

Số: 4799 /UBND-ĐT

Quận 12, ngày 26 tháng 4 năm 2019

V/v điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Thới An (khu 2), Quận 12 (phần quy hoạch kiến trúc và giao thông), (ô phố II/21, II/22, II/26-II/32, III/3, III/4, III/6).

Kính gửi:

- Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận;
- Phòng Quản lý đô thị;
- Ủy ban nhân dân phường Thới An.

Ủy ban nhân dân quận nhận được Thông báo số 4471/TB-SQHKT ngày 13/9/2018 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về nội dung kết luận họp xem xét kiến nghị của Ủy ban nhân dân Quận 12 về điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Tân Nhã Vinh, phường Thới An, Quận 12 và đề nghị của Công ty TNHH Tân Nhã Vinh bổ sung Tờ trình số 01/2018 TTr-TNV ngày 08/4/2019 về điều chỉnh cục bộ quy hoạch tỷ lệ 1/2000 dự án khu nhà ở Tân Nhã Vinh;

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 có ý kiến chỉ đạo như sau:

1. Giao Ủy ban nhân dân phường Thới An tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư về việc điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Thới An (khu 2), Quận 12 (phần quy hoạch kiến trúc và giao thông), (ô phố II/21, II/22, II/26-II/32, III/3, III/4, III/6) với các nội dung sau:

1.1. Vị trí, quy mô điều chỉnh:

- Vị trí điều chỉnh cục bộ: Thuộc các ô phố II/21, II/22, II/26, II/27, II/28, II/29, II/30, II/31, II/32, III/3, III/4, III/5, III/6 đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Thới An (khu 2) đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 phê duyệt tại Quyết định số 637/QĐ-UBND-ĐT ngày 24/12/2008.

- Quy mô: 35,93ha.

1.2. Về pháp lý quy hoạch:

Căn cứ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Thới An (khu 2) đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 phê duyệt tại Quyết định số 637/QĐ-UBND-ĐT ngày 24/12/2008: Các ô phố nêu trên thuộc quy hoạch đất dân cư dự kiến, dân cư xây dựng mới, quy hoạch đất giáo dục (trường mầm non, tiểu học), đất công viên cây xanh.

1.3. Về hiện trạng:

- Hiện trạng dự án khu nhà ở Tân Nhã Vinh: Hiện trạng là đất trống đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/12/2017 cho từng lô nền theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, đã đầu tư cơ bản hoàn thành 07 tuyến đường giao thông cụ thể tại Công văn số 3967/UBND-ĐT ngày 04/6/2013 về việc xác nhận hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư tại Khu nhà ở Tân Nhã Vinh, phường Thới An.

- Hiện trạng khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch (vị trí tiếp giáp ranh khu nhà ở Tân Nhã Vinh) phần lớn là đất trống; đối với tuyến đường Đ13 (tên theo đồ án quy hoạch 1/2000) đoạn từ đường Lê Thị Riêng đến ranh dự án, tiếp giáp đoạn đường trên là nhà.

1.4. Lý do điều chỉnh:

Khu nhà ở Tân Nhã Vinh tại phường Thới An đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 01/10/2008, đến ngày 24/12/2008, Ủy ban nhân dân Quận 12 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 tại Quyết định số 637/QĐ-UBND-ĐT. Tuy nhiên, qua rà soát thời điểm trình Sở Quy hoạch – Kiến trúc thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 ngày 22/9/2008 (trước thời điểm phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Tân Nhã Vinh), do đó, cập nhật chưa chính xác đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Tân Nhã Vinh đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 phê duyệt.

Theo ý kiến của Công ty TNHH Tân Nhã Vinh tại Tờ trình số 01/2018 TTr-TNV, các tuyến đường thuộc dự án Khu nhà ở Tân Nhã Vinh đã được đầu tư cơ bản hoàn thiện và các lô nền tại dự án đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc điều chỉnh cập nhật dự án khu nhà ở Tân Nhã Vinh vào đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 là phù hợp và cần thiết, tránh ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân nhận chuyển nhượng trong khu vực dự án.

Đồng thời, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Thới An (khu 2), Quận 12 cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất làm cơ sở Công ty lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh chung cư 09 tầng sang nhà ở liên kế, giảm quy mô dân số dự án) theo hướng dẫn của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại Thông báo số 4471/TB-SQHKT ngày 13/9/2018.

1.5. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Điều chỉnh đường Đ11, lộ giới 16m: Giữ nguyên lộ giới 16m, nấn tim đường tại điểm số 1 về phía Bắc 8,26m đến điểm 1'; điểm số 2 về phía Bắc 4,96m đến điểm 2'; điểm số 03 trùng tim đường giao thông theo quy hoạch 1/2000 (tim đường Đ11 sau điều chỉnh là đoạn thẳng nối các điểm 1', 2', 3).

- Điều chỉnh đường Đ26, lộ giới 30m: Giữ nguyên lộ giới 30m, nấn tim đường tại điểm số 4 về phía Đông 8,56m đến điểm 4'; điểm số 1', 5 trùng tim đường giao thông theo quy hoạch 1/2000 (tim đường Đ26 sau điều chỉnh là đoạn thẳng nối các điểm 1', 4', 5).

- Điều chỉnh đường Đ13, lộ giới 30m xuống còn 25m, đồng thời, nấn tim đường tại điểm số 4 về phía Nam đến điểm 4'; điểm số 6 về phía Nam 5,59m đến điểm 6'; điểm số 7 trùng tim đường giao thông theo quy hoạch 1/2000 (tim đường Đ13 sau điều chỉnh là đoạn thẳng nối các điểm 4', 6', 7);

- Điều chỉnh tuyến đường nội bộ lộ giới 12m: Hủy bỏ đoạn đường lộ giới 12m thuộc ô phố II/29.

- Điều chỉnh cập nhật đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Công ty Tân Nhã Vinh theo đúng quy hoạch cục bộ 1/2000, dẫn đến thay đổi diện tích, vị trí các khu chức năng của các ô phố cụ thể như sau:

Tên ô phố	Chức năng khu đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng (tối thiểu – tối đa) (tầng)	Hệ số SĐĐ (tối đa)
Trước khi điều chỉnh						
II/21	Dân cư dự kiến	2,7	345	30	1 - 15	4,0
II/22	Dân cư hiện hữu	1,95	249	40	1 - 15	3,5
II/26	Dân cư hiện hữu	1,0	128	40	1 - 15	3,5
II/27	Dân cư dự kiến	0,87	111	30	2 - 15	4,0
II/28	Công trình công công – Giáo dục	0,63	-	35	1 - 3	1,5
II/29	Dân cư dự kiến	0,87	111	30	2 - 15	4,0
II/30	Công viên cây xanh	0,6				
II/31	Công trình công công – Giáo dục	0,28	-	35	1 - 3	1,5

Tên ô phố	Chức năng khu đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng (tối thiểu – tối đa) (tầng)	Hệ số SDD (tối đa)
II/32	Dân cư dự kiến	2,5	319	30	2 - 15	4,0
III/3	Dân cư hiện hữu	0,8	102	40	1 - 15	3,5
III/4	Dân cư dự kiến	3,2	409	30	2 - 15	4,0
III/6	Công viên cây xanh – Thể dục thể thao	15,48				
Đất giao thông		5,24				
Tổng		35,93	1.774			
Sau khi điều chỉnh						
II/21	Đất nhóm nhà ở quy hoạch giai đoạn dài hạn	2,62	345	60	2 - 6	3,6
II/22	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	1,93	249	60	2 - 6	3,6
II/26	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	1,02	128	60	2 - 6	3,6
II/27	Đất nhóm nhà ở quy hoạch giai đoạn dài hạn	0,88	111	60	2 - 5	3,0
II/28	Đất trường học – Trường tiểu học	0,65	-	40	1 - 4	1,6
II/29	Đất nhóm nhà ở quy hoạch giai đoạn dài hạn	0,99	126	60	2 - 5	3,0
II/30	Đất cây xanh đơn vị ở	0,27	-			
II/31	Đất trường học – Trường mầm non	0,07	-	40	1 - 4	1,6
II/32	Đất nhóm nhà ở quy hoạch giai đoạn ngắn hạn	2,09	750	60	2 - 5	3,0
III/3	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,81	102	60	2 - 6	3,6
III/4	Đất nhóm nhà ở quy hoạch giai đoạn dài hạn	3,30	409	60	2 - 6	3,6
III/4	Đất cây xanh đô thị	15,05	-	5,0	1 - 2	1,0
Đất giao thông		6,25				
Tổng		35,93	2.220	-	-	-

2. Hình thức lấy ý kiến:

2.1. Giao Ủy ban nhân dân phường Thới An:

- Niêm yết công khai dự thảo bản đồ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Thới An (khu 2), Quận 12, (ô phố II/21, II/22, II/26-II/32, III/3, III/4, III/6) và văn bản này tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường Thới An, các Văn phòng khu phố và cấm 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), các 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 phường biết về địa điểm niêm yết nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000.

+ 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.

(Lưu ý: Hồ sơ báo cáo gửi về Ủy ban nhân dân quận gồm 03 bộ).

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 các đơn vị triển khai thực hiện theo quy định. ✓

Nơi nhận :

- Như trên (kèm hs);
- UBND quận: CT, PCT/ĐT;
- Công ty TNV;
- Ban QLĐT XDCT;
- Lưu: VT. QH (2b, HT). Th.09.



CHỦ TỊCH

Lê Trương Hải Hiếu