

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt Nhiệm vụ thiết kế thi tuyển phương án kiến trúc
“Chung cư CC-02 thuộc Khu nhà ở phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức”

TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ AN KHẢI HƯNG

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;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 01/VBHN-VPQH ngày 20 tháng 7 năm 2015 của Văn phòng Quốc hội về Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009 được sửa đổi, bởi Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 07 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà Chung cư;

Căn cứ Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;

Căn cứ Thông tư số 05/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 03:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 5758/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 9 đến năm 2020, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 4078/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư phía Đông xa lộ Vành đai ngoài, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 5252/QĐ-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (cấp lần đầu ngày 17 tháng 4 năm 2024);

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí số 237/KDL-2021 do Công ty TNHH Đo đạc địa ốc Xây dựng Dịch vụ Nhà đất Kiến Điền Land lập ngày 15 tháng 3 năm 2021;

Căn cứ Quyết định số2402...../QĐ-UBND ngày 26 tháng 3... năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư An Khải Hưng về duyệt Kế hoạch tổ chức và kinh phí thi tuyển phương án kiến trúc “Chung cư CC-02 thuộc khu nhà ở phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức”.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ thiết kế thi tuyển phương án kiến trúc “Chung cư CC-02 thuộc Khu nhà ở phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức” ban hành kèm theo quyết định này.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Điều 3. Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư An Khải Hưng, Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc, Ban Tổ chức, Tổ kỹ thuật và các thành viên có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3
- Lưu: VT.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Huỳnh Trọng Nghĩa

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ AN KHAI HÙNG

NHIỆM VỤ THIẾT KẾ

THI TUYỂN PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC
“CHUNG CƯ CC-02 THUỘC KHU NHÀ Ở
PHƯỜNG TRƯỜNG THẠNH, THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC”

TƯ VẤN TỔ CHỨC THI TUYỂN
TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU KIẾN TRÚC
Năm 2024

Tài liệu này được biên soạn bởi Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc - Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh với sự cung cấp thông tin của Công ty Cổ phần Đầu tư An Khải Hưng. Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc và Công ty Cổ phần Đầu tư An Khải Hưng đều thống nhất các số liệu đề cập trong tài liệu này.

Các số liệu trong Hồ sơ thi tuyển phương án kiến trúc này chỉ mang tính tham khảo và chỉ phục vụ cho cuộc thi tuyển phương án kiến trúc “Chung cư CC-02 thuộc Khu nhà ở phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức”. Tài liệu này không mang tính chất hướng dẫn về quy hoạch, kiến trúc./.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 7 năm 2024

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
AN KHẢI HƯNG



Huỳnh Trọng Nghĩa

TƯ VẤN TỔ CHỨC THI TUYỂN
TRUNG TÂM
NGHIÊN CỨU KIẾN TRÚC



Nguyễn Duy Hưng

NHIỆM VỤ THIẾT KẾ

THI TUYỂN PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC “CHUNG CƯ CC-02 THUỘC KHU NHÀ Ở PHƯỜNG TRƯỜNG THẠNH, THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC”

I. GIỚI THIỆU CHUNG VỀ DỰ ÁN

Dự án thuộc Khu nhà ở phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức, tiếp giáp hai tuyến đường dự kiến là đường Lò Lu (ND) và đường N1 có lộ giới 16m. Đường Lò Lu (ND) là đường kết nối trực tiếp ra đường Nguyễn Xiển, trong khi đường N1 là tuyến đường liên kết với các khu vực khác. Với hạ tầng giao thông hiện đại này, dự án được khai thác dễ dàng và nhanh chóng. Vị trí đắc địa của dự án gần Vành Đai 3 cũng đóng vai trò quan trọng trong việc làm nổi bật đô thị và cảnh quan khu vực. Việc hình thành dự án tạo nguồn cung về nhà ở, dịch vụ tiện ích, không gian cây xanh chung cho toàn khu vực, phù hợp với định hướng của quy hoạch phân khu và quy hoạch chung của Thành phố.

Thành phố Thủ Đức là trung tâm phía Đông của Thành phố Hồ Chí Minh về kinh tế, khoa học kỹ thuật và công nghệ, văn hóa, giáo dục đào tạo với nhiều cơ sở hạ tầng hiện đại, các tiện ích công cộng được đầu tư bài bản. Vị trí dự án gần các khu thương mại, trường học, bệnh viện và các tiện ích dịch vụ khác, đáp ứng đầy đủ nhu cầu sống hiện đại của cư dân.

Công trình nằm trong khu quy hoạch hoàn chỉnh, trong tương lai gần, đường Vành Đai 3 được đưa vào hoạt động, vị trí dự án có thêm nhiều thuận lợi về giao thông để di chuyển nhanh chóng đến các quận nội thành và các tuyến metro, cao tốc, từ đây có thể tỏa đi các hướng của Thành phố đến với các tỉnh thành kế cận.

Khi hoàn thành dự án sẽ tạo ra một khu dân cư, thương mại dịch vụ đa chức năng, cung cấp tiện nghi và cơ sở hạ tầng tốt nhất để phục vụ cho nhu cầu sử dụng của dân cư và chủ đầu tư.

II. VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN

1. Căn cứ pháp lý chung

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 01/VBHN-VPQH ngày 20 tháng 7 năm 2015 của Văn phòng Quốc hội về Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009 được sửa đổi, bởi Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

Căn cứ Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh;

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 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 1 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà Chung cư;

Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;

Căn cứ Thông tư số 05/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 03:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng;

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

2. Các văn bản pháp lý của dự án

Căn cứ Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06 tháng 1 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 5758/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 9 đến năm 2020, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 4078/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư phía Đông Xa lộ Vành đai ngoài, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 5252/QĐ-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (cấp lần đầu ngày 17 tháng 4 năm 2024);

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí số 237/KDL-2021 của Công ty TNHH Đo đạc địa ốc Xây dựng Dịch vụ Nhà đất Kiến Điền Land lập ngày 15 tháng 3 năm 2021.

III. VỊ TRÍ PHẠM VI RANH GIỚI, DIỆN TÍCH KHU VỰC XÂY DỰNG

– Vị trí: Nhà ở chung cư CC-02 thuộc Khu nhà ở phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức (ô phố ONH-II.2 trong đồ án Quy hoạch phân khu tại Quyết định số 4078/QĐ-UBND ngày 28/11/2022).

– Phạm vi, ranh giới:

- + Phía Bắc giáp: đường N1 (lộ giới 16m);
- + Phía Nam giáp: đường Lò Lu (ND) (lộ giới 16m);
- + Phía Đông giáp: đường N1 (lộ giới 16m);
- + Phía Tây giáp: ô phố cây xanh ký hiệu CX-II.1.

– Diện tích sử dụng đất: 12.202 m².

IV. NHỮNG YÊU CẦU THIẾT KẾ

1. Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu

Căn cứ Quyết định số 4078/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư phía Đông Xa lộ Vành đai ngoài, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức.

- Đất nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn: 12.202 m².
- + Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:
- + Quy mô dân số: tối đa 1.291 người.
- + Chỉ tiêu sử dụng đất, tối thiểu 9,45 m²/người.
- + Chỉ tiêu đất cây xanh nhóm nhà ở: tối thiểu 1 m²/người và tối thiểu 20% diện tích đất chung cư.

+ Mật độ xây dựng:

* Công trình trên mặt đất: tối đa 40% (tương đương diện tích xây dựng tối đa là 4.880 m²).

* Công trình hầm bãi đỗ xe: tối đa 80% (tương đương diện tích xây dựng tối đa là 9.761 m²).

+ Hệ số sử dụng đất:

* Công trình trên mặt đất: tối đa 7,0 lần (tương đương diện tích sàn xây dựng là 85.414 m²).

* Tầng hầm bãi đỗ xe: nghiên cứu đảm bảo đủ chỗ để xe cho dân cư và khách vãng lai theo quy định.

+ Tầng cao:

* Tầng cao xây dựng trên mặt đất: tối thiểu 01 tầng, tối đa 30 tầng;

* Tầng hầm bãi đỗ xe: tối thiểu 01 tầng, tối đa 02 tầng.

+ Khoảng lùi công trình trên mặt đất:

* So với ranh lộ giới đường: tối thiểu 6m;

* So với ranh đất còn lại: tối thiểu 6m.

+ Khoảng lùi công trình hầm bãi đỗ xe:

* So với ranh lộ giới đường: tối thiểu 0m;

* So với ranh đất còn lại: tối thiểu 0m.

2. Các yêu cầu chi tiết chung về nhiệm vụ thiết kế

a) Tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật:

– Đảm bảo phù hợp với yêu cầu tổ chức phát triển không gian kiến trúc chung của khu vực dọc sông Tấn. Việc đầu nối hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) và các khu vực xung quanh.

– Tổ chức không gian kiến trúc các tòa nhà cao tầng cần lưu ý các nguyên tắc: chú ý tầm nhìn từ sông Tấn và rạch Trau Trầu, tầng cao các khối nhà đa dạng, sinh động, tạo các ô trống thoáng xuyên công trình (nếu có), tránh tạo thành các bức tường chắn gió.

– Hình thành mạng lưới đường phố thích hợp về mặt giao thông, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi để tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan cho đô thị.

– Bố trí các tổ hợp công trình, cơ cấu công năng phù hợp trong nội bộ, xử lý không gian quy hoạch tiếp cận xung quanh, lựa chọn hình thức kiến trúc công trình phù hợp với đặc điểm tự nhiên trong khu vực.

– Cần có các giải pháp kỹ thuật về giải pháp cho mặt đứng xanh và mái xanh đô thị.

– Giải pháp sử dụng vật liệu có tính lâu bền, phù hợp với tính chất công trình và điều kiện khí hậu nhiệt đới. Lưu ý tổ chức giải pháp điểm nhấn cho các sảnh chức năng. Quan tâm đến việc sử dụng vật liệu địa phương, thân thiện môi trường, ứng dụng những thành tựu mới nhất của ngành vật liệu xây dựng và kỹ thuật thi công một cách có chọn lọc; thiết kế tối đa mảng xanh ở sân và mọi tầng, mọi hành lang, sảnh.

b) Công năng:

– Khai thác tối đa lợi thế về mặt cảnh quan, khí hậu, tác động đến con người, trong và ngoài công trình – môi trường có những yếu tố khí hậu ảnh hưởng đến thiết kế cảnh quan kiến trúc; xử lý thật tốt ánh nắng buổi chiều, đối với toàn bộ công trình, đặc biệt là hướng Tây tiếp xúc ánh nắng mặt trời.

– Quan tâm đến cơ cấu đặc thù của khu vực dân cư xung quanh chú trọng đến các góc nhìn toàn khu, các khu tập trung đông người cần có không gian lớn, tiện nghi, an toàn, an ninh.

– Bảo đảm phân bố vừa đủ không gian theo yêu cầu cho các khu vực thiết kế, tránh việc bố trí thiếu hoặc quá thừa; đồng thời có thể cơ động điều chỉnh nhất định.

– Xác định vị trí hợp lý cho các khu vực chức năng của công trình (căn hộ ở, thương mại, phục vụ, kỹ thuật...) trong tổng thể chung, vừa bảo đảm hoạt động độc lập vừa gắn kết hài hòa với nhau, có thể sử dụng chung các cơ sở hạ tầng tòa nhà trong cùng một dự án một cách hiệu quả nhất.

– Tổ chức dây chuyền và không gian sử dụng phù hợp cho các khu chức năng, bảo đảm được quản lý và vận hành độc lập, theo các lưu tuyến phương ngang và phương đứng, mà vẫn liên thông thuận tiện cho người sử dụng và nhân viên quản lý, người phục vụ.

– Tổ chức tốt các lối giao thông tiếp cận từ các trục đường bên ngoài tới công trình, bảo đảm an toàn, thuận tiện cho cả phương tiện cơ giới và đặc biệt cho người đi bộ. Tránh các lối giao thông cơ giới bên ngoài giao cắt qua khu vực sân chơi hoặc không gian hoạt động ngoài trời của dân cư.

– Tổ chức tốt các sảnh cho nhiều chức năng khác nhau kể cả các khu vực tiếp nhận và vận chuyển hàng hóa cung ứng hậu cần cho tòa nhà. Tổ chức tốt các hệ thống giao thông nội bộ cho người sử dụng, người phục vụ một cách thuận tiện và có hiệu quả về vận chuyển và tiết kiệm năng lượng.

– Công trình phải được bố trí giải pháp mặt tiền chính theo hướng phù hợp điều kiện khí hậu Thành phố. Tận dụng, phát huy tối đa những tầm nhìn về phía các không

gian cảnh quan đặc sắc tạo thêm giá trị sử dụng cũng như nâng cao hình ảnh của tòa nhà trong không gian đô thị khu vực phía Đông Thành phố Hồ Chí Minh.

c) Khả thi về Kinh tế - Kỹ thuật:

– Cân đối giữa mục tiêu nâng cao chất lượng không gian công cộng và tiện ích kỹ thuật của tòa nhà với mục tiêu khai thác tối ưu diện tích sàn xây dựng vào các công năng có tiện ích sử dụng trong từng khu chức năng khác nhau.

– Đề xuất đầy đủ các sơ đồ nguyên lý, giải pháp kỹ thuật, hệ thống trang thiết bị dự kiến áp dụng cho phương án thiết kế.

– Các giải pháp kỹ thuật (M&E, thi công, bảo trì) có tính tiên tiến, hoàn chỉnh, đồng bộ của một tòa nhà thông minh; ưu tiên đề xuất các giải pháp có tính thực tiễn, phù hợp với điều kiện thi công tại Việt Nam nhằm đảm bảo chất lượng công trình cao nhất kể cả các giai đoạn xây lắp và trong quá trình vận hành nhằm tiết giảm chi phí đầu tư xây dựng và vận hành công trình về lâu dài. Thiết kế các hệ thống kỹ thuật tiện dụng và thuận tiện cho công tác bảo trì, sửa chữa.

– Đề xuất giải pháp thiết kế chống động đất, chống ngập lụt, gió bão theo điều kiện khí hậu của Việt Nam; các giải pháp kỹ thuật, phân kỳ đầu tư, đề xuất năng lượng thay thế trong tương lai. Các giải pháp kỹ thuật phải phù hợp với điều kiện vận chuyển, công xưởng hóa, thi công cơ giới tại Việt Nam.

– Giải pháp quy hoạch thoát nước mặt là sử dụng mạng lưới cống riêng hoặc kênh dẫn nước sinh thái để tổ chức thoát nước mặt, nước mưa được thu gom, thoát về mương thấm phía Nam trong khu công viên.

– Giải pháp thiết kế cần bảo đảm tính kinh tế trong việc bố trí diện tích xây dựng, bảo đảm tỷ lệ các không gian diện tích hữu ích cao, sử dụng vật liệu phù hợp. Đề xuất chi tiết các hạng mục không gian tiện ích và diện tích phòng ốc cho các khu chức năng trên cơ sở đảm bảo tiêu chuẩn khu thương mại cao cấp, văn phòng và căn hộ dịch vụ cao cấp.

– Khuyến khích việc đề xuất các giải pháp tiên tiến, có giá trị thực tiễn, đạt được hiệu quả kinh tế cao cho đầu tư xây dựng công trình.

d) Công trình mang tính khả thi cao:

– Do đó các ý tưởng quy hoạch và kiến trúc công trình cần được cân nhắc kỹ lưỡng để đảm bảo tính khả thi về kinh tế kỹ thuật.

e) Công trình xanh (Green Building):

– Thiết kế công trình xanh cần nghiên cứu kỹ các yếu tố về điều kiện tự nhiên sinh thái, xã hội của địa điểm dự án, dựa trên đó đề xuất các giải pháp về sử dụng vật

liệu thân thiện môi trường và đánh giá về vòng đời vật liệu; về sử dụng và tái tạo năng lượng; về quản lý sử dụng và tái sử dụng nguồn nước; về thiết kế và quản lý môi trường bên trong công trình (không khí, ánh sáng, thông gió, âm thanh...) nhằm đạt được nhiều tiện nghi và chất lượng cho sức khỏe người sử dụng như đa dạng hóa các yếu tố thiên nhiên, không gian mở,...

f) Hải hòa với tổng thể toàn đô thị:

– Bảo đảm yếu tố hải hòa giữa hình dáng thiết kế công trình, cảnh quan với các khối kiến trúc xung quanh, với khu vực công viên và đặc biệt là phù hợp với khu vực dự án.

V. NHỮNG YÊU CẦU KHÁC

1. Yêu cầu chung:

– Tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt, đáp ứng đầy đủ các nội dung hạng mục chức năng, công suất thiết kế, cấp công trình.

– Trên cơ sở khu đất xây dựng công trình đã được thỏa thuận, đơn vị tư vấn thiết kế đề xuất phương án bố trí tổng mặt bằng 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, hải hòa với cảnh quan khu vực quy hoạch, gần gũi với môi trường thiên nhiên, giải quyết tốt mối liên hệ giữa xây dựng trước mắt và dự kiến phát triển trong tương lai.

– Quan tâm tới mối tương quan giữa các khối công trình để tạo sự sống động không chỉ vào ban ngày mà còn vào cả ban đêm.

– Đảm bảo mật độ xây dựng hợp lý; mật độ cây xanh, mặt nước hợp lý.

a) Mục tiêu:

– Xem xét tính biểu tượng trong tổng thể khu vực.

– Các điểm nhấn đặc biệt làm nổi bật phong cách tổng thể của tòa nhà, đặc biệt, bắt mắt, độc đáo, khai thác tối đa hệ số sử dụng đất.

b) Tổ chức giao thông tiếp cận công trình:

– Bố trí các lối tiếp cận thuận tiện, không chòng chéo giữa các lưu tuyến, an toàn đặc biệt cho người đi bộ và dễ nhận biết. Đảm bảo sự lưu thông hợp lý, thoát hiểm nhanh nhất trong trường hợp xảy ra sự cố.

– Lưu ý bố trí đủ không gian cho xe cơ giới, sân bãi đỗ xe (hầm để xe), lối đi bộ.

– Bố trí các sảnh, quảng trường chức năng ở vị trí tiếp cận thuận lợi.

– Đề xuất giải pháp thiết kế không gian công viên cảnh quan phía trước công trình.

c) Giải pháp kiến trúc ngoại thất:

- Công trình phải có kiến trúc hiện đại, bản sắc và có điểm nhấn.
- Đảm bảo sự hài hòa giữa bố cục không gian công trình và không gian đô thị khu vực.
- Giải pháp sử dụng vật liệu có tính lâu bền, phù hợp với tính chất công trình và điều kiện khí hậu nhiệt đới.
- Tổ chức hoàn chỉnh các khu vực không gian mở, đa dạng hóa các yếu tố thiên nhiên cho các không gian mở.

d) Giải pháp kiến trúc nội thất:

- Tổ chức không gian linh hoạt, tiện dụng, công năng đầy chuyên sử dụng hợp lý.
- Diện tích và phân chia các chức năng sử dụng phù hợp chức năng của từng khu vực.
- Thiết kế các hệ thống kỹ thuật tiện dụng và thuận tiện cho công tác bảo trì, sửa chữa.

e) Chỗ đậu xe:

- Tối ưu hóa diện tích đậu xe tầng hầm, tính toán đủ số chỗ đậu xe 2 bánh và 4 bánh theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam, có chỗ đậu xe riêng cho khu vực xe 2 bánh và xe 4 bánh.

f) Quan tâm đến môi trường:

- Đề xuất cụ thể và hoàn chỉnh các giải pháp thiết kế tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường, có tính khả thi. Đánh giá hiệu quả việc áp dụng giải pháp công trình xanh về các mặt đầu tư, kinh tế, xã hội.
- Các giải pháp kiến trúc công trình cần đặc biệt quan tâm đến vấn đề sử dụng hiệu quả và giảm thiểu việc sử dụng nguồn năng lượng, nước và các tài nguyên khác.
- Không gian đô thị và kiến trúc công trình cần thể hiện được tính chất thân thiện môi trường, phản ánh hoài bão phát triển bền vững thông qua chất lượng kiến trúc đô thị. Tận dụng không gian mở để bố trí cây xanh, cảnh quan, có giải pháp tốt về hướng nắng gió, góp phần nâng cao chất lượng môi trường của công trình và khu đô thị.

2. Các tiêu chuẩn áp dụng:

Khi thiết kế phải căn cứ vào các quy định và nội dung hướng dẫn trong:

- 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.

- Tiêu chuẩn đánh giá công trình xanh Việt Nam Lotus.

Tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt, đáp ứng đầy đủ các nội dung hạng mục chức năng, công suất thiết kế, cấp công trình.

Trên cơ sở khu đất xây đã được thỏa thuận, các đơn vị dự thi đề xuất phương án bố trí tổng mặt bằng 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 quy hoạch, gần gũi với môi trường thiên nhiên, giải quyết tốt mối liên hệ giữa xây dựng trước mắt và dự kiến phát triển trong tương lai.

Quan tâm tới mối tương quan giữa các công trình trong khu vực để tạo sự sống động không chỉ vào ban ngày mà còn vào cả ban đêm.

Đảm bảo mật độ xây dựng, cây xanh, mặt nước hợp lý.

VI. SẢN PHẨM THIẾT KẾ

1. Thuyết minh ý tưởng:

Bản thuyết minh gồm các phân tích, giải thích và lý luận các nội dung ý tưởng, giải pháp, thông số kỹ thuật do nhóm nghiên cứu đề xuất. Thuyết minh được lập trên khổ giấy A3, in ngang.

- Giới thiệu chung về dự án.
- Phân tích, đánh giá hiện trạng cảnh quan và đặc điểm kiến trúc khu vực.
- Quy mô tiêu chuẩn kỹ thuật của dự án.
- Giải pháp kiến trúc cảnh quan công trình.
- Sự phù hợp của công trình với các quy hoạch liên quan.
- Phân tích ý tưởng hình thành phương án kiến trúc.
- Phối cảnh phương án kiến trúc.
- Mô tả giải pháp kỹ thuật của phương án.
- Mô tả phương án, biện pháp thi công đảm bảo tính khả thi.
- Mô tả về phương án tổ chức giao thông nội khu và kết nối.
- Các thiết kế trang trí nội thất, thiết kế cảnh quan của dự án (nếu có).
- Khái toán chi phí xây dựng và tổng mức đầu tư của phương án.

2. Các bản vẽ thể hiện:

01 Bộ Bản vẽ được lập trên khổ giấy A0 được in hoặc dán trên giấy form dày 3 - 5mm, in ngang, tối thiểu 06 bản vẽ, tối đa 10 bản vẽ thể hiện các nội dung sau:

- Các sơ đồ phân tích thể hiện ý tưởng thiết kế kiến trúc và tổ chức giao thông nội khu – kết nối.

– Bản vẽ mặt bằng vị trí công trình trên lô đất tỷ lệ 1/100 - 1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình;

– Phối cảnh tổng thể công trình, mặt cắt cảnh quan, mặt đứng thiết kế đô thị.

– Bản vẽ các mặt bằng, các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của công trình, tỷ lệ 1/50 - 1/200;

– Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/100 - 1/200 và mặt cắt móng tỷ lệ 1/50, kèm theo sơ đồ đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật về giao thông; cấp nước; thoát nước mưa, nước bẩn; xử lý nước thải; cấp điện; thông tin liên lạc; các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác liên quan đến công trình.

– Thuyết minh sơ bộ về giải pháp kỹ thuật thiết kế.

3. Mô hình: không bắt buộc sa bàn cho các phương án thi tuyển.

4. Dựng phim: không bắt buộc.

5. Đĩa CD, DVD hoặc USB: lưu trữ toàn bộ nội dung thuyết minh, file báo cáo, phim và bản vẽ.

– Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc cần giải đáp các đơn vị tham gia có thể liên hệ với Ban tổ chức để được giải đáp và phối hợp giải quyết./.