

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

NHIỆM VỤ THIẾT KẾ
THI TUYỂN PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH
KHU KHÁCH SẠN VÀ NHÀ CHUNG CƯ HỖN HỢP THUỘC
KHU HÀNH CHÍNH TẬP TRUNG TỈNH HẢI DƯƠNG

ĐƠN VỊ LẬP
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN VẠN XUÂN



GIÁM ĐỐC
LÊ TIẾN LÂM

Hải Dương, tháng 12/2024

Hải Dương, ngày 09 tháng 12 năm 2024

NHIỆM VỤ THIẾT KẾ
THI TUYỂN PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH
KHU KHÁCH SẠN VÀ NHÀ CHUNG CƯ HỖN HỢP THUỘC KHU
HÀNH CHÍNH TẬP TRUNG TỈNH HẢI DƯƠNG

1. CÁC CĂN CỨ

- Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12, ngày 17/06/2009 của Quốc hội;
- Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;
- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;
- Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/07/2020 của Quốc hội về luật quy hoạch đô thị;
- QCVN 01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng được ban hành kèm theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;
- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

- Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 06/2013/TT-BXD hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

- Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Quyết định số 339/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Dương đến năm 2040;

- Quyết định số 1383/QĐ-UBND ngày 11/5/2023 của UBND thành phố Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ (lần 2) Khu khách sạn và nhà chung cư hỗn hợp thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu hành chính tập trung tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 918/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh Hải Dương về chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu khách sạn và nhà chung cư hỗn hợp thuộc Khu hành chính tập trung tỉnh Hải Dương;

- Quyết định số 1852/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản trên đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu khách sạn và nhà chung cư hỗn hợp thuộc Khu hành chính tập trung tỉnh Hải Dương;

- Các Quy chuẩn thiết kế, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành;

- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

2. MỤC TIÊU

- Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết xây dựng Khu hành chính tập trung tỉnh Hải Dương và điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Dương đến năm 2040 đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt.

- Xây dựng 2 phân khu khách sạn với quy mô 26 tầng + 2 hầm; chung cư hỗn hợp quy mô 25 tầng + 2 hầm, sau khi hoàn thành sẽ là nơi giao thương các hoạt động thương mại, dịch vụ và là nơi ở sống động phục vụ nhu cầu người dân trên địa bàn thành phố và lân cận. Công trình sẽ là điểm nhấn cảnh quan khu vực trung tâm đô thị, đáp ứng nhu cầu phát triển và nâng cao hiệu quả sử dụng đất của thành phố Hải Dương.

- Làm cơ sở để chủ đầu tư lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình.

3. ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

3.1 Địa điểm xây dựng

Khu đất thuộc khu đất hỗn hợp bao gồm 2 lô đất: Đất ở chung cư hỗn hợp và đất thương mại dịch vụ (khách sạn cao cấp), thuộc địa phận phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường Tôn Đức Thắng và Trung tâm văn hóa xứ Đông;
- Phía Nam giáp đường Hàm Nghi và dân cư hiện có;
- Phía Đông giáp đường Thanh Niên;
- Phía Tây giáp đường Nguyễn Đức Cảnh và Bộ chỉ huy quân sự tỉnh.
- Quy mô diện tích khu đất: 17.045m².

(Vị trí và ranh giới khu đất xem tại bản vẽ của Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch cục bộ (lần 2) Khu khách sạn và nhà ở chung cư hỗn hợp).

3.2 Địa hình, địa chất

Khu vực nghiên cứu địa hình tương đối bằng phẳng đã triển khai san lấp, cao độ nền trung bình +2,6m.

3.3 Hiện trạng sử dụng đất

Hiện trạng khu vực nghiên cứu là đất trống đã được san lấp mặt bằng, cao độ nền trung bình +2,6m.

3.4 Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

- *Hiện trạng cốt nền một số khu vực:*

Cao độ trung bình tim đường Thanh niên +2,55m.

Cao độ trung bình tim đường Tôn Đức Thắng +2,60m.

Cao độ trung bình tim đường Hàm Nghi +2,53m.

Cao độ trung bình tim đường Nguyễn Đức Cảnh +2,50m.

Cao độ trung dân cư hiện trạng phía Nam +2,6m.

- *Hiện trạng giao thông:*

Đường Tôn Đức Thắng lộ giới 45m.

Đường Thanh niên lộ giới 33m.

Đường Hàm Nghi lộ giới 13,5m.

Đường Nguyễn Đức Cảnh lộ giới 19,5m.

- *Hiện trạng thoát nước:* Toàn bộ lượng nước thải sinh hoạt sau khi được xử lý cục bộ và nước mưa trong khu vực được thoát chung vào hệ thống cống BTCT chạy dọc theo trục đường Tôn Đức Thắng (D600), đường Thanh Niên (D1000).

Trong khu vực hiện nay chưa có hệ thống thoát nước thải và thoát nước mưa riêng.

- *Hiện trạng cấp nước:* Khu vực hiện nay có hệ thống cấp nước sạch, đi qua khu đất có tuyến ống cấp nước sạch với đường kính D100 chạy trên trục đường Tôn Đức Thắng được đấu nối với mạng lưới cấp nước thành phố.

- *Hiện trạng cấp điện:* Hiện trạng có đường dây trung thế 22kv chạy ngầm giữa giải phân cách đường Tôn Đức Thắng đang cung cấp cho công trình Nhà văn hóa xứ Đông, rất thuận tiện cho việc đấu nối cấp điện.

- *Công trình vệ sinh môi trường:* Rác thải khu vực chủ yếu là rác thải sinh hoạt hiện được thu gom về khu xử lý rác thải của thành phố.

Môi trường khu vực: đây là khu vực trung tâm, mật độ xây dựng thấp không bị ô nhiễm về khói bụi, tiếng ồn. Các công trình xung quanh chủ yếu là trụ sở làm việc, văn hóa thể thao, dịch vụ thương mại và khu dân cư không gây ô nhiễm.

- *Hiện trạng thông tin liên lạc:* Khu đất nằm trong khu vực đã được phủ sóng viễn thông, cáp quang.

* Đánh giá tổng hợp hiện trạng:

Có vị trí tiếp cận thuận lợi với nhiều tuyến đường giao thông trọng điểm của thành phố Hải Dương.

Địa hình bằng phẳng, thuận lợi việc đầu tư xây dựng.

Hệ thống kỹ thuật xung quanh khu đất hoàn chỉnh.

4. QUY MÔ, TÍNH CHẤT CÔNG TRÌNH

1. Tính chất công trình:

- Loại công trình: Công trình dân dụng; cấp công trình: cấp I
- Công năng sử dụng: Khách sạn và chung cư hỗn hợp.

2. Quy mô công trình:

2.1. Tòa nhà khách sạn:

- Diện tích xây dựng: 2.237,3m²; mật độ xây dựng tối đa: 43%; hệ số sử dụng đất tối đa: 7 lần; số tầng cao: 26 tầng nổi và 2 tầng hầm ngầm; chiều cao tối đa công trình trên mặt đất: 98m; cốt cao độ mặt nền tầng 1 so với cốt vỉa hè (cốt sân): 1,45m.

- Tầng hầm: Gồm 2 tầng hầm với lối xuống trên mặt đất có mái che thông minh. Tầng hầm là không gian để xe (bao gồm cả ô tô và xe máy) và các khu

vực phụ trợ khác như các loại bể, phòng kỹ thuật điện, nước, điều hòa không khí, thông gió, camera giám sát,...

- Tầng 1-5: Bố trí sàn dịch vụ thương mại gồm khu vực nhà hàng, sảnh coffee lounge và các không gian dịch vụ như Fitness center, các phòng dịch vụ, văn phòng cho thuê,... Một phần diện tích khác là khu vực lõi thang kết hợp tổ chức với các không gian phòng kỹ thuật, vệ sinh.

- Tầng điển hình (tầng 6-12, 14-26): Bố trí các phòng khách sạn và khu vực công cộng bao gồm, hành lang.

- Tầng 13: Bố trí khu lánh nạn, khu kỹ thuật, thang bộ.

- Tầng tum: Bố trí khu kỹ thuật, thang bộ.

2.2. Tòa nhà chung cư:

- Diện tích xây dựng: 3.978,3m²; mật độ xây dựng tối đa: 43%; hệ số sử dụng đất tối đa: 7 lần; số tầng cao: 25 tầng nổi và 2 tầng hầm ngầm; chiều cao tối đa công trình trên mặt đất: 94m; cốt cao độ mặt nền tầng 1 so với cốt vỉa hè (cốt sân): 1,45m.

- Tầng hầm: Gồm 2 tầng hầm với lõi xuống trên mặt đất có mái che thông minh. Tầng hầm là không gian để xe (bao gồm cả ô tô và xe máy) và các khu vực phụ trợ khác như các loại bể, phòng kỹ thuật điện, nước, điều hòa không khí, thông gió, camera giám sát,...

- Tầng 1-4: Bố trí sàn dịch vụ thương mại gồm khu vực siêu thị và các không gian dịch vụ như Fitness center, câu lạc bộ, nhà giữ trẻ, văn phòng cho thuê,... Bên cạnh đó tầng 1 mỗi tòa cũng bố trí một không gian sinh hoạt cộng đồng và phòng y tế. Một phần diện tích khác là khu vực lõi thang kết hợp tổ chức với các không gian phòng kỹ thuật, vệ sinh.

- Tầng 5: Bố trí các căn hộ ở và khu vực công cộng bao gồm sảnh. Một phần diện tích khác là khu vực lõi thang kết hợp tổ chức với các không gian phòng kỹ thuật.

- Tầng điển hình (tầng 6-12, 14-25): Tầng tháp để bố trí các căn hộ ở và khu vực công cộng bao gồm sảnh.

- Tầng 13: Bố trí khu lánh nạn, khu kỹ thuật, thang bộ.

- Tầng tum: Bố trí khu kỹ thuật, thang bộ.

5. CÁC YÊU CẦU VỀ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC VÀ CÔNG NĂNG CÔNG TRÌNH

5.1 Yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc

- Quy mô diện tích đất, ranh giới, các chỉ tiêu sử dụng đất (*mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng tối đa, tối thiểu của công trình*) phù hợp theo quy hoạch được phê duyệt (Căn cứ Quyết định số 1383/QĐ-UBND ngày 11/5/2023 của UBND thành phố Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 2)

khu khách sạn và chung cư hỗn hợp thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu hành chính tập trung tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500). Cụ thể: Mật độ xây dựng tối đa 43%; tầng cao xây dựng 25-26 tầng + 01 tầng tum + 02 tầng hầm; hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần.

- Công trình xây dựng đảm bảo quy mô phù hợp với chủ trương đầu tư đã được phê duyệt theo Quyết định số 918/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án khu khách sạn và chung cư hỗn hợp thuộc Khu hành chính tập trung tỉnh Hải Dương.

- Công trình xây dựng đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao...), khoảng cách và khoảng lùi tối thiểu, hình khối cơ bản theo định hướng quy hoạch và quy định quản lý theo quy hoạch được duyệt, Quy chuẩn quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và quy định pháp luật có liên quan; trường hợp có thay đổi phương án tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, phải đảm bảo chức năng, chỉ tiêu của ô đất theo quy hoạch được duyệt và tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

- Hình thức công trình phải đẹp, hiện đại, bền vững, hình khối, màu sắc công trình đảm bảo hài hoà với các công trình lân cận, thân thiện môi trường xung quanh.

- Mặt tiền các khối nhà, công trình được thiết kế đảm bảo tính thẩm mỹ, tạo ra không gian đẹp, hài hòa. Các khối chức năng chính được tính toán thiết kế đảm bảo tiếp cận sử dụng và liên hệ dễ dàng, đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật, giao thông được phân tách riêng biệt nhưng vẫn đảm bảo tính liên thông khi cần thiết.

- Công trình có tính biểu tượng cao, hiện đại, thẩm mỹ đồng thời tạo được điểm nhấn về không gian cho khu vực khu vực trung tâm đô thị và phù hợp với kiến trúc đô thị.

- Thiết kế, xây dựng phải đảm bảo cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng, đảm bảo an toàn sinh mạng và sức khỏe cho người sử dụng và cộng đồng.

- Ứng dụng công nghệ tiên tiến, giải pháp kiến trúc tạo hiệu quả xanh - sạch về môi trường và tiết kiệm năng lượng, bền vững

5.2 Yêu cầu về công năng công trình

* Khu khách sạn 26 tầng + 1 tầng tum + 2 tầng hầm bố trí các chức năng chính là 200 phòng nghỉ khách sạn, cụ thể:

- 02 tầng hầm :

Bố trí bãi đỗ xe và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật (trạm biến áp; bể nước ngầm sinh hoạt, pccc; xử lý nước thải,..).

Bố trí khối phục vụ cho khách sạn (BOH): sảnh nhập hàng, khu kho, khu nhân viên...

- 05 tầng đế: Bố trí sảnh khách sạn, Ballroom 400 chỗ, Các phòng họp, Nhà hàng ADD, Khu Gym & Spa, văn phòng khách sạn, Bể bơi 4 mùa, hành lang kỹ

thuật, giao thông trực đứng. Bố trí phòng y tế với diện tích khoảng 150m² đảm bảo nhu cầu phụ cầu.

- 21 tầng tháp (từ tầng 6-26): Bố trí các chức năng chính là phòng nghỉ khách sạn, không gian lánh nạn và các diện tích khác.

Chi tiết các không gian của khối khách sạn 200 phòng:

No.	Phòng	200 Phòng		
		Phòng	Cells	Diện tích(m ²)
1 KHỐI PHÒNG NGỦ				
1.1	Phòng ngủ	200	219	7,008
	- Phòng điển hình Double Bed (80%)	146	146	-
	- Phòng điển hình Twin Hollywood type (20%)	36	36	-
	- Phòng Connecting	included (10% pair)		-
	- Phòng cho người khuyết tật	1	1	-
	- Phòng Suites (2 cells)	16	32	-
	- Phòng cho quản lý	1	4	-
	- Kích thước phòng điển hình (tường đến tường)*			32
	- Ghi chú: Phòng điển hình có diện tích từ 30 đến 36 m ² , nhưng đề xuất là 32 m ² .(8.00m x 4.00m)-NET			
1.2	Hành lang (1.80 m)	(219 x0.9x1.25x4.20)		985
1.3	Floor linen room	(4 @ 14 sqm ea.)		56
1.4	Phòng vệ sinh nhân viên			-
1.5	Thang máy cho khách	3		-
1.6	Sảnh thang máy	(3x2.50m x3.6m x 4 Flrs.)		108
1.7	Thang máy phục vụ	2		-
1.8	Sảnh thang phục vụ	(2x2.5mx2.50mx4 Flrs.)		50
1.9	Phòng kỹ thuật	(15 sqm ea.x 4 Flrs)		60
1.1	Thang bộ	(2(s) x6m x3m x 4 Flrs)		144
1.1	Executive Lounge		5	160
	Tổng		61.8%	8,571
2 KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG			Chỗ	M²
2.1	Sảnh *			
	- Sảnh chính			400
	- Bàn lễ tân	(3.0x12.0 m)-bao gồm		
	- Vệ sinh công cộng (Nam/Nữ)			50
	- Phòng hành lý			20
	- Sảnh thang máy	(2x2.50m x3.60m x1Flr.)		18
	- Sảnh thang phục vụ	(2 x2.50m x2.50m x1 Flr.)		13
	- Thang bộ	(2(s) x6m x3m x1 Flr)		36
	- Shop lưu niệm	nằm trong Sảnh		-
	- Khu sảnh đợi	nằm trong Sảnh		
2.2	Khu ăn uống			
	- Sảnh Bar		60	150
	- Nhà hàng + Bếp mở		120	360
	- Khu Buffet			120
	- Nhà hàng đặc biệt		70	210
	- Vệ sinh (dành riêng cho Nhà hàng)			30
	- Khu V.I.P		-	-

	- Sảnh thang		-	-
2.3	Khu hội nghị			
	- Hội trường lớn	Chia làm 2 không gian nếu cần		400
	- Kho hội trường (15%)			60
	- Sảnh hội trường (25%)			120
	- Vệ sinh (Nam&Nữ) bao gồm vệ sinh cho người khuyết tật			50
	- Phòng điều khiển			12
	- Khu cho doanh nhân			40
	- Phòng họp (Số 1)			100
	- Phòng họp (Số 2)			50
	- Phòng họp (Số 3)			50
	- Phòng họp (Số 4)			80
	- Kho phòng họp (15%)			42
	- Khu nghỉ cho phòng họp (25%)			70
2.4	Khu giải trí			
	- Trung tâm chăm sóc sức khỏe			400
	Bao gồm Aerobic, phòng Fitness, Sauna, phòng thay đồ, văn phòng, Sảnh cho nhân viên, khu lễ tân và Spa			
	- Bể bơi 4 mùa	Không tính vào GFA		300
	- Sàn bể bơi	Không tính vào GFA		240
	- Kho bể bơi			15
	- Bar bể bơi			30
	- Vệ sinh và khu thay đồ			18
	- Fun pub (None)			-
	- Câu lạc bộ cho trẻ em			-
	Tổng		25.1%	3,484
3 BACK OF HOUSE				
3.1	Khu bếp (bao gồm Bếp chính, khu chuẩn bị, khu làm bánh, phòng phục vụ)			300
	Khu kho bếp (bao gồm kho lạnh/ đồ uống, thực phẩm)			80
3.2	Khu kho (bao gồm đồ thủy tinh/ Khu nhập hàng/ Văn phòng)			200
3.3	Khu giặt là (nếu trong công trình)			220
3.4	Khu dọn phòng (Kho đồ vải / Phòng đồng phục/Văn phòng dọn phòng)			50
3.5	Khối văn phòng điều hành			180
	- Văn phòng sảnh (nằm phía sau quầy lễ tân)			
	- Phòng quản lý chung			
	- Phòng về thực phẩm			
	- Phòng bán hàng			
	- Phòng tài chính			
3.6	Khu cho nhân viên (bao gồm phòng ăn cho nhân viên, phòng thay đồ, phòng đào tạo, phòng chăm công)			320
3.7	Khu kỹ thuật (M&E)			400
	Khu sửa chữa (văn phòng, kho, xưởng sửa chữa)			70
	Tổng		13.1%	1,820
TỔNG DIỆN TÍCH SỬ DỤNG (NET)				13,815
Tỉ lệ (diện tích/ số phòng)				69.1
TỔNG DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (GROSS)				15,887
Tỉ lệ (diện tích/ số phòng)				79.4

* Khu chung cư hỗn hợp 25 tầng + 1 tầng tum + 2 tầng hầm bố trí các chức năng chính là nhà ở, có bố trí dịch vụ thương mại, công cộng (nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng, y tế), cụ thể:

- 02 tầng hầm : Bố trí bãi đỗ xe và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật (trạm biến áp; bể nước ngầm sinh hoạt, pccc; xử lý nước thải,..).

- 05 tầng đế: Bố trí căn hộ ở, sảnh, thương mại dịch vụ, giải trí, công cộng (nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng, y tế) dịch vụ hỗ trợ, văn phòng cho thuê, hành lang kỹ thuật, giao thông trực đứng.

Nhà trẻ đảm bảo nhu cầu sử dụng theo QCVN với diện tích dự kiến khoảng 850m².

- 20 tầng tháp (từ tầng 6-25) bố trí các chức năng chính là căn hộ ở, không gian lánh nạn, sinh hoạt cộng đồng và các diện tích khác.

Phòng sinh hoạt cộng đồng đảm bảo nhu cầu sử dụng theo QCVN với diện tích dự kiến khoảng 370m².

6. YÊU CẦU VỀ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Tổng mức đầu tư phần xây dựng và thiết bị theo chủ trương đầu tư khoảng: 1.560 tỷ VNĐ.

7. YÊU CẦU VỀ HỒ SƠ DỰ THI

7.1 Yêu cầu chung

Hồ sơ thiết kế dự thi không hạn chế mọi nội dung làm rõ phương án thiết kế quy hoạch - kiến trúc, bao gồm từ việc phân tích hiện trạng, các căn cứ để làm cơ sở đề xuất ý tưởng đến các giải pháp thiết kế cụ thể; không hạn chế mọi chi tiết, dữ liệu, thông số nhằm chứng minh quan điểm cũng như nội dung thiết kế;

Hồ sơ thiết kế dự thi cần được trình bày với bố cục chặt chẽ, khoa học; được thể hiện rõ ràng, dễ đọc, dễ tra cứu;

Ngôn ngữ sử dụng trong hồ sơ sản phẩm (bản vẽ, thuyết minh, mô hình, phim minh họa) là tiếng Việt (đối với tổ chức cá nhân nước ngoài tham gia thì ngôn ngữ là song ngữ tiếng Việt và tiếng Anh). Đơn vị đo lường sử dụng hệ mét (m). Đơn vị tiền tệ là đồng Việt Nam (VNĐ).

Tuân thủ yêu cầu về ấn danh quy định tại Quy chế thi tuyển.

7.2 Các yêu cầu cụ thể

a) Bản vẽ:

Số lượng và quy cách:

- Bản vẽ fit A0: được in trên nền cứng để có thể dựng, treo: in màu 01 bộ.
- Bản vẽ fit A3: đóng quyển bằng bìa cứng: in màu 10 bộ.

Gợi ý nội dung:

+ Bản đồ vị trí; cần xác định hướng tiếp cận chính; làm rõ lợi thế hoặc bất lợi (nếu có) trong việc kết nối liên thông với hệ thống giao thông thành phố;

+ Bản vẽ tổng mặt bằng chi tiết tầng 1 (tầng giáp đất) của toà nhà phối hợp với bản vẽ giao thông nội bộ nhằm xác định vai trò, vị trí, tính chất và sự hợp lý của từng chức năng trong toà nhà đối với hệ thống giao thông chung;

+ Bản vẽ mặt bằng từng tầng nhà, yêu cầu mô tả chi tiết từng phòng ốc (định danh chức năng, kích thước, lưới kết cấu, cách thức vận hành sử dụng...) trong mối quan hệ với Dây chuyền công năng chung và các phân khu chức năng riêng biệt; Các bản vẽ cần có hệ lưới kết cấu khả dĩ, kích thước và tỷ lệ xác định theo quy định;

+ Các bản vẽ mặt cắt chính sơ bộ công trình; các giải pháp xử lý những bất cập (nếu có);

+ Các bản vẽ mặt đứng chính công trình; các giải pháp xử lý những bất cập (nếu có);

+ Các phối cảnh công trình: Yêu cầu phối cảnh toàn thể nêu bật hình thức kiến trúc của công trình và các phối cảnh góc từ những điểm nhìn chính; điểm nhấn công trình; Các phối cảnh (góc hoặc toàn thể) những không gian lớn của công trình,...

+ Các bản vẽ mặt bằng sơ bộ sân vườn, cảnh quan; các chỉ dẫn về màu sắc và vật liệu sử dụng chính.

b) Thuyết minh:

Số lượng và quy cách: 10 quyển thuyết minh in khổ A4.

Gợi ý nội dung:

- Thuyết minh gồm 2 phần: Phần 1 thuyết minh phương án quy hoạch, Phần 2 thuyết minh phương án kiến trúc - kỹ thuật, Phần 3 yêu cầu về khái toán tổng mức đầu tư.

- Nội dung thuyết minh phải làm rõ được cơ sở pháp lý, giải pháp quy hoạch, thể hiện rõ mục đích, tính chất, quy mô công trình; các yêu cầu về không gian kiến trúc cảnh quan; yêu cầu về dây chuyền công năng sử dụng, và các yêu cầu về kiến trúc, kỹ thuật khác.

- Dự kiến tổng mức đầu tư; các phụ lục tính toán, hình ảnh, sơ đồ minh họa...

c) Mô hình, phim ảnh và hình thức thể hiện khác:

Phương án dự thi bằng mô hình hoặc trình chiếu bằng video và các hình thức thể hiện khác (nếu có).

d) Quy ước:

- Không giới hạn các nội dung minh họa cho phương án dự thi;

- Hình thức thể hiện: Các ký hiệu màu sắc theo quy ước của bản vẽ quy hoạch và thiết kế kiến trúc;

- Mỗi đơn vị tham gia dự thi được thể hiện ít nhất 01 phương án.

- Định dạng file: Định dạng bản thuyết minh: *.DOC, *.XLS; Định dạng file trình bày: *.PPT, *.PDF; Định dạng file ảnh: *.JPEG, *.JPG, *.GIF, *.TIFF, *.PSD; Định dạng file video: *.AVI, *.FLV, *.WMV, *.MP4 và *.MOV.

- Lưu trữ 01 USB cho toàn bộ nội dung (bao gồm cả file mềm dự thi).

8. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO NHIỆM VỤ THIẾT KẾ (cung cấp đến các đơn vị, cá nhân dự thi)

- Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch bao gồm bản vẽ và văn bản (Quyết định số 1383/QĐ-UBND ngày 11/5/2023 của UBND thành phố Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ (lần 2) Khu khách sạn và nhà chung cư hỗn hợp thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu hành chính tập trung tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500);

- Quyết định số 918/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh Hải Dương về chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu khách sạn và nhà chung cư hỗn hợp thuộc Khu hành chính tập trung tỉnh Hải Dương;

- Quyết định số 1852/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản trên đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu khách sạn và nhà chung cư hỗn hợp thuộc Khu hành chính tập trung tỉnh Hải Dương.

