

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 11 năm 2016

Số: 5611/SQHKT - QHKV1

Về chấp thuận điều chỉnh (lần 2) tổng  
mặt bằng - phương án kiến trúc công  
trình Dự án trung tâm thương mại và căn  
hộ tại khu đất số 66 đường Tân Thành,  
Phường 12, Quận 5

Kính gửi: Công Ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tân Thành

Sở Quy hoạch - Kiến trúc nhận được văn bản số 25/2016/CV – TT ngày 04/10/2016, số 48/2016/CV – TT ngày 07/11/2016 (đính kèm hồ sơ, bản vẽ) của Công Ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tân Thành, đề nghị chấp thuận điều chỉnh (lần 2) tổng mặt bằng- phương án kiến trúc công trình Dự án trung tâm thương mại - Căn hộ tại khu đất số 66 đường Tân Thành, Phường 12, Quận 5.

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

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về 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 khu chức năng đặc thù;

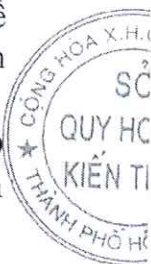
Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của UBND thành phố về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 của UBND Thành phố về sửa đổi 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 Quyết định số 10/2007/QĐ-UBND-QLĐT ngày 13/7/2007 của UBND Quận 5 về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên Phường 7, 8, 11, 12, Quận 5;

Theo văn bản số 5144/UBND – ĐT ngày 20/9/2016 của UBND Thành phố về chấp thuận nội dung báo cáo của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại văn bản số 3760/SQHKT – QHKV1 ngày 24/8/2016, số 2353/SQHKT – QHKV1 ngày 14/6/2016 về quy hoạch kiến trúc tại khu đất số 66 đường Tân Thành, Phường 12, Quận 5;

Theo văn bản số 47/SQHKT – QHKV1 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc ngày 08/1/2014 về việc chấp thuận điều chỉnh (lần 1) tổng mặt bằng – phương án kiến trúc công trình Dự án trung tâm thương mại - Căn hộ tại số 66 đường Tân Thành, Phường 12, Quận 5; SR



Theo văn bản số 2105/CCMN ngày 17/8/2007 của Cục cảng hàng không Miền Nam về chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng Dự án trung tâm thương mại - Căn hộ tại số 66 đường Tân Thành, Phường 12, Quận 5;

Sau khi xem xét hồ sơ thiết kế do Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Việt lập tháng 11/2016 (bổ sung ngày 08/11/2016), Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến chấp thuận các nội dung điều chỉnh (lần 2) 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 66 đường Tân Thành, Phường 12, Quận 5.
- Vị trí: thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 04, Bộ địa chính Phường 12, Quận 5 – tài liệu năm 2001 (theo Bản đồ hiện trạng vị trí cao độ số 97/HĐKT/KY-2015 do Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng Kiến Ý lập ngày 01/10/2015).

#### **- Ranh giới khu đất:**

- + Đông giáp: khu dân cư hiện hữu.
- + Tây giáp: đường Đỗ Ngọc Thạnh (lộ giới 12m).
- + Nam giáp: đường Tân Thành (lộ giới 16m).
- + Bắc giáp: khu dân cư hiện hữu.

- Diện tích khu đất phù hợp quy hoạch (đã trừ lộ giới các đường, hẻm liên quan): khoảng 3.956,6 m<sup>2</sup>.

### **2. Chức năng sử dụng công trình:** thương mại, dịch vụ và căn hộ.

### **3. Cơ cấu sử dụng đất:**

Tổng diện tích khu đất: 3.956,6 m<sup>2</sup>, với cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Đất xây dựng công trình: 1.976,61 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 50 %.
- Đất cây xanh: 1.008,60 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 25,5 %.
- Đất giao thông nội bộ, sân: 971,39 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 24,5 %.

### **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 Tân Thành: 16m.
- Đường Đỗ Ngọc Thạnh: 12m.
- Hẻm phía Bắc khu đất: xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí cao độ số 97/HĐKT/KY-2015 đính kèm hồ sơ (Công ty cần liên hệ UBND Quận 5 để có ý kiến cụ thể về ranh lộ giới hẻm).

#### **4.2. Bố cục tổng mặt bằng:**

Tổng mặt bằng được bố cục gồm 01 khối công trình với khối đế và khối tháp:

- Khối đế: chức năng thương mại, dịch vụ, chỗ để xe
- Khối tháp: chức năng ở.

#### **4.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:**



- Mật độ xây dựng:
  - + Khối đế: 50%.
  - + Khối tháp: 40%.
- Tầng cao công trình tối đa: 22 tầng (theo QCVN 03:2012/BXD), trong đó:
  - + Khối đế: 03 tầng
  - + Khối tháp: 19 tầng
- Chiều cao công trình: tối đa 79,0m (tính từ cốt nền hiện hữu ổn định lề đường tiếp giáp khu đất đến đỉnh mái công trình; phù hợp với văn bản số 2105/CCMN ngày 17/08/2007 của Cục cảng hàng không Miền Nam về chiều cao xây dựng công trình).
- Hệ số sử dụng đất toàn khu: tối đa 8,49, trong đó:
  - + Chức năng ở: 6,99 (dành khoảng 50% số lượng căn hộ để phục vụ bố trí tái định cư trên địa bàn Quận 5)
  - + Chức năng thương mại, dịch vụ: 1,0
  - + Chức năng chỗ để xe: 0,5
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
  - + So với ranh lộ giới đường Tân Thành và đường Đỗ Ngọc Thạnh:
    - ++ Khối đế: tối thiểu 6,5 m
    - ++ Khối tháp: tối thiểu 10 m
  - + So với ranh đất phía Đông khu đất: tối thiểu 3,5 m
  - + So với ranh đất phía Bắc khu đất: tối thiểu 5,0 m.
- Chỉ tiêu sử dụng đất: 4,54 m<sup>2</sup>/người .
- Quy mô dân số tối đa: 872 người.



### **5. 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: trong trường hợp diện tích chỗ để xe tại khối đế công trình không đủ theo quy định, Chủ đầu tư cần tổ chức thêm tầng hầm cho đậu xe.
- Về PCCC và quản lý môi trường: 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 hệ thống hạ tầng kỹ thuật: cần đảm bảo nối kết đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu vực, phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chung Quận 5 đã được phê duyệt và theo ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành; bảo đảm an toàn cho trạm điện hiện hữu tiếp giáp phía Bắc khu đất theo quy định. SR

- Công ty cần liên hệ Cục Tác chiến để có ý kiến cụ thể về chiều cao công trình. Trường hợp chiều cao công trình theo ý kiến của Cục Tác chiến thấp hơn ý kiến của Cục cảng hàng không Miền Nam tại văn bản số 2105/CCMN ngày 17/08/2007 thì Chủ đầu tư cần lập lại hồ sơ đề Sở Quy hoạch – Kiến trúc có ý kiến lại.

- Trong trường hợp phải điều chỉnh ranh đất (do ý kiến của UBND Quận 5 về ranh lộ giới hẻm phía Bắc khu đất có khác so với Bản đồ hiện trạng vị trí cao độ số 97/HĐKT/KY-2015 do Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng Kiến Ý lập ngày 01/10/2015,...) 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 đề Sở Quy hoạch - Kiến trúc xem xét, có ý kiến chấp thuận.

- Công ty cần phối hợp các Sở ngành, UBND Quận 5 để thực hiện theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại văn bản số 5144/UBND-ĐT ngày 20/9/2016 về quy hoạch - kiến trúc tại khu đất số 66 đường Tân Thành, Phường 12, Quận 5.

- Văn bản này đính kèm bản vẽ tổng mặt bằng và các mặt đứng nhìn từ hướng Tây, hướng Nam tỷ lệ 1/500 (có đóng dấu của Sở Quy hoạch- Kiến trúc).

- Văn bản này thay thế và hủy bỏ văn bản số 47/SQHKT – QHKV1 ngày 08/01/2014 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc.

Sở Quy hoạch – Kiến trúc chuyển đến Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tân Thành nội dung chấp thuận điều chỉnh (lần 2) tổng mặt bằng - phương án kiến trúc 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 5;
- Lưu: VT, QHKV1.

MS: 16540119 – TMB (B)



**GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Thanh Nhã