

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

Số: 5068 /UBND-ĐT

Quận 12, ngày 06 tháng 5 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), (các ô phố VI/29, VI/30).

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 các Tờ trình số 14/2019/TTr-ĐG ngày 06/03/2019 và số 47/2019/TTr-ĐG ngày 23/4/2019 của Công ty TNHH Tư vấn và Kinh doanh nhà Đạt Gia (gọi tắt là Công ty Đạt Gia) về việc đề nghị xem xét điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực dự án chung cư Đạt Gia, phường Thới An, Quận 12;

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), (các ô phố VI/29, VI/30) với các nội dung sau:

1.1. Vị trí, quy mô điều chỉnh:

- Vị trí điều chỉnh cục bộ: Thuộc các ô phố VI/29, VI/30 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 diện tích: 5,9ha.

1.2. Về pháp lý quy hoạch:

Căn cứ đồ án điều 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.

1.3. Về hiện trạng: Hiện trạng dự án khu nhà ở Đạt Gia là đất trống, đã san lấp.

1.4. Lý do điều chỉnh:

Theo ý kiến của Công ty Đạt Gia tại các Tờ trình số 14/2019/TTr-ĐG ngày 06/3/2019 và số 47/2019/TTr-ĐG ngày 23/4/2019, trong quá trình triển khai thực hiện thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường, ranh dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận đầu tư dự án tại Quyết định số 5342/QĐ-UBND ngày 10/10/2017 chưa phù hợp với hiện trạng sử dụng đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 43447/GĐ-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 05/11/2018; theo đó, diện tích dự án giảm từ 10.662,3m² xuống còn 10.520,2m² (giảm 142,1m² so với ranh quy hoạch tổng mặt bằng đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 thỏa thuận tại Công văn số 1111/UBND-ĐT ngày 21/02/2018). Do đó, Công ty thực hiện lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình tỷ lệ 1/500.

Tuy nhiên, căn cứ Khoản 11, Điều 29 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018 quy định trường hợp cần phải điều chỉnh ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc riêng lẻ trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt,... không thông qua việc cấp Giấy phép quy hoạch (Giấy phép quy hoạch đã được hủy bỏ tại Khoản 15 Điều 29 Luật này). Do đó, để có cơ sở điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, Công ty đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch tỷ lệ 1/2000 các ô phố VI/29, VI/30 nêu trên.

1.5. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Theo nội dung tại các Tờ trình số 14/2019/TTr-ĐG ngày 06/3/2019 và số 47/2019/TTr-ĐG ngày 23/4/2019, Công ty Đạt Gia đề xuất điều chỉnh tăng chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc tại các ô phố VI/29, VI/30 (cụ thể: tăng mật độ xây dựng từ 30% lên 40%, tầng cao xây dựng tăng từ 15 tầng lên 18 tầng, hệ số sử dụng đất tăng từ 4,0 lên 6,0).

- Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc của các ô phố sau điều chỉnh 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						
VI/29	Dân cư dự kiến	2,1	628	30	2 - 15	4,0

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)
VI/30	Dân cư dự kiến	3,33	2.664	30	2 - 15	4,0
Đất giao thông		0,47				
Tổng		5,9	3.292			
Sau khi điều chỉnh						
VI/29	Đất nhóm nhà ở quy hoạch giai đoạn dài hạn	2,044	210	30	2 - 15	4,0
VI/30	Đất nhóm nhà ở quy hoạch giai đoạn ngắn hạn	2,32	1.029	30	2 - 15	4,0
VI/30-1	Đất nhóm nhà ở quy hoạch giai đoạn ngắn hạn	1,066	1.653	37,8	2 - 18	5,68
Đất giao thông		0,47				
Tổng		5,9	3.292	-	-	-

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 VI/29, VI/30) và văn bản này tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường Thới An, 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), 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. /:W

Nơi nhận :

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

CHỦ TỊCH



Lê Trương Hải Hiếu