

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

---o0o---

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500

**CÔNG TRÌNH: THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ, VĂN PHÒNG,
KHÁCH SẠN**

**ĐỊA ĐIỂM: SỐ 63-65-67-69-72-73 ĐƯỜNG TRƯƠNG ĐỊNH,
PHƯỜNG BẾN THÀNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

TP. HỒ CHÍ MINH

Tháng 07 năm 2026

THUYẾT MINH
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500

**CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ, VĂN PHÒNG, KHÁCH SẠN
TẠI ĐỊA CHỈ SỐ 63-65-67-69-71-73 ĐƯỜNG TRƯƠNG ĐỊNH, PHƯỜNG BẾN
THÀNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

CƠ QUAN CHẤP THUẬN
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG BẾN THÀNH

CHỦ ĐẦU TƯ
TRẦN THỊ LỆ THU
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN KÝ HỒ SƠ
(theo Giấy ủy quyền số 001357/2026/CCGD do Văn phòng công chứng Trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 24/4/2026).



DƯƠNG QUỐC TRUNG
TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH THIẾT KẾ XÂY DỰNG TAURUS
GIÁM ĐỐC



NGUYỄN THẾ HÙNG

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1: LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH	4
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH:.....	4
1. Lý do và sự cần thiết lập Quy hoạch tổng mặt bằng:	4
2. Tính chất:	4
3. Mục tiêu và yêu cầu:.....	4
II.CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG:	4
1. Các căn cứ pháp lý:.....	4
2. Các căn cứ pháp lý của dự án:	6
3. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:	6
4. Nguồn tài liệu, số liệu:.....	7
CHƯƠNG 2: ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG TỰ NHIÊN	8
I. VỊ TRÍ VÀ ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN:	8
II.ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN:.....	9
1. Khí hậu:	9
2. Nhiệt độ:	9
3. Lượng mưa	9
4. Chế độ gió.....	9
5. Độ ẩm.....	9
6. Lượng bốc hơi.....	9
III. HIỆN TRẠNG KHU QUY HOẠCH.....	9
1. Hiện trạng dân cư:	9
2. Hiện trạng công trình xây dựng:.....	9
3. Hiện trạng giao thông:	10
4. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật:	10
5. Hiện trạng cấp nước:	10
6. Hiện trạng cấp điện và chiếu sáng:.....	11
7. Hiện trạng thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị:	11
IV. ĐÁNH GIÁ CHUNG	11
1. Thuận lợi:.....	11
2. Khó khăn:	11
3. Kiến nghị:	11
CHƯƠNG 3: MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH	12
I. MỤC TIÊU:	12
II.TÍNH CHẤT:	12
CHƯƠNG 4: PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN	13
I. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT:	13
1. Quy tắc chung:.....	13
2. Quy hoạch sử dụng đất:	13
3. Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng:.....	13
4. Thuyết minh các hệ số ưu đãi hệ số sử dụng đất:.....	15

II. CƠ CẤU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN:	16
1. Các nguyên tắc tổ chức chung các khu chức năng:	16
2. Cấu trúc phát triển khu vực quy hoạch chi tiết:	17
III. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN:	17
1. Phương án kiến trúc tổng thể:	17
2. Phương án kiến trúc và vật liệu sử dụng:	17
IV. KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM:	19
V. CÁC YÊU CẦU VỀ QUẢN LÝ XÂY DỰNG:	19
CHƯƠNG 4: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	21
I. QUY HOẠCH GIAO THÔNG:	21
1. Cơ sở thiết kế:	21
2. Giải pháp thiết kế giao thông:	21
II. QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT	21
1. Cơ sở thiết kế:	21
2. Giải pháp thiết kế:	22
III. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC MẶT:	22
1. Cơ sở thiết kế:	22
2. Giải pháp thiết kế:	22
IV. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC	22
1. Cơ sở thiết kế:	22
2. Chỉ tiêu cấp nước:	23
3. Nguồn cấp nước sinh hoạt:	23
4. Giải pháp thiết kế:	23
5. Phòng cháy chữa cháy:	23
V. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI	23
1. Cơ sở thiết kế:	23
2. Chỉ tiêu thoát nước thải	24
3. Giải pháp thiết kế	24
4. Quản lý chất thải rắn	24
VI. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN VÀ CHIẾU SÁNG	24
1. Cơ sở thiết kế:	24
2. Chỉ tiêu cấp điện:	25
3. Nguồn điện:	25
4. Giải pháp thiết kế:	25
5. Lưới điện hạ thế và mạng lưới chiếu sáng:	25
VII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC	25
1. Cơ sở thiết kế:	25
2. Nguyên tắc thiết kế:	26
VIII. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	26
CHƯƠNG 5: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	32
I. KẾT LUẬN	32
II. KIẾN NGHỊ	32

CHƯƠNG 1: LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH:

1. Lý do và sự cần thiết lập Quy hoạch tổng mặt bằng:

Trong những năm gần đây tốc độ đô thị hóa của Tp. Hồ Chí Minh ngày càng cao, dân số tăng cao dẫn đến nhu cầu về nhà ở ngày càng lớn. Do đó, việc đầu tư xây dựng mới các công trình Thương mại - Dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn tại khu vực trung tâm Thành phố không chỉ góp phần giải quyết nhu cầu về chỗ lưu trú cho người dân trong khu vực và du khách quốc tế, mà còn cải tạo cảnh quan đô thị Tp. Hồ Chí Minh trở nên hiện đại, đồng bộ hơn.

Xây dựng mới công trình Thương mại - Dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn tại địa chỉ số 63-65-67-69-71-73 đường Trương Định, phường Bến Thành, Tp. Hồ Chí Minh, nơi có vị trí thuận lợi, kết nối tốt với các tiện ích đô thị cũng như thuận tiện kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẵn có. Do đó việc đầu tư xây dựng mới công trình này là hoàn toàn phù hợp, tạo nên bộ mặt mới, đẹp, hiện đại, hài hòa với cảnh quan xung quanh Tp. Hồ Chí Minh đáp ứng với nhu cầu ở và không gian sống của người dân Thành phố.

Đây là một công trình thực sự cần thiết và có tính khả thi cao, mang lại hiệu quả về mặt kinh tế, xã hội, phù hợp xu hướng chung, thực thi đúng các nguyên tắc trong quy hoạch đô thị. Việc lập Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 công trình Thương mại - Dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn là hết sức cần thiết nhằm tạo cơ sở pháp lý cho việc đầu tư xây dựng các bước tiếp theo đúng theo quy định.

Ngày 01/07/2025, Chính Phủ ban hành Nghị định số 178/2025/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn. Tại Nghị định này xác định các lô đất có quy mô nhỏ phải được lập Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 (điều kiện đối với lô đất có quy mô nhỏ theo quy định tại Mục 3 Điều 10 Nghị định 178/2025/NĐ-CP). Do đó, để cấp phép xây dựng công trình thì việc lập quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 là bước cần thiết theo quy định pháp luật.

2. Tính chất:

Mục đích sử dụng công trình của Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500: Thương mại - Dịch vụ, Văn phòng, Khách Sạn.

3. Mục tiêu và yêu cầu:

Tuân thủ theo các hướng dẫn, tiêu chuẩn - quy chuẩn - thông số kỹ thuật quy hoạch kiến trúc công trình.

II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG:

1. Các căn cứ pháp lý:

- Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/06/2025;
- Căn cứ Luật Quy hoạch số: 21/2017/QH14, ngày 24/11/2017;
- Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

- Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc Hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn;
- Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn;
- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/07/2011 của UBND Tp. Hồ Chí Minh về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Tp. Hồ Chí Minh;
- Căn cứ Quyết định số 62/2012-UBND ngày 28/12/2012 của UBND Tp. Hồ Chí Minh về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/07/2011 của UBND Tp. Hồ Chí Minh về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Tp. Hồ Chí Minh;
- Căn cứ quyết định số 10/2015/QĐ-UBND ngày 10/02/2015 của UBND Tp. Hồ Chí Minh về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Quyết định liên quan đến quản lý quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của UBND Tp. Hồ Chí Minh về ban hành Quy chế quản lý kiến trúc Tp. Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 1125/QĐ-TTg ngày 11/06/2025 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Tp. Hồ Chí Minh đến năm 2024, tầm nhìn đến năm 2060;
- Căn cứ Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 của UBND Tp. Hồ Chí Minh về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu Trung tâm hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh (930ha);
- Quyết định số 3803/QĐ-UBND ngày 14/09/2024 của UBND Tp. Hồ Chí Minh về bổ sung nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm vào quy định quản lý đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu trung tâm thành phố hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh 930ha đã được UBND Thành phố phê duyệt tại quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012;
- Căn cứ Quyết định số 1125/QĐ-TTg ngày 11/06/2025 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060;
- Căn cứ Quyết định số 1390/QĐ-BXD ngày 21/08/2025 của Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Xây dựng;

- Căn cứ Công văn số 2252/UBND-ĐT ngày 24/03/2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về tiếp tục áp dụng quản lý các đồ quy hoạch phân khu, quy hoạch chung xã đã được phê duyệt trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Các căn cứ pháp lý của dự án:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS 00726 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/02/2017.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS 01104 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/06/2020.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc: 14019/2000 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/11/2000.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 0830 do UBND Quận 1 cấp ngày 08/4/2011.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 0185 do UBND Quận 1 cấp ngày 25/01/2011.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc: 4014/ĐCND do Sở Địa chính - Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/6/2003.

- Văn bản số 2339/SQHKT-QHKT KV ngày 13/04/2026 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về cung cấp thông tin quy hoạch đối với khu đất tại địa điểm số 63-65-67-69-71-73 đường Trương Định, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là phường Bến Thành, Quận 1).

- Văn bản số 436/TC-QC ngày 06/05/2026 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình.

- Văn bản số 2374/TTGTHTKT-TNNT1 ngày 20/05/2026 của Trung tâm quản lý Giao thông và hạ tầng kỹ thuật - Sở Xây dựng Tp. Hồ Chí Minh về việc thỏa thuận hướng tuyến thoát nước dự án tại địa chỉ số 63-65-67-69-71-73 đường Trương Định, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh (phường Bến Thành, Quận 1 cũ) vào hệ thống thoát nước chung của Thành phố.

- Văn bản số 5943/PCSG-KTAT ngày 13/7/2026 của Công ty Điện lực Sài Gòn về việc thỏa thuận đảm bảo cung cấp điện cho công trình Thương mại - Dịch vụ, văn phòng, khách sạn tại số 63-65-67-69-71-73 đường Trương Định, phường Bến Thành.

- Văn bản số 1936/CNBT-KT ngày 15/7/2026 của Công ty Cổ phần Cấp nước Bến Thành về việc thỏa thuận đấu nối cung cấp nước cho công trình “Thương mại - Dịch vụ, văn phòng, khách sạn” tại số 63-65-67-69-71-73 đường Trương Định, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:

- Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD được ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật mã số QCVN 07:2016/BXD được ban hành theo Thông tư số 25/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016;

- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 104:2007 “Đường đô thị-Yêu cầu thiết kế”;
- Tiêu chuẩn TCVN 13967:2024 Nhà ở riêng lẻ - Yêu cầu chung về thiết kế;
- QCVN 07:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 13606:2023 – Tiêu chuẩn thiết kế cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình;
- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 51:2008 – Tiêu chuẩn thiết kế thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài;
- TCVN 7957-2008 Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế;
- Quy chuẩn Việt Nam QCVN 12:2014/BXD – Quy chuẩn quốc gia về hệ thống điện của nhà và nhà ở công cộng;
- Quy chuẩn Việt Nam QCVN 09:2017/BXD – Quy chuẩn quốc gia về các công trình sử dụng năng lượng hiệu quả;
- TCVN 9206:2012: Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng – tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9207:2012: Đặt đường dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng – tiêu chuẩn thiết kế;
- TCXDVN 333:2005: Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- Quy chuẩn Việt Nam QCVN 09:2017/BXD về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.

4. Nguồn tài liệu, số liệu:

- Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh theo hợp đồng số 028/TTĐĐBĐ-CN1 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở nông nghiệp và Môi trường Tp.HCM thực hiện ngày 16/03/2026.
- Bản đồ hiện trạng vị trí – cao độ theo hợp đồng số 169/TTĐĐBĐ-CN1 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở nông nghiệp và Môi trường Tp.HCM thực hiện ngày 06/07/2026.

CHƯƠNG 2: ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG TỰ NHIÊN

I. VỊ TRÍ VÀ ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN:

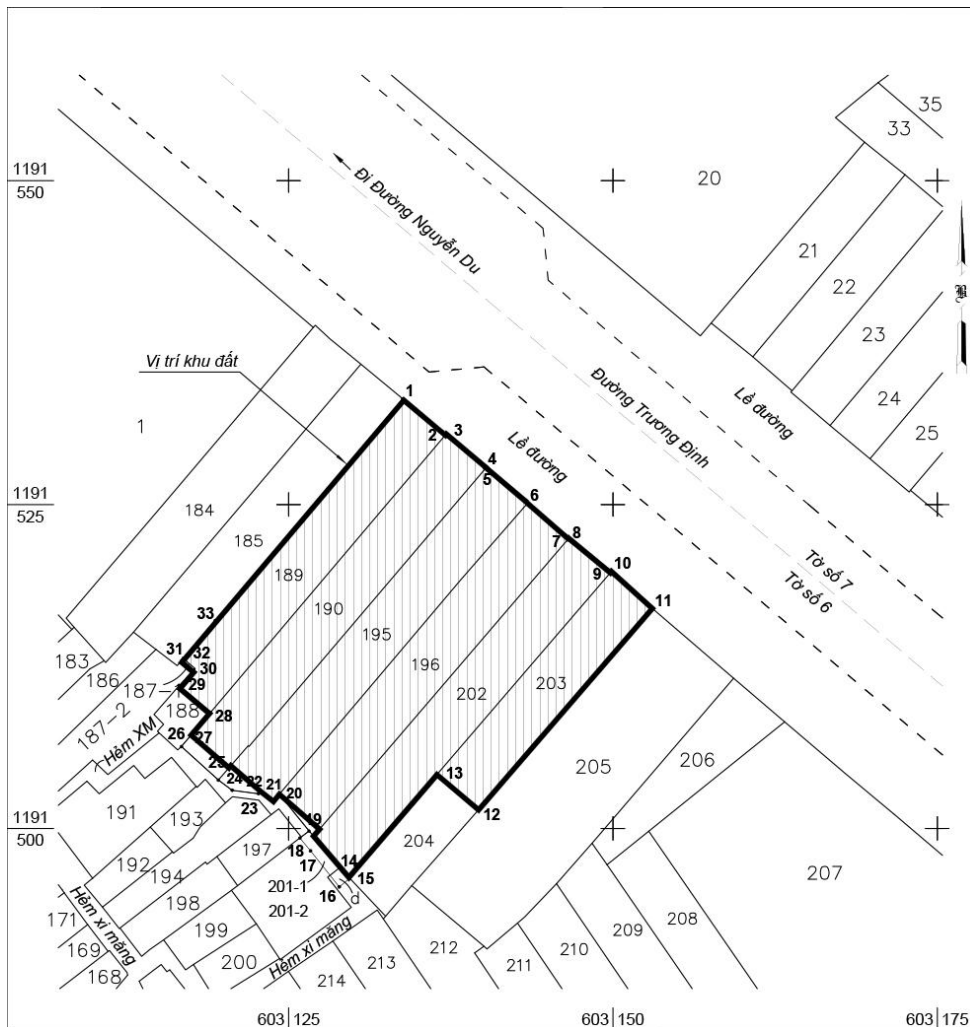
Địa điểm xây dựng công trình Thương mại - Dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn tại địa chỉ số 63-65-67-69-71-73 đường Trương Định, Phường Bến Thành, Tp. Hồ Chí Minh. Cụ thể thuộc ô phố Q6 được giới hạn bởi các tuyến đường Trương Định, Lý Tự Trọng, Nguyễn Du và Đặng Trần Côn.

Ranh giới khu đất như sau:

- Phía Đông Bắc : Giáp đường Trương Định (lộ giới 20m);
- Phía Tây Bắc : Giáp đất nhà ở hiện hữu;
- Phía Đông Nam : Giáp đất nhà ở hiện hữu;
- Phía Tây Nam : Giáp hẻm xi măng và nhà dân hiện hữu.

Diện tích toàn khu đất là 706,7 m². Trong đó:

- + Diện tích nằm trong lộ giới : 6,3 m²;
- + Diện tích phù hợp quy hoạch : 700,4 m².



Hình 1: Sơ đồ vị trí khu đất quy hoạch

(Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh theo hợp đồng số 028/TTĐĐBĐ-CN1 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở nông nghiệp và Môi trường Tp.HCM thực hiện ngày 16/03/2026)

II. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN:

1. Khí hậu:

- Khu đất nằm trong miền nhiệt đới gió mùa (Tp. Hồ Chí Minh) có hai mùa rõ rệt là mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11 và mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau.

2. Nhiệt độ:

- Nhiệt độ trung bình cả năm : 26°C.
- Nhiệt độ cao nhất trong năm : 40°C.
- Nhiệt độ thấp nhất trong năm: 13,8°C.

3. Lượng mưa

- Lượng mưa nhiều nhất trong năm tập trung vào các tháng 8, 9, 10. Số ngày mưa trung bình khoảng 20ngày /tháng.

- + Lượng mưa bình quân năm : 1.949 mm.
- + Lượng mưa tối đa : 2.700 mm.
- + Lượng mưa tối thiểu : 1.533 mm.

4. Chế độ gió

- Theo 2 hướng chính:
 - + Gió tây nam : từ tháng 5 đến tháng 11.
 - + Gió đông nam : từ tháng 1 đến tháng 4.

5. Độ ẩm

- + Độ ẩm nhỏ nhất : 80% vào tháng 2, 3.
- + Độ ẩm cao nhất : 76% vào tháng 9, 10.
- + Độ ẩm bình quân : 79.5%.

6. Lượng bốc hơi

- + Lượng bốc hơi nhỏ nhất : 1-4mm/ngày vào tháng 5-11.
- + Lượng bốc hơi lớn nhất : 5-6mm/ngày vào tháng 12-4.
- + Lượng bốc hơi trong cả năm : 4mm/ngày.

III. HIỆN TRẠNG KHU QUY HOẠCH

1. Hiện trạng dân cư:

- Hiện nay, khu vực lập quy hoạch đa phần là nhà ở thấp tầng, có công trình của Sở Khoa học & Công nghệ Tp. Hồ Chí Minh cao 9 tầng gần giao lộ Trương Định - Nguyễn Du. Xung quanh khu đất lập quy hoạch có các khu dân cư hiện hữu sống tập trung xung quanh khu đất và ven trục đường Trương Định.

2. Hiện trạng công trình xây dựng:

- Hiện trạng khu đất là 06 công trình nhà ở liên kế cao 4 tầng, sàn và mái bê tông cốt thép, không có nhiều giá trị về kiến trúc, cảnh quan đô thị.



Hình 2: Hình ảnh hiện trạng công trình

3. Hiện trạng giao thông:

- Giao thông hiện trạng có 02 lối tiếp cận khu đất lập quy hoạch là từ phía đường Trương Định phía trước (lộ giới 20m) và hẻm xi măng phía sau (rộng khoảng 1-2m).

4. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật:

- Khu đất quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng. Cốt nền công trình hiện hữu là khoảng +4,75m cao hơn cốt vỉa hè đường Trương Định hiện hữu ổn định tiếp giáp khu đất là khoảng 460mm (Cốt vỉa hè +4,29m so với cao độ quốc gia).

- Đường công thoát nước và hố ga thu nước hiện hữu thuộc hệ thống thoát nước chung của Thành phố trước nằm trên vỉa hè đường Trương Định, vị trí hố ga thoát nước dự kiến đầu nối thoát nước cho công trình nằm trước địa chỉ số 59-61 Trương Định (kế cây xanh số 29), cách ranh đất công trình khoảng 8m.



Hình 3: Hình ảnh hiện trạng hố ga đầu nối thoát nước

5. Hiện trạng cấp nước:

- Nguồn cấp nước: tuyến cấp nước chung của Thành phố D150 trên đường Trương Định, nguồn nước lấy từ nguồn nước máy thành phố do Công ty Cổ phần cấp nước Bến Thành quản lý.

6. Hiện trạng cấp điện và chiếu sáng:

- Khu quy hoạch đã được cung cấp hệ thống điện và chiếu sáng đường phố hoàn chỉnh.
- Phía trước công trình có đường dây trung thế hiện hữu 22kV đi ngầm trên vỉa hè đường Trương Định.

7. Hiện trạng thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị:

- Hiện khu quy hoạch sử dụng cống thoát nước chung để thoát nước mưa và thoát nước thải kết nối đến hệ thống cống thoát nước hiện hữu dọc theo đường Trương Định do Thành phố quản lý.
- Thu gom và xử lý chất thải rắn: có hệ thống thu gom và vận chuyển rác ra ngoài do công ty công trình đô thị quản lý.

IV. ĐÁNH GIÁ CHUNG**1. Thuận lợi:**

- Phát triển khu vực phù hợp với định hướng phát triển của phường Đa Kao nói riêng và Thành phố Hồ Chí Minh nói chung;
- Vị trí địa lý khu đất rất thuận lợi để phát triển thành một khu Thương mại - Dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn, nằm gần các đầu mối giao thông quan trọng và nằm trong khu vực có mật độ dân cư tập trung cao;
- Vị trí có tiềm năng về giá trị đất cũng như về cảnh quan khu vực;
- Có hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu xung quanh, thuận tiện cho việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với khu vực.

2. Khó khăn:

- Công tác thi công khó khăn do công trình nằm trong khu vực đông dân cư.

3. Kiến nghị:

- Cần thiết lập quy hoạch để từng bước đầu tư xây dựng nhằm đảm bảo phục vụ nhu cầu chung mà vẫn tuân thủ đúng sự quản lý của Nhà nước, của các cấp ban ngành liên quan, phù hợp định hướng quy hoạch của phường Đa Kao. Việc đầu tư xây dựng tại khu vực nói trên mang lại hiệu quả tốt về mặt kinh tế, xã hội nói chung và có hiệu quả đầu tư cao, như:
 - Hình thành một nhóm ở văn minh, hiện đại, tăng giá trị quỹ đất khu vực.
 - Tái tạo, khai thác quỹ đất để sử dụng hiệu quả hơn, đáp ứng nhu cầu nhà và đất ở của người dân có nhu cầu.
- Là cơ sở để quản lý đầu tư và xây dựng trong khu vực theo đúng định hướng chung.

CHƯƠNG 3: MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH

I. MỤC TIÊU:

- Tiếp tục triển khai cụ thể hóa đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Thành Phố Hồ Chí Minh đến năm 2040; cập nhật chương trình phát triển đô thị của tỉnh, thành phố, các quy hoạch ngành đã được phê duyệt sau đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

- Kế thừa những định hướng hợp lý và điều chỉnh các bất cập trong đồ án quy hoạch phân khu đã duyệt cho phù hợp với hiện tại, làm cơ sở để chỉnh trang, quản lý xây dựng, trật tự đô thị;

- Định hướng tổ chức, xác lập phân khu chức năng rõ ràng cụ thể (quy mô diện tích, quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, ...) đảm bảo ổn định cuộc sống cho người dân cũng như việc tiếp tục triển khai quy hoạch thống nhất, đồng bộ theo các giai đoạn phát triển đô thị;

- Làm cơ sở thực hiện các công trình quy hoạch tổng mặt bằng, các công trình đầu tư, các kế hoạch thực hiện; tạo điều kiện thuận lợi nhằm kêu gọi đầu tư trong quá trình phát triển đô thị.

- Xác lập hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường..., đảm bảo đúng tiêu chuẩn của khu chức năng và đấu nối với hệ thống khu vực xung quanh.

II. TÍNH CHẤT:

- Công trình có tính chất là Thương mại - Dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn giải quyết nhu cầu thương mại dịch vụ, văn phòng làm việc, lưu trú cho khách trong nước và khách nước ngoài đến Thành Phố Hồ Chí Minh công tác và du lịch theo quy định của pháp luật. Đồng thời, công trình kèm theo các tiện ích dịch vụ để phục vụ cho công trình nói riêng và khu vực phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh nói chung, đảm bảo tính chất của một đô thị hiện đại.

CHƯƠNG 4: PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

I. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT:

1. Quy tắc chung:

Quy hoạch sử dụng đất nhằm phân chia các khu chức năng cho phù hợp công năng của công trình, dựa trên các yếu tố chính sau:

- Công trình hợp nhất một khối nhà với chức năng Thương mại - Dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn.

- Các công trình kiến trúc khi xây dựng đều có khoảng lùi theo đúng quy định, nhằm tạo không gian thoáng phía trước và xung quanh công trình.

- Công trình được thiết kế với phong cách kiến trúc hiện đại nhưng vẫn hài hòa vào tổng thể chung với phong cách kiến trúc nhất quán trên tuyến phố.

- Giao thông cơ giới được tổ chức tiếp cận trực tiếp phía trước vào công trình từ đường Trương Định (tổ chức 02 lối ra vào riêng biệt).

2. Quy hoạch sử dụng đất:

Khu đất xây dựng dự án được quy hoạch với tổng diện tích đất 706,7 m². Trong đó:

+ Diện tích đất phù hợp quy hoạch : 700,4 m²;

+ Diện tích đất nằm trong lộ giới : 6,3 m².

Bảng cân bằng sử dụng đất

Stt	Thành phần	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Diện tích khu đất	706,7	
2	Diện tích phạm lộ giới	6,3	
3	Diện tích phù hợp quy hoạch	700,4	100%
4	Đất xây dựng công trình	413,3	59%
5	Đất sân đường nội bộ công trình	45,2	6%
6	Đất cây xanh	31,7	5%
7	Đất không gian mở công cộng	210,2	30%

3. Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng:

Căn cứ các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành và thông tin quy hoạch theo văn bản số 2339/SQHKT-QHKT KV ngày 13/04/2026 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc, các Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật công trình như sau:

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

Stt	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Theo văn bản số 2339/SQHKT-QHKT KV ngày 13/4/2026 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc	Theo đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500
1	Diện tích khu đất phù hợp quy hoạch	m ²		700,4
2	Chức năng công trình		Thương mại - dịch vụ, văn phòng, khách sạn	Thương mại - dịch vụ, văn phòng, khách sạn
3	Mật độ xây dựng tối đa	%	60	59
4	Tầng cao xây dựng tối đa	Tầng	Bố trí tối đa trong chiều cao cho phép đảm bảo hệ số sử dụng đất và các quy định hiện hành	14 tầng, 1 mái tum, 03 hầm (**)
5	Chiều cao công trình tối đa	m	Tối đa 50m tại đỉnh mái che thang	50,0
6	Hệ số sử dụng đất tối đa	Lần	7,75 (*)	7,75 (*)
(*) Hệ số sử dụng đất: tối đa 7,75 bao gồm: - Hệ số sử dụng đất cơ bản: 4,0. - Hệ số ưu đãi đối với khu đất tiếp giáp lộ giới $\geq 20m$: +0,75. - Hệ số ưu đãi hợp thửa các lô đất dạng nhà liên kết: +1,0. - Hệ số ưu đãi cho công trình có phương án thiết kế và xây dựng với giải pháp thân thiện môi trường: +1,0 (***). - Hệ số ưu đãi cho công trình có bố trí không gian mở công cộng mà người dân có thể tiếp cận vào bất cứ lúc nào với quy mô từ 30% diện tích khu đất trở lên: +1,0.				
7	Tổng diện tích sàn xây dựng công trình tối đa (không bao gồm diện tích kỹ thuật, PCCC, đậu xe) để tính hệ số sử dụng đất	m ²		5.428,1
8	Khoảng lùi xây dựng công trình:	m		
	- Lùi so với ranh lộ giới đường Trương Định		Lùi tối thiểu 6m	6m
	- Lùi so với ranh lộ giới hẻm xi măng tiếp giáp phía sau khu đất		Lùi tối thiểu 2m	2m
	- Lùi so với các ranh đất còn lại		Lùi tối thiểu 2m	2m

9	Chỉ giới xây dựng tầng hầm	Ranh giới xây dựng tầng hầm không vượt quá phạm vi sử dụng đất được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không lấn chiếm lộ giới. Tuân thủ theo Quyết định số 3803/QĐ-UBND ngày 14/9/2024 của UBND Thành phố (về bổ sung quy định quản lý liên quan quy hoạch không gian ngầm)
(**) Quy mô tầng hầm dựa trên tính toán có cơ sở khoa học phục vụ nhu cầu đỗ xe, tăng tiện ích hạ tầng kỹ thuật đối với công trình tại địa điểm trên, đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình của Bộ Xây dựng; Quyết định số 3804/QĐ-UBND ngày 14/9/2024 của UBND Thành phố (về bổ sung quy định quản lý liên quan quy hoạch không gian ngầm); quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng; phương án thiết kế đảm bảo an toàn công trình của chủ đầu tư và công trình lân cận. Ranh giới xây dựng tầng hầm đảm bảo theo khoản 5 Điều 3 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. (***) Để đạt được ưu đãi về hệ số sử dụng đất đối với yếu tố thân thiện môi trường (+1,0), chủ đầu tư cần thực hiện phương án thiết kế đạt QCVN 09:2017/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả. Ngoài ra, cần thực hiện hồ sơ thiết kế theo các tiêu chuẩn của đơn vị cấp chứng chỉ được công nhận tại Việt Nam hiện nay, đồng thời phải có cam kết thực hiện đúng theo các giải pháp thiết kế đến khi được chứng nhận hoàn công.		

4. Thuyết minh các hệ số ưu đãi hệ số sử dụng đất:

a) Hệ số ưu đãi đối với khu đất tiếp giáp đường lộ giới $\geq 20m$:

- Theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu Trung tâm hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh (930ha) đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012, đường Trương Định đoạn tiếp giáp công trình có lộ giới là 20m.

→ Công trình thỏa điều kiện được cộng thêm hệ số ưu đãi: +0,75.

b) Hệ số ưu đãi hợp thửa các lô đất dạng nhà liên kế:

- Khu đất lập quy hoạch bao gồm 06 lô đất dạng nhà liên kế có tổng diện tích sau khi hợp thửa là 700,4m², tổng bề ngang sau khi hợp thửa là khoảng 25m và đã được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho một cá nhân xây dựng thành một công trình thống nhất.

→ Công trình thỏa điều kiện được cộng thêm hệ số ưu đãi: +1,0.

c) Hệ số ưu đãi cho công trình có phương án thiết kế và xây dựng với giải pháp thân thiện môi trường:

- Trong giai đoạn lập hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế bản vẽ thi công, chủ đầu tư và đơn vị tư vấn cam kết thực hiện việc thiết kế xây dựng đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 09:2017/BXD của Bộ Xây dựng về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.

- Ngoài ra, chủ đầu tư sẽ ký hợp đồng với đơn vị tư vấn để công trình sau khi xây dựng hoàn thành sẽ đạt được chứng nhận công trình xanh EDGE, đây là chứng nhận đã được sử dụng tại hơn 100 quốc gia, trong đó có Việt Nam. Chứng nhận công trình xanh

EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*) do Tập đoàn Tài chính Quốc tế (IFC), một thành viên của Nhóm Ngân hàng Thế giới tạo ra. Chứng nhận là một hệ thống đánh giá công trình sử dụng tài nguyên hiệu quả, giúp tiết kiệm năng lượng, nước và giảm thiểu phát thải từ vật liệu xây dựng công trình, qua đó giúp giảm phát thải khí nhà kính, góp phần vào việc cam kết đạt mục tiêu phát thải ròng bằng 0 (Net Zero) của Việt Nam vào năm 2050.

- Chủ đầu tư cam kết thực hiện đúng theo các giải pháp thiết kế và chứng nhận công trình xanh EDGE (hoặc các chứng nhận khác có giá trị tương đương) đến khi được chứng nhận hoàn công công trình. Việc ưu đãi về hệ số sử dụng đất khi công trình được thiết kế và xây dựng với các giải pháp thân thiện với môi trường sẽ được Sở Xây dựng xem xét khi thẩm định hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi và hoàn công công trình.

→ Công trình thỏa điều kiện được cộng thêm hệ số ưu đãi: +1,0.

d) Hệ số ưu đãi cho công trình có bố trí không gian mở công cộng mà người dân có thể tiếp cận vào bất cứ lúc nào với quy mô từ 30% diện tích khu đất trở lên:

- Căn cứ vào Điều 3 tại Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của UBND Thành phố ban hành quy chế quản lý kiến trúc TP. Hồ Chí Minh: “30. Các loại không gian mở sử dụng công cộng được khuyến khích khi xây dựng trong khuôn viên các công trình:

- a) Quảng trường;
- b) Sân trong;
- c) Không gian mở có mái che;
- d) Mở rộng vỉa hè;
- đ) Không gian đi bộ;
- e) Công viên nhỏ - vườn hoa.”

- Theo thiết kế mặt bằng tổng thể phía trước công trình bố trí không gian mở công cộng dưới hình thức “Không gian mở có mái che” có diện tích khoảng 210,2 m² (tỷ lệ 30% diện tích khu đất phù hợp quy hoạch). Khu vực này tổ chức sân mở kết hợp với cây xanh, có mái che phía trên, xung quanh để thoáng không xây hàng rào ngăn cách để người dân trong khu vực có thể tiếp cận sử dụng vào bất cứ lúc nào, góp phần tạo thêm không gian sinh hoạt giao lưu cho người dân trong khu vực. Việc gìn giữ và bảo dưỡng không gian mở công cộng này thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư dự án.

→ Công trình thỏa điều kiện được cộng thêm hệ số ưu đãi: +1,0.

II. CƠ CẤU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN:

1. Các nguyên tắc tổ chức chung các khu chức năng:

Đảm bảo theo Tiêu chuẩn Quy chuẩn hiện hành của Nhà nước về thiết kế quy hoạch.

Thiết kế tổ chức không gian dành cho loại hình Thương mại - Dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn hợp lý, phù hợp với nhu cầu thực tế tại khu vực.

Hệ thống giao thông hợp lý đáp ứng nhu cầu đi lại, vận chuyển cho dự án được thuận tiện.

Phù hợp với quy hoạch phát triển toàn Phường Bến Thành như sau:

- Phát triển các công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường;
- Dựa trên nguyên tắc tổ chức không gian của mô hình công trình Thương mại - Dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn hiện đại nhằm tạo ra một môi trường sống tối ưu cho người sử dụng;
- Tuân thủ chặt chẽ các quy chuẩn, quy phạm của Nhà nước cũng như chủ trương phát triển quy hoạch tổng thể Phường Bến Thành, Tp. Hồ Chí Minh;
- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn chỉnh đáp ứng đầy đủ phù hợp với cuộc sống hiện đại, văn minh.

2. Cấu trúc phát triển khu vực quy hoạch chi tiết:

Khu đất phù hợp với việc đầu tư xây dựng khu đô thị mới hiện đại, hoàn chỉnh và đồng bộ với khu vực xung quanh, cơ cấu tổ chức không gian khu quy hoạch được đề xuất trên cơ sở:

- Tầng cao xây dựng cho khu đất chức năng và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng tuyến đường;
- Nghiên cứu hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình;
- Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị bao gồm quy định chỉ giới đường đỏ, cote xây dựng nền đường, cote xây dựng vỉa hè cho tất cả tuyến phố; quy định chiều cao công trình và chiều cao tầng một của công trình: quy định hình khối kiến trúc, mặt đứng, mái, mái hiên, ô văng, ban công của các công trình; quy định màu sắc, ánh sáng, vật liệu xây dựng công trình; các quy định về công trình tiện ích đô thị.

III. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN:

1. Phương án kiến trúc tổng thể:

- Bố trí lối tiếp cận cho khách sử dụng dịch vụ lưu trú khách sạn tại sảnh chính từ đường Trương Định, tổ chức 02 lối ra và vào công trình riêng biệt nhằm tạo sự thuận lợi về giao thông tiếp cận.

- Bố trí cụm giao thông trục đứng ở vị trí giữa công trình, tận dụng tầm nhìn xung quanh công trình để mở tầm nhìn tốt cho các không gian phòng lưu trú, đặc biệt là hướng nhìn về phía công viên Tao Đàn và khu vực trung tâm Thành phố.

- Phát triển hệ mặt đứng kiến trúc theo định hướng hiện đại, điểm nhấn là các ban công để tạo độ tiện nghi và tận dụng tối đa tầm nhìn đẹp. Công trình có màu sắc trung tính, đồng bộ, góp phần vào phát triển cảnh quan khu đất cũng như cảnh quan chung của tuyến đường Trương Định.

- Hệ mặt đứng sử dụng các vật liệu hiện đại nhưng vẫn tạo cảm giác gần gũi với thiên nhiên như: đá, gạch, các mảng cây xanh,...các ban công phòng tạo bóng đổ sẽ góp phần giảm thiểu tác động của nắng nóng, mưa tạt trực tiếp vào các không gian bên trong nhà. Thiết kế mặt đứng công trình theo bố cục đăng đối giúp công trình có một diện mạo thông thoáng, độc đáo, phù hợp và làm tăng giá trị cảnh quan khu vực.

2. Phương án kiến trúc và vật liệu sử dụng:

2.1. Giải pháp mặt bằng công năng dự kiến:

- Kiến trúc mặt bằng thiết kế theo hướng đăng đối, phù hợp với hình dáng lô đất. Bố trí hướng tiếp cận sảnh đón chính từ hướng đường Trương Định.

- Để tận dụng tối đa diện tích sử dụng và tầm nhìn tốt trên các mặt bằng điển hình, bố trí khu thang bộ, thang máy, lõi kỹ thuật phụ trợ gom tập trung thành một cụm ở giữa công trình.

- Khu vực bố trí kỹ thuật tòa nhà như các phòng kỹ thuật, phòng máy bơm bố trí tại tầng hầm B1 và B3. Bể tự hoại và Bể xử lý nước thải làm ngầm âm phía dưới tầng hầm B3. Khu vực đậu xe (xe ô tô và xe máy) sẽ bố trí ở các tầng B1, B2, B3.

- Tại tầng 1 (trệt), lối vào tiếp cận từ đường Trương Định vào khu vực sảnh lễ tân khách sạn, khu vực dịch vụ giải khát thuận tiện. Bên hông công trình bố trí ram dốc cho xe máy và xe ô tô đi xuống các tầng hầm, điểm bắt đầu ram dốc cách chỉ giới đường đỏ đường Trương Định khoảng 8,5m.

- Tầng 2-13: Bố trí phòng lưu trú phòng khách sạn.

- Tầng 14: Bố trí nhà hàng.

- Tầng mái tum: Bố trí khu kỹ thuật.

2.2. Giải pháp giao thông và thoát nạn phòng cháy & chữa cháy:

- Đây là công trình cấp II, công trình được thiết kế giải pháp và hệ thống phòng cháy & chữa cháy theo QCVN 06:2022/BXD và Thông tư số 09/2023/TT-BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

- Chiều cao của nhà tối đa 50m, bố trí 02 thang thoát hiểm loại 1 với chiều rộng bản thang tối thiểu 0,9m.

- Buồng thang bộ và tường thang thiết kế chịu lửa có giới hạn chịu lửa 90 phút (REI 90).

- Các phòng kỹ thuật bố trí tường chống cháy có giới hạn chịu lửa tối thiểu 60 phút (EI60).

- Cùng các giải pháp về MEP, kết cấu, đảm bảo tuân thủ yêu cầu PCCC.

- Các mặt nhà tiếp giáp khu đất kề cận đảm bảo yêu cầu chống cháy cho tường ngoài theo quy định.

2.3. Giải pháp thiết kế kiến trúc ngoại thất:

Vật liệu xây dựng:

- Kết cấu chính công trình sử dụng bê tông cốt thép.

- Tường ngoại thất xây bằng gạch không nung, tường nội thất xây bằng gạch nung hoặc vách tường thạch cao (khả năng cách âm, chống cháy).

Vật liệu hoàn thiện ngoại thất:

- Tường ngoại thất kết hợp các giải pháp ốp gạch (hoặc đá), tấm nhôm giả gỗ, sơn nước. Các vách kính và hệ cửa đi, cửa sổ ngoại thất sử dụng khung nhôm và kính cường lực.

Vật liệu hoàn thiện nội thất (tham khảo thống kê hoàn thiện trong bản vẽ kỹ thuật):

- Vật liệu hoàn thiện sàn sử dụng đa dạng và thay đổi theo từng công năng cụ thể, điển hình: Khu công cộng: gạch, đá trang trí (theo hồ sơ thiết kế nội thất); Khu phụ trợ, kỹ thuật, đậu xe: sàn gạch; Các khu vệ sinh, khu ướt sử dụng gạch chống trượt.

- Hoàn thiện tường bằng các vật liệu sơn nước trong nhà.

- Hoàn thiện trần sử dụng trần thạch cao, trần làm nhôm cho nội thất, trần chống ẩm cho khu ướt, và tấm trần xi măng, trần lam nhôm cho các khu vực ngoài trời.

- Ngoài ra các khu vực sàn tường trần có yêu cầu chống cháy sẽ lựa chọn các loại vật liệu có tính năng chống cháy theo quy định.

2.4. Giải pháp chống thấm:

Có giải pháp chống thấm cho các khu vực ướt (vệ sinh, kho, phòng kỹ thuật,...), khu tầng hầm, các khu vực ban công, bồn hoa, mái.

Tùy vị trí, sẽ có lựa chọn phương pháp chống thấm phù hợp, điển hình:

- Quét chống thấm cho các khu vực bồn hoa, vệ sinh, mái,...
- Màng chống thấm cho khu vực sàn và vách tầng hầm.

2.5. Giải pháp chống nóng:

- Có giải pháp chống nóng, sử dụng vật liệu cách nhiệt cho mái.
- Tường ngoại thất các mặt giáp với ngoài trời là tường dày 210mm đảm bảo cách nhiệt tốt.

2.6. Giải pháp thoát nước mưa:

- Mái bằng sẽ đánh dốc vừa thu nước về các vị trí phễu thu, tất cả theo ống thoát đi về hộp kỹ thuật thoát ra các hệ thống kết nối hạ tầng thoát nước ngoài nhà.

- Nguyên lý thoát nước là ưu tiên thoát ra ngoài biên công trình, các ống xuyên sàn nằm ngoài nhà, hệ thống ống thoát nước đều nằm trong hộp gen để đảm bảo thẩm mỹ.

2.7. Giải pháp an toàn cho người sử dụng:

- Tất cả kính trong công trình phải sử dụng kính an toàn (cường lực hoặc kính dán).
- Chiều cao lan can thang thoát hiểm và lan can ngoại thất đảm bảo đủ chiều cao tối thiểu theo QCVN 05:2008/BXD và QCVN 06:2022/BXD, $h \geq 1200\text{mm}$ đối với lan can ngoại nhà, $h=900$ đối với lan can thoát hiểm trong nhà.

IV.KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM:

- Trong phạm vi khu đất có xây dựng tầng hầm bên dưới công trình Thương mại - Dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn gồm 03 hầm. Hầm bố trí bãi xe, phòng kỹ thuật, bể nước sinh hoạt, bể nước phòng cháy, bể tách mỡ, lõi thang máy, thang thoát nạn.

- Tầng hầm được bố trí các mặt tiếp giáp như sau:

- + Phía Đông Bắc Giáp đường Trương Định (lộ giới 20m): xây dựng tầng hầm cách ranh lộ giới khoảng 0,6m - 0,7m.
- + Phía Tây Nam giáp đất nhà ở hiện hữu: xây dựng tầng hầm cách ranh nhà dân xung quanh khoảng 0,6m.
- + Phía Đông Bắc giáp đất nhà ở hiện hữu: xây dựng tầng hầm cách ranh nhà dân xung quanh khoảng 2,0m.
- + Phía Tây Nam giáp hẻm xi măng và nhà dân hiện hữu: xây dựng tầng hầm cách ranh lộ giới hẻm và cách ranh nhà dân xung quanh khoảng từ 1,32m - 2,25m.

- Vì vậy, xây dựng tầng hầm của công trình đảm bảo các quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

V. CÁC YÊU CẦU VỀ QUẢN LÝ XÂY DỰNG:

Để quá trình triển khai khai thác xây dựng các hạng mục công trình của đồ án đảm bảo được các mục tiêu ban đầu, đồng thời đảm bảo các tiêu chí của một công trình Thương mại -

Dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn, đảm bảo các tổ chức và bố cục không gian của khu theo đúng thiết kế đã được phê duyệt, quá trình quản lý quy hoạch xây dựng tại khu vực cần tuân thủ theo một số yêu cầu sau:

- Đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của lô đất và công trình theo đúng các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án đã đề ra.

- Về khoảng lùi xây dựng công trình đảm bảo theo đúng văn bản số 2339/SQHKT-QHKTKV ngày 13/04/2026 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

- Về công trình kỹ thuật đảm bảo được thực hiện theo đúng hồ sơ thiết kế kỹ thuật của đồ án về quy mô, khối lượng, công suất, đồng thời đảm bảo tính đồng bộ trong quá trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình kiến trúc.

- Công trình được xây dựng theo đúng các tiêu chuẩn hiện hành của Nhà nước nhằm đảm bảo điều kiện kinh doanh, sinh hoạt, nghỉ ngơi của người dân sống trong công trình.

CHƯƠNG 4: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

I. QUY HOẠCH GIAO THÔNG:

1. Cơ sở thiết kế:

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;
- QCVN 07- 4:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - Công trình giao thông;
- TCVN 4054:2005: Đường ô tô - Yêu cầu thiết kế;
- Các tiêu chuẩn hiện hành liên quan.

2. Giải pháp thiết kế giao thông:

2.1. Nguyên tắc chung:

- Đảm bảo giao thông thuận tiện giữa các khu nhà ở với mạng lưới giao thông khu vực lân cận, phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu.
- Trên cơ sở các dự án đã, đang lập và sẽ triển khai quanh khu vực nghiên cứu, để phục vụ tốt cho việc liên hệ thuận lợi giữa các khu chức năng, việc quy hoạch mạng lưới đường cần tuân thủ 1 số nguyên tắc sau:
 - + Phải tạo nên một mạng lưới đường hợp lý phục vụ tốt cho việc liên hệ giữa các khu chức năng.
 - + Tạo nên mối quan hệ đồng bộ thích hợp giữa giao thông đối nội của khu vực và giao thông với các khu vực phụ cận và các đô thị bên ngoài.
 - + Mạng lưới đường đô thị cần phù hợp với địa hình để đảm bảo các yêu cầu kinh tế kỹ thuật cũng như cảnh quan môi trường.

2.2. Giải pháp thiết kế:

- Giao thông tiếp cận chính từ trục đường Trương Định (lộ giới 20m), tại đây tổ chức kết nối giao thông bằng 02 (hai) vị trí lối ra và vào riêng biệt (hạ thấp vỉa hè) có bề rộng mỗi lối là 3,7m; bán kính bó vỉa $R=3,0m$, độ dốc $i=2\%$.
- Xe máy và xe ô tô sẽ tiếp cận trực tiếp công trình từ đường Trương Định bằng ram dốc đi xuống tầng hầm.
- Diện tích sân đường giao thông nội bộ: 45,2 m².
- Khoảng lùi xây dựng:
 - + Lùi so với ranh lộ giới đường Trương Định: lùi tối thiểu 6m;
 - + Lùi so với ranh lộ giới hẻm xi măng tiếp giáp phía sau khu đất: tối thiểu 2m;
 - + Lùi so với các ranh đất còn lại: tối thiểu 2m.
- Đối với việc bố trí bãi đỗ xe của công trình phải đảm bảo đáp ứng 100% theo đúng Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD.

II. QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT

1. Cơ sở thiết kế:

- QCVN 01: 2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- TCVN 7957:2023: Thoát nước và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế.

- QCVN 07:2023/BXD: Quy chuẩn quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

2. Giải pháp thiết kế:

- Công trình chủ yếu là xây dựng khối nhà có hầm và sân. Nên đào móng xây dựng công trình từ mặt đất hiện hữu mà không cần phải san nền trước.
- Cao độ vỉa hè tiếp giáp lối ra vào: + 4.23m và + 4,33m (mức cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng).
- Cao độ nền sân đường nội bộ tối thiểu + 4.39m (mức cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng) tương đương với cao độ + 0.000 thiết kế.
- Cao độ xây dựng tầng 1 (trệt) đối với công trình chính: + 4.59m (mức cao độ Hòn Dấu - Hải Phòng) tương đương với cao độ + 0.200m thiết kế.
- Độ dốc nền sân đường công trình đảm bảo cho việc thoát nước mặt tự chảy về phía lòng đường Trương Định.

III. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC MẶT:

1. Cơ sở thiết kế:

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;
- QCVN 07-2:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - Công trình thoát nước;
- TCVN 7957:2023: Thoát nước và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế.

2. Giải pháp thiết kế:

- Tuân thủ công văn số 2374/TTGTHTKT-TNNT1 ngày 20/05/2026 của Trung tâm quản lý Giao thông và hạ tầng kỹ thuật - Sở Xây dựng Tp. Hồ Chí Minh về việc thỏa thuận hướng tuyến thoát nước dự án tại địa chỉ số 63-65-67-69-71-73 đường Trương Định, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh (phường Bến Thành, Quận 1 cũ) vào hệ thống thoát nước chung của Thành phố.
- Hiện nay, phía trước công trình trên đường Trương Định đã có hố ga và tuyến công thu nước hiện hữu của Thành phố. Vị trí hố ga đầu nối nằm trên vỉa hè trước địa chỉ số 59-61 Trương Định (kế cây xanh số 29).
- Chủ đầu tư và đơn vị thi công sẽ thi công hố ga thu nước mưa trong khuôn viên công trình, sau đó dùng đường ống thoát nước uPVC D250 thoát nước đến hố ga hiện hữu thuộc hệ thống thoát nước chung của Thành phố trước địa chỉ số 59-61 đường Trương Định, chiều dài đoạn ống đầu nối dài khoảng 8m.
- Các tuyến thoát nước mưa là tự chảy, được bố trí trên cơ sở tận dụng tối đa độ dốc của địa hình, sao cho chiều dài của tuyến là ngắn nhất.

IV. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC

1. Cơ sở thiết kế:

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;
- QCVN 07-1:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - Công trình cấp nước;
- TCXDVN 13606:2023 - Tiêu chuẩn thiết kế Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình.

2. Chỉ tiêu cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước căn cứ theo QCVN 01:2021/BXD và Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 như sau:

- + Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 180 lít/người/ngày.
- + Chỉ tiêu cấp nước thương mại, dịch vụ : 4 lít/m² sàn.
- + Chỉ tiêu cấp nước tưới cây, rửa đường : 3 lít/m².

- Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: 35 lít/s cho 01 đám cháy, trong 01 giờ là 126 m³. Hệ thống cấp nước chữa cháy chọn thể tích bể chứa nước có thể tích khoảng 126 m³. Cách công trình khoảng 60m có 01 trụ chữa cháy ngoài nhà đô thị lưu lượng 10 lít/s (giao lộ đường Trương Định và đường Lý Tự Trọng).

3. Nguồn cấp nước sinh hoạt:

- Nguồn cấp nước: Công trình được cấp nước từ tuyến cấp nước D150 hiện hữu của Thành phố trên đường Trương Định do Công ty Cổ phần Cấp nước Bến Thành quản lý.
- Công trình đề xuất nhu cầu cấp nước sinh hoạt: Khoảng 87 (m³/ngày.đêm).

4. Giải pháp thiết kế:

- Điểm đầu nối cấp nước phía trước công trình nằm trên đường Trương Định. Bố trí đường ống cấp nước D40 để cấp vào bể nước bên trong công trình thông qua đồng hồ nước, sẽ được cấp cho bể chứa nước bên trong công trình.

- Nhằm đảm bảo tính cấp nước liên tục đầy đủ cho mục đích sinh hoạt và đảm bảo đủ lưu lượng chữa cháy, bố trí bể ngầm để chứa nước sinh hoạt và nước cho chữa cháy.

- Tại khu vực bể chứa có phòng bơm chứa bơm trung chuyển cấp nước cho sinh hoạt, bơm cấp nước chữa cháy nhằm đảm bảo nước cho toàn công trình.

- Độ sâu chôn ống tối thiểu là 0,70 m kể đến đỉnh ống so với cao độ hoàn thiện.

5. Phòng cháy chữa cháy:

- Ngoài các trụ chữa cháy bên ngoài theo quy hoạch. Nội khu được thiết kế và lắp đặt thêm các họng tiếp nước bên ngoài nhà nhằm đảm bảo an toàn cho công tác chữa cháy.

- Việc cấp nước cho các công trình Thương mại - Dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn đòi hỏi ngày càng cao cả về chất lượng, độ bền và tính kinh tế. Đồng thời phải tuân thủ theo quy định của các ngành liên quan: Phòng cháy chữa cháy.

- Ống phải đặt với độ sâu chôn ống tối thiểu theo quy định để có thể hạn chế chấn động từ trên mặt đất truyền xuống. Khoảng cách ống đến chân các công trình ngầm (đường điện, cống thoát nước) phải đảm bảo khoảng cách an toàn cho phép.

V. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI

1. Cơ sở thiết kế

- QCXDVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;
- QCVN 07-2:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - Công trình thoát nước;
- QCVN 14:2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;
- TCVN 7957:2023: Thoát nước và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế.

2. Chỉ tiêu thoát nước thải

- Chỉ tiêu cấp nước căn cứ theo QCVN 01:2021/BXD và Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 như sau:

- + Chỉ tiêu thoát nước sinh hoạt : 180 lít/người/ngày.
- + Chỉ tiêu thoát nước thương mại, dịch vụ : 4 lít/m² sàn.
- Lưu lượng nước thải tính bằng 100% lưu lượng nước cấp phục vụ sinh hoạt.

3. Giải pháp thiết kế

- Tuân thủ công văn số 2374/TTGTHTKT-TNNT1 ngày 20/05/2026 của Trung tâm quản lý Giao thông và hạ tầng kỹ thuật - Sở Xây dựng Tp. Hồ Chí Minh về việc thỏa thuận hướng tuyến thoát nước dự án tại địa chỉ số 63-65-67-69-71-73 đường Trương Định, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh (phường Bến Thành, Quận 1 cũ) vào hệ thống thoát nước chung của Thành phố.

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải và hệ thống thoát nước mưa riêng biệt bên trong công trình.

- Nước thải sinh hoạt (thải phân, thải bẩn) và nước thải rửa lọc hồ bơi của công trình sau khi được xử lý sơ bộ tại tự hoại và trạm xử lý nước thải đặt ngầm dưới tầng hầm công trình sẽ được dẫn về hố ga thu nước thải trong khuôn viên công trình, sau đó nước thải sẽ thoát về hố ga thu nước mưa xây dựng mới của công trình, sau đó dùng đường ống thoát nước uPVC D250 thoát nước đến hố ga hiện hữu thuộc hệ thống thoát nước chung của Thành phố trước địa chỉ số 59-61 Trương Định (kế cây xanh số 29), chiều dài đoạn ống đầu nối dài khoảng 8m.

- Tổng lượng nước thải công trình: Khoảng 69,4 (m³/ngày.đêm).

4. Quản lý chất thải rắn

- Khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh được tính toán dựa trên số lượng người sinh sống tối đa tại dự án. Tiêu chuẩn chất thải rắn lấy bình quân theo QCVN 01:2021/BXD và Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012. Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt là: 1,3 kg/người.ngày.

- Khối lượng chất thải rắn phát sinh: Khoảng 390 (kg/ngày).

- Chủ đầu tư sẽ ký hợp đồng với đơn vị thu gom chất thải rắn thành phố để vận chuyển đến nơi tập kết chất thải của thành phố theo quy định. Chất thải sẽ được thu gom vào giờ cố định trong ngày. Rác thải sinh hoạt được cho vào các túi nylon và phân loại rác thải (có tái chế và không thể tái chế) sao cho đảm bảo vệ sinh môi trường.

VI. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN VÀ CHIẾU SÁNG

1. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;
- QCVN 07-5,7:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - Công trình cấp điện, chiếu sáng;
- QCVN 12:2014/BXD: Quy chuẩn quốc gia về Hệ thống điện của nhà ở và nhà công cộng.
- TCVN 9206:2012: Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng - tiêu chuẩn thiết kế.

- TCXDVN 333:2005: Chiều sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị.

- TCXDVN 259:2001: Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường, đô thị.

2. Chỉ tiêu cấp điện:

- Nhu cầu dùng điện tối thiểu gồm nhu cầu dùng điện cho sinh hoạt, thiết bị chiếu sáng, và cấp điện cho các tải kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy của công trình.

- Chỉ tiêu cấp điện theo QCVN 01:2021/BXD và Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 như sau:

- + Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 900 K/người.
- + Chỉ tiêu cấp điện thương mại : 30 W/m² sàn.
- + Chỉ tiêu cấp điện khách sạn : 3,5 kW/phòng.
- + Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng công cộng: 2 W/m².

3. Nguồn điện:

- Công trình được cấp điện từ đường dây điện hiện hữu đi ngầm trên vỉa hè đường Trương Định, đường dây điện đầu nối được đi âm vào bên trong công trình.

4. Giải pháp thiết kế:

- Lựa chọn mạng điện của công trình được đi ngầm nhằm đảm bảo mỹ quan đô thị: cấp điện đi ngầm kết nối từ nguồn điện hiện hữu tới tủ điện tổng của công trình – luôn trong ống bảo vệ HDPE.

- Nhu cầu công suất sử dụng điện khoảng 1000 kVA, chọn máy biến áp 2x630kVA.

- Sử dụng đèn LED có công suất phù hợp, đáp ứng nhu cầu độ rọi theo quy định, để chiếu sáng sân đường, mặt dựng công trình, lối đi bên trong công trình.

- Hệ thống được thiết kế với mạch điều khiển chiếu sáng để có thể tắt mở tự động hoặc điều khiển bằng tay theo nhu cầu sử dụng.

5. Lưới điện hạ thế và mạng lưới chiếu sáng:

- Cấp điện hạ thế được đi ngầm – luồn trong ống bảo vệ HDPE. Phần trong nhà sẽ đi nổi trong thang/máng cáp trên trần nhà hoặc hộp gen kỹ thuật trực đứng của toà nhà cấp đến các tủ phân phối của từng tầng và đến các tải sử dụng điện.

- Mạng lưới chiếu sáng:

+ Nguồn cung cấp: Các thiết bị điện trong công trình được cấp điện bằng các tủ điện phân phối tổng và tủ điện từng tầng của công trình.

+ Để tăng mỹ quan đô thị, chọn giải pháp ngầm hóa hệ thống cấp điện chiếu sáng cho khu vực sân đường và cây xanh nội bộ trong khuôn viên công trình.

VII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC

1. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;

- QCVN 07-8:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - Công trình viễn thông;

- QCVN 33:2019/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;

- TCN 68-254:2006: Công trình ngoại vi viễn thông - Quy định kỹ thuật.

2. Nguyên tắc thiết kế

- Nguồn cung cấp: Nguồn cấp cho khu quy hoạch được lấy từ hệ thống thông tin liên lạc hiện hữu dọc đường Trương Định.

- Khu vực thiết kế luôn được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao khi mở rộng hay lắp đặt thêm trạm chuyển mạch mới.

- Đảm bảo nguồn thông tin liên lạc liên tục đáp ứng hệ thống và quản lý hiện đại, ứng dụng công nghệ cao.

- Cáp trong mạng nội bộ của công trình đi ngầm trong hệ thống cống dưới vỉa hè đường.

- Tuyến cống có dung lượng 1 ống PVC Ø90 mm.

- Vị trí và khoảng cách bề cáp được bố trí phù hợp với quy hoạch.

- Giai đoạn này chủ đầu tư chỉ xây dựng hệ thống ống chờ, vị trí các tủ cáp và việc thi công kéo cáp sẽ do các nhà mạng viễn thông địa phương thực hiện khi có nhu cầu của khách hàng.

VIII. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

1. Xử lý mùi hôi phát sinh từ bể ngầm

- Sử dụng ống Upvc có đường kính DN100mm bố trí trong trục gen cấp thoát nước để đi thẳng lên mái và vượt mái tối thiểu 0.7m để thông hơi cho mùi hôi sinh ra từ bể ngầm.

2. Tổng lưu lượng và công suất tính toán

- Chỉ tiêu xử lý chất thải rắn: 1,3 kg/người/ngày.

- Tổng khối lượng rác thải khu vực thiết kế: khoảng 390 kg/ngày.

3. Hệ thống thu gom và nguồn tiếp nhận

- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch đạt 100%.

- Hình thức thu gom: Việc thu gom rác được thực hiện từ mỗi tầng gom về phòng rác tập trung.

- Thu gom rác tại các tầng: Công nhân vệ sinh thu gom rác theo từng phòng theo từng ngày và tập trung tại phòng rác tổng.

- Các thùng đựng rác thải, CTR sẽ được phân bố đều, đảm bảo bán kính phục vụ, Các thiết bị chứa và vận chuyển rác được thiết kế cho phù hợp với thẩm mỹ chung.

- Vào cuối ngày công ty môi trường đô thị vận chuyển CTR đến khu xử lý CTR để xử lý chung.

- Nước rỉ rác tại phòng rác tập trung được thu gom bằng phễu thu nước về hố ga thu nước thải để tiếp tục xử lý.

- Phân loại và xử lý CTR tại khu xử lý CTR:

- CTR hữu cơ được tách riêng dùng phương pháp vi sinh làm phân bón hữu cơ.

- Hướng dẫn nhân viên vệ sinh thu gom chất thải nguy hại riêng biệt.

- Mỗi loại CTNH được lưu giữ đều phải có bao bì lưu chứa và dán nhãn trên mỗi thùng riêng theo quy định.

- Bố trí các loại thùng rác khác nhau, bên ngoài thùng được dán tên, mã CTNH và ký hiệu cảnh báo.

- Hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải nguy hại tuân thủ theo định kỳ.

4. Hiện trạng môi trường tại khu vực lập quy hoạch

4.1. Hiện trạng môi trường và tài nguyên sinh vật khu vực dự án

- Theo khảo sát của đơn vị tư vấn lập báo cáo, vị trí dự án có địa hình tương đối bằng phẳng, nằm tiếp giáp đường Trương Định có thể dễ dàng kết nối đầy đủ hạ tầng kỹ thuật. Chất lượng thành phần môi trường khu vực dự án còn tốt, đủ khả năng chịu tải khi dự án triển khai xây dựng và đi vào hoạt động.

- Hiện nay, trong khu đất thực hiện dự án là các căn nhà ở cấp III, mái tole, nền xi măng hầu như không có hệ sinh thái, động thực vật sống trong khu vực này. Vì vậy, nên việc triển khai thi công xây dựng dự án sẽ không tác động, ảnh hưởng đến tài nguyên sinh học trên cạn và dưới nước.

- Khu vực dự án không có các đối tượng nhạy cảm về môi trường và các loài thực vật, động vật hoang dã, các loài đặc hữu có thể bị tác động do dự án.

4.2. Mô tả về môi trường tiếp nhận nước thải của dự án:

4.2.1. Mô tả đặc điểm tự nhiên khu vực nguồn nước tiếp nhận nước thải:

- Tuyến cống thoát nước đường Trương Định đoạn đi qua dự án được thiết kế dốc đảm bảo việc thoát nước cho khu vực dự án.

- Hệ thống cống thoát nước trên đường Trương Định → Hệ thống thoát nước khu vực → kênh Nhiêu Lộc – Thị Nghè, Sông Sài Gòn.

- Đặc điểm khí hậu: Tương tự đặc điểm khí hậu của Tp. Hồ Chí Minh có 2 mùa: mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10 và mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau.

- Chế độ mưa: Khoảng 90% lượng mưa nằm trong mùa mưa, lượng mưa trung bình trong mùa mưa là 300mm/tháng, lượng mưa mùa khô rất nhỏ khoảng 5-50mm/tháng.

- Đặc điểm thủy văn: kênh Nhiêu Lộc – Thị Nghè chịu ảnh hưởng dao động triều bán nhật của biển Đông. Mỗi ngày, nước lên xuống hai lần, theo đó thủy triều thâm nhập sâu vào các kênh rạch trong thành phố.

- Kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè dài gần 10 km, chảy qua các quận 1, 3, Bình Thạnh, Phú Nhuận, Tân Bình, đổ ra sông Sài Gòn.

- Hệ thống các chi lưu của sông Sài Gòn rất nhiều và có lưu lượng trung bình vào khoảng 54 m³/s. Bề rộng của sông Sài Gòn tại Thành phố thay đổi từ 225m đến 370m và độ sâu tới 20m.

- Mực nước triều bình quân cao nhất là 1,10m.

+ Thời kỳ triều cao: tháng 9, 10, 11, 12;

+ Thời kỳ triều thấp: tháng 4, 5, 6, 7, 8;

+ Thời kỳ triều trung bình: 1, 2, 3;

+ Hàng tháng có 2 thời kỳ triều cường tùy thuộc vào chu kỳ mặt trăng trong các ngày 1, 2, 3 và 14, 15, 17 âm lịch và 2 thời kỳ thấp giữa các ngày kể trên.

4.2.2. Mô tả chất lượng nguồn tiếp nhận nước thải:

- Nước thải sinh hoạt phát sinh của dự án sau khi xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT, cột B được đầu nối hầm ga đầu nối trước Số 59 - 61 đường Trương Định, phường Bến Thành → hệ thống thoát nước khu vực → Kênh Nhiêu Lộc – Thị Nghè, Sông Sài Gòn. Theo Báo cáo hiện trạng môi trường Thành phố Hồ Chí Minh năm 2021 thì chất lượng nguồn nước tiếp nhận nước kênh Nhiêu Lộc – Thị Nghè (điểm quan trắc: cầu Ba Son - Quận 1) như sau:

Bảng 4. 1. Kết quả đo và phân tích chất lượng môi trường nước mặt

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kết quả	QCVN 08:2023/BTNMT (cột B2)
1	pH	-	6,81	5,5 – 9
2	TSS	mg/l	23	100
3	Clorua	mg/l	536	-
4	NH ₄ ⁺	mg/l	2,48	0,9
5	PO ₄ ³⁻	mg/l	0,21	0,5
6	DO	mg/l	2,67	≥2
7	COD	mg/l	31	50
8	BOD ₅	mg/l	6	25
9	Fe	mg/l	1,08	2

Ghi chú:

- QCVN 08-MT:2015/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt (cột B2: Giao thông thủy và các mục đích khác với yêu cầu nước chất lượng thấp).

Nhận xét:

- Qua kết quả phân tích mẫu nước mặt tại sông Sài Gòn cho thấy các chỉ tiêu đều đạt quy chuẩn QCVN 08-MT:2015/BTNMT, cột B2.

- Mô tả các hoạt động khai thác, sử dụng nước tại khu vực tiếp nhận nước thải: Kênh Nhiêu Lộc – Thị Nghè đoạn qua trung tâm thành phố được dùng cho mục đích thoát nước.

4.3. Hiện trạng các thành phần môi trường đất, nước, không khí nơi thực hiện dự án:

- Khu vực dự án không sử dụng nước ngầm, dự án đầu nối nước thải vào đường Trương Định nên chủ đầu tư đề xuất chỉ lấy mẫu hiện trạng môi trường không khí.

4.3.1. Hiện trạng môi trường không khí

- Tham khảo kết quả lấy mẫu tại dự án văn phòng Điện Biên Phủ, cách dự án 1100m.

- Vị trí và thời điểm lấy mẫu:

+ 01 vị trí: Tiếp giáp với đường Điện Biên Phủ.

+ Ngày lấy mẫu: 17/05, 18/05, 19/05/2026.

+ Vào thời điểm lấy mẫu khu đất dự án là trời nắng, gió nhẹ.

❖ Kết quả đo đạc:

Bảng 4. 2. Kết quả đo đặc tiếng ồn – bụi và hơi, khí xung quanh dự án

Vị trí	Thời gian lấy mẫu	Độ ồn dBA	Bụi (mg/m ³)	SO ₂ (mg/m ³)	NO ₂ (mg/m ³)	CO (mg/m ³)
Tiếp giáp đường Điện Biên Phủ	15/05/2026	69,4	0,27	0,089	0,093	7,35
	16/05/2026	68,4	0,28	0,083	0,086	7,13
	17/05/2026	69,1	0,26	0,090	0,088	7,46
QCVN 26:2010/BTNMT		70	-	-	-	-
QCVN 05:2013/BTNMT		-	0,3	0,35	0,2	30

Nguồn: Trung tâm nghiên cứu và Tư vấn môi trường - REC, 2023

**** Nhận xét:** Theo kết quả phân tích mẫu môi trường không khí tại bảng trên cho thấy: các chỉ tiêu ô nhiễm đều nằm trong giới hạn cho phép của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn (QCVN 26:2010/BTNMT), Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh (QCVN 05:2013/BTNMT).

4.3.2. Hiện trạng môi trường đất:

- Vị trí: Tham khảo từ Dự án Chung cư Cô Giang. Tọa độ: X = 1.190.484, Y = 603.117.
- Kết quả chất lượng đất tại khu vực thực hiện dự án được trình bày trong Bảng sau:

Bảng 4. 3. Kết quả chất lượng môi trường đất tại khu vực thực hiện dự án

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kết quả			QCVN 03-MT:2015/BTNMT (đất dân sinh)
			Đ1	Đ2	Đ3	
1	Asen (As)	mg/kg	KPH	KPH	KPH	70
2	Cadimi (Cd)	mg/kg	KPH	KPH	KPH	2
3	Đồng (Cu)	mg/kg	19,7	17,6	14,8	100
4	Chì (Pb)	mg/kg	KPH	KPH	KPH	70
5	Kẽm (Zn)	mg/kg	28,2	25,9	29,1	200
6	Crom (Cr)	mg/kg	KPH	KPH	KPH	200

Nguồn: Trung tâm nghiên cứu và Tư vấn môi trường - REC, 2021;

Ghi chú: KPH: Không phát hiện.

Nhận xét: Kết quả lấy mẫu phân tích đất tại khu vực dự án cho thấy chất lượng đất tại khu vực còn khá tốt, tất cả các chỉ tiêu đều nằm trong giới hạn cho phép và thấp hơn so với quy chuẩn QCVN 03-MT:2015/BTNMT.

4.3.3. Hiện trạng môi trường nước mặt:

- Vị trí: kênh Nhiêu Lộc – Thị Nghè. Tọa độ: X = 1.189.303, Y = 602.244.

- Kết quả chất lượng nước mặt tại khu vực thực hiện dự án được trình bày trong Bảng sau:

Bảng 4. 4. Kết quả chất lượng môi trường nước kênh Nhiêu Lộc – Thị Nghè

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kết quả			QCVN 08-MT:2015/BTNMT (Cột B2)
			NM1	NM2	NM3	
1	pH	-	6,11	6,06	6,13	5,5-9
2	TSS	mg/L	18	24	23	100
3	COD	mg/L	72	66	70	50
4	BOD ₅	mg/L	37	33	33	25
5	DO	mg/L	5,65	5,02	5,98	≥ 2
6	Amoni	mg/L	7,06	7,09	6,85	0,9
7	NO ₂ ⁻	mg/L	KPH	KPH	KPH	0,05
8	NO ₃ ⁻	mg/L	0,12	0,23	0,10	15
9	PO ₄ ³⁻	mg/L	0,29	0,18	0,22	0,5
10	Tổng dầu mỡ	mg/L	0,68	0,59	0,45	1
11	Cl ⁻	mg/L	2.568	2.462	2.460	-
12	Coliform	MPN/100 mL	9.400	9.000	9.000	10.000

Nguồn: Dự án “Cải thiện môi trường nước TP.HCM – Lưu vực kênh Tàu Hũ – Bến Nghé – Đới – Tẻ, giai đoạn 2”, Trung tâm công nghệ môi trường – Viện Môi trường và Tài nguyên, 2021 -2022.

Nhận xét: Kết quả khảo sát cho thấy, các chỉ tiêu COD, BOD₅ vượt so với Quy chuẩn. Các chỉ tiêu còn lại nằm trong giới hạn cho phép của QCVN 08-MT:2015/BTNMT, Cột B2.

5. Giải pháp bảo vệ môi trường tại khu vực lập quy hoạch tổng mặt bằng.

- Hệ thống thoát nước mưa tách riêng với hệ thống thu gom nước thải. Nước mưa được thu gom từ mái nhà bằng phễu thu, các đường ống đứng thu nước mái PVC DN100mm và nước mặt chảy vào rãnh bê tông có nắp đan, song chắn rác.

- Mạng lưới thu gom nước thải:

- Nước thải từ nhà vệ sinh: Nước thải từ nhà vệ sinh ở các tầng được thu gom vào đường ống đứng PVC DN100 mm để đưa về bể tự hoại xử lý sơ bộ. Sau đó, chảy về hệ thống xử lý nước thải tập trung của dự án để xử lý.

- Nước thải sinh hoạt từ các lavabo, rửa sàn WC, giặt giũ... ở các tầng được thu gom theo đường ống PVC DN100 mm. Sau đó, dẫn về hệ thống xử lý nước thải của dự án để xử lý.

- Nước thải sơ chế, chế biến thức ăn qua song chắn rác và bể lắng mỡ, cũng theo đường ống PVC DN80 mm dẫn về hệ thống xử lý nước thải của dự án để xử lý.

→ Toàn bộ nước thải được đưa về hệ thống xử lý tập trung của dự án, công suất khoảng 70 m³/ngày đêm. Nước thải sau khi xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT, cột B (K=1,2).

- Biện pháp xử lý bụi, khí thải: Bố trí một cách hợp lý hệ thống cây xanh, dọc theo tuyến giao thông, sử dụng các hệ thống thông gió, hút khói, cấp gió tươi để tạo điều hòa không khí, thông thoáng, thường xuyên quét dọn, làm vệ sinh...

- Biện pháp giảm thiểu mùi hôi từ việc tập trung chất thải rắn: Trong phòng có bố trí hệ thống gió. Định kỳ vệ sinh rửa thùng rác, nước thải từ thùng rác sẽ được đưa về trạm xử lý nước thải Chủ dự án sẽ hợp đồng với hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom và xử lý theo đúng quy định.

- Chất thải nguy hại: Hướng dẫn nhân viên bảo trì thiết bị và nhân viên vệ sinh thu gom chất thải nguy hại riêng biệt. Bố trí thùng thu gom rác thải nguy hại riêng biệt, các thùng có nắp đậy kín, được dán nhãn và mã chất thải nguy hại theo quy định.

- Biện pháp giảm thiểu tiếng ồn: Để giảm tiếng ồn tạo ra khi các phương tiện giao thông tham gia khi ra vào Tòa nhà trong những lúc cao điểm cần Bố trí hợp lý đường lưu thông cho xe máy và xe ô tô. Các máy móc, thiết bị có tiếng ồn, rung lớn như máy bơm, biến áp,... phải được đặt trong các phòng kín có cửa, có lắp đặt các bộ phận giảm âm, lắp đặt đệm chống ồn cho máy móc, thiết bị...

- Phòng ngừa và ứng phó sự cố cháy nổ: Thực hiện lắp đặt hệ thống báo cháy, trang thiết bị chữa cháy theo đúng quy định; thường xuyên kiểm tra phương tiện phòng cháy, chữa cháy, hệ thống điện.... Thường xuyên tổ chức tuyên truyền, diễn tập PCCC nhằm nâng cao ý thức PCCC cho lực lượng bảo vệ và người dân; đồng thời định kỳ bảo dưỡng các trang thiết bị..

CHƯƠNG 5: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN

Công trình Thương mại - Dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn tại địa chỉ số 63-65-67-69-71-73 đường Trương Định, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh được thiết kế đảm bảo phù hợp quy hoạch, đảm bảo tiêu chuẩn thiết kế và các quy định an toàn PCCC, Môi trường, thông số kỹ thuật và phù hợp nhu cầu định hướng của chủ đầu tư.

II. KIẾN NGHỊ

Hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng công trình Thương mại - Dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn tại địa chỉ số 63-65-67-69-71-73 đường Trương Định, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh đã hoàn tất.

Bà Trần Thị Lệ Thu_Chủ đầu tư dự án kính trình UBND Phường Bến Thành, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Bến Thành xem xét, chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 công trình Thương mại - Dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn tại địa chỉ số 63-65-67-69-71-73 đường Trương Định, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo của dự án theo đúng quy định.

-----oOo-----