

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

Số: 591 /UBND-ĐT

Quận 12, ngày 21 tháng 01 năm 2025

V/v tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư  
về quy hoạch tổng mặt bằng công trình  
Xây dựng nhà ở kết hợp thương mại  
dịch vụ tại số 173, đường Tô Ký,  
phường Đông Hưng Thuận, Quận 12.

Kính gửi:

- Phòng Văn hóa và Thông tin;
- Phòng Quản lý đô thị;
- Ủy ban nhân dân phường Đông Hưng Thuận.

Ủy ban nhân dân Quận 12 nhận được Tờ trình ngày 16/01/2024 của bà Nguyễn Thị Quế Hương đề nghị thẩm định quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) công trình Xây dựng nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ tại số 173, đường Tô Ký, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12 (kèm theo hồ sơ do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Vĩnh Xuân).

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 công trình 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 công trình 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 Đông Hưng Thuận tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư về quy hoạch tổng mặt bằng Xây dựng nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ tại số 173, đường Tô Ký, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12 do bà Nguyễn Thị Quế Hương làm chủ đầu tư.

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

- Vị trí: Thuộc thửa đất số 807, tờ bản đồ số 14 (tài liệu 2005), phường Đông Hưng Thuận, Quận 12; ranh giới khu đất do Nhà nước trực tiếp quản lý được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 311HĐĐĐ/T/L/LAND/2019 do Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Thiết kế - Xây dựng T.L.LAND lập và được phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra nội nghiệp số 051409/TNMT ngày 07/5/2019, với diện tích là 1234,4m<sup>2</sup> (trong đó phần diện tích phù hợp quy hoạch dân cư là 942,1m<sup>2</sup>).

- Quy mô lập quy hoạch tổng mặt bằng diện tích là: 942,1m<sup>2</sup>.
- Khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng thực hiện công trình Xây dựng nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ tại số 173, đường Tô Ký, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12 do bà Nguyễn Thị Quế Hương làm chủ đầu tư.

### 1.2. Về quy hoạch xây dựng:

- Căn cứ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Đông Hưng Thuận (khu 3), Quận 12 đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 phê duyệt tại Quyết định số 551/QĐ-UBND-ĐT ngày 28/11/2008: Vị trí khu đất phần lớn thuộc quy hoạch dân cư hiện hữu chính trang (thuộc một phần ô phố có ký hiệu III/2), phần còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông (lộ giới đường dự phóng phía Tây Bắc 20m), lộ giới đường Tô Ký 40m, vạt góc giao lộ theo quy hoạch được duyệt.

- Ranh giới hạn khu đất như sau:

- + Phía Tây Bắc: Tiếp giáp đường dự phóng (lộ giới 20m);
- + Phía Đông Bắc: Tiếp giáp đường Tô Ký (lộ giới 40m);
- + Phía Tây Nam, phía Đông Nam: Tiếp giáp khu dân cư.

- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của toàn ô phố III/2 như sau:

- + Diện tích: 0,84ha;
- + Mật độ xây dựng: 40%;
- + Tầng cao xây dựng (tối thiểu - tối đa): 2 - 15 tầng;
- + Hệ số sử dụng đất: 3,0.

- Căn cứ Công văn số 1776/SQHKT-QHKV2 ngày 26/5/2022 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc cung cấp thông tin quy hoạch đô thị tại số 173 đường Tô Ký, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12 (*nội dung tại mục 1 thể hiện chưa đúng tên ô phố*); cụ thể:

- + Mục đích sử dụng công trình: Nhà ở riêng lẻ kết hợp thương mại dịch vụ.
- + Mật độ xây dựng: 55 ÷ 60%.
- + Hệ số sử dụng đất: Tối đa 6,5.
- + Tầng cao công trình: Tối đa 14 tầng (theo QCVN 03:2012/BXD).
- + Chiều cao xây dựng công trình tối đa: 44,8m (tính từ cốt lè đường hiện hữu tiếp giáp khu đất đến đỉnh mái công trình).
- + Lộ giới các tuyến đường tiếp giáp: Đường Tô Ký 40m, đường tiếp giáp phía Tây Bắc 20m.
- + Khoảng lùi xây dựng công trình: So với ranh lộ giới đường tiếp giáp tối thiểu 6m, so với ranh đất phía xung quanh tối thiểu 2m.

### 1.3. Về nội dung đề xuất phê duyệt 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 <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	551	58,49
2	Đất cây xanh	29,3	3,11
3	Đất giao thông nội bộ	361,8	38,4
<b>Tổng diện tích</b>		<b>942,1</b>	<b>100</b>

- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

+ Diện tích khu đất: 1207,4m<sup>2</sup>, trong đó: Diện tích phù hợp quy hoạch đất dân cư hiện hữu chính trang là 942,1m<sup>2</sup>, diện tích thuộc lộ giới là 265,3m<sup>2</sup>.

+ Mật độ xây dựng toàn khu: 58,49%.

+ Diện tích xây dựng: 551m<sup>2</sup>.

+ Tổng diện tích sàn xây dựng: 8310,09m<sup>2</sup>.

+ Hệ số sử dụng đất toàn khu: 5,5 (đã trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy và đỗ xe của công trình là: 3123,56 m<sup>2</sup>).

+ Tầng cao: 13 tầng (01 tầng trệt, 12 lầu) và 02 tầng hầm (theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD).

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

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

+ Về giao thông: Kết nối giao thông với đường Tô Ký, lộ giới 40m.

+ Điểm kết nối giao thông: Giao thông khu vực lập quy hoạch được kết nối giao thông đường Tô Ký tương ứng với cổng chính ra vào công trình.

+ Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ So với ranh lộ giới đường tiếp giáp: tối thiểu 6m.

+ So với ranh đất phía xung quanh: tối thiểu 2m.

- Cấp điện:

+ Nguồn cấp: Từ hệ thống cấp điện hiện hữu chạy dọc theo tuyến đường Tô Ký.

+ Quy hoạch hệ thống điện: Đầu nối trực tiếp với hệ thống điện của Thành phố trên đường Tô Ký.

- Cấp nước:

+ Nguồn cấp: Từ tuyến cấp nước hiện hữu chạy dọc theo tuyến đường Tô Ký (theo Công văn số 2362/TA-KT ngày 01/07/2022 của Công ty Cổ phần cấp nước Trung An).

+ Quy hoạch hệ thống cấp nước: Đầu nối vào hệ thống cấp nước hiện hữu thành phố nằm trên đường Tô Ký.

- Viễn thông: Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được đấu nối từ trạm thông tin liên lạc bưu điện Thành phố đến tủ thông tin liên lạc tổng của công trình.

- Hệ thống thoát nước:

+ Thoát nước mưa: được thu gom về vị trí hố ga thoát nước mưa được đấu nối thoát nước vào hệ thống thoát nước chung của Thành phố.

+ Thoát nước thải: Nước thải sau khi được xử lý được đấu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của Thành phố.

Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

+ Toàn bộ nước mưa và nước thải sẽ được thu gom về vị trí hố ga nước mưa và đấu nối với hệ thống thoát nước mưa chung của Thành phố trên đường Tô Ký.

+ Nước thải sau khi được xử lý (đạt tiêu chuẩn môi trường theo Quyết định ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường số 16/2008/QĐ-BTNMT ngày 31/12/2008 của Bộ Tài nguyên và Môi trường) được đấu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của thành phố.

*(Công văn số 2047/TTHT-HTTN ngày 27/6/2022 của Trung tâm Quản lý hạ tầng kỹ thuật - Sở Xây dựng).*

- 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 và đảm bảo theo nội dung tại Giấy phép môi trường số 02/GPMT-UBND-TNMT ngày 19/4/2023 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp.

- Hệ thống phòng cháy, chữa cháy: Ngày 17/7/2023, phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 3536/PC07-Đ2 về việc góp ý về giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với thiết kế cơ sở; theo đó, đề nghị chủ đầu tư rà soát, hoàn thiện hồ sơ theo hướng dẫn của phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ và gửi hồ sơ đến phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ để được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy cho công trình theo quy định.

**2. Hình thức lấy ý kiến:**

**2.1. Giao Ủy ban nhân dân phường Đông Hưng Thuận:**

- Niêm yết công khai dự thảo quy hoạch tổng mặt bằng công trình Xây dựng nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ tại số 173, đường Tô Ký, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12 do bà Nguyễn Thị Quế Hương làm chủ đầu tư và văn bản này tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường Đông Hưng Thuận, Văn phòng khu phố liên quan và niêm yết tại vị trí khu đất quy hoạch tổng mặt bằng công trình Xây dựng nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ tại số 173, đường Tô Ký, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12 (lưu ý biện pháp bảo quản tài liệu, sơ đồ tránh hư hỏng).

+ Ủy ban nhân dân phường thông báo công khai đến 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 xây dựng Nhà ở riêng lẻ kết hợp thương mại dịch vụ.

+ 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 (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 quận công bố, công khai nội dung dự thảo quy hoạch tổng mặt bằng trên website, fanpage của Ủy ban nhân dân Quận 12 trong thời gian 30 ngày; 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.

2.3. Giao phòng Quản lý đô thị cung cấp hồ sơ đến Ủy ban nhân dân phường Đông Hưng Thuận và phòng Văn hóa 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./-

**Nơi nhận:**

- Như trên (kèm hồ sơ);
- UBND/Q: CT, PCT/ĐT;
- Phòng QLĐT;
- Bà Nguyễn Thị Quế Hương (để phối hợp);
- Lưu: VT, QH (02b,HT). Duy.07.

**CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Đức**