

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 2 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 3456 /QĐ-UBND

Quận 2, ngày 02 tháng 8 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
thấp tầng Thảo Điền (Thảo Điền Sapphire) diện tích 27.018,4m²,
phường Thảo Điền, quận 2**

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 2

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 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 nội dung 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 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về ban hành quy chuẩn, kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011, số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012, số 10/2015/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2015 và số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 008526 được Sở Tài nguyên Môi trường cấp ngày 25 tháng 6 năm 2008, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hồ Chí Minh cập nhật chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần TDS ngày 13 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Quyết định số 1778/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2014 của Ủy ban nhân dân quận 2 về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thấp tầng Thảo Điền (Thảo Điền Sapphire) quy mô 27.018,4m² tại phường Thảo Điền, quận 2 (phần quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông);



Căn cứ Quyết định số 1444/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bắc Xa Lộ Hà Nội, phường Thảo Điền và một phần phường An Phú, quận 2 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông);

Căn cứ Quyết định số 5022/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chuyển nhượng dự án Khu dân cư thấp tầng Thảo Điền quy mô 27.018,4m² tại phường Thảo Điền, quận 2 từ Công ty TNHH Một thành viên Phát triển GS Sài Gòn sang Công ty Cổ phần TDS;

Căn cứ Công văn số 295/UBND ngày 04 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân phường Thảo Điền về ý kiến thống nhất của cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thấp tầng Thảo Điền (Thảo Điền Sapphire) tại lô đất ký hiệu B-12, phường Thảo Điền, quận 2;

Căn cứ Công văn số 3038/SQHKT-QHKTT ngày 28 tháng 6 năm 2018 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc ý kiến thống nhất về đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thấp tầng Thảo Điền (Thảo Điền Sapphire) tại lô đất ký hiệu B-12, phường Thảo Điền, quận 2;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần TDS tại Văn bản số 01/TDS/DCQH ngày 16 tháng 4 năm 2018 (kèm hồ sơ, bản vẽ) về điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư thấp tầng Thảo Điền tại phường Thảo Điền, quận 2;

Xét Kết quả thẩm định số 31/KQTĐ-QLĐT ngày 30 tháng 7 năm 2018; Tờ trình số 357/TTr-QLĐT ngày 30 tháng 7 năm 2018 của phòng Quản lý đô thị về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thấp tầng Thảo Điền (Thảo Điền Sapphire) diện tích 27.018,4m², phường Thảo Điền, quận 2;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Điều chỉnh một phần nội dung khoản 6 và khoản 7 tại Điều 1 Quyết định số 1778/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2014 của Ủy ban nhân dân quận 2 về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thấp tầng Thảo Điền (Thảo Điền Sapphire) quy mô 27.018,4m² tại phường Thảo Điền, quận 2, kèm bản đồ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

1. Điều chỉnh một phần điểm 6.3, khoản 6, Điều 1 của Quyết định số 1778/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2014 như sau:

Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
A	Đất trong đơn vị ở	15.232,10	56,4%	
A1	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	11.331,2	41,9 %	94,4
A2	Đất giao thông	3.134,1	11,6 %	26,2
A3	Đất công viên cây xanh, đường đi dạo.	265,90	1,0 %	2,24
	Đất công cộng (chức năng hồ bơi và nhà câu lạc bộ thể dục)	500,9	1,9%	4,17
B	Đất ngoài đơn vị ở	11.786,30	43,6%	
B1	Đất giao thông, sân bãi, đường đi dạo và công viên cây xanh cảnh quan thuộc hành lang bảo vệ Sông Sài Gòn	11.245,60	41,6%	
B2	Đất giao thông hành lang ven rạch Ông Hóa	540,70	2,0 %	
TỔNG CỘNG		27.018,4	100,0%	

2. Điều chỉnh một phần điểm 6.4, khoản 6, Điều 1 của Quyết định số 1778/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2014 như sau (các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật giữ nguyên, không điều chỉnh):

Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Theo phương án đề xuất
1	Tổng số nhà	căn	- 29 căn (bao gồm 28 căn biệt thự và 01 Nhà quản lý) - 01 Nhà CLB Thể dục
2	Dân số	người	120
3	Tầng cao (theo Quy chuẩn 03:2012/BXD)	tầng	- Nhà ở thấp tầng (biệt thự): 03 tầng (không kể tầng lửng tại trệt và tầng hầm) - Nhà CLB Thể dục: 02 tầng
4	Chiều cao tối đa	m	- Biệt thự + Nhà quản lý: tối đa 12,5m. - Nhà CLB Thể dục: tối đa 7m.
5	Mật độ xây dựng trung bình toàn	%	khoảng 20,5%

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Theo phương án đề xuất
	khu (tính trên diện tích 27.018,4m ²)		
6	Hệ số sử dụng đất toàn khu (tính trên diện tích 27.018,4m ²)	lần	tối đa 0,80
7	Khoảng lùi xây dựng công trình và các chỉ tiêu khác	m	theo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng hiện hành

3. Điều chỉnh một phần điểm 7.1, khoản 7, Điều 1 của Quyết định số 1778/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2014 như sau:

- + **Mẫu nhà đơn lập B:** gồm 04 căn áp dụng cho các nền số 13, 17, 28, 29.
- Diện tích khuôn viên : 412,0 ÷ 542,6m²/lô;
 - Diện tích xây dựng trệt : 204 m²;
 - Mật độ xây dựng : khoảng 37,6% ÷ 49,51%;
 - Tầng cao : 03 tầng (không kể tầng lửng tại trệt, tầng hầm);
 - Chiều cao đỉnh mái : ≤ 12,5m;
 - Khoảng lùi:
 - + Sân trước : 3 m;
 - + Sân sau : 2 m (không áp dụng đối với lô đất có phần tiếp giáp hành lang 10m rạch Ông Hóa);
 - + Bên hông : 3 m (áp dụng các mặt tiếp giáp đường);
 - + Bên hông : 2 m (áp dụng cho mặt còn lại).
 - Vạt góc : 4m x 4m (áp dụng cho các nền góc số 13, 17, 28).
 - Độ vuron của ban công : tối đa 1,2m (tính từ chỉ giới xây dựng, đồng thời ban công không được vượt quá chỉ giới đường đỏ).

4. Điều chỉnh bổ sung điểm 7.3, khoản 7, Điều 1 của Quyết định số 1778/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2014 như sau:

- **Đất công cộng** (chức năng hồ bơi và nhà câu lạc bộ thể dục): ký hiệu E-12.
- Diện tích lô đất : 500,9m².
- Diện tích xây dựng trệt : 92m² (không tính diện tích xây dựng hồ bơi).
- Mật độ xây dựng : 18,37%.
- Tầng cao : 02 tầng.

- Hệ số sử dụng đất : tối đa 0,37 lần.
- Chiều cao đỉnh mái : $\leq 7\text{m}$.
- Vạt góc : $4\text{m} \times 4\text{m}$.
- Khoảng lùi:
 - + So với đường D3 (lộ giới 9m) : 5,2m.
 - + So với đường D4 (lộ giới 7,5m : 8,7m).
 - + So với đường D5 (lộ giới 9m) : 9,5m.
 - + So với ranh đất phía Nam : 2m.

Các điểm lưu ý khác:

- Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính để được hướng dẫn thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy hoạch điều chỉnh, hoàn chỉnh các pháp lý về đất đai có liên quan và thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có); liên hệ với các cơ quan chức năng liên quan để hoàn tất các thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.

- Nội dung chi tiết cụ thể của hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến từng công trình trong phạm vi ranh dự án: chủ đầu tư chịu trách nhiệm lập thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án và trình các cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định. Trong quá trình triển khai thực hiện dự án chủ đầu tư chịu trách nhiệm hoàn thiện các hạng mục công trình của dự án đảm bảo kết nối với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

Điều 2. Công ty Cổ phần TDS có trách nhiệm:

- Liên hệ Sở Xây dựng để được hướng dẫn thủ tục phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng công trình theo quy định;
- Liên hệ Sở Tài chính để được hướng dẫn thủ tục và tính toán nghĩa vụ tài chính bổ sung của dự án do điều chỉnh quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này đính kèm bản vẽ quy hoạch điều chỉnh chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thấp tầng Thảo Điền (Thảo Điền Sapphire) quy mô 27.018,4m² tại phường Thảo Điền, có hiệu lực kể từ ngày ký và là một phần không tách rời Quyết định số 1778/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2014 của Ủy ban nhân dân quận 2.

Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày phê duyệt đồ án quy hoạch đô thị này, Công ty Cổ phần TDS có trách nhiệm phối hợp Ủy ban nhân dân phường Thảo

Điền và các đơn vị có liên quan thuộc Ủy ban nhân dân quận 2 để tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch đô thị theo quy định.

Phòng Quản lý đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân phường Thảo Điền và các phòng ban chức năng thuộc Ủy ban nhân dân quận 2 có trách nhiệm kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng dự án theo quy hoạch được duyệt và có biện pháp xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận, Trưởng phòng Quản lý đô thị quận, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận, Đội trưởng Đội Thanh tra địa bàn quận 2 (thuộc Thanh tra Sở Xây dựng), Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Thảo Điền, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần TDS chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận :

- Như Điều 4 (kèm bản đồ) (g);
- UBND TP (để b/cáo) (g);
- Sở XD, QHKT, TNMT (g);
- Sở TC, GTVT (g);
- TT. Quận ủy (g);
- TTUB: CT (g), PCT/ĐT (g);
- P.QLĐT, TNMT, TCKH (g);
- UBND P.Đ (g);
- Lưu: VT, MQ (17b).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Phước Hưng