

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

Số: 195 /UBND-ĐT

Quận 12, ngày 09 tháng 01 năm 2025

V/v tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư về quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khu nhà ở Đông Quang do Công ty Cổ phần Dệt Kim Đông Quang làm chủ đầu tư tại phường Hiệp Thành, Quận 12.

Kính gửi:

- Phòng Văn hóa và Thông tin;
- Phòng Quản lý đô thị;
- Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành.

Ủy ban nhân dân Quận 12 nhận được Tờ trình số 04/2024/TTr-ĐQ ngày 11/12/2024 của Công ty Cổ phần Dệt Kim Đông Quang về việc thẩm định về phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Đông Quang (kèm theo hồ sơ do Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Nam Hải lập năm 2024).

Căn cứ 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 đề 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 Hiệp Thành tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư về quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khu nhà ở Đông Quang, phường Hiệp Thành, Quận 12 do Công ty Cổ phần Dệt Kim Đông Quang làm chủ đầu tư.

1.1. Về vị trí, quy mô, tính chất khu vực lập quy hoạch tổng mặt bằng:

- Vị trí khu đất thuộc các thửa đất số 81, 555, tờ bản đồ số 16, thửa đất số 596, tờ bản đồ số 33 (tài liệu 2005), phường Hiệp Thành, Quận 12; đã được Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 42.QSĐĐ/1997 ngày 28/02/1997, Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH09360 ngày 17/4/2017, số CH14757 ngày 12/12/2019; ranh giới được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 107551/TTĐĐBĐ-CNHM(CS2) do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố lập ngày 25/5/2023.

- Quy mô lập quy hoạch tổng mặt bằng: 14.325,90m².

- Khu vực lập quy hoạch tổng mặt bằng thực hiện dự án Khu nhà ở Đông Quang, phường Hiệp Thành, Quận 12 do Công ty Cổ phần Dệt Kim Đông Quang làm chủ đầu tư; đã được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 2047/QĐ-UBND ngày 11/6/2024.

1.2. Về quy hoạch xây dựng:

Căn cứ 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) đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2855/QĐ-UBND ngày 31/5/2013 và Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 06/01/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt 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 II/6): Vị trí khu đất phần 1 lớn thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở giai đoạn quy hoạch ngắn hạn (ô phố II/6A), phần còn lại thuộc quy hoạch đất công viên cây xanh (ô phố II/6B), phần còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông (lộ giới đường Nguyễn Ảnh Thủ 30m, lộ giới đường Hương lộ 80B 30m, vạt góc giao lộ theo quy hoạch được duyệt).

- Ranh giới khu đất như sau:

+ Phía Đông Bắc: Tiếp giáp đất công nghiệp xây dựng mới (ô phố II/36).

+ Phía Đông Nam: Tiếp giáp khu dân cư hiện hữu (ô phố II/21) và đường D1 (lộ giới 16m).

+ Phía Tây Nam: Tiếp giáp đường Nguyễn Ảnh Thủ (lộ giới 30m).

+ Phía Tây Bắc: Tiếp giáp Hương lộ 80B (lộ giới 30m).

- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của toàn ô phố II/6 (II/6A + II/6B) như sau:

+ Ô phố II/6A:

- Diện tích: 1,44ha;
- Mật độ xây dựng tối đa: 60%;
- Tầng cao xây dựng tối thiểu - tối đa: 01- 05 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,0.

+ Ô phố II/6B: Diện tích 0,148ha.

1.3. Về nội dung quy hoạch tổng mặt bằng:

1.3.1. Về cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất cây canh sử dụng công cộng thuộc quy hoạch phân khu	1.480,00	10,33
II	Đất nhóm nhà ở	12.845,90	89,67
1	Đất nhà ở liền kề	8.609,06	60,09
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	587,60	4,10
3	Đất giao thông	3.649,24	25,48
Tổng diện tích		14.325,90	100

- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

+ Diện tích khu đất: 14.325,90m², trong đó: Diện tích phù hợp quy hoạch đất nhóm nhà ở là 12.845,90m².

+ Diện tích xây dựng: : 7.781,5m².

+ Mật độ xây dựng : 54,32%.

+ Tổng diện tích sàn xây dựng toàn khu: 38.611,48m².

+ Hệ số sử dụng đất : 2,7.

+ Tầng cao xây dựng : 05 tầng (gồm: trệt + lửng + 04 lầu + mái che cầu thang).

+ Chiều cao toàn công trình tối đa : 22m (tính từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái)

+ Dân số dự kiến : 332 người.

+ Tổng số căn liền kề : 83 căn.

+ Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu : 38,69m²/người, trong đó:

- Chỉ tiêu sử dụng đất ở : 25,9m²/người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh : 1,77m²/người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất giao thông : 11,02m²/người.

1.3.2. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

1.3.2.1. Quy hoạch mạng lưới giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- Về giao thông đối ngoại: Khu vực dự án được kết nối giao thông với các đường hiện hữu như: đường Nguyễn Ảnh Thủ (lộ giới 30m), Hương lộ 80B (lộ giới 30m).

- Giao thông nội bộ: Đường nội bộ khu quy hoạch có lộ giới từ 10,5m đến 12,0m kết nối giao thông ra đường Nguyễn Ảnh Thủ.

- Khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới đường (khoảng lùi trước):

+ Đường Nguyễn Ảnh Thủ (phía Tây Nam) và Hương lộ 80B (phía Tây Bắc): Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với các tuyến đường nội bộ: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 3m.

- Khoảng lùi công trình xây dựng so với ranh khu đất (khoảng lùi sau): 2m.

3.2.2. Hệ thống thoát nước:

- Thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát thu gom nước mưa bằng hố ga và hệ thống cống thoát nước BTCT D400, D600 dọc đường nội bộ và khuôn viên dự án; hệ thống thoát nước mưa được đấu nối thoát nước vào hệ thống thoát nước chung trên đường Nguyễn Ảnh Thủ.

- Thoát nước thải: Nước thải được thu gom qua trạm xử lý nước thải (đặt dưới tầng hầm) bằng hệ thống cống uPVC D200, nước thải sinh hoạt được xử lý bằng trạm xử lý nước thải trước khi thoát ra hệ thống thoát nước mưa.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

+ Toàn bộ nước mưa sẽ được thu gom về vị trí hố ga nước mưa phía Tây Nam khu đất và đấu nối với hệ thống thoát nước mưa chung trên đường Nguyễn Ảnh Thủ.

+ Toàn bộ nước thải sẽ được thu gom về trạm xử lý nước thải của dự án.

+ Nước thải sau khi được xử lý tại trạm xử lý thải của dự án được đấu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của thành phố thông qua 01 điểm đấu nối trên đường Nguyễn Ảnh Thủ.

3.2.3. Cấp điện:

- Nguồn cấp: Sử dụng lưới điện hạ thế hiện hữu.

- Quy hoạch hệ thống điện: Đấu nối vào nguồn điện (trạm 110/22kV Hóc Môn) nằm trên Hương lộ 80B và đấu nối trực tiếp với hệ thống điện của thành phố.

3.2.4. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Từ tuyến cấp nước hiện hữu chạy dọc theo đường Nguyễn Ảnh Thủ.

- Quy hoạch hệ thống cấp nước: Đầu nối vào hệ thống cấp nước nằm trên đường Nguyễn Ảnh Thủ và đầu nối với hệ thống cấp nước thành phố.

3.2.5. Viễn thông:

Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được đầu nối từ trạm thông tin liên lạc bưu điện Thành phố đến tủ thông tin liên lạc tổng của dự án.

3.2.6. Xử lý chất thải rắn:

Chất thải rắn sinh hoạt sẽ được thu gom vào các thùng chứa rác chuyên dụng và bố trí các thùng rác nhựa phân bố rải rác tại văn phòng, nhà vệ sinh,... Các loại chất thải rắn này được thu gom hàng ngày, sau đó hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định.

3.2.7. Hệ thống phòng cháy, chữa cháy:

- Hệ thống phòng cháy, chữa cháy trong phạm vi công trình: Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền phê duyệt trước khi triển khai thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.

- Hệ thống phòng cháy, chữa cháy trong phạm vi công trình: Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư các trụ nước chữa cháy dọc trên vỉa hè dọc các trục đường nội bộ và liên hệ phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh để hướng dẫn thiết kế về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

2. Hình thức lấy ý kiến:

2.1. Giao Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành:

- Niêm yết công khai dự thảo quy hoạch tổng mặt bằng dự án khu nhà ở Đông Quang do Công ty Cổ phần Dệt Kim Đông Quang làm chủ đầu tư và văn bản này tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành, Văn phòng khu phố liên quan và niêm yết tại vị trí khu đất quy hoạch tổng mặt bằng dự án khu nhà ở Đông Quang (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 Văn phòng khu phố liên quan tuyên truyền, thông báo rộng rãi để Nhân dân được biết về địa điểm niêm yết nội dung quy hoạch tổng mặt bằng dự án khu nhà ở Đông Quang.

+ Phiếu lấy ý kiến cộng đồng dân cư để tại Trụ sở Ủy ban nhân dân phường, Văn phòng khu phố liên quan,... trên địa bàn phường để người dân có thể đóng góp ý kiến. Trong trường hợp người dân không nộp lại phiếu sau thời gian niêm yết công khai hoặc không lấy phiếu thì xem như không có 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 12 (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 12 gồm 03 bộ)

2.2. Giao phòng Văn hóa và Thông tin công bố, công khai nội dung dự thảo quy hoạch tổng mặt bằng 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 và báo cáo gửi về 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.

2.3. Giao phòng Quản lý đô thị cung cấp hồ sơ đến Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành và phòng Văn hóa và Thông tin để tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư. Đồng thời, trên cơ sở báo cáo của các đơn vị, giao phòng Quản lý đô thị tổng hợp các ý kiến, tham mưu Ủy ban nhân dân Quận 12 thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.

Ủy ban nhân dân Quận 12 có ý kiến như trên, đề nghị các đơn vị triển khai thực hiện theo quy định. /s/

Nơi nhận:

- Như trên (kèm hồ sơ và phiếu lấy ý kiến dân);
- UBND/Q: CT, PCT/ĐT;
- Phòng QLĐT;
- Công ty CP Dệt Kim Đông Quang (đề p/h);
- Lưu: VT, QH (02b, HT). Tuyến.10.



CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Đức

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

PHIẾU GÓP Ý CỦA CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ

**LIÊN QUAN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG DỰ ÁN
KHU NHÀ Ở ĐÔNG QUANG TẠI PHƯỜNG HIỆP THÀNH.**

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ 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 và Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

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.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng Dự án Khu nhà ở Đông Quang tại phường Hiệp Thành (theo sơ đồ minh họa đính kèm Công văn số/UBND-ĐT ngày .../...../2024 của Ủy ban nhân dân Quận 12) được niêm yết công khai tại Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành, Văn phòng khu phố, vị trí quy hoạch tổng mặt bằng. Trân trọng kính mời Ông (Bà) tham gia đóng góp các ý kiến với các nội dung sau đây:

- Họ và tên:.....Năm sinh:

- Địa chỉ:Tổ dân phố:.....Khu phố:.....

.....

- Ông/Bà có thống nhất nội dung hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng Dự án Khu nhà ở Đông Quang tại phường Hiệp Thành nêu trên hay không? Nếu Ông (Bà)

thống nhất với nội dung đề án, đề nghị đánh dấu X vào ô “Thống nhất”, nếu không thống nhất thì đánh dấu X vào ô “Không thống nhất”:

Thống nhất:

Không thống nhất:

- Trường hợp không thống nhất, đề nghị Ông (Bà) cho biết lý do:.....

.....
.....
.....

- Ông (Bà) có ý kiến khác:

.....
.....
.....

Quận 12, ngày tháng năm 2024

Người đóng góp ý kiến

(ký tên và ghi rõ họ tên)

.....
Lưu ý: Sau thời gian niêm yết công khai, nếu Ông (Bà) không có ý kiến phản hồi thông qua việc nộp lại phiếu này thì xem như đồng ý với nội dung điều chỉnh.