

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: 5336 SQHKT-QHKV1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 10 năm 2017

Về điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án nhà ở xã hội Khu dân cư cao tầng (dự án Natural Poem) tại số 355 (số mới 629) đường Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố

Sở Quy hoạch - Kiến trúc nhận được văn bản số 11773/VP-ĐT ngày 08/9/2017 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án nhà ở xã hội Khu căn hộ chung cư cao tầng (dự án Natural Poem) tại số 355 (số mới 629) đường Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân.

- Trước đây, căn cứ chỉ đạo của UBND Thành phố tại văn bản số 8572/VP-ĐT ngày 03/7/2017, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã có văn bản số 4055/SQHKT-QHKV1 ngày 19/8/2017 về ý kiến điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của dự án nêu trên.

- Ngày 08/9/2017, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có văn bản số 11773/VP-ĐT đề nghị Sở Quy hoạch - Kiến trúc giải trình thêm về sự phù hợp của đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 đã duyệt, đề án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đang được UBND quận Bình Tân tổ chức lập và sự phù hợp quy hoạch các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh của dự án.

Sau khi rà soát, Sở Quy hoạch - Kiến trúc báo cáo UBND Thành phố nội dung như sau:

**1. Về đề án QHCT xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu vực:**

Đề án QHCT xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phía Nam đường Hùng Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân: trước đây, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã có văn bản số 1681/SQHKT-QHKV1 ngày 18/5/2007 về ý kiến hướng dẫn nội dung đề án QHCT xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 nêu trên (thẩm định chưa đạt). Sau đó, do nhu cầu gấp rút thẩm định, phê duyệt đề án nhằm phục vụ công tác quản lý xây dựng trên địa bàn, UBND quận Bình Tân đã phê duyệt nhiệm vụ và đề án QHCT xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 tại đây khi chưa có ý kiến thẩm định đạt theo quy định của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

Về nội dung, đề án QHCT xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 nêu trên chỉ xác định ranh khu đất, ô phố và một số chỉ tiêu chung, một số ô phố (trong đó có khu vực dự án này) chưa xác định cụ thể các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như mật độ xây dựng, quy mô dân số, hệ số sử dụng đất, tầng cao...



Hiện nay, UBND quận Bình Tân đang tổ chức lập điều chỉnh tổng thể đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phía Bắc Đại lộ Võ Văn Kiệt, phường An Lạc, quận Bình Tân (trong đó có khu vực này). Ngày 29/6/2017, UBND Thành phố đã phê duyệt Nhiệm vụ QHPK tỷ lệ 1/2000 tại Quyết định số 3392/QĐ-UBND (theo quy định tại Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ và Thông tư số 10/2013/TT-BXD ngày 25/7/2013 của Bộ Xây dựng, nội dung Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chưa xác định cụ thể các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cho riêng từng lô đất) làm cơ sở để quận Bình Tân tiếp tục thực hiện bước lập, trình thẩm định, phê duyệt đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000. Do đó, trong trường hợp UBND Thành phố chấp thuận các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh của dự án trên cơ sở ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại văn bản số 4055/SQHKT-QHKV1 ngày 29/8/2017, UBND quận Bình Tân sẽ cập nhật nội dung vào đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000 đang lập.

## 2. Về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của dự án:

Ngày 14/3/2011, UBND quận Bình Tân đã có Quyết định số 3913/QĐ-UBND về phê duyệt Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu căn hộ Việt Nam Natural Poem, phường An Lạc, quận Bình Tân và ngày 14/12/2016, UBND quận Bình Tân có văn bản số 3984/UBND điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án nêu trên; theo đó, giảm diện tích đất cây xanh từ 4.054,65m<sup>2</sup> thành 3.643,3m<sup>2</sup> (bao gồm: 3.182,1m<sup>2</sup> đất công viên cây xanh và 461,2m<sup>2</sup> đất sân chơi, cây xanh mẫu giáo), tức giảm 441,35m<sup>2</sup>, tương ứng chỉ tiêu bình quân đất cây xanh giảm từ 1,72m<sup>2</sup>/người thành 1,47m<sup>2</sup>/người. Chỉ tiêu cây xanh  $\geq 1\text{m}^2/\text{người}$  là phù hợp QCXDVN 01:2008/BXD.

Về diện tích đất nhóm ở của dự án (sau khi đã trừ đất giao thông khu vực) tăng từ 14.260,3m<sup>2</sup> thành 14.896,86m<sup>2</sup>, tức tăng 636,56m<sup>2</sup>, với lý do phương án tổng mặt bằng có điều chỉnh nắn thẳng đường giao thông khu vực khi đi qua dự án, trên cơ sở đảm bảo kết nối thông suốt với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật khu vực. Phần diện tích tăng thêm (636,56m<sup>2</sup>) này được chuyển thành đất nhóm ở của dự án.

Việc điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc nêu trên nằm trong phạm vi cho phép của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành và phù hợp Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nên chấp thuận được. Đồng thời, đáp ứng được yêu cầu theo Chỉ thị 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc kính trình UBND Thành phố nội dung ý kiến nêu trên để được xem xét, chấp thuận và chỉ đạo thực hiện./

### Nơi nhận :

- Như trên;
- UBND quận Bình Tân;
- Lưu: VT, QHKV1.NQ.4.

MS: 17770630

9383/17CVĐ

KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thanh Toàn

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: /UBND-ĐTMT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2017

Về điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án nhà ở xã hội Khu dân cư cao tầng (dự án Natural Poem) tại số 355 (số mới 629) đường Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



*Nguyễn Thanh Toàn*

**DỰ THẢO** Kính gửi:

**TRÌNH UBND TP**

- kinh kèm văn bản số 5336/...  
ngày 25/10/2017
- Sở Quy hoạch - Kiến trúc;
  - Ủy ban nhân dân quận Bình Tân;
  - Công ty TNHH Lee&Co (Việt Nam).

Xét Công văn số ...../SQHKT-QHKV1 ngày...tháng...năm 2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án nhà ở xã hội Khu căn hộ chung cư cao tầng (dự án Natural Poem) tại số 355 (số mới 629) đường Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân.; Ủy ban nhân dân Thành phố có ý kiến chỉ đạo như sau:

1. Chấp thuận nội dung báo cáo của Sở Quy hoạch-Kiến trúc tại Công văn số ...../SQHKT-QHKV1 ngày...tháng...năm 2017 về việc điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án nhà ở xã hội Khu căn hộ chung cư cao tầng (dự án Natural Poem) tại số 355 (số mới 629) đường Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân.

2. Giao UBND quận Bình Tân cập nhật đồ án điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án nhà ở xã hội Khu căn hộ chung cư cao tầng nêu trên vào đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đang lập để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên; (Đính kèm Công văn)
- TTUB: CT, Các PCT;
- VPUB: CVP, các PVP;
- Phòng ĐTMT, ĐT, THKH, VX;
- Lưu: VT, (ĐTMT, ) TV.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

