

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC

Số: 684/SQHKT-QHKV1
V/v ý kiến chấp thuận quy hoạch tổng mặt
bằng - phương án kiến trúc công trình tại
khu đất có diện tích 5.624,6m², số 765 và
751/8 Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 2 năm 2021

Kính gửi: Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh
Địa chỉ: số 9 Đinh Tiên Hoàng, Phường Đa Kao, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh

Sở Quy hoạch - Kiến trúc nhận được Tờ trình số 02/2021/TTr-MA ngày 22/01/2021 (đính kèm Tờ trình bổ túc số 03/2021/TTr-MA ngày 03/02/2021 và bản vẽ phương án quy hoạch tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình) của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh đề nghị chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình dự án Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ tại khu đất có diện tích 5.657,8m² (trong đó: diện tích phù hợp quy hoạch: 5.624,6m², diện tích thuộc lộ giới hẻm 751: 33,2m²), số 765 và 751/8 đường Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6 (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 73330 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 09/5/2018 (diện tích 5.564,6m²); Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 26461 do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp ngày 05/6/2015 (diện tích 93,2m², ba (03) đồng sở hữu); bản đồ hiện trạng vị trí số 9406.ĐĐ/CN-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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;

Căn cứ 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 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh 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 Hồ Chí Minh về việc ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 1342/QĐ-UBND ngày 21/4/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết



xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 5-6-9 và một phần Phường 12, Quận 6 tại ô phố ký hiệu II-29A và II-30;

Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 73330 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 09/5/2018 (diện tích 5.564,6m²);

Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 26461 do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp ngày 05/6/2015 (03 đồng sở hữu);

Căn cứ Văn bản số 498/TC-QC ngày 13/9/2018 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

Căn cứ Văn bản số 2061/BQLĐSDT-KTĐT ngày 06/11/2018 của Ban Quản lý Đường sắt đô thị về phạm vi bảo vệ công trình, hành lang an toàn giao thông tuyến metro số 3a liên quan đến khu đất địa chỉ số 765 và 751/8 Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6;

Căn cứ Văn bản số 868/STP-VB ngày 20/02/2019 của Sở Tư pháp có ý kiến đối với khu đất là tài sản nhận chuyển nhượng trước đây có nguồn gốc trúng đấu giá có điều chỉnh tăng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc;

Căn cứ Văn bản số 1375/STC-CS ngày 08/3/2019 của Sở Tài chính có ý kiến đối với khu đất số 765 và 751/8 Hồng Bàng Phường 6, Quận 6;

Căn cứ Văn bản số 1855/PCCC&CNCH-P4 ngày 17/8/2020 của Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ góp ý về phòng cháy chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Văn bản số 2185/BQLĐSDT-KTĐT ngày 28/8/2020 của Ban Quản lý Đường sắt đô thị về cung cấp thông tin nhằm đảm bảo quy định của pháp luật;

Căn cứ Văn bản số 11121/SGTVT-XD ngày 17/9/2020 của Sở Giao thông vận tải ý kiến về nội dung liên quan đến quy hoạch đường sắt đô thị tại dự án Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ tại khu đất số 765 và 751/8 Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6;

Căn cứ Văn bản số 10684/SXD-CPXD ngày 18/9/2020 của Sở Xây dựng có ý kiến chuyên ngành liên quan đến tuyến đường sắt đô thị số 3a đối với quy hoạch tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình tại khu đất 765 và 751/8 Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6;

Căn cứ Văn bản số 5126/UBND-ĐT ngày 31/12/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về công nhận Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh làm chủ đầu tư dự án Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ tại khu đất số 765 và 751/8 Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6;

Căn cứ Văn bản số 5125/UBND-ĐT ngày 31/12/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ tại khu đất số 765 và 751/8 Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6.

Sau khi xem xét hồ sơ thiết kế do Công ty TNHH Surbana International Consultants (Việt Nam) lập, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến chấp thuận các nội dung về quy hoạch điều chỉnh tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình tại khu đất nêu trên như sau:

- Địa điểm công trình: số 765 và 751/8 Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6.
 - Vị trí: nhằm thửa đất số 2, 6-1, 6-2, 15-1, 15-2, 16-1, 16-2; tờ bản đồ số 2 và số 3, Bộ Địa chính Phường 6, Quận 6 (tài liệu năm 2001; theo bản đồ hiện trạng vị trí số 9406.ĐĐ/CN-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 20/11/2018).

- Ranh giới khu đất:

- + Phía Bắc : giáp đường Hồng Bàng.
- + Phía Đông : giáp hẻm 751 Hồng Bàng.
- + Phía Nam : giáp khu dân cư hiện hữu.
- + Phía Tây : giáp khu dân cư hiện hữu.

2. Chức năng sử dụng công trình: Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ.

3. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

Số TT	Thành phần	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	2.564,0	45,59
2	Đất cây xanh, thảm cỏ	1.218,5	21,66
3	Đất giao thông, sân bãi	1.842,1	32,75
Tổng cộng		5.624,6	100,0

4. Quy hoạch tổng mặt bằng, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị và chỉ giới xây dựng:

4.1. Lộ giới quy hoạch các tuyến đường liên quan khu đất:

- + Đường Hồng Bàng : lộ giới 40m.
- + Hẻm 751 Hồng Bàng : lộ giới 8m

4.2. Bố cục tổng mặt bằng: gồm một khối công trình cao 30 tầng.

4.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

- Mật độ xây dựng:

- + Khối đế : 45,59%
- + Khối tháp : 30,95%

- Hệ số sử dụng đất : 9,0; trong đó:

- + Chức năng ở : 7,5.
- + Chức năng thương mại dịch vụ: 1,5

- Tầng cao xây dựng công trình : 30 tầng (không tính mái che thang, diện tích mái che thang không vượt quá 30% diện tích của sàn mái).

- Chiều cao xây dựng đỉnh mái công trình: 114,7m.

- Dân số : 1.200 người.

- Khoảng lùi xây dựng công trình so với:

- + Đường Hồng Bàng : $\geq 10,0$ m.
- + Lộ giới hẻm 751 Hồng Bàng : $\geq 10,0$ m.
- + Ranh đất còn lại : $\geq 4,0$ m.

5. Về hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật các dự án đầu tư xây dựng, phù hợp với Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị



tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên Phường 5-6-9 và một phần Phường 12, Quận 6 được Ủy ban nhân dân Quận 6 phê duyệt tại Quyết định số 4545/QĐ-UBND-QLĐT ngày 08/4/2011 và Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên Phường 5-6-9 và một phần Phường 12, Quận 6 tại ô phố ký hiệu II-29A và II-30 được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh duyệt tại Quyết định số 1342/QĐ-UBND ngày 21/4/2020.

*** Các vấn đề liên quan cần lưu ý khi lập thiết kế cơ sở và dự án đầu tư xây dựng công trình:**

- Phương án thiết kế kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật công trình phải phù hợp Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định có liên quan hiện hành. Lưu ý đảm bảo đủ diện tích để xe theo quy định.

- Về phòng cháy chữa cháy và quản lý môi trường: cần thực hiện theo các quy định về phòng cháy chữa cháy, ý kiến của Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ và các quy định về quản lý môi trường của cơ quan quản lý môi trường có thẩm quyền.

- Về tổ chức kết nối giao thông: đảm bảo giao thông tại khu vực công ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn; tổ chức vịnh đậu xe, tổ chức giao thông ra - vào giảm giao cắt, xung đột giao thông, phân tách giữa giao thông đi bộ và giao thông cơ giới theo ý kiến của Sở Giao thông vận tải;

- Về kiến trúc - cảnh quan: cần hài hòa về giao thông cảnh quan kiến trúc xung quanh, phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000.

- Trong trường hợp cần thiết phải điều chỉnh ranh đất hoặc điều chỉnh thiết kế, làm thay đổi nội dung của quy hoạch tổng mặt bằng- phương án kiến trúc công trình này, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh phải lập lại hồ sơ để Sở Quy hoạch - Kiến trúc xem xét, có ý kiến chấp thuận.

- Chủ đầu tư liên hệ cơ quan thẩm quyền để được hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung theo quy định.

- Văn bản này đính kèm bản vẽ mặt bằng tổng thể mái, mặt bằng tổng thể tầng trệt, mặt đứng nhìn từ đường Hồng Bàng và mặt đứng nhìn từ hẻm 751 Hồng Bàng, các mặt cắt và phối cảnh minh họa./.

Nơi nhận:

- Như trên; ✓
- Sở Xây dựng;
- UBND Quận 6;
- Lưu: VT, QHKV1.Th.5. ✓

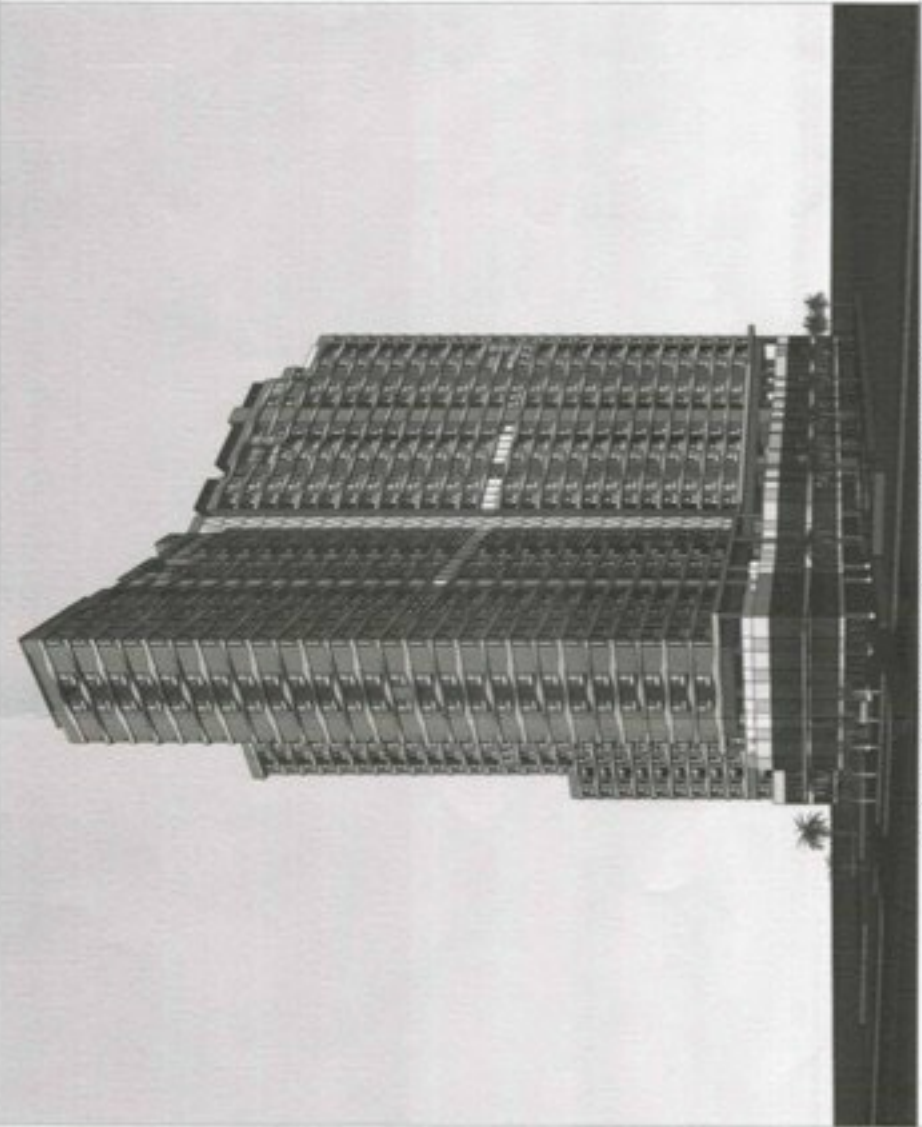
MS: 21540003.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Đình Hưng

**BẢN VẼ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG - PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH
CÔNG TRÌNH : KHU CHUNG CƯ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
765 - 751/8 ĐƯỜNG HỒNG BÀNG, PHƯỜNG 6, QUẬN 6 - TP HCM**



PHỐI CẢNH TỪ ĐƯỜNG HỒNG BÀNG



MẶT BẰNG HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

Loại hình phân	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1. Diện tích xây dựng nhà ở	2.540,0	45,59
2. Diện tích cây xanh	3.238,5	21,96
3. Diện tích quảng cáo	3.803,1	32,75
4. Diện tích khác	5.034,6	30,00

BẢNG CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT QUẬN

Loại hình phân	Loại hình phân	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1. Diện tích xây dựng nhà ở	1. Diện tích xây dựng nhà ở	2.540,0	45,59
2. Diện tích cây xanh	2. Diện tích cây xanh	3.238,5	21,96
3. Diện tích quảng cáo	3. Diện tích quảng cáo	3.803,1	32,75
4. Diện tích khác	4. Diện tích khác	5.034,6	30,00

BẢNG TỌA ĐỘ GÓC BÊN PHỤ MỘT QUÝ HOẠCH

THE TỌA ĐỘ NHÀ NƯỚC (VN-2000)

Điểm	X (m)	Y (m)	Chiều dài (m)	Góc (độ)
1	118000,00	118000,00	0,00	0,00
2	118000,00	118000,00	0,00	0,00
3	118000,00	118000,00	0,00	0,00
4	118000,00	118000,00	0,00	0,00
5	118000,00	118000,00	0,00	0,00
6	118000,00	118000,00	0,00	0,00
7	118000,00	118000,00	0,00	0,00
8	118000,00	118000,00	0,00	0,00
9	118000,00	118000,00	0,00	0,00
10	118000,00	118000,00	0,00	0,00
11	118000,00	118000,00	0,00	0,00
12	118000,00	118000,00	0,00	0,00
13	118000,00	118000,00	0,00	0,00
14	118000,00	118000,00	0,00	0,00
15	118000,00	118000,00	0,00	0,00
16	118000,00	118000,00	0,00	0,00
17	118000,00	118000,00	0,00	0,00
18	118000,00	118000,00	0,00	0,00
19	118000,00	118000,00	0,00	0,00
20	118000,00	118000,00	0,00	0,00
21	118000,00	118000,00	0,00	0,00
22	118000,00	118000,00	0,00	0,00
23	118000,00	118000,00	0,00	0,00
24	118000,00	118000,00	0,00	0,00
25	118000,00	118000,00	0,00	0,00
26	118000,00	118000,00	0,00	0,00
27	118000,00	118000,00	0,00	0,00
28	118000,00	118000,00	0,00	0,00
29	118000,00	118000,00	0,00	0,00
30	118000,00	118000,00	0,00	0,00

