

Số: 2871/SXD-QLQHKT

Đồng Nai, ngày 10 tháng 7 năm 2019

V/v ý kiến hồ sơ tổng mặt bằng dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, cao ốc văn phòng kết hợp khu dân cư tại phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa

Kính gửi: Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa.

Tiếp nhận Văn bản số 155/2019/CV-TVH ngày 04/7/2019 của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa kèm theo bản vẽ tổng mặt bằng dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, cao ốc văn phòng kết hợp khu dân cư tại phường Hồ Nai, thành phố Biên Hòa; Qua rà soát các hồ sơ liên quan, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Cơ sở pháp lý và các vấn đề có liên quan:

- Dự án nêu trên trước đây do Công ty TNHH Việt Thuận Thành làm chủ đầu tư, về sau dự án được bán đấu giá và Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa là đơn vị trúng đấu giá. Dự án đã được Sở Xây dựng thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng tại các Văn bản số 1649/SXD-QLQH ngày 26/11/2009, số 301/SXD-QLKT-PTĐT ngày 10/3/2011; được cấp Giấy phép xây dựng số 35/GPXD ngày 23/3/2010.

- Trong quá trình thực hiện dự án, Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa kiến nghị thay đổi một số nội dung so với quy hoạch đã được thỏa thuận trước đây. Cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh giảm tổng diện tích sàn tầng hầm và tầng hầm lửng, tuy nhiên vẫn đảm bảo bố trí đủ diện tích đỗ xe theo quy định.

+ Điều chỉnh nấn lại một phần tuyến đường nội bộ trong phạm vi dự án và mặt bằng các khối nhà để đảm bảo các khoảng lùi và khoảng cách giữa các khối nhà phù hợp với Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD. Tuy nhiên, việc điều chỉnh không làm thay đổi hướng tuyến, lộ giới và vị trí đầu nối giao thông của dự án với giao thông khu vực.

+ Bổ trí thêm chức năng thương mại dịch vụ vào Khối nhà B (theo quy hoạch được duyệt Khối nhà B là chung cư).

+ Điều chỉnh tăng số lượng căn hộ từ 1.236 căn lên 1.931 căn và thay đổi cơ cấu loại căn hộ. Tổng diện tích sàn cho chức năng ở không đổi.

- Ngày 28/01/2019 Sở Xây dựng đã có Văn bản số 465/SXD-QLXD hướng dẫn các thủ tục đầu tư xây dựng đối với dự án nêu trên, trong đó có vận dụng Thông tư 02/2013/TT-BXD ngày 08/3/2013 của Bộ Xây dựng, không phê duyệt lại chỉ tiêu về dân số và quy hoạch tổng mặt bằng của dự án nêu trên trong trường hợp dự án chỉ điều chỉnh cơ cấu căn hộ mà không thay đổi tổng diện tích sàn xây dựng.

- Ngày 25/6/2019 Cục Quản lý hoạt động xây dựng có Văn bản số 454/HĐXD-DA có ý kiến Thông tư 02/2013/TT-BXD ngày 08/3/2013 của Bộ Xây dựng đã hết hiệu lực, do đó đề nghị chủ đầu tư liên hệ với cơ quan thẩm quyền quản lý quy hoạch xây dựng địa phương để xem xét, chấp thuận các nội dung điều chỉnh nêu trên.

Từ những nội dung nêu trên, để có cơ sở tiếp tục triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo, Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa đã lập phương án điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng của dự án, gửi Sở Xây dựng xem xét có ý kiến tại Văn bản số 155/2019/CV-TVH ngày 04/7/2019.

2. Về phương án tổng mặt bằng:

Căn cứ Quy chuẩn Việt Nam số 01:2008/BXD về quy hoạch xây dựng; định hướng quy hoạch xây dựng tại khu vực, Sở Xây dựng thỏa thuận các chỉ tiêu như sau:

a. Quy mô dự án:

- Diện tích khu đất dự án: khoảng 28.933,7m².
- Quy mô dân số: khoảng 5.000 - 5.500 người.
- Tổng số căn hộ ở: khoảng 1.931 căn.
- Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm, có bao gồm tầng tum): khoảng 194.868,17m². Trong đó:

Chung cư - thương mại dịch vụ A:

- + Diện tích sàn xây dựng: khoảng 63.961,07m².
- + Số căn hộ: 572 căn.

Chung cư - thương mại dịch vụ B:

- + Diện tích sàn xây dựng: khoảng 60.192,06m².
- + Số căn hộ: 608 căn.

Chung cư - thương mại dịch vụ C:

- + Diện tích sàn xây dựng: khoảng 70.715,04m².
- + Số căn hộ: 751 căn.

b. Tỷ lệ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	8.361	28,90
2	Đất sân vườn cây xanh, thể dục thể thao, sân đường nội bộ	17.188,12	59,40
3	Đất giao thông	3.384,8	11,70
	Tổng diện tích khu đất	28.933,7	100,00

c. Mật độ xây dựng toàn khu: ≤ 30%.

d. Hệ số sử dụng đất toàn khu: ≤ 07 lần.

e. Tầng cao xây dựng: ≤ 29 tầng (không bao gồm tầng hầm, tầng hầm lửng và tầng tum). Cụ thể như sau:

- Chung cư - thương mại dịch vụ A: ≤ 29 tầng.
- Chung cư - thương mại dịch vụ B: ≤ 29 tầng.
- Chung cư - thương mại dịch vụ C: ≤ 28 tầng.
- Tầng hầm: 01 - 03 tầng.

d. Chỉ giới xây dựng công trình:

- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ (đường Xa lộ Hà Nội) : ≥ 10,0 m.
- Khoảng lùi so với tuyến đường nội bộ : ≥ 6,0 m.
- Khoảng lùi so với ranh đất : ≥ 4,0 m.

e. Các yêu cầu khác:

Căn cứ theo nội dung bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể của khu đất được thỏa thuận, trong quá trình triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo, đề nghị Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa:

- Xác định mốc ranh theo hệ tọa độ VN 2000.

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được thỏa thuận. Liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông, cấp nước, cấp điện, thông tin truyền thông, cảnh sát phòng cháy chữa cháy,... để thỏa thuận vị trí đấu nối, các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật theo quy định.

- Tính toán diện tích bố trí bãi đậu xe đảm bảo khả năng phục vụ phù hợp theo quy chuẩn, tiêu chuẩn quy định hiện hành.

3. Văn bản này thay thế các Văn bản số 1649/SXD-QLQH ngày 26/11/2009, số 301/SXD-QLKT&PTĐT ngày 10/3/2011 của Sở Xây dựng.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, đề nghị Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa nghiên cứu, thực hiện. /s/

Nơi nhận

- Như trên;
- UBND thành phố Biên Hòa;
- UBND phường Hồ Nai;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLQHKT.MTN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Lê Mạnh Dũng