

\*  
Số 389 -QĐ/PTTH

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Duyệt Nhiệm vụ thiết kế thi tuyển phương án kiến trúc  
Khu phức hợp sản xuất tại số 9 đường Nguyễn Thị Minh Khai,  
phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh**

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 10 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Quyết định 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 3803/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về bổ sung Quy định nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm vào quy định quản lý đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2.000 (quy hoạch phân khu) khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh 930ha đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2012;

Căn cứ Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố 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 Văn bản số 3998/SQHKT-QHTT ngày 27 tháng 10 năm 2015 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về chỉ tiêu quy hoạch công trình văn phòng làm việc dự kiến xây dựng tại địa điểm số 09 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, Quận 1;

Căn cứ Nghị quyết số 12/NQ-HĐND ngày 06 tháng 7 năm 2017 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt chủ trương đầu tư các dự án nhóm B;

Căn cứ Quyết định số 687/QĐ-PTTH ngày 05 tháng 5 năm 2026 của Đài Phát thanh và Truyền hình Thành phố Hồ Chí Minh về điều chỉnh chủ trương đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng Khu phức hợp sản xuất;

Theo đề nghị của Trung tâm Quy hoạch và Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 438/TTQHKT-NCKHĐT ngày 10 tháng 9 năm 2026 về đề nghị phê duyệt các Quyết định liên quan đến cuộc thi tuyển phương án kiến trúc Khu phức hợp sản xuất tại số 9 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

**TỔNG GIÁM ĐỐC ĐÀI PHÁT THANH VÀ TRUYỀN HÌNH  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt Nhiệm vụ thiết kế thi tuyển phương án kiến trúc Khu phức hợp sản xuất tại số 9 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh với các nội dung chính như sau:

**I. Thông tin chung về cuộc thi tuyển:**

**1. Tên cuộc thi:** Thi tuyển phương án kiến trúc Khu phức hợp sản xuất tại số 9 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Chủ đầu tư:** Đài Phát thanh và Truyền hình Thành phố Hồ Chí Minh.

**3. Đơn vị tổ chức thi tuyển:** Trung tâm Quy hoạch và Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh.

**4. Hình thức thi tuyển:** Thi tuyển rộng rãi.

**5. Đối tượng tham dự:**

Cuộc thi tuyển dành cho các đơn vị dự thi là Công ty, tổ chức hoặc liên danh (02 hay nhiều công ty) am hiểu lĩnh vực thiết kế quy hoạch và kiến trúc; có đủ năng lực, uy tín, có kinh nghiệm thực tế, đã từng tham gia thiết kế ít nhất 01 công trình có quy mô tương tự.

Các đơn vị tham dự phải có năng lực chuyên môn phù hợp, kinh nghiệm thực tế trong thiết kế các công trình công cộng quy mô tương đương, đáp ứng yêu cầu kỹ thuật và tính đặc thù của công trình thi tuyển theo quy định pháp luật hiện hành về hành nghề kiến trúc và đầu tư xây dựng, cụ thể:

- Công ty, tổ chức hoặc liên danh đã tham gia thực hiện và hoàn thành công tác lập dự án hoặc thiết kế kiến trúc cho ít nhất 01 công trình cấp I hoặc đã tham gia thi tuyển phương án thiết kế kiến trúc cho ít nhất 01 công trình cấp I và đạt giải thưởng của cuộc thi tương ứng.

Ưu tiên các đơn vị thiết kế am hiểu về công trình hỗn hợp, không gian phục vụ sản xuất chương trình của Đài truyền hình và các giải pháp thiết kế bền vững.

Tổ chức tham gia có thể là một tổ chức tư vấn độc lập hoặc tổ chức liên danh. Trong đó, người chủ trì thiết kế kiến trúc dự thi phải có bằng Kiến trúc sư, có tối thiểu 05 năm kinh nghiệm hành nghề tính theo bằng cấp, có chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc và đã từng chủ trì thiết kế kiến trúc ít nhất một công trình dân dụng cấp I trở lên (ưu tiên các công trình công trình có quy mô và tính chất tương đương).

Những đối tượng không được tham gia dự thi: Các thành viên trong Hội đồng thi tuyển và người có liên quan tới công tác tổ chức thi tuyển.

## **6. Mục tiêu của cuộc thi tuyển:**

Cuộc thi tuyển nhằm tìm kiếm ý tưởng thiết kế kiến trúc và giải pháp quy hoạch tối ưu tạo ra quần thể truyền thông hiện đại phù hợp với xu thế phát triển công nghệ truyền hình, khai thác tối ưu cho hoạt động sản xuất, kinh doanh dịch vụ đảm bảo hiệu quả về kinh tế truyền thông đối với hoạt động của Đài và nhu cầu mặt bằng làm việc cho nhân sự trong bối cảnh tổ chức lại các quan báo chí theo thực tế sáp nhập các địa phương Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu. Xây dựng công trình có tính nghệ thuật, góp phần vào diện mạo kiến trúc đô thị tại khu vực trung tâm Thành phố.

## **II. Thông tin dự án:**

### **1. Địa điểm xây dựng:**

- Vị trí Dự án Khu phức hợp sản xuất<sup>1</sup> thuộc khu đất có diện tích khoảng 12.220,5m<sup>2</sup> của Đài Phát thanh và Truyền hình Thành phố Hồ Chí Minh tại số 9 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh (*Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 18/02/2008*<sup>2</sup>).

- Ranh giới khu đất<sup>2</sup>:

+ Phía Tây Bắc: Giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai.

+ Phía Tây Nam: Giáp đường Đinh Tiên Hoàng.

+ Phía Đông Bắc: Giáp hẻm hiện hữu.

+ Phía Đông Nam: Giáp Trường Đại học Khoa học xã hội và Nhân văn TP.HCM.

### **2. Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc toàn khu:**

Căn cứ Công văn số 3998/SQHKT-QHKTT ngày 27 tháng 10 năm 2015 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình văn phòng làm việc dự kiến xây dựng tại địa điểm số 09 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường

<sup>1</sup> Vị trí Dự án Khu phức hợp sản xuất được thể hiện trên bản vẽ Mặt bằng tổng thể, thuộc hồ sơ thiết kế sơ bộ đính kèm Báo cáo chủ trương đầu tư (đính kèm tại phụ lục 2)

<sup>2</sup> Đính kèm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 18/02/2008 tại phụ lục 1

Bến Nghé, Quận 1, các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc đối với khu đất diện tích 12.220,5m<sup>2</sup> (gồm công trình HTV hiện hữu 16 tầng và xây dựng mới) như sau:

| Chỉ tiêu<br>quy hoạch-<br>kiến trúc                                               | Nội dung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Diện tích                                                                         | Khoảng 12.220,5m <sup>2</sup> (căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí tỷ lệ 1/500 do Sở TNMT lập ngày 19/12/2007)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ranh giới khu<br>đất                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phía Tây Bắc tiếp giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai lộ giới 35m;</li> <li>- Phía Tây Nam tiếp giáp đường Đinh Tiên Hoàng lộ giới 40m;</li> <li>- Phía Đông Bắc tiếp giáp hẻm hiện hữu;</li> <li>- Phía Đông Nam tiếp giáp Trường Đại học Khoa học xã hội và Nhân văn TP.HCM.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 |
| Mật độ xây<br>dựng<br>(tính trên diện<br>tích khoảng<br>12.220,5m <sup>2</sup> ): | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Các khối cao tầng: tối đa 40 - 45%;</li> <li>- Trường hợp bố trí khối đế, tầng cao khối đế khu vực này tối đa 6-8 tầng, MĐXD tối đa 60-65%; lưu ý cần nghiên cứu phương án bố cục khối đế và khối tháp theo tỷ lệ và hình khối kiến trúc hài hòa.</li> <li>- Trong đó: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ MĐXD công trình HTV hiện hữu 16 tầng: khoảng 17,4% (diện tích xây dựng khoảng 2.132m<sup>2</sup>)</li> <li>+ MĐXD công trình xây dựng mới: tối đa khoảng 47,6%</li> </ul> </li> </ul> |
| Tầng cao công<br>trình                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Công trình HTV hiện hữu: giữ nguyên tầng cao (khối đế 5 tầng, khối tháp 16 tầng( đã bao gồm khối đế))</li> <li>- Công trình dự kiến xây dựng mới: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Tối đa 25 tầng</li> <li>+ Trường hợp có khối đế, tầng cao khối đế 6-8 tầng</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                          |
| Chiều cao<br>công trình                                                           | Tối đa 90m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hệ số sử dụng đất (tính trên diện tích khoảng 12.220,5m <sup>2</sup> ) | <p>Tối đa: 10,0 (bao gồm hệ số cơ bản 4,0 + tạo không gian mở công cộng: 1,0 + thân thiện môi trường: 1,0 + bố trí công viên cây xanh trong dự án từ 2000m<sup>2</sup> trở lên: 2,0 + kích thước và hình dạng lô đất phù hợp: 1,0+ lô đất tiếp giáp đường lộ giới hơn 20m: 1,0). Trong đó:</p> <p>+ Công trình HTV hiện hữu 16 tầng: khoảng 1,6 ( tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 19.460m<sup>2</sup>);</p> <p>+ Công trình xây dựng mới: khoảng 8,4;</p> <p><i>* Ghi chú: đối với các điều kiện ưu tiên liên quan đến hệ số sử dụng đất, đề nghị xem thêm Công văn số 2233/SQHKT-QHKTT ngày 03 tháng 7 năm 2015 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc</i></p> |
| Khoảng lùi công trình xây dựng mới:                                    | <p>+ So với ranh lộ giới đường Nguyễn Thị Minh Khai: tối thiểu 6m;</p> <p>+ So với các ranh đất xung quanh tối thiểu 4m;</p> <p>+ Khoảng cách so với công trình HTV hiện hữu 16 tầng: khoảng cách giữa 2 khối công trình HTV hiện hữu và xây dựng mới đảm bảo theo tiêu chuẩn 04/2008 của Bộ xây dựng.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

### 3. Mục tiêu đầu tư:

Dự án được đầu tư với mục tiêu:

- Phục vụ được nhu cầu ngày càng cao về thông tin, giải trí, giáo dục của người dân góp phần xây dựng lối sống lành mạnh, đấu tranh bài trừ các bất công, các tệ nạn đang hiện hữu trong xã hội. Tạo ra những chương trình hấp dẫn, có tính chất nghệ thuật, giải trí lành mạnh, thu hút khán giả và có sức lan tỏa để định hướng thuận lợi cho việc tuyên truyền các chủ trương của Đảng và chính sách pháp luật của Nhà nước; chống lại các luồng thông tin tuyên truyền thù địch, phản động, các luồng văn hóa ngoại lai không phù hợp với thuần phong mỹ tục đã và đang diễn ra rất phức tạp trên không gian mạng hiện nay.

- Đầu tư một số phim trường nhằm sản xuất các chương trình truyền hình tương tác, các gameshow phục vụ khán giả tiếp cận với công nghệ truyền hình hiện đại.

- Hiện đại hoá cơ sở vật chất kỹ thuật nhằm tiếp cận, đầu tư các thiết bị hiện đại phù hợp với xu thế phát triển công nghệ truyền hình.

- Giảm chi phí bảo trì, nâng cấp, cải tạo, sửa chữa hàng năm các khối nhà cũ để đảm bảo nhu cầu hoạt động bình thường.

- Tái bố trí lại những người đang làm việc tại khu nhà cũ A, B, C, E, F và ổn định nơi làm việc cho khối kỹ thuật của Trung tâm sản xuất chương trình.

- Tạo ra quần thể truyền thông gồm các hạng mục hỗ trợ hiệu quả cho nhau trong quá trình khai thác để tối ưu cho hoạt động sản xuất, kinh doanh dịch vụ. Ngoài ra dự án được đưa vào sử dụng có thể giúp Đài có điều kiện cho thuê, khai thác hiệu quả tài sản theo các quy định về đất đai, quản lý sử dụng tài sản công, tự chủ tài chính và các quy định hiện hành, giúp Đài đa dạng và tăng nguồn thu.

- Phát triển cơ sở đào tạo, phát triển nguồn nhân lực cho nhu cầu sản xuất chương trình mới.

- Đáp ứng nhu cầu mặt bằng làm việc, cơ sở vật chất cho đội ngũ sản xuất nội dung số, dịch vụ trong môi trường đa truyền thông để đảm bảo hiệu quả về kinh tế truyền thông đối với hoạt động của Đài và nhu cầu mặt bằng làm việc cho nhân sự trong bối cảnh tổ chức lại các cơ quan báo chí theo thực tế sáp nhập các địa phương Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Bà Rịa – Vũng tàu.

#### **4. Quy mô đầu tư:**

Căn cứ Quyết định số 687/QĐ-PTTH ngày 05 tháng 5 năm 2026 của Đài Phát thanh và Truyền hình Thành phố Hồ Chí Minh về điều chỉnh chủ trương đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng Khu phức hợp sản xuất:

- Công trình dân dụng, cấp I.
- Diện tích xây dựng: Khoảng  $2.352m^2$ <sup>3</sup>. Diện tích sàn: khoảng  $30.353 m^2$
- Số tầng: 3 tầng hầm, khối đế (trường hợp có khối đế) 6 tầng, khối tháp tối đa 25 tầng (bao gồm khối đế).
- Chiều cao công trình tối đa: 89,9m.
- Tầng hầm của công trình có thể được mở rộng ra ngoài phạm vi khối đế của công trình về phía khối nhà A hiện hữu để tăng diện tích để xe, đáp ứng nhu cầu để xe cho nhân sự khi sáp nhập các cơ quan báo đài, nhu cầu để xe của khách để tăng hiệu quả sử dụng công trình. Việc mở rộng tầng hầm cần tuân thủ các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan.

#### **5. Dự kiến tổng mức đầu tư dự án: 792.420.825.000 đồng (làm tròn)**

Trong đó:

- + Chi phí xây dựng: 419.234.422.634 đồng.
- + Chi phí thiết bị: 118.834.559.549 đồng.
- + Chi phí quản lý dự án: 7.440.026.563 đồng.
- + Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: 23.058.252.498 đồng.

<sup>3</sup> Diện tích khoảng  $2.352 m^2$  là tổng diện tích ranh đất quản lý của dự án Khu phức hợp sản xuất theo phương án thiết kế sơ bộ. Diện tích khoảng  $1.830 m^2$  thể hiện trên bản vẽ thiết kế sơ bộ là diện tích khối đế công trình Khu phức hợp sản xuất (đã trừ đi phần diện tích khoảng lùi theo đề xuất của phương án thiết kế sơ bộ dựa trên chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc đối với khu đất).

+ Chi phí khác: 6.187.003.299 đồng.

+ Chi phí dự phòng cho khối lượng phát sinh và trượt giá: 217.666.560.851 đồng.

### **III. Yêu cầu của cuộc thi tuyển:**

#### **1. Các yêu cầu về ý tưởng kiến trúc:**

##### **a. Yêu cầu chung:**

Tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, đảm bảo phương án thiết kế Khu phức hợp sản xuất (xây mới) phải có sự kết nối nhịp nhàng về hình khối và không gian cảnh quan với các công trình hiện hữu (khối công trình HTV) trong tổng thể khu đất. Tránh tạo sự không đồng bộ về ngôn ngữ kiến trúc giữa mới và cũ.

Thiết kế tổng mặt bằng tổng thể toàn khu đảm bảo phân luồng giao thông kết nối với các trục đường Nguyễn Thị Minh Khai, Đinh Tiên Hoàng và giao thông nội khu đảm bảo việc di chuyển giữa các công trình và các luồng giao thông xuyên suốt, tránh chồng chéo. Đồng thời, phương án quy hoạch tổng mặt bằng, không gian ngầm, phương án kiến trúc công trình cần lưu ý định hướng chỉ giới hành lang bảo vệ tuyến đường sắt đô thị dự kiến đi ngầm dọc theo tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai (Các đơn vị dự thi xác định các thông tin liên quan đến quy hoạch tuyến đường sắt này khi đề xuất phương án)

Tổ chức mặt bằng chức năng Khu phức hợp sản xuất khoa học; phân khu rõ ràng giữa các chức năng sản xuất chương trình (phim trường, hậu kỳ), điều hành, hội trường, khu văn phòng, các khu vực chức năng khác theo trục ngang và đứng của công trình.

Phong cách thiết kế hiện đại, thanh thoát, mang tính biểu tượng công nghệ số. Mặt đứng cần thể hiện sự năng động của ngành truyền thông nhưng phải có sự đối thoại về vật liệu và cao độ với các công trình di sản và giáo dục lân cận (như Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn), tạo nên một quần thể kiến trúc có chiều sâu văn hóa.

Tận dụng tối đa lợi thế mặt tiền đường Nguyễn Thị Minh Khai để hình thành các không gian mở, quảng trường nhỏ tương tác cộng đồng, nhưng phải thiết kế các lớp đệm kỹ thuật để đảm bảo tính bảo mật và an toàn đặc thù của một đài phát thanh truyền hình trọng yếu.

##### **b. Tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật:**

Nghiên cứu khối tích công trình và khoảng lùi để tạo sự chuyển tiếp mềm mại. Khối đế và các khoảng hở kiến trúc cần được tính toán để không làm che lấp hoặc lấn át các khoảng xanh và không gian mở hiện hữu của tổng thể khu đất.

Tổ chức hệ thống giao thông nội bộ mạch lạc, phân tách luồng khán giả (đến xem ghi hình), luồng nghệ sĩ, nhân viên và luồng xe truyền hình lưu động chuyên

dụng. Lối tiếp cận từ đường Nguyễn Thị Minh Khai phải được tính toán khoa học để tránh ùn tắc cục bộ khi tổ chức sự kiện.

Tổ chức bãi đỗ xe thông minh dưới tầng hầm, giải phóng diện tích mặt đất cho cảnh quan và sân bãi kỹ thuật phục vụ xe màu, xe phát sóng lưu động. Tầng hầm của công trình có thể được mở rộng ra ngoài phạm vi khối đế của công trình về phía khối nhà A hiện hữu để tăng diện tích để xe, đáp ứng nhu cầu để xe cho nhân sự khi sắp nhập các cơ quan báo đài, nhu cầu để xe của khách để tăng hiệu quả sử dụng công trình. Việc mở rộng tầng hầm cần tuân thủ các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan. Bên cạnh đó, phương án thiết kế phải phù hợp quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách an toàn, phạm vi bảo vệ tuyến đường sắt đô thị dự kiến đi ngầm dọc theo tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai.

Khu vực kỹ thuật, trạm điện, và hệ thống máy chủ phải được bố trí kín đáo, an toàn, đảm bảo vệ sinh môi trường và không gây ảnh hưởng đến không gian sảnh chính của đài.

### **c. Yêu cầu về công năng sử dụng:**

Một số hạng mục chính của công trình:

- Sân để xe truyền hình lưu động và ô tô;
- Sảnh nhân viên, sảnh khách, phòng lễ tân;
- Trung tâm dịch vụ, phòng lưu động;
- Trung tâm tin tức, trung tâm hậu kỳ, phim trường 1 (phim trường lớn kèm phòng điều khiển), phim trường 2, phim trường tin tức, phòng đạo diễn – quay phim;
- Văn phòng làm việc, phòng hội trường, phòng trưng bày, phòng đào tạo;
- Hệ thống WC cho từng khu vực chức năng;

Tổ chức không gian kiến trúc Khu phức hợp sản xuất theo mô hình Hub sáng tạo đa năng, tích hợp đồng bộ giữa các phim trường khẩu độ lớn, hệ thống hậu kỳ hiện đại, hội trường đa năng cùng không gian trưng bày truyền thống và đào tạo nhân lực.

Toàn bộ mặt bằng cần được tính toán linh hoạt, cho phép điều chỉnh công năng dễ dàng để thích ứng với các kịch bản sản xuất và sự thay đổi không ngừng của công nghệ truyền hình số trong tương lai.

Khu chức năng sản xuất đóng vai trò là trái tim của dự án với yêu cầu thiết kế hệ thống phim trường đa năng sử dụng giải pháp kết cấu vượt nhịp, không cột, đảm bảo tuyệt đối các tiêu chuẩn kỹ thuật về chiều cao thông thủy và xử lý âm học chuyên dụng.

Các khu chức năng điều khiển trung tâm, hậu kỳ và phòng đạo diễn phải được bố trí theo dây chuyền khép kín, một chiều, nhằm tối ưu hóa hiệu suất vận hành và đảm bảo tính bảo mật nghiêm ngặt cho công tác sản xuất chương trình.

Khu chức năng điều hành và dịch vụ cần thể hiện rõ nét ngôn ngữ nhận diện thương hiệu HTV ngay từ không gian sảnh đón và khu vực tiếp tân. Hệ thống giao thông đứng phải thiết kế phân tách khoa học giữa thang máy hành khách và thang máy kỹ thuật vận chuyển đạo cụ chuyên dụng. Tổ chức luồng giao thông tách biệt giữa khu chức năng sản xuất chuyên môn và khu chức năng văn phòng đảm bảo an ninh tối đa, đồng thời tạo sự riêng tư cần thiết cho đội ngũ chuyên gia và nghệ sĩ.

Cấu trúc công trình khuyến khích các giải pháp kết nối mềm thông qua hệ thống đường dạo trên cao hoặc cầu nổi kết hợp mảng xanh để thiết lập sự liên kết chặt chẽ với các khối công trình hiện hữu trong khu đất, tạo ra một hệ sinh thái làm việc bền vững mà còn đảm bảo tính tiếp cận không rào cản cho mọi đối tượng, hướng tới một môi trường truyền thông hiện đại và nhân văn.

#### **d. Khả thi về Kinh tế - Kỹ thuật:**

Phương án thiết kế cần đảm bảo sự cân bằng tối ưu giữa tính biểu tượng kiến trúc và hiệu quả khai thác diện tích sàn tối đa.

Đề xuất các giải pháp kỹ thuật tiên tiến theo mô hình thông minh, bao gồm kết cấu vượt nhịp lớn cho hệ thống phim trường, hệ thống MEP chuyên dụng và giải pháp phòng cháy chữa cháy hiện đại dành riêng cho môi trường nhiều thiết bị điện tử nhạy cảm. Đồng thời, giải pháp kết cấu móng và biện pháp thi công phải được tính toán kỹ lưỡng, đánh giá tác động địa kỹ thuật nhằm đảm bảo an toàn cho hành lang bảo vệ tuyến đường sắt đô thị dự kiến đi ngầm theo tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai.

Việc lựa chọn vật liệu cần ưu tiên độ bền cao, phù hợp với đặc thù thi công tại khu trung tâm Thành phố nhằm tối ưu hóa tiến độ, giảm thiểu tác động đến hoạt động phát sóng hiện hữu và giao thông khu vực.

#### **e. Môi trường và bền vững:**

Phương án thiết kế có các giải pháp thân thiện với môi trường như công trình kiến trúc xanh, công trình kiến trúc tiết kiệm năng lượng,... đảm bảo đạt các điều kiện ưu tiên tăng hệ số sử dụng đất.

Sử dụng hệ thống vật liệu có khả năng thích ứng cao với khí hậu nhiệt đới. Chú trọng giải pháp chiếu sáng nghệ thuật ngoại thất nhưng phải đảm bảo tiết kiệm năng lượng và không gây ô nhiễm ánh sáng cho khu vực dân cư.

Tích hợp mảng xanh vào cấu trúc công trình thông qua vườn treo hoặc tường đứng, góp phần giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị và tạo không gian thư giãn cho đội ngũ biên tập viên làm việc cường độ cao.

#### **f. Tính khả thi, hiệu quả:**

Thiết kế cần đảm bảo tính khả thi cho các bước thiết kế tiếp theo; phù hợp quy định pháp luật hiện hành, đặc biệt các yêu cầu về an toàn, PCCC và vận hành.

Khuyến khích ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật và công nghệ trong thiết kế – xây dựng – vận hành; ưu tiên giải pháp quản lý vận hành thông minh, thân thiện người dùng, thuận tiện bảo trì dài hạn.

Yêu cầu hồ sơ cần thể hiện/đánh giá được tính khả thi tổng hợp về pháp lý – kỹ thuật – tài chính (mức độ phù hợp theo giai đoạn thi tuyển); Khuyến khích ứng dụng công nghệ BIM ngay từ giai đoạn ý tưởng để kiểm soát các xung đột hệ thống kỹ thuật phức tạp, đảm bảo tính khả thi cao nhất cho dự án.

#### **IV. CÁC TIÊU CHUẨN ÁP DỤNG:**

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.
- Tiêu chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn ngành hiện hành tại Việt Nam.
- Tiêu chuẩn quốc tế được phép áp dụng theo quy định.

Tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo quy định hiện nay đối với khu vực, khu đất đầu tư dự án.

Trên cơ sở khu đất xây dựng theo quy hoạch được cung cấp và các quy định về quy hoạch hiện nay, các đơn vị dự thi đề xuất phương án bố trí tổng mặt bằng công trình, phương án thiết kế kiến trúc công trình một cách khoa học, hợp lý, mỹ quan và tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về quy hoạch xây dựng. Tạo không gian kiến trúc hiện đại, hài hòa với cảnh quan khu vực, gần gũi với môi trường thiên nhiên, đáp ứng công năng sử dụng.

#### **V. SẢN PHẨM THIẾT KẾ:**

Hồ sơ thiết kế được tích hợp toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ vào một tập tài liệu thống nhất. Hồ sơ in màu, thể hiện trên khổ giấy A3 ngang, đóng tập thành cuốn (yêu cầu cụ thể về số lượng bản in theo Nhiệm vụ thiết kế). Chi tiết thành phần hồ sơ bao gồm:

##### **a. Hồ sơ Thuyết minh tích hợp bản vẽ (Khổ A3):**

Bao gồm các phân tích, diễn giải ý tưởng, thông số kỹ thuật được trình bày đan xen và minh họa trực tiếp bằng các bản vẽ, sơ đồ thiết kế. Nội dung cụ thể gồm:

- Giới thiệu chung, phân tích, đánh giá hiện trạng cảnh quan và đặc điểm khu vực, sơ đồ vị trí công trình trên lô đất.

- Phân tích ý tưởng: Các sơ đồ và diễn giải ý tưởng hình thành phương án kiến trúc; Đánh giá sự phù hợp của công trình với các quy hoạch liên quan.

- Bảng chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc của công trình.

- Các giải pháp quy hoạch và giao thông: Mô tả giải pháp quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan; Bản vẽ Tổng mặt bằng (tỷ lệ phù hợp); sơ đồ phương án tổ chức giao thông nội khu, kết nối ngoại khu.

- Các giải pháp chi tiết: Trình bày các bản vẽ mặt bằng (bao gồm mặt bằng diện hình), mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của công trình (tỷ lệ phù hợp); Mô tả và thể hiện các chi tiết kiến trúc diện hình, thiết kế cảnh quan, trang trí nội thất (nếu có).

- Phối cảnh: Phối cảnh tổng thể công trình, các góc phối cảnh tiểu cảnh, và những không gian kiến trúc đặc trưng của phương án thiết kế.

- Khái toán chi phí xây dựng và tổng mức đầu tư của phương án.

**b. Nội dung File trình chiếu (phục vụ công tác thuyết trình bảo vệ phương án):**

- File trình chiếu (định dạng PDF hoặc PowerPoint), được thiết kế tối ưu cho việc trình chiếu trên màn hình tỷ lệ 16:9.

- Nội dung được chắt lọc từ Hồ sơ A3, tập trung chủ yếu vào sơ đồ ý tưởng, hình ảnh phối cảnh và các bản vẽ chính để Hội đồng dễ dàng theo dõi trực quan trong quá trình tác giả thuyết trình.

**c. Mô hình, phim 3D:** khuyến khích.

**d. USB:** lưu trữ toàn bộ nội dung Hồ sơ thiết kế, file báo cáo, phim,...

**Điều 2. Trách nhiệm các cơ quan, đơn vị có liên quan:**

- Trung tâm Quy hoạch và Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm tổ chức thực hiện công tác thi tuyển và hỗ trợ cung cấp các tài liệu, số liệu và các thông tin khác liên quan cho các đơn vị dự thi đầy đủ, kịp thời, đồng thời khăn trương hoàn tất các thủ tục pháp lý và tổ chức thực hiện theo đúng quy định.

- Hội đồng đánh giá, xếp hạng các phương án dự thi chịu trách nhiệm trước pháp luật về đảm bảo bí mật, khách quan, trung thực và không có hành vi tiêu cực ảnh hưởng đến kết quả đánh giá xếp hạng.

- Các đơn vị tham gia dự thi phương án đều phải có đủ điều kiện, năng lực, hành vi dân sự theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành. Phương án thiết kế được chọn để xây dựng được đảm bảo quyền tác giả.

- Đơn vị dự thi có phương án kiến trúc trúng tuyển sẽ được ưu tiên thực hiện bước tiếp theo của dự án nếu đủ điều kiện năng lực theo quy định tại khoản 6, Điều 17 Luật Kiến trúc và khoản 2, khoản 3 Điều 22 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ và đáp ứng quy định pháp luật về xây dựng.

- Trường hợp tổ chức, cá nhân có phương án kiến trúc trúng tuyển không tiến hành hoặc từ chối tiến hành triển khai các bước tiếp theo thì chủ đầu tư thương thảo để sử dụng phương án kiến trúc trúng tuyển theo pháp luật về sở hữu trí tuệ và các pháp lý khác có liên quan; trường hợp không thương thảo được thì phương án được xếp hạng tiếp theo được chọn để thương thảo, ký kết hợp đồng.

**Điều 3.** Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký và hết hiệu lực khi kết quả thi tuyển được công bố theo quy định.

**Điều 4.** Ban Tổng Giám đốc Đài Phát thanh và Truyền hình Thành phố Hồ Chí Minh, Giám đốc Trung tâm Quy hoạch và Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh, Ban Tổ chức, Tổ kỹ thuật và các thành viên có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *[Signature]*

Nơi nhận: *[Signature]*

- Như Điều 4;
- Ban Tổng Giám đốc (để báo cáo);
- Các đơn vị liên quan (để thực hiện);
- TT QHKT;
- Lưu: VP, KHTC (ĐP:6b).

**TỔNG GIÁM ĐỐC** *[Signature]*



**Cao Anh Minh**

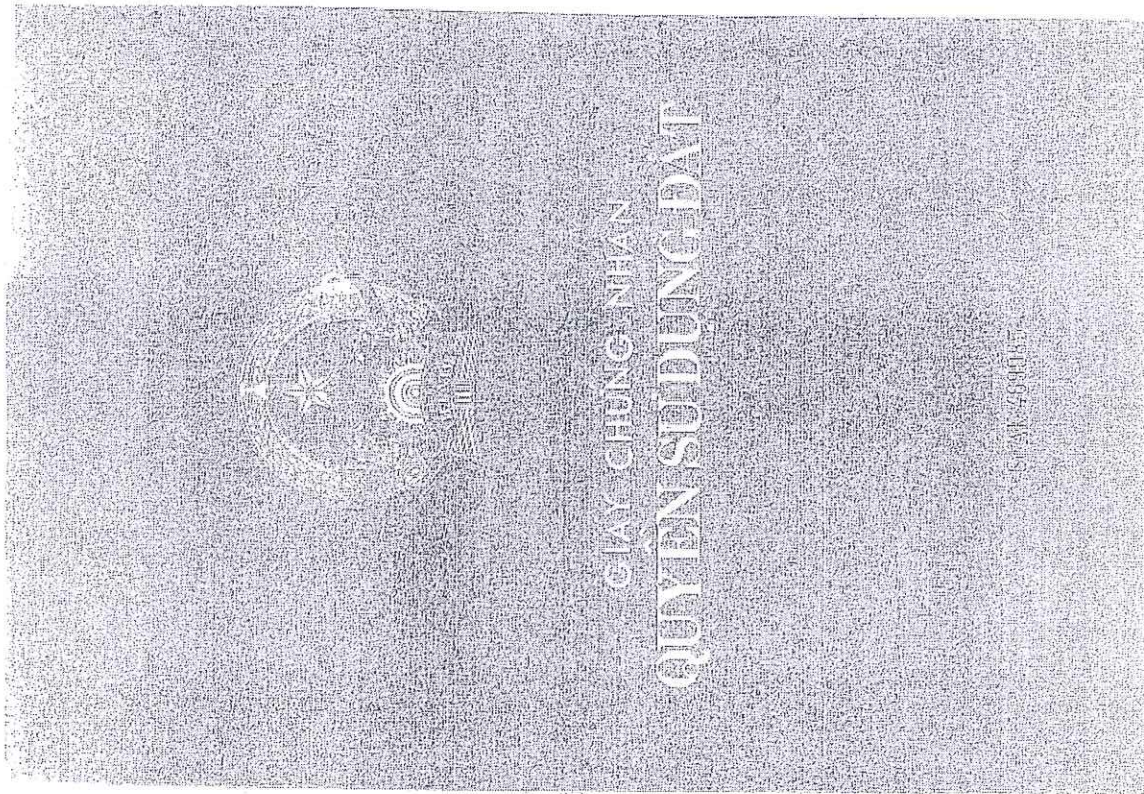
# PHỤ LỤC 1

Về: Những thư từ sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

| Ngày, tháng, năm | Nội dung thay đổi và vi phạm pháp lý | Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền |
|------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
|                  |                                      |                                    |

## NGHỊ ĐỊNH CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CĂN CHỨ

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.
2. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền phải kiểm tra, xác minh nội dung hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất, bao gồm: địa điểm, diện tích, ranh giới thửa đất, tình trạng pháp lý thửa đất, hệ thống, địa điểm, góp vốn tăng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất theo pháp luật, có thay đổi và hình dạng, lịch sử chuyển nhượng đất đai, chuyển mục đích sử dụng đất, có thay đổi thời hạn sử dụng đất, chuyển đổi, biến đổi thửa đất, quyền cho thuê đất, quyền khai thác nước, giao đất có thu tiền sử dụng đất, Nhà nước thu hồi đất.
3. Không được tự ý chuyển đổi, cấp lại hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật.
4. Mọi vi phạm quy định của pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ bị xử lý theo pháp luật. Mọi vi phạm quy định của pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ bị xử lý theo pháp luật. Mọi vi phạm quy định của pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ bị xử lý theo pháp luật.



18/01



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

ỦY BAN NHÂN DÂN

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CHỨNG NHẬN

I- Tên người sử dụng đất

ĐẠI TRƯỞNG NHÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Quyết định thành lập số 389/TT-gt ngày 26/07/1993 và Quyết định số 149/2006/QĐ-PT ngày 22/06/2006 của Thủ tướng Chính phủ.

Địa chỉ trụ sở chính: 14 Đinh Tiên Hoàng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

II- Thửa đất được quyền sử dụng

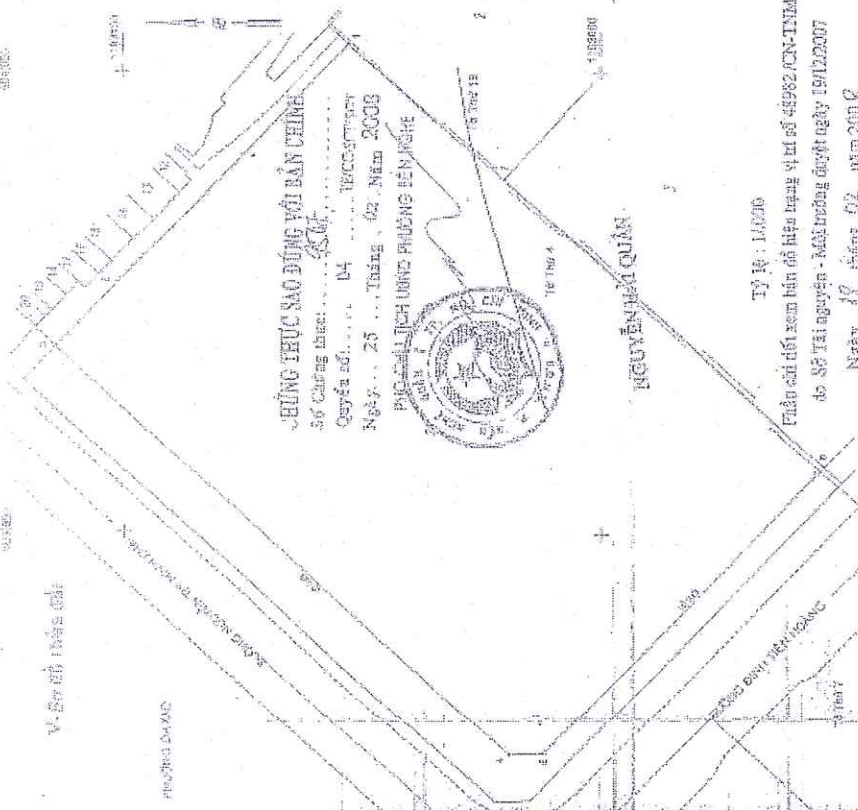
1. Thửa đất số: 21
2. Tờ bản đồ số: 4 (Theo tài liệu số năm 2002)
3. Địa chỉ thửa đất: 9 Nguyễn Đình Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1
4. Diện tích: 12.220,5 m<sup>2</sup>
5. Hình thức sử dụng:
  - Sử dụng riêng: 12.220,5 m<sup>2</sup>
  - + Sử dụng chung: Không có
6. Mục đích sử dụng đất: Đất tại số cơ quan.
7. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
8. Người gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

III- Tài sản gắn liền với đất

IV- Ghi chú

Theo Quyết định số 4963/QĐ-UBND ngày 02/11/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố

Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T. 00512.



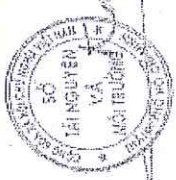
CHỨNG THỰC SƠ ĐỒ DỰNG VỚI BẢN CHẾNH  
Số Chứng thực: 486  
Quyết định: 04 TCCS/PT-PT  
Ngày: 25 Tháng 02 Năm 2008  
PHÓ CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



NGUYỄN VĂN QUÂN

Tỷ lệ: 1:1000  
Phần chỉ giới xác nhận bản đồ hiện trạng vị trí số 4892/ATN-TNMT  
do Sở Tài nguyên - Môi trường quyết định ngày 19/10/2007  
Ngày: 19 Tháng 02 Năm 2008  
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ  
TUO. CHỦ TỊCH

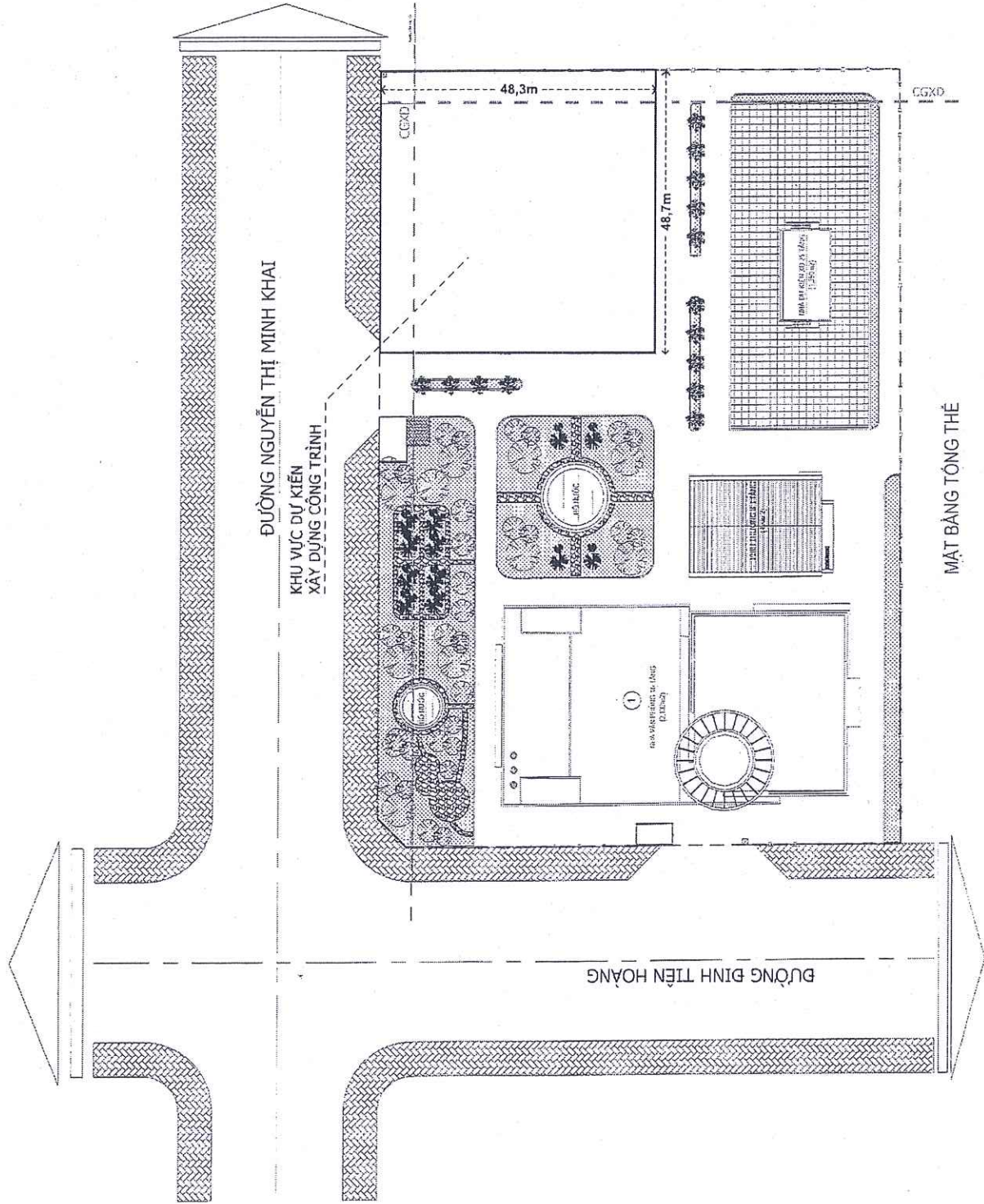
Đ. CHIAM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG



Đã vào sổ cấp



## PHỤ LỤC 2



- Ghi chú: Kích thước khu vực dự kiến xây dựng công trình được tính từ ranh khu đất số 9 đường Nguyễn Thị Minh Khai phường Sài Gòn, TP.HCM (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 18/02/2008) và theo phương án thiết kế sơ bộ. Do đó, các đơn vị dự thi cần kiểm tra lại quy hoạch gồm quy hoạch lộ giới hiện tại của các đường/hẻm có liên quan để đề xuất phương án phù hợp quy hoạch.

