

**ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN THỦ ĐỨC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 534 /UBND-QLĐT
V/v ý kiến chấp thuận tổng mặt bằng và
phương án kiến trúc công trình tỷ lệ
1/500 Dự án Khu phức hợp căn hộ kết
hợp thương mại dịch vụ, văn phòng tại
số 218 Võ Văn Ngân, phường Bình Thọ,
quận Thủ Đức.

Thủ Đức, ngày 20 tháng 12 năm 2017

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang.

Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức có nhận được công văn số 55/TTr-GK2017 ngày 14/12/2017 của Công ty TNHH ĐT TM DV Gia Khang về việc đề nghị phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng – Phương án kiến trúc công trình xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án “Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ, văn phòng” tại số 218 Võ Văn Ngân, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức.

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 Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-XD ngày 3/4/2008;

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 công văn số 2345/HD-SQHKT ngày 10/08/2011 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về Hướng dẫn nội dung thành phần hồ sơ thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Quy hoạch - Kiến trúc trong công tác quy hoạch đô thị để triển khai thực hiện các Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19/05/2011; Quyết định số 48/2011/QĐ-UBND, Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND và



Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/07/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/07/2011 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 5759/QĐ-UBND ngày 12/11/2012 của UBND Thành phố về duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Thủ Đức đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 5671/QĐ-UBND ngày 24/10/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (Quy hoạch phân khu) Khu dân cư phường Linh Tây – Trường Thọ, quận Thủ Đức;

Căn cứ Công văn số 7132/UBND-ĐT ngày 20/11/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận Công ty TNHH ĐT TM DV Gia Khang làm chủ đầu tư dự án Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại số 218 đường Võ Văn Ngân, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức;

Căn cứ Công văn số 426/UBND ngày 27/11/2017 của Ủy ban nhân dân Phường Bình Thọ có về việc ý kiến tham vấn cộng đồng dân cư về quy hoạch Tổng mặt bằng – Phương án kiến trúc công trình tỷ lệ 1/500 dự án “Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ, văn phòng” tại số 218 Võ Văn Ngân, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức;

Căn cứ Công văn số 545/TC-QC ngày 30/11/2017 của Cục Tác Chiến – Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

Căn cứ Công văn số 6291/SQHKT-QHKV2 ngày 14/12/2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc ý kiến về quy hoạch tổng mặt bằng – phương án kiến trúc công trình tỷ lệ 1/500 dự án Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại – dịch vụ, văn phòng tại khu đất số 218 Võ Văn Ngân, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức.

Sau khi xem xét hồ sơ tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ, văn phòng do Công ty TNHH ĐT TM DV Gia Khang làm chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức thống nhất phương án quy hoạch tổng mặt bằng với các nội dung chính như sau (đính kèm bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng do Công ty TNHH Quy hoạch Kiến trúc Xây dựng ACP Home lập):

1/ Giới hạn, phạm vi quy hoạch:

- Diện tích khu đất: 12.652 m² (Đã trừ lộ giới)

– Giới hạn khu đất:

- + Phía Bắc: giáp đường Võ Văn Ngân (Lộ giới 30m);
- + Phía Nam: giáp chợ Từ Đức hiện hữu;
- + Phía Đông: giáp đường Nguyễn Bá Luật (lộ giới 20m);
- + Phía Tây: giáp Trung tâm thương mại – siêu thị hiện hữu.

2/ **Chức năng sử dụng:** Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ, văn phòng.

3/ **Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể:**

3.1. **Cơ cấu sử dụng đất:**

Tổng diện tích khu đất : 12.652 m². Trong đó:

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Đất XD (m ²)	Tỉ lệ %	Chi tiêu (m ² /người)
1	Đất xây dựng công trình	6.091	48,2	3,05
2	Đất cây xanh nhóm ở	2.000	15,8	1
3	Đất công viên cây xanh công cộng đơn vị ở	2.500	19,7	1,25
4	Đất giao thông nội bộ, sân bãi	2.061	16,3	1,03
	Tổng cộng	12.652	100.00	



3.2. **Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:**

- Quy mô dân số : 2.000 người;
- Diện tích xây dựng toàn khu : 12.652 m²; trong đó:
 - + Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ, văn phòng: 10.152 m²
 - + Đất công viên cây xanh : 2.500 m²
- Mật độ xây dựng : 60%; trong đó:
 - + Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ, văn phòng: 60%
 - + Đất công viên cây xanh (tính trên diện tích đất công viên cây xanh công cộng đơn vị ở) : 5%
- Tầng cao xây dựng : 30 tầng (bao gồm các tầng theo quy chuẩn 03:2012, không kể tầng hầm, tầng lửng, mái che cầu thang);
- Chiều cao xây dựng tối đa : 135m (Tính từ cốt nền sân hoàn thiện);
- Hệ số sử dụng đất :
- + Đất ở kết hợp thương mại – dịch vụ, văn phòng: 10. Trong đó:
 - Chức năng ở (Khu căn hộ chung cư): 8,0;

▪ Chức năng thương mại – dịch vụ, văn phòng, phòng chiếu phim: 2,0

+ Đất công viên cây xanh: 0,05 (tính trên diện tích đất công viên cây xanh công cộng đơn vị ở).

– Khoảng lùi công trình theo quy hoạch:

+ So với ranh lộ giới đường Võ Văn Ngân : ≥ 6 m;

+ So với ranh lộ giới đường Nguyễn Bá Luật : ≥ 6 m;

+ So với ranh công viên cây xanh phía Nam : ≥ 4 m;

+ So với ranh đất Phía Tây : ≥ 4 m.

– Khoảng lùi công trình theo thiết kế:

+ So với ranh lộ giới đường Võ Văn Ngân : $\geq 15,5$ m;

+ So với ranh lộ giới đường Nguyễn Bá Luật : $\geq 8,4$ m;

+ So với ranh công viên cây xanh phía Nam : ≥ 9 m;

+ So với ranh đất Phía Tây : ≥ 8 m.

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo Quy hoạch Tổng mặt bằng:

CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC			
Stt	Hạng mục	Đơn vị	Phương án đề xuất
1	Tổng diện tích khu đất	m ²	12.652
	Đất ở kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng	m ²	10.152
	Đất công viên cây xanh	m ²	2.500
2	Diện tích xây dựng (hình chiếu bằng mái)	m ²	6.091
	<i>Phần có chiều cao ≤ 25 m</i>	<i>m²</i>	<i>6.091</i>
	<i>Phần có chiều cao ≥ 25 m</i>	<i>m²</i>	<i>3.108</i>
3	Diện tích xây dựng (theo diện tích chiếm đất tầng trệt)	m ²	6.091
4	Mật độ xây dựng (hình chiếu bằng mái)	%	60,0%
	<i>Phần có chiều cao ≤ 25 m</i>	<i>%</i>	<i>60,0%</i>
	<i>Phần có chiều cao ≥ 25 m</i>	<i>%</i>	<i>$\leq 35,0\%$</i>
5	Mật độ xây dựng (theo diện tích chiếm đất tầng trệt)	%	60,0%
6	Tầng cao xây dựng (không kể tầng hầm, lửng và mái che thang)	tầng	30,0
7	Tầng hầm	tầng	5

	Hầm 1 (thương mại dịch vụ, kho, kỹ thuật, bãi giữ xe)	m ²	9.414m ² trong đó: TM-DV:6.100m ² , Kỹ thuật kho bãi: 1.637m ² . Giao thông, phụ trợ, bãi xe:1.677m ²	
	Hầm 2 (Thương mại dịch vụ, bãi giữ xe, kho, kỹ thuật)	m ²	9.531m ² trong đó: TM-DV:7.000m ² , Kỹ thuật kho bãi: 4.917m ² . Giao thông, phụ trợ, bãi xe:1.301m ²	
	Hầm 3, Hầm 4 và Hầm 5 (Bãi giữ xe, kho, kỹ thuật)		28.411m ² , Kỹ thuật kho bãi: 4.917m ² . Giao thông, phụ trợ, bãi xe: 23.494m ²	
8	Hệ số sử dụng đất toàn khu	lần	10,0	
	Khu căn hộ chung cư	lần	8,0	
	Khu thương mại, dịch vụ, văn phòng, phòng chiếu phim	lần	2,0	
9	Chiều cao xây dựng tối đa (so với cốt nền sân hoàn thiện)	m	≤ 135	
10	Khoảng lùi công trình	m	Theo QH	Theo Thiết kế
	So với ranh lộ giới đường Võ Văn Ngân	m	≥ 6	15,5
	So với ranh lộ giới đường Nguyễn Bá Luật	m	≥ 6	8,4
	So với ranh đất phía Nam	m	≥ 4	9
	So với ranh đất phía Tây	m	≥ 4	8

5/ Lưu ý:

- Về triển khai thiết kế, xây dựng các hạng mục công trình xây dựng cần đảm bảo theo yêu cầu của Quy chuẩn xây dựng QCVN 01:2008/BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng và các quy định về xây dựng hiện hành. Lưu ý đảm bảo đủ diện tích để xe cho các căn hộ chung cư theo quy định khi triển khai thiết kế cơ sở).

- Về không gian kiến trúc cảnh quan: Đảm bảo hài hòa về không gian kiến trúc với khu vực xung quanh và phù hợp với định hướng quy hoạch tại khu vực.

- Về hạ tầng kỹ thuật: Cần đảm bảo sự kết nối đồng bộ giữa hạ tầng kỹ thuật của dự án và hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực lân cận, đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực công ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn.

- Về vệ sinh môi trường: Đảm bảo theo đúng Luật môi trường, khi tiến hành san lấp mặt bằng và xây dựng không ảnh hưởng đến các khu vực dân cư lân cận.

- Về phòng cháy chữa cháy và vệ sinh môi trường: Cần đảm bảo thực hiện theo quy định về PCCC của Sở Cảnh sát PCCC và về quản lý môi trường của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Trong quá trình triển khai, nếu có phát sinh những vấn đề chưa phù hợp (trường hợp các chỉ tiêu xây dựng công trình thay đổi, v.v... so với văn bản này), chủ đầu tư cần phải trình Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức điều chỉnh văn bản này.

- Văn bản này đính kèm bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng khu đất tỷ lệ 1/500.

Trên cơ sở thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng tại khu đất nêu trên, chủ đầu tư cần tiến hành hoàn chỉnh dự án đầu tư, trình duyệt theo quy định và có trách nhiệm liên hệ với Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cùng các ngành liên quan quản lý việc thực hiện quản lý xây dựng theo đúng nội dung thỏa thuận./.

Nơi nhận :

- Như trên;
- UBND Quận;
- Sở QH-KT; Sở XD; Sở TN&MT;
- Phòng QLĐT; Phòng TN&MT;
- UBND phường Bình Thới;
- Lưu: VT, QH-QLĐT, HN.

3150968



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Trần Văn Dũng