

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

Số: **3307**/UBND-KTHTĐT

Quận 12, ngày **08** tháng **5** năm 2025

V/v tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư về quy hoạch tổng mặt bằng dự án chung cư Đạt Gia do Công ty TNHH Tư vấn và Kinh doanh nhà Đạt Gia làm chủ đầu tư tại phường Thới An, Quận 12.

Kính gửi:

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

Ủy ban nhân dân quận nhận được Tờ trình số 66/2025/TTr-ĐG ngày 16/4/2025 của Công ty TNHH Tư vấn và Kinh doanh nhà Đạt Gia về lập đồ án quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án chung cư Đạt Gia, phường Thới An *(kèm theo hồ sơ do Công ty TNHH SIA & Cộng sự lập năm 2025)*).

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 Thới An tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư về quy hoạch tổng mặt bằng dự án chung cư Đạt Gia, phường Thới An, Quận 12 do Công ty TNHH Tư vấn và Kinh doanh nhà Đạt Gia 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 thửa đất số 33, 34, 35, 37, 38, 83, 84, 85, 511 tờ bản đồ số 26, 27 (tài liệu 2005), phường Thới An; ranh giới được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng 132871/TTĐBĐĐ – VPTT (BS) do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 26/12/2024 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt số 280/TNMT ngày 27/12/2024.

- Quy mô lập quy hoạch tổng mặt bằng: 10.622,3m².



- Khu vực lập quy hoạch tổng mặt bằng thực hiện dự án chung cư Đạt Gia do Công ty TNHH Tư vấn và Kinh doanh nhà Đạt Gia 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 5860/QĐ-UBND ngày 21/12/2023.

1.2. Về quy hoạch:

Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu 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 ngày 24/12/2008 và Quyết định số 3679/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt 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) (điều chỉnh ô phố VI/29, VI/30): Vị trí khu đất thuộc ô phố ký hiệu VI/30-1 có chức năng quy hoạch là đất nhóm nhà ở quy hoạch giai đoạn ngắn hạn.

- Ranh giới khu đất như sau:

+ Phía Đông: Tiếp giáp dự án khu dân cư Hà Đô;

+ Phía Tây: Tiếp giáp khu dân cư hiện hữu và đường dự phóng Đ27 lộ giới 16m và ranh dự án của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Đầu tư Phát triển kiến trúc đô thị (CODESCO);

+ Phía Nam: Tiếp giáp tuyến đường sắt và tuyến đường song hành dự phóng lộ giới 70m;

+ Phía Bắc: Tiếp giáp dự án khu dân cư Hà Đô.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của toàn ô phố VI/30-1:

+ Diện tích: 1,066 ha;

+ Mật độ xây dựng tối đa: 35,35%;

+ Tầng cao xây dựng: 1 - 18 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,68;

+ Dân số: 1.652 người.

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 (%)
1	Đất xây dựng công trình	3.769,10	35,35
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng + hồ bơi	2.744,5	25,74
3	Đất giao thông	4.148,70	38,91
Tổng diện tích		10.662,3	100

- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

+ Diện tích khu đất phù hợp quy hoạch: 10.662,3m²;

+ Diện tích xây dựng: 3.769,10m².

+ Mật độ xây dựng: 35,35%

+ Tổng diện tích sàn xây dựng toàn khu: 60.567,30m².

+ Hệ số sử dụng đất: 5,68.

+ Tầng cao xây dựng: 18 tầng.

+ Chiều cao toàn công trình tối đa: 80m (theo Công văn số 26/Tg1-QC ngày 08/01/2010 của Cục Tác chiến về chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình).

+ Dân số dự kiến: 1.652 người.

+ Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu: 6,45m²/người, trong đó:

- Chỉ tiêu sử dụng đất ở: 2,28m²/người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh, hồ bơi: 1,66m²/người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất giao thông: 2,51m²/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 giao thông, gồm: Đường Đ27 (lộ giới 16m), đường Đ34 (lộ giới 12m) và đường giao thông, lộ giới 10m (hẻm 282 Lê Thị Riêng). Phương án đấu nối giao thông đã được Sở Giao thông vận tải có ý kiến chuyên ngành tại các Công văn số 3390/SGTVT-KT ngày 20/3/2018 và Công văn số 3148/SGTVT-KH ngày 08/4/2022.

- Khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới đường:

+ Đường dự phóng Đ23: 10m.

+ Đường dự phóng Đ27: 6m.

+ Đối với các tuyến đường nội bộ (so với ranh khu đất): từ 6m đến 12m.

1.3.2.2. Hệ thống thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa cho dự án được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát thu gom nước mưa bằng hố ga và hệ thống cống thoát nước BTCT D400, 600 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 của khu vực trên đường Đ27.

- 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 hồ ga nước mưa phía Tây Bắc khu đất và đấu nối với hệ thống thoát nước mưa chung khu vực trên đường Đ27.

+ 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 khu vực thông qua 01 điểm đấu nối trên đường Đ27

1.3.2.3. 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 Thạnh Lộc) nằm trên đường Lê Thị Riêng và đấu nối trực tiếp với hệ thống điện của Thành phố.

1.3.2.4. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Từ tuyến ống cấp nước chính theo đường Lê Thị Riêng vào khu vực dự án.

- Quy hoạch hệ thống cấp nước: Đấu nối vào hệ thống cấp nước nằm trên đường Đ27 và đấu nối với hệ thống cấp nước Thành phố.

1.3.2.5. 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 dự án.

1.3.2.6. 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.

1.3.2.7. 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 Thới An:

- Niêm yết công khai dự thảo hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng dự án chung cư Đạt Gia do Công ty TNHH Tư vấn và Kinh doanh nhà Đạt Gia làm chủ đầu tư và văn bản này tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường Thới An, Văn phòng khu phố liên quan và niêm yết tại vị trí khu đất quy hoạch tổng mặt bằng dự án chung cư Đạt Gia (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 chung cư Đạt Gia.

+ 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 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 gồm 03 bộ)

2.2. 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 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.

2.3. Giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị cung cấp hồ sơ đến Ủy ban nhân dân phường Thới An 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 Đạt Gia (đề p/h);
- Lưu: VT, QH (02b, HT). Việt.10.



CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Đức

