

Số: 1458.../TB-SQHKT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 7 tháng 4 năm 2017

THÔNG BÁO

Nội dung kết luận tại cuộc họp về xem xét việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu (quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư một phần Phường 13 (giới hạn bởi đường Quân sự-sông Sài Gòn-rạch Thủ tắc-rạch Lãng), quận Bình Thạnh liên quan đến khu đất tại số 375 đường Nơ Trang Long, Phường 3, quận Bình Thạnh

Ngày 24/3/2016, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã tổ chức cuộc họp về xem xét việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu (quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư một phần Phường 13 (giới hạn bởi đường Quân sự-sông Sài Gòn-rạch Thủ tắc-rạch Lãng), quận Bình Thạnh liên quan đến khu đất tại số 375 đường Nơ Trang Long, Phường 3, quận Bình Thạnh. Tham dự cuộc họp có đại diện UBND quận Bình Thạnh, Công ty TNHH Việt Thuận Thành (Sở Giao thông Vận tải vắng).

Sau khi nghe ý kiến của đại diện các đơn vị dự họp, Phó Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Nguyễn Thanh Toàn có ý kiến kết luận như sau:

1. Về pháp lý quy hoạch sử dụng đất:

Theo Đồ án quy hoạch phân khu (quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư một phần Phường 13 (giới hạn bởi đường Quân sự-sông Sài Gòn-rạch Thủ tắc-rạch Lãng), quận Bình Thạnh đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5261/QĐ-UBND ngày 25/9/2013, vị trí khu đất nêu trên có một phần (diện tích khoảng 2.170m²) thuộc ô phố I-11, quy hoạch chức năng đất dân cư hiện hữu kết hợp với xây dựng mới, tầng cao tối đa 18 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 6,0 và phần còn lại (diện tích khoảng 2.420m²) thuộc ô phố I-5, chức năng đất dân cư hiện hữu, tầng cao tối đa 7 tầng, mật độ xây dựng 70%, hệ số sử dụng đất 3,5.

2. Về đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Khu đất tại số 375 đường Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Thạnh có vị trí kề cận vòng xoay dự kiến (bán kính R=60m) tại giao lộ Nguyễn Xí và Nơ Trang Long; phía Đông Nam tiếp giáp trục đường Nơ Trang Long (lộ giới 30m, bề rộng tiếp giáp khoảng 28,5m), phía Đông Bắc có lối tiếp cận (bề rộng khoảng 4,5m) ra đường Nguyễn Xí (lộ giới 30m) dự phóng nối dài ra đến trục đường Phạm Văn Đồng (Tân Sơn Nhất-Bình Lợi). Như vậy, khu đất có điều kiện thuận lợi về mặt giao thông, tổ chức giao thông tiếp cận công trình khi xây dựng mới.

Hiện nay, khu vực giao lộ Nguyễn Xí và Nơ Trang Long đã có định hướng phát triển cao tầng như: dự án chung cư kết hợp thương mại dịch vụ tại số 414 Nơ Trang Long quy mô 24 tầng, dự án chung cư kết hợp thương mại dịch vụ và văn phòng tại số 79/5B Nguyễn Xí quy mô 25 tầng, v.v.



Ngày 29/10/2014, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã cấp Giấy phép quy hoạch số 109/GPQH cho Công ty TNHH Việt Thuận Thành (trên cơ sở chấp thuận của UBND Thành phố tại công văn số 5312/UBND-ĐTMT ngày 15/10/2014); các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị tại dự án như sau:

- Quy mô dân số: 580 người.
- Các chỉ tiêu sử dụng đất:
 - + Đất phức hợp : $\geq 8 \text{ m}^2/\text{người}$;
 - + Đất thuần ở : $\geq 5,8 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Mật độ xây dựng: tối đa 50% (tính trên diện tích phù hợp quy hoạch);
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 7,0 (tính trên diện tích phù hợp quy hoạch); trong đó, chức năng nhà ở 5,0, chức năng thương mại – dịch vụ 2,0;
- Tầng cao công trình: 16 tầng (không kể tầng hầm, tầng lửng và sân thượng có mái che cầu thang);
- Cao độ đỉnh mái: tối đa 67m (so với cao độ vỉa hè hiện hữu phía trước công trình).

Để góp phần cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu và cảnh quan khu vực vòng xoay dự kiến tại giao lộ Nguyễn Xí và Nơ Trang Long, đồng thời khu đất có diện tích lớn (khoảng 4.702 m^2) nhưng hình thể không vuông vức, việc Công ty kiến nghị điều chỉnh tăng một số chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc để đầu tư xây dựng dự án Chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ tại vị trí khu đất nêu trên là có khả năng xem xét, chấp thuận. Việc xem xét các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị cần tương đồng với các dự án kế cận, phù hợp định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan khu vực.

Sau khi xem xét, rà soát, đánh giá quy hoạch đô thị, cuộc họp đã thống nhất các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị đề xuất lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại khu đất 375 đường Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Thạnh như sau:

- Quy mô dân số: 580 người.
- Các chỉ tiêu sử dụng đất:
 - + Đất phức hợp : $\geq 8 \text{ m}^2/\text{người}$;
 - + Đất thuần ở : $\geq 6 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 8,0 (tính trên diện tích phù hợp quy hoạch), trong đó: chức năng nhà ở 6,0; chức năng thương mại - dịch vụ 2,0;
- Mật độ xây dựng tối đa: 50% (tính trên diện tích phù hợp quy hoạch);
- Tầng cao công trình: tối đa 21 tầng; bố cục bao gồm khối đế 3 tầng, khối tháp 18 tầng;
- Chỉ giới xây dựng công trình:
 - + Lùi cách ranh lộ giới đường Nơ Trang Long và vòng xoay giao lộ Nơ Trang Long- Nguyễn Xí: tối thiểu 10m; khối tháp lùi so với ranh lộ giới đường Nơ Trang Long khoảng 70m;
 - + Lùi cách ranh đất còn lại: tối thiểu 4m.

Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cần rà soát quy hoạch, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị khu vực, làm cơ sở để điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại khu đất nêu trên và lô phố ký hiệu I-5, I-11; lưu ý đến rà soát, cân đối và phân bổ quy mô dân số trên cả 2 lô phố ký hiệu I-5, I-11 để có phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phù hợp với định hướng quy hoạch tổng thể đồ án quy hoạch phân khu (quy hoạch chi tiết xây

dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư một phần Phường 13 (giới hạn bởi đường Quân sự-sông Sài Gòn-rạch Thủ tắc-rạch Lãng), quận Bình Thạnh.

Đề nghị Công ty TNHH Việt Thuận Thành liên hệ UBND quận Bình Thạnh để được xem xét, hướng dẫn lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại khu đất nêu trên theo Quyết định số 28/2012/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 của UBND Thành phố ban hành quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh, chuyển Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt theo quy định.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc thông báo đến các đơn vị dự hợp nội dung nêu trên để phối hợp thực hiện. /.

Nơi nhận:

- UBND quận Bình Thạnh;
 - Công ty TNHH Việt Thuận Thành;
 - VPUB: PVP/ĐT;
 - Ban Giám đốc Sở;
 - Phòng QLTHQH&PC;
 - Lưu: VT, QLQKTT. Vu. **10**
- MS: 17520011.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Thanh Toàn

