

THUYẾT MINH THIẾT KẾ KỸ THUẬT
CÔNG TRÌNH
PHÒNG GIAO DỊCH NHÀ RỒNG (VĂN PHÒNG)

ĐỊA ĐIỂM
14-16 HOÀNG DIỆU, PHƯỜNG 12, QUẬN 4, TP. HCM



CHỦ ĐẦU TƯ
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN Á CHÂU (ACB)
442 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, Tp.Hồ Chí Minh

TƯ VẤN THIẾT KẾ
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG FUJINAMI
Tầng trệt, 205 Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH THIẾT KẾ KỸ THUẬT

CÔNG TRÌNH

PHÒNG GIAO DỊCH NHÀ RỒNG (VĂN PHÒNG)

ĐỊA ĐIỂM

14-16 HOÀNG DIỆU, PHƯỜNG 13, QUẬN 4, TP. HCM

<p>CHỦ ĐẦU TƯ</p>	<p>Tp.HCM, Ngày tháng năm 202...</p> <p>NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN Á CHÂU (ACB) 442 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh Tel: (84.28) 3929 0999 – Fax: (84.28) 3929 1035</p>  <p>Trưởng Phòng Xây Dựng Cơ Bản NGUYỄN TUẤN ANH</p>
-------------------	--

MỤC LỤC

PHẦN 1: TỔNG QUÁT	2
1.1. Giới thiệu dự án.....	2
1.2. Các cơ sở pháp lý.....	2
1.3. Đặc điểm vị trí khu đất và hiện trạng hạ tầng 7.....	3
1.3.1. Vị trí khu đất.....	3
1.3.2. Hiện trạng hạ tầng 7	3
1.3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất	3
1.3.2.2. Hiện trạng giao thông.....	3
1.3.2.3. Hiện trạng cấp thoát nước	3
1.3.2.4. Hiện trạng cấp điện – thông tin.....	3
PHẦN 2: THUYẾT MINH KIẾN TRÚC	4
2.1. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng trong thiết kế.....	4
2.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu	4
2.3. Tiêu chí thiết kế	4
2.4. Giải pháp quy hoạch	5
2.5. Giải pháp kiến trúc.....	6
2.5.1. Giới thiệu tổng quan công năng	6
2.5.2. Công năng các tầng (từ tầng trệt đến tầng mái).....	6
2.5.3. Bảng thống kê các chỉ tiêu diện tích toàn công trình	7
2.5.4. Tính số lượng xe cho công trình.....	8
2.5.5. Hình thức kiến trúc.....	8
2.5.6. Hệ thống giao thông của công trình	9
2.5.7. Giao thông công năng công trình.....	13
2.5.8. Giải pháp hình khối mặt đứng.....	14
2.5.9. Hệ thống kỹ thuật.....	14
2.5.10. Sơ bộ vật liệu hoàn thiện.....	15
2.5.10.1. Vật liệu hoàn thiện nền	15
2.5.10.2. Vật liệu hoàn thiện tường.....	15
2.5.10.3. Vật liệu hoàn thiện trần.....	15
2.5.10.4. Vật liệu hoàn thiện các hạng mục khác	15

PHẦN 1: TỔNG QUÁT

1.1. Giới thiệu dự án

- Tên dự án: **Phòng Giao Dịch Nhà Rông (Văn Phòng)**
- Địa điểm xây dựng: 14-16 Hoàng Diệu, Phường 12, Quận 4, TP. HCM .
- Quy mô xây dựng:
 - Tổng diện tích khu đất : 190.30m².
 - Tầng cao : 01 tầng bán hầm +07 tầng (gồm: trệt + 6 lầu).
 - Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm tầng bán hầm): 1113.85 m².
 - Chiều cao xây dựng công trình : 27 m.
 - Công trình thuộc cấp II (theo QCVN 03:2012/BXD),
 - Bậc chịu lửa : bậc II.
- Các hạng mục đầu tư:
 - Khối công trình chính.
 - Giao thông-sân bãi và hệ thống hạ tầng 7 kèm theo.
- Chủ đầu tư:
 - NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN Á CHÂU (ACB).**
 - Địa chỉ: 442 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.
- Đơn vị lập thiết kế kiến trúc:
 - Công ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Fujinami.**
 - Địa chỉ: Tầng trệt, 205 Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM.
- Nguồn vốn đầu tư:
 - Chủ đầu tư
- Hình thức quản lý dự án:
 - Ngân Hàng Cổ Phần Thương Mại Á Châu (ACB) áp dụng hình thức “chủ đầu tư trực tiếp quản lý thực hiện dự án có thành lập Ban quản lý dự án” để tổ chức thực hiện dự án.

1.2. Các cơ sở pháp lý

- Giấy CNQSHNỞ và QSDĐỒ số 0203/2008/UBND.GCN được UBND Quận 4 cấp ngày 28/01/2008 và các văn bản liên quan;
- Văn bản số 4594/SQHKT-QHKV1 về việc cung cấp thông tin quy hoạch đô thị tại địa chỉ nhà số 14-16 đường Hoàng Diệu, Phường 5, Quận 11.
- Căn cứ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 12-13, Quận 4 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5034/QĐ-UBND ngày 29/9/2012
- Bản đồ hiện trạng vị trí do chủ đầu tư cung cấp;
- Căn cứ luật đầu tư công số 49/2014/QH 13;
- Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc Hội;

- Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về quản lý chất lượng thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Căn cứ các yêu cầu thiết kế của Chủ đầu tư .

1.3. Đặc điểm vị trí khu đất và hiện trạng hạ tầng 7

1.3.1. Vị trí khu đất

- Theo bản vẽ hiện trạng diện tích đất là 190.30 m² tọa lạc tại 14-16 Hoàng Diệu, Phường 12, Quận 4, TP HCM.
- Khu đất thuộc đất thương mại nằm trên thửa số 26, tờ bản đồ số 6, có lộ giới đường xác định theo Văn bản số 4594/SQHKT-QHKV1 ngày 05/11/2020 của Sở Quy Hoạch Kiến Trúc TP HCM như sau:
- Mục đích sử dụng đất: Trụ sở văn phòng.
- Mật độ xây dựng : tối đa 75%
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 5.0
- Số tầng xây dựng tối đa: 8 tầng
- Chiều cao công trình: tối đa 27m
- Lộ giới đường Hoàng Diệu(đoạn đường Lê Quốc Hưng đến đường Nguyễn Tất Thành): 40m
- Chỉ giới xây dựng:
 - + So với ranh lộ giới đường Hoàng Diệu: được xây sát ranh lộ giới, riêng tầng trệt lùi tối thiểu 3m.
 - + So với ranh đất phía sau: lùi tối thiểu 2m
 - + So với ranh đất còn lại: được xây sát ranh.

1.3.2. Hiện trạng hạ tầng 7

1.3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất

- Khu đất đang là công trình văn phòng làm việc của Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu (ACB).

1.3.2.2. Hiện trạng giao thông

- Mạng lưới giao thông khu vực dự án đã hoàn chỉnh, công trình nằm trên trục đường giao thông Hoàng Diệu, hướng về trung tâm Thành Phố.

1.3.2.3. Hiện trạng cấp thoát nước

- Trong khu vực hiện nay đã có hệ thống cấp thoát nước của Thành phố đi trên đường Hoàng Diệu.

1.3.2.4. Hiện trạng cấp điện – thông tin

- Trong khu vực hiện nay đã có nguồn cấp điện và thông tin từ lưới điện trung thế trên không 15-22kv của Thành phố dọc theo đường Hoàng Diệu.

PHẦN 2: THUYẾT MINH KIẾN TRÚC

2.1. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng trong thiết kế

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01-2019/BXD: Quy hoạch xây dựng;
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 05 : 2008/BXD : Nhà ở và công trình công cộng – An toàn sinh mạng và sức khỏe;
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 08 : 2009/BXD : Công trình ngầm đô thị (Phần 2. Gara ô tô);
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 06 : 2020/BXD : Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 10:2014/BXD về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình sử dụng năng lượng hiệu quả QCVN 09:2013/ BXD;
- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 4601 : 2012– Trụ sở cơ quan – tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 4319:2012 về Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 03 : 2012/BXD : Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân loại, phân cấp công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng 7 đô thị;
- Nghị định 124/2007 ngày 31/07/2007 của chính phủ về quản lý vật liệu xây dựng.

2.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

- Bản đồ hiện trạng vị trí do chủ đầu tư cung cấp.
- Theo văn bản số 4594/SQHKT-QHKV1 các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật như sau:
 - + Mật độ xây dựng : tối đa 75%
 - + Hệ số sử dụng đất: tối đa 5,0
 - + Số tầng xây dựng tối đa: 8tầng.
 - + Chiều cao công trình: tối đa 27m
 - + Lộ giới đường Hoàng Diệu (đoạn đường Lê Quốc Hưng đến đường Nguyễn Tất Thành): 40m
 - + Chỉ giới xây dựng:
 - ✓ So với ranh lộ giới đường Hoàng Diệu: được xây sát ranh lộ giới, riêng tầng trệt lùi tối thiểu 3m
 - ✓ So với ranh đất phía sau: lùi tối thiểu 2m
 - ✓ So với ranh đất còn lại: được xây sát ranh

2.3. Tiêu chí thiết kế

- Phù hợp với Quyết định phê duyệt và quy định quản lý đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 phường 12, quận 4. TP HCM.
- Phù hợp với các văn bản Luật, Nghị định, Thông tư hiện hành có liên quan.
- Sự phân bố các khu chức năng phù hợp với quy mô và tính chất văn phòng làm việc.

- Giao thông nội bộ phát triển trên cơ sở tạo được mối quan hệ vùng thuận lợi, gắn kết chặt chẽ với khu vực xung quanh, đảm bảo chỉ tiêu quy hoạch và PCCC.
- Nội dung thiết kế sẽ căn cứ trên cơ sở nghiên cứu, mục tiêu và quy chuẩn xây dựng một văn phòng hiện đại và các yêu cầu của chủ đầu tư.
- Bố cục không gian kiến trúc hài hòa với sự hình thành những mảng xanh, giải quyết tốt vấn đề môi trường (hướng, yếu tố khí hậu nhà ở..).
- Đảm bảo việc đầu tư xây dựng, phù hợp với trình tự khai thác sử dụng và đạt hiệu quả về sử dụng đất cũng như kinh tế.

2.4. Giải pháp quy hoạch

- Với vị trí tọa lạc của công trình được tiếp cận trực tiếp từ 1 hướng chính, mặt trước công trình giáp đường Hoàng Diệu.
- Lối vào chính từ trục Hoàng Diệu vì đây là trục giao thông có lưu lượng tiếp cận lớn. Lối kỹ thuật được bố trí khu vực giữa công trình. Cách bố trí như vậy tạo thuận tiện cho việc bố trí không gian làm việc văn phòng và lối giao thông đứng của công trình.
- Công trình là một khối thống nhất, đường nét kiến trúc đơn giản, sử dụng mảng kính lớn và tạo phân vị ngang dọc với những lam đứng, lam ngang tạo nên điểm nhấn rất thanh thoát cho công trình.
- Tòa nhà được thiết kế với tiêu chuẩn văn phòng làm việc bao gồm 08 tầng như sau: tầng bán hầm để xe, tầng 1(tầng trệt) chủ yếu là sảnh đón tiếp và sân vườn, tầng 2→7 là Văn phòng làm việc xen kẽ các chức năng phụ trợ của ACB

A. Cao độ nền xây dựng:

- Cote xây dựng ±00.000 tương ứng với cote vỉa hè, cote tầng trệt + 1.800

B. Các thông số kỹ thuật thiết kế:

- | | | |
|----|--|--|
| 1. | Tổng diện tích khu đất | : 190.30 m ² |
| 2. | Diện tích công trình chiếm đất | : 142.75m ² |
| 3. | Tổng diện tích sàn xây dựng (CFA) | : 1113.85 m ² |
| 4. | Mật độ xây dựng toàn khu | : 75% |
| 5. | Hệ số sử dụng đất | : 5.0 lần |
| 6. | Tầng cao công trình | : 1 tầng bán hầm +7 tầng
nội |
| 7. | Chiều cao công trình | : 27 m |
| | - Cao độ sàn trệt so với sân vỉa hè | : 1,8 m |
| | - Cao độ tầng 1 | : 3,6 m |
| | - Cao độ tầng 2 | : 3,3 m |
| | - Cao độ tầng 3 | : 3,3 m |
| | - Cao độ tầng 4 | : 3,3 m |
| | - Cao độ tầng 5 | : 3,3 m |
| | - Cao độ tầng 6 | : 3.3m |
| | - Cao độ tầng 7 | : 3.1m |
| 8. | Khoảng lùi công trình : | |
| | - So với ranh lộ giới đường Hoàng Diệu | : được xây sát ranh lộ giới,
riêng tầng trệt lùi tối thiểu 3m |
| | - So với ranh lộ giới mặt sau | : 2,0 m |

2.5. Giải pháp kiến trúc

2.5.1. Giới thiệu tổng quan công năng

- Công trình được thiết kế với tiêu chuẩn văn phòng làm việc sảnh giao dịch; phần thân gồm 7 tầng như sau:
 - + Tầng 1 (tầng trệt): sảnh tiếp đón
 - + Tầng 2, 3, 4, 5,6, 7: Văn phòng làm việc xen kẽ các chức năng phụ trợ của ACB
- Công trình được bố trí một lõi vào chính, tiếp cận lõi thang lên xuống các tầng.
- Sảnh thang văn phòng gồm 01 thang máy, được bố trí từ tầng bán hầm lên tầng 7.
- Thang bộ thoát hiểm gồm 01 thang bộ bê tông cốt thép, được bố trí khu vực giữa công trình, cửa tầng trệt của thang mở trực tiếp ra bên ngoài công trình. Và 01 thang sắt phía sau nhà từ sàn tầng mái xuống sân sau tầng trệt, và thoát ra ngoài công trình bằng cửa đi chính.
- Nhà xe được bố trí ở tầng bán hầm phục vụ giữ xe cho nhân viên văn phòng và khách liên hệ công tác.
- Khu vực sân ngoài quanh tòa nhà chủ yếu làm sân tiếp đón.
- Khu vực sân sau bố trí các hạng mục phụ, phục vụ cho công trình.

2.5.2. Công năng các tầng (từ tầng trệt đến tầng mái)

- Tầng bán hầm có chức năng để xe.
- Tầng 1 (trệt) gồm những công năng sau: sảnh tiếp đón, sân trong nhà, lõi thang máy, thang bộ , các lõi kỹ thuật M&E, phòng dụng cụ vệ sinh, wc cho người khuyết tật, phòng VIP (phòng chờ)
- Tầng 2: văn phòng, lõi thang máy, thang bộ, các lõi kỹ thuật M&E, phòng dụng cụ vệ sinh, wc nam nữ, hành lang thoát hiểm, kho quỹ.
- Tầng 3: văn phòng, lõi thang máy, thang bộ, các lõi kỹ thuật M&E, phòng dụng cụ vệ sinh, wc nam nữ, hành lang thoát hiểm.
- Tầng 4: lõi thang máy, thang bộ, các lõi kỹ thuật M&E, phòng dụng cụ vệ sinh , wc nam nữ, hành lang thoát hiểm, phòng Giám đốc, phòng phỏng vấn.
- Tầng 5: văn phòng, lõi thang máy, thang bộ, các lõi kỹ thuật M&E, phòng dụng cụ vệ sinh , wc nam nữ, hành lang thoát hiểm, phòng văn phòng phẩm, phòng server.
- Tầng 6: lõi thang máy, thang bộ, các lõi kỹ thuật M&E, phòng dụng cụ vệ sinh , wc nam nữ, hành lang thoát hiểm, phòng nghỉ nhân viên, phòng truyền thống, phòng chứng từ.
- Tầng 7: lõi thang máy, thang bộ, các lõi kỹ thuật M&E, phòng dụng cụ vệ sinh , wc nam nữ, hành lang thoát hiểm, phòng ăn nhân viên, phòng training.
- Tầng mái: đặt bồn nước và các hệ thống kỹ thuật.

2.5.3. Thống kê các chỉ tiêu diện tích toàn công trình

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI □			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	142.75	75.01
2	ĐẤT CÂY XANH	31.94	16.78
3	ĐẤT GIAO THÔNG - SÂN BÃI	15.61	8.20
4	TỔNG	190.30	100.00

BẢNG THỐNG KÊ CÔNG TRÌNH			
STT	MỤC	CHỈ TIÊU THIẾT KẾ	
1	Diện tích đất phù hợp Quy hoạch	190.30	m ²
2	A. Diện tích khối văn phòng chiếm đất	142.75	m ²
	Tầng bán hầm	165.82	m ²
	Tầng 1	91.55	m ²
	Tầng 2,3,4,5,6,7	142.75 x 6	856.50 m ²
3	Tổng diện tích sàn (GFA) (Không bao gồm tầng bán hầm)	948.05	m ²
4	Tổng diện tích sàn (CFA) (Bao gồm tầng bán hầm)	1113.85	m ²
5	Tổng diện tích xây dựng (diện tích chiếm đất)	142.75	m ²
6	Hệ số sử dụng đất	5.0	lần
7	Mật độ xây dựng	75%	
8	Tổng chiều cao công trình	27.00	m
Công trình: 08 tầng			

BẢNG THỐNG KÊ CÁC CHỈ TIÊU DIỆN TÍCH TOÀN CÔNG TRÌNH

HẠNG MỤC	TẦNG	DIỆN TÍCH CÔNG NĂNG (M2)				TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (M2)	
		Khu để xe	Diện tích hữu dụng (Văn phòng)	Sàn/ hành lang/ logia/ thang máy-bộ	Kỹ thuật và phụ trợ (Vệ sinh, phòng kỹ thuật, kho, bể nn, gain...)	Diện tích Sàn mỗi tầng	Diện tích Sàn từng phần
Phần Hầm	Tầng bán hầm	85.22	0	26.54	54.06	165.82	165.82
Phần Thân	Tầng 1(trệt)	-	0	71.39	20.16	91.55	948.05
	Tầng 2	-	83.95	42.12	16.68	142.75	
	Tầng 3	-	53.85	60.85	28.05	142.75	
	Tầng 4	-	30.1	42.11	70.54	142.75	
	Tầng 5	-	53.85	42.12	46.78	142.75	
	Tầng 6	-	0	42.11	100.64	142.75	
	Tầng 7	-	0	42.11	100.64	142.75	
Tổng diện tích sàn (bao gồm tầng bán hầm)		85.22	221.75	369.35	437.55	1113.85	
Tổng diện tích sàn (không tính sàn mái, hầm)			221.75	342.81	383.49	948.05	

2.5.4. Tính số lượng xe cho công trình

- Theo TCXDVN 4601:2012, tiêu chuẩn diện tích trung bình cho 1 chỗ làm việc 4-12 m²/người. Số lượng chỗ để xe máy, xe đạp được phép thiết kế từ 85% tổng số viên chức trong cơ quan. Số lượng chỗ để xe cho khách là 15-25% tổng số viên chức.
- Theo QCXDVN 01:2021/BXD, 150 m² sàn sử dụng/1 chỗ đậu xe ô-tô. Đối với các công trình trụ sở cơ quan phải có số chỗ để xe ≥ 50% quy định (*)

→ Chọn diện tích trung bình cho 1 chỗ làm việc là 12 m², số lượng xe máy là 85% tổng số viên chức trong văn phòng.

+ Diện tích sàn sử dụng làm văn phòng: 221.75 m²

Như vậy, số người làm việc = 221.75/12 = 18.47 người.

+ Diện tích để xe theo thiết kế ở bán hầm: 85.22 m²

+ Số lượng xe theo tiêu chuẩn:

✓ Số lượng xe máy cho nhân viên tính 85% số nhân viên: =18.47*85% = 15.7 xe máy.

✓ Số lượng xe máy cho khách tính bằng 15% số nhân viên = 18.47*15% = 2.77 xe máy.

✓ Tiêu chuẩn 3m²/ xe máy ⇒ Diện tích bãi xe máy theo yêu cầu là: 3x18.47= **55.41** m².

✓ Xe ô tô tính theo tiêu chuẩn 150m² văn phòng cần 1 ô tô.

⇒ Số lượng ô tô theo diện tích văn phòng là: 170.72/ 150 = 1.13 xe .


⇒ Số lượng ô tô theo (*) là: 1 xe → Diện tích bãi ô tô = 1x25= 25 m²

→ Như vậy Diện tích bãi xe cần thiết để phục vụ là 42.66m²+ 25m²=67.66m² ≤ Diện tích bãi đậu xe trong thiết kế là 85.22 m² ⇒ **Đạt yêu cầu.**

2.5.5. Hình thức kiến trúc

- Công trình được thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại, với hình khối đơn giản, nhẹ nhàng nhưng mạnh mẽ.
- Mặt đứng hướng chính sử dụng những mảng kính tạo nên hình khối đơn giản, sang trọng tạo vẻ thanh thoát và nhẹ nhàng.
- Mặt đứng tiếp giáp với hướng Tây bằng thủ pháp giải nhiệt cho công trình được xử lý và bố trí hệ lam ngang xen kẽ, mảng đặt, mảng rỗng của cửa sổ hợp lý tạo cho công trình mạnh mẽ, hài hòa và giải quyết một phần giảm bức xạ nhiệt cho công trình.
- Khối đế được phân vị bằng những hệ lam nhôm ngang kết hợp với hệ kính và những mảng đá granite sẽ làm cho công trình thanh thoát và hài hòa giữa không gian giao tiếp với các khu vực xung quanh công trình.
- Hòa nhập cùng những công trình hiện hữu xung quanh, công trình sẽ là góp phần nâng cao thẩm mỹ trong khu vực mang tính chất thương mại dịch vụ nói chung và trên trục đường Hoàng Diệu nói riêng.


2.5.6. Hệ thống giao thông của công trình

 Cơ sở tính toán:

Dựa trên thực tế đã được chứng minh, các thời điểm xuất hiện mật độ giao thông lớn nhất là:


- Giờ mở cửa tòa nhà (Toà nhà đi vào ngày làm việc).
- Thời gian nghỉ ăn trưa của nhân viên.
- Giờ đóng cửa tòa nhà (Tòa nhà kết thúc ngày làm việc).

Phần lớn trong các trường hợp thì cao điểm giao thông tập trung nhất vào thời điểm mở cửa tòa nhà. Do vậy việc tính toán, giải quyết vấn đề giao thông đều phải lấy cơ sở trong thời điểm này. Nếu các tiêu chí cho giao thông vào thời điểm này được thỏa mãn thì nhu cầu giao thông ở các thời điểm khác trong ngày cũng sẽ được đáp ứng.

 Giả định về số người trong tòa nhà:

Mục đích sử dụng tòa nhà	Tiêu chuẩn thông thường	Tiêu chuẩn cao cấp
Được sử dụng bởi nhiều công ty	10 ÷ 12 (m ² /người)	15 ÷ 18 (m ² /người)
Được sử dụng bởi 1 công ty duy nhất	6 ÷ 8 (m ² /người)	12 ÷ 20 (m ² /người)

(Nguồn dữ liệu: CIBSE Mục D)

 Hiệu suất vận chuyển trong mỗi 5 phút cao điểm buổi sáng và thời gian chờ:

Mục đích sử dụng tòa nhà	Tiêu chuẩn thông thường	Tiêu chuẩn cao cấp
Được sử dụng bởi nhiều công ty	11 ÷ 15 %	15 ÷ 17 %
	25 ÷ 30 (giây)	20 ÷ 25 (giây)

Được sử dụng bởi 1 công ty duy nhất	16 ÷ 18 % 25 ÷ 30 (giây)	18 ÷ 20 % 20 ÷ 25 (giây)
-------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------

(Nguồn dữ liệu: CIBSE Mục D)

✚ Bảng đánh giá:

Hiệu suất vận chuyển trong mỗi 5 phút	Đánh giá chất lượng
≥ 20 %	Hoàn hảo
18 ÷ 20 %	Rất tốt
15 ÷ 18 %	Tốt
13 ÷ 15 %	Khá
11 ÷ 13 %	Trung bình khá
8 ÷ 11 %	Trung bình
< 8 %	Kém

(Nguồn dữ liệu: CIBSE Mục D)

Thời gian chờ thang trong giờ cao điểm	Đánh giá chất lượng
< 20 (giây)	Hoàn hảo
20 ÷ 30 (giây)	Rất tốt
30 ÷ 40 (giây)	Tốt
40 ÷ 50 (giây)	Khá
50 ÷ 60 (giây)	Trung bình
≥ 60 (giây)	Kém

(Nguồn dữ liệu: CIBSE Mục D)

✚ Trên thực tế sử dụng hiện nay, các công trình văn phòng cao tầng thông thường chỉ yêu cầu hệ thống thang máy đáp ứng được ở mức tối thiểu, là khi tòa nhà đi vào sử dụng thì nhóm thang máy sẽ làm việc ở mức hơi vượt tải, nhằm tận dụng tối đa hiệu quả sử dụng và giảm bớt chi phí đầu tư ban đầu cho công trình. Cụ thể như sau:

- + Diện tích sử dụng tính cho văn phòng : 10 (m² / người).
- + Hiệu suất vận chuyển trong mỗi 5 phút : 11 ÷ 13 (%).
- + Thời gian chờ thang trong giờ cao điểm: 30 ÷ 60 (giây).

❖ **TÍNH TOÁN THIẾT KẾ HỆ THỐNG THANG**

✚ Giả định về số người trong tòa nhà:

Diện tích đơn vị tiêu chuẩn: $S_{tc} = 10 \text{ (m}^2 \text{ / người)}$

Tầng	Chiều cao tầng (mm)	Mục đích sử dụng	Diện tích A (m ²)	Số nhân viên VP $B = A * 0.9 / S_{tc}$ (người)	Tầng thang máy phục vụ
------	---------------------	------------------	-------------------------------	--	------------------------

Mái	-				
7	3100	Tập huấn	139.92	12.7	O
6	3300	Tập huấn	139.92	12.7	O
5	3300	Tập huấn- Văn phòng	139.92	12.7	O
4	3300	Văn phòng	139.92	12.7	O
3	3300	Văn phòng	139.92	12.7	O
2	3300	Giao dịch	139.92	12.7	O
1	3600	Sảnh + Văn Phòng	103.17	9.4	O
Bán hầm	3100	Đề xe	165.82	-	O
Hành trình	26300 (mm)	-----/-----	1113.85 (m ²)	85 (người)	7 (tầng)

(O = tầng được thang máy phục vụ; X = tầng không được thang máy phục vụ)

Tính toán số lượng thang:

Số lượng thang sơ bộ được xác định trên hai giả thiết, thứ nhất đó là số người dự kiến sẽ sử dụng thang máy trong giờ cao điểm buổi sáng. Giả thiết thứ hai căn cứ trên số tầng được thang máy phục vụ. Với hai giả thiết này chúng ta sẽ có được hai kết quả về số lượng thang sử dụng trong tòa nhà, cân đối một cách hợp lý kết hợp với việc kiểm tra lại trên các phần mềm mô phỏng tính toán ta sẽ đưa ra được một kết quả tương đối chính xác về số lượng thang.

➤ Xác định số lượng thang sơ bộ trên cơ sở số người sử dụng:

Do số người sử dụng thang máy chính trong giờ cao điểm cũng không bao giờ đạt được mức 100%, nên lấy số người dự kiến sẽ sử dụng thang máy trong lúc cao điểm bằng 80 - 90% số người thực tế. Đây được gọi là hệ số mật độ, lý do được đưa ra để giải thích cho việc này là:

- + Có những người đang trong kỳ nghỉ phép.
- + Có những người đang nghỉ ốm.
- + Có những người hoạt động ngoài văn phòng trong giờ cao điểm.
- + Có những người đi làm sớm và những người đi làm muộn.
- + Có những vị trí công tác mà các công ty chưa tuyển đủ người.

Từ đây ta tính ra được số người dự kiến sẽ sử dụng thang máy trong giờ cao điểm buổi sáng với hệ số mật độ đạt 80% là: (N).

$$P_{dk} = 85 \times 0.8 = 68 \text{ (người)}$$

Số lượng thang sơ bộ được xác định theo công thức kinh nghiệm như sau:

$$n_{sb} = 68 / [100 \div 150] = 1 \text{ (thang)}$$

Ở đây [100 ÷ 150] được tính là số người sẽ được vận chuyển bởi một thang máy trong suốt giờ cao điểm trong buổi sáng, ta cũng có thể lấy con số này nhỏ đi tương ứng với

những tiêu chuẩn cao hơn. Số lượng thang được tính theo số người sử dụng là nhằm đảm bảo hiệu suất vận chuyển trong mỗi 5 phút cao điểm buổi sáng.

- Xác định số lượng thang sơ bộ trên cơ sở số tầng phục vụ:

Số lượng thang sơ bộ được tính theo tỷ lệ định trước về số tầng phục vụ tại giờ cao điểm:

$$4 \div 5 \text{ tầng} / 1 \text{ thang}$$

Như thế ta tính được số lượng thang sơ bộ:

$$n_{sb} = 7 / [4 \div 5] = 1 \text{ (thang)}$$

Cân đối kết quả giữa hai phương pháp tính toán số lượng thang sơ bộ ta có thể kết luận được số lượng thang sơ bộ cần phải lắp cho công trình này là 1 thang.

Ta sẽ kiểm chứng lại trên phần mềm tính toán kết quả giao thông để đưa ra con số phù hợp nhất.

📌 **Tính toán tải trọng thang:**

Tải trọng thang sơ bộ được xác định tương ứng với số lượng thang sơ bộ đã được tính trong phần trước, bằng cách đối chiếu với bảng tải trọng dưới đây:

Số lượng thang sơ bộ	1 ~ 2 (thang)	3 (thang)	≥ 4 (thang)
Tải trọng thang sơ bộ	6 ~ 15 người	11 ~ 17 người	15 ~ 20 người

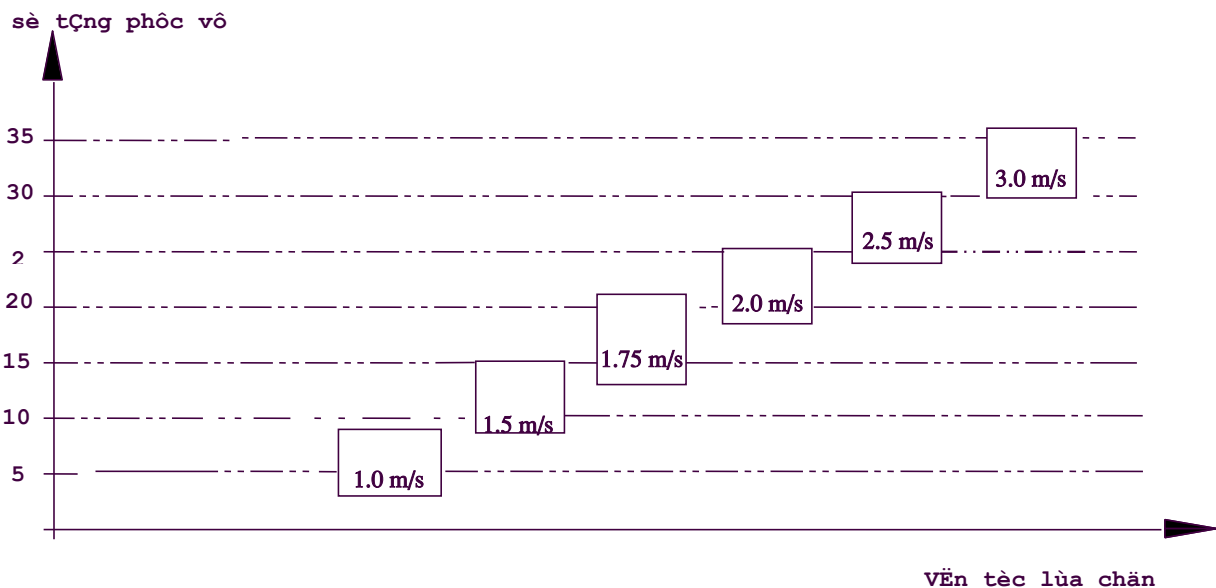
Như vậy với số lượng thang sơ bộ đã chọn là **1 thang máy**, ta sẽ đưa ra phương án về tải trọng sơ bộ như sau:

- ✓ Phương án sơ bộ: 1 thang với tải trọng 630kg

📌 **Tính toán vận tốc thang:**

Vận tốc thang sơ bộ được xác định tương ứng với điểm dừng cao nhất của thang máy. Bảng chọn vận tốc thang theo số tầng phục lớn nhất như sau:

Như vậy ta tính được vận tốc sơ bộ cho nhóm thang máy của tòa nhà này là: 1 m/s.



* **Kết luận:** Như vậy, với phương án sử dụng **01** thang máy tải khách 630kg là đảm bảo rất tốt yêu cầu giao thông (về cả thời gian chờ & hiệu suất vận chuyển trong 5 phút) cho các tầng văn phòng.

Tính toán chiều rộng hành lang trước thang máy:

Dựa vào tiêu chuẩn về phòng đệm trước cửa thang máy với tải trọng trên 500kg, thì phòng đệm (còn gọi là sảnh) ở công trình này được thiết kế với chiều rộng là 1.4m.

❖ Hệ giao thông tiếp cận công trình

Công trình đón hướng tiếp cận khách hàng từ khu nội thị và các khu vực lân cận qua trục đường chính Hoàng Diệu

2.5.7. Giải pháp giao thông công năng công trình

1. Công trình đón hướng tiếp cận khách hàng từ khu nội thị và các khu vực lân cận qua trục đường chính Hoàng Diệu.
2. Tại tầng bán hầm :
 - Nhân viên sau khi gửi xe tại tầng bán hầm sẽ tiếp cận với sảnh thang máy và thang bộ theo lối giao thông đứng sẽ đến các tầng làm việc.
3. - Tại tầng 1, 2 được phân chia theo 3 không gian riêng biệt :
 - + Không gian đối ngoại : không gian giao dịch ngân hàng và tư vấn khách hàng
 - + Không gian đối nội : không gian làm việc của nhân viên ngân hàng với các chức năng như : Quầy giao dịch ← → Ngân quỹ ← → Kho tiền
 - + Không gian giao thông : sảnh thang máy nhân viên + thang bộ
 - Tầng 3: văn phòng, lối thang máy, thang bộ, các lối kỹ thuật M&E, phòng dụng cụ vệ sinh, wc nam nữ, hành lang thoát hiểm, phòng server, phòng Phó giám đốc.
 - Tầng 4: lối thang máy, thang bộ, các lối kỹ thuật M&E, phòng dụng cụ vệ sinh, wc nam nữ, hành lang thoát hiểm, phòng Giám đốc, phòng phỏng vấn.
 - Tầng 5: lối thang máy, thang bộ, các lối kỹ thuật M&E, phòng dụng cụ vệ sinh, wc nam nữ, hành lang thoát hiểm, phòng văn phòng phẩm, phòng chứng từ, phòng họp nội bộ.
 - Tầng 6: lối thang máy, thang bộ, các lối kỹ thuật M&E, phòng dụng cụ vệ sinh, wc nam nữ, hành lang thoát hiểm, phòng nghỉ nhân viên, phòng truyền thống.
 - Tầng 7: lối thang máy, thang bộ, các lối kỹ thuật M&E, phòng dụng cụ vệ sinh, wc nam nữ, hành lang thoát hiểm, phòng ăn nhân viên, phòng training.
 - Tầng mái: đặt bồn nước và các hệ thống kỹ thuật.
4. Sảnh văn phòng sử dụng 01 thang máy (sức chứa 08 người mỗi thang) với tốc độ 1,5 m/s từ tầng bán hầm lên tầng 7.
5. Tại mỗi tầng được bố trí thang máy, không gian mở trực tiếp vào khu vực làm việc, kết hợp với thang bộ thoát hiểm được kết nối với khu văn phòng

6. Buồng thang bộ thoát hiểm được thiết kế chống cháy 70 phút, tại mỗi buồng thang bộ thoát hiểm được bố trí hệ thống cửa đi đóng tự động đảm bảo an toàn cho thoát hiểm.
7. Thang thoát hiểm có chiều rộng mỗi vế thang là 900mm kết hợp với hệ thống tay vịn thép 2 bên liên tục cho toàn hệ thống thang sẽ tạo thoát hiểm dễ dàng và an toàn khi thoát nạn.
8. Tại mỗi tầng được ngăn cách giữa không gian làm việc và không gian giao thông bằng những vách kính cường lực tạo nên không gian nhẹ nhàng và thông thoáng cho mỗi tầng làm việc.
9. Trên các lối giao thông tại các tầng đều có bảng đèn “EXIT-Hướng thoát nạn” hướng dẫn đường thoát hiểm dẫn đến buồng thang thoát hiểm. Lối thoát nạn tại các tầng như sau:
 - Tại tầng 1: được thoát hiểm qua cửa chính và cửa thang bộ thoát trực tiếp ra ngoài . Lối dưới hầm thoát lên tầng trệt, và ra ngoài trực tiếp
 - Lối thoát hiểm cho các tầng còn lại (từ tầng bán hầm, tầng 2 đến tầng 7) được bố trí vào buồng thang bộ thoát nạn xuống tầng trệt .
 - Buồng thang thoát hiểm được bố trí cửa chống cháy có chiều rộng lọt lòng 900mm, có mức chịu lửa 70 phút, và có chức năng tự đóng kín ngăn khói đảm bảo an toàn khi thoát hiểm.
10. Tại các buồng thang thoát hiểm đều có sơ đồ hướng dẫn lối thoát hiểm.
11. Tại các sảnh mỗi tầng đều được bố trí hộp chữa cháy, bình chữa cháy và đèn, chuông báo khẩn.

2.5.8. Giải pháp hình khối mặt đứng

- Công trình Trụ sở làm việc Ngân hàng Á Châu ACB – PGD Nhà RỒNG được thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại, đơn giản, nhẹ nhàng nhưng mạnh mẽ.
Hình khối công trình đơn khối được xử lý mặt đứng bằng những mảng đặc rộng , mảng chính, mảng phụ tạo nên hình thức mặt đứng không đơn điệu, phẳng lì một cách nhàm chán, mà được nhấn mạnh bởi các thanh lam ngang trên những mảng kính lớn làm nổi bật công trình trong không gian và nhịp nhàng theo thời gian .
- Công trình sẽ đem lại cảm giác nhẹ nhàng nhưng mạnh mẽ, hiện đại với màu xanh nhạt của tường kết hợp màu xanh của kính cường lực và màu xám của các thanh nhôm sẽ tạo nên những màu sắc chủ đạo đặc trưng cho ngân hàng ACB
- Với những giải pháp hình khối mặt đứng được xử lý tinh tế trên sẽ tạo điểm nhấn cho không gian đô thị , đồng thời tạo nên tiêu điểm cho trục đường Hoàng Diệu , góp phần xây dựng mỹ quan đô thị quận 4.

2.5.9. Hệ thống kỹ thuật

- Hệ thống kỹ thuật, các hộp kỹ thuật cấp điện, cấp thoát nước, thông tin, cứu hỏa tại các tầng được bố trí cạnh khối thang hợp lý, kín đáo, an toàn, dễ sử dụng và thay thế.

- Hệ thống điện bắt đầu tại trạm biến thế toàn khu đặt ngoài công trình, đi vào phòng bảng điện tổng tại tầng bán hầm với sự hỗ trợ của máy phát dự phòng khi cần thiết và cung cấp cho cả công trình.
- Bể cấp nước sinh hoạt và chữa cháy được bố trí âm nền tầng bán hầm. Nước được bơm lên hai bồn nước đặt trên mái để tạo áp tự nhiên đưa xuống cho sinh hoạt trực tiếp, hệ thống chữa cháy được lấy nước trực tiếp từ bể chứa nước.
- Hệ thống thoát nước sinh hoạt được tập trung vào hệ thống bể tự hoại bên dưới tòa nhà, sau khi xử lý sẽ thoát ra hệ thống thoát nước chung toàn khu và đầu nối vào hệ thống thoát nước đô thị khu vực.

2.5.10. Sơ bộ vật liệu hoàn thiện

2.5.10.1. Vật liệu hoàn thiện nền

- Khu văn phòng được hoàn thiện bằng gạch vietceramic bóng, tông màu sáng tạo sự sang trọng.
- Nền khu vệ sinh được xử lý chống thấm kỹ trước khi hoàn thiện bằng gạch granite chống trơn trượt.
- Nền mái được hoàn thiện bởi lớp chống nóng cùng lớp chống thấm theo đúng yêu cầu kỹ thuật.
- Sân ngoài được hoàn thiện bằng gạch lát sân hoặc lớp bê tông dày 50mm chống trượt và có kẻ roan chống nứt.
- Sân trong tòa nhà được hoàn thiện lát gạch nhám chống trượt.

2.5.10.2. Vật liệu hoàn thiện tường

- Tường nội thất công trình được vữa tô + bã mastic kết hợp sơn nước hoàn thiện
- Tường sảnh thang máy và ở sảnh đón ốp đá marble tông màu ấm mang lại sự sang trọng, cảm giác ấm áp, và khẳng định giá trị cũng như đẳng cấp của công trình.

2.5.10.3. Vật liệu hoàn thiện trần

- Trần khu giao dịch tại tầng trệt trần thạch cao khung nhôm chìm kết hợp thạch cao khung nhôm nổi được hoàn thiện theo dạng phân mảng mang tính hiện đại, năng động, linh hoạt, nhẹ nhàng và dễ bảo trì.
- Trần vệ sinh là trần thạch cao chống ẩm, khung nhôm chìm.
- Trần thang được trét bã mastic kết hợp sơn nước hoàn thiện.

2.5.10.4. Vật liệu hoàn thiện các hạng mục khác

- Cầu thang thoát hiểm sẽ được hoàn thiện bằng đá trắng muối tiêu, có mũi bậc chống trượt. Bậc tam cấp sẽ được hoàn thiện bằng đá granite đen kim sa hạt trung, khổ lớn kết hợp đá granite Phú Yên phun cát tạo nhám.

2.5.11. Hệ tường và cửa ngăn cháy cho công trình

Công trình thuộc cấp II có bậc chịu lửa là bậc II theo QCVN 03:2012 và TT 06/2021, có hệ tường ngăn cháy loại 1.

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN**

Mã số doanh nghiệp: 0301452948

Đăng ký lần đầu: ngày 19 tháng 05 năm 1993

Đăng ký thay đổi lần thứ: 38, ngày 04 tháng 07 năm 2022

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN Á CHÂU
Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: ASIA COMMERCIAL JOINT STOCK BANK
Tên công ty viết tắt: ACB

2. Địa chỉ trụ sở chính

442 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 05, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: 8334085 - 8395179

Fax: 8399885

Email: acb@acb.com.vn

Website: www.acb.com.vn

3. Vốn điều lệ

Vốn điều lệ: 33.774.350.940.000 đồng.

Bằng chữ: Ba mươi ba nghìn bảy trăm bảy mươi bốn tỷ ba trăm năm mươi triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 3.377.435.094

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: TỪ TIẾN PHÁT

Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: 06/12/1974

Dân tộc: Hoa

Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: Thẻ căn cước công dân

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: 079074029535

Ngày cấp: 12/08/2021

Nơi cấp: Cục Trưởng Cục Cảnh Sát Quản Lý
Hành Chính Về Trật Tự Xã Hội

Địa chỉ thường trú: Số 217/6 Đường Nguyễn Đình Chính, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Địa chỉ liên lạc: Căn hộ 63/1/2.1, 71 Đường Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Chứng thực bản sao đúng với bản chính

Số chứng thực.....Quyển số.....SCT/BS

00015861
Ngày 15-12-2022

Chữ tích UBND P.5, Q.3




Mai Trung Hiếu



TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

Nguyễn Trung Chánh

Mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy		
Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (Ký, đóng dấu)
(1)	(2)	(3)
12-11-2012	<p>Chuyển nhượng cho NGÂN HÀNG TMCP Á CHÂU, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần; Mã số doanh nghiệp: 0301452948 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 05 năm 1993, đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 30 tháng 08 năm 2012. Địa chỉ trụ sở chính: 442 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, TP.HCM;</p> <p>Chuyển mục đích sử dụng đất thành đất cơ sở sản xuất kinh doanh theo đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 09/10/2012 của Ngân hàng TMCP Á Châu, theo hồ sơ số 008490.</p>	<p>KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC</p>  <p>Phạm Gia Hòa</p>



GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý

1. Chủ sở hữu có quyền và nghĩa vụ đối với nhà ở, đất ở theo quy định của pháp luật.
2. Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho, nhận đổi nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở phải làm thủ tục theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận mới.
3. Chủ sở hữu không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa, viết thêm bất kỳ nội dung nào trong giấy chứng nhận.
4. Chủ sở hữu có trách nhiệm:
 - Giữ gìn, bảo quản giấy chứng nhận; trường hợp mất giấy chứng nhận phải báo ngay với công an phường, xã, thị trấn nơi gắn nhất và cơ quan cấp giấy.
 - Khi giấy chứng nhận bị hư hỏng, rách nát hoặc mục IV hết chỗ ghi thì chủ sở hữu phải đến cơ quan cấp giấy chứng nhận làm thủ tục để được cấp đổi giấy mới.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

ỦY BAN NHÂN DÂN

QUẬN 4 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

7 9 7 7 3 2 7 2 5 6 0 0 2 6 9

CHỨNG NHẬN

Mục I. Chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở

Ông : NGUYỄN BỬU Sinh năm : 1946 CMND số : 020 129 047

Bà : PHAN NGỌC VỆ Sinh năm : 1954 CMND số : 020 129 706

Mục II. Thực trạng nhà ở, đất ở

1/ Nhà ở Địa chỉ: 14-16 Hoàng Diệu phường 12 ,quận 4, TpHCM Diện tích sàn (nhà ở, căn hộ): 688.50 m ² Kết cấu nhà: Vách gạch, sàn BTCT, mái tôn. Cấp (hạng) nhà ở: III Số tầng (tầng): 4 Năm xây dựng: / Diện tích sàn nhà phụ (nếu có): m ² Thời hạn được sở hữu: Lâu dài	2/ Đất ở Thửa đất số: 26 Tờ bản đồ số: 6 Diện tích: 190.30 m ² Sử dụng riêng: 190.30 m ² Sử dụng chung: m ² Đất được giao hoặc thuê: Được công nhận Hợp đồng thuê đất (số, ngày, tháng, năm): Thời gian thuê từ ngày tháng năm đến ngày tháng năm
---	--

Mục III, Mục IV ở trang sau là thành phần của giấy chứng nhận này

Tp Hồ Chí Minh , ngày 28 tháng 01 năm 2008

TM. Ủy ban nhân dân Quận 4

KT. CHỦ TỊCH

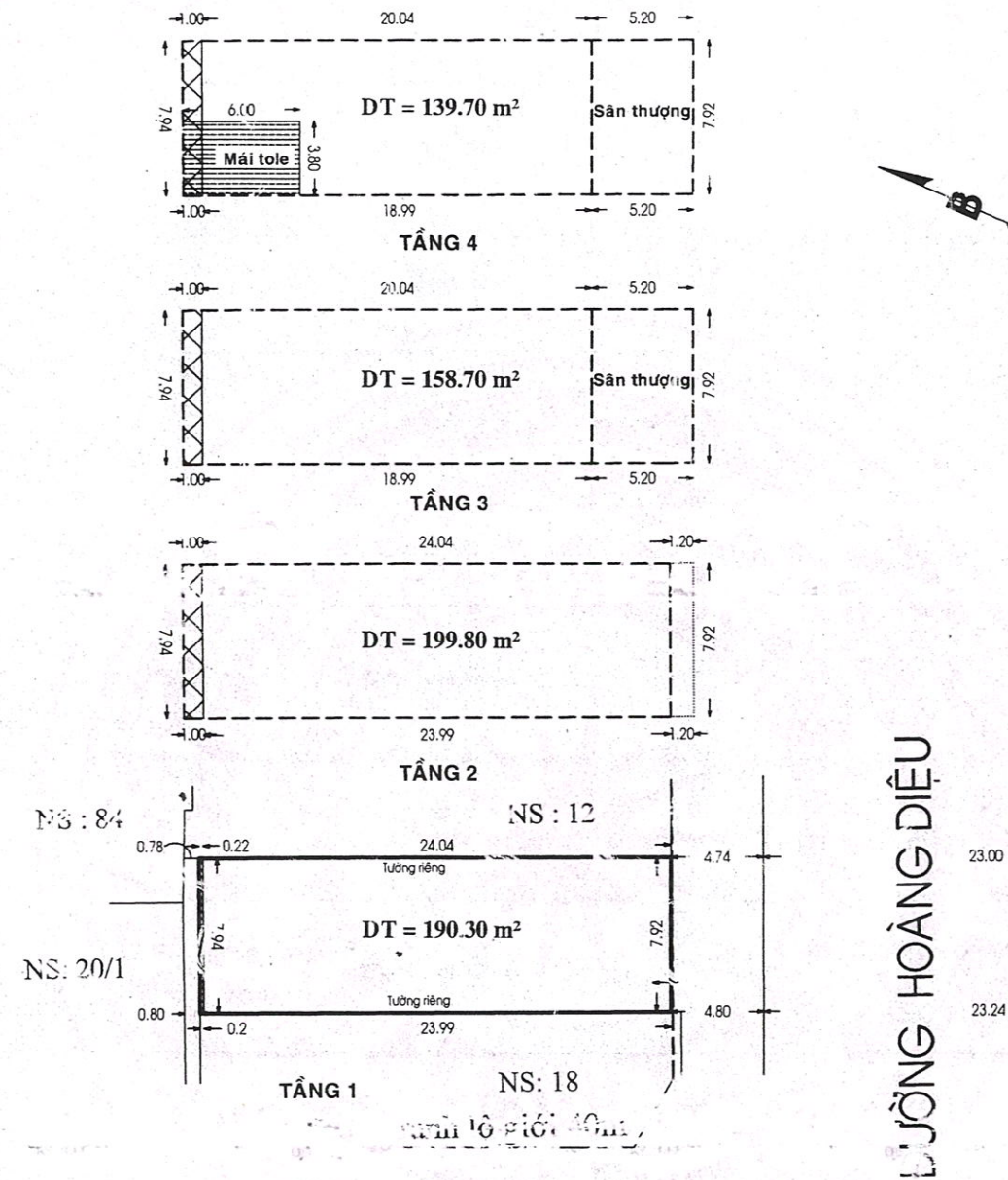
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Trọng Tuấn

Hồ sơ gốc 0203 /2008/UBND.GCN

Mục III. Sơ đồ nhà ở, đất ở



GHI CHÚ :

- * Lô giới đường Hoàng Diệu : 40.0 m (hiện hữu).
(theo QĐ số 6982/QĐ-UB-QLĐT ngày 30/9/1995 của UBND TP.HCM).
- * Hẻm giới sau : giữ nguyên trạng.
- * Khi Nhà nước thực hiện quy hoạch, chủ sở hữu nhà ở, đất ở phải chấp hành theo quy định.

- Ranh đất
- - - Ranh xây dựng
- Lê đường
- Ranh ban công
- ▨ Diện tích nhà và đất không công nhận
- ▣ Diện tích nhà không công nhận

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 11 năm 2022



GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: **63** /GPXD

1. Cấp cho: Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu

- Địa chỉ : Số 442 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, Quận 3

2. Được phép xây dựng công trình: Văn phòng (Phòng Giao dịch Nhà Rông)

- Theo thiết kế kỹ thuật do các Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Fujinami (Kiến trúc); Công ty TNHH Tư vấn Tân Bách Khoa X.D (Kết cấu); Công ty TNHH Thương mại và Xây lắp Việt Hưng Thịnh (Cơ điện) lập;

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: KTS. Hoàng Thị Bích Liên; Chứng chỉ hành nghề số HCM-00000078 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc TPHCM cấp ngày 10/12/2021.

- Đơn vị thẩm tra: Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng (Cideco)

- Chủ trì thẩm tra kết cấu: KS Hồ Thái Thanh (Chứng chỉ hành nghề số BXD-00053961 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 28/03/2019)

- Đơn vị thẩm định: Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng Tổng Hợp

- Gồm các nội dung sau:

+ Vị trí xây dựng: Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: số 14-16 đường Hoàng Diệu, Phường 12, Quận 4. Diện tích khu đất: 190,30m²

+ Loại, cấp công trình: công trình dân dụng, cấp II

+ Cốt nền xây dựng: +0,00m, tương ứng cao độ chuẩn quốc gia H > 2m; Cốt xây dựng tại tầng 1 (trệt): +1,8m (so với cốt nền)

+ Mật độ xây dựng 75%; Hệ số sử dụng đất: 5,0 lần

+ Chỉ giới đường đỏ trùng ranh lộ giới đường Hoàng Diệu (lộ giới 40m đoạn từ đường Lê Quốc Hưng đến Nguyễn Tất Thành); Chỉ giới xây dựng: xây sát ranh lộ giới, riêng tầng trệt lùi 7m so với ranh lộ giới đường Hoàng Diệu và lùi ≥ 2m so với ranh đất phía sau

+ Màu sắc công trình hài hòa cảnh quan kiến trúc khu vực

+ Chiều sâu công trình (tại cốt sàn tầng hầm): -1,3m

+ Diện tích xây dựng: 142,75m²

+ Tổng diện tích sàn xây dựng toàn công trình: 948,03m² (Tầng bán hầm: 165,82m²; Tầng 1: 91,55m²; Tầng 2 ÷ tầng 7: 142,75m²/tầng)

+ Chiều cao tại chỉ giới xây dựng so với cốt vỉa hè: 25m; tại đỉnh mái: 27m.

+ Số tầng: 08 tầng (bao gồm 01 tầng bán hầm và 7 tầng nổi)

3. Giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 0203/2008/UBND.GCN ngày 28/01/2008 do Ủy ban nhân dân Quận 4. Ngày 12/11/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố cập nhật chuyển nhượng cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu; chuyển mục đích sử dụng đất thành đất cơ sở sản xuất kinh doanh

4. Giấy phép xây dựng này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn **12 tháng** kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn Giấy phép xây dựng (Xem tiếp trang sau).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- UBND P.12, Q.4;
- Cục thuế TP; Thanh tra Sở;
- Lưu VT; CPXD

MSHS 0101220132-TVCD

(bản photo)



Lê Trần Kiên

I. Các giấy tờ pháp lý làm cơ sở cấp Giấy phép xây dựng

- Văn bản số 4594/SQHKT-QHKV1 ngày 31/12/2020 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về cung cấp thông tin quy hoạch đô thị;
- Văn bản số 11970/SGTVT-KT ngày 05/11/2021 của Sở Giao thông vận tải ý kiến về phương án kết nối giao thông dự án
- Văn bản số 2598/UBND-ĐT ngày 12/11/2021 của Ủy ban nhân dân Quận 4 về thủ tục môi trường của dự án
- Giấy chứng nhận số 528/TD-PCCC ngày 27/7/2022 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ Công an Thành phố Hồ Chí Minh
- Văn bản số 2829/CNNB-KT ngày 03/11/2021 của Công ty cổ phần cấp nước Nhà Bè về thỏa thuận đầu nối cấp nước cho Dự án; Văn bản số 2606/PCTT-DVKH ngày 05/11/2021 của Công ty điện lực Tân Thuận về thỏa thuận đảm bảo cấp điện cho dự án; Văn bản số 3856/TTHT-HTTN ngày 08/11/2021 của Trung tâm quản lý hạ tầng kỹ thuật về thỏa thuận hướng tuyến thoát nước
- Văn bản số 12495/SXD-CPXD ngày 14/9/2022 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Phòng Giao dịch Nhà Rông (văn phòng);
- Báo cáo Kết quả thẩm tra thiết kế kỹ thuật số 155-A1-TK/CDC-TVKT ngày 08/10/2022 của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng (Cideco); Thông báo kết quả thẩm định số 325/XN3-BCTĐ ngày 10/10/2022 của Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng Tổng Hợp; Quyết định số 012/QĐ-QTHC.22 ngày 10/10/2022 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu về phê duyệt TKKT triển khai sau TKCS

II. Chủ đầu tư phải thực hiện các nội dung sau đây:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh Giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp Giấy phép xây dựng.
6. Các lưu ý:
 - Thực hiện đầy đủ nội dung yêu cầu tại các văn bản thuộc **Mục I** nêu trên và liên hệ Ủy ban nhân dân Quận 4 để được hướng dẫn xác định cao độ nền quy hoạch và lộ giới đường tiếp giáp khu đất xây dựng.
 - Chỉ được khởi công xây dựng công trình khi đã đáp ứng các điều kiện khởi công theo khoản 39, Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi bổ sung Luật Xây dựng 2014.
 - Chịu trách nhiệm thực hiện và đảm bảo an toàn trong quá trình thi công xây dựng theo quy định tại Điều 5 Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 05/11/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về đảm bảo an toàn công trình lân cận khi thi công phần ngầm công trình xây dựng trên địa bàn thành phố.
 - Sử dụng vật liệu xây dựng trong công trình theo các quy định tại Nghị định số 24a/2016/NĐ-CP ngày 05/4/2016 của Chính phủ về quản lý vật liệu xây dựng và Thông tư số 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ Xây dựng.
 - Thực hiện các quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.
 - **Chủ đầu tư, chủ sở hữu công trình có trách nhiệm tổ chức thực hiện phá dỡ công trình để giải phóng mặt bằng xây dựng công trình mới theo quy định tại điều 118 Luật Xây dựng 2014, được sửa đổi bổ sung khoản 44 điều 1 Luật số 62/2020/QH14.**
 - **Chủ đầu tư phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu có sự tranh chấp khiếu nại về ranh nhà, đất;**



Số: 528 /TD-PCCC

GIẤY CHỨNG NHẬN
THẨM DUYỆT THIẾT KẾ VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY

Căn cứ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

Xét hồ sơ và văn bản đề nghị thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy ngày 15 tháng 6 năm 2022 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu.

Người đại diện theo pháp luật là: Nguyễn Tuấn Anh. Chức vụ: Trưởng phòng Xây dựng Cơ bản

PHÒNG CẢNH SÁT PCCC&CNCH – CÔNG AN TP HỒ CHÍ MINH
CHỨNG NHẬN:

Trụ sở làm việc Ngân hàng Á Châu - PGD Nhà Ròng

Địa điểm xây dựng: số 14-16 đường Hoàng Diệu, Phường 12, Quận 4, TP. HCM.

Chủ đầu tư: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu.

Đơn vị tư vấn thiết kế: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Fujinami và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thiết bị PCCC Quang Vinh.

Đã được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy các nội dung sau:

1. Đường giao thông cho xe chữa cháy, khoảng cách phòng cháy chống cháy;
2. Bậc chịu lửa, bố trí công năng của công trình liên quan đến phòng cháy và chữa cháy; Giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan, chống tụ khói; Phương án chống sét;
3. Lối, đường thoát nạn; Hệ thống đèn chiếu sáng sự cố, đèn chỉ dẫn thoát nạn;
4. Hệ thống báo cháy tự động; Hệ thống chữa cháy bằng nước;
5. Giải pháp cấp điện cho hệ thống phòng cháy và chữa cháy và các hệ thống kỹ thuật khác có liên quan về phòng cháy và chữa cháy; Trang bị phương tiện chữa cháy ban đầu.

Quy mô dự án/công trình/phương tiện và danh mục các tài liệu, bản vẽ được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy ghi tại trang 2. *l*

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 7 năm 2022

Nơi nhận:

- Chủ đầu tư; C07-BCA;
- Đại tá Nguyễn Thanh Hường – PGD CATP;
- Công an Quận 4;
- Lưu: VT, Đ2 (T.T.Dũng). *meu*



TRƯỞNG PHÒNG

Đại tá Huỳnh Quang Tâm

**QUY MÔ DỰ ÁN/CÔNG TRÌNH/PHƯƠNG TIỆN VÀ DANH MỤC
TÀI LIỆU, BẢN VẼ ĐƯỢC THẨM DUYỆT THIẾT KẾ
VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY**

(Kèm theo Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 528/TD-
PCCC ngày 27/7/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH
– Công an TP Hồ Chí Minh

TT	Nội dung	Ghi chú
I	QUY MÔ DỰ ÁN/CÔNG TRÌNH/PHƯƠNG TIỆN	
	Quy mô: 01 hầm, 07 tầng, tầng mái.	
II	DANH MỤC TÀI LIỆU, BẢN VẼ	
1	<p>Đường giao thông cho xe chữa cháy, khoảng cách phòng cháy chống cháy; Bậc chịu lửa, bố trí công năng của công trình liên quan đến phòng cháy và chữa cháy; Giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan, chống tụ khói; Phương án chống sét; Lối, đường thoát nạn; Hệ thống đèn chiếu sáng sự cố, đèn chỉ dẫn thoát nạn; Hệ thống báo cháy tự động; Hệ thống chữa cháy bằng nước; Giải pháp cấp điện cho hệ thống phòng cháy và chữa cháy và các hệ thống kỹ thuật khác có liên quan về phòng cháy và chữa cháy; Trang bị phương tiện chữa cháy ban đầu;</p>	<p>ACB.NR-A-P.01 đến ACB.NR-A-P.19 ACB.NR-FF-EP-001, ACB.NR-FF-EP-101, ACB.NR-FF-EM-201 đến ACB.NR-FF-EM-204, ACB.NR-FF-EN-101, ACB.NR-FF-FA-401, ACB.NR-FF-EN-201 đến ACB.NR-FF-EN-203, ACB.NR-FF-FA-001, ACB.NR-FF-FA-101, ACB.NR-FF-FA-201 đến ACB.NR-FF-FA-204, ACB.NR-FF-MVAC-001, ACB.NR-FF-MVAC-101, ACB.NR-FF-MVAC-201 đến ACB.NR-FF-MVAC-205, ACB.NR-FF-MVAC-401, ACB.NR-FF-MFP-001, ACB.NR-FF-MFP-101, ACB.NR-FF-MFP-201 đến ACB.NR-FF-MFP-204, ACB.NR-FF-MFP-401, ACB.NR-FF-MFP-402</p>
2	Thuyết minh.	01 quyển. ✓

Lưu ý: Thông tin tại Giấy chứng nhận này chỉ xác nhận bảo đảm các yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy, không có giá trị về quyền sử dụng đất và các chỉ tiêu về quy hoạch, xây dựng./.

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

Số **12495** /SXĐ-CPXD

Về thông báo kết quả thẩm định
Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư
xây dựng Dự án Phòng giao dịch
Nhà Rông (Văn phòng) tại số 14-16
đường Hoàng Diệu, phường 12,
Quận 4

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **14** tháng 9 năm 2022

Kính gửi: Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu

Sở Xây dựng đã nhận Tờ trình số 01/TT-XDCB-22 ngày 22/8/2022 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của Dự án Phòng Giao dịch Nhà Rông (văn phòng) tại số 14-16 đường Hoàng Diệu, phường 12, Quận 4;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Phòng Giao dịch Nhà Rông (văn phòng) tại số 14-16 đường Hoàng Diệu, phường 12, Quận 4 như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Dự án Phòng Giao dịch Nhà Rông (văn phòng)
2. Nhóm dự án, loại, cấp, quy mô công trình: Nhóm C, công trình dân dụng cấp II
3. Người quyết định đầu tư: Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu
4. Địa chỉ liên hệ: Số 442 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, Quận 3.
5. Địa điểm xây dựng: số 14-16 đường Hoàng Diệu, phường 12, Quận 4;
6. Giá trị tổng mức đầu tư (theo tờ trình của Chủ đầu tư): 14,946 tỷ đồng.
Căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng công trình, kèm theo Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/7/2022 của Bộ Xây dựng là 13.625 tỷ đồng
7. Nguồn vốn đầu tư: vốn của Chủ đầu tư
8. Thời gian thực hiện: 14 tháng
9. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Fujinami (Kiến trúc); Công ty TNHH Thương mại và Xây lắp Việt Hưng Thịnh (Cơ điện); Công ty TNHH Tư vấn Tân Bách Khoa X.D (Kết cấu)
10. Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Địa chất – Xử lý nền móng – Xây dựng Đông Dương.
11. Tiêu chuẩn, Quy chuẩn áp dụng: Thiết kế cơ sở áp dụng Tiêu chuẩn và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.



II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 0203/2008/UBND.GCN ngày 28/01/2008 do Ủy ban nhân dân Quận 4. Ngày 12/11/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố cập nhật chuyển nhượng cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu; chuyển mục đích sử dụng đất thành đất cơ sở sản xuất kinh doanh.

- Văn bản số 4594/SQHKT-QHKV1 ngày 31/12/2020 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về cung cấp thông tin quy hoạch đô thị;

- Văn bản số 11970/SGTVT-KT ngày 05/11/2021 của Sở Giao thông vận tải ý kiến về phương án kết nối giao thông dự án

- Văn bản số 2598/UBND-ĐT ngày 12/11/2021 của Ủy ban nhân dân Quận 4 về hướng dẫn thủ tục môi trường của dự án

- Giấy chứng nhận số 528/TD-PCCC ngày 27/7/2022 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ Công an Thành phố Hồ Chí Minh

- Văn bản số 2829/CNNB-KT ngày 03/11/2021 của Công ty cổ phần cấp nước Nhà Bè về thỏa thuận đấu nối cấp nước cho Dự án

- Văn bản số 2606/PCTT-DVKH ngày 05/11/2021 của Công ty điện lực Tân Thuận về thỏa thuận đảm bảo cấp điện cho dự án

- Văn bản số 3856/TTHT-HTTN ngày 08/11/2021 của Trung tâm quản lý hạ tầng kỹ thuật về thỏa thuận hướng tuyến thoát nước

2. Hồ sơ, tài liệu dự án, khảo sát, thiết kế

Hồ sơ khảo sát xây dựng được phê duyệt; thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; thiết kế cơ sở phục vụ lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (gồm bản vẽ và thuyết minh); danh mục tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng cho dự án

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

3.1. Phần kiến trúc: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Fujinami; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001104 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 17/3/2022

+ Chủ trì thiết kế kiến trúc: KTS Hoàng Thị Bích Liên, Chứng chỉ hành nghề số HCM-00000078 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc TPHCM cấp ngày 10/12/2021.

3.2. Phần cơ điện - Công ty TNHH Thương mại và Xây lắp Việt Hưng Thịnh, có Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00003599 ngày 04/7/2022 của Cục quản lý hoạt động xây dựng.

+ Chủ trì thiết kế cơ điện: Ông Hồ Minh Thái, có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số: BXD-00023477 ngày 08/11/2019 của Cục quản lý hoạt động Xây dựng.

+ Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: KS. Nguyễn Hữu Cầu, chứng chỉ hành

ngành hoạt động xây dựng số: BXD-00054072 ngày 28/03/2019 của Cục quản lý Hoạt động Xây dựng.

3.3. Phần kết cấu: Công ty TNHH Tư vấn Tân Bách Khoa X.D; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001078 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 25/02/2022

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: KS.Trần Duy Linh, Chứng chỉ hành nghề số BXD-00069255 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 27/8/2019

3.4. Nhà thầu thực hiện khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Địa chất – Xử lý nền móng – Xây dựng Đông Dương; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00009246 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 20/3/2018

- Chủ trì khảo sát địa chất: KS. Nguyễn Thế Hoàng, Chứng chỉ hành nghề số BXD-00040636 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 15/9/2018

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Giải pháp tổng mặt bằng và phương án kiến trúc

Công trình có hình khối độc lập trên khu đất diện tích 190,3m², tiếp giáp đường Hoàng Diệu (lộ giới 40m đoạn từ đường Lê Quốc Hưng đến Nguyễn Tất Thành), công trình được xây sát ranh lộ giới, riêng tầng trệt lùi 7m so với ranh lộ giới đường Hoàng Diệu và lùi ≥ 2 m so với ranh đất phía sau. Thiết kế bố trí cây xanh cảnh quan bên trong công trình tại tầng 1, tạo ô thông thoáng các tầng bên trên bằng giải pháp chừa ô sàn trống từ trệt 2 + 3.

Phương án kiến trúc có thông số thiết kế như sau:

- Số tầng cao: 08 tầng (bao gồm 01 tầng bán hầm và 7 tầng nổi)
- Cốt xây dựng công trình ± 0.00 m tương ứng cao độ không chế toàn khu vực H=2,0m (hệ VN2000) xác định theo Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Trung tâm hiện hữu Thành phố
- Cốt sàn tầng 1: +1,8m so với cốt vỉa hè;
- Chiều sâu tầng hầm: -1,3m so với cốt vỉa hè;
- Diện tích chiếm đất xây dựng (theo hình chiếu bằng mái): 142,75m², tương ứng mật độ xây dựng 75%
- Tổng diện tích sàn xây dựng (không kể tầng bán hầm bố trí để xe, kỹ thuật): 948,03m², tương ứng hệ số sử dụng đất 5,0 lần

Tổng diện tích sàn xây dựng toàn công trình: 1.113,85m², cụ thể:

+ Tầng bán hầm (để xe, kỹ thuật)	: 165,82m ²
+ Tầng 1 (sảnh, sân vườn)	: 91,55m ²
+ Tầng 2,4,5 (phòng làm việc, phòng phụ trợ)	: 142,75m ² /tầng
+ Tầng 3,7 (phòng làm việc)	: 142,75m ² /tầng
+ Tầng 6 (phòng chứng từ, truyền thông)	: 142,75m ²

- Chiều cao công trình tại chỉ giới xây dựng so với cốt vỉa hè: 25m (Tầng bán hầm: 2,8m; Tầng 1: 3,6m; Tầng 2÷6: 3,3m/tầng; Tầng 7: 3,1m;



- Thuyết minh tính toán chỗ để xe trên phần diện tích sàn sử dụng văn phòng là $295,64m^2$ với tổng diện tích để xe theo yêu cầu là $140,43m^2$ so với chỗ để xe bố trí tại tầng bán hầm khoảng $142m^2$ đáp ứng chỗ để xe tối thiểu tại tòa nhà

2. Phương án kết cấu: Kết cấu chịu lực chính là hệ khung, cột, dầm, sàn, mái bê tông cốt thép đổ toàn khối. Móng được thiết kế tựa trên nền được gia cố bằng cọc BTCT ứng lực trước, nền và vách hầm bằng bê tông cốt thép.

3. Hệ thống kỹ thuật công trình

- Phương án cấp điện: từ nguồn cấp điện Thành phố trên đường Hoàng Diệu cấp cho công trình dự kiến máy phát điện Công suất 110kVA để cấp cho phụ tải cần thiết.

- Phương án cấp nước: từ nguồn cấp khu vực đưa về bể ngầm $40m^3$ và bơm lên bể chứa trên mái dự dung tích $3m^3$ trước khi cấp đến thiết bị dùng nước

- Phương án thoát nước mưa, nước thải: Hệ thống thoát nước mưa của công trình được đấu nối với hệ thống thoát nước trên đường Hoàng Diệu, hệ thống thoát nước riêng với nước thải; Bể tự hoại thể tích $11m^3$.

4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà, phương án đấu nối giao thông trên đường Hoàng Diệu kết nối 01 vị trí bề rộng $B=5m$, bán kính $R=3m$, độ dốc $i=3\%$ dùng làm lối ra vào

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Sự tuân thủ quy định pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở, điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng

Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án được lập theo quy định hiện hành về quản lý dự án đầu tư xây dựng. Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở, khảo sát xây dựng có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng phù hợp công việc. Các chủ nhiệm, chủ trì khảo sát, thiết kế có chứng chỉ hành nghề và năng lực phù hợp với công việc thực hiện.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng

Thiết kế cơ sở được lập theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại Văn bản số 4594/SQHKT-QHKV1 ngày 31/12/2020 của Sở Quy hoạch, trên cơ sở căn cứ pháp lý về quy hoạch phù hợp Quyết định số 5335/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại ô phố ký hiệu U2 và U5 phân khu 5, với các nội dung:

Tiêu chí	VB số 4594/SQHKT-QHKV1 ngày 31/12/2020	Thiết kế cơ sở	Nhận xét
Diện tích lô đất	Diện tích lô đất $190,3m^2$	$190,3m^2$	Phù hợp
Số tầng cao	8 tầng theo QCVN 03:2012/BXD	8 tầng (gồm 01 tầng bán hầm + 7 tầng nổi)	Phù hợp

Chiều cao	Tại chỉ giới xây dựng $\leq 25\text{m}$; Tại đỉnh mái $\leq 27\text{m}$	Tại chỉ giới xây dựng 25m ; Tại đỉnh mái 27m	Phù hợp
Mật độ xây dựng	Tối đa 75%	75%	Phù hợp
Hệ số sử dụng đất	Tối đa 5,0 lần	5,0 lần	Phù hợp
Khoảng lùi công trình so với ranh lộ giới đường Hoàng Diệu	Tại trệt lùi $\geq 3\text{m}$, các tầng trên xây sát So với ranh đất phía sau lùi 2m; Xây sát ranh đất còn lại	Tại trệt lùi từ $3\text{m} \div 7\text{m}$, các tầng trên xây sát So với ranh đất phía sau lùi 2m; Xây sát ranh đất còn lại	Phù hợp Phù hợp

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận; với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có).

Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 0203/2008/UBND.GCN ngày 28/01/2008 do Ủy ban nhân dân Quận 4. Ngày 12/11/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố cập nhật chuyển nhượng cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu; chuyển mục đích sử dụng đất thành đất cơ sở sản xuất kinh doanh, nên việc Chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án Văn phòng không thuộc trường hợp phải thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 32 Luật đầu tư 2020.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực:

Việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật của Dự án đã được các cơ quan quản lý chuyên ngành có ý kiến thỏa thuận bằng văn bản.

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường.

- Chủ đầu tư cần tiến hành thí nghiệm hiện trường kiểm tra sức chịu tải của cọc móng, để xem xét điều chỉnh kích thước và số lượng cọc (nếu có) nhằm đảm bảo an toàn cho công trình. Do giải pháp kết cấu chính được lựa chọn sơ bộ dựa trên các thông số tổ hợp tải trọng cơ bản chưa được tính toán cụ thể, nên khi triển khai thiết kế kỹ thuật trên cơ sở tính toán chi tiết dựa vào địa chất công trình và điều kiện thực tế;

- Thiết kế đã được thẩm duyệt về phòng cháy tại Giấy chứng nhận số 528/TD-PCCC ngày 27/7/2022 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ Công an Thành phố Hồ Chí Minh

- Về bảo vệ môi trường, được Ủy ban nhân dân Quận 4 có ý kiến tại Văn bản số 2598/UBND-ĐT ngày 12/11/2021 về thủ tục môi trường của dự án

6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật

Trong nội dung của dự án, thể hiện đầy đủ danh mục mã số hiệu và tên các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng áp dụng. Người quyết định đầu tư tổ chức xem xét



và chấp thuận áp dụng tiêu chuẩn theo thẩm quyền đã nêu tại Điều 6 Thông tư số 18/2010/TT-BXD ngày 15/10/2010 của Bộ Xây dựng trong quá trình thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

V. KẾT LUẬN

1. Dự án đầu tư xây dựng công trình Phòng Giao dịch Nhà Rông (văn phòng) tại số 14-16 đường Hoàng Diệu, phường 12, Quận 4 đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

2. Yêu cầu sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện

- Chủ đầu tư quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; tổ chức thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo quy định tại Điều 82 và Điều 83 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 24 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14, làm cơ sở để lập thủ tục đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định;

- Liên hệ Ủy ban nhân dân quận 4 để hướng dẫn xác định cao độ nền quy hoạch, ranh lộ giới đường, hẻm tiếp giáp khu đất nhằm đảm bảo phù hợp với quy hoạch được duyệt.

- Khi triển khai hồ sơ thiết kế các bước tiếp theo, chủ đầu tư và tư vấn thiết kế cần tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật bắt buộc theo quy định tại QCVN 09:2013/BXD về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả; QCVN 10:2014/BXD về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng và các yêu cầu của cơ quan thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy;

- Chủ đầu tư và tư vấn thiết kế hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu sử dụng trong hồ sơ thiết kế cơ sở, an toàn, chất lượng xây dựng công trình xây dựng; đồng thời có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .PDF) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng đã đóng dấu thẩm định cho Sở Xây dựng;

3. Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Phòng giao dịch Nhà Rông (văn phòng) tại số 14-16 đường Hoàng Diệu, phường 12, Quận 4. Đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- UBND Quận 4;
- Lưu: VT; CPXD.

MHS: 4012200110/TVCD

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Lê Trần Kiên

TỔNG CÔNG TY
ĐIỆN LỰC TP HỒ CHÍ MINH
CÔNG TY ĐIỆN LỰC TÂN THUẬN

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

Số: 2606/PCTT-DVKH

Quận 4, ngày 05 tháng 11 năm 2021

V/v Phúc đáp Đơn đề nghị thỏa thuận
đảm bảo cung cấp điện.

Kính gửi: Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Á Châu

Căn cứ công văn số: 3386/CV-QTHC.21 ngày 22/10/2021 của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Á Châu về việc thỏa thuận đảm bảo cung cấp điện cho dự án công trình xây dựng “Trụ sở làm việc Ngân Hàng Á Châu – PGD Nhà Rộng” tại 14-16 Hoàng Diệu P13 Q4;

Công ty Điện lực Tân Thuận xin thông báo đến Quý khách hàng như sau:

Công ty Điện lực Tân Thuận đảm bảo đủ công suất để cấp nguồn điện cho công trình xây dựng “Trụ sở làm việc Ngân Hàng Á Châu – PGD Nhà Rộng” 14-16 Hoàng Diệu P13 Q4 với phụ tải dự kiến 250A qua trạm chuyên dùng 160kVA, Quý khách hàng bố trí vị trí lắp đặt trạm trong khuôn viên của Quý khách hàng.

Sau khi công trình được cơ quan thẩm quyền cấp phép xây dựng, đề nghị khách hàng vui lòng thông báo cho Công ty Điện lực Tân Thuận được biết để hỗ trợ trong việc thực hiện các thủ tục cấp điện theo đúng quy định.

Công ty Điện lực Tân Thuận luôn mong muốn được phục vụ, cung cấp điện cho Quý khách hàng với chất lượng ngày càng cao, và dịch vụ ngày càng hoàn hảo và rất mong Quý khách hàng đồng hành và hợp tác. Trong quá trình sử dụng điện, mọi thắc mắc, Quý khách vui lòng thông báo cho Công ty Điện lực Tân Thuận qua Tổng đài 1900 545454 để được hỗ trợ.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ông Giám đốc (báo cáo);
- Phòng kinh doanh (để biết);
- Lưu: VT, DVKH, NĐN.(4).

KT. GIÁM ĐỐC
Phó Giám Đốc



Trương Hoàng Hải



**CÔNG TY CỔ PHẦN
CẤP NƯỚC NHÀ BÈ**

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

Số: **2829** /CNNB-KT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày **03** tháng **11** năm 2021

V/v: *Thỏa thuận đấu nối cấp nước cho dự án “Trụ sở làm việc Ngân hàng Á Châu – PGD Nhà Rông” địa chỉ 14-16 Hoàng Diệu, Phường 12, Quận 4, Tp.Hồ Chí Minh.*

Kính gửi : NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN Á CHÂU

Căn cứ văn bản số 3387/CV-QTHC.21 ngày 21/10/2021 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu về việc xin chủ trương đấu nối hệ thống cấp nước cho dự án “Trụ sở làm việc Ngân hàng Á Châu -PGD Nhà Rông” tại địa chỉ 14-16 Hoàng Diệu, Phường 12, Quận 4, Tp.Hồ Chí Minh.

Theo nội dung của văn bản của Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Á Châu, sau khi xem xét Công Ty Cổ Phần Cấp Nước Nhà Bè có ý kiến như sau:

- Chấp thuận chủ trương đấu nối vào hệ thống cấp nước do Công Ty Cổ Phần Cấp Nước Nhà Bè quản lý để cấp nước cho dự án “Trụ sở làm việc ngân hàng Á Châu - PGD” địa chỉ 14-16 Hoàng Diệu, Phường 12, Quận 4.
- Vị trí xây dựng dự án “Trụ sở làm việc ngân hàng Á Châu - PGD” tại địa chỉ 14-16 Hoàng Diệu, Phường 12, Quận 4 có tuyến ống cấp nước D150 hiện hữu trên đường Hoàng Diệu đủ đáp ứng nhu cầu sử dụng nước sạch của dự án.
- Khi triển khai dự án hoặc khi cần thiết sử dụng nước đề nghị Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Á Châu liên hệ Công Ty Cổ Phần Cấp Nước Nhà Bè để lắp đặt đồng hồ cấp nước cho dự án theo nhu cầu thực tế sử dụng.
- Đối với hệ thống cấp nước sau đồng hồ, Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Á Châu tự thực hiện và tự quản lý việc cấp nước cho dự án.

Trân trọng kính chào.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC



Lý Thành Tài

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI

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

Số: ~~11970~~/SGTVT-KT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 11 năm 2021

V/v thỏa thuận phương án tổ chức kết nối giao thông của công trình Trụ sở làm việc Ngân hàng Á Châu - Phòng giao dịch Nhà Rông tại số 14-16 Hoàng Diệu, Phường 12, Quận 4 do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (ACB) đề nghị

Kính gửi:

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (ACB);
- Thanh tra Sở Giao thông vận tải;
- Trung tâm Quản lý hạ tầng giao thông đường bộ.

Ngày 26 tháng 10 năm 2021, Sở Giao thông vận tải nhận được văn bản số 3385/CV-QTHC.21 đề ngày 21 tháng 10 năm 2021 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (ACB) (sau đây gọi tắt là Chủ đầu tư) về đề nghị chấp thuận kết nối giao thông của công trình Trụ sở làm việc Ngân hàng Á Châu - Phòng giao dịch Nhà Rông tại số 14-16 Hoàng Diệu, Phường 12, Quận 4. Sau khi xem xét, Sở Giao thông vận tải có ý kiến như sau:

1. Về pháp lý của dự án:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797732725600269 (hồ sơ gốc số 0203/2008/UBND.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 28 tháng 01 năm 2008, trang cập nhật biến động vào ngày 12 tháng 11 năm 2012.

- Công văn số 4594/SQHKT-QHKV1 ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc cung cấp thông tin quy hoạch tại địa điểm số 14-16 Hoàng Diệu, Phường 12, Quận 4;

2. Về phương án kết nối giao thông:

Thống nhất phương án kết nối giao thông của công trình Trụ sở làm việc Ngân hàng Á Châu - Phòng giao dịch Nhà Rông tại số 14-16 Hoàng Diệu, Phường 12, Quận 4 theo như đề xuất của chủ đầu tư tại văn bản nêu trên. Phương án đấu nối cụ thể như sau:



- Trên đường Hoàng Diệu kết nối tại 01 vị trí làm lối ra, vào cho các loại phương tiện có bề rộng $B=5,0\text{m}$, bán kính rẽ $R=3,0\text{m}$, độ dốc tối đa $i_{\max}=3\%$ (theo bản vẽ đính kèm):

- Phần vỉa hè, bó vỉa tại khu vực trước dự án và vị trí kết nối phải thực hiện theo Quyết định số 1762/QĐ-SGTVT ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Sở Giao thông vận tải ban hành quy định về thực hiện công tác đầu tư xây dựng, cải tạo, nâng cấp, chỉnh trang, quản lý vỉa hè và trồng mảng xanh, cây xanh đường phố trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, một số lưu ý cụ thể như sau:

+ Tại vị trí kết nối không được cắt vỉa hè làm bê tông nhựa, chỉ thực hiện hạ thấp bó vỉa tại vị trí kết nối và vượt nối phần vỉa hè để đảm bảo cho các loại xe ra vào thuận lợi.

+ Kết cấu vỉa hè tại vị trí kết nối sử dụng loại 6 để đảm bảo cho các loại xe ô tô lưu thông được an toàn và phải đồng bộ với vỉa hè trên đường Hoàng Diệu.

- Đối với việc bố trí bãi đỗ xe phải đảm bảo đáp ứng 100% theo đúng Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng (sử dụng tối thiểu 100 m^2 diện tích tầng hầm và khoảng lùi xây dựng tại tầng 1 công trình để phục vụ đỗ xe cho 378 m^2 diện tích sử dụng của công trình làm văn phòng theo như đề xuất của Chủ đầu tư).

- Văn bản này chỉ mang tính chất thỏa thuận về giải pháp kỹ thuật trong việc kết nối giao thông của công trình nhằm đảm bảo an toàn giao thông sau khi đưa vào khai thác. Đối với các thủ tục khác về đầu tư và xây dựng công trình, đề nghị Chủ đầu tư thực hiện đúng theo quy định hiện hành.

3. Một số lưu ý Chủ đầu tư trong quá trình thực hiện:

- Xây dựng công trình theo đúng Công văn số 4594/SQHKT-QHKV1 ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc.

- Các loại xe có nhu cầu liên hệ phải được bố trí dừng đỗ bên trong Tòa nhà, không được dừng đỗ xe trên đường Hoàng Diệu khu vực trước dự án, phải bố trí lực lượng hướng dẫn và điều tiết giao thông tại vị trí đầu nối để đảm bảo trật tự an toàn giao thông.

- Liên hệ với các đơn vị liên quan để thực hiện di dời, bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật bị ảnh hưởng (nếu có) trong quá trình thi công đầu nối giao thông.

- Bổ sung đầy đủ hệ thống báo hiệu giao thông đường bộ phục vụ thi công kết nối giao thông của dự án, đảm bảo an toàn giao thông theo đúng quy định.

- Bố trí lực lượng hướng dẫn và điều tiết giao thông tại các vị trí ra, vào nhằm tránh ùn tắc giao thông và mất an toàn giao thông trên tuyến đường này.

- Không được xây dựng bất kỳ một hạng mục công trình nào (ngoài mục đích phục vụ giao thông) trong phạm vi từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng công trình.

- Liên hệ cơ quan, đơn vị quản lý đường bộ để được hướng dẫn đề xuất cấp phép thi công đấu nối theo đúng quy định.

- Trước khi thi công đấu nối giao thông, yêu cầu Chủ đầu tư gửi hồ sơ thiết kế và tiến độ thi công cho Ủy ban nhân dân Quận 4 và Trung tâm Quản lý hạ tầng giao thông đường bộ để giám sát và quản lý.

4. Giao Thanh tra Sở Giao thông vận tải và Trung tâm Quản lý hạ tầng giao thông đường bộ giám sát việc triển khai thực hiện của Chủ đầu tư theo phương án đã được Sở Giao thông vận tải thông qua. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng;
- Sở QH-KT;
- UBND Quận 4;
- Sở GTVT (GD, PGD Hưng);
- P.QLKTHGTĐB;
- Lưu: VT, KTHT. Ltk.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Võ Khánh Hưng



SỞ XÂY DỰNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
TRUNG TÂM QUẢN LÝ
HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Số: 3856 /TTHT-HTTN

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 11 năm 2021

V/v thỏa thuận hướng tuyến thoát nước
tại địa chỉ số 14-16 đường Hoàng Diệu,
Phường 12, Quận 4 vào hệ thống thoát
nước chung của thành phố.

Kính gửi:

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu;
- Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Thương mại Trúc Gia.

Trung tâm Quản lý Hạ tầng kỹ thuật thành phố Hồ Chí Minh (Trung tâm Hạ tầng) nhận được Công văn số 3527/CV-QTHC.21 ngày 02 tháng 11 năm 2021 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu và hồ sơ thiết kế do Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Thương mại Trúc Gia lập về việc thỏa thuận hướng tuyến thoát nước công trình tại địa chỉ số 14-16 đường Hoàng Diệu, Phường 12, Quận 4 vào hệ thống thoát nước chung của thành phố. Sau khi xem xét hồ sơ và kiểm tra hiện trường, Trung tâm Hạ tầng có ý kiến như sau:

1. Thống nhất hướng tuyến thoát nước của công trình tại địa chỉ số 14-16 đường Hoàng Diệu, Phường 12, Quận 4 vào hệ thống thoát nước chung của thành phố (theo hồ sơ do Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Thương mại Trúc Gia thiết kế đính kèm).

2. Văn bản thỏa thuận hướng tuyến thoát nước từ công trình tại địa chỉ số 14-16 đường Hoàng Diệu, Phường 12, Quận 4 vào hệ thống thoát nước chung của thành phố không phải là cơ sở pháp lý đầu nối thoát nước chính thức của công trình.

3. Trước khi thực hiện thi công đầu nối cống thoát nước chính thức của công trình vào hệ thống thoát nước chung của thành phố, đề nghị chủ đầu tư lập hồ sơ thỏa thuận đầu nối gửi đến Trung tâm Hạ tầng để được xem xét và chấp thuận theo quy định.

4. Nước thải vào hệ thống thoát nước chung của thành phố phải đạt tiêu chuẩn môi trường theo Quyết định ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường số 16/2008/QĐ-BTNMT ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trung tâm Hạ tầng chuyển đến Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu và Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Thương mại Trúc Gia nội dung ý kiến nêu trên. /sk

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ủy ban nhân dân Quận 4;
- Công ty TNHH MTV Thoát nước đô thị (để biết, kiểm tra);
- Lưu: VT, P.HTTN (Sond.06b).



**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đỗ Tân Long

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 12 năm 2020

Số: 4594/SQHKT-QHKV1

V/v cung cấp thông tin quy hoạch tại
địa điểm số 14-16 Hoàng Diệu,
Phường 12, Quận 4

Kính gửi: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu
Địa chỉ: 442 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3

Sở Quy hoạch - Kiến trúc nhận được Giấy đề nghị ngày 17/12/2020 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu về việc cung cấp thông tin quy hoạch tại địa điểm số 14-16 Hoàng Diệu, Phường 12, Quận 4; khu đất có diện tích khoảng 190,3 m² (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0203/2008/UBND.GCN do UBND Quận 4 cấp ngày 28/01/2008).

Căn cứ Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của UBND Thành phố ban hành Quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Quy hoạch - Kiến trúc cung cấp thông tin quy hoạch đô thị tại khu đất trên như sau:

1. Pháp lý quy hoạch, kiến trúc có liên quan đến khu đất:

Căn cứ Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc chung TP.HCM được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 29/2014/QĐ-UBND ngày 19/8/2014.

Căn cứ 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) được phê duyệt tại Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 của UBND Thành phố;

Căn cứ Quy chế quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị Khu trung tâm hiện hữu mở rộng Thành phố Hồ Chí Minh (diện tích 930ha) được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3457/QĐ-UBND ngày 28/6/2013;

Căn cứ Quyết định số 5335/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND Thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha) tại ô phố ký hiệu U2 và U3 thuộc phân khu 5;

2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị tại khu đất như sau: (tính trên diện tích đất phù hợp quy hoạch, cao độ công trình tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định)

- Lộ giới đường Hoàng Diệu (đoạn từ đường Lê Quốc Hưng đến đường Nguyễn Tất Thành): 40m.

- Chức năng công trình: trụ sở làm việc - phòng giao dịch ngân hàng.

- Mật độ xây dựng: tối đa 75%. ✓

- Chiều cao xây dựng công trình (tại chỉ giới xây dựng): $\leq 25m$.
- Chiều cao xây dựng công trình (tính đến đỉnh mái che thang): $\leq 27m$.
- Tầng cao công trình: 8 tầng (số tầng cao theo QCVN03:2012/BXD).
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 5,0.
- Khoảng lùi công trình:
 - + Lùi so với ranh lộ giới Hoàng Diệu: được xây sát ranh lộ giới, riêng tầng trệt lùi tối thiểu 3m, khuyến khích khoảng lùi sâu hơn để đảm bảo tiếp cận công trình là trụ sở giao dịch ngân hàng.
 - + Lùi so với ranh phía sau: tối thiểu 2m.
 - + Được xây sát các ranh đất còn lại.
- Các yêu cầu về không gian, kiến trúc, cảnh quan: phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực xung quanh. Chiều cao dàn hoa, mái che cầu thang tối đa 3m tính từ cốt sân thượng, diện tích phần mái che cầu thang không được lớn hơn $\frac{1}{2}$ diện tích sàn sân thượng và phải bố trí có sân trước, sân sau. Khoảng lùi phía trước cách vị trí mặt tiền sàn sân thượng tối thiểu 4m; khoảng lùi phía sau cách ranh đất mặt hậu tối thiểu 2m. Trường hợp bố trí mái che thang là mái dốc thì có thể bố trí không có khoảng lùi phía sau, nhưng phải tổ chức có mái dốc đổ về phía sau, cao độ mái tại vị trí ranh đất mặt hậu không quá 2m (tính từ sàn sân thượng).
- Phương án kiến trúc cần tổ chức giao thông hợp lý đảm bảo an toàn, thông suốt, tránh ùn tắc.
- Về hình thức kiến trúc, vật liệu, màu sắc công trình cần nghiên cứu thiết kế đảm bảo thẩm mỹ, phù hợp không gian kiến trúc khu vực.
- Các yêu cầu khác về phòng cháy chữa cháy, chỗ đỗ xe, thoát hiểm,...do cơ quan cấp phép xây dựng (hoặc thẩm định thiết kế cơ sở) xem xét cụ thể.

* **Ghi chú:**

- Văn bản này không có giá trị chấp thuận chủ trương đầu tư hay cho phép đầu tư, chỉ mang tính chất hướng dẫn về quy hoạch, kiến trúc để nhà đầu tư có cơ sở lập dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch. Thời hạn hiệu lực của văn bản cung cấp thông tin quy hoạch đến thời điểm điều chỉnh pháp lý về quy hoạch, kiến trúc liên quan đến khu đất nêu trên được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc chuyển đến Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu nội dung trên./.

Nơi nhận:

- Như trên; ✓
- UBND Q4;
- Lưu: VT, QHKV1; MyH.4. ✓
- MS: 20010643.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thanh Nhã