



LEGA FASHION HOUSE

HỒ SƠ PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ KIẾN TRÚC

CHỦ ĐẦU TƯ : TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

ĐỊA ĐIỂM : 106 ĐƯỜNG 3/2 QUẬN 10 TP HCM

HỒ CHÍ MINH , NGÀY 25 THÁNG 06 NĂM 2014

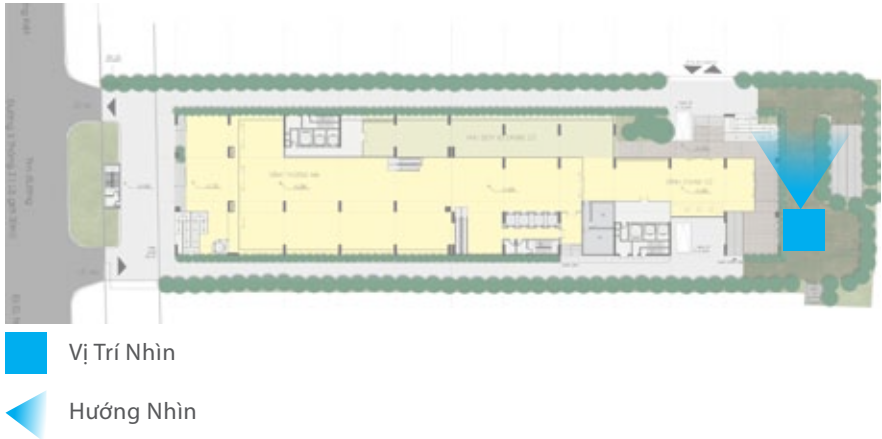


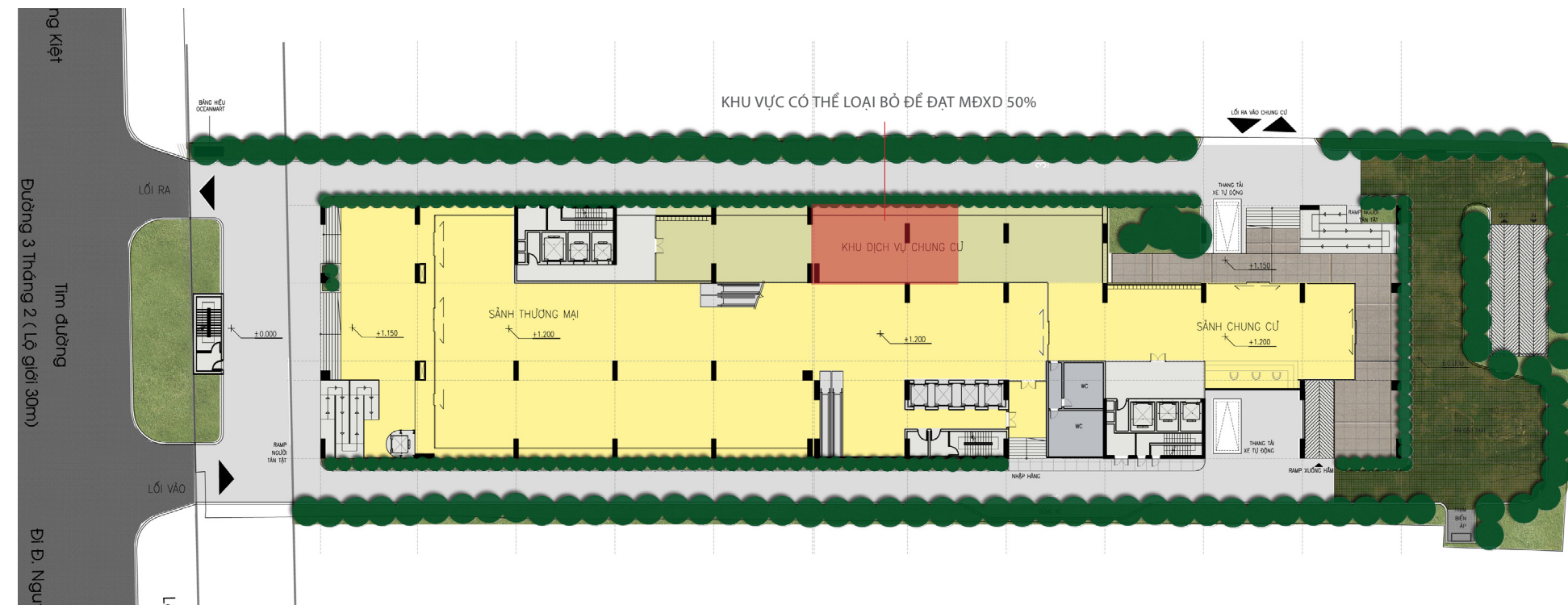
Vita Consultant Corporation

PHƯƠNG ÁN 2



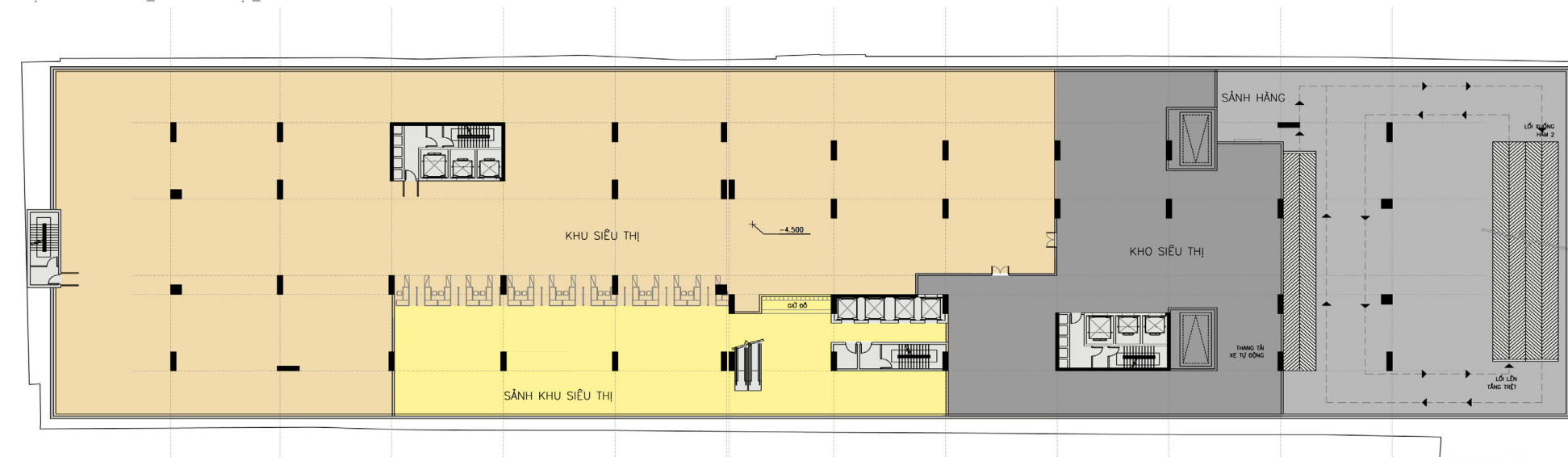
PHƯƠNG ÁN 2





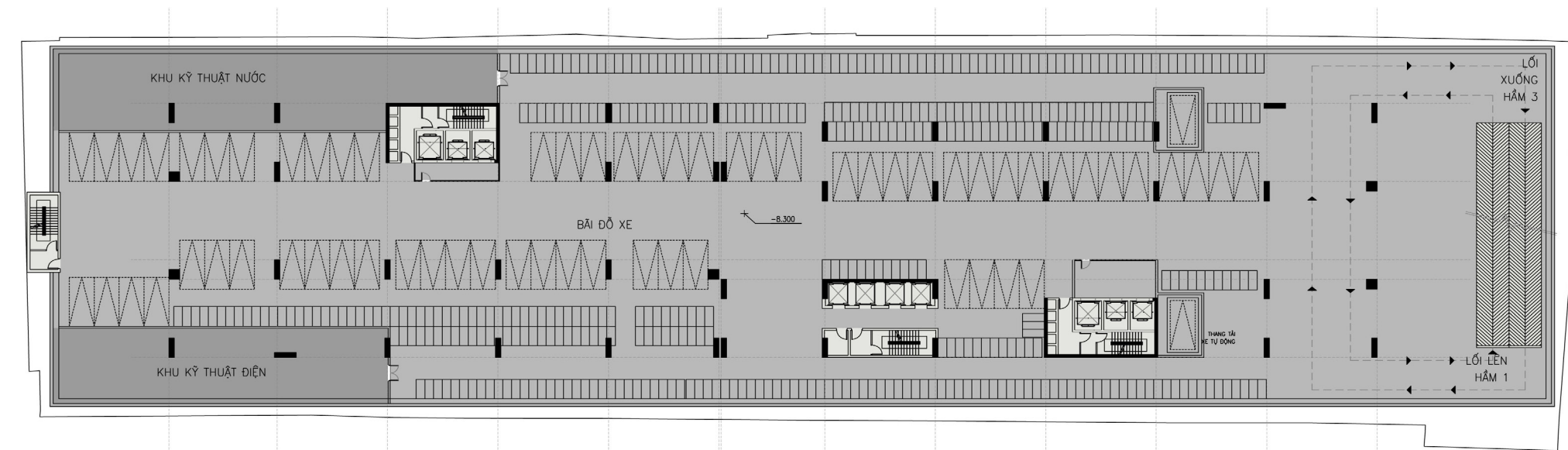
- Sản Thương Mại
- Khu Dịch Vụ Chung Cư
- Phụ Trợ, Kỹ Thuật, Hành Lang

MẶT BẰNG TẦNG 1_ THƯƠNG MẠI_ PHƯƠNG ÁN 1



- Sảnh Siêu Thị
- Siêu Thị
- Kho Siêu Thị
- Giao Thông, Phụ Trợ

MẶT BẰNG TẦNG HẦM B1_ SIÊU THỊ_ PHƯƠNG ÁN 1



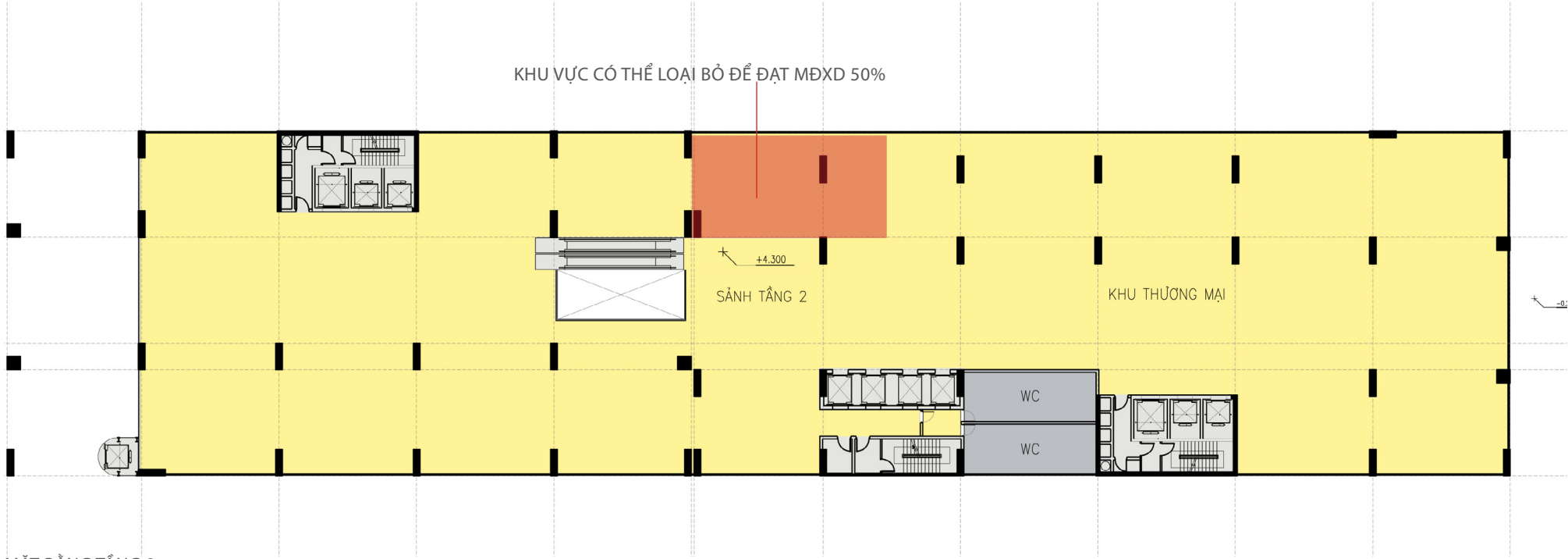
- Kỹ Thuật
 - Bãi Xe

MẶT BẰNG TẦNG HẦM B2



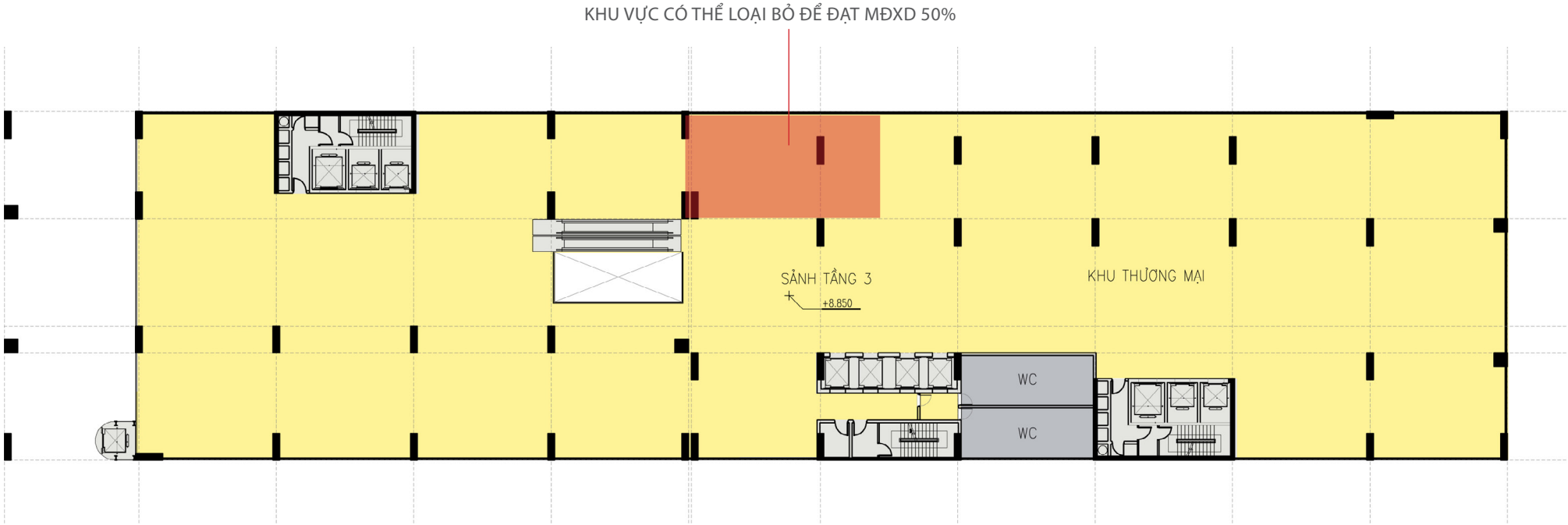
- Đậu Xe

MẶT BẰNG TẦNG HẦM B3



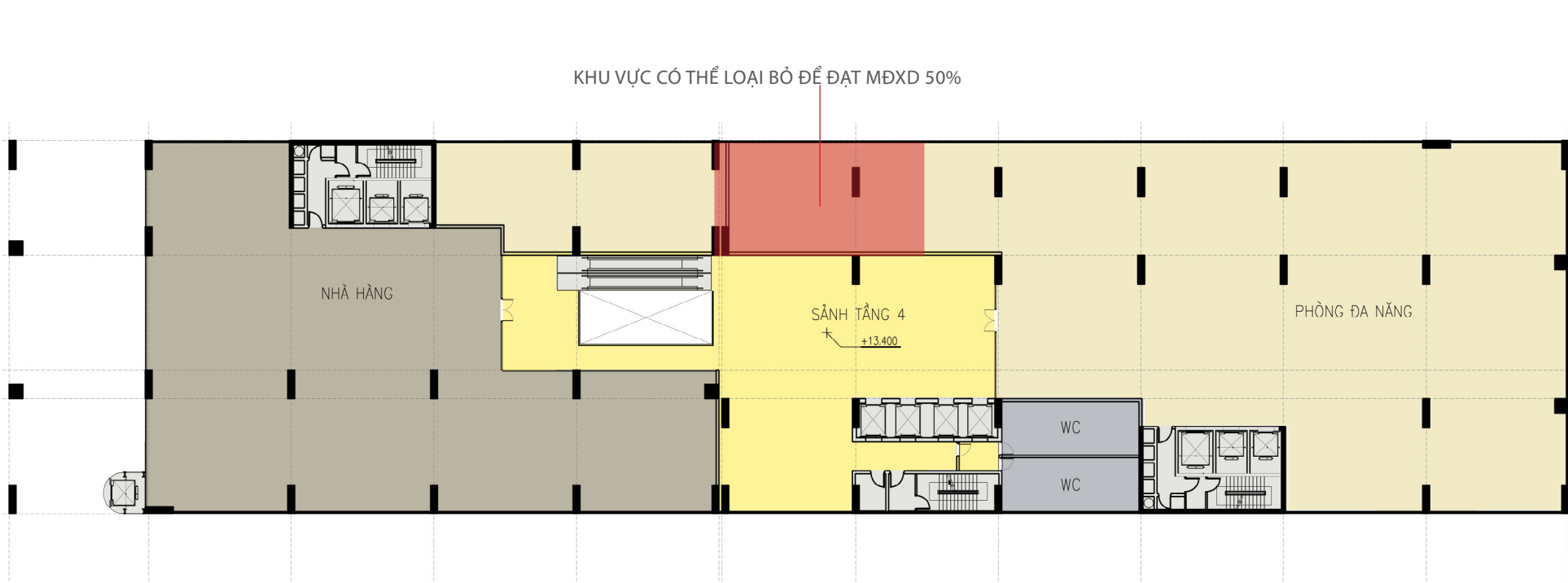
MẶT BẰNG TẦNG 2

- Thương Mại
- Phụ Trợ Kỹ Thuật Phục Vụ



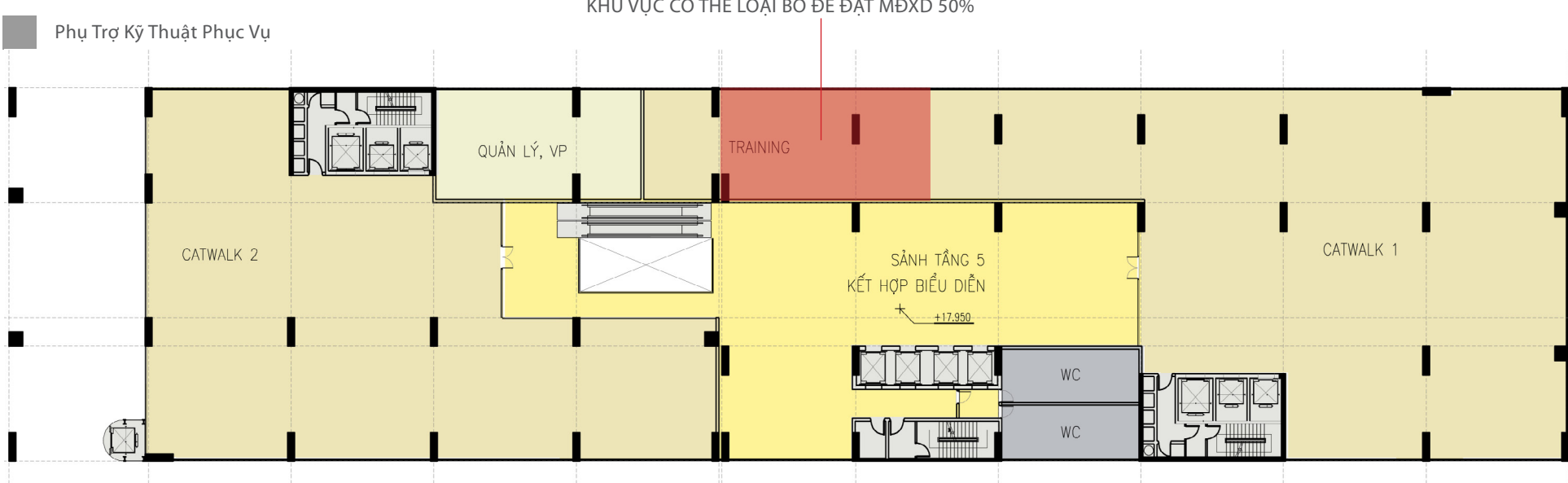
- Thương Mại
- Phụ Trợ Kỹ Thuật Phục Vụ

MẶT BẰNG TẦNG 3



MẶT BẰNG TẦNG 4

- Nhà Hàng
- Phòng Đa Năng
- Sảnh
- Phụ Trợ Kỹ Thuật Phục Vụ



- Phòng Catwalk
- Sảnh
- Phụ Trợ Kỹ Thuật Phục Vụ

MẶT BẰNG TẦNG 5

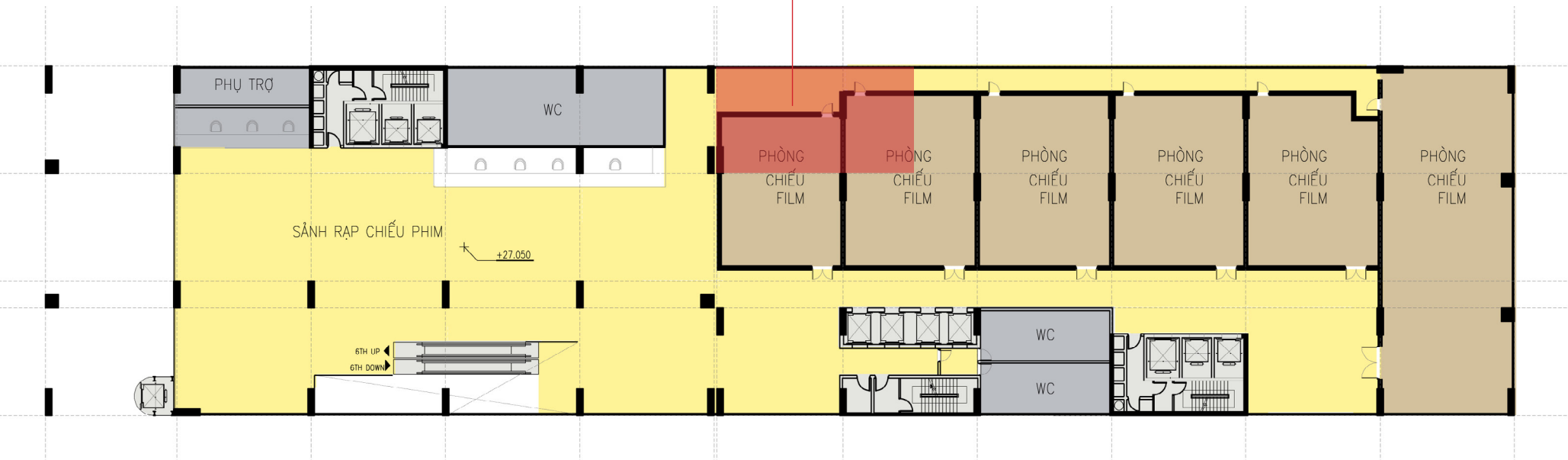
KHU VỰC CÓ THỂ LOẠI BỎ ĐỂ ĐẠT MĐXD 50%



MẶT BẰNG TẦNG 6

- Food Court, Game Center
- Phụ Trợ Kỹ Thuật Phục Vụ

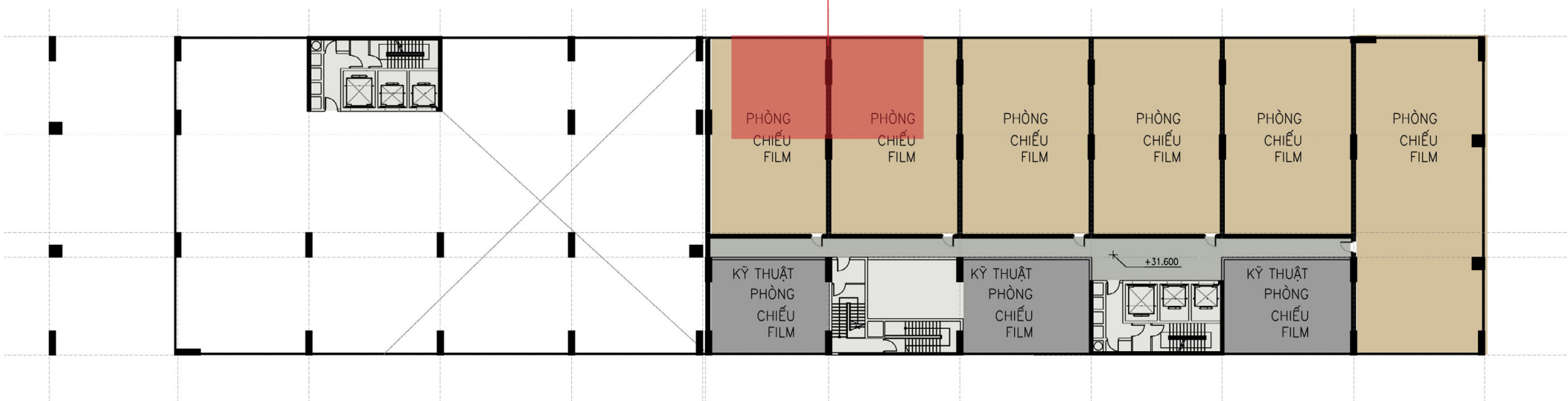
KHU VỰC CÓ THỂ LOẠI BỎ ĐỂ ĐẠT MĐXD 50%



MẶT BẰNG TẦNG 7

- Phòng Chiếu Phim
- Sân
- Phụ Trợ Kỹ Thuật Phục Vụ

KHU VỰC CÓ THỂ LOẠI BỎ ĐỂ ĐẠT MĐXD 50%



MẶT BẰNG TẦNG 7 LỬNG

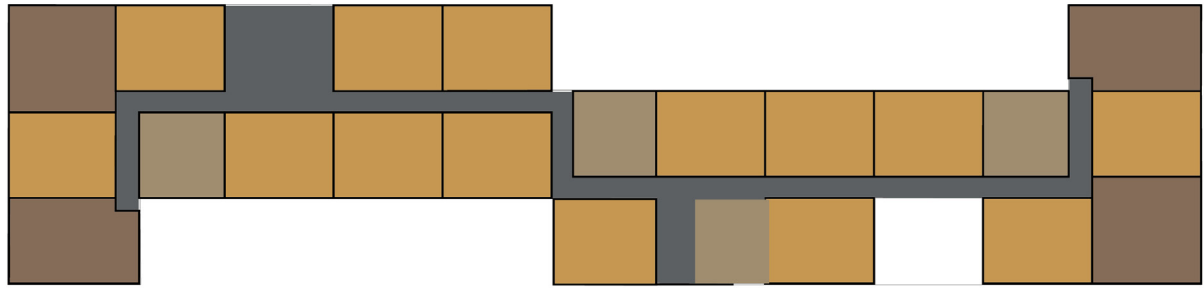
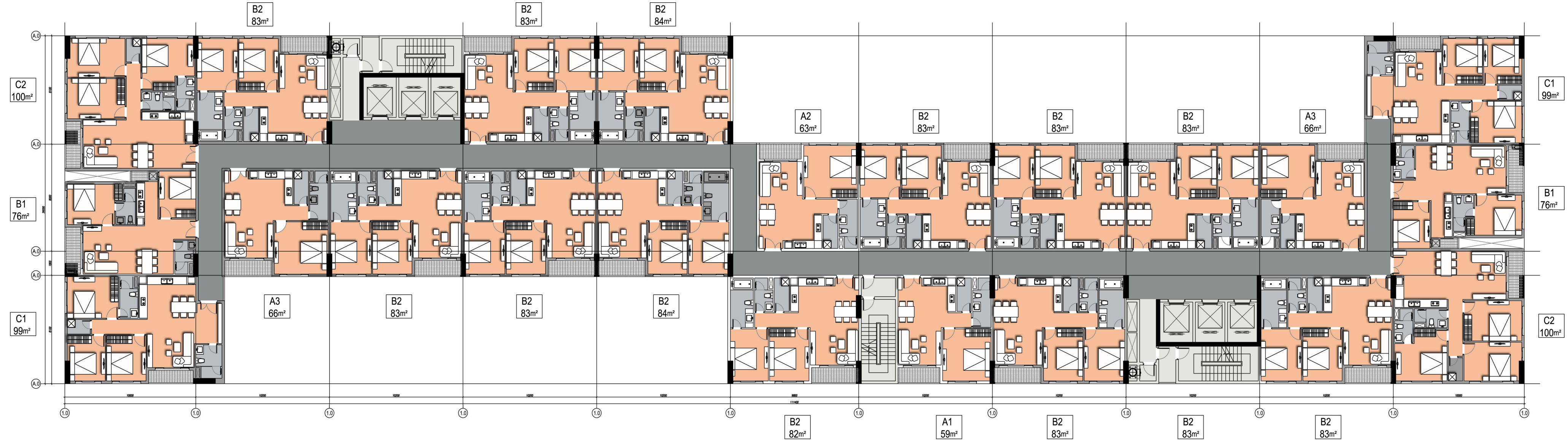
- Phòng Chiếu Phim
- Hành Lang
- Phụ Trợ Kỹ Thuật Phục Vụ

KHU VỰC CÓ THỂ LOẠI BỎ ĐỂ ĐẠT MĐXD 50%

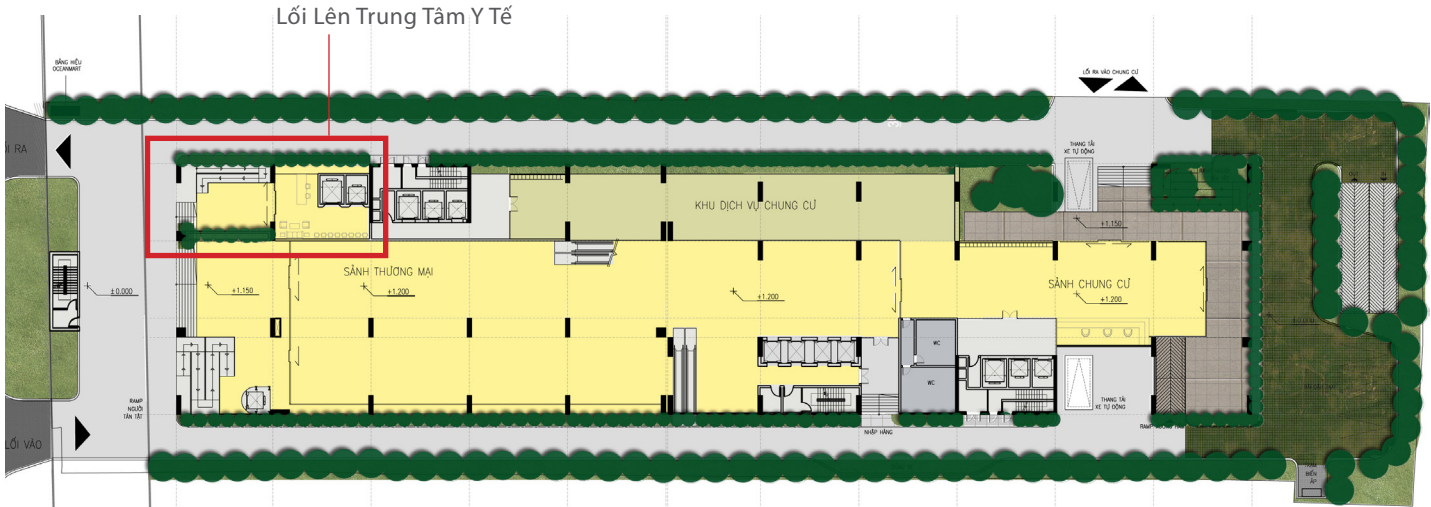


- Nhà Trẻ
- Beauty Salon/ Spa/ Gym
- Phụ Trợ Kỹ Thuật Phục Vụ
- Nhà Hàng, Phòng Đa Năng

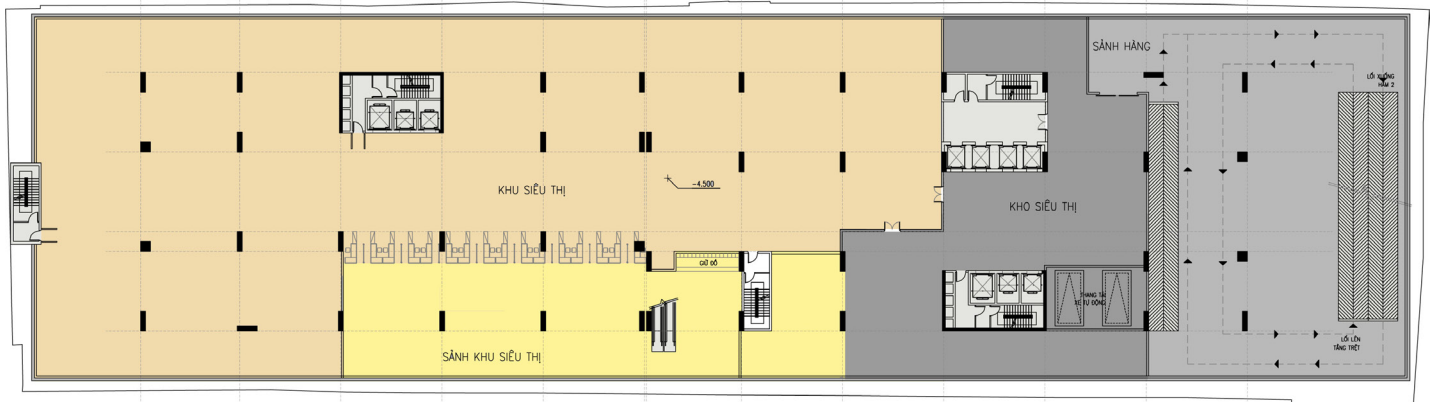
MẶT BẰNG TẦNG 8



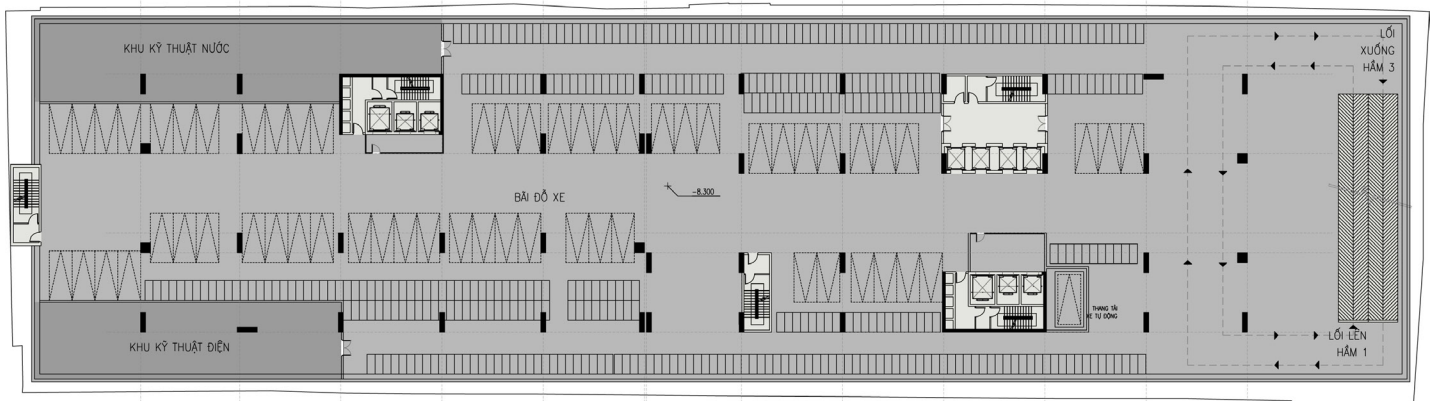
- Căn Hộ 1 Phòng Ngủ
- Căn Hộ 2 Phòng Ngủ
- Căn Hộ 3 Phòng Ngủ
- Căn Hộ Duplex
- Hành Lang



MẶT BẰNG TẦNG 1_ THƯƠNG MẠI



MẶT BẰNG TẦNG HẦM B1



MẶT BẰNG TẦNG HẦM B2

Phương Án 3

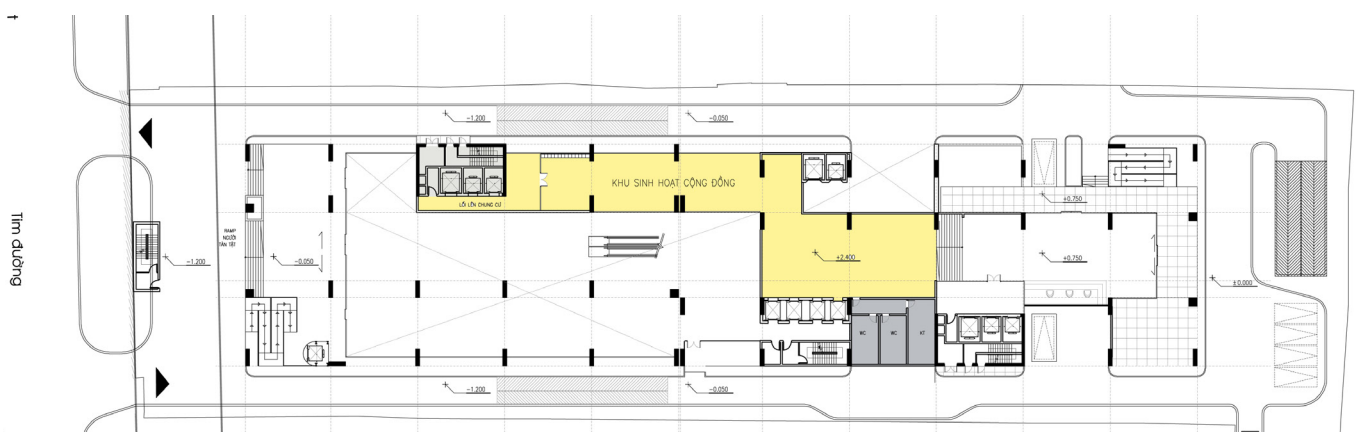
- Bố trí lối giao thông lên các tầng trung tâm y tế tầng 4,5,6,7 phía ngoài

Nhận xét

- Lối y tế phía ngoài không ảnh hưởng các giao thông nội bộ bên trong, không ảnh hưởng tiếng ồn cho người sống trong chung cư
- Không chia cắt lối giao thông lên khu chung cư bên trên



MẶT BẰNG TẦNG 1_ COTE +0.750



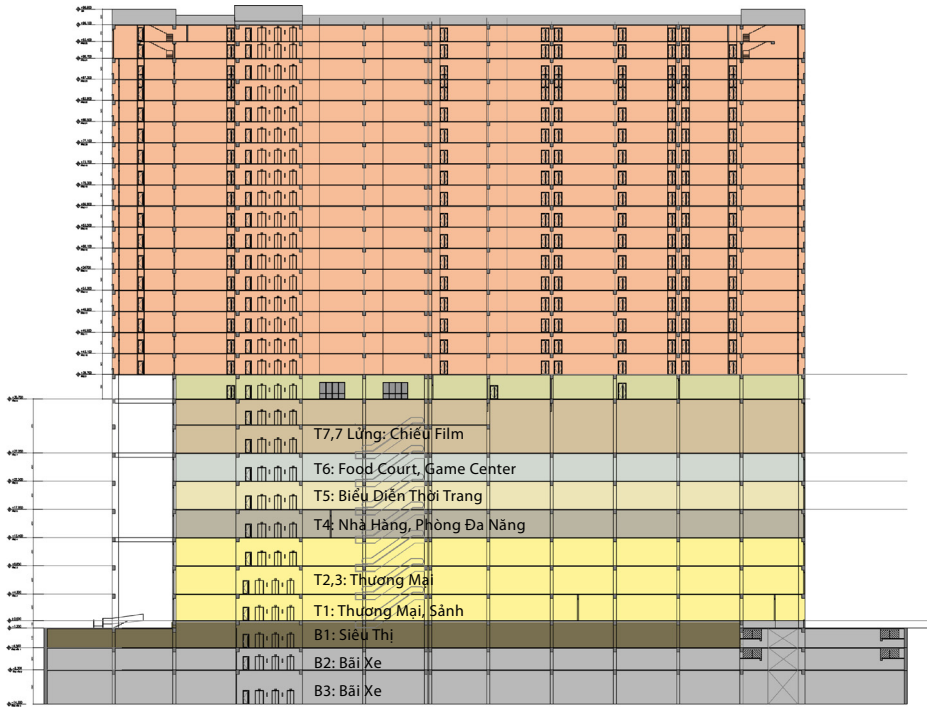
MẶT BẰNG TẦNG 1 LƯNG_ COTE +2.400

Phương Án 4

- Bố trí lối giao thông lên các tầng trung tâm y tế tầng 4,5,6,7 sâu vào bên trong

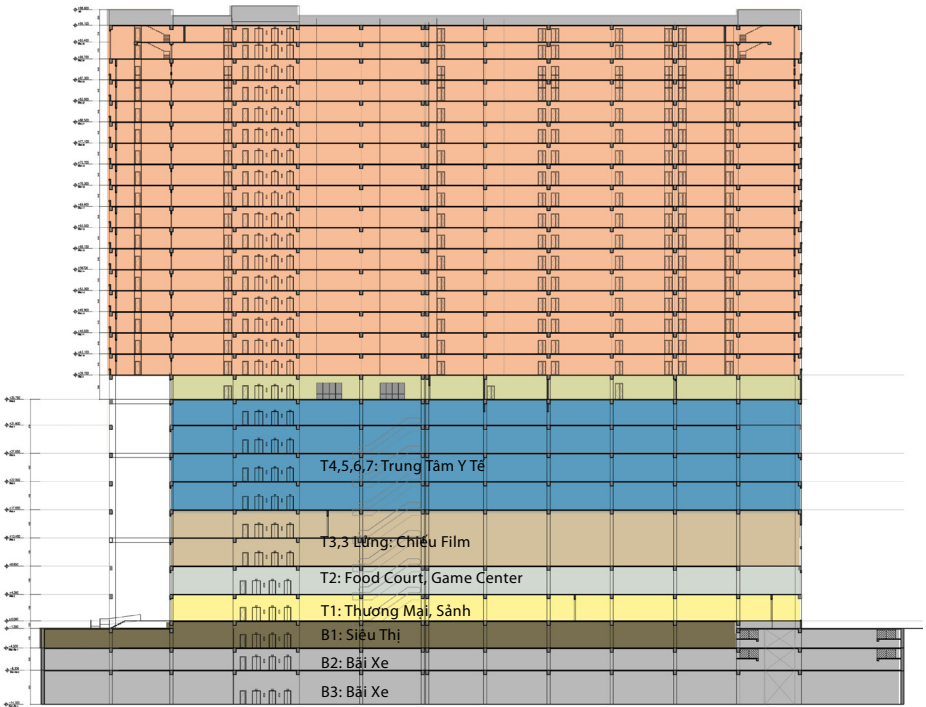
Nhận xét

- Đưa khu y tế về sau giúp sử dụng diện tích mặt trước cho việc kinh doanh thương mại
- Tiếng ồn gây ảnh hưởng khu nội bộ chung cư
- Chia cắt lối giao thông lên chung cư



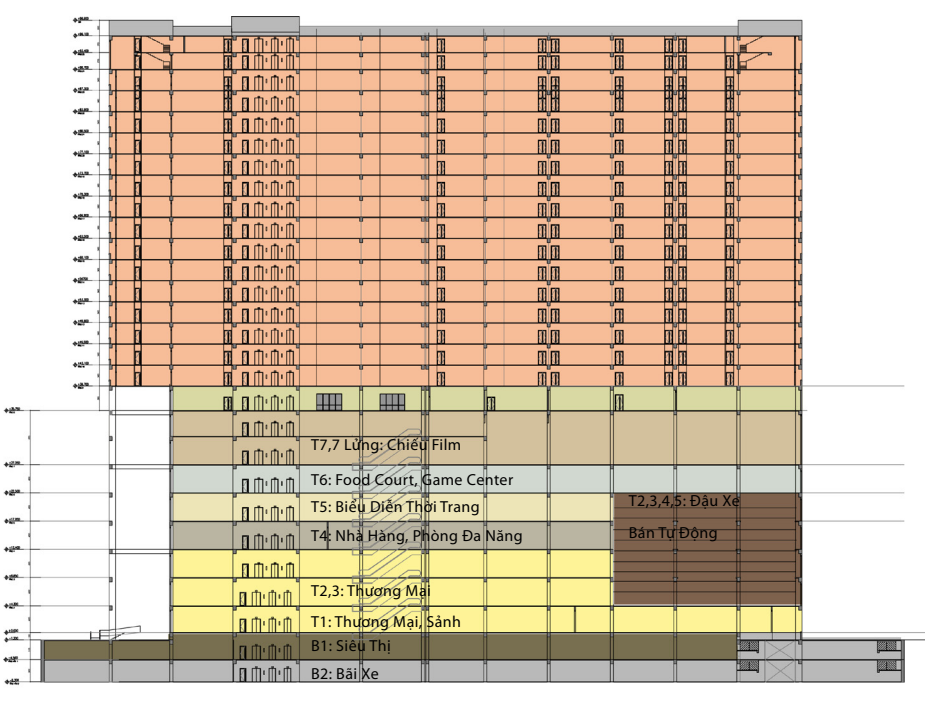
PHƯƠNG ÁN 1:

- Hầm B2: Bãi Xe
- Hầm B1: Siêu Thị
- Tầng 1: Sảnh, Thương Mại
- Tầng 2: Thương Mại
- Tầng 3: Thương Mại
- Tầng 4: Nhà Hàng, Phòng Đa Năng
- Tầng 5: Thời Trang
- Tầng 6: Food Court Game Center
- Tầng 7, 7 lửng Chiếu Phim



PHƯƠNG ÁN 2: THAY ĐỔI CƠ CẤU CHỨC NĂNG

- Hầm B3: Bãi Xe
- Hầm B2: Bãi Xe
- Hầm B1: Siêu Thị
- Tầng 1: Sảnh, Thương Mại
- Tầng 2: Food Court Game Center
- Tầng 3, 3 lửng: Chiếu Phim
- Tầng 4,5,6,7: Trung Tâm Y Tế



PHƯƠNG ÁN 3: BỎ HẦM 3, BỔ SUNG ĐẬU XE BÁN TỰ ĐỘNG TẦNG 2-5
(GIẢM CHI PHÍ ĐẦU TƯ 80 TỶ)

- Hầm B2: Bãi Xe
- Hầm B1: Siêu Thị
- Tầng 1: Sảnh, Thương Mại
- Tầng 2: Thương Mại, Bãi Xe Bán Tự Động
- Tầng 3: Thương Mại, Bãi Xe Bán Tự Động
- Tầng 4: Nhà Hàng, Phòng Đa Năng, Bãi Xe Bán Tự Động
- Tầng 5: Thời Trang, Bãi Xe Bán Tự Động
- Tầng 6: Food Court Game Center
- Tầng 7, 7 lửng Chiếu Phim

Bảng So Sánh Chỉ Tiêu Quy Hoạch				
STT	Hạng Mục	Thiết Kế Mới	Được Duyệt	Đánh Giá
1	Mật Độ Xây Dựng(%)	51.6%	50%	Vượt 1.6%
2	Hệ Số Sử Dụng Đất	10.2	10.53	Thấp hơn 0.33
3	Tầng Cao(Tầng)	25	25	
4	Chiều Cao Công Trình(m)	99.8	99.8	
5	Khoảng Lùi(m)	13	12.36m	

Legacy fashion house - Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam									
project number - LGH					Area programming				
mã số dự án									
Area									
Level	Function	Gross area	GSSM		Floor efficiency	Storey height	Level	# units	Resident
Tầng	Chức năng	DT sàn (m2)	TDTS kinh doanh	DT thông thủy	Hệ số hiệu quả	Chiều cao tầng	Cao độ	Số phòng	Dân số TT
B3	đế xe	5,129				5500	-12,400		
B2	đế xe	5,129				3600	-6,900		
B1	siêu thị	5,129	2,921			4500	-3,300		
01	thương mại	2,287	1,579			4,300	1,200		
02	thương mại	2,655	2,249			4,550	5,500		
03	thương mại	2,655	2,187			4,550	10,050		
04	nhà hàng	2,655	2,157			4,550	14,600		
05	thương mại	2,655	2,160			4,550	19,150		
06	thương mại	2,655	2,161			4,550	23,700		
07	cinema	2,655	2,345			4,550	28,250		
lửng	kỹ thuật	490	320			4,150	32,800		
08	spa-nhà trẻ	1,465	950			3,950	36,950		
09	chung cư	2,204	1,778	1,600	80.67%	3,400	40,900	22	71.1 64.0
10	chung cư	2,204	1,778	1,600	80.67%	3,400	44,300	22	71.1 64.0
11	chung cư	2,204	1,778	1,600	80.67%	3,400	47,700	22	71.1 64.0
12	chung cư	2,204	1,778	1,600	80.67%	3,400	51,100	22	71.1 64.0
13	chung cư	2,204	1,778	1,600	80.67%	3,400	54,500	22	71.1 64.0
14	chung cư	2,204	1,778	1,600	80.67%	3,400	57,900	22	71.1 64.0
15	chung cư	2,204	1,778	1,600	80.67%	3,400	61,300	22	71.1 64.0
16	chung cư	2,204	1,778	1,600	80.67%	3,400	64,700	22	71.1 64.0
17	chung cư	2,204	1,778	1,600	80.67%	3,400	68,100	22	71.1 64.0
18	chung cư	2,204	1,778	1,600	80.67%	3,400	71,500	22	71.1 64.0
19	chung cư	2,204	1,778	1,600	80.67%	3,400	74,900	22	71.1 64.0
20	chung cư	2,204	1,778	1,600	80.67%	3,400	78,300	22	71.1 64.0
21	chung cư	2,204	1,778	1,600	80.67%	3,400	81,700	22	71.1 64.0
22	chung cư	2,204	1,778	1,600	80.67%	3,400	85,100	22	71.1 64.0
23	chung cư	2,204	1,778	1,600	80.67%	3,400	88,500	22	71.1 64.0
24	penthouse	2,204	1,778	1,600	80.67%	2,700	91,900	22	71.1 64.0
25	penthouse	1,885	1,459	1,313	77.40%	2,700	94,600	22	58.4 52.5
	thương	192				2,500	97,300		
	đỉnh mái						99,800		
total		72900			including basement				
total		57513	48936	26916	excluding basement			374	1,196 1,077
	(Giá trị in nghiêng tính theo cách tính thông thủy)								

SITE AREA	5,620 m2	Cây xanh công	1,077	19.2%
Diện tích khu đất phù hợp quy hoạch		Giao thông	1,641	29.2%

* FLOOR AREA RATIO ABOVE GROUND (coefficient of land use)	10.2
Hệ số sử dụng đất toàn công trình	
Comercial	3.6
Hệ số sử dụng đất chức năng thương mại-dịch vụ-văn phòng	
Department	6.6
Hệ số sử dụng đất chức năng ở	
* GROSS AREA	
"Tổng diện tích sàn" là tổng của "Diện tích chung" và "Tổng diện tích sàn kinh doanh"	
* GSSM (gross saleable square meters)	
"Tổng diện tích sàn kinh doanh" là tổng các diện tích có thể bán hoặc cho thuê	
* FLOOR EFFICIENCY	
"Hệ số hiệu quả" bằng tỷ lệ phần trăm của "Tổng diện tích sàn kinh doanh" chia cho "Tổng diện tích sàn"	

Parking

Level	Motorbike	Car	Area
Tầng	Xe máy	Ô tô	Diện tích (m2)
1		4	
M1			0
M2			5,129
M3			5,129
total	0	4	10,258

	Đề bài	Số xe y/c	DT để xe y/c (m2)
Khu thương mại, siêu thị	19,029 m2 (A)		6,375
Số xe ô tô dự kiến	(A/100)*50%	=	95
Số xe máy dự kiến	(A/10)*70%	=	1,332
Khu căn hộ	374 Căn hộ (B)		5,981
Số xe ô tô dự kiến	B/6	=	62
Số xe máy dự kiến	B*2	=	748
Tổng yêu cầu chỗ đỗ xe		157	ô tô
		2,080	xe máy

	Area	Coverage
	Diện tích (m2)	Mật độ (%)
Total	2901.6	51.6%
Mật độ net		
Podium	2655.0	47.2%
Khối đế		
Tower	2204.0	39.2%
Khối tháp		