

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: 2835/SXD-QLQHKT
V/v ý kiến về quy hoạch tổng mặt
bằng dự án Chung cư cao tầng Tân
Vạn Tower tại phường Tân Vạn,
thành phố Biên Hòa

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

Đồng Nai, ngày 07 tháng 9 năm 2022

Kính gửi: Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn.

Ngày 01/8/2022, Sở Xây dựng tiếp nhận Văn bản số 08/CV-TANVAN ngày 28/7/2022 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn xin thoả thuận điều chỉnh chỉ tiêu dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa. Ngày 09/8/2022, Sở Xây dựng tiếp nhận hồ sơ thuyết minh điều chỉnh thoả thuận quy hoạch tổng mặt bằng dự án Chung cư Tân Vạn Tower. Qua rà soát, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

Căn cứ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu A9 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hoà đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 10/5/2022.

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 1997/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh về chấp thuận Nhà đầu tư Công ty TNHH Địa ốc Tân Vạn thực hiện dự án: Khu nhà ở thương mại Tân Vạn với diện tích khoảng 9.612,5m² và mục tiêu đầu tư xây dựng khu nhà ở theo quy hoạch. Sở Xây dựng đã có Văn bản số 3713/SXD-QLQHKT ngày 28/8/2019 và Văn bản số 5315/SXD-QLQHKT ngày 26/11/2019 thoả thuận phương án quy hoạch tổng mặt bằng của Dự án theo mục tiêu đầu tư đã được UBND tỉnh chấp thuận.

Căn cứ Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 682/QĐ-UBND ngày 02/3/2021 của UBND tỉnh về phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Quyết định chủ trương đầu tư số 1997/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 như sau: Điều chỉnh chấp thuận nhà đầu tư thành "Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn"; Điều chỉnh tên dự án thành "Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower"; Điều chỉnh mục tiêu dự án thành "Đầu tư xây dựng chung cư cao tầng".

Dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower của Công ty đã được Sở Xây dựng phối hợp các Sở ngành: Sở Giao thông Vận tải, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Biên Hòa, UBND phường Tân Vạn (tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư); Cục Tác chiến - Bộ tổng Tham mưu (chấp thuận độ cao tầng không tối đa xây dựng công trình 98 m) và các quy định liên quan. Trên cơ sở đó Sở Xây dựng đã có Văn bản số 1099/SXD-QLQHKT ngày 26/3/2021 thoả thuận hồ sơ mặt bằng tổng thể của Dự án; Văn bản số 4461/SXD-QLQHKT ngày 10/12/2021 gửi Công ty đề nghị điều chỉnh số liệu về quy mô dân số, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (tầng cao xây dựng, hệ số sử dụng đất) tại Văn bản số 1099/SXD-QLQHKT ngày 26/3/2021 (về việc thoả thuận hồ sơ mặt bằng tổng thể dự án).

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn tại Văn bản số 08/CV-



TANVAN ngày 28/7/2022. Qua rà soát, đối chiếu các chỉ tiêu (*tầng cao xây dựng, hệ số sử dụng đất*) theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và quy hoạch phân khu tỷ lệ 15000 phân khu A9. Sở Xây dựng có ý kiến về quy hoạch quy hoạch tổng mặt bằng dự án Chung cư Tân Vạn Tower tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa như sau:

a) Phạm vi ranh giới: Xác định theo Sơ đồ vị trí khu đất số 9689/2022, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 31/8/2022.

b) Quy mô dự án:

- Diện tích: 9.873 m².

- Dân số : Khoảng 2.300-2.400 người.

c) Cơ cấu, tỷ lệ sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình (Khu I)	3.150,5	31,9
	<i>Khối đế</i>	3.150,5	31,9
	<i>Khối tháp</i>	2.902,5	29,4
2	Đất cây xanh, lối đi bộ (Khu I + II)	4.025,7	40,8
3	Hồ bơi	130,0	1,3
4	Đất giao thông, sân bãi (Khu I+II)	2.566,8	26
	Tổng cộng	9.873	100,0

(Bản vẽ kèm theo)

d) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Tầng cao công trình:

+ Tầng trên mặt đất: ≤ 30 tầng.

+ Tầng hầm: 02-3 tầng.

- Chiều cao công trình: ≤ 98 m.

- Hệ số sử dụng đất: $\leq 7,51$ lần.

- Khoảng lùi xây dựng công trình.

+ So với chỉ giới đường đỏ các trục đường: $\geq 6,0$ m.

+ So với ranh đất: $\geq 3,5$ m (*Đảm bảo quy định về phòng cháy chữa cháy và vệ sinh môi trường*).

e) Các vấn đề cần lưu ý trong quá trình thực hiện dự án đầu tư:

- Phương án thiết kế 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 quy hoạch phân khu A9 được phê duyệt và theo ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Xác định, cắm ranh mốc dự án ngoài thực địa theo hệ tọa độ VN 2000 và cập nhật lộ giới các tuyến đường hiện trạng và theo quy hoạch tại khu vực.

- Liên hệ với các chuyên ngành: Công thương, Giao thông, Cấp nước, Cấp điện, Thông tin truyền thông, Cảnh sát phòng cháy chữa cháy... để thỏa thuận vị trí đầu nối, các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật. Đồng thời, thực hiện theo yêu cầu của các cơ quan quản lý chuyên ngành, phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Lập các thủ tục môi trường theo quy định tại phụ lục II, Nghị định 40/2019/NĐ-CP của Chính phủ.

- Tính toán đảm bảo quy mô diện tích đất cây xanh, diện tích bãi đỗ xe và các yêu cầu về chỗ để xe theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 04:2019/BXD về nhà ở chung cư và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

- Công ty có trách nhiệm tuân thủ các quy định của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Quyết định chủ trương đầu tư số 682/QĐ-UBND ngày 02/3/2021 của UBND tỉnh và các quy định khác có liên quan. Quý Nhà ở xã hội trong dự án thực hiện theo quy định.

- Văn bản này thay thế cho văn bản số 1099/SXD-QLQHKT ngày 26/3/2021 về việc thỏa thuận hồ sơ mặt bằng tổng thể dự án và Văn bản số 4461/SXD-QLQHKT ngày 10/12/2021 về việc điều chỉnh số liệu (tại Văn bản số 1099/SXD-QLQHKT ngày 26/3/2021) của Sở Xây dựng.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về quy hoạch tổng mặt bằng dự án Chung cư Tân Vạn Tower, đề nghị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn nghiên cứu, thực hiện. *MD*

Nơi nhận: *th*

- UBND tỉnh (B/c);
- UBND Tp Biên Hòa;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLQHKT, (TMinh).



Hồ Văn Hà

