

NHIỆM VỤ THIẾT KẾ THI TUYỂN PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC

DỰ ÁN: KHÁCH SẠN SANDEA

ĐỊA ĐIỂM: LÔ A1.3 ĐƯỜNG HOÀNG SA VỆ TMDVDL TỪ NGUYỄN PHAN VINH
ĐẾN LÊ VĂN THỨ, PHƯỜNG THỌ QUANG, QUẬN SƠN TRÀ, TP ĐÀ NẴNG

1. Khái quát:

1.1. Mục tiêu cuộc thi:

- Việc tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc dự án nhằm mục đích lựa chọn phương án thiết kế kiến trúc tốt nhất, công năng sử dụng hợp lý nhất nhằm tạo dựng một môi trường hấp dẫn đối với mọi đối tượng trong và ngoài nước có nhu cầu về nhu cầu ở, kinh doanh, làm việc, đầu tư xây dựng... góp phần xây dựng thành phố Đà Nẵng xứng đáng với tầm vóc của một đô thị loại 1. Các định hướng mà quy hoạch đề ra sẽ khai thác những tiềm năng của địa điểm như điều kiện tự nhiên, cảnh quan, môi trường, vị trí địa lý, vị thế của địa điểm đối với các khu vực lân cận... để xây dựng dự án Khách Sạn SanDea trở thành một tổ hợp thương mại dịch vụ, khách sạn với các điều kiện sống tốt, phục vụ du lịch, tiện nghi hiện đại, sinh hoạt giao tiếp cộng đồng, cây xanh, bên cạnh trung tâm thương mại đẳng cấp phục vụ cho cộng đồng dân cư.
- Cuối cùng, Dự án góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế khu vực lân cận với các dịch vụ đi kèm. Góp phần vào công cuộc hiện đại hóa thành phố, hướng đến mục tiêu xây dựng Đà Nẵng trở thành thành phố thông minh, văn minh, hiện đại trong tương lai dự án sẽ là điểm nhấn trong chiến lược phát triển khu vực ven biển Sơn Trà cũng như vùng trung tâm thành phố Đà Nẵng.
- Sắp xếp lại không gian cảnh quan, gắn kết với các dự án xung quanh để kết nối về hạ tầng kỹ thuật và không gian đô thị;

1.2. Mô tả vị trí:

- Lô A1.3 Đường Hoàng Sa Vệt TM-DV-DL Từ Nguyễn Phan Vinh Đến Lê Văn Thứ, Phường Thọ Quang, Quận Sơn Trà, Tp Đà Nẵng
- + Phía Bắc giáp : giáp cống thoát nước 7m;
- + Phía Đông giáp : giáp đường Hoàng Sa;
- + Phía Nam : giáp đường kiệt bê tông 5m;
- + Phía Tây : giáp đường kiệt bê tông 5m;

1.3. Hiện trạng:

a. Giao thông:

- Khu vực dự kiến xây dựng công trình thuộc khu vực trung tâm thành phố nên hệ thống giao thông đồng bộ, thông thoáng, đảm bảo cho việc thực hiện dự án thuận lợi. Phía Đông dự án là tuyến đường Hoàng Sa, là 1 trong những tuyến giao thông đặc biệt quan trọng của thành phố, có vai trò kết nối giao thông khu vực quận Sơn Trà và là tuyến đường mang ý nghĩa cảnh quan, du lịch của thành phố. Phía Nam, Tây dự án tiếp giáp với với tuyến đường kiệt bê tông hiện trạng 5m. Phía Bắc giáp cống thoát nước bê

tổng 7m. Hiện tại khu vực xung quanh phần lớn là diện tích đất trống. Về mật độ giao thông tại khu vực: hiện trạng khu vực dự án có mật độ giao thông thưa thớt.

b. Cấp điện:

- Hệ thống đường dây trung thế và trạm biến áp cấp điện điện cho công trình do công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng đầu tư.

c. Cấp nước:

- Nước cấp cho khu vực dự án được cấp từ nguồn của hệ thống cấp nước khu vực tuyến ống D300.

d. Thoát nước:

- Khu đất thuộc lưu vực thoát nước ven biển phía Đông Sơn Trà, khu vực Mân Thái. Hệ thống thoát nước khu vực gồm thoát nước mưa và thu gom nước thải.
- Nước mưa được thu gom theo hệ thống cống đô thị, thoát về các tuyến/cửa xả ven biển.
- Nước thải sinh hoạt được thu gom qua hệ thống thoát nước khu vực và dẫn về Trạm xử lý nước thải Sơn Trà để xử lý. Khu vực ven biển phía Đông đã được đầu tư các tuyến cống thu gom lớn D1800–D2400

e. Thông tin:

- Hiện trạng xung quanh khu vực quy hoạch đã có đầy đủ hệ thống thông tin liên lạc.

g. Hiện trạng các công trình xây dựng xung quanh dự án:

- Phía Đông dự án tiếp giáp với tuyến đường Hoàng Sa và bờ Biển. Phía Tây, Nam khu vực dự án hiện giáp với đường kiệt bê tông. Về phía Bắc của dự án là cống thoát nước 7m và đối diện với khu đất trống

2. Quy mô và các yêu cầu thiết kế:

2.1 Quy mô:

- Diện tích đất: 583,6 m²
- Mật độ xây dựng: tối đa 80%;
- Số tầng cao công trình: Tối đa 18 tầng (chưa kể tầng tum)
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 12.8%

2.2 Yêu cầu về quy hoạch xây dựng:

- Tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng nêu trong tài liệu hệ thống Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.
- Nghiên cứu quy hoạch tổng thể của dự án trên toàn bộ khu đất có diện tích m².
- Quy hoạch phát triển lô đất thành một tổ hợp công trình thương mại, khách sạn có kiến trúc điểm nhấn của thành phố Đà Nẵng. Khối đế sẽ được sử dụng với mục đích thương mại - dịch vụ, khối tháp được chia thành các căn khách sạn lưu trú cho các đối tượng nói trên và đây cũng là một dự án mang lại hiệu quả kinh tế xã hội và có tính khả thi cao.
- Phân tích hướng tiếp cận giao thông công trình. Các khu vực chức năng công trình được

tổ chức rõ ràng, mạch lạc. Giao thông đối ngoại cũng như tuyến liên hệ các chức năng phải thuận lợi hợp lý và dễ nhận biết.

- Có giải pháp để đề phòng sự cố, đáp ứng yêu cầu quy định về PCCC, cứu nạn ... (có đường tiếp cận xe cứu hỏa, cứu thương, bể nước chữa cháy, trụ nước cứu hỏa ...);
- Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn chỉnh, hướng kết nối với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất. Bố trí hợp lý các công trình phụ trợ và kỹ thuật ngoài nhà (Công chính, sân đường cảnh quan ngoài nhà, đường giao thông nội bộ, bãi đỗ xe ngoài trời, các công trình phụ trợ và kỹ thuật ngoài nhà khác mà đơn vị tư vấn thấy cần thiết phải bổ sung thêm ...)
- Hệ thống cảnh quan cây xanh, thảm cỏ tạo thành dải cách ly giao thông bên ngoài khu đất cũng như tạo môi trường vi khí hậu của Dự án.
- Phân tích hướng tiếp cận không gian view (điểm nhìn từ công trình) ra hướng Biển, các hướng thành phố ...
- Đề xuất cốt nền phù hợp với địa hình hiện trạng; với yêu cầu định hướng san nền, thoát nước mặt; đồng thời nghiên cứu tương quan so với cốt nền của các công trình lân cận.
- Có giải pháp tính toán, lượng hóa số liệu, biểu đồ, hình ảnh hóa số liệu trong quá trình nghiên cứu thiết kế về ảnh hưởng của nắng, gió, thời tiết để giải trình minh bạch, rõ ràng các quyết định lựa chọn thiết kế.
- Thuyết minh, phân tích, mô tả hình ảnh, triết lý ý tưởng về hình khối kiến trúc được đúc kết có gắn với hình ảnh, biểu tượng của thành phố Đà Nẵng, xứng với tầm vóc của công trình điểm nhấn.

2.3 Yêu cầu về kiến trúc công trình:

a) Yêu cầu về phương án kiến trúc:

- Hình thành công trình có thiết kế kiến trúc đẹp, bền vững, trang bị nội ngoại thất hợp lý, sang trọng, sử dụng công nghệ tiên tiến, đồng bộ, hiện đại, sử dụng vật liệu tốt, thân thiện môi trường, đáp ứng yêu cầu công năng cũng như hiệu quả về năng lượng. Đáp ứng yêu cầu về phát triển bền vững, tiết kiệm năng lượng, bảo vệ môi trường theo xu hướng chung toàn cầu.
- Tính kết nối: giải pháp thiết kế kiến trúc phải được phân tích, thể hiện được tính nhất quán về mặt hình khối. Các giải pháp kỹ thuật (như liên kết, tạo hình khối đế, ...) phải phù hợp với quy hoạch, đồng bộ và nhất quán về hình thức kiến trúc.
- Tính thẩm mỹ: xây dựng công trình đáp ứng tiêu chí tạo được điểm nhấn kiến trúc, bền vững, phù hợp định hướng quy hoạch chung của Thành phố; áp dụng các phong cách thiết kế hiện đại, thông minh, đơn giản nhưng sang trọng.
- Tính nhất quán: tổ chức mặt bằng kiến trúc, ý tưởng nội thất, hình khối kiến trúc mặt ngoài, ý tưởng thiết kế cảnh quan cần đảm bảo có tư tưởng thiết kế chủ đạo, xuyên suốt đồng thời đảm bảo hài hòa với kiến trúc, cảnh quan khu vực xung quanh, tận dụng tối đa lợi thế tầm nhìn rộng tại vị trí trục đường Hoàng Sa và cảnh quan dọc tuyến Biển.
- Tính hiệu quả kinh tế: lựa chọn các giải pháp kỹ thuật và thi công tiết kiệm chi phí, bố trí không gian hợp lý, đảm bảo khai thác tối đa diện tích bán căn hộ, đem lại hiệu quả kinh tế cho Chủ đầu tư.

b) Yêu cầu về cơ cấu phân khu chức năng và tổ chức mặt bằng:

- Công năng sử dụng: tổ hợp hợp công trình thương mại dịch vụ, khách sạn.
- Tổ chức mặt bằng công năng: Đảm bảo sự riêng tư cho khối lưu trú nhưng vẫn không làm mất sự kết nối giữa các không gian, diện tích sử dụng chung, sử dụng riêng bằng

các giải pháp thiết kế thông minh, công nghệ hiện đại, có tính thẩm mỹ, thuận tiện sử dụng.

- Tổ chức mặt bằng các tầng thông minh, khoa học, phù hợp với quy mô công trình, đảm bảo an toàn sử dụng, thoát hiểm cũng như đáp ứng các yêu cầu khác của đơn vị vận hành.

c) Giải pháp kỹ thuật công trình:

- Hệ thống kỹ thuật công trình được định hướng thiết kế đồng bộ, tuân thủ hệ thống Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; phù hợp với điều kiện đặc thù của khu vực.
- Ưu tiên lựa chọn các giải pháp mới, hiện đại có xét yếu tố nâng cao chất lượng cuộc sống của người sử dụng, thân thiện môi trường, hiệu quả trong giai đoạn khai thác, vận hành.

d) Giải pháp về công nghệ thi công:

- Khả thi, phù hợp với điều kiện thực tế
- Đảm bảo vệ sinh môi trường và tiết kiệm chi phí
- Thời gian thi công ngắn nhất

e) Yêu cầu về chi phí xây dựng:

- Có tổng mức đầu tư tối đa không vượt quá 200 tỷ; Đơn vị TVTK phải có bảng tính khái toán tổng mức đầu tư xây dựng dự kiến theo phương án dự thi và có sự phân tích sự phù hợp của giá trị khái toán đề xuất.

2.4 Yêu cầu về hồ sơ trình nộp và tổ chức thuyết trình phương án

a) Yêu cầu chung:

- Ngôn ngữ thể hiện trong hồ sơ: Tiếng Việt hoặc song ngữ tiếng Việt- tiếng Anh
- Đơn vị đo lường trong hồ sơ: hệ SI
- Hình thức trình nộp: hồ sơ dự thi được nộp đồng thời bằng 3 hình thức (i) bản cứng, (ii) USB lưu trữ, (iii) đường dẫn tải trực tuyến.
- Số lượng bản cứng hồ sơ thi tuyển trình nộp:
 - + 01 bộ pano màu khổ A1 phục vụ mục đích trưng bày, trình bày, bảo vệ phương án kiến trúc tham gia thi tuyển.
 - + 15 bộ bản vẽ thu nhỏ khổ A3, định dạng ngang in màu
 - + 15 bộ thuyết minh khổ A4, định dạng đứng in màu.

b) Bản vẽ:

- Đơn vị tư vấn lựa chọn số lượng bản vẽ đảm bảo truyền tải được toàn bộ nội dung phương án tham gia thi tuyển. Bản vẽ được thể hiện theo quy cách, tỷ lệ được Quy chuẩn, Tiêu chuẩn quy định; yêu cầu bao gồm tối thiểu (nhưng không hạn chế) các bản vẽ như sau:
 - + Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 (thể hiện đầy đủ các chỉ tiêu quy hoạch, sử dụng đất)
 - + Bản vẽ thể hiện giải pháp kiến trúc công trình bao gồm các mặt bằng tổng thể, mặt bằng tầng, các mặt đứng, các mặt cắt, ý tưởng thiết kế không gian nội thất cho các khu vực công năng chính, phối cảnh tổng thể các hướng nhìn, phối cảnh nội thất các không gian công năng chính (nếu có).
- Khuyến khích các bản vẽ thể hiện các giải pháp kết cấu, kỹ thuật công trình, biện pháp thi công

c) Thuyết minh:

- Thuyết minh đầy đủ chi tiết giải pháp quy hoạch kiến trúc.
- Thuyết minh sơ lược các giải pháp kết cấu, kỹ thuật công trình (bao gồm nhưng không hạn chế các hệ thống như: điện; cấp thoát nước; điều hòa không khí, thông gió; PCCC...), biện pháp tổ chức thi công, phương án vận hành khai thác.
- Thuyết minh tiến độ triển khai thi công xây dựng và tính toán sơ bộ tổng mức đầu tư.
- Đề xuất nhiệm vụ khảo sát xây dựng chi tiết (địa hình, địa chất, thủy văn ...) phục vụ cung cấp số liệu để triển khai các bước thiết kế tiếp theo.

d) File dữ liệu phục vụ trình chiếu

- Slide trình chiếu
- Phim giới thiệu phương án

e) Mô hình: Khuyến khích các đơn vị tham gia thi tuyển thực hiện mô hình cho phương án kiến trúc với tỷ lệ phù hợp.

f) Thuyết trình phương án: Hội đồng thi tuyển của CĐT sẽ yêu cầu đơn vị tư vấn dự thi thuyết trình phương án 1 lần vào ngày Hội đồng họp đánh giá các phương án. Thời gian và đại điểm sẽ được thể hiện chi tiết trong quy chế hội đồng và thông báo bằng văn bản gửi đến các đơn vị.

g) Hoàn thiện phương án được chọn: Đơn vị tư vấn thiết kế có trách nhiệm bổ sung hoàn thiện/ giải trình làm rõ các ý kiến nhận xét của hội đồng thi tuyển (nếu có) trước khi người có thẩm quyền ra quyết định phê duyệt kết quả.

3. Quy trình chấm chọn phương án:

Sau khi nghiên cứu các phương án dự thi và nghe các đơn vị trình bày, Hội đồng tuyển chọn phân tích, đánh giá, chấm chọn. Các phương án có điểm số cao nhất được xếp hạng theo cơ cấu giải thưởng.

Tiêu chí đánh giá phương án:

TT	Chỉ tiêu đánh giá	Điểm tối đa
1	Giải pháp quy hoạch	20
2	Giải pháp kiến trúc	30
3	Giải pháp kỹ thuật	10
4	Giải pháp kinh tế	20
5	Công năng sử dụng	10
6	Thuyết minh bảo vệ phương án	10
	Tổng số điểm	100

Báo cáo kết quả đánh giá, xếp hạng phải được tất cả các thành viên Hội đồng tuyển chọn ký xác nhận.

4. Thời gian và kế hoạch thi tuyển:

- Thời hạn nộp hồ sơ tham dự vòng sơ tuyển:
- Kết quả sơ tuyển và thời hạn nộp hồ sơ vòng thi tuyển sẽ thông báo đến các đơn vị trúng tuyển theo kế hoạch cuộc thi.
- Tổ chức họp Hội đồng thi tuyển, đánh giá, lập báo cáo đề xuất phương án lựa chọn kiến trúc: Tháng
- Công bố kết quả thi tuyển: Tháng 8/2023

Lưu ý:

- Sau khi tiếp nhận thông tin, thực hiện đúng nội dung yêu cầu của cuộc thi, đảm bảo hồ sơ dự án được nộp về Ban Tổ chức đúng thời gian trong kế hoạch;
- Bảo mật hồ sơ liên quan đến cuộc thi;

Trong trường hợp có những vấn đề cần làm rõ, các vấn đề liên quan với Ban Tổ chức.

CHỦ ĐẦU TƯ



NGUYỄN TIẾN THÀNH

Phụ lục 1 CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

1. Công văn pháp lý:

- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 883763 do UBND quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25/03/2011;

2. Các văn bản về quản lý đầu tư xây dựng:

*** Luật:**

- Luật đầu tư công số 49/2014/QH13 được Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam khóa XIII thông qua ngày 18 tháng 6 năm 2014;
- Căn cứ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tập I, ban hành kèm theo Quyết định số 682/BXD/CSXD ngày 14 tháng 12 năm 1996.
- Căn cứ theo Tiêu chuẩn Việt Nam số 4449-1887 “Quy hoạch xây dựng Đô thị-Tiêu chuẩn thiết kế”.
- Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị 01/VBHN-VPQH ngày 20 tháng 7 năm 2015;
- Căn cứ Luật đấu thầu 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH 13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 18 tháng 6 năm 2014 và có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015;
- Căn cứ Luật đầu tư công số 39/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

*** Nghị định:**

- Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về “Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng”.
- Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về “Quản lý chi phí đầu tư xây dựng”.
- Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về “Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng”.

*** Thông tư:**

- Căn cứ Thông tư 07/2019/TT-BXD ngày 07/11/2019 V/v Sửa đổi, bổ sung, thay thế một số quy định tại Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

- Căn cứ Thông tư 09/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 V/v Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng của Bộ Xây dựng.

- Căn cứ Thông tư 16/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 V/v Hướng dẫn xác định và chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng của Bộ Xây dựng.

- Căn cứ Thông tư 10/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 V/v Ban hành Định mức xây dựng của Bộ Xây dựng.

- Căn cứ Quyết định số: 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 của BXD V/v Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2018.

- Căn cứ Thông tư số 10/2020/TT-BTC ngày 20 tháng 02 năm 2020 của Bộ Tài chính quy định về quyết toán dự án hoàn thành thuộc nguồn vốn Nhà nước.

- Căn cứ Thông tư số 02/2020/TT-BTC ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Bộ Xây dựng về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư có liên quan đến quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

*** Quyết định:**

- Căn cứ Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng V/v Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2018.

- Căn cứ Quyết định số: 3852/QĐ-UBND của UBND thành phố Đà Nẵng, ngày 14/6/2014 về việc Ban hành Danh mục cây xanh khuyến khích trồng, hạn chế trồng và cấm trồng trên đường phố thuộc địa bàn thành phố Đà Nẵng.

- Căn cứ quyết định số: 2880/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2016 của UBND thành phố Đà Nẵng về Ban hành danh mục cây xanh khuyến khích trồng, hạn chế trồng và cấm trồng trên đường phố thuộc địa bàn thành phố Đà Nẵng (lần 2)

- Căn cứ Công văn số 239/VP-QLĐTh ngày 24 tháng 1 năm 2011 của UBND Thành phố Đà Nẵng “Về việc liên quan đến mẫu cọc chống cây xanh bóng mát trên địa bàn thành phố”.

- Căn cứ quyết định số: 12/2020/QĐ-UBND ngày 11 tháng 5 năm 2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về Ban hành quy định một số nội dung về quản lý đầu tư và xây dựng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.