

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: 3459/SQHKT-QHKV2

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 10 năm 2011

Chấp thuận quy hoạch tổng mặt
bằng phương án kiến trúc công trình
Cụm chung cư tại phường Linh
Xuân, quận Thủ Đức.



Kính gửi : Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đức.

Sở Quy hoạch – Kiến trúc nhận được tờ trình số 784/2011/TTr-TIMEXCO ngày 16/9/2011 của Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đức đề nghị có ý kiến và thoả thuận phê duyệt về tổng mặt bằng phương án kiến trúc công trình Cụm chung cư tại phường Linh Xuân, quận Thủ Đức (đính kèm hồ sơ bản vẽ đồ án quy hoạch tổng mặt bằng Cụm chung cư tại phường Linh Xuân, quận Thủ Đức).

Qua xem xét, Sở Quy hoạch – Kiến trúc có ý kiến như sau:

1- Pháp lý khu đất:

Quyết định số 6299/UBND-ĐTMT ngày 07/12/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc chấp thuận địa điểm cho Công ty Cổ phần thương mại xuất nhập khẩu Thủ Đức đầu tư xây dựng Cụm chung cư phức hợp tại phường Linh Xuân, quận Thủ Đức;

Văn bản số 1333/SQHKT-QHKV2 ngày 19/5/2011 của Sở quy hoạch – kiến trúc gửi Sở Tài chính về việc ý kiến quy hoạch tại khu đất thuộc phường Linh Xuân, quận Thủ Đức để làm cơ sở thẩm định giá;

Công văn số 1819/UBND-QLĐT ngày 22/7/2011 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức về cung cấp thông tin lộ giới hẻm hiện hữu phía Đông Nam tại khu đất dự án phường Linh Xuân do Công ty cổ phần thương mại xuất nhập khẩu Thủ Đức làm chủ đầu tư;

Văn bản số 383/TC-QC ngày 24/8/2011 của Bộ Tổng tham mưu – Cục Tác chiến về chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình dự án xây dựng Cụm chung cư phức hợp tại phường Linh Xuân, quận Thủ Đức.

2- Vị trí, ranh giới và quy mô khu đất:

Vị trí khu đất có địa chỉ số 27 đường số 9, khu phố 5, phường Linh Xuân, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Khu đất quy hoạch được giới hạn bởi:

Phía Đông Bắc	: giáp đường số 9 lộ giới 30m
Phía Đông Nam	: giáp đường hẻm khu dân cư lộ giới 8m
Phía Tây Nam	: giáp đất nhà xưởng công ty Bình Tiên
Phía Tây Bắc	: giáp đất dân cư hiện hữu.

Tổng diện tích đất: 7.583,3 m². *SL*



Diện tích đất phù hợp quy hoạch: 6.687,7 m².

Dân số tối đa: 1.216 người.

3- Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

3.1 Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Thành phần	Diện tích (PHQH)	Tỷ lệ
01	Đất xây dựng công trình	2250 m ²	33,6%
02	Đất cây xanh -TDTT	2388,7 m ²	35,7%
03	Đất giao thông – sân bãi	2049 m ²	30,7%
04	Tổng cộng	6687,7 m ²	100%

3.2 Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

- Chức năng công trình: Chung cư kết hợp thương mại, dịch vụ và văn phòng.
- Quy mô dân số: tối đa 1216 người.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,5. Trong đó:
 - + Chức năng ở: tối đa 3,5.
 - + Chức năng thương mại, dịch vụ và văn phòng: tối đa 1.
- Mật độ xây dựng: tối đa 34%
- Số tầng tối đa: 17 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03: 2009/BXD).
- Chiều cao xây dựng tối đa: 50,8m (tính từ cốt nền vỉa hè ổn định đến đỉnh mái công trình).
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + So với ranh lộ giới đường số 9: $\geq 8m$.
 - + So với ranh lộ giới hẻm phía Đông Nam: $\geq 7,5m + 11m$.
 - + So với ranh đất phía Tây Nam: $\geq 8m$.
 - + So với ranh đất phía Tây Bắc: $\geq 13m + 15m$.

4- Các vấn đề cần lưu ý:

- Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cần cập nhật đồ án này vào đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại khu vực.
- Phương án kiến trúc công trình phải phù hợp Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và các qui định có liên quan hiện hành.
- Về PCCC và vệ sinh môi trường: phải đảm bảo thực hiện theo quy định về PCCC của Sở Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và về quản lý môi trường của Sở Tài nguyên và Môi trường.
- Về hạ tầng kỹ thuật: phải đảm bảo sự nối kết đồng bộ giữa hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo quy định
- Về cảnh quan kiến trúc: cần hài hòa về không gian cảnh quan kiến trúc xung quanh, phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực.

- Công ty cần thực hiện dành một phần quỹ nhà bán cho Nhà nước để làm nhà ở xã hội theo ý kiến của UBND Thành phố tại Quyết định số 6299/UBND-ĐTMT ngày 07/12/2010.

Ghi chú: Văn bản này đính kèm bản vẽ chấp thuận tổng mặt bằng phương án kiến trúc công trình Cụm chung cư tại phường Linh Xuân, quận Thủ Đức.

Sở Quy hoạch – Kiến trúc chuyển đến Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đức các nội dung nêu trên.

Nơi nhận:

- Như trên; ✓
 - Sở XD, Sở TC;
 - UBND quận Thủ Đức;
 - Lưu: VT, KV2.
- TF: 11540009 (Ninh)



GIÁM ĐỐC *Su*

Trần Chí Dũng

