

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

Số: 4802/UBND-ĐT

Quận 12, ngày 22 tháng 7 năm 2021

V/v tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư về hồ sơ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư và công nghiệp Tân Thới Hiệp, phường Hiệp Thành, Quận 12 (ô phố III/37).

Kính gửi:

- Văn phòng Ủy ban nhân dân quận;
- Phòng Quản lý đô thị;
- Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành.

Ủy ban nhân dân quận nhận được Công văn số 3766/SQHKT-QHKV2 ngày 26/10/2020 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc ý kiến thẩm định điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư và công nghiệp Tân Thới Hiệp, phường Hiệp Thành, Quận 12 (ô phố III/37);

Căn cứ Điều 9, 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,

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

1. Giao Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư về việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư và công nghiệp Tân Thới Hiệp, phường Hiệp Thành, Quận 12 (ô phố III/37):

1.1. Phạm vi, vị trí và quy mô điều chỉnh:

- Thuộc ô phố III/37.
- Diện tích khu vực điều chỉnh 1,6ha.

1.2. Lý do điều chỉnh:

Ô phố III/37 là khu nhà ở công nhân tại phường Hiệp Thành, Quận 12 do Công ty Hợp tác Kinh tế và xuất nhập khẩu Savimex làm chủ đầu tư, đã được Thủ tướng Chính phủ giao đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở cán bộ, công nhân viên tại Quyết định số 501/QĐ-TTg ngày 23/4/2001 và Kiến trúc sư Trưởng thành phố thỏa thuận điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Công văn số 9117/KTST-ĐB2 ngày 18/8/2000, theo đó, dự án gồm 150 căn nhà [trong đó có 27 căn nhà liên kế lầu (quy mô tầng cao 1 trệt, 1 lầu), 67 căn nhà liên kế trệt (quy mô tầng cao 01 tầng) và 56 căn nhà liên kế vườn có sân trước rộng 5m (quy mô tầng cao 1 tầng)].

Về hiện trạng: Dự án đã được đầu tư hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp - thoát nước, công viên cây xanh, hệ thống cấp điện và đã bàn giao cơ sở hạ tầng cho Ủy ban nhân dân quận quản lý ngày 08/8/2003. Dự án đã xây dựng 150 căn nhà (tầng cao từ 01 tầng đến 02 tầng), được sử dụng kết chung, toàn dãy. Hiện đã được cấp giấy chứng nhận riêng lẻ cho từng cá nhân. Đã xây dựng chợ quy mô 01 tầng và nghiệm thu, đưa vào sử dụng vào khoảng tháng 8/2001.

Hiện nay, các công trình nhà ở trong dự án được xây dựng theo quy hoạch được duyệt với quy mô tương đối thấp (từ 01 tầng đến 02 tầng), đã xuống cấp, tường nứt nên không đảm bảo an toàn, không đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân. Do đó, việc người dân đề xuất, kiến nghị được xây dựng nâng tầng là cần thiết.

Tuy nhiên, tầng cao xây dựng tối đa theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt chỉ có 02 tầng, do đó, để có cơ sở điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã có Công văn số 4232/SQHKT-QHKV2 đề nghị Ủy ban nhân dân quận lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư và công nghiệp Tân Thới Hiệp, phường Hiệp Thành, Quận 12 tại ô phố III/37.

Đồng thời, nhận thấy việc đề xuất điều chỉnh nâng tầng cao xây dựng của khu vực nhằm đảm bảo quyền lợi chính đáng của người dân trong khu vực dự án. Do đó, đề xuất vận dụng Khoản 5, Điều 47, Luật Quy hoạch đô thị về điều kiện điều chỉnh quy hoạch nhằm phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng để thực hiện việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư và công nghiệp Tân Thới Hiệp, phường Hiệp Thành, Quận 12 (Khu nhà ở công nhân do Công ty Savimex làm chủ đầu tư) - điều chỉnh nâng tầng cao.

1.3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Điều chỉnh ô phố III/37.

- Về chức năng sử dụng đất, quy mô dân số, các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của ô phố III/37 sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch sẽ thay đổi như sau:

+ Trước khi điều chỉnh:

Stt	Chức năng sử dụng	Số dân	Diện tích	Mật độ xây dựng trung bình	Tầng cao tối thiểu - tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
		(người)	(ha)	(%)	(tầng)	
III/37	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định cải tạo chỉnh trang	675	1,6 ^(*)	51,74	1-2	-

() Thống kê diện tích ô phố III/37 tại đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư và công nghiệp Tân Thới Hiệp, phường Hiệp Thành, Quận 12 (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) chưa chính xác, diện tích đúng là 1,74ha.*

+ Sau khi điều chỉnh:

Stt	Chức năng sử dụng	Số dân	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối thiểu - tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
		(người)	(ha)	(%)	(tầng)*	
III/37	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định cải tạo chỉnh trang	675	1,74	60	1-5	3,0

(*) *Số tầng công trình và hệ số sử dụng đất theo QCVN 03:2012/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị được ban hành kèm theo Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012 của Bộ Xây dựng.*

2. Hình thức lấy ý kiến:

2.1. Giao Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành:

- Niêm yết công khai dự thảo sơ đồ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư và công nghiệp Tân Thới Hiệp, phường Hiệp Thành, Quận 12 (ô phố III/37) và văn bản này tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành, các 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), 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 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, các 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).

- 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)

2.2. Giao Văn phòng Ủy ban nhân dân quận công bố, công khai nội dung dự thảo điều chỉnh trên website, fanpage của Ủy ban nhân dân quận trong thời gian 30 ngày; tổng hợp các ý kiến góp ý trên website, fanpage của Ủy ban nhân dân quận, thông tin đến phòng Quản lý đô thị tổng hợp sau khi kết thúc thời gian lấy ý kiến.

Ủy ban nhân dân quận có ý kiến như trên, đề nghị các đơn vị triển khai thực hiện theo quy định. /.

Nơi nhận :

- Như trên (kèm hồ sơ và phiếu lấy ý kiến dân);
- UBND quận: CT, PCT/ĐT;
- Lưu: VT, QH(02b,XD).K.05.



Nguyễn Văn Đức