

## QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã Phước Kiển (Lô G và Lô E), huyện Nhà Bè.

### ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NHÀ BÈ

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003; Nghị quyết số 26/2008/QH12 ngày 15/11/2008 của Quốc hội khóa 12 về thực hiện thí điểm không tổ chức Hội đồng nhân dân huyện, quận, phường; Nghị quyết số 725/2009/UBTVQH12 ngày 16/01/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về điều chỉnh nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và quy định nhiệm vụ, quyền hạn, tổ chức bộ máy của Ủy ban nhân dân huyện, quận, phường nơi không tổ chức Hội đồng nhân dân huyện, quận, phường;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010-NĐ-CP, ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 10/2010-TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/07/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc lập, thẩm định, 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 một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/07/2011;

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19/05/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 995/QĐ-UBND ngày 14/10/2008 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè của Công ty TNHH Trần Thái (diện tích 136.413,2 m<sup>2</sup>);

Căn cứ Công văn số 346/Tg1-QC ngày 19/4/2010 của Cục Tác Chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

Căn cứ văn bản số 7685/UBND-ĐTMT ngày 10/12/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc chấp thuận nội dung báo cáo đề xuất của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại văn bản số 4535/SQHKT-QHKV1 ngày 30/11/2015;

Căn cứ Công văn số 06/SQHKT-QHKV1 ngày 04/01/2016 của Sở Quy hoạch-Kiến trúc về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở xã Phước Kiển (Lô G và Lô E), xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè;

Xét Tờ trình số 338/TTr-QLĐT ngày 01/02/2016 của Phòng Quản lý đô thị huyện Nhà Bè về việc đề nghị phê duyệt hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã Phước Kiển (Lô G và Lô E), xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè do Công ty TNHH NQH lập;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu Nhà ở xã Phước Kiển (Lô G và Lô E), xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè do Công ty TNHH Bất động sản Trần Thái (Công ty Trần Thái) làm chủ đầu tư với các nội dung chính như sau:

**1. Vị trí và ranh giới khu vực điều chỉnh quy hoạch cục bộ:** Bao gồm khu G và khu E.

a- Khu G (diện tích 28.558 m<sup>2</sup>):

- Phía Bắc : giáp đường số 5 – lộ giới 12 m;
- Phía Nam : giáp đường số 1 – lộ giới 25 m;
- Phía Đông : giáp đường số 4 – lộ giới 20 m;
- Phía Tây : giáp đường số 2 – lộ giới 16 m.

b- Khu E (diện tích 10.746 m<sup>2</sup>):

- Phía Bắc : giáp đường số 9 – lộ giới 12 m;
- Phía Nam : giáp đường số 1 – lộ giới 25 m;
- Phía Đông : giáp đường số 8 – lộ giới 12 m;
- Phía Tây : giáp đường số 6 – lộ giới 16 m.

**2. Lý do và sự cần thiết phải điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

- Bổ sung thêm các chức năng Thương mại – dịch vụ, văn phòng có nhân viên lưu trú nhằm tăng tiện ích phục vụ cư dân và hình thành cụm chức năng “làm việc – giải trí – văn phòng lưu trú” trong khu vực xã Phước Kiển.

- Điều chỉnh cơ cấu diện tích căn hộ phù hợp nhu cầu thị trường.

**3. Phân khu chức năng lô đất điều chỉnh:** Đất dân cư xây dựng mới dạng nhà ở cao tầng – văn phòng kết hợp thương mại, dịch vụ; văn phòng có nhân viên lưu trú (Officetel).

**4. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:**

**4.1 Cơ cấu sử dụng đất:** không thay đổi so với Quyết định số 995/QĐ-UBND ngày 14/10/2008 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè của Công ty TNHH Trần Thái (diện tích 136.413,2 m<sup>2</sup>).

#### 4.2 Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật toàn khu:

| STT | Loại chỉ tiêu                                          | Đơn vị tính    | Phương án điều chỉnh                                                           |
|-----|--------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Diện tích khu đất                                      | m <sup>2</sup> | 136.413,2                                                                      |
| 2   | Quy mô dân số                                          | người          | 7.500                                                                          |
| 3   | Chức năng sử dụng đất                                  |                | Khu ở kết hợp thương mại – dịch vụ, văn phòng có nhân viên lưu trú (officetel) |
| 4   | Tổng số căn hộ toàn khu                                | căn            | 2.333                                                                          |
|     | <i>Biệt thự và nhà vườn</i>                            | căn            | 90                                                                             |
|     | <i>Căn hộ chung cư cao tầng</i>                        | căn            | 2.243                                                                          |
| 5   | Tổng số căn văn phòng có nhân viên lưu trú (officetel) | căn            | 874                                                                            |
| 6   | Mật độ xây dựng toàn khu                               | %              | 25,5                                                                           |
| 7   | Hệ số sử dụng đất toàn khu                             | lần            | 2,52                                                                           |
| 8   | Chiều cao xây dựng tối đa                              | m              | 98                                                                             |
| 9   | Tầng cao xây dựng tối đa                               | tầng           | 25                                                                             |
| 10  | Tầng cao xây dựng tối thiểu                            | tầng           | 2                                                                              |
| 11  | Khoảng cách ly bảo vệ Rạch Đĩa                         | m              | ≥ 30                                                                           |

#### 4.3 Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

Quy mô dân số điều chỉnh từ 5.000 người lên 7.500 người dẫn đến chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc thay đổi như sau:

| STT | Loại đất                          | Phương án điều chỉnh        |                                  |
|-----|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
|     |                                   | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người) |
| I   | Đất đơn vị ở                      | 123.696,73                  | 16,49                            |
| 1   | Đất nhóm nhà ở                    | 67.676,06                   | 9,02                             |
|     | <i>Đất xây dựng nhà cao tầng</i>  | 39.304,65                   |                                  |
|     | <i>Đất xây dựng nhà thấp tầng</i> | 28.371,41                   |                                  |
| 2   | Đất cây xanh                      | 17.581,46                   | 2,34                             |

|    |                                 |            |      |
|----|---------------------------------|------------|------|
|    | Đất công viên cây xanh          | 8.732,89   |      |
|    | 50% đất cây xanh ven rạch       | 8.848,57   |      |
| 3  | Đất CTCC (Hành chánh - văn hóa) | 5.896,94   | 0,79 |
| 4  | Đất giao thông                  | 32.542,27  | 4,34 |
| II | Đất ngoài đơn vị ở              | 12.716,47  |      |
|    | 50% đất cây xanh ven rạch       | 8.848,57   |      |
|    | Đất cây xanh cách ly tuyến điện | 3.867,90   |      |
|    | Tổng                            | 136.413,20 |      |

## 5. Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc khu vực điều chỉnh (Lô E, Lô G):

### 5.1 Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chung (Lô E, G):

| STT | Loại chỉ tiêu                                                                         | Đơn vị tính           | Phương án điều chỉnh                                                              |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Chức năng công trình                                                                  |                       | Chung cư kết hợp Thương mại - Dịch vụ, văn phòng có nhân viên lưu trú (officetel) |
| 2   | Diện tích đất                                                                         | m <sup>2</sup>        | 39.304,65                                                                         |
| 3   | Diện tích đất cây xanh nhóm ở                                                         | m <sup>2</sup>        | 8.212,84                                                                          |
|     | Lô G                                                                                  | m <sup>2</sup>        | 5.900,46                                                                          |
|     | Lô E                                                                                  | m <sup>2</sup>        | 2.312,38                                                                          |
| 4   | Chỉ tiêu đất cây xanh nhóm ở                                                          | m <sup>2</sup> /người | 1,16                                                                              |
| 5   | Mật độ xây dựng                                                                       | %                     | ≤ 45                                                                              |
| 6   | Tầng cao<br>(gồm tầng kỹ thuật mái)                                                   | m                     | ≤ 25                                                                              |
| 7   | Chiều cao công trình                                                                  | m                     | ≤ 98                                                                              |
| 8   | Hệ số sử dụng đất                                                                     | lần                   | 7.21                                                                              |
| 9   | Tổng diện tích sàn xây dựng<br>(Không bao gồm tầng hầm, tầng kỹ thuật mái). Trong đó: | m <sup>2</sup>        | Khoảng 283.420,40                                                                 |
|     | Diện tích sàn xây dựng chức năng ở                                                    | m <sup>2</sup>        | Khoảng 216.175,58                                                                 |
|     | Diện tích sàn xây dựng chức năng văn phòng có nhân viên lưu trú (officetel)           | m <sup>2</sup>        | Khoảng 49.590,02                                                                  |
|     | Diện tích sàn xây dựng chức năng Thương mại - dịch vụ                                 | m <sup>2</sup>        | Khoảng 17.654,80                                                                  |
| 10  | Tổng diện tích để xe tầng hầm nhà cao tầng                                            | m <sup>2</sup>        | Khoảng 54.301,93                                                                  |
| 11  | Khoảng cách giữa các khối                                                             | m                     | ≥ 15                                                                              |

|    |                                                        |       |              |
|----|--------------------------------------------------------|-------|--------------|
|    | nhà cao tầng                                           |       |              |
| 12 | Tổng số căn hộ chung cư cao tầng                       | căn   | 2.243        |
| 13 | Tổng số căn văn phòng có nhân viên lưu trú (officetel) | căn   | 874          |
| 14 | Dân số Khu G + E                                       | người | Khoảng 7.100 |

5.2 Bảng chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc Lô E:

| STT | Loại chỉ tiêu                                                                                                                                    | Đơn vị tính    | Phương án điều chỉnh                                                              |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Chức năng công trình                                                                                                                             |                | Chung cư kết hợp Thương mại - Dịch vụ, văn phòng có nhân viên lưu trú (officetel) |
| 2   | Diện tích đất                                                                                                                                    | m <sup>2</sup> | 10.746,04                                                                         |
| 3   | Diện tích tính mật độ xây dựng<br>(Diện tích hình chiếu mái)                                                                                     | m <sup>2</sup> | 4.460,54                                                                          |
| 4   | Diện tích đất cây xanh                                                                                                                           | m <sup>2</sup> | 2.312,38                                                                          |
| 5   | Diện tích sân chơi, cây xanh nhóm trẻ                                                                                                            | m <sup>2</sup> | 890,20                                                                            |
| 6   | Diện tích sân đường, giao thông nội bộ                                                                                                           | m <sup>2</sup> | 3.082,92                                                                          |
| 7   | Mật độ xây dựng                                                                                                                                  | %              | ≤ 45                                                                              |
| 8   | Tầng cao (gồm tầng kỹ thuật mái)                                                                                                                 | m              | ≤ 21                                                                              |
| 9   | Chiều cao công trình                                                                                                                             | m              | ≤ 98                                                                              |
| 10  | Tổng diện tích sàn xây dựng<br>(Không bao gồm tầng hầm, tầng kỹ thuật mái). Trong đó:                                                            | m <sup>2</sup> | 76.941,65                                                                         |
|     | Diện tích sàn xây dựng chức năng ở                                                                                                               | m <sup>2</sup> | 59.103,22                                                                         |
|     | Diện tích sàn xây dựng chức năng văn phòng có nhân viên lưu trú (officetel)                                                                      | m <sup>2</sup> | 10.746,04                                                                         |
|     | Diện tích sàn xây dựng chức năng Thương mại - dịch vụ (bao gồm diện tích sàn xây dựng nhóm trẻ 918,5m <sup>2</sup> tại tầng 1 và tầng 2 khối E1) | m <sup>2</sup> | 7.092,39                                                                          |
| 11  | Hệ số sử dụng đất                                                                                                                                | lần            | 7,16                                                                              |
|     | Hệ số sử dụng đất ở                                                                                                                              | lần            | 5,50                                                                              |
|     | Hệ số sử dụng đất văn phòng có nhân viên lưu trú (officetel)                                                                                     | lần            | 1,00                                                                              |
|     | Hệ số sử dụng đất Thương mại - dịch vụ                                                                                                           | lần            | 0,66                                                                              |

|    |                                                    |     |            |
|----|----------------------------------------------------|-----|------------|
| 12 | Tổng số căn hộ                                     | căn | Khoảng 610 |
| 13 | Tổng số văn phòng có nhân viên lưu trú (officetel) | căn | Khoảng 184 |
| 14 | Khoảng lùi so với lộ giới                          | m   | $\geq 6$   |

### 5.3 Bảng chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc Lô G:

| STT | Loại chỉ tiêu                                                                                  | Đơn vị tính    | Phương án điều chỉnh                                                              |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Chức năng công trình                                                                           |                | Chung cư kết hợp Thương mại - Dịch vụ, văn phòng có nhân viên lưu trú (officetel) |
| 2   | Diện tích đất                                                                                  | m <sup>2</sup> | 28.558,61                                                                         |
| 3   | Diện tích tính mật độ xây dựng<br>( <i>Diện tích tính hình chiếu mái</i> )                     | m <sup>2</sup> | 11.835,22                                                                         |
| 4   | Diện tích đất cây xanh                                                                         | m <sup>2</sup> | 5.900,46                                                                          |
| 5   | Diện tích sân đường, giao thông nội bộ                                                         | m <sup>2</sup> | 10.822,93                                                                         |
| 6   | Mật độ xây dựng                                                                                | %              | $\leq 45$                                                                         |
| 7   | Tầng cao ( <i>gồm tầng kỹ thuật mái</i> )                                                      | m              | $\leq 25$                                                                         |
| 8   | Chiều cao công trình                                                                           | m              | $\leq 98$                                                                         |
| 9   | Tổng diện tích sàn xây dựng<br>( <i>Không bao gồm tầng hầm, tầng kỹ thuật mái</i> ). Trong đó: | m <sup>2</sup> | 206.478,75                                                                        |
|     | Diện tích sàn xây dựng chức năng ở                                                             | m <sup>2</sup> | 157.072,36                                                                        |
|     | Diện tích sàn xây dựng chức năng văn phòng có nhân viên lưu trú (officetel)                    | m <sup>2</sup> | 38.843,98                                                                         |
|     | Diện tích sàn xây dựng chức năng Thương mại - dịch vụ                                          | m <sup>2</sup> | 10.562,41                                                                         |
| 10  | Hệ số sử dụng đất                                                                              | lần            | 7,23                                                                              |
|     | Hệ số sử dụng đất ở                                                                            | lần            | 5,50                                                                              |
|     | Hệ số sử dụng đất văn phòng có nhân viên lưu trú (officetel)                                   | lần            | 1,36                                                                              |
|     | Hệ số sử dụng đất Thương mại - dịch vụ                                                         | lần            | 0,37                                                                              |
| 11  | Tổng số căn hộ                                                                                 | căn            | Khoảng 1.633                                                                      |
| 12  | Tổng số văn phòng có nhân viên lưu trú (officetel)                                             | căn            | Khoảng 690                                                                        |
| 13  | Khoảng lùi so với lộ giới                                                                      | m              | $\geq 6$                                                                          |



**Điều 2.** Công ty Trần Thái có trách nhiệm thực hiện một số công việc sau:

- Triển khai thiết kế cơ sở các hạng mục công trình đảm bảo theo yêu cầu của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho khu đất (Lô G và Lô E) theo nội dung thiết kế do các đơn vị có chức năng lập và thông qua ý kiến của cơ quan chuyên ngành, đảm bảo thông số tính toán, tạo sự đồng bộ trong việc kết nối với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật chung khu vực.

**Điều 3.** Trên cơ sở đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 được duyệt, Công ty Trần Thái phối hợp với Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã Phước Kiển tổ chức công bố quy hoạch và thực hiện tốt việc quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, thủ trưởng các phòng ban liên quan của huyện, Công ty Trần Thái và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phước Kiển chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. / *mk*

**Nơi nhận:**

- Như điều 4;
- UBND TP (để báo cáo);
- Sở QH-KT, Sở TN-MT, Sở XD;
- Sở GT-VT, Sở KH-ĐT;
- TT.Huyện ủy, TT.UBND huyện Nhà Bè;
- Lưu: VT, P.QLĐT (LH).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



*Nguyễn Văn Lưu*  
**Nguyễn Văn Lưu**



