

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

Số: **3029**/UBND-KTHTĐT

Quận 12, ngày **24** tháng **4** năm 2025

V/v tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư về quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khu nhà ở Thành Công của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ sản xuất Chế biến thực phẩm Thành Công tại phường An Phú Đông, Quận 12.

Kính gửi:

- Phòng Văn hóa, Khoa học và Thông tin;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị;
- Ủy ban nhân dân phường An Phú Đông.

Ủy ban nhân dân quận nhận được Tờ trình số 01/2024/TTr-TC ngày 13/12/2024 của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ sản xuất Chế biến thực phẩm Thành Công (gọi tắt là Công ty Thành Công) về việc thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Thành Công (kèm theo hồ sơ do Công ty TNHH Xây dựng Trường Giang VN lập tháng 12/2024).

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 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 An Phú Đông tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư về quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khu nhà ở Thành Công, phường An Phú Đông, Quận 12.

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

- Vị trí khu đất thuộc các thửa đất số 4181 và 4180, tờ bản đồ số 09 (tài liệu 02/CT-UB), phường An Phú Đông, Quận 12; đã được Ủy ban nhân dân quận 12 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03800QSĐĐ/Q12/2002 và số 03801QSĐĐ/Q12/2002 ngày 28/3/2002; ranh giới được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 107708/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở

Tài nguyên và Môi trường Thành phố lập, đã được Trung tâm Kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên môi trường kiểm tra nội nghiệp ngày 24/5/2022.

- Quy mô lập quy hoạch tổng mặt bằng: 13.004,5m².

- Khu vực lập quy hoạch tổng mặt bằng thực hiện dự án Khu nhà ở Thành Công, phường An Phú Đông, Quận 12; đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc thỏa thuận quy hoạch - kiến trúc xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Công văn số 2533/QHKT-ĐB2 ngày 03/8/2004.

3. Về quy hoạch xây dựng:

- Căn cứ đồ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu 4 - phía Nam phường An Phú Đông, Quận 12 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4936/QĐ-UBND ngày 11/9/2012: Khu đất phần lớn thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở giai đoạn quy hoạch ngắn hạn (ô phố II.19), phần còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông (lộ giới đường Ven sông 20m).

+ Ranh giới khu đất như sau:

- Phía Đông Bắc: Tiếp giáp đất nhà vườn mật độ thấp (kết hợp phát triển du lịch) (một phần ô phố II/19) và đường Ven sông (lộ giới 20m).
- Phía Đông Nam: Tiếp giáp đường Ven sông (lộ giới 20m).
- Phía Tây Nam: Tiếp giáp đất nhà vườn mật độ thấp (kết hợp phát triển du lịch) (một phần ô phố II/19).
- Phía Tây Bắc: Tiếp giáp đất nhà vườn mật độ thấp (kết hợp phát triển du lịch) (một phần ô phố II/19).

+ Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của toàn ô phố II/19 như sau:

- Diện tích: 5,62ha;
- Dân số: 168 người.
- Mật độ xây dựng trung bình: 30%;
- Tầng cao xây dựng tối thiểu - tối đa: 01 - 15 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: 0,9.

- Căn cứ Công văn số 2533/QHKT-ĐB2 ngày 03/8/2004 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về ý kiến thỏa thuận về quy hoạch - kiến trúc xây dựng nhóm nhà ở diện tích 1.4410,0m² tại phường An Phú Đông, Quận 12, theo đó có quy định về cơ cấu sử dụng đất đối với khu đất có diện tích 1.4410,0m², như sau:

+ Đất nhóm nhà ở: 12.770,6m²:

- Đất nhà ở biệt thự là 7.644,8m².
- Đất cây xanh sử dụng công cộng là 2.556,0m².
- Đất giao thông là 2.659,2m².

+ Đất ngoài nhóm nhà ở: 1.639,4 m²:

Đất giao thông đối ngoại (đường Ven sông và hành lang bảo vệ đê) là 1.490,9m².

- Đất cây xanh ven kênh rạch và mặt nước là 148,5m².

4. Về nội dung quy hoạch tổng mặt bằng:

4.1. 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 nhóm nhà ở	12.770,6	100,0
1	Đất nhà ở biệt thự	7.645,0	59,9
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.841,9	14,4
3	Đất giao thông	3.283,7	25,7
II	Đất ngoài nhóm nhà ở	233,9	
1	Đất giao thông (thuộc lộ giới đường Ven sông)	233,9	
Tổng diện tích		13.004,5	100,0

- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

+ Diện tích khu đất: 13.004,5m², trong đó: Diện tích quy hoạch đất nhóm nhà ở là 12.770,6m².

+ Diện tích xây dựng: 3.831,0m².

+ Mật độ xây dựng: 30,0%.

+ Tổng diện tích sàn xây dựng toàn khu: 7.662,4m².

+ Hệ số sử dụng đất: 0,6.

+ Tầng cao xây dựng: 02 tầng.

+ Chiều cao toàn công trình tối đa: 12,4m.

+ Dân số dự kiến: 120 người.

+ Tổng số căn nhà biệt thự: 30 căn.

+ Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu: 120,08m²/người,

+ Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở: 106,42m²/người, trong đó:

- Chỉ tiêu sử dụng đất ở: 63,71m²/người;
- Chỉ cây xanh sử dụng công cộng: 15,35m²/người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất giao thông: 27,36m²/người.

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

4.2.1. 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 đường hiện hữu đường phía Tây Nam (đường Ven sông, lộ giới 20m).

- Giao thông nội bộ: Đường nội bộ khu quy hoạch có lộ giới 12,0m kết nối giao thông ra đường Ven sông (lộ giới 20m).

+ Đối với nhà biệt thự song lập:

- Quy định khoảng lùi xây dựng trước là 3m.
- Quy định khoảng lùi xây dựng sau là 2m.
- Quy định khoảng lùi xây dựng 01 bên nhà là 2m.

+ Đối với nhà biệt thự đơn lập:

- Quy định khoảng lùi xây dựng trước là 3m.
- Quy định khoảng lùi xây dựng sau là 2m.
- Quy định khoảng lùi xây dựng 2 bên nhà là 2m.

4.2.2. Quy hoạch hệ thống chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ san nền:

+ Cao độ san nền xây dựng $H_{xd} \geq 2,0m$ (hệ cao độ Hòn Dấu).

+ Độ dốc nền thiết kế: Khu ở $\geq 0,4\%$; khu công viên cây xanh $\geq 0,3\%$.

- Hệ thống thoát nước:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước sử dụng cống bê tông cốt thép D400, D600, D800 trong vực vực thoát ra hệ thống thoát nước D1000 trên đường Ven sông (lộ giới 20m), sau đó thoát ra sông Sài Gòn.

+ Độ sâu chôn cống tối thiểu $H_c = 0,5m$.

4.2.3. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Tổng công suất dự kiến: 135 kVA.

- Nguồn điện cấp cho khu vực: Được lấy từ nguồn điện lưới quốc gia (trạm 110/22 KV Bình Hòa) thông qua tuyến trung thế 15kV nổi hiện hữu (tương lai sẽ được nâng cấp lên 22kV và ngầm hóa) trên đường Vườn Lài và dẫn vào khu quy hoạch bằng đường dây 22kV ngầm nằm trên đường Ven sông.

- Xây dựng mới các trạm biến áp phân phối điện 22/0,4kV cấp điện cho khu vực; sử dụng máy biến áp 3 pha.

- Xây dựng mới tuyến trung thế, hạ thế ngầm sử dụng cáp đồng bọc cách điện.

- Xây dựng mới hệ thống chiếu sáng công cộng, sử dụng bóng đèn Led tiết kiệm điện.

4.2.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước: $Q = 44 m^3/$ ngày đêm.



- Nguồn cấp: Từ mạng lưới cấp nước thành phố (tuyến ống cấp nước D200) trên đường Vườn Lài.

- Quy hoạch hệ thống cấp nước:

+ Xây dựng các tuyến ống cấp nước D100 cấp vào công trình.

+ Ống cấp nước dùng ống HPDE.

+ Tổng chiều dài mạng lưới cấp nước D100 = 405 (m).

+ Bố trí các trụ chữa cháy D100 dọc các tuyến đường với bán kính phục vụ khoảng 75m.

4.2.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nguồn cấp hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được lấy từ bưu điện An Phú Đông.

- Sử dụng một tuyến cáp chính - cáp quang, đi ngầm từ bưu điện An Phú Đông đến tủ thông tin tổng số lượng thuê bao được dự báo trước (bao gồm 20% dự phòng) được xây dựng mới trong khu quy hoạch.

- Sử dụng các tuyến cáp phối với các dung lượng khác nhau để cấp cho các khu nhà ở và các công trình công cộng.

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc: $N = 36$ thuê bao.

- Cáp thông tin được chôn trong đất với độ sâu chôn cáp tối thiểu 0,70m (tính đến đỉnh cáp so với cao độ hoàn thiện).

4.2.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng thoát nước thải: $Q_{\max} = 25 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn giữa hệ thống thoát nước mặt và thoát nước thải.

- Sử dụng vật liệu cống là HDPE.

- Sử dụng cống có đường kính D200.

- Độ sâu chôn cống tối thiểu $H_c = 0,5\text{m}$.

b. Xử lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn: $w = 1,3 \text{ kg/người/ngày đêm}$.

- Tổng lượng chất thải rắn toàn khu dự kiến: $w = 0,156 \text{ tấn/ngày}$.

- Phương án xử lý rác thải: Các loại chất thải rắn được thu gom hàng ngày sau đó được chuyển về khu xử lý chất thải rắn thành phố.

4.2.7. 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 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 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.

5. Hình thức lấy ý kiến:

5.1. Giao Ủy ban nhân dân phường An Phú Đông:

- Niêm yết công khai dự thảo quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khu nhà ở Thành Công của Công ty Thành Công và văn bản này tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường An Phú Đông, Văn phòng khu phố liên quan và niêm yết tại vị trí khu đất quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khu nhà ở Thành Công (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 Thành Công.

+ 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 Kinh tế, Hạ tầng và 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)

5.2. Giao phòng Văn hóa, Khoa học 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 12 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 Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị) **chậm nhất 05 ngày làm việc** sau khi kết thúc thời gian niêm yết.



5.3. Giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phối hợp Công ty Thành Công cung cấp hồ sơ đến Ủy ban nhân dân phường An Phú Đông và phòng Văn hóa, Khoa học 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 Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tổng hợp các ý kiến, tham mưu Ủy ban nhân dân quận thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.

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/Q: CT, PCT/ĐT;
- Công ty Thành Công (để 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 THÀNH CÔNG TẠI PHƯỜNG AN PHÚ ĐÔNG.**

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 Thành Công tại phường An Phú Đông (theo sơ đồ minh họa đính kèm Công văn số/UBND-KTHTĐT ngày/...../2025 của Ủy ban nhân dân Quận 12) được niêm yết công khai tại Trụ sở Ủy ban nhân dân phường An Phú Đông, 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 Thành Công tại phường An Phú Đông 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 2025

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.