

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án
Xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Đông Hưng Thuận,
tại phường Đông Hưng Thuận, 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 551/QĐ-UBND-ĐT ngày 28/11/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc phê duyệt phần quy hoạch kiến trúc và giao thông của đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Đông Hưng Thuận (khu 3), Quận 12;

Căn cứ Quyết định số 4015/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 Đông Hưng Thuận, tại phường Đông Hưng Thuận, Quận 12;

Căn cứ Công văn số 127/SQHKT-QHKV2 ngày 10/01/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc có ý kiến về quy hoạch tổng mặt bằng dự án Xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Đông Hưng Thuận, tại phường Đông Hưng Thuận, Quận 12;

Xét báo cáo số 66/BC-UBND ngày 14/02/2025 của Ủy ban nhân dân phường Đông Hưng Thuận về kết quả lấy ý kiến cộng đồng dân cư về dự thảo quy hoạch xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Đông Hưng Thuận (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 353/TTr-QLDA ngày 26/02/2025 về việc thẩm định quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) dự án Xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Đông Hưng Thuận, tại phường Đông Hưng Thuận, Quận 12 và đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 345/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 Đông Hưng Thuận, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án Xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Đông Hưng Thuận, tại phường Đông Hưng Thuận, 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 Đông Hưng Thuận, tại phường Đông Hưng Thuận, Quận 12.

2. Tên dự án: Xây dựng Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Đông Hưng Thuận, tại phường Đông Hưng Thuận, Quận 12.

3. Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Quận 12.

4. Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc An Thái.

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 Đông Hưng Thuận, tại phường Đông Hưng Thuận, Quận 12 đã được Ủy ban nhân dân Thành

phổ phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 4015/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 166, 168, 180, 181, 182, 205, 206 tờ bản đồ số 18 (tài liệu năm 2005), phường Đông Hưng Thuận, Quận 12; ranh giới khu đất do Nhà nước trực tiếp quản lý được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 51733/TTĐĐBĐ-VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 17/4/2023, với diện tích là 2.946,3m².

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

- Căn cứ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Đông Hưng Thuận (khu 3), Quận 12 đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 phê duyệt tại Quyết định số 551/QĐ-UBND-ĐT ngày 28/11/2008: Vị trí khu đất thuộc quy hoạch đất công trình hành chính (một phần ô phố III/17), phía Tây Bắc tiếp giáp đường giao thông (lộ giới 12m).

- Ranh giới hạn khu đất như sau:

+ Phía Tây: Tiếp giáp đường Đông Hưng Thuận 11, lộ giới 12m;

+ Phía Đông, phía Bắc và phía Nam: Tiếp giáp khu dân cư.

- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của toàn ô phố III/17 như sau:

+ Diện tích: 0,96ha;

+ Mật độ xây dựng tối đa: 30%;

+ Tầng cao xây dựng (tối thiểu - tối đa): 3 - 5 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất: 1,5.

7. Quy mô lập quy hoạch tổng mặt bằng:

- Diện tích phù hợp quy hoạch đất công trình hành chính là **2.946,3m²** (một phần ô phố có ký hiệu III/17) thuộc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Đông Hưng Thuận (khu 3), Quận 12 đã được Ủy ban nhân dân quận phê duyệt tại Quyết định số 551/QĐ-UBND-ĐT ngày 28/11/2008.

- Về pháp lý: Khu đất đã được Ủy ban nhân dân Thành phố xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước tại Quyết định số 1420/QĐ-UBND ngày 31/7/2006. Hiện nay, Ủy ban nhân dân phường Đông Hưng Thuận đang lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

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

- Thuyết minh tổng hợp.

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

- Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng phương án hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500 (trong đó, có thể hiện Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới khu đất, tỷ lệ 1/2000; 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	883,9	30
a)	Công trình hiện trạng (Trụ sở Ban Chỉ huy quân sự phường)	303,2	10,3
b)	Công trình xây dựng mới	580,7	19,7
	Trụ sở Ủy ban nhân dân phường (ký hiệu 1)	571,7	19,4
	Nhà bảo vệ (ký hiệu 2)	9,0	0,3
2	Đất cây xanh	883,9	30
3	Đất giao thông, sân bãi	1.178,5	40
Tổng diện tích		2.946,3	100

- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

+ Diện tích xây dựng toàn khu: 883,9m² (trong đó, diện tích xây dựng mới: 571,7m²).

+ Tổng diện tích sàn xây dựng toàn khu: 3.701,4m² (trong đó, tổng diện tích sàn xây dựng mới: 2.330,8m²).

+ Mật độ xây dựng toàn khu: 30%.

+ Tầng cao tối đa toàn khu: 04 tầng (01 trệt, 03 lầu, mái che cầu thang).

+ Hệ số sử dụng đất toàn khu: 1,25.

+ Chiều cao xây dựng tối đa: 22,17m.

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 với đường Đông Hưng Thuận 11, lộ giới 12m.

- 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:

+ So với ranh lộ giới đường Đông Hưng Thuận 11: Tối thiểu 4m.

+ So với ranh đất xung quanh: Tối thiểu 4m.

9.2.2. Về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ xây dựng toàn khu Hxd $\geq 4.33\text{m}$ (so với mốc 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:

Cống thoát nước mưa được đặt ngầm (cống D400), bố trí xung quang khu đất; nước mưa được thu gom và thoát ra cống thoát nước phía Tây Bắc trên đường Đông Hưng Thuận 11, thoát ra hệ thống thoát nước chung của Thành phố.

9.2.4. Về quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu phụ tải điện: 196,3kVA.

- Nguồn cấp: Từ hệ thống cấp điện hiện hữu chạy dọc theo tuyến đường Đông Hưng Thuận 11.

- Quy hoạch hệ thống điện: Đầu nối vào nguồn điện hiện hữu nằm trên đường Đông Hưng Thuận 11 và đầu nối trực tiếp với hệ thống điện của Thành phố.

9.2.5. Về quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước: $6,29\text{m}^3/\text{ngày}$.

- Nguồn cấp: Từ tuyến cấp nước hiện hữu chạy dọc theo đường Đông Hưng Thuận 11.

- Quy hoạch hệ thống cấp nước: Đầu nối vào hệ thống cấp nước nằm trên đường Đông Hưng Thuận 11 và đầu 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 đầu nối từ tuyến viễn thông nổi hiện hữu trên đường Đông Hưng Thuận 11 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: 12 máy (chỉ tiêu phát triển viễn thông là $0,005$ máy/ m^2).

9.2.7. Thoát nước thải:

- Nước thải được thu gom đưa qua bể tự hoại thoát ra hệ thống thoát nước mưa được đầu nối thoát nước vào hệ thống thoát nước chung trên đường Đông Hưng Thuận 11 (thông qua cống D200).

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

+ Lưu lượng nước thải: Q_{TH} : 5,742m³/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 đầu nối thoát nước vào hệ thống thoát nước chung trên đường Nguyễn Văn Quá.

9.2.8. Xử lý chất thải rắn:

- Tổng lượng chất thải rắn: $W = 130$ 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 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 Ủy ban nhân dân phường Đông Hưng Thuận, tại phường Đông Hưng Thuận, Quận 12 được phê duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp phòng Văn hóa và Thông tin, Ủy ban nhân dân phường Đông Hưng Thuận 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 Đông Hưng Thuận 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 Đông Hưng Thuận 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 Đông Hưng Thuận, 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./-h

Nơi nhận:

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

CHỦ TỊCH**Nguyễn Văn Đức**