

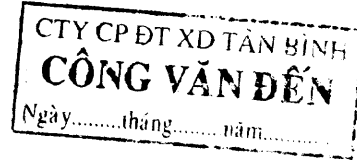
ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
SỞ QUY HOẠCH-KIẾN TRÚC

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

Số: 1747/SQHKT-QHKV2

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 4 năm 2017

V/v Chấp thuận điều chỉnh quy hoạch  
tổng mặt bằng - phương án kiến trúc  
công trình đối với khu đất số 251  
đường Hoàng Văn Thụ, Phường 02,  
quận Tân Bình



Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình/

Địa chỉ : số 51 đường Hoàng Việt, Phường 04, quận Tân Bình

Sở Quy hoạch - Kiến trúc nhận được Tờ trình số 02/TTr-ĐT XD TB ngày 17/3/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình (kèm hồ sơ, bản vẽ thiết kế), đề nghị chấp thuận điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình xây dựng mới chung cư thay thế chung cư cũ hư hỏng nặng đối với khu đất số 251 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 02, quận Tân Bình (khu đất chung cư cũ hư hỏng nặng) do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình làm chủ đầu tư.

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 xây dựng các khu chức năng đặc thù;

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, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của UBND Thành phố về 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 chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 02, quận Tân Bình đã được UBND quận Tân Bình phê duyệt tại quyết định số 1894/QĐ-UBND ngày 28/11/2008;

Theo văn bản số 5733/UBND-ĐTMT ngày 15/11/2011 của UBND Thành phố về công nhận Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình làm chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng mới chung cư 251 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 02, quận Tân Bình;

Theo văn bản số 719/UBND-ĐTMT ngày 18/02/2014 của UBND Thành phố về gia hạn chủ trương công nhận chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng mới chung cư 251 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 02, quận Tân Bình; *SM*

Căn cứ Quyết định số 672/QĐ-UBND ngày 12/02/2015 của UBND Thành phố về chấp thuận đầu tư dự án chung cư số 251 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 02, quận Tân Bình;

Căn cứ Quyết định số 3386/QĐ - UBND ngày 04/7/2016 của UBND Thành phố về sửa đổi bổ sung Quyết định số 672/QĐ-UBND ngày 12/02/2015 về chấp thuận đầu tư dự án Chung cư số 251 đường Hoàng Văn Thụ, phường 02, quận Tân Bình;

Căn cứ Quyết định số 565/QĐ-UBND ngày 10/02/2017 của UBND Thành phố về giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình để đầu tư xây dựng mới chung cư số 251 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 02, quận Tân Bình;

Theo văn bản số 379/UBND-ĐT ngày 23/01/2017 của UBND Thành phố về điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc đối với việc xây dựng mới chung cư hũng nặng tại mặt bằng số 251 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 02, quận Tân Bình;

Theo văn bản số 798/SQHKT-QHKV2 ngày 27/02/2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc đối với việc xây dựng mới chung cư hũng nặng tại mặt bằng số 251 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 02, quận Tân Bình;

Theo công văn số 238/TC-QC ngày 03/8/2012 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu;

Sau khi xem xét hồ sơ thiết kế do Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng tổng hợp - NAGECCO lập tháng 02/2017, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến chấp thuận các nội dung điều chỉnh 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:**

- Địa điểm công trình: số 251 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 2, quận Tân Bình.

- Vị trí: thuộc thửa số 6, tờ bản đồ thứ 76, bộ địa chính Phường 02, quận Tân Bình (theo bản đồ hiện trạng vị trí số 19346/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 15/12/2015 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm định số 67989/ KĐ-CN-TNMT ngày 31/12/2015).

- Ranh giới khu đất:

+ Đông giáp : đường Phạm Văn Hai.

+ Tây giáp : nhà số 253 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 02, quận Tân Bình.

+ Nam giáp : khu đất văn phòng Công ty Viettronics Tân Bình.

+ Bắc giáp : đường Hoàng Văn Thụ.

- Diện tích khu đất (đã trừ lộ giới): 1.714,7m<sup>2</sup>.

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

**3. Cơ cấu sử dụng đất:** *Su*

Tổng diện tích khu đất: 1.714,7m<sup>2</sup> với cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Diện tích chiếm đất xây dựng công trình: 856,0m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 49,9%.

- Đất công viên cây xanh: 413,2m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 24,1%.

- Đất giao thông, sân bãi : 445,5m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 26,0%.

#### 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 liên quan đến khu đất:

- Đường Hoàng Văn Thụ lộ giới : 30m.

- Đường Phạm Văn Hai lộ giới : 20m.

4.2. Quy hoạch tổng mặt bằng:

Tổng mặt bằng được bố cục thành một khối công trình 24 tầng. Trong đó:

- Khối đế 2 tầng: tầng 1 và tầng 2 bố trí chức năng thương mại, dịch vụ.

- Khối tháp 22 tầng: tầng 3 đến tầng 23 bố trí chức năng căn hộ (tầng 7 có bố trí hồ bơi), tầng 24 là tầng kỹ thuật, sân thượng và mái.

4.3. Quy mô dân số: khoảng 531 người (tương ứng với mô hình ở chung cư cao tầng kết hợp thương mại, dịch vụ).

4.4. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm ở (đã quy đổi mỗi loại diện tích sàn theo QCXD 01: 2008): khoảng 2,78m<sup>2</sup>/người.

- Chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh: 0,78m<sup>2</sup>/người.

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

- Tầng cao xây dựng công trình: 24 tầng (23 tầng + tầng kỹ thuật, sân thượng và mái).

- Chiều cao xây dựng công trình: 82m, tính từ cốt lè đường ôn định của đường Hoàng Văn Thụ đến đỉnh mái công trình (theo văn bản số 238/TC-QC ngày 03/8/2012 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu).

- Hệ số sử dụng đất đối với khu đất: tối đa 10,0, trong đó:

+ Hệ số sử dụng đất chức năng ở: khoảng 8,62.

+ Hệ số sử dụng đất chức năng thương mại, dịch vụ: khoảng 1,38.

- Mật độ xây dựng đối với khu đất: 49,9%;

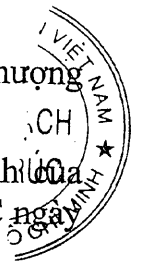
- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ So với ranh lộ giới đường Hoàng Văn Thụ: tối thiểu 6m.

+ So với ranh lộ giới đường Phạm Văn Hai : tối thiểu 6m.

+ So với ranh đất phía Tây và phía Nam : tối thiểu 4m.

5. Về hạ tầng kỹ thuật: *bu*



- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo nối kết đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật các dự án đầu tư xây dựng, các đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) tiếp giáp khu đất, phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Phường 02, quận Tân Bình đã được UBND quận Tân Bình phê duyệt tại Quyết định số 1894/QĐ-UBND ngày 28/11/2008.

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

- Phương án thiết kế kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật công trình phải phù hợp Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định có liên quan hiện hành. Lưu ý đảm bảo đủ diện tích để xe theo quy định của QCVN 01: 2008/BXD, Thông tư số 14/2008/TT-BXD ngày 02/6/2008 của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành khác.

- Về PCCC và quản lý môi trường: Công trình cần thực hiện theo các quy định về PCCC, ý kiến của Sở Cảnh sát PCCC và theo các quy định về quản lý môi trường của cơ quan quản lý môi trường có thẩm quyền.

- Về kiến trúc, cảnh quan: Công trình đảm bảo hài hòa về không gian cảnh quan kiến trúc với khu vực xung quanh.

- 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 khu đất tỷ lệ 1/200 (có ký tên, đóng dấu của Sở Quy hoạch - Kiến trúc) và thay thế hồ sơ chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận tại văn bản số 4776/SQHKT-QHKV2 ngày 14/12/2015. /

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Tài chính;
- UBND quận Tân Bình;
- Lưu: VT, QHKV2. S.7.

MS: 17540009 + 15540133 (ms)

**GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Thanh Nhã**