

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: ~~64/25~~ SQHKT-QHKV2

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 12 năm 2017

Về chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng -  
phương án kiến trúc công trình nhóm nhà ở  
chung cư cao tầng và thương mại dịch vụ  
tại phường Linh Tây, quận Thủ Đức

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Sở Quy hoạch - Kiến trúc nhận được Tờ trình số 166/2017/CV/NLG ngày 04/12/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long đề nghị chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình Chung cư cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ tại phường Linh Tây, quận Thủ Đức.

- 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 Luật nhà ở;

- 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 việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

- Căn cứ Quyết định số 5227/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND Thành phố về chấp thuận cho chuyển nhượng một phần dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở phường Linh Tây, quận Thủ Đức do Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Bình Dương (trước đây là Công ty Cổ phần địa ốc Areco) làm chủ đầu tư sang cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long;

- Căn cứ Giấy phép quy hoạch số 86/GPQH ngày 13/10/2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc;

Sau khi xem xét hồ sơ thiết kế do Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng Hợp lập, 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:**

- Địa điểm công trình: phường Linh Tây, quận Thủ Đức.

- Vị trí: thuộc trọn các thửa 51, 52 và một phần các thửa 7-47, 8-1, 8-2, tờ bản đồ số 03, Bộ địa chính phường Linh Tây, quận Thủ Đức (theo bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng: 09-10/HĐĐD-2017/NL-HN/02 do Công ty TNHH Do đạc và Xây dựng Hưng Nhân lập ngày 08/8/2017).



- Ranh giới khu đất:

\* Khu 1:

- + Phía Đông Bắc : giáp Đường số 7;
- + Phía Đông Nam : giáp đường Phạm Văn Đồng;
- + Phía Tây Bắc : giáp Đường số 5;
- + Phía Tây Nam : giáp đường Đào Trinh Nhất.

\* Khu 2:

- + Phía Đông : giáp khu dân cư hiện hữu;
  - + Phía Nam : giáp Đường số 1;
  - + Phía Tây Bắc : giáp đường Phạm Văn Đồng;
  - + Phía Tây Nam : giáp đường Đào Trinh Nhất.
- Tổng diện tích khu đất: 8.179 m<sup>2</sup>.

*(Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về pháp lý ranh đất của dự án).*

**2. Chức năng sử dụng công trình:** Chung cư cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ.

### **3. Cơ cấu sử dụng đất**

\* Khu 1: diện tích khu đất: 4.302,9 m<sup>2</sup>, với cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Đất nhóm nhà ở chung cư: 4.277,97 m<sup>2</sup>.
- + Diện tích chiếm đất xây dựng công trình: 2.120,5m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 49,57%.
- + Đất cây xanh: 855,59 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 20%.
- + Đất giao thông, sân bãi: 1.301,88m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 30,43%.
- Đất thuộc quy hoạch lộ giới đường Phạm Văn Đồng: 24,93 m<sup>2</sup>.

\* Khu 2: diện tích khu đất: 3.876,1 m<sup>2</sup>, với cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Đất nhóm nhà ở chung cư: 3.863,66 m<sup>2</sup>.
- + Diện tích chiếm đất xây dựng công trình: 1.916,66 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 49,61%.
- + Đất cây xanh: 772,73m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 20%.
- + Đất giao thông, sân bãi: 1.174,27m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 30,39%.
- Đất thuộc quy hoạch lộ giới đường Phạm Văn Đồng: 12,44 m<sup>2</sup>.

**4. Quy hoạch tổng mặt bằng, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị và chỉ giới xây dựng (tính trên phần diện tích đất phù hợp quy hoạch):**

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

- + Đường Đào Trinh Nhất : 20m;
- + Đường Phạm Văn Đồng: 60m;
- + Đường số 7 : 14m;
- + Đường số 1 : 14m;
- + Đường số 5 : 10m.

4.2. Quy hoạch tổng mặt bằng: Tổng mặt bằng được bố cục theo dạng hợp khối gồm khối đế và khối tháp:

- Khối đế: chức năng thương mại – dịch vụ;
- Khối tháp: chức năng ở.

4.3. Quy mô dân số: 1.280 người. Trong đó:

- Khu 1: 675 người;
- Khu 2: 605 người.

4.4. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu:
  - + Chưa quy đổi theo tỷ lệ diện tích sàn cho mỗi loại chức năng:  $6,4\text{m}^2/\text{người}$ .
  - + Đã quy đổi theo tỷ lệ diện tích sàn cho mỗi loại chức năng:  $4,75\text{m}^2/\text{người}$ .

Trong đó, Chỉ tiêu đất cây xanh nhóm nhà ở:  $1,26\text{ m}^2/\text{ người}$ .

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

- Tầng cao và chiều cao công trình: 19 tầng.
  - + Tầng cao khối đế: 04 tầng.
  - + Tầng cao khối tháp: 15 tầng. Chiều cao đỉnh mái tối đa + 66m (so với cốt nền đất theo quy hoạch).
- Hệ số sử dụng đất: 7,0. Trong đó:
  - + Hệ số sử dụng đất chức năng ở: 5,2.
  - + Hệ số sử dụng đất chức năng thương mại – dịch vụ: 1,8.
- Mật độ xây dựng đối với lô đất:
  - \* Khu 1:
    - + Khối đế: 49,57%.
    - + Khối tháp: 40%.
  - \* Khu 2:
    - + Khối đế: 49,61%.
    - + Khối tháp: 40%.
- Khoảng lùi công trình:
  - \* Khu 1:
    - + So với ranh lộ giới đường Phạm Văn Đồng:
      - Khối đế :  $6\text{m} + 10\text{m}$ ;
      - Khối tháp :  $11,6\text{m} + 15,2\text{m}$ .
    - + So với ranh lộ giới đường Đào Trinh Nhất:  $10\text{m} + 12,2\text{m}$ ;
    - + So với các ranh đất và ranh lộ giới còn lại:  $4\text{m} + 8,7\text{m}$ .



\* Khu 2:

+ So với ranh lộ giới đường Phạm Văn Đồng:

▪ Khối đế : 6m ÷ 9,3m;

▪ Khối tháp : 10,6m ÷ 14,3m.

+ So với ranh lộ giới đường Đào Trinh Nhất: 6m ÷ 8m;

+ So với các ranh đất và ranh lộ giới còn lại: 4m ÷ 10,6m.

### 5. Về hạ tầng kỹ thuật:

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 quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt và theo ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành.


\* 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 hiện hành. Lưu ý đảm bảo đủ diện tích để xe theo quy định của QCVN 01:2008/BXD và Thông tư số 14/2008/TT-BXD ngày 02/6/2008 của Bộ Xây dựng.


- Về PCCC và quản lý môi trường: công trình cần thực hiện theo các quy định về PCCC, ý kiến của 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 cần đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan chung của khu vực.

- 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 ký tên, đóng dấu của Sở Quy hoạch- Kiến trúc)./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- VP UBTP: PVP/ĐT;
- Sở Xây dựng;
- UBND quận Thủ Đức;
- Lưu VT, QHKV2.MH.6 
- TF: 17540163

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thanh Toàn