

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 12 **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 4350/UBND-ĐT

Quận 12, ngày 13 tháng 6 năm 2018

V/v điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Gò Sao phường Thạnh Xuân do Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư làm chủ đầu tư tại phường Thạnh Xuân (phần quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan).

Kính gửi:

- Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận;
- Phòng Quản lý đô thị;
- Ủy ban nhân dân phường Thạnh Xuân

Ủy ban nhân dân Quận 12 nhận được Công văn số 12.2018/CV-GC ngày 09/5/2018 và số 15.2018/CV-GC ngày 17/5/2018 của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư (gọi tắt là Công ty Gia Cư) về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Gò Sao phường Thạnh Xuân, Quận 12 (phần quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan); kèm hồ sơ do Công ty TNHH Xây dựng Trường Giang Việt Nam lập ngày 09/5/2018.

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, tại Khoản 1, Điều 10 quy định trách nhiệm lấy ý kiến về quy hoạch đô thị: *“Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng quy định tại Khoản 5 Điều 6 Quyết định này có trách nhiệm lấy ý kiến các Sở, ban, ngành, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị. Ủy ban nhân dân quận - huyện, phường - xã - thị trấn, tổ chức tư vấn lập quy hoạch có trách nhiệm phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng quy định tại Khoản 5 Điều 6 Quyết định này trong việc lấy ý kiến”*;

Nay Ủy ban nhân dân Quận 12 có ý kiến chỉ đạo như sau:

1. Giao Ủy ban nhân dân phường Thạnh Xuân tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư về việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Gò Sao phường Thạnh Xuân (phần quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan) do Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư làm chủ đầu tư tại phường Thạnh Xuân, Quận 12 với các nội dung sau:

1.1. Về pháp lý:

- Công văn số 189/UBND-ĐTMT ngày 18/01/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về dự án khu nhà ở chung cư tại phường Thạnh Xuân, Quận 12 do Tổng cục Cảnh sát làm chủ đầu tư;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT06224 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/4/2011 cho Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư (do ông Lưu Đức Cường là chủ sở hữu);

- Quyết định số 908/QĐ-UBND-ĐT ngày 15/5/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Gò Sao phường Thạnh Xuân do Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư làm chủ đầu tư tại phường Thạnh Xuân, Quận 12;

- Công văn số 1157/TC-QC ngày 04/10/2017 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận cao độ tính không xây dựng công trình.

1.2. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- Vị trí: Khu đất thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 65 (theo tài liệu 2005), phường Thạnh Xuân, Quận 12; ranh giới khu đất xác định theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT06224 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/4/2011. Vị trí điều chỉnh quy hoạch thuộc các ô phố ký hiệu C1, C2, C3, C4, C5, CV theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất duyệt kèm Quyết định số 908/QĐ-UBND-ĐT ngày 15/5/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 12,

- Quy mô điều chỉnh: 45.179,2m².

- Giới hạn khu đất như sau:

+ Phía Bắc : giáp khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Nam : giáp khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Đông : giáp khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Tây : giáp khu dân cư hiện hữu.

1.3. Về lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Theo nội dung đề nghị của Công ty tại Công văn số 12.2018/CV-GC ngày 09/5/2018, qua rà soát nhu cầu căn hộ trên địa bàn thành phố và nhu cầu thực tế của người dân trên địa bàn Quận 12, Công ty đề xuất điều chỉnh hình khối kiến trúc công trình các ô phố chung cư C1, C2, C3, C4, C5 nhằm điều chỉnh cơ cấu căn hộ chung cư đáp ứng nhu cầu nhà ở chính đáng của cán bộ, công nhân, viên chức; đáp ứng nhu cầu thực tế hiện nay về nhà ở cho người thu nhập trung bình, khá có nhu cầu mua căn hộ tại dự án.

1.4. Về nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

1.4.1. Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh hình khối kiến trúc công trình các ô phố chung cư C1, C2, C3, C4, C5, việc điều chỉnh không làm thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của từng ô phố và toàn đồ án.

- Điều chỉnh khu công viên cây xanh ký hiệu CV: tăng mật độ xây dựng, bố trí công trình công cộng, tạo cảnh quan, phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí cho cư dân tại dự án;

- Điều chỉnh trạm xử lý nước thải: điều chỉnh 02 trạm xử lý nước thải thành 01 trạm (đặt ngầm) tại công viên cây xanh tập trung của dự án.

1.4.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sau khi điều chỉnh quy hoạch không thay đổi so với Quyết định số 908/QĐ-UBND-ĐT ngày 15/5/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 12 cụ thể:

- Cơ cấu sử dụng đất toàn khu (không thay đổi theo Quyết định số 908/QĐ-UBND-ĐT):

Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1. Đất nhóm ở	45.986,25	53,36
- Đất nhóm ở chung cư cao tầng	41.979,21	48,70
- Đất ở nhà liên kết	4.007,04	4,66
2. Đất công trình công cộng	15.000	17,40
- Trường mầm non	5.211,90	
- Trường tiểu học	9.788,10	
3. Đất công viên cây xanh tập trung	3.200,00	3,71
4. Đất giao thông	22.006,35	25,53
Tổng cộng	86.192,60	100%

- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc khu vực điều chỉnh:

Quy mô dân số 7.556 người.

a. Chung cư C1:

- Diện tích: 6.858,0m².
- Tầng cao: 18 tầng, trong đó: khối đế 01 tầng, khối tháp 17 tầng.
- Diện tích xây dựng: 2100,0m².
- Mật độ xây dựng: 30,62%.
- Tổng diện tích sàn: 36.100,0m².
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,26.

b. Chung cư C2:

- Diện tích: 6.065,43m².
- Tầng cao: 18 tầng, trong đó: khối đế 01 tầng, khối tháp 17 tầng.
- Diện tích xây dựng: 2.100,0m².
- Mật độ xây dựng: 34,62%.
- Tổng diện tích sàn: 36.100,0m².
- Hệ số sử dụng đất: 5,95.

c. Chung cư C3:

- Diện tích: 12.304,77m².
- Tầng cao: 15 tầng, trong đó: khối đế 01 tầng, khối tháp 14 tầng.

- Diện tích xây dựng: 3.710,0m², trong đó:
 - + Chung cư C3.1: 2.610,0m²;
 - + Chung cư C3.2: 1.100,0m².
- Mật độ xây dựng: 30,15%.
- Tổng diện tích sàn: 51.240,0m², trong đó:
 - + Chung cư C3.1: 34.740,0m²;
 - + Chung cư C3.2: 16.500,0m².
- Hệ số sử dụng đất: 4,16.

d. Chung cư C4:

- Diện tích: 10.842,17m².
- Tầng cao: 18 tầng, trong đó: khối đế 03 tầng, khối tháp 15 tầng.
- Diện tích xây dựng: 3.000,0m².
- Mật độ xây dựng: 27,67%.
- Tổng diện tích sàn: 45.000,0m².
- Hệ số sử dụng đất: 4,15.

e. Chung cư C5:

- Diện tích: 5.908,84m².
- Tầng cao: 15 tầng, trong đó: khối đế 01 tầng, khối tháp 14 tầng.
- Diện tích xây dựng: 1.800,0m².
- Mật độ xây dựng: 30,46%.
- Tổng diện tích sàn: 24.200,0m².
- Hệ số sử dụng đất : 4,10.

f. Khu Công viên cây xanh tập trung:

- Diện tích : 3.200,0m².
- Diện tích xây dựng công trình : 160,0m².
- Tầng cao và chiều cao xây dựng công trình : ≤ 01 tầng.
- Hệ số sử dụng đất (tính trên diện tích lô đất) : ≤ 0,05.
- Mật độ xây dựng (tính trên diện tích lô đất) : ≤ 5%.

2. Hình thức lấy ý kiến:

2.1. Giao Ủy ban nhân dân phường Thạnh Xuân:

- Niêm yết công khai dự thảo bản đồ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Gò Sao phường Thạnh Xuân do Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư làm chủ đầu tư tại phường Thạnh Xuân, Quận 12 và văn bản này tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường Thạnh Xuân, Văn phòng khu phố và cắm bảng niêm yết tại vị trí khu đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch (lưu ý biện pháp bảo quản tài liệu, sơ đồ tránh hư hỏng).

- Về cách thức lấy ý kiến:

+ Ủy ban nhân dân phường thông báo công khai trên đài truyền thanh (nếu có), Văn phòng khu phố, Tổ dân phố, Mặt trận Tổ quốc, các đoàn thể khu phố tuyên truyền, thông báo rộng rãi đến toàn thể Nhân dân trên địa bàn biết về địa điểm niêm yết nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

+ Phiếu lấy ý kiến cộng đồng dân cư để tại Trụ sở Ủy ban nhân dân phường, Văn phòng khu phố và tại các khu vực công cộng khác trên địa bàn phường để người dân có thể đóng góp ý kiến.

- Thời gian niêm yết để ghi nhận ý kiến là 30 ngày (theo Luật Quy hoạch Đô thị).

2.2. Giao Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận công bố công khai nội dung dự thảo điều chỉnh trên website, fanpage của Ủy ban nhân dân Quận 12 trong thời gian 30 ngày.

3. Ủy ban nhân dân phường tổng hợp công tác lấy ý kiến nhân dân và báo cáo gửi Ủy ban nhân dân quận (thông qua Phòng Quản lý đô thị) **chậm nhất 05 ngày làm việc** sau khi kết thúc thời gian niêm yết. Nội dung báo cáo gồm:

- Thời điểm công khai niêm yết (từ ngày nào đến ngày nào);
- Tổng số phiếu góp ý của Nhân dân, trong đó, có bao nhiêu phiếu đồng ý, bao nhiêu phiếu không đồng ý (lý do).

- Đóng dấu treo trên các phiếu góp ý và đóng dấu xác nhận lên sơ đồ đã được niêm yết tại các khu vực niêm yết.

4. Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận tổng hợp các ý kiến góp ý trên website, fanpage của Ủy ban nhân dân Quận 12, thông tin đến Phòng Quản lý đô thị tổng hợp sau khi kết thúc thời gian lấy ý kiến.

Ủy ban nhân dân Quận 12 có ý kiến như trên, đề nghị Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận và Ủy ban nhân dân phường Thạnh Xuân triển khai thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận :

- Như trên;
- UBND quận: CT, PCT/ĐT;
- Công ty Gia Cư;
- Lưu: VT. QH (2b). Tháng. 06.

CHỦ TỊCH

(đã ký)

Lê Trương Hải Hiếu