

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

Số: 2933 /QĐ-UBND

Quận 2, ngày 26 tháng 8 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc, diện tích 60,21ha, phường An Phú, quận 2 (phần Quy hoạch, kiến trúc và giao thông)

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 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

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 Quyết định số 684/QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, quận 2;

Căn cứ Công văn số 200/SGTVT-GTT ngày 08 tháng 6 năm 2009 của Sở Giao thông Vận tải về xác định mép bờ cao rạch Giồng Ông Tố, rạch Mương Kinh tại vị trí dự án khu 90ha Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, quận 2;

Căn cứ Công văn số 4794/SGTVT-XD ngày 16 tháng 8 năm 2010 của Sở Giao thông Vận tải về góp ý nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư Nam Rạch Chiếc 90,31836ha, quận 2;

Căn cứ Công văn số 3015/SGTVT-CNT ngày 30 tháng 5 năm 2011 của Sở Giao thông Vận tải về định hướng hệ thống thoát nước trong dự án 30ha tái định cư và 30ha do Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc làm chủ đầu tư thuộc khu 90ha Nam Rạch Chiếc, quận 2;

Căn cứ Quyết định số 3054/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc, diện tích 60,21ha, phường An Phú, quận 2;

Căn cứ Công văn số 509/TC-QC ngày 25 tháng 11 năm 2011 của Cục Tác chiến về chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình Dự án Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc trong khu dân cư 90ha Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, quận 2;

Căn cứ các Quyết định số 15396/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2011 và số 5152/QĐ-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2012 của Ủy ban nhân dân quận 2 về phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc, diện tích 60,21ha, phường An Phú, quận 2 (phần Quy hoạch, kiến trúc, giao thông và phần Hạ tầng kỹ thuật);

Căn cứ Quyết định số 265/QĐ-TNMT-CCBVMT ngày 21 tháng 3 năm 2012 của Sở Tài nguyên và Môi trường về phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc của Công ty Nam Rạch Chiếc tại phường An Phú, quận 2;

Căn cứ Quyết định số 3215/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về thuận cho Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc thuê đất tại phường An Phú, quận 2 để đầu tư xây dựng khu dân cư;

Căn cứ Công văn số 18507/SGTVT-KT ngày 13 tháng 11 năm 2012 của Sở Giao thông Vận tải ý kiến về phương án kết nối giao thông của dự án Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc tại phường An Phú, quận 2 vào đường gom tuyến cao tốc Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây;

Căn cứ Thông báo số 260/TB-VP ngày 10 tháng 4 năm 2014 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố về nội dung kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Nguyễn Hữu Tín về xem xét giải quyết kiến nghị của Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc về điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư, tái định cư Nam Rạch Chiếc 60,2ha tại phường An Phú, quận 2, theo đó chấp thuận về nguyên tắc điều chỉnh và bổ sung thêm chức năng ở đối với các khu đất có chức năng thương mại – dịch vụ của dự án, trên cơ sở đảm bảo bù lại số diện tích đất ở bị giảm do bố trí 03 cơ sở tôn giáo vào diện tích đất ở của dự án;

Căn cứ Thông báo số 1088/TB-VP ngày 23 tháng 12 năm 2014 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố về nội dung kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Nguyễn Hữu Tín chấp thuận chủ trương giao khu dân cư tái định cư số 3 (*thực tế là số 2*), diện tích 30.193m² (thuộc khu 30ha do Ủy ban nhân dân quận 2 quản lý) cho Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc để tăng thêm diện tích đất ở cho dự án, bù đắp số diện tích đất ở bị giảm do bố trí công trình

tôn giáo 3,5ha trong dự án khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc (60,21ha), phường An Phú, quận 2;

Căn cứ Công văn số 587/UBND ngày 29 tháng 9 năm 2015 của Ủy ban nhân dân phường An Phú về ý kiến cộng đồng dân cư thống nhất điều chỉnh quy hoạch đô thị dự án Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc, diện tích 60,21ha, phường An Phú, quận 2;

Căn cứ các Công văn số 1675/UBND-QLĐT ngày 22 tháng 4 năm 2016 của Ủy ban nhân dân quận 2 và số 2547/SQHKT-QHKT ngày 23 tháng 6 năm 2016 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố về nội dung điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc (60,21ha) tại phường An Phú, quận 2;

Căn cứ Công văn số 3484/UBND-ĐTMT ngày 06 tháng 7 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố, theo đó chấp thuận nội dung đề xuất của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc (60,21ha) tại phường An Phú, quận 2 do Ủy ban nhân dân quận 2 và Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc làm chủ đầu tư;

Xét đề nghị phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc diện tích 60,21ha, phường An Phú, quận 2 của Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc tại văn bản số 82/CV-NRC ngày 14 tháng 7 năm 2016 (kèm hồ sơ, bản vẽ);

Xét Kết quả thẩm định số 13/KQTĐ-QLĐT ngày 02 tháng 8 năm 2016 và Tờ trình số 302/TTr-QLĐT ngày 08 tháng 8 năm 2016 của phòng Quản lý đô thị về phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc, diện tích 60,21ha, phường An Phú, quận 2 (phần Quy hoạch, kiến trúc và giao thông),

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Điều chỉnh một phần nội dung khoản 6 và khoản 7 tại Điều 1 Quyết định số 15396/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2011 của Ủy ban nhân dân quận 2 về phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc, diện tích 60,21ha, phường An Phú, quận 2 (phần Quy hoạch, kiến trúc và giao thông) (kèm bản đồ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500):

1. Điều chỉnh điểm 6.3, khoản 6, Điều 1 của Quyết định số 15396/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2011:

Điều chỉnh quy mô dân số toàn dự án giảm từ khoảng **26.025** người thành khoảng **25.346** người (giảm 679 người).

2. Điều chỉnh điểm 6.4, khoản 6, Điều 1 của Quyết định số 15396/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2011:

Điểm 6.4. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch:

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
Khu A – Khu tái định cư của quận 2 Dân số khoảng 6.285 người		26,984	100,00	42,93
A	Đất đơn vị ở	25,840	95,76	41,11
1	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	15,262	56,56	24,28
2	Đất công trình công cộng	5,978	22,15	9,51
	+ Trường học (các cấp)	1,601	5,93	2,55
	+ Thương mại – dịch vụ, văn hóa, giải trí, hành chính, y tế...	3,359	12,45	5,34
	+ Chợ	1,018	3,77	1,62
3	Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước	1,676	6,21	2,67
4	Đất giao thông sân bãi	2,924	10,84	4,65
B	Đất ngoài đơn vị ở	1,144	4,24	
	- Đất hành lang cây xanh cách ly	0,639	2,37	
	- Đất tôn giáo	0,505	1,87	
Khu B – Khu dân cư do Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc làm chủ đầu tư Dân số khoảng 19.061 người		33,229	100,00	17,43
A	Đất đơn vị ở	26,859	80,83	14,09
1	- Đất nhóm nhà ở cao tầng kết hợp thương mại – dịch vụ	11,236	33,81	5,89
	- Đất nhóm nhà ở thấp tầng	3,019	9,09	1,58
2	Đất công trình công cộng	4,085	12,29	2,14
	+ Trường học (các cấp)	3,039	9,15	1,59
	+ Y tế	1,046	3,15	0,55
3	Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước	2,287	6,88	1,20
4	Đất giao thông sân bãi	6,231	18,75	3,27
B	Đất ngoài đơn vị ở	6,370	19,17	
	- Đất hành lang cây xanh cách ly	2,870	8,64	
	- Đất tôn giáo	3,500	10,53	

3. Điều chỉnh điểm 6.5, khoản 6, Điều 1 của Quyết định số 15396/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2011:

Điểm 6.5. 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
Khu A – Khu tái định cư của quận 2			
1	Tổng số nền đất	nền	1.244
2	Kích thước nền	m ²	80m ² ÷ 173,92m ² 5m x 16m
3	Dân số	người	khoảng 6.285 người
4	Tầng cao (theo QCXD 03:2012/BXD, gồm cả tầng lửng, sân thượng, kỹ thuật; không kể hầm)	tầng	- Nhà thấp tầng: 4 tầng (trệt, 2 lầu, tầng mái). - Thương mại dịch vụ: 15 ÷ 22 tầng. - Trường học: 3 ÷ 6 tầng. - Tôn giáo: 3 ÷ 5 tầng.
5	Mật độ xây dựng (trên lô đất xây dựng)	%	- Nhà ở: 53,37% ÷ 87,5% - Thương mại dịch vụ, công trình công cộng, tôn giáo: 30 ÷ 40%.
6	Hệ số sử dụng đất	lần	- Trên diện tích toàn khu (26,98ha): tối đa 1,68. - Trên diện tích đất xây dựng: tối đa 2,14.
7	Tổng diện tích sàn xây dựng	m ²	- Tổng cộng khoảng 455.161,46m ² , gồm: + Nhà ở: khoảng 325.161,46m ² . + Thương mại, dịch vụ, công trình công cộng, tôn giáo: khoảng 130.000m ² .
Khu B – Khu dân cư do Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc làm chủ đầu tư			
1	Tổng số căn hộ, nền đất: + Căn hộ: + Nền đất:	căn nền	4.836 131
2	Diện tích căn hộ trung bình	m ²	70 ÷ 150
3	Dân số	người	khoảng 19.061
4	Tầng cao (theo QCXD 03:2012/BXD, gồm cả tầng lửng, sân thượng, kỹ thuật; không kể hầm)	tầng	- Nhà cao tầng: 13 ÷ 38 tầng. - Nhà thấp tầng: 4 tầng (trệt, 2 lầu, tầng mái). - Trường học: 4 ÷ 6 tầng. - Công trình y tế: 7 ÷ 12 tầng. - Tôn giáo: 4 ÷ 6 tầng.
5	Mật độ xây dựng (trên lô đất xây dựng)	%	- Nhà cao tầng: 25% ÷ 40%. - Nhà thấp tầng: tối đa 80%. - Công trình công cộng, tôn giáo: tối đa 40%.
6	Hệ số sử dụng đất	lần	- Trên diện tích toàn khu (33,2ha): tối đa 2,67 - Trên diện tích đất xây dựng: tối đa 4,81
7	Tổng diện tích sàn xây dựng	m ²	- Tổng cộng khoảng 882.377,29m ² , gồm: + Nhà ở cao tầng: 702.918,40m ² + Nhà ở thấp tầng: 41.082,00m ² + Thương mại, dịch vụ, công trình công cộng, kỹ thuật và chức năng khác: 138.376,89m ² .
8	Khoảng lùi xây dựng và các chỉ tiêu khác	m	Theo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

Ghi chú: Tùy phương án thiết kế cụ thể, số căn hộ và nền đất có thể thay đổi theo quy định về cách tính nhưng phải đảm bảo quy mô dân số tối đa của Khu B khoảng 19.061 người.

4. Điều chỉnh một phần mục 7.1.1, điểm 7.1, khoản 7, Điều 1 của Quyết định số 15396/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2011:

Điểm 7.1. Khu tái định cư của quận 2:

7.1.1. Nhà ở liên kế: Điều chỉnh từ **1.430** lô thành **1.244** lô, trong đó hủy bỏ toàn bộ khu tái định cư số 2 (ký hiệu TĐC2, **186** lô) chuyển đổi thành khu nhà ở thương mại. Cụ thể:

- **Nhà liên kế loại 1:** Điều chỉnh từ **1.299** lô thành **1.122** lô, do hủy bỏ **177** lô đất tái định cư ký hiệu:

+ TĐC2-D (D1÷D16, D19÷D77, D80÷D125) : 121 lô.

+ TĐC2-E (E1÷E10, E13÷E37, E39÷E59) : 56 lô.

- **Nhà liên kế loại 4:** Điều chỉnh từ **36** lô thành **34** lô, do hủy bỏ **02** lô đất tái định cư ký hiệu TĐC2-E (E60, E61).

- **Nhà liên kế loại 6:** Điều chỉnh từ **47** lô thành **41** lô, do hủy bỏ **06** lô đất tái định cư ký hiệu TĐC2-D (D17, D18, D78, D79) và TĐC2-E (E11, E12).

- **Nhà liên kế loại 7:** Điều chỉnh từ **06** lô thành **05** lô, do hủy bỏ **01** lô đất tái định cư ký hiệu TĐC2-E (E38).

Ghi chú: Nhà liên kế loại 2 (03 lô), loại 3 (04 lô), loại 5 (28 lô), loại 8 (01 lô), loại 9 (01 lô) và loại 10 (5 lô): giữ nguyên, không điều chỉnh.

5. Điều chỉnh một phần mục 7.2.1, 7.2.2 và bổ sung mục 7.2.4, điểm 7.2, khoản 7, Điều 1 của Quyết định số 15396/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2011:

Điểm 7.2. Khu dân cư do Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc làm chủ đầu tư:

7.2.1. Nhà ở chung cư:

- **Khu nhà ở chung cư cao tầng 2** (ký hiệu CC2)

+ Diện tích khuôn viên : 16.842,81m².

+ Mật độ xây dựng : tối đa 40%.

+ Tầng cao : tối đa 38 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất : tối đa 5,27 lần.

+ Số căn hộ : 816 căn.

+ Dân số : khoảng 2.461 người.

+ Khoảng lùi xây dựng công trình cách ranh lộ giới đường số 1 và đường số 4 là 16,0m; đường số 2 là 6,0m và ranh đất còn lại là 6,0m.

+ Chiều cao xây dựng công trình tối đa 152m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

- + Cốt sàn tầng một (tầng trệt): +1,65m (so với cốt lè đường hoàn thiện).
- Điều chỉnh **Khu nhà ở chung cư cao tầng 3** (ký hiệu CC3) thành **Khu nhà ở chung cư cao tầng kết hợp thương mại – dịch vụ 3** (ký hiệu CC3):
 - + Diện tích khuôn viên : 18.989,82m².
 - + Mật độ xây dựng : tối đa 40%.
 - + Tầng cao : tối đa 38 tầng.
 - + Hệ số sử dụng đất : tối đa 6,07, bao gồm chức năng ở: 5,27 và chức năng thương mại - dịch vụ: 0,8.
 - + Số căn hộ : 620 căn.
 - + Dân số : 2.479 người.
 - + Khoảng lùi xây dựng công trình cách ranh lộ giới đường số 4 là 16,0m; đường số 2 và ranh đất còn lại là 6,0m.
 - + Chiều cao xây dựng công trình tối đa 152m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
 - + Cốt sàn tầng một (tầng trệt): +1,65m (so với cốt lè đường hoàn thiện).
- Điều chỉnh **Khu nhà ở chung cư cao tầng 4** (ký hiệu CC4) thành **Khu nhà ở chung cư cao tầng kết hợp thương mại – dịch vụ 4** (ký hiệu CC4):

- + Diện tích khuôn viên : 15.606,92m².
- + Mật độ xây dựng : tối đa 40%.
- + Tầng cao : tối đa 38 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất : tối đa 6,07, bao gồm chức năng ở: 5,27 và chức năng thương mại - dịch vụ: 0,8.
- + Số căn hộ : 510 căn.
- + Dân số : 2.038 người.
- + Khoảng lùi xây dựng công trình cách ranh lộ giới các đường số 4, số 2 và cách ranh đất còn lại là 6,0m.
- + Chiều cao xây dựng công trình tối đa 152m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- + Cốt sàn tầng một (tầng trệt): +1,65m (so với cốt lè đường hoàn thiện).

Điểm 7.2.2. Công trình công cộng

- Điều chỉnh **Trung tâm thương mại - dịch vụ** (ký hiệu TM2) thành **Khu nhà ở chung cư cao tầng kết hợp thương mại – dịch vụ 6** (ký hiệu CC6):
 - + Diện tích khuôn viên : 17.998,84m².
 - + Mật độ xây dựng : tối đa 40%.
 - + Tầng cao : tối đa 38 tầng.
 - + Hệ số sử dụng đất : 6,87 lần, bao gồm chức năng ở: 5,27 và chức năng thương mại - dịch vụ: 1,6.

- + Số căn hộ : 588 căn.
- + Dân số : 2.350 người.
- + Khoảng lùi xây dựng công trình cách ranh lộ giới đường số 1 và đường số 2 là 6,0m; đường song hành của đường cao tốc là 12,0m và cách ranh đất còn lại là 6,0m.
- + Chiều cao xây dựng công trình tối đa 152m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- + Cốt sàn tầng một (tầng trệt): +1,65m (so với cốt lè đường hoàn thiện).

7.2.4. Nhà ở thấp tầng (nhà ở thương mại): gồm 131 lô (ký hiệu OTM2)

- Nhà ở loại 1: gồm 121 lô, bố trí tại các khu đất có ký hiệu:

- + OTM2-D: (D1÷D11, D14÷D56, D59÷D90) : 86 lô
- + OTM2-E: (E2÷E6, E9÷E24, E26÷E39) : 35 lô
- + Diện tích khuôn viên một lô : 112m^2 (7m x 16m).
- + Diện tích xây dựng một lô : khoảng 84m^2 .
- + Mật độ xây dựng : tối đa 80%.
- + Tầng cao : 04 tầng (trệt + 02 lầu + tầng mái).
- + Khoảng lùi xây dựng công trình: sân trước: 2,5m; sân sau: 1,5m.
- + Chiều cao xây dựng công trình: 14,6m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- + Cốt sàn tầng một (tầng trệt): +0,3 m (so với cốt lè đường hoàn thiện).

- Nhà ở loại 2 (căn góc): gồm 06 lô, bố trí tại các khu đất có ký hiệu:

- + OTM2-D: (D12, D13, D57, D58): 04 lô
- + OTM2-E: (E7, E8): 02 lô
- + Diện tích khuôn viên một lô : $152\text{m}^2 \div 184\text{m}^2$.
- + Diện tích xây dựng một lô : khoảng $91,39\text{m}^2 \div 115,34\text{m}^2$.
- + Mật độ xây dựng : tối đa 80%.
- + Tầng cao : 04 tầng (trệt + 02 lầu + tầng mái).
- + Khoảng lùi xây dựng công trình: sân trước: 2,5m; sân sau: 1,5m.
- + Vạt góc : 4m x 4m.
- + Chiều cao xây dựng công trình: 14,6m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- + Cốt sàn tầng một (tầng trệt): +0,3 m (so với cốt lè đường hoàn thiện).

- Nhà ở loại 3: gồm 02 lô, ký hiệu OTM2-E: (E1, E25)

- + Diện tích khuôn viên một lô : $145,65 - 160\text{m}^2$.
- + Diện tích xây dựng một lô : $116,52 - 128\text{m}^2$.
- + Mật độ xây dựng : tối đa 80%.
- + Tầng cao : 04 tầng (trệt + 02 lầu + tầng mái).

- + Khoảng lùi xây dựng công trình: sân trước: 2,5m; sân sau: 1,5m.
- + Chiều cao xây dựng công trình: 14,6m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- + Cốt sàn tầng một (tầng trệt): +0,3 m (so với cốt lè đường hoàn thiện).
- **Nhà ở loại 4:** gồm 02 lô, ký hiệu OTM2-E: (E40, E41)
 - + Diện tích khuôn viên một lô : 90m² (7,5m x 12m).
 - + Diện tích xây dựng một lô : khoảng 67,5m².
 - + Mật độ xây dựng : tối đa 80%.
 - + Tầng cao : 04 tầng (trệt + 02 lầu + tầng mái).
 - + Khoảng lùi xây dựng công trình: sân trước: 2,5m; sân sau: 1,5m.
 - + Chiều cao xây dựng công trình: 14,6m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
 - + Cốt sàn tầng một (tầng trệt): +0,3 m (so với cốt lè đường hoàn thiện).

Ghi chú: Các khu công trình còn lại gồm: Khu nhà ở chung cư cao tầng 1 (ký hiệu CC1), Khu nhà ở chung cư cao tầng 5 (ký hiệu CC5), Trường học (ký hiệu TH2), Y tế (ký hiệu YT), Công trình Tôn giáo (ký hiệu TG2): giữ nguyên, không điều chỉnh.

6. Bổ sung các điểm lưu ý quan trọng khác:

- Diện tích dành cho chỗ đậu xe, nhà sinh hoạt cộng đồng, khu giữ trẻ và các tiện ích công cộng khác tính toán theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã duyệt, theo QCVN 01:2008 và các quy định khác hiện hành.
- Các lô đất xây dựng công trình chung cư, thương mại – dịch vụ, công trình công cộng (chợ, trường học, y tế, trụ sở hành chính quản lý địa bàn...) và công trình tôn giáo... sẽ được cắm mốc, đo đạc xác định diện tích chính xác và thỏa thuận các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc cụ thể ở bước thỏa thuận tổng mặt bằng, thiết kế cơ sở và cấp phép xây dựng.

Điều 2. Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc có trách nhiệm:

- Liên hệ Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư.
- Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện thủ tục điều chỉnh quyết định thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính để thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung do tăng diện tích đất ở và điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định.
- Liên hệ Sở Xây dựng và các cơ quan thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận dự án đầu tư, có ý kiến về thiết kế cơ sở và cấp giấy phép xây dựng.
- Đối với đất công trình công cộng (gồm đất giao thông, công viên cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước, trường học, thương mại dịch vụ, y tế, tôn



giáo...): sau khi đầu tư xây dựng hạ tầng hoàn chỉnh theo quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho Ủy ban nhân dân quận 2 và cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định.

- Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định này, chủ đầu tư có trách nhiệm lập và trình duyệt đề án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phần hệ thống hạ tầng kỹ thuật và Quy định quản lý theo đề án quy hoạch.

- Về nội dung chi tiết của hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến từng công trình trong phạm vi dự án, chủ đầu tư chịu trách nhiệm lập thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công và trình các cấp có thẩm quyền thẩm định, 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 3. Quyết định này (đính kèm hồ sơ, bản vẽ của đề án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) có hiệu lực kể từ ngày ký và là một phần không tách rời của Quyết định số 15396/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2011 của Ủy ban nhân dân quận 2.

Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày phê duyệt đề án quy hoạch đô thị này, Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc có trách nhiệm phối hợp Ủy ban nhân dân phường An Phú và các đơn vị có liên quan thuộc Ủy ban nhân dân quận 2 để tổ chức công bố công khai đề án quy hoạch đô thị theo quy định.

Phòng Quản lý đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân phường An Phú 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 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 An Phú, Giám đốc Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận :

- Như Điều 4 (kèm bản đồ) (g);
- UBNDTP (để b/cáo) (g);
- Sở QHKT, XD, TNMT (g);
- Sở TC, GTVT, KHĐT (g);
- TTQU (để b/cáo) (g);
- TTUB: CT, PCT/ĐT (g);
- Lưu: VT, VX (18b).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Nguyễn Hoài Nam