

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC

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

Số: 2807 /SQHKT-QHKV1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 7 năm 2016

Về chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng-
phương án kiến trúc công trình chung cư
kết hợp thương mại, dịch vụ tại khu đất
có diện tích khoảng 9.121,2 m², phường
Phú Thuận, Quận 7

Kính gửi: Công ty Cổ phần Kim Khí Thành phố Hồ Chí Minh

Sở Quy hoạch - Kiến trúc nhận được Tờ trình số 308/KK - ĐT ngày 18/5/2016 và hồ sơ bổ sung Tờ trình số 377a KK/ĐT ngày 29/6/2016 (đính kèm hồ sơ, bản vẽ) của Công ty Cổ phần Kim Khí Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình chung cư kết hợp thương mại, dịch vụ tại khu đất có diện tích khoảng 9.121,2 m², phường Phú Thuận, Quận 7.


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 và Thông tư 10/2010/TT-BXD ngày 11/08/2010 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 12/7/2011 của UBND thành phố về việc lập, thẩm định và 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 UBND Thành phố về sửa đổi một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 7 đến năm 2020, tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5760/QĐ – UBND ngày 12/11/2012;

Căn cứ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 một phần khu dân cư phường Phú Thuận (Bắc rạch Bà Bướm), Quận 7 đã được UBND Quận 7 phê duyệt tại Quyết định số 66/2005/QĐ-UBND-QLĐT ngày 22/9/2005;

Căn cứ Quyết định số 5796/QĐ - UBND ngày 22/12/2010 của UBND Thành phố về duyệt giá trị quyền sử dụng đất tại khu đất 9.121,2 m² thuộc một phần thửa 1, 2, 6 Tờ bản đồ số 11 – Bộ địa chính, đường Nguyễn Văn Quỳ, phường Phú Thuận, Quận 7 theo giá thị trường để Công ty Cổ phần Kim khí Thành phố thực hiện nghĩa vụ tài chính khi được chuyển hình thức từ thuê đất sang chế độ giao đất có thu tiền sử dụng đất, đầu tư xây dựng công trình chung cư kết hợp thương mại, dịch vụ; 



Theo văn bản số 2869/UBND – ĐTMT ngày 21/6/2010 của UBND Thành phố về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khu đất tại phường Phú Thuận (phía Bắc) do Công ty Cổ phần Kim khí Thành phố đầu tư;

Theo văn bản số 189/TC-QC ngày 02/6/2016 của Cục Tác Chiến về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

Sau khi xem xét hồ sơ thiết kế do Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xanh lập ngày 29/6/2016, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến chấp thuận các nội dung về quy hoạch tổng mặt bằng- phương án kiến trúc công trình tại khu đất nêu trên như sau:

1. Vị trí ranh giới và diện tích khu đất:

- Vị trí khu đất: số 370 đường Nguyễn Văn Quỳ, phường Phú Thuận, Quận 7, thuộc thửa đất chính thức số 88, tờ bản đồ số 11, Bộ địa chính phường Phú Thuận, Quận 7 - tài liệu năm 2004 (theo bản đồ Hiện trạng vị trí số 109160/ĐĐBĐ ngày 30/9/2010 do Trung tâm đo đạc bản đồ lập đã được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt số 59889/CN-TNMT ngày 30/9/2010 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CT 07738 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 28/7/2011).

- Ranh giới khu đất:

+ Phía Đông Bắc : giáp đường D8 (đường D2 - theo bản đồ Hiện trạng vị trí số 109160/ĐĐBĐ ngày 30/9/2010);

+ Phía Đông Nam: giáp đường giao thông theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000;

+ Phía Tây Bắc: giáp đường giao thông theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (đường N14 - theo bản đồ Hiện trạng vị trí số 109160/ĐĐBĐ ngày 30/9/2010);

+ Phía Tây Nam: giáp đường D7 (đường D3 - theo bản đồ Hiện trạng vị trí số 109160/ĐĐBĐ ngày 30/9/2010);

- Diện tích khu đất: 9.121,2 m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CT 07738 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 28/7/2011)

2. Chức năng sử dụng công trình: chung cư kết hợp thương mại - dịch vụ.

3. Cơ cấu sử dụng đất:

Đất nhóm ở: 9.121,2 m², gồm:

- Diện tích đất ở chung cư cao tầng: 3.466,1 m², chiếm tỷ lệ 38% %;

- Diện tích đất cây xanh, thảm cỏ: 3.355 m², chiếm tỷ lệ 36,8 %;

- Diện tích đất giao thông nội bộ, sân bãi: 1.870,1 m², chiếm tỷ lệ 20,5%.

- Diện tích mặt nước, hồ bơi: 430 m², chiếm tỷ lệ 4,7%.

4. Quy hoạch tổng mặt bằng, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị và chỉ giới xây dựng:

4.1. Lộ giới quy hoạch các tuyến đường, hẻm liên quan khu đất: 

- + Đường D8 tiếp giáp phía Đông - Bắc khu đất (đường D2 - theo bản đồ Hiện trạng vị trí số 109160/ĐĐBĐ ngày 30/9/2010): lộ giới 16m;
- + Đường tiếp giáp phía Đông - Nam khu đất theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000: lộ giới 16m;
- + Đường tiếp giáp phía Tây - Bắc khu đất theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (đường N14 - theo bản đồ Hiện trạng vị trí số 109160/ĐĐBĐ ngày 30/9/2010): lộ giới 20m;
- + Đường D7 tiếp giáp phía Tây - Nam khu đất (đường D3 - theo bản đồ Hiện trạng vị trí số 109160/ĐĐBĐ ngày 30/9/2010): lộ giới 20m;

4.2. Quy hoạch tổng mặt bằng :

Tổng mặt bằng gồm 02 đơn nguyên độc lập, mỗi đơn nguyên gồm có khối đế và khối tháp, trong đó:

- Khối đế: chức năng thương mại, dịch vụ (trong đó, có bố trí diện tích sàn nhà giữ trẻ để đáp ứng quy mô 180 học sinh).

- Khối tháp: chức năng căn hộ.

4.3. Quy mô dân số: 1.200 người (chỉ tiêu sử dụng đất 7,6 m²/người).

4.4. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

- Mật độ xây dựng: khối đế: 38%; khối tháp: 35%.

- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 6,5 lần (trong đó chức năng ở là 5,0 lần, chức năng thương mại, dịch vụ là 1,5 lần).

- Tầng cao và chiều cao tối đa của công trình:

+ Tầng cao: 27 tầng (bao gồm các tầng cao theo QCVN 03:2012/ BXD)

+ Chiều cao tối đa của công trình: 99m (theo văn bản số 189/TC-QC ngày 02/6/2016 của Cục Tác Chiến về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình tối đa là 100m).

- Khoảng lùi công trình so với:

+ Đường D8 tiếp giáp phía Đông - Bắc khu đất: $\geq 20m$

+ Đường giao thông tiếp giáp phía Đông - Nam khu đất: $\geq 6m$

+ Đường giao thông tiếp giáp phía Tây - Bắc khu đất: $\geq 6m$

+ Đường D7 tiếp giáp phía Tây - Nam khu đất: $\geq 6m$

5. Các vấn đề liên quan cần lưu ý khi lập thiết kế cơ sở và dự án đầu tư xây dựng công trình:

- Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch này chịu trách nhiệm về tính chính xác trong việc định vị hệ thống giao thông đã được thể hiện trong quy hoạch tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình tại khu đất nêu trên bảo đảm kết nối với hệ thống giao thông các dự án đầu tư xây dựng kế cận. Trong quá trình tổ chức định vị, xác định cột 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, Chủ đầu tư cần báo cáo UBND Quận 7 phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để có giải pháp xử lý, điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình tại khu đất này cho phù hợp trước khi triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật.



- Các yêu cầu về không gian, kiến trúc cảnh quan: công trình xây dựng phải nghiên cứu để phù hợp với kiến trúc cảnh quan khu vực. Phương án thiết kế công trình cần phù hợp Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định có liên quan hiện hành (lưu ý bảo đảm đủ diện tích để xe).

- Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, môi trường: cần bảo đảm nối kết đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật các dự án đầu tư xây dựng phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt và theo ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Lưu ý phương án tổ chức giao thông tiếp cận công trình hợp lý để tránh xung đột giữa giao thông cơ giới và người đi bộ, tổ chức giao thông tiếp cận phù hợp cho khu vực nhà giữ trẻ, gắn kết với sân vườn bên ngoài.

- Về PCCC và quản lý môi trường cần 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 trường hợp cần phải điều chỉnh ranh đất hoặc điều chỉnh thiết kế, làm thay đổi nội dung của tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình này, Chủ đầu tư phải lập lại hồ sơ để Sở Quy hoạch - Kiến trúc xem xét, có ý kiến chấp thuận.

- Văn bản này đính kèm bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và các mặt đứng triển khai không gian kiến trúc theo chiều ngang và chiều dọc khu đất tỷ lệ 1/500 (có đóng dấu của Sở Quy hoạch - Kiến trúc).

Sở Quy hoạch – Kiến trúc chuyển đến Công ty Cổ phần Kim Khí Thành phố Hồ Chí Minh nội dung chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình công trình nêu trên./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND Thành phố (để báo cáo);
- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Tài chính;
- UBND Quận 7;
- Lưu: VT, QHKV1.

MS: 16540058 – TMB (B)

**KT GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Hoài Nam