

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
PHƯỜNG AN LẠC**

Số: 46/L /UBND

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

An Lạc, ngày 11 tháng 11 năm 2025

V/v Chấp thuận Quy hoạch  
tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án  
khu phức hợp Thương mại-  
Dịch vụ và căn hộ ngôi sao 69  
(The Stella 69), phường An  
Lạc, Tp Hồ Chí Minh

Kính gửi: Công ty cổ phần Tập đoàn Kita Group

Ủy ban nhân dân phường An Lạc nhận được văn bản số 1330/2025/KITA-PTDA ngày 28 tháng 07 năm 2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn Kita Group về việc đề nghị chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) dự án Khu phức hợp Thương mại-Dịch vụ và căn hộ Ngôi sao 69 (The Stella 69) tại phường An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty cổ phần Tập đoàn Kita Group làm chủ đầu tư.

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 1 năm 2024;
- Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020;
- Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;
- Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 145/2025/TT-BXD ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Thông tư số 04/VBHN-BXD ngày 04 tháng 04 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

- Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Quyết định 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Ban hành Quy chế Quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh.
- Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD được ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021;
- Căn cứ Quy chuẩn Việt Nam QCVN 03:2022/BXD về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 05/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của bộ Xây dựng;
- Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 04:2021/BXD về Nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của bộ Xây dựng;
- Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 06:2022/BXD về an toàn cháy cho nhà và công trình ban hành kèm theo Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của bộ Xây dựng ;
- Căn cứ Quy chuẩn quốc gia QCVN 07:2023/BXD về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 10 : 2014/BXD về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.
- Căn cứ Quyết định số 3035/QĐ-UBND ngày 22 tháng 07 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu (Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phía Nam Đại lộ Võ Văn Kiệt, phường An Lạc quận Bình Tân;
- Căn cứ Quyết định số 4952/QĐ-UBND ngày 7 tháng 10 năm 2019 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân về phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết lộ giới các tuyến hẻm 12m, theo đó bổ sung tuyến đường hẻm 12m nối từ đại lộ Võ Văn Kiệt (lộ giới 60m) đến đường An Dương Vương (lộ giới 30m);
- Căn cứ Thông báo số 861/TB-VP ngày 26 tháng 11 năm 2020 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Võ Văn Hoan tại cuộc họp nghe báo cáo về chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư dự án “Khu phức hợp Thương mại dịch vụ và Căn hộ ngôi sao 69 –The Stella 69” tại đường Võ Văn Kiệt, phường An Lạc, quận Bình Tân do Công ty Cổ phần Tập đoàn Kita đầu tư;
- Căn cứ Công văn số 5143/UBND-ĐT ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án “Khu phức

- Hợp Thương mại Dịch vụ và Căn hộ Ngôi sao 69 (The Stella 69)" tại đường Võ Văn Kiệt, phường An Lạc, quận Bình Tân;
- Căn cứ Công văn số 4151/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021-2025;
- Căn cứ Quyết định số 5838/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phía Nam Đại lộ Võ Văn Kiệt, phường An Lạc, quận Bình Tân tại ô phố I-02, I-24 và I-25;
- Căn cứ Công văn số 254/STNMT-QLĐ ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu phức hợp thương mại – dịch vụ và căn hộ Ngôi sao 69 (The Stella 69) tại đường Võ Văn Kiệt, phường An Lạc, quận Bình Tân của Công ty Cổ phần Tập đoàn Kita Group;
- Căn cứ Thông báo số 640/TB-UBND ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân nội dung kết luận của Thường trực Ủy ban nhân dân quận tại buổi họp ngày 02 tháng 06 năm 2025 về đầu tư đường giao thông theo quy hoạch lộ giới được duyệt;
- Căn cứ Công văn số 2868/UBND ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân về chấp thuận phương án đầu tư hạ tầng kỹ thuật tuyến đường lộ giới 13m – Giai đoạn 1, phường An Lạc;
- Căn cứ Quyết định số 3415/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (cấp lần đầu: ngày 30 tháng 6 năm 2025) cho Công ty cổ phần Tập đoàn Kita Group làm Chủ đầu tư dự án Khu phức hợp Thương mại-Dịch vụ và căn hộ Ngôi sao 69 (The Stella 69) tại phường An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10209 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 31 tháng 7 năm 2015,
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10164 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 24 tháng 5 năm 2015;
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10885 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 02 tháng 6 năm 2016 ;
- Căn cứ Bản đồ đo đạc hiện trạng vị trí khu đất do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đo đạc Nguyễn Hoàng Phát lập ngày 07 tháng 07 năm 2023 theo Hợp đồng số 08097/2022/KTG-NHP;

- Căn cứ Công văn số 1050/UBND ngày 02 tháng 10 năm 2025 và Thông báo niêm yết số 574/TB-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường An Lạc về tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với hồ sơ Quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) dự án Khu phức hợp Thương mại-dịch vụ và căn hộ Ngôi sao 69 (The Stella 69), phường An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ Công văn số 1506/2025/KITA-PTDA ngày 06 tháng 10 năm 2025 của Tập đoàn KITA Group về tiếp thu ý kiến niêm yết về tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với hồ sơ Quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) dự án Khu phức hợp Thương mại-dịch vụ và căn hộ Ngôi sao 69 (The Stella 69).

### **1. Vị trí và quy mô khu vực quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500):**

- Vị trí khu đất: nằm tại Đại lộ Võ Văn Kiệt, phường An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc ô chức năng ký hiệu I-25C theo Quyết định số 5838/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phía Nam Đại lộ Võ Văn Kiệt, phường An Lạc, quận Bình Tân.

- Ranh giới khu đất giáp ranh tứ cận:

+ Phía Đông : Giáp đất trống;

+ Phía Tây : giáp khu dân cư hiện hữu;

- Phía Nam : giáp khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Bắc : giáp Đại lộ Võ Văn Kiệt, lộ giới 60,00m.

- Quy mô: Diện tích đất 5.248,4 m<sup>2</sup> (trong đó diện tích đất phù hợp quy hoạch là 5.104 m<sup>2</sup>).

- Căn cứ theo 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10209, số CH10164, số CH10885 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp và Bản đồ đo đạc hiện trạng vị trí khu đất do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đo đạc Nguyễn Hoàng Phát lập ngày 07 tháng 07 năm 2023 theo Hợp đồng số 08097/2022/KTG-NHPP; thì khu đất thuộc thửa đất số 567, 568, 583 tờ bản đồ số 86. Từ đó, khi ghép các thửa hình thành khu đất của dự án thì có 1 phần đất xen kẹt là 3,70 m<sup>2</sup> nằm về phía Bắc khu đất.

### **2. Lý do, giải pháp, hiệu quả kinh tế - xã hội của việc lập quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500):**

- Lý do lập quy hoạch tổng mặt bằng:

1. Cụ thể hóa các định hướng không gian, kiến trúc, cảnh quan và đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật cho khu đất dọc trục đại lộ Võ Văn Kiệt, thuộc phường An Lạc đảm bảo sự phù hợp với Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố đến 2040 và Đồ án quy hoạch phân khu tại khu vực, đồng thời đáp ứng nhu cầu phát triển của địa phương

+ Làm cơ sở để cơ quan chức năng kiểm tra, phê duyệt và cấp phép xây dựng dự án và Nhà đầu tư triển khai thực hiện các bước đầu tư xây dựng dự án theo quy định, bổ sung thêm quỹ nhà, thu hút lực lượng lao động và dân cư đến sinh sống, làm tiền đề phát triển kinh tế, xã hội của địa phương.

- Giải pháp và hiệu quả kinh tế của việc lập quy hoạch tổng mặt bằng

+ Kết nối đồng bộ hạ tầng giao thông của dự án với trục đại lộ Võ Văn Kiệt, đáp ứng nhu cầu di chuyển thuận tiện-an toàn, kết nối hiệu quả các khu nhà ở, các tiện ích dịch vụ công cộng của dự án và các khu vực trên địa bàn.

+ Phát triển loại hình nhà ở cao tầng nhằm gia tăng hiệu quả sử dụng đất, tiết kiệm chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, dành quỹ đất cho không gian xanh, không gian công cộng, tận dụng không gian theo chiều đứng, hình thành lối sống văn minh. Giải pháp phát triển công trình cao tầng dọc trục Đại lộ Võ Văn Kiệt (là trục động lực phát triển kinh tế-xã hội của Thành phố) từ lâu nay chưa hình thành một cách rõ nét, do đó việc hình thành các khu nhà ở cao tầng tại khu vực này sẽ giúp thay đổi bộ mặt đô thị một cách hiện đại, góp phần gia tăng nguồn cung nhà ở cho địa phương, góp phần đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân.

+ Đa dạng loại hình căn hộ ở với mong muốn đóng góp một phần vào nỗ lực chung của Thành phố trong vấn đề tạo nguồn cung nhà ở cho người dân Thành phố nói riêng và các tỉnh lân cận nói chung, với mục tiêu chất lượng trung cấp - giá thành hợp lý sẽ phục vụ đối tượng khách hàng có thu nhập khá trên địa bàn Thành phố về đây sinh sống.

**3. Cơ quan tổ chức và Đơn vị tư vấn lập quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500):**

- Công ty cổ phần Tập đoàn Kila Group (theo Quyết định số 3415/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư).

- Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00044168 do Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội cấp ngày 05/8/2020).

**4. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:**

STT	Nội dung	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt	lít/người/ ngày	>180
2	Thoát nước thải	lít/người/ ngày	>180
3	Rác thải	kg/người/ngày	1,3
4	Chỉ tiêu cấp điện	kWh/người/ngày	>2.500

**5. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:**

### 5.1. Về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU QH TMB (Tỉ 1/500)
1	Diện tích đất lập quy hoạch tổng mặt bằng	m <sup>2</sup>	5.248,48
2	Diện tích đất phù hợp quy hoạch (đất nhà chung cư hỗn hợp)	m <sup>2</sup>	5.104,0
3	Diện tích không phù hợp quy hoạch (đất ngoài nhà chung cư hỗn hợp)	m <sup>2</sup>	144,40
4	Quy mô dân số dự án	người	930
5	Diện tích đất xây dựng công trình (tính theo hình chiếu mái)	m <sup>2</sup>	2.041,6
6	Mật độ xây dựng toàn khu	%	40
7	Tổng diện tích sàn xây dựng công trình (Không bao gồm hầm, diện tích kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe)	m <sup>2</sup>	40.832,0
7.1	Khối đế	m <sup>2</sup>	4.019,0
7.2	Khối tháp	m <sup>2</sup>	36.813,0
8	Tổng diện tích xây dựng tầng hầm khoảng	m <sup>2</sup>	9.716
9	Hệ số sử dụng đất	lần	8,0
9.1	Chức năng ở	lần	≤ 7,2
9.2	Chức năng thương mại dịch vụ, nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng	lần	≤ 0,8
10	Số lượng căn hộ	căn	368
11	Tầng cao công trình	tầng	24
11.1	Khối đế	tầng	3
11.2	Khối tháp	tầng	21
11.3	Tầng hầm	tầng	2
12	Chiều cao tối đa công trình	m	100
12.1	Chiều cao tối đa khối đế khoảng	m	17,50
12.2	Chiều cao tối đa khối tháp khoảng	m	82,50
13	Chỉ giới xây dựng phần nổi (tối thiểu)	m	
13.1	Cách lộ giới đường Võ Văn Kiệt	m	10,0
13.2	Cách ranh đất hướng Đông	m	6,0
13.3	Cách ranh đất hướng Tây	m	6,0
13.4	Cách ranh đất hướng Nam	m	6,0
14	Chỉ giới xây dựng phần ngầm (tối thiểu)	m	
14.1	Cách lộ giới đường Võ Văn Kiệt	m	0,6
14.2	Cách ranh đất hướng Đông	m	0,6
14.3	Cách ranh đất hướng Tây	m	1,0
14.4	Cách ranh đất hướng Nam	m	1,0

### 5.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
<b>I</b>	<b>Đất phù hợp quy hoạch (đất nhà chung cư hỗn hợp)</b>	<b>5.104,00</b>	<b>100,00</b>	<b>5,49</b>
1	Đất xây dựng công trình	2.041,60	40,00	2,20
2	Đất cây xanh, sân vườn	1.020,80	20,00	1,10
3	Đất giao thông đối nội	2.041,60	40,00	2,20
<b>II</b>	<b>Đất không phù hợp quy hoạch (thuộc lộ giới đường quy hoạch 13m)</b>	<b>144,40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng diện tích đất toàn khu</b>		<b>5.248,48</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Chỉ tiêu diện tích cây xanh nhóm nhà ở: 1,09 m<sup>2</sup>/người, đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu 1 m<sup>2</sup>/người của Quy chuẩn xây dựng QCVN 01:2021/BXD

Cơ cấu sử dụng đất của dự án Khu phức hợp Thương mại-Dịch vụ và Căn hộ Ngôi sao 69 (The Stella 69) phù hợp với các quy định của Quy chuẩn xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

## 6. Hạ tầng kỹ thuật

### 6.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Khu đất thực hiện dự án tiếp giáp trực tiếp với 02 tuyến giao thông (01 tuyến hiện hữu là tuyến đường Đại lộ Võ Văn Kiệt có lộ giới 60m và 01 tuyến theo quy hoạch là tuyến đường dự phóng có lộ giới 13m) thông qua 2 vị trí. Vị trí số 1, kết nối trực tiếp ra vào công trình tại Đại lộ Võ Văn Kiệt, bề ngang 10m. Vị trí số 2 dự kiến khi thực hiện xong tuyến đường theo quy hoạch lộ giới 13m.

- Đường giao thông nội bộ được thiết kế đảm bảo phân luồng di chuyển của các phương tiện và đáp ứng lưu lượng giao thông của công trình. Chiều rộng mặt đường nội bộ đầu nối từ đường Võ Văn Kiệt là 10m. Chiều rộng mặt đường lõi xuống hầm là 7,0 m.

- Bán kính cong, vạt góc giao lộ đảm bảo phù hợp QCXD 07-2023/BXD

### 6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ hiện trạng tại khu vực quy hoạch  $H \geq 2,0\text{m}$  (Hệ cao độ Hòn Dấu).

- Cao độ nền công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch bám sát cao độ hiện trạng  $\geq 2,0$  (Hệ cao độ Hòn Dấu).

• Độ dốc nền thiết kế: 0,04% → 0,8%.

• Hướng đổ dốc: theo hướng về phía đường Võ Văn Kiệt.

• Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường đảm bảo điều kiện kỹ thuật kết nối, tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất.

- Đường giao thông:

- Độ dốc dọc : 0,5%.

• Độ dốc ngang : 2%.

- Chiều cao bó vỉa : 0,2m.

- Hướng thoát nước: Toàn bộ nước mưa của khu vực quy hoạch sau khi thu gom vào hệ thống sẽ được đầu nối thoát ra hệ thống công chung trên đường Võ Văn Kiệt – cống D1000.

### **6.3. Quy hoạch cấp năng lượng- chiếu sáng:**

- Chi tiêu cấp điện sinh hoạt là 1.500W/người, cấp điện cho thương mại và công cộng lấy 90W/m<sup>2</sup> sàn và hạ tầng kỹ thuật (tầng hầm) lấy 40W/m<sup>2</sup> sàn (theo QCVN 01:2021 và TCVN 9206:2012). Hệ số dự phòng là 10% và tổn hao công suất là 5%.

- Tổng công suất cấp điện của dự án là: **2.727,72 kVA**
- Đầu nối với đường dây điện trung thế đi ngầm 22kV từ Đại lộ Võ Văn Kiệt
- Nguồn điện cấp cho đường dây chiếu sáng lấy từ lưới điện trạm biến áp 2x1.500 kVA xây dựng mới.
- Vị trí trạm biến áp bố trí ở tầng hầm, được xác định cụ thể trong thiết kế cơ sở.

### **6.4. Quy hoạch cấp nước:**

- Nguồn cấp: Công trình sử dụng nguồn nước từ hệ thống cấp nước chung của Thành phố trên Đại lộ Võ Văn Kiệt- D250.

- Tổng lưu lượng nước cho công trình: **746,33 (m<sup>3</sup>/ngđ).**
- Lưu lượng nước cho phòng cháy chữa cháy **324 m<sup>3</sup>** trong 3h.
- Vị trí bể nước và bể nước PCCC nằm ở tầng hầm công trình, được xác định cụ thể trong thiết kế cơ sở.
- Hệ thống phòng cháy chữa cháy được xây dựng riêng biệt với hệ thống cấp nước sinh hoạt.

### **6.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:**

- Lưu lượng nước thải sinh hoạt: **222 m<sup>3</sup>/ngđ.**
- Nước thải sau khi xử lý của công trình được đầu nối với hệ thống thoát nước thải trên Đại lộ Võ Văn Kiệt dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực.
- Giải pháp thoát nước thải sinh hoạt: cống thoát nước thải riêng và bể tự hoại để thu gom và xử lý nước thải. Nước thải từ khu vệ sinh được xử lý bằng bể tự hoại xây dựng đúng quy cách trước khi xả vào cống thoát nước thải. Nước thải được xử lý đạt QCVN 14:2008/ BTNMT trước khi thoát ra đầu nối với cống thoát nước thải của khu vực.

- Tổng lượng chất thải rắn: Chi tiêu rác thải: 1,3 kg/người/ngày. Tổng lượng rác thải là **1,2 tấn/ngày.**

- Giải pháp thu gom chất thải rắn: Rác thải được thu gom và vận chuyển về các khu liên hiệp xử lý rác của Thành phố theo quy định.

- Vị trí trạm xử lý nước thải được xác định cụ thể trong thiết kế cơ sở.

### **6.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc**

- Chi tiêu thuê bao là 25-30 thuê bao/100 dân, 1 thuê bao/200m<sup>2</sup> sàn thương mại. Dự phòng thuê bao: 10%. Bố trí tối thiểu: **330** thuê bao.

- Điểm đầu nối trên Đại lộ Võ Văn Kiệt, đầu nối trực tiếp vào tuyến cáp chính công trình.

- Vị trí tủ cáp MDF được xác định cụ thể trong thiết kế cơ sở.

### 6.7. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Đảm bảo các tiêu chí bảo vệ môi trường.
- Thực hiện các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm và kiểm soát ô nhiễm môi trường.
- Thực hiện kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

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

- Về 1 phần đất xen kẹt là 3,70 m<sup>2</sup> nằm về phía Bắc khu đất; Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số 9326/SNNMT-QLĐ ngày 22 tháng 10 năm 2025 về trình tự, thủ tục giao, cho thuê đất đối với phần đất 3,70 m<sup>2</sup> (nằm xen kẹt) để thực hiện dự án Khu phức hợp Thương mại-Dịch vụ và căn hộ Ngôi sao 69 (The Stella 69), tại Phường An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh thì được thực hiện theo Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành Quy định, quyền hạn của các cơ quan trong thực hiện các dự án có sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Chủ Đầu tư liên hệ với các Sở, ngành để được thực hiện các thủ tục liên quan để chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất tại phần đất 3,70 m<sup>2</sup> (nằm xen kẹt) theo quy định;

- Chủ đầu tư thực hiện đầu tư đường dự phóng 13,00m theo quy hoạch được duyệt kết nối đường Võ Văn Kiệt với đường An Dương Vương theo Thông báo số 640/TB-VP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân về nội dung kết luận của Thường trực Ủy ban nhân dân quận tại cuộc họp ngày 02 tháng 6 năm 2025 về đầu tư đường giao thông theo quy hoạch lộ giới được duyệt;

- Để tránh tình trạng khiếu nại, khiếu kiện từ các hộ dân liền kề trong khu vực, Ủy ban nhân dân Phường An Lạc kiến nghị Chủ Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng của tuyến đường dự phóng có lộ giới 13m kết nối với tuyến hẻm 173/44 có cao độ thấp, tránh tình trạng ngập lún, ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân khu vực.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm pháp lý về quy mô diện tích công trình hiện hữu trong khu đất.

- 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.

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

- Về kiến trúc - cảnh quan: công trình cần hài hòa về không gian cảnh quan kiến trúc xung quanh, phù hợp với quy hoạch phân khu của khu vực.

- Chiều cao công trình xây dựng nêu trên được Ủy ban nhân dân phường An Lạc chấp thuận trên cơ sở định hướng không gian kiến trúc cảnh quan theo đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt và các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

- Trong trường hợp cần phải điều chỉnh ranh đất hoặc điều chỉnh thiết kế, làm thay đổi nội dung của quy hoạch tổng mặt bằng này, Chủ đầu tư phải lập lại hồ sơ để Ủy ban nhân dân phường An Lạc xem xét, có ý kiến chấp thuận.

- Ủy ban nhân dân phường An Lạc chuyển đến Công ty Cổ phần Tập đoàn Kita Group nội dung chấp thuận Quy hoạch Tổng Mặt bằng 1/500 dự án Khu phức hợp Thương mại-dịch vụ và căn hộ Ngôi sao 69 (The Stella 69), phường An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Văn bản này đính kèm bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và các văn bản đính kèm theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND Thành phố;
- Sở Xây dựng; Sở Quy hoạch-Kiến trúc;
- Sở Nông nghiệp&Môi trường;
- CT, các PCT phường;
- TT UBND phường;
- VP HĐND-UBND phường;
- Phòng KTHTDT phường;
- Phòng VH&XH phường;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**  
  
**Lê Minh Nhựt**

Ansanabykita.com