

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
BAN QUẢN LÝ KHU NAM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BẢN SAO

Số : 34 /QĐ-BQLKN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 4 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Chung cư cụm B và C
thuộc Khu chung cư cao tầng phía Bắc Khu dân cư 13E - Đô thị mới Nam
thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh

TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI NAM THÀNH PHỐ

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Quyết định số 751/TTg ngày 11/9/1997 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Đầu tư xây dựng Khu Đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 79/2008/QĐ-UBND ngày 31/10/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về ban hành quy chế tổ chức hoạt động của Ban Quản lý Đầu tư xây dựng khu đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 49/QĐ-BQLKN ngày 01/6/2009 của Ban QLKN về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư cao tầng - một phần Khu dân cư 13E - Đô thị mới Nam thành phố Xã Phong Phú - Huyện Bình Chánh - Tp Hồ Chí Minh;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA881677 cấp ngày 07/7/2010 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT01105) do Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM cấp;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA881678 cấp ngày 07/7/2010 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT01104) do Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM cấp;

Căn cứ Quyết định số 110/QĐ-BQLKN ngày 03/12/2012 của Ban QLKN về phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Chung cư cụm B và C - Một



phần khu dân cư 13E phía Bắc, Khu đô thị mới nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh;

Căn cứ Giấy phép xây dựng số 01/GPXD ngày 06/02/2013 của Ban QLKN cấp phép xây dựng Chung cư C2;

Căn cứ Công văn số 944/BQLKN-QHXD ngày 27/6/2013 của Ban QLKN về điều chỉnh quy mô căn hộ thương mại Chung cư B3, B4 thuộc khu dân cư 13E – Đô thị mới Nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh;

Căn cứ Công văn số 1104/BQLKN-QHXD ngày 26/7/2013 của Ban QLKN về điều chỉnh giấy phép xây dựng Chung cư C2 thuộc Khu dân cư 13E - Đô thị mới Nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh;

Căn cứ Công văn số 1169/BQLKN-QHXD ngày 09/8/2013 của Ban QLKN về bổ sung hạng mục khối nhà để xe 05 tầng tại khu Chung cư thuộc Khu dân cư 13E - Đô thị mới Nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh;

Căn cứ Quyết định số 5792/QĐ-UBND ngày 23/10/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt cho phép điều chỉnh cơ cấu căn hộ của dự án Chung cư B3, B4 thuộc cụm chung cư phức hợp cao tầng thuộc một phần Khu dân cư 13E – Khu đô thị mới Nam thành phố tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà làm chủ đầu tư;

Căn cứ Biên bản thỏa thuận số 551/ĐTKDN ngày 31/10/2014 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà (Chủ dự án), Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam (Chủ đầu tư cấp 2);

Căn cứ Công văn số 366/CV-UBND ngày 09/12/2014 của UBND xã Phong Phú ý kiến về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Chung cư cụm B và C thuộc Khu chung cư cao tầng - phía Bắc Khu dân cư 13E, Đô thị mới Nam thành phố;

Căn cứ Công văn số 700/SQHKT-QHC ngày 06/3/2015 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về góp ý đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Chung cư cụm B và C thuộc Khu chung cư cao tầng phía Bắc Khu dân cư 13E - Đô thị mới Nam thành phố;

Xét Tờ trình số 17/ĐTKDN ngày 15/01/2015 của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà kèm hồ sơ thiết kế do Công ty Cổ phần thiết kế kiến trúc An Thái lập về xin phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Chung cư cụm B và C – một phần Khu dân cư 13E phía Bắc, Đô thị mới Nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh;

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số 78/QH-XD ngày 24/4/2015 của Phòng Quy hoạch - Xây dựng về thẩm định hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Chung cư cụm B và C thuộc Khu chung cư cao tầng phía Bắc Khu dân cư 13E - Đô thị mới Nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Chung cư cụm B và C thuộc Khu chung cư cao tầng phía Bắc Khu dân cư 13E - Đô thị mới Nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh với các nội dung như sau:

1. Vị trí, quy mô nghiên cứu:

Khu đất lập điều chỉnh quy hoạch cục bộ thuộc Chung cư cụm B và C - Khu chung cư cao tầng phía Bắc Khu dân cư 13E, diện tích 20.366,2m²:

- Phía Đông Bắc giáp đường D1, lộ giới 20m;
- Phía Tây Bắc giáp lô đất xây dựng khu chung cư cụm A gồm 02 block A1 và A2;
- Phía Đông Nam giáp đường số 1, lộ giới 40m;
- Phía Tây Nam giáp đường D3, lộ giới 12m, liền kề khu cây xanh ven rạch Mã Voi.

2. Hiện trạng khu đất lập điều chỉnh quy hoạch:

Khu chung cư cao tầng cụm B và C - khu phức hợp (khu nhà ở kết hợp Thương mại – Dịch vụ, căn hộ cho thuê) gồm: Chung cư C1, C2; Chung cư B1, B2 và Chung cư B3, B4. Trong đó:

- Chung cư B1, B2 chưa triển khai xây dựng;
- Chung cư hiện hữu B3, B4 hiện đang hoạt động;
- Chung cư C1: chưa triển khai xây dựng;
- Chung cư C2 đã xây dựng xong phần thô đến tầng 10 theo Giấy phép xây dựng số 01/GPXD ngày 06/02/2013 của Ban QLKN.

3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

Điều chỉnh cơ cấu căn hộ Chung cư B3, B4; bố trí lại các không gian sử dụng Chung cư C1, C2 cho hợp lý, bổ sung nhà để xe cho cụm chung cư B, C; các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc Chung cư B1, B2 không điều chỉnh.

- Chung cư B3, B4: điều chỉnh cơ cấu căn hộ từ 366 căn hộ thành 383 căn (điều chỉnh tăng 17 căn, giảm 11 căn so với số căn được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5792/QĐ-UBND ngày 23/10/2013). Trong đó, điều chỉnh căn hộ Loại D có diện tích 131,4m² (diện tích lọt lồng) từ tầng 16 đến tầng 24 thành các căn hộ loại A1 diện tích 65,3m² và căn hộ loại A3 diện tích 66,4m².

- Chung cư C1, C2: thay đổi thiết kế, bố trí lại các không gian chức năng trong khối nhà:

+ Phân diện tích dịch vụ y tế 542,3m² tại tầng 1 - Chung cư C2 chuyển thành dịch vụ thương mại và căn hộ mẫu, phần dịch vụ y tế chuyển sang tầng 1 Chung cư C1 liền kề;

+ Bổ sung căn hộ mẫu tại tầng 1 - Chung cư C2; giảm 02 căn hộ cho thuê (từ 87 căn còn 85 căn). Diện tích căn hộ mẫu sau này được sử dụng thành diện tích thương mại.

- Điều chỉnh bổ sung nhà để xe tại vị trí đã được quy hoạch làm chỗ để xe ngoài trời cho cụm chung cư B và C: nhà để xe 5 tầng có tổng diện tích sàn: 854m² x 5 = 4.270m² để bố trí đậu xe cho các căn hộ phát sinh của Chung cư B3, B4 và cụm chung cư B, C.

4. Cơ cấu sử dụng đất:

C.H
Đ.M
P.H
N
Đ.Đ
D
T.H
C.H
H

| Stt | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|-----------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------|
| 01 | Đất ở chung cư, nhà để xe; trong đó: | 7.014 | 34 |
| | a. Chung cư C1 | 1.046 | 5 |
| | b. Chung cư C2 | 1.046 | 5 |
| | c. Chung cư B1, B2 | 2.034 | 10 |
| | d. Chung cư B3, B4 | 2.034 | 10 |
| | e. Nhà để xe | 854 | 4 |
| 02 | Cây xanh, vườn hoa, đường dạo | 13.352,2 | 66 |
| Tổng cộng | | 20.366,2 | 100 |

5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc Chung cư cụm B, C:

- Dân số: 2.406 người
- Số căn hộ: 981 căn.
- + Căn hộ ở: 881 căn; trong đó:
 - Chung cư B1, B2: 342 căn
 - Chung cư B3, B4: 383 căn
 - Chung cư C1: 114 căn
 - Chung cư C2: 42 căn
- + Căn hộ cho thuê: 100 căn; trong đó:
 - Chung cư C1: 15 căn
 - Chung cư C2: 85 căn
- Diện tích xây dựng: 7.316,3m²
- Mật độ xây dựng: 35,92%
- Tầng cao xây dựng: 5 – 25 tầng.
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 128.289,4m²; trong đó:
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng chung cư: 124.019,4m²
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng nhà để xe: 4.270 m²
- Hệ số sử dụng đất: 6,29.
- Khoảng lùi xây dựng:
 - + Chung cư B1, B2: 7,5m phía trục đường D1
 - + Chung cư B3, B4: 7,5m phía trục đường D1 và 12m phía trục đường số 1
 - + Chung cư C1: 11,66m phía trục đường D3
 - + Chung cư C2: 12m phía trục đường D3.

6. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc các hạng mục công trình:

- Chung cư B1, B2:

- + Diện tích xây dựng: 2.203,3m²
- + Tầng cao xây dựng: 20 tầng căn hộ ở và 01 tầng kỹ thuật, 01 tầng hồ bơi, 02 tầng dịch vụ hồ bơi, 01 tầng áp mái; bố trí 01 tầng hầm.
- + Tổng diện tích sàn: 37.548,8m² (không tính tầng hầm, kỹ thuật, hồ bơi, tầng dịch vụ hồ bơi, mái); trong đó:
 - Diện tích sàn thương mại – dịch vụ: 2.034m².
 - Diện tích sàn ở: 35.514,8m²
- + Diện tích tầng hầm: 3.543m²
- Chung cư B3, B4:
 - + Diện tích xây dựng: 2.167m²
 - + Tầng cao xây dựng: 25 tầng; bố trí 01 tầng hầm.
 - + Tổng diện tích sàn Chung cư B3, B4: 46.615,4m² (không tính tầng hầm, sân thượng, mái); trong đó:
 - Diện tích sàn thương mại – dịch vụ: 2.034m².
 - Diện tích sàn ở: 44.448,4m²
 - + Diện tích tầng hầm: 3.543m²
- Chung cư C1:
 - + Diện tích xây dựng: 1.046m²
 - + Tầng cao xây dựng: 25 tầng; bố trí 01 tầng hầm.
 - + Tổng diện tích sàn Chung cư C1: 19.966,1m² (không tính tầng hầm, sân thượng, mái); trong đó:
 - Diện tích sàn thương mại – dịch vụ, cho thuê: 2.383,6m².
 - Diện tích sàn ở: 17.582,5m²
 - + Diện tích tầng hầm: 2.036m²
- Chung cư C2:
 - + Diện tích xây dựng: 1.046m²
 - + Tầng cao xây dựng: 25 tầng; bố trí 01 tầng hầm.
 - + Tổng diện tích sàn Chung cư C2: 19.889,1m² (không tính tầng hầm, mái); trong đó:
 - Diện tích sàn thương mại – dịch vụ, cho thuê: 11.243,7m².
 - Diện tích sàn ở: 8.645,4m²
 - + Diện tích tầng hầm: 2.036m²
- Nhà để xe:
 - + Diện tích xây dựng: 854m²



- + Tầng cao xây dựng: 5 tầng.
- + Tổng diện tích sàn xây dựng: 4.270m²

Điều 2. Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà triển khai tiếp các công tác đầu tư xây dựng cần lưu ý các nội dung sau:

Các công trình khi thiết kế phải tuân thủ Quy chuẩn và Tiêu chuẩn xây dựng công trình để đảm bảo người tàn tật tiếp cận sử dụng: QCXDVN 01:2002, TCXDVN 264,265 và 266: 2002, TCXD VN 228:1998; Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2008/BXD Quy hoạch Xây dựng và QCXDVN 05:2008/BXD “ Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe”; Thực hiện đầy đủ các yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy theo Nghị định 79/2014/NĐ-CP ngày 31/7/2014 của Chính phủ; Đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường theo quy định hiện hành.

Điều 3: Quyết định điều chỉnh có hiệu lực từ ngày ký và là bộ phận gắn liền với Quyết định số 49/QĐ-BQLKN ngày 01/6/2009; Quyết định này thay thế và hủy bỏ Quyết định số 110/QĐ-BQLKN ngày 03/12/2012 của Ban Quản lý khu Nam. / *th*

Nơi nhận:

- UBNDTP: PCT/QLĐT;
- VP UBNDTP: Tổ QLĐT;
- Sở QHKT, Sở GTVT;
- Sở XD, Sở TN-MT;
- UBND xã Phong Phú;
- UBND huyện Bình Chánh;
- Cty CP Đầu tư Kinh doanh Nhà;
- Lãnh đạo Ban (TB, các PTB);
- Chánh Văn phòng;
- Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ;
- Lưu: VT, P.QHXD, (TMIn). *th*

