, phường Hiệp Thành, Quận 12 (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2855/QĐ-UBND ngày 31/5/2013: Vị trí khu đất phần lớn thuộc quy hoạch đất Trung tâm hành chính cấp phường, xã (Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành), thuộc một phần ô phố III/6, phần còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông (lộ giới đường Nguyễn Ảnh Thủ 30m, lộ giới đường phía Tây Bắc 12m, vạt góc giao lộ theo quy hoạch được duyệt).

- Ranh giới khu đất như sau:

+ Phía Đông Bắc: Tiếp giáp Trạm Y tế phường Hiệp Thành (ô phố III/5).

+ Phía Tây Nam: Tiếp giáp đường Nguyễn Ảnh Thủ (lộ giới 30m).

+ Phía Đông Nam: Tiếp giáp trụ sở Công an phường Hiệp Thành và đất Trung tâm thương mại dịch vụ (ô phố III/7).

+ Phía Tây Bắc: Tiếp giáp đường Hiệp Thành 13 (lộ giới 12m).

7. Quy mô lập quy hoạch tổng mặt bằng:

- Diện tích phù hợp quy hoạch đất Trung tâm hành chính cấp phường, xã (Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành) là 1.748,1m² (thuộc một phần ô phố III/6); diện tích đất quy hoạch đất giao thông (đường Nguyễn Ảnh Thủ và đường phía Tây Bắc, vạt góc giao lộ theo quy hoạch được duyệt) là 2,5m².

- Về pháp lý: Khu đất đã được Ủy ban nhân dân Thành phố xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với trụ sở Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành, địa chỉ: Số 246, đường Nguyễn Ảnh Thủ, Khu phố 2, phường Hiệp Thành, Quận 12 tại Quyết định số 1483/QĐ-UBND ngày 31/7/2006; Bản đồ hiện trạng vị trí số 52244/TTĐĐBBĐ-VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 30/5/2024.

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 chuẩn bị kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Bản vẽ quy hoạch cấp nước, tỷ lệ 1/500.
- Bản vẽ quy hoạch thoát nước, quản lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/500.
- Bản vẽ quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng, tỷ lệ 1/500.
- Bản vẽ quy hoạch 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	697,53	39,90
1.1	Khối chính	679,53	38,87
1.2	Khối bảo vệ	9,0	0,515
1.3	Nhà bơm	9,0	0,515
2	Đất cây xanh	528,05	30,21
3	Đất giao thông nội bộ - bãi xe	552,52	29,89
Tổng diện tích		1.748,10	100

- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- + Diện tích xây dựng : 697,53m².
- + Tổng diện tích sàn xây dựng : 1.349,2m².
- + Mật độ xây dựng toàn khu : 39,90%.
- + Tầng cao tối đa toàn khu : 02 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất toàn khu : 0,77.
- + Chiều cao xây dựng tối đa : 10,40m.

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 Nguyễn Ảnh Thủ, lộ giới 30m và kết nối giao thông phụ với đường phía Tây Bắc, lộ giới 12m.

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

- Diện tích đậu xe đảm bảo nhu cầu sử dụng của công trình theo QCVN 13:2018/BXD, QCVN 01:2021/BXD và QCVN 06:2021/BXD.

- Khoảng lùi công trình (đối với phần công trình chính trên khu đất):

+ So với ranh lộ giới đường Nguyễn Ảnh Thủ: Tối thiểu 6,0m.

+ So với ranh lộ giới đường phía Tây Bắc: Tối thiểu 6,0m.

+ So với ranh đất phía sau: Tối thiểu 3,0m.

9.2.2. Về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ theo khu vực hiện trạng; xây dựng trên nền trụ sở Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành hiện hữu.

- 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.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Công thoát nước mưa được đặt ngầm (cống D300, D400), nước mưa được thu gom về vị trí hố ga thoát nước mưa và thoát ra cống thoát nước chung trên đường Nguyễn Ảnh Thủ.

9.2.3. Về quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu công suất sử dụng điện năng công trình: 54,14kW.

- Nguồn cấp: Sử dụng lưới điện hạ thế hiện hữu trên đường phía Tây Bắc (Hiệp Thành 13); nguồn điện này cung cấp đến tủ phân phối chính MSB sẽ cung cấp đến các tủ điện khác trong công trình đặt trong khuôn viên khu quy hoạch để đảm bảo cấp điện liên tục.

- Quy hoạch hệ thống điện: Đấu nối vào nguồn điện hiện hữu nằm trên đường Hiệp Thành 13 và đấu nối trực tiếp với hệ thống điện của Thành phố.

9.2.4. Về quy hoạch cấp nước:

- Sử dụng bể chứa nước có dung tích 34m³ đáp ứng nhu cầu dùng nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy (trong đó: Nhu cầu sử dụng nước sinh hoạt, tưới cây rửa đường là 7m³/ngày đêm; lưu lượng cấp nước chữa cháy Q_{cc} = 27m³).

- Nguồn cấp: Từ tuyến cấp nước hiện hữu chạy dọc theo đường Nguyễn Ảnh Thủ và đường phía Tây Bắc (Hiệp Thành 13).



- Quy hoạch hệ thống cấp nước: Đầu nối vào hệ thống cấp nước nằm trên đường phía Tây Bắc (Hiệp Thành 13) và đầu nối với hệ thống cấp nước thành phố.

9.2.5. Viễn thông:

- Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được đầu nối từ tuyến viễn thông ngầm hiện hữu trên đường Nguyễn Ảnh Thủ và đường phía Tây Bắc (Hiệp Thành 13) 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.

9.2.6. 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 đầu nối thoát nước vào hệ thống thoát nước chung trên đường Nguyễn Ảnh Thủ (thông qua cống D200).

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

+ Lưu lượng nước thải: $Q_{TH} = 4,74m^3/ngày\ đêm$.

+ Toàn bộ nước thải được thu gom đưa qua bể tự hoại và nước tưới rửa thoát ra hệ thống thoát nước mưa được đầu nối thoát nước vào hệ thống thoát nước chung trên đường Nguyễn Ảnh Thủ.

9.2.7. Xử lý chất thải rắn:

- Tổng lượng chất thải rắn: $W = 84,5\ kg/ngày$.

- 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 và xử lý theo đúng quy định.

9.2.8. Hệ thống phòng cháy, chữa cháy:

Cần đảm bảo thực hiện về hệ thống 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 án:

- 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 đầu 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 Hiệp Thành, Quận 12 được phê duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp phòng Văn hóa và Thông tin, Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành 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 đề phòng Văn hóa và Thông tin và Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành 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 Hiệp Thành 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 Hiệp Thành, 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).Tuyển.20.



CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Đức