



NHIỆM VỤ THIẾT KẾ

Cuộc thi tuyển phương án kiến trúc

Công trình Khách sạn Sài Gòn - Đà Nẵng tiêu chuẩn 5 sao

Kèm theo Quyết định số 29 /QĐ-TCT ngày 15.11.2024

của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn TNHH MTV

I. CÁC CĂN CỨ LẬP NHIỆM VỤ THIẾT KẾ:

- Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;
- 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;
- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 02/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 Bộ Xây dựng ban hành QCVN 06:2021/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình;
- Thông tư 06/2021/TT-BXD quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;
- Văn bản 10257/SXD-QHKT ngày 26/12/2019 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc đề xuất xây dựng công trình Khách sạn tại khu đất số 07 đường Đống Đa;
- Nghị quyết 51/NQ-HĐTV ngày 12/7/2019 của Hội Đồng Thành Viên Tổng công ty phê duyệt chỉ tiêu quy hoạch của dự án;
- Nghị Quyết số 131/NQ-HĐTV ngày 15/9/2023 của Hội đồng Thành viên Tổng công ty Du lịch Sài Gòn TNHH Một Thành Viên về việc phê duyệt Kế hoạch thi tuyển phương án kiến trúc công trình Khách sạn Sài Gòn - Đà Nẵng tiêu chuẩn 5 sao;
- Nghị Quyết số 163/NQ-HĐTV ngày 1/11/2023 của Hội đồng Thành viên Tổng công ty Du lịch Sài Gòn TNHH Một Thành Viên về việc thi tuyển phương án kiến trúc công trình Khách sạn Sài Gòn - Đà Nẵng tiêu chuẩn 5 sao.

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ CUỘC THI TUYỂN:

1. Tên cuộc thi: Thi tuyển phương án kiến trúc công trình Khách sạn Sài Gòn - Đà Nẵng tiêu chuẩn 5 sao.

2. Phạm vi nghiên cứu:

- Vị trí: tại số 07 đường Đống Đa, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.
- Địa điểm: quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
- Phạm vi, ranh giới:
 - + Phía Bắc giáp: đường Đống Đa;
 - + Phía Đông giáp: khách sạn Sài Gòn Tourane;
 - + Phía Nam giáp: Tổng lãnh sự quán Lào;



Q

- + Phía Tây giáp: dân cư hiện hữu và hẻm Tân Lập 2.
- Diện tích sử dụng đất: 3.481,4 m².
- 3. **Chủ đầu tư:** Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn TNHH Một Thành Viên
- 4. **Đơn vị tổ chức thi tuyển:** Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc (đơn vị trực thuộc Sở Quy hoạch và Kiến trúc TP.HCM).
- 5. **Hình thức thi tuyển:** Thi tuyển rộng rãi
- 6. **Đối tượng tham dự:**

Cuộc thi tuyển dành cho các đơn vị tư vấn thiết kế là công ty, tổ chức hoặc liên danh (2 hay nhiều công ty) đặc biệt am hiểu lĩnh vực thiết kế quy hoạch và kiến trúc; có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng Hạng I; chứng chỉ hành nghề cá nhân chủ chốt theo quy định pháp luật hiện hành; có uy tín, có kinh nghiệm thực tế liên quan phù hợp quy mô, tính chất công trình khách sạn tiêu chuẩn 5 sao;

III. MỤC TIÊU CỦA CUỘC THI TUYỂN:

Mục tiêu thi tuyển Phương án thiết kế kiến trúc “Công trình Khách sạn Sài Gòn - Đà Nẵng tiêu chuẩn 5 sao” nhằm tìm được ý tưởng phương án thiết kế phù hợp với các tiêu chí một khách sạn 5 sao thuộc hệ thống khách sạn của Saigontourist ở thành phố Đà Nẵng, phù hợp với quy hoạch, kiến trúc đô thị, cảnh quan khu vực.

IV. YÊU CẦU CỦA CUỘC THI TUYỂN:

1. Các chỉ tiêu kỹ thuật chung:

Căn cứ Văn bản 10257/SXD-QHKT ngày 26/12/2019 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về đề xuất xây dựng công trình Khách sạn tại khu đất số 07 đường Đồng Đa;

- Đất xây dựng công trình khách sạn, thương mại dịch vụ.
- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:
 - + Diện tích khu đất: 3.481,4 m².
 - + Mật độ xây dựng đề xuất: Khối đế khoảng 70% (Mật độ xây dựng tối đa cho phép là 78,2%); Khối tháp khoảng 35% (Mật độ xây dựng tối đa cho phép là 77,6%)
 - + Hệ số sử dụng đất đề xuất: 9,1 lần (Hệ số sử dụng đất tối đa là 13,0 lần).
 - + Chiều cao tối đa: 84,0 m (theo quy hoạch giới hạn tỉnh không được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1769/QĐ-UBND ngày 11/2/2013).
 - + Số tầng cao gồm: 02 tầng hầm, 22 tầng nổi và 01 tầng mái:
 - 2 tầng hầm bố trí phụ trợ, kỹ thuật và bãi đậu xe;
 - Tầng 1 bố trí sảnh đón, tiếp tân, bar, café, phụ trợ;
 - Tầng 2 đến tầng 6 bố trí các dịch vụ: nhà hàng, phòng họp/hội nghị, hội trường, khu trò chơi có thưởng, phòng gym thể hình, spa;
 - Tầng 7 bố trí hệ thống kỹ thuật, phụ trợ;
 - Tầng 8 đến tầng 20 bố trí khối phòng ngủ;
 - Tầng 21 bố trí nhà hàng;
 - Tầng 22 bố trí sky-bar;
 - Tầng mái bố trí hệ thống kỹ thuật, phụ trợ.
- + Khoảng lùi công trình:

- Khối đế: Lùi $\geq 4,8$ m so với trục đường Đồng Đa, $\geq 3,0$ m so với các ranh đất còn lại.
- Khối tháp: Lùi $\geq 20,0$ m so với trục đường Đồng Đa, $\geq 3,6$ m so với các ranh đất còn lại.

+ Dự kiến tổng số phòng ngủ khoảng từ 250 đến 260 phòng.

2. Nguyên tắc 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 tiếp giáp sông Hàn. Việc đầu nổi hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với hiện trạng tổ chức giao thông chung, không ảnh hưởng đến trật tự an toàn giao thông trên tuyến đường Đồng Đa.
- Tổ chức không gian kiến trúc cần lưu ý các nguyên tắc: chú ý tầm nhìn từ sông Hàn, sinh động, độc đáo sáng tạo, phù hợp xu hướng hiện nay.
- Tổ chức giao thông nội bộ phù hợp, bố trí giao thông tiếp cận trục đường Đồng Đa hợp lý, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi để tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan cho đô thị.
- Cần có các giải pháp kỹ thuật về kiến trúc xanh và bền vững.
- 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 sảnh khách sạn. 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.

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 ven sông Hàn chú trọng đến các góc nhìn toàn khu.
- 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.
- Bố trí mặt bằng, 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 khách và nhân viên quản lý, người phục vụ. Khu sảnh tiếp tân đảm bảo cho nhiều chức năng khác nhau, diện tích phải đảm bảo số lượng khách check - in tương ứng với số lượng phòng ngủ. Đảm bảo tiêu chuẩn tiện nghi về môi trường cao cấp cho khách như cách âm, ngăn cách mùi, kiểm soát ô nhiễm ánh sáng, cách nhiệt,... giữa các khu vực chức năng khách sạn.
- Tổ chức tốt các lối giao thông tiếp cận từ trục đường bên ngoài tới công trình, bảo đảm an toàn, thuận tiện, khoa học cho cả phương tiện cơ giới, người đi bộ và người khuyết tật, không bị cản trở hay làm ảnh hưởng đến các công trình tiếp giáp. Đảm bảo an toàn thoát người, phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn theo quy chuẩn Việt Nam.
- Tổ chức tốt sảnh cho nhiều chức năng khác nhau kể cả các khu vực tiếp nhận và vận chuyển hàng hóa cung ứng hậu cần cho khách sạn. Tổ chức tốt các hệ thống

62
 NG
 DU
 SÀI
 H NH
 T TH
 NGON
 7.F

Q

giao thông nội bộ cho khách, 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. 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, đặc biệt tầm nhìn ra sông Hàn và các khu dân cư lân cận.

c) Tính khả thi về Kinh tế - Kỹ thuật:

- Cân đối giữa mục tiêu nâng cao chất lượng không gian và tiện ích kỹ thuật của khách sạn với mục tiêu khai thác tối ưu diện tích sàn xây dựng vào các chức năng dịch vụ và bố trí phòng ngủ khách sạn.
- 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 theo chất lượng khách sạn tiêu chuẩn 5 sao.
- Các giải pháp kỹ thuật (cơ điện, thi công, chiếu sáng, 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 xướng hóa, thi công cơ giới tại Việt Nam. Cần lưu ý hiện trạng cao độ nền của đường Đống Đa đang cao hơn của mặt bằng khu đất và trong ba năm gần đây là thành phố Đà Nẵng thường xuyên bị ngập nặng sau những trận mưa lớn; do đó, các phương án dự thi phải được nghiên cứu, tính toán kỹ thiết kế và giải pháp chống ngập chủ động để đảm bảo không ảnh hưởng đến công trình, nhất là các tầng hầm.
- Giải pháp thiết kế cần bảo đảm tính kinh tế trong việc bố trí diện tích xây dựng 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 khách sạn 5 sao.
- 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.
- 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.

d) Hòa hòa với tổng thể toàn đô thị:

- Bảo đảm yếu tố hòa hòa giữa hình dáng thiết kế công trình, cảnh quan với các khối kiến trúc xung quanh, với dọc sông Hàn.

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, hài hòa với cảnh quan khu vực quy hoạch, giải quyết tốt mối liên hệ giữa xây dựng trước mắt và dự kiến phát triển trong tương lai.
- Quan tâm tới hình thức mặt đứng 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.

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 chông chéo giữa các lưu tuyến, an toàn đặc biệt cho người đi bộ, người khuyết tật 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 sảnh đón ở vị trí tiếp cận thuận lợi.
- Đề xuất giải pháp thiết kế không gian drop-off 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.

d) *Giải pháp kiến trúc nội thất:*

- Tổ chức không gian nội thất tiêu chuẩn khách sạn 5 sao cao cấp và sang trọng; linh hoạt, tiện dụng, công năng đầy chuyên sử dụng hợp lý.
- Diện tích và phân chia các chức năng dịch vụ phù hợp.
- 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, chỗ đậu xe cho khách dịch vụ và khách lưu trú khách sạn.

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.
- Sử dụng vật liệu, vật tư, trang thiết bị được đánh giá thân thiện môi trường, được cung cấp thuận lợi dễ dàng cho công trình, hạn chế tác động đến môi trường địa phương và khu vực.

10.2
 NG TY
 H
 ON
 HUU
 VIET
 JRIST
 5 CH

Q

- 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. 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 quy chuẩn, 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 khách sạn 5 sao.
- 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, giải quyết tốt mối liên hệ giữa xây dựng trước mắt và dự kiến phát triển trong tương lai.
- Quan tâm tới hình thức mặt đứng 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.

3. Các hạng mục tư vấn phụ được yêu cầu nếu trúng giải và thương thảo hợp đồng (nếu có):

- Thiết kế chiếu sáng mỹ thuật nội ngoại thất.
- Thiết kế giải pháp mặt ngoài công trình (Façade Engineering) và hệ bảo trì mặt ngoài công trình.
- Giải pháp môi trường, xử lý nước thải.
- Giải pháp thiết bị chuyên dụng bếp, nhà giặt, hồ bơi.
- Giải pháp cảnh quan xanh.
- Giải pháp âm thanh ánh sáng chuyên dụng.
- Các hệ thống khác do tư vấn trúng giải cuộc thi đề xuất.

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.

Q

- Mô tả về phương án tổ chức giao thông nội khu và kết nối.
- Các thiết kế trang trí nội thất cho không gian sảnh, phòng ngủ và các không gian khác.
- Sơ bộ tổng mức đầu tư của phương án (Tối đa 800.000.000.000 đồng, gồm thuế và chi phí dự phòng).
- Tổng chi phí tư vấn đề nghị, bao gồm:
 - + Chi phí lập Báo cáo nghiên cứu khả thi;
 - + Chi phí lập thiết kế bản vẽ thi công, lập dự toán xây dựng công trình, lập dự toán gói thầu.
 - + Chi phí cộng thêm cho các dịch vụ tư vấn phụ (nếu có) nêu ở mục IV.3 Nhiệm vụ này.
 - + Biểu thời gian thực hiện tư vấn nêu trên.

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;
- Minh họa không gian các loại phòng ngủ khách sạn.
- 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.



