THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500

KHÁCH SẠN NGUYỄN THÁI BÌNH

ĐỊA ĐIỂM:

26 NGUYỄN THÁI BÌNH, PHƯỜNG BẾN THÀNH, TP. HỒ CHÍ MINH

2026

THUYẾT MINH
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
KHÁCH SẠN NGUYỄN THÁI BÌNH

26 NGUYỄN THÁI BÌNH, PHƯỜNG BẾN THÀNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CƠ QUAN CHẤP THUẬN **UBND PHƯỜNG BẾN THÀNH** KÈM THEO VĂN BẢN CHẤP THUẬN SỐ:...../.....NGÀY...../...../.....	
CHỦ ĐẦU TƯ **CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT BỈ** KÈM THEO VĂN BẢN ĐỀ NGHỊ SỐ:...../.....NGÀY...../...../.....	**GIÁM ĐỐC** Hồ Văn Trai
ĐƠN VỊ TƯ VẤN **CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ DỰ ÁN VTT**	**GIÁM ĐỐC** Nguyễn Hùng Vương

MỤC LỤC

PHẦN I: TỔNG QUAN 1
I. GIỚI THIỆU DỰ ÁN 1
1. Tên đồ án: 1
2. Địa điểm xây dựng: 1
3. Chủ đầu tư: 1
4. Đơn vị tư vấn thiết kế: 1
II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ: 1
1. Các căn cứ pháp lý chung: 1
2. Các căn cứ pháp lý của Dự án: 2
3. Các nguồn số liệu và tài liệu: 2
PHẦN II: ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG 3
I. VỊ TRÍ, PHẠM VI VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH: 3
1. Vị trí và quy mô diện tích lập quy hoạch 3
2. Phạm vi lập quy hoạch 3
II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN 3
1. Phân tích vị trí khu đất 3
2. Khí hậu thời tiết 3
3. Địa hình- Địa chất 4
III. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT 4
IV. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG 4
1. Hiện trạng giao thông 4
2. Hiện trạng cấp nước 4
3. Hiện trạng nền và thoát nước mưa 4
4. Hiện trạng hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường 5
5. Hiện trạng cung cấp năng lượng và chiếu sáng 5
6. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động 5
V. ĐÁNH GIÁ CHUNG 5
PHẦN III: GIẢI PHÁP QUY HOẠCH VÀ KIẾN TRÚC 6
I. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐỐI VỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG 6
1. Định hướng khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng tại quy hoạch phân khu 6
2. Các yêu cầu đối với khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng 6
II. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN 6

1. Tổ chức giao thông 6
2. Cây xanh cảnh quan 7
III. BỐ TRÍ TỔNG MẶT BẰNG CÔNG TRÌNH 7
1. Chỉ giới xây dựng công trình 7
2. Mặt bằng và công năng sử dụng: 7
3. Mặt đứng: 8
IV. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC 8
1. Chức năng sử dụng đất của công trình: 8
2. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu Quy hoạch - Kiến trúc: 8
PHẦN IV: PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT 11
I.CHUẨN BỊ KỸ THUẬT 11
1. Cao độ nền: 11
2. Thoát nước mưa: 11
II. HỆ THỐNG GIAO THÔNG 11
1. Giao thông tiếp cận 11
2. Giao thông nội khu 11
3. Đấu nối giao thông 12
4. Bãi đậu xe 12
III. HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI VÀ XỬ LÝ CHẤT THẢI RẮN 12
1. Hệ thống thoát nước thải 12
2. Nguyên lý thoát nước thải 12
3. Giải pháp thiết kế 12
4. Xử lý chất thải rắn 13
IV. HỆ THỐNG CẤP NƯỚC 13
1. Giải pháp thiết kế 13
2. Nhu cầu dùng nước: 13
3. Bể nước ngầm, bể nước mái: 14
V. HỆ THỐNG CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG 14
1. Nguồn cấp và giải pháp 14
2. Công thức tính toán 14
3. Chống sét, nối đất cho công trình 16
VI. HỆ THỐNG HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG 17
1. Hiện trạng viễn thông 17

2. Giải pháp thiết kế 18
3. Hệ thống mạng internet, thoại analog 18
4. Hệ thống Camera giám sát 18
VII. GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG 19
VIII. KẾT NỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT 19
IX. XÁC ĐỊNH KHU VỰC, VỊ TRÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM 19
PHẦN V: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 20
I. KẾT LUẬN 20
II. KIẾN NGHỊ 20

PHẦN I: TỔNG QUAN

I. GIỚI THIỆU DỰ ÁN

1. Tên đồ án:

Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khách sạn Nguyễn Thái Bình.

2. Địa điểm xây dựng:

Số 26 Nguyễn Thái Bình, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chủ đầu tư:

Công ty Cổ phần Việt Bỉ

Địa chỉ: Thửa đất số 595, Tờ bản đồ số 8, Tổ 2, Khu phố Phước Hải, Phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Đơn vị tư vấn thiết kế:

Công ty TNHH Quản lý dự án VTT.

Địa chỉ: 25 Đàm Văn Lễ, phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh.

II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ:

1. Các căn cứ pháp lý chung:

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 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 số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 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 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 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 150/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

Căn cứ Thông tư số 10/2025/TT-BXD ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

Căn cứ Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 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 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 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 Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Các căn cứ pháp lý của Dự án:

- Căn cứ Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố 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);

- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 443275 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CT 27673 ngày 28/11/2013 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp, cập nhật lần gần nhất ngày 03/9/2025;

- Căn cứ Văn bản số 2172/SXD-QHKVTT ngày 29/7/2025 của Sở Xây dựng về việc cung cấp thông tin quy hoạch đô thị tại địa điểm số 26 đường Nguyễn Thái Bình, phường Bến Thành (trước đây là phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1);

3. Các nguồn số liệu và tài liệu:

Bản đồ địa hình, Các Bản đồ đo đạc, tài liệu, số liệu liên quan đến khu vực dự án do Chủ đầu tư cung cấp.

PHẦN II: ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

I. VỊ TRÍ, PHẠM VI VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH:

1. Vị trí và quy mô diện tích lập quy hoạch

- Vị trí khu đất lập quy hoạch nằm tại Thửa đất số 23, tờ Bản đồ số 11, địa chỉ số 26 đường Nguyễn Thái Bình, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh nay là phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công trình được xây dựng trên khu đất có tổng diện tích 248,3 m^2 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 443275 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CT 27673 ngày 28/11/2013 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp, cập nhật lần gần nhất ngày 03/9/2025).*

2. Phạm vi lập quy hoạch

Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông Bắc : Giáp nhà dân;

+ Phía Đông Nam : Giáp đường Nguyễn Thái Bình có lộ giới quy hoạch 20m;

+ Phía Tây Nam : Giáp Nhà thờ Giáo xứ Đức Bà Hòa Bình;

+ Phía Tây Bắc : Giáp nhà dân.

II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

1. Phân tích vị trí khu đất

Khu đất có vị trí nằm trên mặt tiền đường Nguyễn Thái Bình hiện hữu, vì thế có thể thấy khu đất nằm ở vị trí rất thuận lợi cho việc thi công xây dựng công trình. Tuy nhiên, trong quá trình thi công cần phải chú ý đến các biện pháp giảm thiểu tiếng ồn, ô nhiễm môi trường và cản trở giao thông.

2. Khí hậu thời tiết

Nằm trong phân vùng khí hậu nhiệt đới gió ẩm xích đạo ôn hòa, không gặp thời tiết bất thường như: Bão lụt, nhiệt độ quá nóng hoặc quá lạnh.

Theo tài liệu của trạm địa chất thủy văn:

- Nhiệt độ trung bình hằng năm: 29,5°C

Cao nhất (tháng 5) : 40°C

Thấp nhất (tháng 2) : 23°C

- Mưa:

Mùa mưa năm trong khoảng từ tháng 5 đến tháng 11, chiếm 90% lượng mưa cả năm.

Lượng mưa trung bình năm: 1.979 mm.

Số mưa trung bình năm : 154 ngày

Lượng mưa tháng lớn nhất : 338 mm (tháng 09)

Lượng mưa tháng nhỏ nhất : 3 mm (tháng 11)

- Độ ẩm trung bình năm : 82%

Tháng cao nhất : 87%

Tháng thấp nhất : 74%

- Chế độ gió

Hướng gió chủ đạo vào mùa khô: Đông - Nam(30 - 40%); Đông (20 - 30%)

Hướng gió chủ đạo vào mùa mưa: Tây - Nam (66%)

Tốc độ gió trung bình 2 - 3m/giây, cao nhất không quá 36m/giây (1972)

3. Địa hình- Địa chất

- Khu quy hoạch nằm trong điều kiện tự nhiên chung của khu vực phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Khả năng chịu tải của nền đất tương đối tốt. Khu vực phường Bến Thành mang đặc điểm địa hình đồng bằng thấp trung bình (5 - 10m), bằng phẳng và chịu ảnh hưởng trực tiếp từ dòng sông Sài Gòn. Địa chất khu vực chủ yếu là trầm tích Holocene (trầm tích phù sa trẻ) và đất xám trên nền đất cũ, tạo điều kiện thuận lợi cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị cao.

- Nhìn chung tình hình địa chất khu vực này khá vững chắc, thích hợp việc đầu tư xây dựng các cơ sở hạ tầng sau này.

III. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

Khu đất hiện trạng đang có các công trình hiện hữu nằm ở mặt tiền đường Nguyễn Thái Bình, dự kiến sẽ giải tỏa để đầu tư xây dựng công trình.

IV. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG

1. Hiện trạng giao thông

Hiện trạng phía Tây Nam khu đất tiếp giáp đường Nguyễn Thái Bình có lộ giới hiện hữu khoảng 20m, lộ giới quy hoạch 20m theo Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố 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).

2. Hiện trạng cấp nước

Khu vực dự kiến xây dựng đã có hệ thống cấp nước đô thị trên đường Nguyễn Thái Bình, đường ống cấp nước hiện hữu vật liệu HDPE.

3. Hiện trạng nền và thoát nước mưa

a. Nền đất xây dựng

Khu vực dự án hiện trạng có nền đất cao ít bị ảnh hưởng thủy triều của sông Sài Gòn.

b. Hệ thống thoát nước

Khu vực dự kiến xây dựng hiện nay đã có hệ thống thoát nước đô thị. Hướng thoát nước chủ đạo chảy ra hệ thống thoát nước của đường Nguyễn Thái Bình.

4. Hiện trạng hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a. Nền đất xây dựng

Khu vực dự kiến quy hoạch hiện nay có hệ thống thoát nước thải đô thị tại hệ thống thoát nước ở đường Nguyễn Thái Bình.

b. Vệ sinh môi trường

Khu vực xây dựng giáp với tuyến đường Nguyễn Thái Bình là tuyến đường lưu thông quan trọng của khu vực nên có mạng lưới thu gom rác thải cho toàn khu.

5. Hiện trạng cung cấp năng lượng và chiếu sáng

Hiện trạng tại khu vực đã có lưới điện trung, hạ thế hiện hữu, nằm trên đường Nguyễn Thái Bình phía trước công trình .

6. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

Khu vực dự kiến xây dựng hiện nay đã có hệ thống viễn thông thụ động. Tuyến viễn thông thụ động hiện hữu nằm trên trục đường Nguyễn Thái Bình.

V. ĐÁNH GIÁ CHUNG

Khu đất xây dựng công trình nằm trong khu vực đã có cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị đầy đủ và có một vị trí đắc địa, thuộc vị trí khu trung tâm của phường Bến Thành thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng công trình sau này.

PHẦN III: GIẢI PHÁP QUY HOẠCH VÀ KIẾN TRÚC

I. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐỐI VỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

1. Định hướng khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng tại quy hoạch phân khu

- Căn cứ Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố 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).

Khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng thuộc ô phố có ký hiệu T10 có các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cụ thể như sau:

+ Chức năng sử dụng đất:	Đất phức hợp;
+ Chiều cao tối đa:	70 m;
+ Hệ số sử dụng đất :	4,5 lần;
+ Mật độ xây dựng:	80%.

2. Các yêu cầu đối với khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng

- Bố cục quy hoạch - kiến trúc phải đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và phải tuân thủ chặt chẽ quy hoạch chung của khu vực. Công trình được thiết kế với đường nét kiến trúc hiện đại, đảm bảo mỹ quan, hình thức kiến trúc đa dạng nhưng hài hòa với toàn khu vực, đảm bảo đầy đủ tiện nghi và đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khu vực.

- Tầng cao đảm bảo theo đúng quy hoạch của khu vực.

- Mật độ xây dựng hợp lý Tuân thủ QCXDVN và các quy định hiện hành, cơ sở hạ tầng đấu nối đảm bảo.

- Đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn thiết kế của nhà nước về quy hoạch và xây dựng, áp dụng có hiệu quả, phù hợp với nhu cầu thực tế của công trình.

- Khai thác tối đa cảnh quan thiên nhiên, cây xanh và các yếu tố đặc trưng của khu vực nhằm tạo nên một tổng thể hài hòa và tiện nghi.

- Đảm bảo các vấn đề về phòng cháy chữa cháy, chỗ đậu xe, lối thoát hiểm, vệ sinh môi trường,...

II. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

1. Tổ chức giao thông

- Giao thông trong nhà thông qua các sảnh tầng, hành lang, thang bộ, thang máy, thang thoát hiểm.

- Mạng lưới giao thông khu đất giữ phù hợp theo hiện trạng và kết nối với mạng lưới giao thông khu vực thông qua đường Nguyễn Thái Bình.

- Có 01 lối ra vào công trình nằm trên đường Nguyễn Thái Bình phía trước khu đất.

2. Cây xanh cảnh quan

Cây xanh cảnh quan của công trình được bố trí phía trước và bên hông công trình, cây xanh phía trước bố trí những cây thân gỗ, tạo bóng mát, ưu tiên không gây cản trở lưu thông của các phương tiện, cây xanh cảnh quan bố trí phía sân sau tạo không gian thoáng cho mặt sau công trình, đồng thời không gây cản trở trong công tác phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ.

III. BỐ TRÍ TỔNG MẶT BẰNG CÔNG TRÌNH

1. Chỉ giới xây dựng công trình

- Theo Văn bản số 2172/SXD-QHKVTT ngày 29/7/2025 của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh về việc cung cấp thông tin quy hoạch đô thị tại địa điểm số 26 đường Nguyễn Thái Bình, phường Bến Thành (trước đây là phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1). Các chỉ giới xây dựng công trình được xác định như sau:

- Khoảng lùi xây dựng:

+ So với ranh lộ giới đường Nguyễn Thái Bình: Công trình được xây dựng sát ranh lộ giới, riêng tầng trệt và tầng lửng (nếu có) lùi tối thiểu 3m;

+ So với ranh đất phía sau: tối thiểu 2m;

+ So với ranh đất hướng Tây Nam (tiếp giáp ranh đất Nhà Thờ Giáo Xứ Đức Bà Hòa Bình): lùi tối thiểu 2m;

+ So với ranh đất còn lại: được xây dựng sát ranh.

2. Mặt bằng và công năng sử dụng:

- Khu đất có 1 mặt tiếp giáp với đường giao thông chính của khu vực, đường Nguyễn Thái Bình, các mặt còn lại tiếp xúc với ranh đất công trình xung quanh.

- Tổng thể quy hoạch gồm 1 khối Khách sạn được bố trí trong khu đất với bố cục chặt chẽ để tạo nên một tổng thể không gian ở thân thiện và các khoảng không gian xanh thông thoáng bố trí công viên cây xanh.

- Hệ thống giao thông tiếp cận đến sảnh chính của công trình, ngoài ra còn có hệ thống giao thông hiện hữu xung quanh khu đất đảm bảo các yêu cầu tiếp cận về PCCC.

- Công trình được xây dựng lùi vào bên trong tạo tầm nhìn đẹp cho khu vực.

- Chiều cao công trình tính từ cao độ vỉa hè đến đỉnh mái là 27m. Chiều cao công trình tại chỉ giới xây dựng là 25m.

- Diện tích và công năng cụ thể:

Khu công trình bao gồm 1 khối công trình 07 tầng nổi và 01 tầng hầm bố trí phù hợp với khu đất.

+ Mặt bằng hầm 1:

Bố trí các khu vực phụ trợ, phòng kỹ thuật, thang và Bãi để xe.

+ Mặt bằng tầng 1:

Bố trí sảnh chính kết hợp lễ tân đón khách, sảnh thang máy và các phòng WC, phòng phụ trợ.

+ Mặt bằng tầng 2 đến tầng 7:

Bố trí các phòng khách sạn, khu vực hành lang thang máy, khu kỹ thuật, các phòng WC…

+ Mặt bằng tầng tum:

Bố trí phòng chức năng, khu vực hành lang thang máy, khu kỹ thuật.

- Tổng diện tích sàn sử dụng tối đa của công trình : 1.303,6 m^2.

- Giao thông trong nhà thông qua các sảnh tầng, hành lang, thang bộ, thang máy, thang thoát hiểm.

- Cảnh quan của khu quy hoạch bố trí hài hòa với khu vực xung quanh, sân vườn bố trí xung quanh công trình và đặc biệt trước mặt tiền công trình nhằm tạo sức hút cho toàn khu vực quy hoạch.

- Cây xanh bố trí quanh khu đất, và các vị trí phân luồng giao thông đảm nhận chức năng: tạo mảng xanh cho công trình, tạo cảnh quan cho công trình đồng thời tạo khoảng cách ly giữa đường giao thông nội bộ với công trình, đảm bảo an toàn giao thông.

3. Mặt đứng:

- Giải pháp mặt đứng của công trình được thiết kế mang tính hiện đại, linh hoạt, thân thiện với môi trường, mang tính khả thi cao.

- Mặt đứng công trình Khách sạn với yêu cầu thiết kế hiện đại sử dụng vật liệu kính kết hợp ban công thiết kế với ý tưởng thống nhất, có sự độc đáo hài hòa tổng thể ngôn ngữ thiết kế.

- Với cách bố cục không gian mặt bằng đã tạo cho mặt đứng công trình trở nên nổi bật được từ hướng nhìn trục đường chính.

IV. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC

1. Chức năng sử dụng đất của công trình:

- Căn cứ Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố 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). Khu đất lập quy hoạch có chức năng sử dụng đất là đất phức hợp, đồng thời, tại lần cập nhật gần nhất của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 03/9/2025 đã cập nhật mục đích sử dụng đất là: Đất thương mại, dịch vụ. Do đó mục đích sử dụng công trình là Khách sạn là phù hợp.

2. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu Quy hoạch - Kiến trúc:

Căn cứ ý kiến của Sở Xây dựng theo văn bản số 2172/SXD-QHKVTT ngày 29/7/2025 và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành QCVN

01:2021/BXD Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu về Quy hoạch kiến trúc của công trình được tính toán cụ thể như sau:

- Cơ cấu sử dụng đất công trình:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m^2)	TỶ LỆ (%)
1	Đất xây dựng công trình	161.4	65.0
2	Đất cây xanh	80.9	32.6
3	Đất giao thông	6.0	2.4
ĐẤT TMDV PHÙ HỢP QUY HOẠCH		**248.3**	**100.0**

- Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc công trình:

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	THEO QĐ SỐ 6708/QĐ-UBND NGÀY 29/12/2012	CHỈ TIÊU THEO VB 2172/SXD-QHKVTT ngày 29/7/2025	CHỈ TIÊU THEO QH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
1	Diện tích khu đất *(theo GCN số BP 443275 số vào sổ cấp GCN CT 27673 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/02/2026)*	m^2			248.3
2	Chức năng công trình		đất phức hợp	Khách sạn	Khách sạn
3	Tổng diện tích sàn tối đa tính hệ số				1303.6
4	Mật độ xây dựng tối đa	%	80	65.0	65.0
5	Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	4.5	5.25 (*)	5.25 (*)
(*) Hệ số sử dụng đất: tối đa 5,25 lần bao gồm: - Hệ số sử dụng đất cơ bản: 4,5 lần; - Hệ số ưu đãi đối với khu đất tiếp giáp lộ giới ≥ 20m: +0,75 lần.					
6	Tầng cao xây dựng tối đa	tầng		bố trí tối đa trong chiều cao cho phép	7 tầng + 1 hầm (theo Thông tư 34/2026/TT-BXD)
7	Chiều cao công trình tối đa	m	70	27	27
	Chiều cao tại chỉ giới xây dựng			25	25

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	THEO QĐ SỐ 6708/QĐ-UBND NGÀY 29/12/2012	CHỈ TIÊU THEO VB 2172/SXD-QHKVTT ngày 29/7/2025	CHỈ TIÊU THEO QH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
8	Khoảng lùi xây dựng				
	So với ranh lộ giới đường Nguyễn Thái Bình				
	+ Tầng trệt, lửng (nếu có)			3	3
	+ Các tầng còn lại			0	0
	So với ranh đất hướng Tây (giáp Nhà Thờ Giáo Xứ Đức Bà Hòa Bình)			2	2
	So với ranh đất phía sau			2	2
	So với ranh đất còn lại			0	0
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).			

Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc của dự án hoàn toàn phù hợp với ý kiến của Sở Xây dựng theo văn bản số 2172/SXD-QHKVTT ngày 29/7/2025 và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành QCVN 01:2021/BXD.

PHẦN IV: PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

I. CHUẨN BỊ KỸ THUẬT

1. Cao độ nền:

Căn cứ Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố 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). Cao độ khống chế toàn khu quy định tối thiểu là 2,0m.

- Cao độ nền khu vực Hxd ≥ 2,1m (Hệ cao độ Hòn Dấu).

- Khu đất hiện hữu công trình khu vực xây dựng mới có nền địa hình tương đối cao, cao độ nền trung bình khoảng 2,1 m so với cao độ chuẩn Quốc gia (cao độ hòn dấu) nên rất thuận tiện cho việc triển khai xây dựng, đảm bảo tuân thủ cao độ chống ngập tối thiểu theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của khu vực.

2. Thoát nước mưa:

- Hiện trạng khu đất có hệ thống cống thoát nước hiện hữu xung quanh, đảm bảo khả năng thoát nước của dự án.

- Hệ thống cống thoát nước V800 được quy hoạch Căn cứ theo Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố 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) phía trước đường Nguyễn Thái Bình.

- Giải pháp thoát nước:

- Xây dựng hệ thống cống D400mm để thu gom nước mặt, độ dốc cống đảm bảo khả năng tự làm sạch.

- Hướng thoát nước: thoát ra hệ thống thoát nước hiện hữu trên đường Nguyễn Thái Bình.

II. HỆ THỐNG GIAO THÔNG

1. Giao thông tiếp cận

- Căn cứ Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố 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). phía Đông Nam khu đất tiếp giáp đường Nguyễn Thái Bình lộ giới quy hoạch 20m.

- Hiện trạng khu đất phía Đông Nam khu đất tiếp giáp đường Nguyễn Thái Bình chiều rộng hiện hữu khoảng 20,0m Tuyến đường Nguyễn Thái Bình đã được đầu tư xây dựng theo lộ giới quy hoạch được duyệt đảm bảo khả năng đáp ứng lưu lượng phương tiện giao thông cho khu vực.

2. Giao thông nội khu

Hệ thống sân, đường nội bộ trong khuôn viên khu đất được tổ chức đồng bộ, rõ ràng, với bề rộng phù hợp, đảm bảo thuận tiện cho việc di chuyển xung quanh công trình.

3. Đấu nối giao thông

- Đấu nối giao thông từ Công trình vào tuyến đường Nguyễn Thái Bình bằng giải pháp hạ vỉa hè, với chiều rộng 3,2m vát cạnh bán kính 3,0m đảm bảo lưu thông phương tiện ra vào công trình và không gây ùn ứ giao thông trên tuyến đường Nguyễn Thái Bình.

- Việc bố trí cổng chính kết nối với đường Nguyễn Thái Bình là phù hợp quy hoạch và hiện trạng; các yêu cầu về bán kính cong, vạt góc giao lộ và cổng phụ kết nối với đường Nguyễn Thái Bình đảm bảo phù hợp theo quy định hiện hành và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000.

4. Bãi đậu xe

Bãi đậu xe của công trình được bố trí tại tầng hầm với diện tích 146,6 m^2 đảm bảo nhu cầu để xe của người sử dụng, tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07-11:2025/BXD, QCVN 06:2022/BXD và các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

III. HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI VÀ XỬ LÝ CHẤT THẢI RẮN

1. Hệ thống thoát nước thải

- Hiện trạng khu đất có hệ thống cống thoát nước hiện hữu xung quanh, đảm bảo khả năng thoát nước của dự án.

- Hệ thống cống thoát nước thải được quy hoạch Căn cứ theo Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố 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). phía trước đường Nguyễn Thái Bình đảm bảo khả năng thoát nước thải cho công trình.

2. Nguyên lý thoát nước thải

- Tiêu chuẩn thoát nước: 100% chỉ tiêu cấp nước cho mục đích sinh hoạt.

- Tổng lưu lượng nước thải: khoảng 3,93 m^3/ngày.đêm.

- Nước thải được thu gom dẫn về bể xử lý nước thải được xây dựng ngầm. Nước thải sau xử lý đạt cột B theo QCVN 14:2025/BTNMT trước khi thoát ra môi trường.

- Nguồn tiếp nhận: Giai đoạn đầu thoát ra hệ thống thoát nước hiện hữu trên đường Nguyễn Thái Bình; Giai đoạn dài hạn nước thải được đấu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của thành phố sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực.

- Đường kính tối thiểu của cống thoát nước thải trong đơn vị ở là 150mm, độ sâu đặt cống tối thiểu là 0,3m theo QCVN 07-2:2023/BXD.

3. Giải pháp thiết kế

- Nước thải của các khu vực vệ sinh từ các thiết bị lavabo, phễu thu sàn được thoát trực tiếp qua ống đứng xuống tầng trệt thuộc hệ thống thoát nước chung của công trình.

- Nước thải từ các xí bệt, bồn tiểu nam sẽ thoát xuống hệ thống ống đứng rồi thoát ra hầm tự hoại thông qua bể lắng lọc rồi từ đó mới thoát ra cống thoát nước thải chung của công trình.

- Các phễu sàn có đặt thêm siphon để ngăn mùi.

- Các hố ga thoát nước thải được thiết kế có nắp kín.

- Có bố trí các ống hơi phụ ở các ống thoát nước đứng để giảm áp lực trong ống.

- Thoát nước sinh hoạt với mặt sàn có độ dốc i=1% chảy vào phễu thu xuống ống Ø80 đấu với ống thoát đứng chính Ø100 rồi chảy tập xuống cống thoát.

- Hệ thống thoát nước mưa tập trung xuống hệ thống thoát nước khu phố.

- Phương án thoát nước sinh hoạt:

- Nước thải sinh hoạt từ các thiết bị vệ sinh của bể xí tại các nhà vệ sinh từng tầng được tập trung lại các vị trí Gain nước thông tầng, tập trung tất cả về trục đứng của công trình.

- Từ trục đứng của công trình, nước thải sẽ tập trung tại bể tự hoại rồi kết nối vào hệ thống thoát chung.

4. Xử lý chất thải rắn

Giải pháp thu gom chất thải rắn: Rác thải được phân loại, thu gom hàng ngày và vận chuyển đến khu xử lý rác của thành phố. Chất thải nguy hại sẽ được thu gom và xử lý theo quy định.

IV. HỆ THỐNG CẤP NƯỚC

1. Giải pháp thiết kế

- Nguồn nước: Lấy từ hệ thống cấp nước thủy cục trên trục đường Nguyễn Thái Bình.

- Yêu cầu thiết kế:

+ Bao gồm: cấp nước trong nhà và rửa hầm.

+ Đảm bảo về mặt lưu lượng đáp ứng nhu cầu dùng nước, áp lực nước.

+ Thiết kế cần ưu tiên lựa chọn phương án thích hợp về mặt kinh tế, kỹ thuật, vệ sinh an toàn cho công trình trong giai đoạn thi công và đưa vào sử dụng, tránh gây thất thoát nguồn nước trong quá trình sử dụng.

+ Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 15l/s/đám cháy, với số đám cháy xảy ra đồng thời là 1 đám cháy.

+ Bố trí mạng lưới cấp nước sinh hoạt đường kính ống 25mm kết hợp với chữa cháy ngoài nhà đường kính ống 100mm.

+ Bố trí 01 trụ cứu hoả để cung cấp nước chữa cháy trong phạm vi khuôn viên khu đất.

2. Nhu cầu dùng nước:

- Chỉ tiêu cấp nước sạch cho công trình công cộng, dịch vụ khác phải đảm bảo tối thiểu 2 lít/m^2 sàn/ngày đêm và nước tưới cây, rửa đường tối thiểu bằng 3 lít/m^2/ngày đêm, lượng nước thất thoát bằng 15%, hệ số điều hòa 1,2 lần tổng lượng nước sinh hoạt theo QCVN 01:2021/BXD.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng: 3,93 m^3/ngày.đêm.

- Bố trí 01 trụ cứu hoả để cung cấp nước chữa cháy khi có sự cố xảy ra.

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU DÙNG NƯỚC

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU	SỐ LƯỢNG	TỔNG
1	Nước sinh hoạt	l/m2/ngđ	2	1303.6	2.61
2	Nước tưới vườn hoa, công viên	l/m2/ngđ	3	80.90	0.24
3	Thất thoát	m3	15%	2.85	0.43
4	Hệ số điều hòa	lần	(1)+(2)+(3)	3.28	0.66
	TỔNG NHU CẦU DÙNG NƯỚC	**m3**			**3.93**

3. Bể nước ngầm, bể nước mái:

- Dung tích bể nước ngầm:

Wnước sh + Wnước pccc = 60 m^3

V. HỆ THỐNG CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG

1. Nguồn cấp và giải pháp

- Nguồn cấp điện lấy trực tiếp từ lưới điện hạ thế 0,4kV của khu vực dọc đường Nguyễn Thái Bình.

- Giải pháp cấp điện: Lấy nguồn cấp điện từ tủ phân phối điện hạ thế dọc đường Nguyễn Thái Bình cấp vào công trình bằng đường dây hạ thế về tủ điện tổng của công trình đặt tại tầng hầm.

- Nguồn điện cấp cho chiếu sáng lấy từ lưới điện hạ áp của công trình; sử dụng bóng led sử dụng năng lượng mặt trời, bố trí chiếu sáng độc lập hệ thống chiếu sáng sân vườn và chiếu sáng công trình.

- Trong công trình bố trí một trạm máy phát điện dự phòng với công suất là 1x100 kVA – 380/220V đặt tại tầng hầm để cấp điện cho phụ tải ưu tiên trong công trình. Máy phát điện làm việc ở chế độ liên tục. Máy phát điện trọn bộ, trong trường hợp có sự cố mất điện lưới toàn bộ phụ tải điện ưu tiên của công trình được cung cấp điện từ máy phát điện dự phòng qua bộ chuyển mạch tự động (ATS).

2. Công thức tính toán

Công suất tính toán cho công trình được xác định theo công thức:

$$P_{TT}=P_{ĐL}+P_{DV}$$

Trong đó:

PĐL: Công suất tính toán phụ tải động lực.

PDV: Công suất tính toán phụ tải khối dịch vụ/khách sạn.

Công suất phụ tải động lực được tính theo công thức:

$$P_{ĐL}=P_{TM}+P_{BT}+P_{ĐH}$$

Trong đó:

PTM: Công suất tính toán của nhóm phụ tải thang máy.

PBT: Công suất tính toán của nhóm phụ tải bơm nước, thông gió.

PĐH: Công suất tính toán cuan nhóm phụ tải điều hoà trung tâm.

Công suất nhóm phụ tải bơm nước thông gió

$$P_{BT}=K_{yc}x\sum_{i=1}^{n} P_{bti}$$

Trong đó:

Kyc: Hệ số sử dụng lớn nhất nhóm phụ tải bơm nước, thông gió được xác định theo bảng 5-TCVN 9206:2012

n: Số động cơ

Pbti: Công suất điện định mức(kW) của động cơ thứ i.

Công suất tính toán của lới điện chiếu sang và điện động lực cấp cho khối dịch vụ, khách sạn được xác định theo công thức:

$$P_{DV}=P_{cs}+0,8.P_{dl})$$

Trong đó:

Pcs: Phụ tải tính toán chiếu sáng

Pđl: Phụ tải tính toán điện động lực.

Công suất tính toán của phụ tải khối văn phòng, dịch vụ được tính theo chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ (bảng 10- TCVN 9206: 2012)

Hệ số đồng thời theo số mạch điện của tủ điện phân phối hoặc tủ điện phân phối phụ được xác định theo (bảng 8 - TCVN 9206: 2012)

- Tính chọn máy biến áp:

Công suất biểu kiến cho công trình được xác định theo công thức:

$$S_{TT}=\frac{K_{dp}\times P_{TT}}{\cos\varphi}$$

Trong đó:

Ptt: Công suất tính toán của công trình

Kdp: Hệ số phát triển phụ tải

Cosφ: Hệ số công suất của máy biến áp sau khi bù, lấy cosφ = 0.9

Chọn công suất biểu kiến máy biến áp:

$$S_{đmB}\sim S_{TT}$$

- Tính chọn máy phát điện

Máy phát điện được tính chọn trong 2 trường hợp: mất nguồn lưới thông thường (chỉ cấp điện cho các phụ tải ưu tiên thông thường: dịch vụ, khách sạn, thang máy…) và mất nguồn lưới khi có sự cố cháy (chỉ cấp điện cho các phụ tải phòng cháy chữa cháy: bơm chữa cháy, quạt tăng áp, hút khói, …). Như vậy công suất đặt cho máy phát là công suất tính toán trong trường hợp có tổng công suất lớn hơn.

Công suất biểu kiến cho khối phụ tải ưu tiên của công trình được xác định theo công thức:

$$S_{TTG}=\frac{K_{dp}xP_{TTG}}{\cos\varphi}$$

Trong đó:

PttG: Công suất tính toán của nhóm phụ tải ưu tiên.

Kdp: Hệ số dự phòng máy phát điện.

Cosφ: Hệ số công suất máy phát điện, cosφ = 0.8.

Chọn công suất biểu kiến máy phát điện: $S_{đmG} \sim S_{TTG}$

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU DÙNG ĐIỆN

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU	SỐ LƯỢNG	TỔNG (kW)
1	Điện sinh hoạt chức năng Khách sạn	kW/giường	2.5	22	55
2	Điện chiếu sáng tầng hầm	W/m2	10	146.60	1.47
3	Chiếu sáng cây xanh	W/m2	0.5	80.90	0.04
4	Hệ số sử dụng điện đồng thời	lần	0.8	56.51	45.21
5	Dự phòng nhu cầu phát triển tương lai	%	10	45.21	4.52
TỔNG CÔNG SUẤT SỬ DỤNG (KW)					**49.73**
TỔNG CÔNG SUẤT BIỂU KIẾN (KVA)					**62.16**

Tổng công suất điện: Pđ = 49,73 KW

Tổng công suất biểu kiến: Stt = 62,16 KVA

3. Chống sét, nối đất cho công trình

a) Cơ sở để lập thiết kế kỹ thuật

Căn cứ vào số liệu thiết kế công trình.

Căn cứ vào tài liệu khảo sát sơ bộ địa chất công trình.

Căn cứ vào các tiêu chuẩn chống sét hiện hành như sau:

TCN 68-174/1998 tiêu chuẩn chống sét của Tổng Cục Bưu Điện

Tiêu chuẩn NFC 12-2011 và phù hợp với các quy định trong tiêu chuẩn TCXDVN 9385:2012.

20 TCN 46-84 tiêu chuẩn chống sét của Bộ Xây dựng.

NF C17-102/1995 tiêu chuẩn chống sét an toàn Quốc gia Pháp.

b) Giải pháp chống sét

Để bảo vệ công trình bị sét đánh, sử dụng 01 kim thu sét, loại phát tia tiên đạo lắp đặt trên mái công trình. Đây là hệ thống chống sét trực tiếp tiên tiến nhất trên thế giới hiện nay với chứng nhận bản quyền phát minh sáng chế năm 1985. Uỷ ban tiêu chuẩn an toàn của Quốc gia Pháp đã đưa ra tiêu chuẩn Quốc gia NFC 17-102/1995 .Hệ thống chống sét này gồm 3 bộ phận chính:

- Đầu thu sét phát xạ sớm.
- Cáp thoát sét bằng đồng.
- Hệ thống nối đất chống sét.

Phương án chọn hệ thống chống sét phát xạ sớm tia tiên đạo là tối ưu, an toàn hiệu quả và tạo thẩm mỹ cho công trình.

Thiết bị thu sét được đặt tại vị trí cao nhất của công trình và bán kính bảo vệ được tính theo công thức sau đây:

$$Rp = \sqrt{h(2D - h) + \Delta L(2D + \Delta L)}$$

Trong đó :

Rp: Bán kính bảo vệ mặt phẳng ngang tính từ chân đặt ESE

h : Chiều cao đầu thu sét ESE ở trên bề mặt được bảo vệ

D : Chiều cao ảo tăng thêm khi chủ động phát xung theo tiêu chuẩn cấp 4 (level IV) bảo vệ dựa vào tiêu chuẩn NFC 17-102: 2011

ΔT(μs): thời gian phát tia tiên đạo E.S.E là: 15μs (ESE)

Thay vào công thức trên với: h = 5m

D = 60m

ΔL= 106 x ΔT (Đường dẫn chủ động)

ΔT của ESE15= 15μs =15* 10 -6

Công trình được bảo vệ bởi 01 kim thu sét tia tiên đạo có bán kính bảo vệ cấp 2 - 55m đặt trên đỉnh mái của khối nhà chính đảm bảo bao phủ hết công trình.

Hệ thống cọc tiếp địa chống sét sử dụng các cọc thép bọc đồng D16 dài 2.4m liên kết với nhau bằng thanh đồng 25x3mm, từ kim thu sét trên mái nối đến hệ thống tiếp địa bằng cáp đồng bện M70. Điện trở yêu cầu của hệ thống tiếp địa chống sét là 10Ω, sau khi thi công kiểm tra nếu không đạt phải bổ sung thêm cọc.

c) Hệ thống nối đất an toàn:

Hệ thống nối đất an toàn và làm việc cho thiết bị điện được thực hiện độc lập với hệ thống nối đất chống sét;

Hệ thống này bao gồm các cọc nối đất đồng ϕ16, dài 2.4m, liên kết với nhau bằng đồng trần 240mm2 được bố trí bên dưới móng tầng hầm 3 của công trình. Điện trở của hệ thống nối đất an toàn điện được thiết kế bảo đảm ≤ 4 ôm.

Sử dụng dây đồng trần chạy theo tuyến cáp chính làm dây nối đất chung cho hệ thống điện. Tất cả các kết cấu kim loại của các thiết bị dùng điện như: khung tủ điện các tầng, bảng điện, vỏ động cơ máy bơm, động cơ thang máy, máy điều hoà nhiệt độ, bình đun nước nóng, v.v... đều được nối vào dây nối đất này và nối về hệ thống nối đất an toàn chung của công trình.

VI. HỆ THỐNG HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG

1. Hiện trạng viễn thông

Hiện trạng khu vực quy hoạch đã có hệ thống thông tin liên lạc tử tuyến cáp thông tin liên lạc hiện hữu trên đường Nguyễn Thái Bình.

2. Giải pháp thiết kế

Tuyến cáp chính dự kiến xây dựng nói từ họng cáp viễn thông trên trục đường Nguyễn Thái Bình nguồn cấp thông tin liên lạc đi ngầm vào ranh công trình và đặt trong rãnh chôn, tủ cáp mdf được đặt tại phòng kỹ thuật dưới tầng hầm công trình; xây dựng các tủ cáp phân phối đề cung cấp viễn thông cho công trình.

- Dịch vụ điện thoại di động sẽ được cung cấp cấp bởi mạng điện thoại di động riêng của các nhà cung cấp dịch vụ (Viettel, Mobifone, VNPT...)

- Hệ thống cáp truyền dữ liệu internet, ADSL, cáp truyền hình....sẽ do các nhà cung cấp dịch vụ lắp đặt nhưng phải đảm bảo cung cấp đầy đủ dịch vụ, chất lượng cao, an toàn và mỹ quan đô thị.

3. Hệ thống mạng internet, thoại analog

- Mục tiêu:

+ Hệ thống điện thoại được thiết kế nhằm đạt mục đích:

+ Đảm bảo liên lạc giữa các khu vực trong dự án.

+ Đảm bảo liên lạc giữa các khu vực trong dự án với bên ngoài.

+ Hệ thống điện thoại đi chung với hạ tầng mạng.

- Giải pháp thiết kế:

+ Bố trí hộp chờ đấu nối cho thoại, mạng được tại tầng hầm.

+ Đường cáp đến là đường cáp quang SM và đi trong hệ thống máng cáp Các đường cáp mạng, thoại từ tủ tầng đến các ổ cắm là loại cáp UTP Cat6 4P-0.5.

+ Các ổ cắm điện thoại lắp trên tường là loại giắc RJ45, mặt lắp âm tường, được lắp đặt ở độ cao 0.4m so với mặt nền hoàn thiện.

4. Hệ thống Camera giám sát

- Mục tiêu:

+ Đầu ghi hình (NVR) phải có khả năng ghi lại hình ảnh khi chuyển động được phát hiện trên một camera, để tối ưu hoá khả năng lưu trữ của ổ cứng. Ngoài ra, NVR phải có khả năng để ghi lại dựa trên một lịch trình thời gian, liên tục, định kỳ theo lịch, hoặc kết hợp. Chế độ ghi phải được tuỳ chỉnh đến mỗi camera. Hệ thống phải cung cấp các mức điều chỉnh độ nhạy chuyển động, và phải cung cấp biên giới của trường phát chuyển động để loại bỏ các khu vực mà khi có chuyển động sẽ không được tự động kích hoạt ghi hình.

+ Hệ thống phải lưu trữ ngày giờ và tên của camera cho mỗi tệp tin ghi hình.

+ Hệ thống phải có khả năng ghi hình khi có báo động với chế độ đặt thời gian trước và sau cảnh báo. Cung cấp bộ nhớ đủ để ghi lại hình ảnh 30 giây trước và sau mỗi cảnh báo.

+ Hệ thống phải cảnh báo hỗ trợ khi bị mất tín hiệu camera thì các camera ở khu vực đó phải khởi động ghi hình khi có cảnh báo sự kiện đó.

+ Tín hiệu xuất video phải hiển thị ngày, giờ và tên camera.

+ Tín hiệu xuất camera phải có khả năng hiển thị đến camera liên quan khi phát hiện chuyển động hoặc cảnh báo được phát hiện.

- Giải pháp thiết kế:

+ Toàn bộ hình ảnh được các camera tiếp nhận và được truyền về trung tâm thông qua mạng cáp truyền dẫn tín hiệu riêng của từng camera. Tại trung tâm, tín hiệu truyền về từ các camera được xử lý nhờ bộ chia hình sau đó đưa lên màn hình để theo dõi và giám sát.

+ Hình ảnh được lưu lại trên trong ổ cứng nhờ đầu ghi chuyên dụng (NVR) và có thể phát lại vào bất cứ lúc nào. Việc tìm kiến hình ảnh lưu trữ rất thuận tiện nhanh chóng nhờ khả năng tìm kiếm theo thời gian của đầu ghi hình.

VII. GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Rác thải được thu gom hàng ngày và xử lý theo quy định.

VIII. KẾT NỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, môi trường: Đảm bảo sự kết nối đồng bộ giữa hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị và các yêu cầu của các cơ quan quản lý chuyên ngành. Đảm bảo thực hiện theo quy định về quản lý của các cơ quan chức năng.

IX. XÁC ĐỊNH KHU VỰC, VỊ TRÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM

Công trình khách sạn gồm 01 tầng hầm diện tích xây dựng là 146,6 m^2, nằm hoàn toàn trong ranh dự án, chức năng chính của tầng hầm là đậu xe cho toàn bộ người sử dụng công trình và khu vực kỹ thuật, bể nước ngầm,... Quá trình thi công tầng hầm cần đảm bảo các biện pháp thi công, nhằm đảm bảo về chất lượng và không ảnh hưởng đến các công trình kế cận.

PHẦN V: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN

Trên đây là các nội dung của Thuyết minh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khách sạn Nguyễn Thái Bình, tại địa chỉ số 26 đường Nguyễn Thái Bình, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được căn cứ trên các quy định hiện hành, đảm bảo kết nối đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội, kết nối hài hòa về kiến trúc cảnh quan và môi trường sinh thái của các khu vực lân cận.

Dự án được đầu tư xây dựng sẽ đạt được những mục tiêu đề ra và như vậy về cơ bản là phát huy được hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án

II. KIẾN NGHỊ

Từ những phân tích trên cho thấy việc đầu tư xây dựng dự án Khách sạn Nguyễn Thái Bình, tại địa chỉ số 26 đường Nguyễn Thái Bình, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh là cần thiết và cấp bách.

Kính trình Ủy ban nhân dân phường Bến Thành và Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Bến Thành chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khách sạn Nguyễn Thái Bình để làm căn cứ thực hiện hoàn chỉnh đấu nối hạ tầng kỹ thuật và xây dựng, góp phần phát triển kinh tế - xã hội địa phương và khu vực.