

Số: 19/2022/C.V.-SKL

TP. HCM, ngày tháng năm 2022

V/v giải trình nội dung đề nghị cấp giấy phép môi trường theo Công văn số 7606/STNMT-CCBVMT ngày 12/09/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Kính gửi: SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Công ty cổ phần Bất Động Sản Sơn Kim (gọi tắt Công ty) là chủ đầu tư của Dự án “Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại và Căn hộ” tại Khu phố 1, phường Thảo Điền, Thành Phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Dự án “Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại và căn hộ” (tên khác: *Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại – Văn phòng và căn hộ*) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 911/QĐ-TNMT-CCBVMT ngày 10/07/2015.

Hiện nay, Công ty đang thực hiện hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường của dự án “Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại và Căn hộ (khối C)” gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh theo công văn số 01/CV/GPMT/SK/2022 ngày 02/08/2022.

Ngày 12/09/2022, Công ty nhận được Công văn số 7606/STNMT-CCBVMT của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh về việc đề nghị cấp giấy phép môi trường của Dự án “Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại và Căn hộ (khối C)”. Công ty xin được giải trình nội dung như sau:

1. Phạm vi cấp Giấy phép môi trường

Dự án “Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại và căn hộ” đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Quyết định phê duyệt ĐTM số 911/QĐ-TNMT-CCBVMT ngày 10/07/2015, dự án gồm có 4 khối: A, B, C, D, trong đó:

- **Khối A, B** đã đi vào hoạt động năm 2018 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy phép xả thải vào nguồn nước số 427/GP-STNMT-TNNKS ngày 28/03/2022 (gia hạn và điều chỉnh lần 1) cho Ban Quản trị chung cư Gateway Thảo Điền.

Đồng thời, Công ty đã chuyển giao toàn bộ hồ sơ nhà, công trình cho Ban Quản trị chung cư Gateway Thảo Điền theo Biên bản ngày 20/04/2020.

Ban Quản trị chung cư Gateway Thảo Điền đã có Quyết định số 659/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 về kiện toàn nhân sự nhiệm kỳ 2019-2022 do Ủy ban nhân dân phường Thảo Điền cấp.

Do đó, quá trình khai thác công trình; vận hành, quản lý tất cả hoạt động; thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật đối với khối A, B hiện nay đều là Ban Quản trị chung cư Gateway Thảo Điền thực hiện, Công ty không can thiệp đến quá trình vận hành hay hồ sơ pháp lý của khối A, B.

- **Khối D:** Đã đi vào hoạt động năm 2019 và Công ty đã chuyển nhượng lại cho Công ty TNHH MTV Sơn Kim GateWay theo Quyết định số 1688/QĐ-UBND ngày 12/4/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận cho chuyển nhượng một phần dự án Khu liên hợp cao ốc trung tâm thương mại – Văn phòng và căn hộ (khối D) tại phường Thảo Điền, Quận 2).

Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy phép xả thải vào nguồn nước số 1207/GP-STNMT-TNNKS ngày 06/11/2019 đối với khối D cho Công ty TNHH MTV Sơn Kim GateWay.

Do đó, Công ty không có trách nhiệm vận hành hay thực hiện hồ sơ pháp lý của khối D.

- **Khối C:** Hiện tại vừa hoàn thành xây dựng công trình, chưa đi vào hoạt động.

Dựa vào các căn cứ đã nêu trên, Công ty có trách nhiệm tiến hành lập Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của Dự án đầu tư “Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại và Căn hộ” trong đó nội dung báo cáo chỉ thể hiện tập trung vào khối C là phù hợp.

2. Giấy tờ về đất đai; bản vẽ mặt bằng thoát nước mưa, nước thải.

Theo Báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường cho Dự án “Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại và Căn hộ (Khối C)” đã nộp đến Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 03/08/2022, Công ty đã đính kèm:

- Quyết định số 6015/QĐ-UBND ngày 31/12/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận giao đất cho Công ty Cổ phần bất động sản Sơn Kim tại phường Thảo Điền, Quận 2 để đầu tư “Khu liên hợp cao ốc trung tâm thương mại và căn hộ” (Bản sao).
- Quyết định số 1688/QĐ-UBND ngày 12/4/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận cho chuyển nhượng một phần dự án khu liên hợp cao ốc trung tâm thương mại – Văn phòng và căn hộ (khối D) tại phường Thảo Điền, Quận 2).
- Bản vẽ hoàn công mặt bằng thoát nước mưa, nước thải.

Giấy tờ về đất đai của dự án như sau (đính kèm văn bản):

- Khối A, B đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 833947 ngày 29/04/2016.
- Khối D đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 833948 ngày 29/04/2016, đăng ký đổi tên thành Công ty TNHH MTV Sơn Kim GateWay vào ngày 18/12/2017.
- Khối C: Công ty chúng tôi đang trong quá trình thực hiện xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Văn bản phê duyệt quy hoạch 1/500 của dự án:

Theo **Nghị định số 08/2005/NĐ-CP** ngày 24/01/2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng (có hiệu lực từ ngày 18/02/2005, hết hiệu lực ngày 30/06/2015):

“Mục 3: quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị

Điều 21. Đối tượng và thời gian lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị

1. Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị được lập cho các khu chức năng trong đô thị và các khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất, khu bảo tồn, di sản văn hoá, khu du lịch, nghỉ mát hoặc các khu khác đã được xác định; cải tạo chỉnh trang các khu hiện trạng của đô thị.

2. Thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị như sau:

a) Đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/500, thời gian lập theo yêu cầu của dự án;

b) Đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2.000, thời gian lập không quá 09 tháng.

....

Điều 23. Căn cứ lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị

1. Quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung xây dựng đô thị đã được phê duyệt.

2. Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được phê duyệt.

3. Kết quả điều tra, khảo sát, và các số liệu, tài liệu về khí tượng, thủy văn, hải văn, địa chất, hiện trạng kinh tế, văn hoá, xã hội và các số liệu, tài liệu khác có liên quan.

4. Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng”.

Theo **Nghị định số 37/2010/NĐ-CP** ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị (có hiệu lực từ ngày 25/05/2010):

“Mục 1. Nội dung đồ án quy hoạch đô thị

Điều 14. Nguyên tắc lập quy hoạch đô thị

1. Thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn, đô thị mới phải được lập quy hoạch chung, đảm bảo phù hợp với Định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia.

2. Các khu vực trong thành phố, thị xã phải được lập quy hoạch phân khu để cụ thể hóa quy hoạch chung, làm cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng và lập quy hoạch chi tiết.

3. Các khu vực trong thành phố, thị xã, thị trấn, khi thực hiện đầu tư xây dựng thì phải lập quy hoạch chi tiết để cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng.

4. Đối với dự án đầu tư xây dựng do một chủ đầu tư tổ chức thực hiện có quy mô nhỏ hơn 5 ha (nhỏ hơn 2 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư) thì có thể lập dự án đầu tư xây dựng mà không phải lập quy hoạch chi tiết. Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở phải phù hợp với quy hoạch phân khu; đảm bảo sự đấu nối hạ tầng kỹ thuật và phù hợp với không gian kiến trúc với khu vực xung quanh.”

Dự án “Khu liên hợp cao ốc trung tâm thương mại và căn hộ” có tổng diện tích đất là 10.943,7 m², tương đương 1,09 ha, do đó dự án **không thuộc đối tượng lập quy hoạch chi tiết 1/500**.

Dự án Dự án “Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại và căn hộ” đã được Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp:

- Quyết định số 147/QĐ-SXD-PTN ngày 01/09/2009 của Sở xây dựng về việc Phê duyệt dự án đầu tư Xây dựng Khu liên hợp cao ốc trung tâm thương mại – Văn phòng và Căn hộ tại phường Thảo Điền, quận 2, TP.HCM.

- Quyết định số 88/QĐ-SXD-TĐDA ngày 12/12/2014 của Sở xây dựng Phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư Xây dựng Khu liên hợp cao ốc trung tâm thương mại – Văn phòng và Căn hộ tại phường Thảo Điền, quận 2 do Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sơn Kim làm chủ đầu tư.
- Quyết định số 23/QĐ-SXD-TĐDA ngày 10/06/2015 của Sở xây dựng Phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư Xây dựng Khu liên hợp cao ốc trung tâm thương mại – Văn phòng và Căn hộ tại phường Thảo Điền, Quận 2 do Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sơn Kim làm chủ đầu tư (Kèm theo bản vẽ tổng mặt bằng 1/500 đã được thẩm định).

Do đó, bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở của dự án là **phù hợp** với quy hoạch phân khu; đảm bảo sự đầu nối hạ tầng kỹ thuật và phù hợp với không gian kiến trúc với khu vực xung quanh.

Trên đây là toàn bộ những nội dung Công ty xin giải trình về đề nghị cấp giấy phép môi trường theo Công văn số 7606/STNMT-CCBVMT ngày 12/09/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty cổ phần Bất Động Sản Sơn Kim cam kết tất cả nội dung số liệu trình bày trên đây là đúng theo hiện trạng thực tế dự án. Công ty chúng tôi cam kết tự chịu toàn bộ trách nhiệm trước Pháp luật hiện hành.

Kính mong Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xem xét hỗ trợ và cho phép Công ty thực hiện đề nghị cấp giấy phép môi trường cho Dự án Dự án đầu tư “Khu liên hợp cao ốc Trung tâm thương mại và Căn hộ” trong đó nội dung báo cáo chỉ thể hiện tập trung vào khối C để Công ty có thể thực hiện đúng trách nhiệm và đầy đủ công tác bảo vệ môi trường theo đúng quy định của Pháp luật.

Chúng tôi xin chân thành cảm ơn.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: HC, VP;

**CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN SƠN KIM**

Đại diện

