

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án
Xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân phường Tân Thới Hiệp, 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 4017/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 Tân Thới Hiệp, Quận 12;

Căn cứ Quyết định số 627/QĐ-UBND-ĐT ngày 23/12/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc phê duyệt nội dung 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 Tân Thới Hiệp (khu 1), Quận 12;

Căn cứ Công văn số 256/SQHKT-QHKV2 ngày 16/01/2025 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 Tân Thới Hiệp, Quận 12;

Xét Công văn số 705/UBND ngày 20/02/2025 của Ủy ban nhân dân phường Tân Thới Hiệp về kết quả lấy ý kiến cộng đồng dân cư về dự thảo quy hoạch xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân phường Tân Thới Hiệp (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 236/TTr-QLDA ngày 12/02/2025 về việc thẩm định quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) dự án Xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân phường Tân Thới Hiệp, tại phường Tân Thới Hiệp, Quận 12 và đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 344/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 Tân Thới Hiệp, Quận 12.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án Xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân phường Tân Thới Hiệp, 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 Tân Thới Hiệp, Quận 12.

2. Tên dự án: Xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân phường Tân Thới Hiệp, 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 TNHH Thiết kế Xây dựng Điềm Kiến trúc.

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 Tân Thới Hiệp, Quận 12 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 4017/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 116, tờ bản đồ số 04 (tài liệu 2005), phường Tân Thới Hiệp, Quận 12; ranh giới khu đất do Nhà nước trực

tiếp quản lý được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 282/NA/2019 do Công ty TNHH Địa chính Công trình và Xây dựng Nam Á lập ngày 14/11/2019, với diện tích là 2.282,3m².

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 Tân Thới Hiệp (khu 1) đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 phê duyệt tại Quyết định số 627/QĐ-UBND-ĐT ngày 23/12/2008: Khu đất thuộc quy hoạch đất hành chính (thuộc một phần ô phố ký hiệu I/17), lộ giới đường Trương Thị Hoa 30m, lộ giới hẻm phía Đông Bắc 4,5m.

- Ranh giới khu đất như sau:

- + Phía Đông Nam: Tiếp giáp đất dân cư (ô phố ký hiệu I/16).
- + Phía Tây Nam : Tiếp giáp đường Trương Thị Hoa (lộ giới 30m).
- + Phía Tây Bắc : Tiếp giáp đất hành chính (một phần ô phố ký hiệu I/17) và đất dân cư (thuộc ô phố ký hiệu I/4).
- + Phía Đông Bắc : Tiếp giáp hẻm mã số 52 (lộ giới 4,5m).

7. Quy mô lập quy hoạch tổng mặt bằng:

- Diện tích phù hợp quy hoạch đất hành chính là **2.282,3m²** (thuộc một phần ô phố ký hiệu I/17) thuộc đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Thới Hiệp (khu 1) đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 phê duyệt tại Quyết định số 627/QĐ-UBND-ĐT ngày 23/12/2008.

- Về pháp lý: Khu đất do Nhà nước trực tiếp quản lý.

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	912,92	40
2	Đất cây xanh	205,15	8,99
3	Đất giao thông nội bộ - sân bãi	1.164,23	51,01
Tổng		2.282,3	100

- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- + Diện tích xây dựng : 912,92m².
- + Tổng diện tích sàn xây dựng : 2.396,4m².
- + Mật độ xây dựng toàn khu : 40%.
- + Tầng cao tối đa toàn khu : 03 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất toàn khu : 1,05.
- + Chiều cao xây dựng tối đa : 14,6m.

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 Trương Thị Hoa, lộ giới 30m.

- Điểm kết nối giao thông: Giao thông khu vực lập quy hoạch được kết nối giao thông với đường Trương Thị Hoa, tương ứng với công chính ra vào dự án.

- Khoảng lùi công trình:

- + So với ranh lộ giới đường Trương Thị Hoa: Tối thiểu 7m.
- + So với ranh còn lại: Tối thiểu 3,5m.

- 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.

9.2.2. Về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ xây dựng toàn khu $H_{xd} \geq 8,35m$ (cao độ Quốc gia); khu vực có cao độ lớn, 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:

Sử dụng hệ thống thu gom nước mưa bằng hố ga và hệ thống cống thoát nước bê tông cốt thép dọc đường nội bộ và khuôn viên dự án; hệ thống thoát nước

mưa được đầu nối thoát nước vào hệ thống thoát nước chung trên đường Trương Thị Hoa.

9.2.4. Về quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu phụ tải điện: 250kVA.
- Nguồn cấp: Sử dụng lưới điện hạ thế hiện hữu 22/0,4kV, sử dụng máy biến áp 03 pha đặt trong khuôn viên khu quy hoạch để đảm bảo cấp điện liên tục.
- Quy hoạch hệ thống điện: Đầu nối vào nguồn điện hiện hữu nằm trên Trương Thị Hoa 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: $Q_{\max} = 10,7 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.
- Nguồn cấp: Từ tuyến cấp nước hiện hữu chạy dọc theo tuyến đường Trương Thị Hoa.
- Quy hoạch hệ thống cấp nước: Đầu nối vào hệ thống cấp nước nằm trên đường Trương Thị Hoa 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 trạm thông tin liên lạc bưu điện Thành phố đến tủ thông tin liên lạc đặt tại khu vực văn phòng của dự án.

9.2.7. Thoát nước thải:

Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Lưu lượng nước thải: $Q_{\max} = 7,5 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.
- Nước thải được thu gom qua bể tự hoại bằng hệ thống cống D200, nước thải sinh hoạt được xử lý bằng bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống thoát nước mưa.
- Toàn bộ nước thải sau khi được xử lý tại bể xử lý nước thải của dự án (theo QCVN14:2008/BTNMT) sẽ được đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của thành phố thông qua điểm đầu nối trên đường Trương Thị Hoa).

9.2.8. Xử lý chất thải rắn:

- Tổng lượng chất thải rắn: $W = 0,155 \text{ tấn/ngày}$.
- 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 trụ sở Ủy ban nhân dân phường Tân Thới Hiệp, Quận 12 được phê duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp phòng Văn hóa và Thông tin, Ủy ban nhân dân phường Tân Thới Hiệp 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 Tân Thới Hiệp 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 Tân Thới Hiệp 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 Tân Thới Hiệp, 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).Thuyền.20.



CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Đức