

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

Số: 895 /QĐ-UBND

Quận 2, ngày 17 tháng 4 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc, diện tích 60,21ha (điều chỉnh khu tái định cư số 1 và 4, khu công viên cây xanh 4 và 9, khu chợ - trung tâm thương mại - dịch vụ - hành chính – y tế) thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc (diện tích 90,31ha) tại phường An Phú, 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 các Quyết định số 15396/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2011, số 5152/QĐ-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2012 và số 2933/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban nhân dân quận 2 về duyệt Quy hoạch chi tiết và Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (quy hoạch, kiến trúc, giao thông và hạ tầng kỹ thuật) Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc, diện tích 60,21ha, phường An Phú, quận 2;

Căn cứ Quyết định số 3215/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2012, số 1049/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2018 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 dự án Khu dân cư Nam Rạch Chiếc;

Căn cứ Công văn số 7899/UBND-ĐTMT ngày 10 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận giao Ủy ban nhân dân quận 2 thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư số 1, số 4 và khu quy hoạch chợ - trung tâm thương mại dịch vụ - hành chính - y tế thuộc khu dân cư 60,2ha Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, quận 2;

Căn cứ các Quyết định số 4714/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2016 và số 6327/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi và Kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng đường song hành từ đường Mai Chí Thọ qua Khu dân cư Nam Rạch Chiếc đến đường Vành đai 2 (tại nút giao An Phú dọc theo tuyến đường cao tốc Long Thành – Dầu Giây) theo hình thức PPP (Hợp đồng BT);

Căn cứ Công văn số 3070/UBND-ĐT ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại khu tái định cư số 1, số 4, khu công viên cây xanh CX4 và khu chợ - trung tâm thương mại dịch vụ - hành chính - y tế thuộc Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc, diện tích 60,21ha, phường An Phú, quận 2;

Căn cứ Văn bản thỏa thuận số 3797/HĐ-TT ngày 20 tháng 6 năm 2017 giữa Ủy ban nhân dân thành phố (Bên A), Liên danh Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc và Công ty Cổ phần Bất động sản Tiến Phước (Bên B) và Công ty TNHH Bất động sản Nguyên Phương (Bên C) về việc thỏa thuận tiếp nhận và thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư thực hiện Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (BT);

Căn cứ Quyết định số 4189/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân quận 2 về duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Khu tái định cư số 1 và số 4, khu công viên cây xanh 4 và khu quy hoạch trung tâm thương mại dịch vụ - hành chính - y tế thuộc Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc, diện tích 60,21ha tại phường An Phú, quận 2;

Căn cứ Công văn số 666/UBND ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân phường An Phú về tổng hợp ý kiến của đại diện cộng đồng dân cư có liên quan về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nêu trên;

Căn cứ Quyết định số 5452/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về giao đất, cho thuê đất để thanh toán cho Hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT) dự án đường song hành từ đường Mai Chí Thọ qua Khu dân cư Nam Rạch Chiếc đến Vành đai 2 (tại nút giao An Phú dọc theo tuyến đường cao tốc Long Thành – Dầu Giây đến Vành đai 2);

Căn cứ Công văn số 6272/SQHKT-QHKTT ngày 13 tháng 12 năm 2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc ý kiến về đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Khu tái định cư số 1 và số 4, khu công viên cây xanh 4 và khu

trung tâm thương mại – dịch vụ - hành chính thuộc Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc, diện tích 60,21ha tại phường An Phú, quận 2;

Xét đề nghị phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Khu tái định cư số 1 và số 4, khu công viên cây xanh CX4 và CX9 và khu chợ - trung tâm thương mại dịch vụ - hành chính - y tế thuộc Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc, diện tích 60,21ha, phường An Phú, quận 2 tại Tờ trình số 32/TT-NP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Công ty TNHH Bất động sản Nguyên Phương (kèm hồ sơ, bản vẽ bổ sung ngày 04 tháng 4 năm 2018);

Xét Tờ trình số 146/TTr-QLĐT ngày 06 tháng 4 năm 2018 và Tờ trình bổ sung số 166/TTr-QLĐT ngày 16 tháng 4 năm 2018 của phòng Quản lý đô thị về duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc (diện tích 60,21ha) (điều chỉnh khu tái định cư số 1 và số 4, khu công viên cây xanh 4 và 9 và khu chợ - trung tâm thương mại dịch vụ - hành chính – y tế) thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc (diện tích 90,31ha) tại phường An Phú, quận 2,

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Điều chỉnh một phần nội dung Điều 1 Quyết định số 2933/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban nhân dân quận 2 về 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; đã được phê duyệt theo Quyết định số 15396/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2011 của Ủy ban nhân dân quận 2) (kèm bản đồ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500); cụ thể như sau:

**1. Điều chỉnh điểm 6.3, khoản 6, Điều 1 của Quyết định 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 **23.056** người (giảm 2.969 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	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		m <sup>2</sup>	(%)	m <sup>2</sup> /người
	<b>Khu A - Khu tái định cư và dân cư</b>	<b>269.837,00</b>		
	<b>Khu A.1 - Khu tái định cư của quận 2</b>	<b>87.588,01</b>	<b>100,00</b>	<b>44,35</b>
A	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>76.450,57</b>	<b>87,28</b>	<b>38,71</b>
1	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	48.112,31	54,93	24,36
2	Đất công trình công cộng (Trường học các cấp)	16.013,90	18,28	8,11

STT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		m <sup>2</sup>	(%)	m <sup>2</sup> /người
3	Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước	2.701,89	3,08	1,37
4	Đất giao thông sân bãi	9.622,46	10,99	4,87
<b>B</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>11.137,44</b>	<b>12,72</b>	
	- Trụ sở hành chính	5.502,42	6,28	
	- Tôn giáo	5.053,42	5,77	
	- Đất hành lang cây xanh cách ly	581,60	0,67	
<b>Khu A.2 - Khu dân cư do Công ty TNHH Bất động sản Nguyên Phương làm chủ đầu tư Dân số khoảng 2.020 người</b>		<b>182.248,99</b>	<b>100,00</b>	<b>90,22</b>
<b>A</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>178.106,39</b>	<b>97,73</b>	<b>88,17</b>
1	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	130.766,06	71,75	64,74
2	Đất công trình công cộng	12.003,05	6,59	5,94
	+ Khu trung tâm TMDV - Văn phòng	7.000,84	3,84	3,47
	+ Khu trung tâm TMDV - Khách sạn	5.002,21	2,74	2,48
3	Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước	8.982,24	4,93	4,45
4	Đất giao thông sân bãi	28.065,91	15,40	13,89
<b>B</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>4.142,60</b>	<b>2,27</b>	
	Đất hành lang cây xanh cách ly	4.142,60	2,27	
<b>KHU B - Khu dân cư do Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc làm Chủ đầu tư Dân số khoảng 19.061 người</b>		<b>332.286,50</b>	<b>100,00</b>	<b>17,43</b>
<b>A</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>268.586,77</b>	<b>80,83</b>	<b>14,09</b>
1	Đất nhóm nhà ở cao tầng kết hợp TMDV	112.360,20	33,81	5,89
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	30.193,00	9,09	1,58
2	Đất công trình công cộng	40.851,54	12,29	2,14
	- Trường học	30.390,81	9,15	1,59
	- Y tế	10.460,73	3,15	0,55
3	Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước	22.867,85	6,88	1,20
4	Đất giao thông sân bãi	62.314,18	18,75	3,27
<b>B</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>63.699,73</b>	<b>19,17</b>	
	- Đất tôn giáo	35.002,45	10,53	
	- Đất hành lang cây xanh cách ly	28.697,28	8,64	
<b>Tổng cộng</b>		<b>602.123,50</b>		

**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:

Số	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Theo phương án đề xuất
<b>Khu A – Khu tái định cư và dân cư</b>			
<b>Khu A.1 - Khu tái định cư của quận 2</b>			
1	Tổng số nền đất	nền	392
2	Diện tích nền	m <sup>2</sup>	80 ÷ 112,7m <sup>2</sup>
3	Dân số	người	khoảng 1.975 người
4	Tầng cao (theo QCXD 03:2012/BXD, gồm cả	tầng	- Nhà thấp tầng: 04 tầng (trệt + 03 lầu).

<b>Stt</b>	<b>Loại chỉ tiêu</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Theo phương án đề xuất</b>
	tầng lửng, sân thượng, kỹ thuật, không kể tầng hầm).		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công trình công cộng: 3 ÷ 6 tầng.</li> <li>- Tôn giáo: 3 ÷ 5 tầng.</li> </ul>
5	Mật độ xây dựng ( <i>trên lô đất xây dựng</i> )	%	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhà ở: tối đa 78,73% ÷ 88%</li> <li>- Trường học, tôn giáo: 30÷40%.</li> </ul>
6	Hệ số sử dụng đất	lần	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trên diện tích toàn khu (8,76ha): tối đa 1,66.</li> <li>- Trên diện tích đất xây dựng: tối đa 2,27.</li> </ul>
7	Tổng diện tích sàn xây dựng	m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổng cộng khoảng 145.372,93m<sup>2</sup>, gồm:</li> <li>+ Nhà ở: khoảng 102.686,59m<sup>2</sup>.</li> <li>+ Công trình công cộng, tôn giáo: khoảng 42.686,34m<sup>2</sup>.</li> </ul>
8	Khoảng lùi xây dựng công trình và các chỉ tiêu khác	m	Theo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

**Khu A.2 - Khu dân cư do Công ty TNHH Bất động sản Nguyên Phương làm chủ đầu tư**

1	Tổng số nền đất	nền	505
2	Diện tích nền	m <sup>2</sup>	75 ÷ 277,12m <sup>2</sup>
3	Dân số	người	khoảng 2.020 người
4	Tầng cao (theo QCXD 03:2012/BXD, gồm cả tầng lửng, sân thượng, kỹ thuật, không kể tầng hầm).	tầng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhà thấp tầng: 04 tầng (trệt + 03 lầu).</li> <li>- Thương mại dịch vụ: 15 ÷ 22 tầng.</li> </ul>
5	Mật độ xây dựng ( <i>trên lô đất xây dựng</i> )	%	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhà thấp tầng: tối đa 58,09% ÷ 90%</li> <li>- Thương mại dịch vụ: tối đa 40%</li> </ul>
6	Hệ số sử dụng đất	lần	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trên diện tích toàn khu (18,22ha): tối đa 1,57.</li> <li>- Trên diện tích đất xây dựng: tối đa 2,00.</li> </ul>
7	Tổng diện tích sàn xây dựng	m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổng cộng khoảng 285.695,88m<sup>2</sup>, gồm:</li> <li>+ Nhà ở: khoảng 224.179,08m<sup>2</sup>.</li> <li>+ Thương mại dịch vụ: khoảng 61.516,8m<sup>2</sup>.</li> </ul>
8	Khoảng lùi xây dựng công trình và các chỉ tiêu khác	m	Theo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

**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 <sup>2</sup> /căn	70 ÷ 150m <sup>2</sup> /căn
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 tầng hầm).	tầng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhà cao tầng: 13 ÷ 38 tầng.</li> <li>- Nhà thấp tầng: 04 tầng (trệt + 03 lầu ).</li> <li>- Trường học: 04 ÷ 06 tầng.</li> <li>- Công trình y tế: 07 ÷ 12 tầng.</li> <li>- Tôn giáo: 04 ÷ 06 tầng.</li> </ul>
5	Mật độ xây dựng ( <i>trên lô đất xây dựng</i> )	%	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhà cao tầng: 25% ÷ 40%.</li> <li>- Nhà thấp tầng: tối đa 80%.</li> <li>- Công trình công cộng, tôn giáo: tối đa 40%.</li> </ul>
6	Hệ số sử dụng đất	lần	- Trên diện tích toàn khu (33,2ha): 2,67

<b>Số</b>	<b>Loại chỉ tiêu</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Theo phương án đề xuất</b>
			- Trên diện tích đất xây dựng: tối đa 4,81.
7	Tổng diện tích sàn xây dựng	m <sup>2</sup>	- Tổng cộng khoảng 882.377,29m <sup>2</sup> , gồm: + Nhà ở cao tầng: 702.918,40m <sup>2</sup> + Nhà ở thấp tầng: 41.082,00m <sup>2</sup> + Thương mại, dịch vụ, công trình công cộng, kỹ thuật, chức năng khác: 138.376,89m <sup>2</sup> .
8	Khoảng lùi xây dựng công trình và các chỉ tiêu khác	m	Theo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

**Ghi chú:** Số căn hộ tại khu B nêu trên là dự kiến tối đa, số lượng cụ thể theo phương án thiết kế được cơ quan thẩm quyền thẩm định và cấp phép xây dựng nhưng phải đảm bảo quy mô dân số tối đa 19.061 người.

**4. Điều chỉnh một phần mục 7.1.1, 7.1.2 và bổ sung mục 7.1.4, 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 và khu nhà ở thương mại:**

**7.1.1. Nhà ở liền kề:** điều chỉnh từ **1.430** lô thành **392** lô; trong đó điều chỉnh chức năng quy hoạch toàn bộ Khu tái định cư số 1 (ký hiệu TĐC1, **357** lô), Khu tái định cư số 2 (ký hiệu TĐC2, **186** lô) và Khu tái định cư số 4 (ký hiệu TĐC4, **495** lô) thành Khu nhà ở thương mại. Cụ thể:

- **Nhà liền kề loại 1:** Điều chỉnh từ **1.299** lô thành **341** lô, do hủy bỏ **958** lô tái định cư ký hiệu:

- + TĐC1-A (A30÷A86): 57 lô
- + TĐC1-B (B1÷B34, B36÷B39, B42÷B82, B86÷B113, B115÷B117, B120÷B163): 154 lô
- + TĐC1-C (C2÷C23, C25÷C27, C30÷C78, C80, C81, C84÷C107): 100 lô
- + TĐC2-D (D1÷D16, D19÷D77, D80÷D125): 121 lô.
- + TĐC2-E (E1÷E10, E13÷E37, E39÷E59): 56 lô.
- + TĐC4-F (F1÷F88): 88 lô
- + TĐC4-G (G4÷G30, G33÷G66, G69÷G98, G102÷G132, G135÷G168, G171÷G204): 189 lô
- + TĐC4-H (H1÷H30, H33÷H66, H69÷H132, H135÷H168, H171÷H201) : 193 lô

- **Nhà liền kề loại 4:** Điều chỉnh từ **36** lô thành **22** lô, do hủy bỏ **14** lô tái định cư ký hiệu:

- + TĐC1-B (B83÷B85): 03 lô
- + TĐC1-C (C1) : 01 lô
- + TĐC2-E (E60, E61) : 02 lô

- + TĐC4-G (G1÷G3), (G99÷L101): 06 lô;
- + TĐC4-H (H202, H203): 02 lô.

- **Nhà liên kế loại 5:** Hủy bỏ **28** lô tái định cư ký hiệu: TĐC1-A (A1÷A28)

- **Nhà liên kế loại 6:** Điều chỉnh từ **47** lô thành **17** lô, do hủy bỏ **30** lô tái định cư ký hiệu:

- + TĐC1-B (B40, B41, B118, B119): 04 lô;
- + TĐC1-C (C28, C29, C82, C83) : 04 lô;
- + TĐC1-D (D17, D18, D78, D79) : 04 lô;
- + TĐC2-E (E11, E12): 02 lô;
- + TĐC4-G (G31, G32, G67, G68, G133, G134, G169, G170): 08 lô;
- + TĐC4-H (H31, H32, H67, H68, H133, H134, H169, H170): 08 lô

- **Nhà liên kế loại 7:** Hủy bỏ **6** lô tái định cư ký hiệu:

- + TĐC1-A (A29): 01 lô
- + TĐC1-B (B35, B114): 2 lô
- + TĐC1-C (C24, C79): 2 lô
- + TĐC2-E (E38): 01 lô

- **Nhà liên kế loại 8:** Hủy bỏ **01** lô tái định cư ký hiệu: TĐC1-B (B164)

- **Nhà liên kế loại 9:** Hủy bỏ **01** lô tái định cư ký hiệu: TĐC4-G (G102)

**Ghi chú:** Khu tái định cư của quận 2 (ký hiệu TĐC3), gồm 392 nền đất (lô đất) giữ nguyên quy hoạch đã duyệt. Cụ thể gồm: nhà liên kế loại 1 (341 lô), loại 2 (3 lô), loại 3 (4 lô), loại 4 (22 lô), loại 6 (17 lô), loại 10 (5 lô).

### 7.1.2. Công trình công cộng:

- Giữ nguyên công trình **Trường học** (ký hiệu TH1, diện tích 16.013,9m<sup>2</sup>).
- Hủy bỏ công trình **Trung tâm thương mại dịch vụ, văn hóa, hành chính, y tế...**(ký hiệu TM1, diện tích 33.588,83m<sup>2</sup>) và công trình **Chợ** (ký hiệu CH, diện tích 10.178,76m<sup>2</sup>);
- Bổ sung công trình **Trụ sở hành chính** (ký hiệu HC, diện tích 5.502,4m<sup>2</sup>) với chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

#### Trụ sở hành chính, ký hiệu CH:

- + Diện tích khuôn viên : 5.502,40 m<sup>2</sup>
- + Mật độ xây dựng : khoảng 40%
- + Tầng cao : khoảng 5 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : khoảng 2,0 lần
- + Khoảng lùi công trình cách ranh lộ giới các đường tiếp giáp và cách các ranh đất còn lại : 6m

**7.1.4. Khu dân cư do Công ty TNHH Bất động sản Nguyên Phương làm chủ đầu tư:**

#### 7.1.4.1. Quy hoạch sử dụng đất

**a) Khu nhà ở thấp tầng** (ký hiệu OTM1) (Khu nhà ở thương mại điều chỉnh từ Khu tái định cư số 1, ký hiệu TĐC1): gồm 150 lô

**a.1. Chỉ tiêu về sử dụng đất:**

Số thứ tự	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Diện tích khu đất	m <sup>2</sup>	45.194,4
2	Quy mô dân số (khoảng)	người	600
3	Chỉ tiêu đất ở	m <sup>2</sup> /người	75,32
4	Số lượng nền đất	nền	150
5	Diện tích đất xây dựng công trình (khoảng)	m <sup>2</sup>	26.595,76
	- Đất xây dựng nhà thấp tầng		26.295,76
	- Đất xây dựng công trình dịch vụ nội khu		300
6	Công viên cây xanh - mặt nước, vườn dạo, kỹ thuật	m <sup>2</sup>	7.764,31
7	Giao thông nội bộ	m <sup>2</sup>	10.834,33
8	Mật độ xây dựng trong từng lô nhà	%	62,29 ÷ 77,16
9	Tầng cao (tối đa)	tầng	4
10	Hệ số sử dụng đất (trên diện tích đất XD)	lần	tối đa 2

**a.2. Chỉ tiêu sử dụng đất của từng loại nhà:**

**- Nhà liền kề vườn 1** (ký hiệu LV1): gồm 42 lô (ký hiệu LV1-1÷LV1-42)

- + Diện tích khuôn viên : 138,34÷180m<sup>2</sup>/lô.
- + Diện tích xây dựng : khoảng 104m<sup>2</sup>÷130m<sup>2</sup>/lô
- + Mật độ xây dựng : tối đa 72÷76,2%/lô
- + Tầng cao : 4 tầng (trệt + 3 lầu)
- + Khoảng lùi xây dựng: sân trước 2,4m; sân sau 1,5m; sân hông (1 bên lô LV1-42): 2,4m.
- + Vật gốc : 4m x 4m
- + Chiều cao công trình : 15,65m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình)
- + Cốt sàn tầng 1 (tầng trệt) : +0,3m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện)
- + Độ vươn tối đa ban công : 1,2m (hướng tiếp giáp đường giao thông, tính từ chỉ giới xây dựng; trừ lô LV1-42 các lô còn lại không đưa ra ban công hông).

**- Nhà liền kề vườn 2** (ký hiệu LV2): gồm 8 lô (ký hiệu LV2-1÷LV2-8)

- + Diện tích khuôn viên : 230,67÷272,75m<sup>2</sup>/lô
- + Diện tích xây dựng : khoảng 154÷171m<sup>2</sup>/lô
- + Mật độ xây dựng : tối đa 62,7÷66,9%/lô
- + Tầng cao : 4 tầng (trệt + 3 lầu).
- + Khoảng lùi xây dựng : sân trước 2,4m; sân sau 2,4m.

+ Chiều cao xây dựng công trình: 15,65 m (tính từ cột lề đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

+ Cốt sàn tầng một (tầng trệt) : +0,3m (so với cốt lề đường hoàn thiện).

+ Độ vươn tối đa ban công : 1,2m (hướng tiếp giáp đường giao thông, tính từ chỉ giới xây dựng; mép ngoài ban công hông (nếu có) cách ranh đất tối thiểu 2m).

**- Nhà liền kề vườn 3** (ký hiệu LV3): gồm 22 lô (ký hiệu LV3-1÷LV3-22)

+ Diện tích khuôn viên : 200÷240m<sup>2</sup>/lô

+ Diện tích xây dựng : khoảng 140÷158m<sup>2</sup>/lô

+ Mật độ xây dựng : tối đa 66÷70%/lô

+ Tầng cao : 4 tầng (trệt + 3 lầu).

+ Khoảng lùi xây dựng: sân trước 2,4m; sân sau 1,5m; sân hông (1 bên, lô LV3-11 và LV3-12) 2,4m

+ Vật gốc : 4m x 4m

+ Chiều cao công trình : 15,65m (tính từ cột lề đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

+ Cốt sàn tầng một (tầng trệt) : +0,3m (so với cốt lề đường hoàn thiện).

+ Độ vươn tối đa ban công : 1,2m (hướng tiếp giáp đường giao thông, tính từ chỉ giới xây dựng; trừ lô LV3-11 và LV3-12, các lô còn lại không được đưa ra ban công hông).

**- Nhà liền kề vườn 4** (ký hiệu LV4): gồm 40 lô (ký hiệu LV4-1÷LV4-40)

+ Diện tích khuôn viên : 198,64÷277,12m<sup>2</sup>/lô

+ Diện tích xây dựng : khoảng 139÷173m<sup>2</sup>/lô

+ Mật độ xây dựng : tối đa 62,3÷70,1%/lô

+ Tầng cao : 4 tầng (trệt + 3 lầu).

+ Khoảng lùi xây dựng : sân trước 2,4m; sân sau 1,5m.

+ Chiều cao công trình : 15,65m (tính từ cột lề đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

+ Cốt sàn tầng một (tầng trệt) : +0,3m (so với cốt lề đường hoàn thiện).

+ Độ vươn tối đa ban công : 1,2m (hướng tiếp giáp đường giao thông, tính từ chỉ giới xây dựng; tất cả các lô đất không được đưa ra ban công hông).

**- Nhà liền kề vườn 5** (ký hiệu LV5): gồm 17 lô (ký hiệu LV5-1÷LV5-17)

+ Diện tích khuôn viên : 140÷147,18m<sup>2</sup>/lô

+ Diện tích xây dựng một lô : khoảng 81÷111m<sup>2</sup>/lô

+ Mật độ xây dựng : tối đa 75,3÷76%/lô

+ Tầng cao : 4 tầng (trệt + 3 lầu)

+ Khoảng lùi công trình : sân trước 2,4m; sân sau 1,5÷6,1m



- + Chiều cao công trình : 15,65m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình)
  - + Cốt sàn tầng 1 (tầng trệt) : +0,3m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện)
  - + Độ vuông tối đa ban công : 1,2m (hướng tiếp giáp đường giao thông, tính từ chỉ giới xây dựng; tất cả các lô đất không được đưa ra ban công hông).
- Nhà liền kề phố 1** (ký hiệu LK1): gồm 12 lô (LK1-1÷LK1-12)
- + Diện tích khuôn viên : 136,57÷208,02m<sup>2</sup>/lô
  - + Diện tích xây dựng : khoảng 104÷144m<sup>2</sup>/lô
  - + Mật độ xây dựng : tối đa 69,2÷76,3%/lô
  - + Tầng cao : 4 tầng (trệt + 3 lầu)
  - + Khoảng lùi công trình : sân trước 2,4m; sân sau 2,4m; sân hông (1 bên lô LK1-12) 2,4m
  - + Vật gốc : 4m x 4m
  - + Chiều cao công trình : 14,8m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình)
  - + Cốt sàn tầng 1 (tầng trệt) : +0,3m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện).
  - + Độ vuông tối đa ban công : 1,2m (hướng tiếp giáp đường giao thông, tính từ chỉ giới xây dựng; trừ lô LK1-12, các lô còn lại không được đưa ra ban công hông).
- Nhà liền kề phố 2** (ký hiệu LK2): gồm 09 lô (LK2-1÷LK2-9)
- + Diện tích khuôn viên : 128,44÷243,91m<sup>2</sup>/lô
  - + Diện tích xây dựng một lô : khoảng 99÷160m<sup>2</sup>/lô
  - + Mật độ xây dựng : tối đa 65,6÷77,2%/lô
  - + Tầng cao : 4 tầng (trệt + 3 lầu)
  - + Khoảng lùi công trình : sân trước 2,4m; sân sau 2,4m; sân hông (1 bên lô LK2-1) 2,4m.
  - + Vật gốc : 4m x 4m.
  - + Chiều cao công trình : 14,8m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
  - + Cốt sàn tầng 1 (tầng trệt) : +0,3m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện).
  - + Độ vuông tối đa ban công : 1,2m (hướng tiếp giáp đường giao thông, tính từ chỉ giới xây dựng; trừ lô LK2-1, các lô còn lại không được đưa ra ban công hông).

**b) Khu nhà ở thấp tầng** (ký hiệu OTM4) (Khu nhà ở thương mại điều chỉnh từ Khu tái định cư số 4, ký hiệu TĐC4): gồm 355 lô

#### **b.1. Chỉ tiêu về sử dụng đất:**

<b>Stt</b>	<b>Loại chỉ tiêu</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Chỉ tiêu</b>
1	Diện tích khu đất	m <sup>2</sup>	85.559,2
2	Quy mô dân số (khoảng)	người	1.420
3	Chỉ tiêu đất ở	m <sup>2</sup> /người	60,25
4	Số lượng nền đất	nền	355
5	Diện tích đất xây dựng công trình (khoảng)	m <sup>2</sup>	50.500,88
	- Đất xây dựng nhà thấp tầng	m <sup>2</sup>	49.606,29
	- Đất xây dựng công trình dịch vụ nội khu	m <sup>2</sup>	894,59
6	Công viên cây xanh - mặt nước, vườn dạo, kỹ thuật	m <sup>2</sup>	13.505,62
7	Giao thông nội bộ	m <sup>2</sup>	21.552,7
8	Mật độ xây dựng trong từng lô nhà	%	58,09 ÷ 90
9	Tầng cao (tối đa)	tầng	4
10	Hệ số sử dụng đất (trên diện tích đất XD)	lần	tối đa 2

### **b.2. Chỉ tiêu sử dụng đất của từng loại nhà:**

**- Nhà liền kề vườn 1** (ký hiệu LV1): gồm 09 lô (LV1-1÷LV1-9)

- + Diện tích khuôn viên : 75÷119,1m<sup>2</sup>/lô
- + Diện tích xây dựng : khoảng 59,4÷61m<sup>2</sup>/lô
- + Mật độ xây dựng : tối đa 78,1÷90%/lô
- + Tầng cao : 4 tầng (trệt + 3 lầu)
- + Khoảng lùi công trình : sân trước 2,4m; sân sau 1,5m; sân hông (01 bên, lô LV1-1 và LV1-9) 2m
- + Chiều cao xây dựng : 15,65m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- + Cốt sàn tầng 1 (tầng trệt) : +0,3m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện).
- + Độ vươn tối đa ban công : 1,2m (hướng tiếp giáp đường giao thông, tính từ chỉ giới xây dựng; không được đưa ra ban công hông).

**- Nhà liền kề vườn 2** (ký hiệu LV2): gồm 25 lô (LV2-1÷LV2-25)

- + Diện tích khuôn viên : 129÷270,83m<sup>2</sup>/lô
- + Diện tích xây dựng : khoảng 83,5÷130,3m<sup>2</sup>/lô.
- + Mật độ xây dựng : tối đa 62,9÷77,1%/lô
- + Tầng cao : 4 tầng (trệt + 3 lầu)
- + Khoảng lùi công trình : sân trước các lô LV2-1 ÷ LV2-17: 3,0m; các lô LV2-18 ÷ LV2-25: 2,4 m; sân sau 1,5m, sân hông (1 bên) lô LV2-14: 3m, lô LV2-25: 2,4m.
- + Vật gốc : 4m x 4m.
- + Chiều cao công trình : 15,65m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

- + Cốt sàn tầng 1 (tầng trệt) : +0,3m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện).
- + Độ vươn tối đa ban công : 1,2m (hướng tiếp giáp đường giao thông, tính từ chỉ giới xây dựng; trừ lô LV2-14 và LV2-25, các lô còn lại không được đưa ra ban công hông).
- **Nhà liên kế vườn 3** (ký hiệu LV3): gồm 28 lô (LV3-1÷LV3-28)
  - + Diện tích khuôn viên : 120÷160m<sup>2</sup>/lô
  - + Diện tích xây dựng : khoảng 78,2÷83,5m<sup>2</sup>/lô
  - + Mật độ xây dựng : tối đa 74÷78%/lô
  - + Tầng cao : 4 tầng (trệt + 3 lầu)
  - + Khoảng lùi công trình : sân trước 2,4m; sân sau 1,5m; sân hông (1 bên; các lô LV3-1, LV3-14, LV3-15, LV3-28) 2,4m.
  - + Vật gốc : 4m x 4m
  - + Chiều cao công trình : 15,65m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình)
  - + Cốt sàn tầng 1 (tầng trệt) : +0,3m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện)
  - + Độ vươn tối đa ban công : 1,2m (hướng tiếp giáp đường giao thông, tính từ chỉ giới xây dựng).
- **Nhà liên kế vườn 4** (ký hiệu LV4): gồm 19 lô (LV4-1÷LV4-19)
  - + Diện tích khuôn viên : 75÷118m<sup>2</sup>/lô
  - + Diện tích xây dựng : khoảng 59,4÷61m<sup>2</sup>/lô
  - + Mật độ xây dựng : tối đa 78,2÷90%/lô
  - + Tầng cao : 4 tầng (trệt + 3 lầu)
  - + Khoảng lùi công trình : sân trước 2,4m; sân sau 1,5m; sân hông (1 bên; lô LV4-1: 2,4m; lô LV4-9 và LV4-10: 2m).
  - + Vật gốc : 4m x 4m
  - + Chiều cao công trình : 15,65m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình)
  - + Cốt sàn tầng 1 (tầng trệt) : +0,3m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện)
  - + Độ vươn tối đa ban công : 1,2m (hướng tiếp giáp đường giao thông, tính từ chỉ giới xây dựng; không đưa ban công hông đối với lô LV4-9 và LV4-10).
- **Nhà liên kế vườn 5** (ký hiệu LV5): gồm 18 lô (LV5-1÷LV5-18)
  - + Diện tích khuôn viên : 197,66÷338,23m<sup>2</sup>/lô
  - + Diện tích xây dựng : khoảng 130,3m<sup>2</sup>/lô
  - + Mật độ xây dựng : tối đa 58,1÷70,2%/lô
  - + Tầng cao : 4 tầng (trệt + 3 lầu)
  - + Khoảng lùi công trình : sân trước 3,0m; sân sau 2,4m; sân hông (1 bên, lô LV5-1) 2,4m.

- + Chiều cao công trình : 15,65m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- + Cốt sàn tầng 1 (tầng trệt) : +0,3m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện).
- + Độ vươn tối đa ban công : 1,2m (hướng tiếp giáp đường giao thông, tính từ chỉ giới xây dựng, trừ lô LV5-1, các lô còn lại không được đưa ra ban công hông).
- **Nhà liền kề vườn 6** (ký hiệu LV6): gồm 40 lô (LV6-1÷LV6-40)
  - + Diện tích khuôn viên :  $90 \div 177,73 \text{m}^2/\text{lô}$
  - + Diện tích xây dựng một lô : khoảng  $61 \div 83,5 \text{m}^2/\text{lô}$
  - + Mật độ xây dựng : tối đa  $72,2 \div 84\%/\text{lô}$
  - + Tầng cao : 4 tầng (trệt + 3 lầu)
  - + Khoảng lùi công trình : sân trước 2,4m; sân sau 1,5m; sân hông (1 bên) các lô LV6-1, LV6-4, LV6-22, LV6-23: 2,4m; các lô LV6-13, LV6-14, LV6-31, LV6-32: 2m.
  - + Vật gốc : 4m x 4m.
  - + Chiều cao công trình : 15,65m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
  - + Cốt sàn tầng 1 (tầng trệt) : +0,3m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện).
  - + Độ vươn tối đa an công : 1,2m (hướng tiếp giáp đường giao thông, tính từ chỉ giới xây dựng, trừ các lô LV6-1, LV6-4, LV6-22, LV6-23, các lô còn lại không được đưa ra ban công hông).
- **Nhà liền kề vườn 7** (ký hiệu LV7): gồm 44 lô (LV7-1÷LV7-44)
  - + Diện tích khuôn viên :  $108 \div 172,6 \text{m}^2/\text{lô}$
  - + Diện tích xây dựng : khoảng  $78,2 \div 92,8 \text{m}^2/\text{lô}$
  - + Mật độ xây dựng : tối đa  $72,7 \div 79,2\%/\text{lô}$
  - + Tầng cao : 4 tầng (trệt + 3 lầu)
  - + Khoảng lùi công trình : sân trước 2,4m; sân sau 1,5m; sân hông (1 bên) các lô LV7-1, LV7-22, LV7-23, LV7-44: 2,4m; các lô LV7-11, LV7-12, LV7-33, LV7-44: 2m.
  - + Vật gốc : 4m x 4m.
  - + Chiều cao công trình : 15,65m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
  - + Cốt sàn tầng 1 (tầng trệt) : +0,3m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện).
  - + Độ vươn tối đa ban công : 1,2m (hướng tiếp giáp đường giao thông, tính từ chỉ giới xây dựng, trừ các lô LV7-1, LV7-22, LV7-23, LV7-44, các lô còn lại không được đưa ra ban công hông).
- **Nhà liền kề vườn 8** (ký hiệu LV8): gồm 43 lô (LV8-1÷LV7-43)
  - + Diện tích khuôn viên :  $129 \div 270,83 \text{m}^2/\text{lô}$

- + Diện tích xây dựng : khoảng  $86,9 \div 130,3 \text{m}^2/\text{lô}$
- + Mật độ xây dựng : tối đa  $62,9 \div 77,1\%/\text{lô}$
- + Tầng cao : 4 tầng (trệt + 3 lầu)
- + Khoảng lùi công trình : sân trước các lô LV8-1 ÷ LV8-16: 2,4m; các lô LV8-17 ÷ LV8-43: 3,0m; sân sau: 1,5m; sân hông (1 bên) lô LV8-1: 2,4m; các lô LV8-8, LV8-9: 2,0m; các lô LV8-20, LV8-30: 3,0m
- + Vật gốc : 4m x 4m.
- + Chiều cao công trình : 15,65m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- + Cốt sàn tầng 1 (tầng trệt) : +0,3m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện).
- + Độ vươn tối đa ban công : 1,2m (hướng tiếp giáp đường giao thông, tính từ chỉ giới xây dựng, trừ các lô LV8-1, LV8-20, LV8-30, các lô còn lại không được đưa ra ban công hông).
- **Nhà liên kế vườn 9** (ký hiệu LV9): gồm 17 lô (LV9-1÷LV9-17)
  - + Diện tích khuôn viên : 120,12 ÷ 204,19  $\text{m}^2/\text{lô}$
  - + Diện tích xây dựng : khoảng  $61 \div 83,5 \text{m}^2/\text{lô}$
  - + Mật độ xây dựng : tối đa  $69,6 \div 77,9\%/\text{lô}$
  - + Tầng cao : 4 tầng (trệt + 3 lầu)
  - + Khoảng lùi công trình : sân trước 2,4m; sân sau 2,4m; sân hông (1 bên) lô LV9-1: 2,4m; các lô LV9-8, LV9-9: 2m.
  - + Vật gốc: 4m x 4m, riêng vật gốc đường B3 (16m) với đường số 1 (25m) là 5m x 5m.
  - + Chiều cao công trình : 15,65m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
  - + Cốt sàn tầng 1 (tầng trệt) : +0,3m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện).
  - + Độ vươn tối đa ban công : 1,2m (hướng tiếp giáp đường giao thông, tính từ chỉ giới xây dựng, trừ các lô LV9-1, LV9-17, các lô còn lại không được đưa ra ban công hông).
- **Nhà liên kế vườn 10** (ký hiệu LV10): gồm 21 lô (LV10-1÷LV10-21)
  - + Diện tích khuôn viên :  $75 \div 113,33 \text{m}^2/\text{lô}$
  - + Diện tích xây dựng : khoảng  $59,4 \div 61 \text{m}^2/\text{lô}$
  - + Mật độ xây dựng : tối đa  $78,7 \div 90\%/\text{lô}$
  - + Tầng cao : 4 tầng (trệt + 3 lầu)
  - + Khoảng lùi công trình : sân trước 2,4m; sân sau 1,5m; sân hông (1 bên) các lô LV10-11, LV10-12, LV10-21: 2m.
  - + Vật gốc : 4m x 4m.

+ Chiều cao công trình : 15,65m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

+ Cốt sàn tầng 1 (tầng trệt) : +0,3m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện).

+ Độ vươn tối đa ban công : 1,2m (hướng tiếp giáp đường giao thông, tính từ chỉ giới xây dựng, trừ lô LV10-1, các lô còn lại không được đưa ra ban công hông).

**- Nhà liền kề phố 1** (ký hiệu LK1): gồm 21 lô (LK1-1÷LK1-21)

+ Diện tích khuôn viên : 154÷198m<sup>2</sup>/lô

+ Diện tích xây dựng : khoảng 132,9m<sup>2</sup>/lô

+ Mật độ xây dựng : tối đa 70,2÷74,6%/lô

+ Tầng cao : 4 tầng (trệt + 3 lầu)

+ Khoảng lùi công trình : sân trước 2,4m; sân sau các lô LK1-1÷LK1-10: 1,5m; các lô LK1-11÷LK1-24: 2,4m; sân hông (1 bên) các lô LK1-3, LK1-4, LK1-10, LK1-11: 2m.

+ Chiều cao công trình : 14,8m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

+ Cốt sàn tầng 1 (tầng trệt) : +0,3m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện).

+ Độ vươn tối đa ban công : 1,2m (hướng tiếp giáp đường giao thông, tính từ chỉ giới xây dựng, tất cả các lô không được đưa ra ban công hông).

**- Nhà liền kề phố 2** (ký hiệu LK2): gồm 16 lô (LK2-1÷LK2-16)

+ Diện tích khuôn viên : 146,62÷172,32m<sup>2</sup>/lô

+ Diện tích xây dựng : khoảng 114,9÷132,9m<sup>2</sup>/lô

+ Mật độ xây dựng : tối đa 72,8÷75,3%/lô

+ Tầng cao : 4 tầng (trệt + 3 lầu)

+ Khoảng lùi công trình : sân trước 2,4m; sân sau 2,4m.

+ Vật gốc : 4m x 4m.

+ Chiều cao công trình : 14,8m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

+ Cốt sàn tầng 1 (tầng trệt) : +0,3m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện).

+ Độ vươn tối đa ban công : 1,2m (hướng tiếp giáp đường giao thông, tính từ chỉ giới xây dựng, trừ lô LK2-1, tất cả các lô còn lại không được đưa ra ban công hông).

**- Nhà liền kề phố 3** (ký hiệu LK3): gồm 39 lô (LK3-1÷LK3-39)

+ Diện tích khuôn viên : 116,31÷156,26m<sup>2</sup>/lô

+ Diện tích xây dựng : khoảng 87,7÷94,6m<sup>2</sup>/lô

+ Mật độ xây dựng : tối đa 74,4÷78,4%/lô

+ Tầng cao : 4 tầng (trệt + 3 lầu)

- + Khoảng lùi công trình : sân trước 2,4m; sân sau 2,4m; sân hông (1 bên) lô LK3-1: 2,4m; các lô LK3-11, LK3-12, LK3-29, LK3-30: 2m
- + Vật gốc : 4m x 4m.
- + Chiều cao công trình : 14,8m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
- + Cột sàn tầng 1 (tầng trệt) : +0,3m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện).
- + Độ vươn tối đa ban công : 1,2m (hướng tiếp giáp đường giao thông, tính từ chỉ giới xây dựng; trừ các lô LK3-1 và LK3-39, tất cả các lô còn lại không được đưa ra ban công hông).
- **Nhà liên kế phố 4** (ký hiệu LK4): gồm 15 lô (LK4-1÷LK4-15)
  - + Diện tích khuôn viên : 154÷215,9m<sup>2</sup>/lô
  - + Diện tích xây dựng : khoảng 132,9m<sup>2</sup>/lô
  - + Mật độ xây dựng : tối đa 68,4÷74,6%/lô
  - + Tầng cao : 4 tầng (trệt + 3 lầu)
  - + Khoảng lùi công trình : sân trước 2,4m; sân sau 2,4m; sân hông (1 bên) các lô LK4-11, LK4-12: 2m
  - + Vật gốc lô LK4-1 (đường B3 (16m) giao đường số 1 (25m)): 5m x 5m.
  - + Chiều cao công trình : 14,8m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).
  - + Cột sàn tầng 1 (tầng trệt) : +0,3m (so với cốt vỉa hè hoàn thiện).
  - + Độ vươn tối đa ban công : 1,2m (hướng tiếp giáp đường giao thông, tính từ chỉ giới xây dựng; trừ lô LK4-1, tất cả các lô còn lại không được đưa ra ban công hông).

**c) Công trình công cộng:**

**c.1. Khu Trung tâm thương mại dịch vụ - Văn phòng**, ký hiệu TM1:

- Diện tích khuôn viên : 7.000,80m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng : tối đa 40%
- Tầng cao : tối đa 22 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 4,5 lần
- Khoảng lùi công trình :
  - + So với ranh lô giới đường tiếp giáp: 6 m.
  - + So với ranh đất còn lại : 6 m.

**c.2. Khu Trung tâm thương mại dịch vụ - Khách sạn**, ký hiệu TM2:

- Diện tích khuôn viên : 5.002,21m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng : tối đa 40%
- Tầng cao : tối đa 22 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 6,0 lần
- Khoảng lùi công trình :

- + So với ranh lô giới đường tiếp giáp: 6 m.
- + So với ranh đất còn lại : 6 m.

#### d) Công viên cây xanh

##### Khu công viên cây xanh 4, ký hiệu CX4:

- Diện tích khuôn viên : 6.487,40m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng : tối đa 5%
- Tầng cao : tối đa 01 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 0,05 lần

##### Khu công viên cây xanh 9, ký hiệu CX9:

- Diện tích khuôn viên : 1.627,22m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng : tối đa 5%
- Tầng cao : tối đa 01 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 0,05 lần

#### 7.1.4.2. Quy hoạch giao thông đô thị:

Ủy ban nhân dân quận 2 thống nhất với lô giới, chiều dài, kích thước mặt cắt ngang các tuyến đường như sau:

BẢNG TỔNG HỢP MẶT CẮT ĐƯỜNG GIAO THÔNG

STT	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Kích thước mặt cắt ngang (m)			
					Vỉa hè trái	Mặt đường	Dải phân cách	Vỉa hè phải
1	Đường số 6	6-6	28	19,6	5	15	3	5
2	Đường A1	A1-A1	12	352,54	3	6	0	3
3	Đường A2	A2-A2	12	433,03	3	6	0	3
4	Đường A3	A3-A3	12	70,84	3	6	0	3
5	Đường số 7	7-7	21	79,01	3	12	3	3
6	Đường B1	B1b-B1b	12	117,16	3	6	0	3
7	Đường B2	B2b-B2b	12	111,09	3	6	0	3
8	Đường B3	B3c-B3c	12	177,15	3	6	0	3
9	Đường B7	B7-B7	12	137,79	3	6	0	3
10	Đường B1	B1a-B1a	12	301,48	3	6	0	3
11	Đường B2	B2a-B2a	12	293,2	3	6	0	3
12	Đường B3	B3a-B3a	16	31,38	3	10	0	3
13	Đường B3	B3b-B3b	12	140,2	3	6	0	3
14	Đường B4	B4-B4	12	117,56	3	6	0	3
15	Đường B5	B5-B5	12	170,98	3	6	0	3
16	Đường B6	B6-B6	12	44,65	3	6	0	3
17	Đường số 1		25		4,5	14	2	4,5

Vật góc giao lộ khu vực nhà liền kề: 4m x 4m, riêng vật góc giao lộ đường B3 (16m) với đường số 1 (25m) là 5m x 5m.

Bán kính bó vỉa tối thiểu:  $R_{min} = 8m$  đối với đường giao thông nội bộ vào nhóm nhà ở.

#### **7.1.4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

##### **a) Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt:**

###### **a.1. Quy hoạch cao độ nền:**

- Cao độ xây dựng  $H_{xd} \geq 2,5m$  (hệ VN2000 cao độ chuẩn quốc gia).
- Hướng đổ dốc: từ giữa các tiêu khu ra xung quanh.
- Cao độ thiết kế đường được xác định phải đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất.

###### **a.2. Quy hoạch thoát nước mặt:**

- Giải pháp thoát nước: sử dụng mạng lưới thoát nước riêng cho nước thải và nước mặt.
  - Về tổ chức thoát nước: xây dựng đường công thoát nước trên các tuyến đường giao thông dự kiến nhằm đảm bảo thoát nước cho khu vực.
  - Hướng thoát nước: thoát về phía Đông và phía Tây sau đó thoát ra rạch Mương Kinh thông qua cửa xả số 6 và số 8.

###### **b) Quy hoạch cấp nước:**

- Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn nước máy thành phố, dựa vào tuyến ống cấp nước ø200 và ø150 trên đường số 01.
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt 180 lít/người/ngày và tổng lưu lượng cấp toàn khu Qmax = 1679,92 m<sup>3</sup>/ngày.
  - Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: 15 lít/s cho 01 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 02 đám cháy.
  - Hệ thống cấp nước chữa cháy dựa vào các tuyến ống chính bố trí trụ cứu hỏa với bán kính phục vụ 150m.

###### **c) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:**

- Chỉ tiêu cấp điện: 5kW/hộ.
- Nguồn điện: lấy từ tuyến trung thế 22/0.4KV trên đường số 01 và đường số 05 thuộc trạm 110/22kV Thảo Điền và trạm 110/22kV Cát Lái.
- Tổng công suất cần cấp điện khoảng 9.940 KVA.
- Hệ thống chiếu sáng dùng đèn led công suất 75W/220V, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

###### **d) Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:**

###### **d.1. Thoát nước thải:**

- Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt 180lít/người/ngày, tổng lưu lượng nước thải toàn khu 864,5 m<sup>3</sup>/ngày.
- Giải pháp thoát nước thải: Sử dụng hệ thống thoát nước thải và mưa riêng biệt trong toàn khu dự án. Nước thải sinh hoạt phải được xử lý qua trạm xử lý

nước thải trước khi thoát ra hệ thống thoát nước mưa của dự án sau đó thoát ra rạch Mương Kinh.

- + Giai đoạn đầu: Nước thải thu gom sau đó được xử lý qua trạm xử lý nước thải trước khi thoát ra hệ thống thoát nước mưa của dự án sau đó thoát ra rạch Mương Kinh, nước thải sau khi xử lý phải đạt quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực quy hoạch.
- + Giai đoạn dài hạn: Nước thải từ trạm xử lý cục bộ sẽ được đấu nối vào công chính thoát nước thải chính (theo Quy hoạch chung quận 2) và đưa về Nhà máy xử lý nước thải tập trung quận 2.

#### **d.2. Xử lý chất thải rắn:**

- Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt: 1,3kg/người/ngày. Tổng lượng chất rác thải rắn sinh hoạt là 5,04 tấn/ngày.
- Phương án xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn phải được phân loại thu gom mỗi ngày về trạm trung chuyển chất thải rắn khu vực và vận chuyển đưa về khu xử lý rác.

#### **e) Quy hoạch thông tin liên lạc:**

- Nhu cầu điện thoại cố định 1.200 thuê bao.
- Định hướng đấu nối từ Bưu điện quận 2 hiện hữu xây dựng các tuyến cáp đi dọc theo các đường giao thông đến các tủ cáp chính của khu quy hoạch.
- Mạng lưới thông tin liên lạc được ngầm hóa đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch và đáp ứng nhu cầu thông tin thông suốt trong khu quy hoạch.
- Hệ thống tủ cáp xây dựng mới được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng trong công tác vận hành, sửa chữa.

#### **f) Đánh giá môi trường chiến lược:**

##### **f.1. Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường:**

- Bảo vệ môi trường không khí và tiếng ồn, cụ thể: Tiêu chuẩn chất lượng không khí xung quanh đạt QCVN 05:2009/BTNMT, tiêu chuẩn tiếng ồn đạt QCVN 26:2010/BTNMT.
- Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn, cụ thể: Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt được thu gom và xử lý là 100%.
- Tăng diện tích đất cây xanh và đáp ứng tiện nghi môi trường, đảm bảo diện tích cây xanh bình quân đạt QCVN 01:2008/BXD.
- Đảm bảo nước thải sinh hoạt đáp ứng QCVN 14:2008/BTNMT. Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch là 100%.
- Lồng ghép trong quy hoạch các giải pháp nhằm thích nghi và giảm nhẹ tác động do biến đổi khí hậu. Giảm ngập úng trong khu vực quy hoạch.



## **f.2. Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên, không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị:**

- Bố trí diện tích cây xanh bao gồm cây xanh sử dụng công cộng, cây xanh cách ly, cây xanh dọc tuyến đường giao thông nhằm tạo không gian xanh cho khu vực và hạn chế ảnh hưởng của hoạt động giao thông đến môi trường không khí.

- Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với các quy hoạch san nền và cấp, thoát nước đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.

- Giai đoạn ngắn hạn nước thải thu gom sau đó được xử lý qua trạm xử lý nước thải trước khi thoát ra hệ thống thoát nước mưa sau đó thoát ra rạch Mương Kinh, nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn QCVN 14: 2008/BTNMT. Giai đoạn dài hạn đưa về trạm xử lý nước thải tập trung, nước sau xử lý đạt TCVN 7222:2002.

- Quản lý chất thải rắn: Rác thải được chứa trong các thùng chứa nắp đậy đặt trong khu vực sau đó được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý của thành phố.

- Quản lý chất thải rắn nguy hại, chất thải rắn y tế theo Thông tư số 12/2011/TT-BTNMT ngày 14 tháng 4 năm 2011.

### **7.1.4.4. Các điểm lưu ý quan trọng khác:**

- Các lô đất xây dựng công trình thương mại - dịch vụ, công trình công cộng...phải được cắm mốc, đo đạc xác định diện tích chính xác. Phương án thiết kế các công trình thương mại - dịch vụ, công trình công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải phù hợp Quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế nhà ở, công trình công cộng và các quy định hiện hành có liên quan, đồng thời phải được trình cơ quan thẩm quyền xem xét, thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc công trình cụ thể, làm cơ sở thẩm định thiết kế cơ sở và cấp phép xây dựng.

- Công tác quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình phải tuân thủ quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt đính kèm và các trình tự, thủ tục của Luật Xây dựng hiện hành.

- Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch và Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác trong việc định vị hệ thống giao thông đã được thể hiện trong các bản vẽ của đồ án, đảm bảo kết nối với hệ thống giao thông các dự án đầu tư xây dựng kế cận, đúng theo quy hoạch quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại khu vực. Trong quá trình tổ chức định vị, xác định ranh mốc tại hiện trường khu đất, nếu hệ thống giao thông có sai lệch vị trí điểm nối kết với các dự án đầu tư xây dựng kế cận hoặc sai lệch hướng tuyến theo quy hoạch quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc ranh mép bờ cao có thay đổi so với bản đồ quy hoạch đính kèm, Chủ đầu tư phải báo cáo ngay đến Ủy ban nhân dân quận 2 phối hợp Sở Quy

hoạch - Kiến trúc để có giải pháp xử lý, điều chỉnh đồ án cho phù hợp trước khi triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Các nội dung khác không được đề cập, vẫn giữ nguyên và thực hiện theo Quyết định số 15396/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2011 và số 2933/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban nhân dân quận 2.

**Điều 2.** Công ty TNHH Bất động sản Nguyên Phương có trách nhiệm:

- Liên hệ Sở Xây dựng để lập thủ tục chấp thuận đầu tư dự án, thiết kế cơ sở, cấp phép xây dựng công trình và hướng dẫn thủ tục thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định;

- Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Tài chính để lập các thủ tục pháp lý về đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có), cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời liên hệ các cơ quan chức năng khác để hoàn tất các thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.

- Lập và trình Ủy ban nhân dân quận 2 duyệt Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trong thời hạn 01 tháng (kể từ thời điểm đồ án Điều chỉnh quy hoạch này được duyệt).

- Đối với hồ sơ thiết kế của hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cáp điện, cáp nước, thoát nước bẩn và nước mưa, thông tin liên lạc...) đến từng hạng mục công trình dự án, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm lập thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công và trình các cơ quan 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, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Trường hợp ranh giới và quy mô diện tích đất được công nhận chính thức có thay đổi, buộc phải điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt nêu trên, Chủ đầu tư cần lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trình để cơ quan thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt lại cho phù hợp.

- Trong quá trình thi công và sau khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng, Chủ đầu tư phải đảm bảo vệ sinh môi trường tại khu vực, đảm bảo yêu cầu thoát nước và không được gây ngập úng cho khu vực dân cư xung quanh.

**Điều 3.** Quyết định này (đính kèm bản đồ điều chỉnh cục bộ 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 và số 2933/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 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 TNHH Bất động sản Nguyên Phương 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 đồ án quy hoạch đô thị theo quy định.

Đội Thanh tra địa bàn quận 2 (thuộc Thanh tra Sở Xây dựng), Ủy ban nhân dân phường An Phú 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 An Phú, Giám đốc Công ty TNHH Bất động sản Nguyên Phương chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. *(Ký)*

*Nơi nhận :*

- Như Điều 4 (kèm bản đồ) (g);
- UBNDTP (để báo cáo) (g);
- Sở QHKT, XD, TNMT (g);
- Sở TC, GTVT, KHĐT (g);
- TT. Quận ủy (g);
- TTUB: CT, PCT/ĐT (g);
- VPHĐND&UBND quận (g);
- P.QLĐT, TNMT (g);
- UBND P.AP (g);
- Cty TNHH BDS Nguyên Phương (g);
- Lưu: VT, NTH (25b) *(Ký)*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH *(Ký)*



**Nguyễn Phước Hưng**