

Số: 1212/HĐXD-DA

Hà Nội, ngày 17 tháng 10 năm 2023

V/v đóng dấu thẩm định BCNCKT
ĐTXD điều chỉnh công trình Chung cư
G2, Chung cư F của dự án Khu dân cư
Thang Long Home - Hiệp Phước

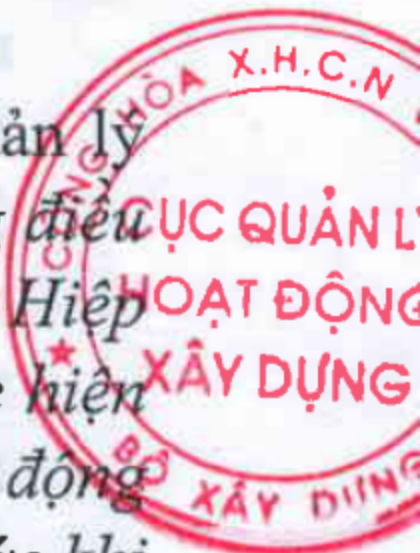
Kính gửi: Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước

Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng nhận được Văn bản số 34/2023/HPC-KHKT ngày 24/8/2023 của Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước về việc đề nghị đóng dấu thẩm định và hoàn tất công tác thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án điều chỉnh Chung cư G2, Chung cư F của dự án Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (*Phiếu kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ mã số 000.00.00.G17-230522-0010 ngày 30/8/2023*). Sau khi nghiên cứu, Cục Quản lý hoạt động xây dựng có ý kiến như sau:

1. Dự án điều chỉnh Chung cư G2, Chung cư F của dự án Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại Văn bản số 182/HĐXD-QLDA ngày 21/7/2023.

Tại Mục V.1 Văn bản số 182/HĐXD-QLDA ngày 21/7/2023, Cục Quản lý hoạt động xây dựng kết luận: "*Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh Chung cư G2, Chung cư F của dự án Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai phải thực hiện nội dung yêu cầu tại Mục IV.2 Văn bản này, báo cáo về Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng để hoàn tất thủ tục thẩm định, đóng dấu bản vẽ trước khi tổng hợp, trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.*"

Cụ thể, tại Mục IV.2 Văn bản số 182/HĐXD-QLDA ngày 21/7/2023 có ý kiến: "*Chủ đầu tư cần liên hệ với Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai để có ý kiến vị trí của dự án Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước theo đồ án quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, xác nhận sự phù hợp về quy mô số tầng cao, mật độ xây dựng công trình Chung cư G2, Chung cư F thuộc dự án của quy hoạch chi tiết với các quy hoạch cấp trên và có ý kiến chấp thuận nội dung quy mô công trình ngầm của các hạng mục công trình thuộc dự án, thực hiện các thủ tục đảm bảo tuân thủ quy định về quản lý không gian xây dựng ngầm theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ, bảo đảm kiểm soát việc phát triển đô thị, không gây ảnh hưởng tới việc bố trí tuyến chính dọc tuyến đường 25B theo định hướng tại quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch năm 2016 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.*"



Về nội dung này, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 3019/SXD-QLQHKT ngày 17/8/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 8634/UBND-KTN ngày 23/8/2023, theo đó:

- Về quy mô số tầng cao, mật độ xây dựng của dự án:

+ Tại đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016, khu vực thực hiện dự án Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước thuộc khu vực 4 có chức năng sử dụng đất là đất ở đô thị, tầng cao trung bình 3-7 tầng, mật độ xây dựng khoảng 20-40%.

+ Theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch nêu trên, Dự án Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước nằm trong khu vực 4 có quy định như sau: "*Hình thành các không gian cao tầng, chức năng hỗn hợp dọc các tuyến đường chính đô thị như: tuyến 25B, 25C, đường vành đai 3...*", "*Dọc theo các trục chính và tại các trục quảng trường trung tâm đô thị, khuyến khích xây dựng công trình cao tầng, một số công trình cao thấp đan xen có chiều cao từ 12-22 tầng... Mật độ xây dựng tối đa của các công trình dịch vụ đô thị và các công trình có chức năng hỗn hợp phù hợp theo quy chuẩn từ 35-75%*".

- Về quy mô số tầng ngầm của dự án:

+ Căn cứ Quyết định số 1633/QĐ-UBND ngày 04/6/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về duyệt Quy hoạch chung không gian xây dựng ngầm đô thị mới Nhơn Trạch tại khoản 2 Điều 1 quy định: "*Các khu đất công cộng, tổ hợp thương mại dịch vụ, nhà ở cao tầng tại các khu đô thị hai bên trục đường 25B, 25C có khả năng xây dựng hệ thống công trình công cộng ngầm kết nối với bãi đỗ xe và hầm đi bộ ngầm để tạo thành một không gian ngầm hoàn chỉnh, phục vụ nhu cầu của người dân đô thị*" và tại điểm c khoản 4 Điều 1 quy định: "*Trong trường hợp có nhu cầu phát sinh, các khu vực có khả năng xây dựng bãi đỗ xe ngầm là phần ngầm công trình thương mại dịch vụ, khu vực trung tâm, tòa nhà cao tầng, đồng thời kết hợp các công trình công cộng khác thành một hệ thống nhất*".

+ Quyết định số 1492/QĐ-UBND ngày 05/5/2021, 2083/QĐ-UBND ngày 09/6/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch ban hành quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Hiệp Phước có quy định: Các hạng mục công trình Chung cư G2, Chung cư F được xây dựng tối đa 02 tầng hầm, ranh giới xây dựng hầm không vượt chỉ giới đường đỏ và ranh khu đất.

- Về việc tiếp tục triển khai quy hoạch phân khu: Dự án thuộc khu vực đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 tại Quyết định số 2971/QĐ-UBND ngày 22/8/2005 (trước thời điểm Quy hoạch chung được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016 và quy hoạch chung không gian ngầm được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1633/QĐ-UBND ngày 04/6/2014). Tại thuyết minh đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung kèm theo Quyết

định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016 của Thủ tướng Chính phủ có xác định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 được tiếp tục triển khai thực hiện.

Căn cứ các nội dung trên về quy mô số tầng cao, mật độ xây dựng và quy mô công trình ngầm công trình Chung cư G2, Chung cư F thuộc dự án Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có ý kiến tại văn bản số 8634/UBND-KTN ngày 23/8/2023: *Quy mô số tầng cao, mật độ xây dựng công trình, quy mô công trình ngầm công trình Chung cư G2, Chung cư F thuộc dự án Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước phù hợp với định hướng điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016, quy hoạch chung không gian xây dựng ngầm đô thị mới Nhơn Trạch được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1633/QĐ-UBND ngày 04/6/2014 và các Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết. Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai thống nhất quy mô công trình ngầm tại công trình Chung cư G2, Chung cư F thuộc dự án với quy mô 02 tầng ngầm, ranh giới xây dựng hầm không vượt quá chỉ giới đường đỏ và ranh khu đất; tầng cao xây dựng tại dự án Chung cư G2, Chung cư F từ 12-18 tầng, mật độ xây dựng 40%.*

2. Căn cứ theo Văn bản pháp lý chủ đầu tư bổ sung, Cục Quản lý hoạt động xây dựng thực hiện đóng dấu bản vẽ thiết kế cơ sở tại Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án điều chỉnh Chung cư G2, Chung cư F của dự án Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, chịu trách nhiệm về các thông tin về quy hoạch được xác nhận và sự đồng bộ, thống nhất giữa các cấp độ quy hoạch khi thực hiện cấp giấy phép xây dựng.

3. Chủ đầu tư tiếp tục thực hiện các nội dung lưu ý tại Văn bản số 182/HĐXD-QLDA ngày 21/7/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng khi triển khai các bước tiếp theo.

Trên đây là ý kiến của Cục Quản lý hoạt động xây dựng, đề nghị Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước nghiên cứu, thực hiện theo quy định. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Nguyễn Tường Văn (đề b/c);
- CT. Hoàng Anh Tuấn (đề b/c);
- UBND tỉnh Đồng Nai;
- Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VP, QLDA (LDD).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Bùi Văn Dương