

Số ~~120~~./TBMT-NCHN

..... 3 ★ 8

Hà Nội, ngày 16 tháng 09 năm 2022

THÔNG BÁO MỜI THẦU

Kính mời: Quý nhà thầu

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội tổ chức lựa chọn nhà thầu thực hiện gói thầu với các thông tin như sau:

- Tên gói thầu:** Thiết kế ý tưởng, lập báo cáo Nghiên cứu khả thi và TKCS Khu du lịch sinh thái Đảo Ngọc.
- Hình thức LCNT:** Đấu thầu rộng rãi.
- Phương thức LCNT:** 01 giai đoạn 01 túi hồ sơ.
- Loại Hợp đồng:** Trọn gói.
- Thời gian thực hiện Hợp đồng:** Chi tiết theo HSMT đính kèm.
- Thời gian phát hành HSMT:** Từ 8h00 ngày 16 Tháng 09 năm 2022 đến trước 16h00 ngày 26 tháng 09 năm 2022.
- Địa điểm phát hành HSMT:** Ban QL Đấu thầu, **Phòng 402**, Tầng 4, Toà nhà Văn phòng Nam Cường.
- Giá bán 01 bộ HSMT:** Miễn phí.
- Thời gian hiệu lực HSDT:** 30 ngày.
- Thời điểm đóng thầu:** 16h30, ngày 26 tháng 09 năm 2022.
- Địa điểm nhận hồ sơ:**
 - Ban Hành Chính, **Phòng 515**, Tầng 5, Toà nhà Văn phòng Nam Cường, Km số 4 Khu Đô thị Dương Nội, Đường Tố Hữu, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.
- Thông tin giải đáp thắc mắc trong quá trình đấu thầu:** Ban Quản Lý Đấu Thầu, Phòng 402, Tầng 4, Toà nhà Văn phòng Nam Cường, Km số 4 Khu Đô thị Dương Nội, Đường Tố Hữu, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội; Điện thoại: 024.63251888 (máy lẻ 3092); Email: Bandauthaunc@namcuong.com.vn.

Trân trọng kính mời!

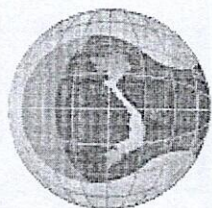
Nơi nhận:

- Đăng trên website Tập đoàn Nam Cường.
- Đăng trên bản tin nội bộ.
- Gửi Email đến toàn bộ CBNV Tập đoàn.
- Lưu: Văn thư (bản gốc).
- Lưu: QL Đấu thầu (bản copy).

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN NAM CƯỜNG HÀ NỘI



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Chu Thanh Hiếu



NAM C U O N G
CORPORATION

HỒ SƠ MỜI THẦU DỊCH VỤ TƯ VẤN

- Gói thầu : Thiết kế ý tưởng, lập báo cáo Nghiên cứu khả thi và TKCS Khu du lịch sinh thái Đảo Ngọc.
- Dự án : Khu du lịch sinh thái Đảo Ngọc.
- Địa điểm : Phân khu B – Khu Thương mại – Du lịch – Văn hóa và Đô thị mới Phía Tây thành phố Hải Dương.

Hà Nội, ngày 16. tháng 09 năm 2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
NAM CƯỜNG HÀ NỘI**



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Chu Thanh Hiếu

Hà Nội, 2022

CHƯƠNG I: THÔNG TIN GÓI THẦU VÀ QUY ĐỊNH CHUNG VỀ HỒ SƠ

| I THÔNG TIN GÓI THẦU | | |
|---|--------------------|---|
| 1 | Bên mời thầu | CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM CƯỜNG HÀ NỘI. |
| 2 | Gói thầu | Thiết kế ý tưởng, lập báo cáo Nghiên cứu khả thi và TKCS Khu du lịch sinh thái Đảo Ngọc. |
| 3 | Dự án | Phân khu B – Khu Thương mại – Du lịch – Văn hóa và Đô thị mới Phía Tây thành phố Hải Dương. |
| 4 | Nguồn vốn | Vốn tự có của chủ đầu tư, vốn vay tín dụng và vốn huy động hợp pháp. |
| 5 | Phạm vi công việc | <p>- Thiết kế ý tưởng, lập báo cáo Nghiên cứu khả thi và TKCS Khu du lịch sinh thái Đảo Ngọc bao gồm:</p> <p>+ Lập hồ sơ thiết kế ý tưởng và phương án kiến trúc các Hạng mục công trình theo Đồ án quy hoạch đã được phê duyệt theo QĐ 2986/2016</p> <p>+ Lập báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế cơ sở công trình.</p> <p><i>(Chi tiết như nhiệm vụ thiết kế đính kèm)</i></p> |
| 6 | Tiến độ thực hiện | <p>Tiến độ thực hiện dự kiến:</p> <p>- 35 ngày cho thiết kế ý tưởng và phương án kiến trúc và quy hoạch TMB công trình.</p> <p>- 40 ngày lập hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế cơ sở</p> <p><i>(Tiến độ chi tiết như nhiệm vụ thiết kế đính kèm.)</i></p> |
| II HÌNH THỨC HỢP ĐỒNG VÀ CÁC ĐIỀU KHOẢN TÀI CHÍNH THƯƠNG MẠI | | |
| 1 | Hình thức hợp đồng | <i>Trọn gói.</i> |
| 2 | | <p>- Bảo đảm thực hiện hợp đồng: Không thực hiện.</p> <p>- Tạm ứng: 25% giá trị Hợp đồng trước thuế (Có bảo lãnh của ngân hàng uy tín được Chủ đầu tư Chấp thuận).</p> <p>- Thanh toán:</p> <p>+ Đến 40% giá trị Hợp đồng sau khi Nhà thầu hoàn thành thiết kế cơ sở và báo cáo nghiên cứu khả thi cho Chủ đầu tư. (Thu hồi toàn bộ giá trị tạm ứng).</p> <p>+ Sau khi Nhà thầu nộp hồ sơ thiết kế cơ sở và báo cáo nghiên cứu khả thi và Hồ sơ thiết kế được đóng dấu thẩm tra (nếu có), Chủ đầu tư nghiệm thu thanh toán cho Nhà thầu đến 80% giá trị Hợp đồng.</p> <p>- Quyết toán: Sau khi Nhà thầu hoàn thành toàn bộ công việc của Hợp đồng, Chủ</p> |

| | | |
|------------|---|---|
| | đầu tư thanh toán cho Nhà thầu đến 100% Giá trị Hợp đồng. | |
| III | NỘI DUNG HỒ SƠ ĐỀ XUẤT. | |
| 1 | Giá trị thực hiện | Bảng giá đề xuất bao gồm toàn bộ chi phí để nhà thầu thực hiện công việc theo đề xuất nhiệm vụ đính kèm Hồ sơ mời thầu. |
| 2 | Đề xuất nhân sự của Nhà thầu | Bố trí nhân sự cho gói thầu bao gồm: <ul style="list-style-type: none"> - Danh sách nhân sự của gói thầu; - Lý lịch công tác; Bảng cấp của nhân sự (yêu cầu có chứng chỉ hành nghề phù hợp của các chủ nhiệm, chủ trì các bộ môn). |
| 2.1 | Chủ trì thiết kế | <ul style="list-style-type: none"> - Phải có bằng đại học và chứng chỉ hành nghề (còn thời hạn) phù hợp với công việc đảm nhận; - Số năm kinh nghiệm ≥ 5 năm; - Đã làm chủ trì thiết kế, quy hoạch chuyên môn của ít nhất 01 công trình. cùng loại, có tính chất, quy mô tương tự. |
| 2.2. | Đội ngũ cán bộ trực tiếp thực hiện gói thầu: | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Số lượng - Bằng cấp - Kinh nghiệm | <ul style="list-style-type: none"> - Đại học hoặc trên đại học. - Có thời gian công tác liên tục từ 3 năm trở lên. |
| 3 | Tài liệu khác chứng minh năng lực nhà thầu | <ul style="list-style-type: none"> - Hồ sơ năng lực Nhà thầu; - Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của nhà thầu; - Hợp đồng tương tự mà nhà thầu đã hoàn thành có quy mô, tính chất tương tự với gói thầu. (Bản sao y công chứng hoặc có xác nhận của Nhà thầu). |
| 4 | Quy cách gửi hồ sơ đề xuất | <ul style="list-style-type: none"> - Đóng gói: Nhà thầu gửi 03 bộ Hồ sơ file cứng (01 bộ gốc, 02 bộ sao). - Bản cứng gửi về: Ban Hành Chính – Phòng 515. Tòa nhà văn phòng Nam Cường, Km 4, Tô Hữu, La Khê, Hà Đông, Hà Nội. - Bản cam kết chính trực và bảo mật thông tin đấu thầu kèm theo. |
| 5 | Chữ ký trong HSDX | <ul style="list-style-type: none"> - Đơn giá đề xuất và các biểu mẫu khác phải được đại diện hợp pháp của nhà thầu ký tên và đóng dấu. - Chữ ký của người đại diện hợp pháp của nhà thầu (là người đại diện theo pháp luật của Nhà thầu hoặc người được ủy quyền kèm theo giấy ủy quyền hợp lệ). |
| 6 | Niêm phong và cách ghi trên túi đựng HSDX | HSDX phải được đựng trong túi có niêm phong bên ngoài, hai túi hồ sơ phải được niêm phong riêng (cách đánh dấu niêm phong do nhà thầu tự quy định, bên mời thầu sẽ không nhận các |

| | | |
|----|--|---|
| | | túi hồ sơ không được niêm phong). Trên túi đựng HSDX nhà thầu ghi rõ các thông tin về tên, địa chỉ, điện thoại của nhà thầu, tên gói thầu, bản gốc hoặc bản chụp. |
| 7 | Hạn nộp HSDX | Hồ sơ nộp trước: 14h00 ngày 26. tháng 09 năm 2022. |
| 8 | Thông tin liên hệ của Ban Đấu Thầu | Phòng 402, Tầng 4 - Tòa Nhà Tập đoàn Nam Cường – Km4 Đường Tố Hữu – Q. Hà Đông – Tp Hà Nội. SĐT: (024) 6325.1888 (máy lẻ 3092) Fax : 024.63251999 Email: bandauthaunc@namcuong.com.vn |
| 10 | Nhà thầu cần làm rõ thông tin trong HSCD | Trường hợp Nhà thầu cần làm rõ thông tin trong hồ sơ mời chào giá cạnh tranh, Nhà thầu có thể liên hệ với Ban đấu thầu theo thông tin trên đây, Nhà thầu phải gửi đề nghị (một lần duy nhất) cho Bên mời chào giá về việc đề nghị làm rõ hồ sơ (Nếu có yêu cầu cần làm rõ). |
| 11 | Thời gian có hiệu lực của hồ sơ đề xuất | 30 ngày. |

CHƯƠNG II: TÀI LIỆU THAM CHIẾU.

(Kèm theo hồ sơ yêu cầu)

Bao gồm:

- Nhiệm vụ thiết kế.
- Các văn bản pháp lý.
- Bản mẫu hợp đồng tư vấn.

REV 02

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM CƯỜNG
NAM CUONG GROUP



NHIỆM VỤ THIẾT KẾ
(GÓI THẦU TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ TƯ VẤN THẨM TRA)

**THIẾT KẾ Ý TƯỞNG VÀ LẬP BÁO CÁO NGHIÊN CỨU
KHẢ THI VÀ TKCS**

KHU DU LỊCH SINH THÁI ĐẢO NGỌC

(Phân khu B – Khu Thương mại – Du lịch – Văn hóa và Đô thị mới
phía Tây thành phố Hải Dương)

Địa điểm: Xã Thạch Khê, Thành Phố Hải Dương, Tỉnh Hải Dương

CHỦ ĐẦU TƯ : CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM CƯỜNG HÀ NỘI

HÀ NỘI - 08 /2022



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM CƯỜNG
NAMCUONG GROUP



NHIỆM VỤ THIẾT KẾ
(GÓI THẦU TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ TƯ VẤN THẨM TRA)

**THIẾT KẾ Ý TƯỞNG LẬP BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ
THI VÀ TKCS**

KHU DU LỊCH SINH THÁI ĐẢO NGỌC

(Phân khu B – Khu Thương mại – Du lịch – Văn hóa và Đô thị mới
phía Tây thành phố Hải Dương)

Địa điểm: Xã Thạch Khê, Thành Phố Hải Dương, Tỉnh Hải Dương

CHỦ ĐẦU TƯ : CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM CƯỜNG HÀ NỘI

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2022

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

BAN QUẢN LÝ THIẾT KẾ



GIÁM ĐỐC XÂY DỰNG
Nguyễn Hồng Phương

Hoàng Anh Dũng

MỤC LỤC

| | |
|---|-----------|
| 1. CĂN CỨ PHÁP LÝ | 1 |
| 1.1. Các cơ sở pháp lý | 1 |
| 1.2. Tiêu chuẩn thiết kế: | 2 |
| 2. THÔNG TIN CHUNG..... | 2 |
| 2.1. Tên dự án và địa điểm xây dựng..... | 2 |
| 2.2. Giới thiệu chung về khu vực thiết kế..... | 3 |
| 2.2.1. Quy mô đồ án:..... | 3 |
| 2.2.2. Vị trí và giới hạn khu đất quy hoạch: | 3 |
| 2.2.3. Tính chất và chức năng dự án: | 3 |
| 2.3. Đặc điểm tự nhiên và hiện trạng | 3 |
| 2.3.1. Đặc điểm tự nhiên..... | 3 |
| 3. CƠ CẤU CÁC KHÔNG GIAN CHỨC NĂNG CẦN THIẾT KẾ | 5 |
| 3.1. Định hướng chung | 5 |
| 3.2. Tổ chức không gian kiến trúc | 5 |
| 3.3. Phân khu chức năng..... | 5 |
| 3.4. Quy hoạch sử dụng đất | 12 |
| 3.4.1. Các nguyên tắc quy hoạch sử dụng đất | 12 |
| 3.4.2. Cơ cấu sử dụng đất | 13 |
| 3.4.3. Thống kê QH sử dụng đất QĐ 2986/2016, | 14 |
| 4. CÁC YÊU CẦU VỀ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH 16 | |
| 4.1. Yêu cầu chung | 16 |
| 4.2. Yêu cầu về Công trình | 16 |
| 4.3. Yêu cầu về kiến trúc | 16 |
| 4.4. Giải pháp kỹ thuật..... | 17 |
| 4.4.1. Kết cấu công trình: | 17 |
| 4.4.2. Hệ thống điều hòa..... | 17 |
| 4.4.3. Hệ thống cấp thoát nước | 17 |
| 4.4.4. Cấp điện và chiếu sáng..... | 17 |
| 4.4.5. Tổ chức giao thông | 17 |
| 5. NHỮNG ĐIỀU CẦN LƯU Ý TRONG THIẾT KẾ PHƯƠNG ÁN | 17 |
| 5.1. Thiết kế ngoại thất | 17 |
| 5.1.1. Quy hoạch cảnh quan: | 17 |
| 5.1.2. Các điểm nhấn kiến trúc và tiện ích khu vực..... | 18 |
| 5.1.3. Hướng nhà và giải quyết vấn đề vi khí hậu..... | 18 |
| 5.1.4. Hình thức kiến trúc ngoại thất..... | 18 |
| 5.1.5. Gam màu và phân phối mảng màu:..... | 18 |
| 5.1.6. Mặt bằng..... | 19 |
| 5.2. Thiết kế nội thất công trình..... | 19 |

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
KHOA KIẾN TRÚC VÀ KỸ THUẬT
TRƯỜNG ĐẠI HỌC BÁCH KHOA

| | |
|---|-----------|
| 5.2.1. Phòng khách, tiền phòng, sảnh ..vv | 19 |
| 5.2.2. Phòng ngủ | 19 |
| 5.2.3. Vệ sinh..... | 19 |
| 6. PHẠM VI CÔNG VIỆC:..... | 19 |
| 7. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN..... | 20 |
| 8. YÊU CẦU VỀ CHẤT LƯỢNG VÀ SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM TƯ VẤN | 20 |
| 8.1.1. Hồ sơ thiết kế ý tưởng và phương án kiến trúc sơ bộ gồm nội dung chính sau: | 20 |
| 8.1.2. Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi và TKCS gồm nội dung chính sau: | 21 |
| 8.1.3. Số lượng Sản Phẩm Tư Vấn giai đoạn ý tưởng: | 21 |
| 8.1.4. Hồ sơ thiết kế cơ sở và Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình trên đất; | 21 |
| 9. KHỐI LƯỢNG CÔNG VIỆC VÀ TIẾN ĐỘ TƯ VẤN THẨM TRA..... | 21 |
| 10. CÁC VẤN ĐỀ KHÁC..... | 21 |

1. CĂN CỨ PHÁP LÝ

1.1. Các cơ sở pháp lý

- Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014.
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009.
- Căn cứ 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;
- Quyết định số 353/QĐ/TTg ngày 01/4/2003 của Chính phủ v/v giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án Khu Thương mại – Du lịch – Văn hoá và đô thị mới phía Tây Thành phố Hải Dương.
- Quyết định số 704/QĐ/TTg ngày 25/06/2004 của Thủ Tướng Chính phủ v/v giao đất bổ sung để xây dựng Khu Thương mại- Du lịch- Văn hoá và đô thị mới phía Tây Thành phố Hải Dương, Tỉnh Hải Dương theo phương thức sử dụng quỹ đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng.
- Quyết định số 2709/QĐ-UBND ngày 07/07/2004 của UBND Tỉnh Hải Dương V/v Giao đất hành lang đê sông Sắt thuộc phạm vi khu du lịch sinh thái cho Công ty Thương mại du lịch Nam Cường.
- Công văn số 215/CV-UB ngày 22/03/2005 của UBND Tỉnh Hải Dương v/v đồng ý về chủ trương quy hoạch tổ hợp thương mại dịch vụ- du lịch- vui chơi giải trí và biệt thự nhà vườn tại khu Đảo Ngọc Tỉnh Hải Dương.
- Công văn số 170/CV-UB ngày 09/03/2005 của UBND Tỉnh Hải Dương V/v xây dựng, quản lý sử dụng đoạn sông qua khu đô thị mới phía Tây thành phố Hải Dương.
- Quyết định số 2675/QĐ-BNN-TL 02/11/2005 của Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn v/v phê duyệt Dự án đầu tư kênh Hữu nghị, tỉnh Hải Dương thuộc hệ thống thủy lợi Bắc Hưng Hải.
- Thông báo số 34/TB-VP của Văn phòng UBND Tỉnh Hải Dương ngày 14/03/2007 v/v ý kiến của Chủ tịch UBND Tỉnh về các vị trí đất xem xét giao bù cho Công ty Thương mại và du lịch Nam Cường.
- Công văn số 891 ngày 03/07/2007 của UBND Tỉnh Hải Dương v/v Di chuyển đường dây điện 110KV Hải Dương- Phố Cao đoạn qua khu Đảo Ngọc.
- Quyết định số 3456/QĐ-UB ngày 25/09/2007 của UBND Tỉnh Hải Dương v/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu Thương mại - Du lịch - Văn hoá và Đô thị mới phía Tây- Thành phố Hải Dương – Phân khu A, B tỷ lệ 1/2000 (Quy hoạch điều chỉnh lần 4).
- Căn cứ quyết định số 638/QĐ-UBND ngày 14/3/2014 của UBND Tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (lần 2) và quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái Đảo Ngọc (phân khu B – Khu thương mại – Du lịch – Văn hóa và Đô thị mới phía Tây TP Hải Dương).

- Căn cứ quyết định số 2071/QĐ-UBND ngày 11/8/2015 của UBND Tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh Dự án (bổ sung) đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông chính trong Khu thương mại – Du lịch – Văn hóa và đô thị mới phía Tây TP Hải Dương.
- Căn cứ quyết định số 2054/QĐ-UBND ngày 11/8/2015 của UBND Tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt nhiệm vụ thiết kế Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Đảo Ngọc (Phân khu B – Khu thương mại – du lịch – văn hóa và đô thị mới phía Tây TP Hải Dương).
- Căn cứ quyết định số 2986/QĐ-UBND ngày 20/10/2016 của UBND Tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch sinh thái đảo Ngọc (Phân khu B – Khu thương mại – du lịch – văn hóa và đô thị mới phía Tây TP Hải Dương) tỷ lệ 1/500.

1.2. Tiêu chuẩn thiết kế:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD;
- Tiêu chuẩn xây dựng Việt nam TCXDVN 364-2006;
- Nhà ở và nhà công cộng. Thông số hình học TCVN 3907-1994;
- Tiêu chuẩn thiết kế đường đô thị, quảng trường TCXDVN 104-2007;
- Thoát nước, mạng lưới bên ngoài và công trình, Tiêu chuẩn thiết kế 26 TCXD 46-84;
- Tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy cho nhà và các công trình TCXDVN 2622-95;
- Điều lệ báo hiệu đường bộ: 22 TCN 237-01;
- Tiêu chuẩn thiết kế đường TCVN 4054-2005;
- Quy phạm trạm bị điện 11 TCN - (18÷21) - 2006
- Tiêu chuẩn chiếu sáng bên ngoài nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị TCXDVN 333-2005;
- Quy trình thiết kế áo đường mềm 22TCN 211-2006;
- Quy trình thiết kế áo đường cứng 22TCN 223-95;
- Tiêu chuẩn ngành viễn thông TCN.VNPT-06:2003
- Tiêu chuẩn ngành TCN 68-153:1995: cống bê tông và tủ đầu cấp yêu cầu kỹ thuật.
- Quy chuẩn Việt Nam QCVN 33:2011/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.
- Các tiêu chuẩn, quy phạm, quy định khác của Bộ thông tin và truyền thông.
- Các quy chuẩn xây dựng Việt nam và các tiêu chuẩn Quốc tế đã được Bộ Xây dựng cho phép vận dụng.

2. THÔNG TIN CHUNG

2.1. Tên dự án và địa điểm xây dựng

- Tên công trình: KHU DU LỊCH SINH THÁI ĐẢO NGỌC
(PHÂN KHU B - KHU THƯƠNG MẠI – DU LỊCH – VĂN HÓA VÀ ĐÔ THỊ MỚI PHÍA TÂY THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG)

- Địa điểm xây dựng: Phường Thạch Khôi, Thành Phố Hải Dương, Tỉnh Hải Dương

2.2. Giới thiệu chung về khu vực thiết kế.

2.2.1. Quy mô đồ án:

- Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch: **96.75 ha**
Trong đó:
 - + Diện tích quy hoạch: **50.27 ha**
 - + Diện tích còn lại là mặt nước và bờ sông (kể cả sông Đào) : **46.48 ha**
- Quy mô dân số dự kiến: **1200 người**

2.2.2. Vị trí và giới hạn khu đất quy hoạch:

- Dự án khu du lịch sinh thái Đảo Ngọc nằm ở phía Nam của khu Đô thị mới phía Tây thành phố, là đảo của Sông Sắt, vị trí thuộc xã Thạch Khôi, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương.
- Giới hạn nghiên cứu của đồ án được xác định như sau:
 - + Phía Bắc, Đông, Tây : Giáp hệ thống sông Sắt hiện trạng.
 - + Phía Nam : Giáp Sông Sắt mới khơi thông

2.2.3. Tính chất và chức năng dự án:

- Là khu du lịch dịch vụ sinh thái kết hợp dịch vụ vui chơi giải trí, ở thấp tầng mật độ thấp.
- Xây dựng một khu vui chơi giải trí cấp vùng;
 - Xây dựng khu thương mại dịch vụ du lịch bao gồm: Khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, nghỉ dưỡng sinh thái - Resort, thể dục thể thao phục hồi sức khỏe;
 - Xây dựng Khu ở biệt thự đơn lập cao cấp mật độ thấp.
 - Xây dựng khu công cộng, vườn hoa cây xanh, đường dạo, giao thông và các chức năng khác, kết hợp cùng hệ thống mặt nước sông.

2.3. Đặc điểm tự nhiên và hiện trạng.

2.3.1. Đặc điểm tự nhiên

2.3.1.1. Địa hình

- Khu đất dự kiến xây dựng chủ yếu là đất nông nghiệp năng suất thấp, cao độ hiện trạng khoảng 0,7 – 1,2m
- Hiện nay toàn bộ khu vực nghiên cứu cơ bản đã được san lấp và đang triển khai đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng tuân theo quy hoạch tỷ lệ 1/2000 đã được duyệt.

2.3.1.2. Khí hậu

- Khu vực nghiên cứu nằm trong vành đai khí hậu nhiệt đới gió mùa của Đồng Bằng Bắc Bộ nóng ẩm mưa nhiều dễ gây lũ lụt. Gió chủ đạo mùa hè là Đông Nam với tốc độ 2,0m/s; gió chủ đạo mùa Đông là Đông Bắc khô và lạnh với tốc độ 1,5-1,8m/s. Một năm có 4 mùa: Xuân, Hạ, Thu, Đông rõ rệt:

| | |
|--|---------|
| + Nhiệt độ trung bình hàng năm: | 23,4°C. |
| + Nhiệt độ cao nhất trung bình mùa hè | 29,1°C. |
| + Nhiệt độ thấp nhất trung bình mùa đông | 16°C. |

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| + Độ ẩm không khí trung bình hàng năm | 84%. |
| + Lượng mưa trung bình hàng năm | 1.591mm. |
| + Mức nước lũ lớn nhất | 3,54m |
| + Mức nước lũ trung bình | 1,72m |
| + Số ngày mưa bình quân | 135 ngày (từ tháng 5-10) |
| + Độ sâu nước ngầm | 1-3m |
| + Độ ẩm trung bình | 87% |
| + Số giờ nắng trung bình | 1.445 giờ |

2.3.1.3. Thủy văn

- Khu vực chịu ảnh hưởng của nước mặt (nước mưa) là chính và chủ yếu đổ về phía Tây và phía Nam của khu đất nghiên cứu; còn nước lũ của sông Sắt đã có hệ thống đê bao phía Nam bảo vệ nên không ảnh hưởng đến công trình.
- Mức nước thủy văn Sông Sắt lớn nhất ở mức 3,0m cũng không gây ra ảnh hưởng tới công trình.

2.3.1.4. Địa chất công trình

- Qua khảo sát thăm dò một số điểm trong khu vực nghiên cứu một số tài liệu địa chất của công trình đã xây dựng thấy kết cấu địa chất của khu đất dự kiến xây dựng gồm các lớp như sau:

+ Lớp 1: Cát lấp + Đất thổ nhưỡng: Sét pha, màu xám nâu, xám ghi lẫn rễ cây, lớp này gặp ở tất cả các lỗ khoan bề dày biến đổi từ 0,7-1,2m, dày trung bình 0,9m. Hình thành do san lấp mặt bằng và canh tác nông nghiệp.

+ Lớp 2: Đất sét, màu nâu đỏ, xám vàng trạng thái dẻo cứng: Lớp này gặp ở tất cả các lỗ khoan, nằm dưới lớp 1, có bề dày thay đổi từ 0,4-0,8m, bề dày trung bình là 0,6m. Trong lớp đã tiến hành 02 lần thí nghiệm SPT, trị số N/30cm=8.

+ Lớp 3: Đất sét pha, màu xám vàng, trạng thái dẻo chảy: Lớp này gặp ở tất cả các lỗ khoan, nằm dưới lớp 2, bề dày lớp thay đổi từ 1-1,7m, bề dày trung bình là 1,3m. Trị số SPT N/30cm=3 búa.

+ Lớp 4: Cát pha màu xám tro, trạng thái dẻo: Lớp này gặp ở tất cả các hố khoan nằm dưới lớp 3. Bề dày lớp thay đổi từ 1,5-4,8m, dày trung bình 2,65m. Trị số SPT trung bình N/30cm=4,5 búa.

+ Lớp 5: Đất sét-sét pha, màu xám ghi, xám tro, xám đen, trạng thái dẻo chảy đến chảy, đôi chỗ chứa hữu cơ: Lớp này gặp tại tất cả các hố khoan nằm dưới lớp 4. Bề dày lớp đổi từ 17,2-21,5m đối với các hố khoan khoan đến chiều sâu 35-40m, dày trung bình là 20,4m. Trị số SPT trung bình cho N/30cm là 2,5 búa.

+ Lớp 6: Sét pha, nâu vàng, xám xanh, xám trắng loang lổ, trạng thái dẻo cứng: Lớp này nằm dưới lớp 5, bề dày thay đổi từ 3,2-6,9m, bề dày trung bình 4,7m. Trị số SPT trung bình cho N/30cm là 12 búa.

+ Lớp 7: Sét pha, màu xám ghi, xám đen trạng thái dẻo mềm, đôi chỗ xen kẹp lớp cát hạt mịn mỏng: Lớp này nằm dưới lớp 6, bề dày thay đổi từ 1,5-4,7m, dày trung bình 2,9m. Trị số SPT trung bình cho N/30cm là 7 búa.

+ Lớp 8: Cát thô, nâu vàng xám ghi, chặt vừa đến chặt, bề dày lớp 8 thay đổi từ 3,2-7m và có chiều dày trung bình khoảng 4,7m. Trị số SPT trung bình cho N/30cm là 28 búa.

+ Lớp 8: Sét pha, nâu hồng dẻo cứng đến nửa cứng, các hố khoan đều kết thúc khi chưa

khoan hết bề dày lớp nền bề dày lớp chưa xác định. Trị số SPT trung bình cho N/30cm là 15 búa.

3. CƠ CẤU CÁC KHÔNG GIAN CHỨC NĂNG CẦN THIẾT KẾ (Theo QĐ 2986/2016).

3.1. Định hướng chung

- Từng bước tạo dựng bộ mặt cảnh quan cho một khu du lịch sinh thái.
- Đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án quy hoạch chung và nhiệm vụ quy hoạch đã được duyệt.
- Thống nhất về quy hoạch kiến trúc cảnh quan, gắn kết mạng lưới kỹ thuật của dự án với mạng lưới hạ tầng hiện có của khu vực và các dự án lân cận tạo thành một quy hoạch hoàn chỉnh về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và đồng bộ về hệ thống hạ tầng xã hội.

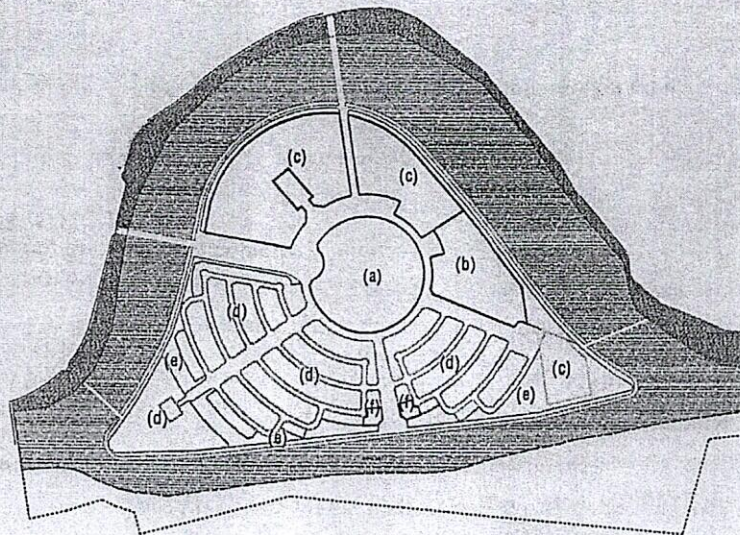
3.2. Tổ chức không gian kiến trúc

- Là một khu du lịch ven sông nên phương án quy hoạch chú ý tới cấu trúc tự nhiên để từ đó hình thành nên cơ cấu các khu chức năng bên trong sao cho phù hợp, ổn định và mang nét đặc thù riêng.

- **Bố cục không gian theo dạng hướng tâm:** do ranh giới tự nhiên của khu vực cũng đã mang tính hướng tâm, nên trục chính và các tuyến đường nội bộ cũng sẽ bố trí theo dạng hướng tâm. Trong đó trung tâm, điểm nhấn cảnh quan là khu khách sạn. Khu vực này được hình thành sẽ tạo ra ấn tượng về một khu du lịch vừa hiện đại, vừa có nhiều không gian mở, tỷ lệ thân thiện với con người.

- **Bố cục lấy mặt nước làm trung tâm của các hoạt động:** các hoạt động vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng đều tận dụng điều kiện cảnh quan tự nhiên của sông Sặt để trở thành yếu tố hấp dẫn, thu hút. Bố trí công trình dịch vụ và nhà ở có không gian chính hướng ra sông. Không gian được tổ chức hài hòa, hợp lý sao cho tất cả các khu chức năng đều nhận được luồng gió mát từ sông Sặt.

3.3. Phân khu chức năng



Khu du lịch sinh thái Đảo Ngọc được bố trí các khu chức năng chính:

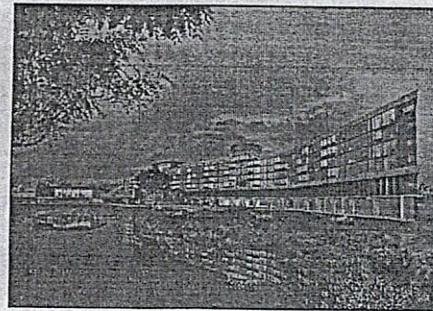
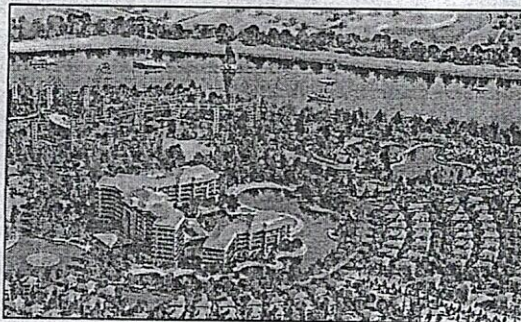
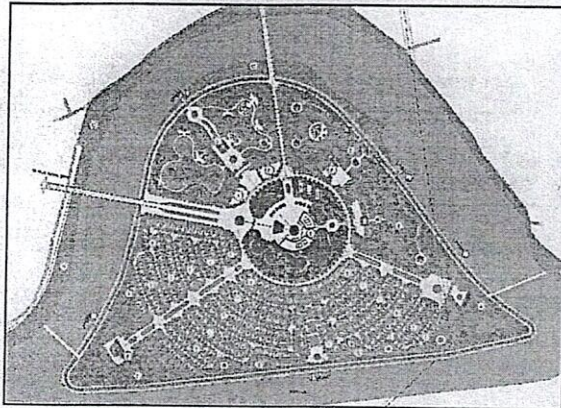
- (a) Khu công trình khách sạn
- (b) Khu nghỉ dưỡng dạng resort
- (c) Khu vui chơi giải trí, sân tập thể dục thể thao
- (d) Khu ở dạng biệt thự nhà vườn và ở dạng sinh thái
- (e) Khu cây xanh
- (f) Khu công cộng

a) Khu dịch vụ thương mại khách sạn

- Xây dựng khu khách sạn cao cấp tiêu chuẩn 4 sao trở lên, ở vị trí dễ tiếp cận, là một tổ hợp công trình kiến trúc hoành tráng với khối nhà cao nhất là 8 tầng. Hình thức kiến trúc mang phong cách đương đại, biến nơi đây trở thành điểm nhấn cho cả khu.

- Khu khách sạn không chỉ có các hình thức lưu trú mà còn có các hoạt động hội nghị, hội thảo, dịch vụ nhà hàng ngoài trời.

- Tạo mật độ cây xanh – mặt nước lớn, có sự liên kết hài hòa giữa công trình, cây xanh, mặt nước nhân tạo và tự nhiên.



- Tổng diện tích đất: 4,43ha
- Các khu chức năng chính:
 - + Khu tiếp đón, hướng dẫn, thủ tục
 - + Sảnh chờ và không gian trung bày
 - + Shop (đồ lưu niệm, VPP, sách báo, sản phẩm tiện ích nhỏ...)
 - + Trung tâm điều hành, quản lý, kinh doanh
 - + Khu hành chính
 - + Trung tâm hội nghị Quốc Tế
 - + Phòng triển lãm

- + Nhà hàng
- + Phòng chuyên môn, kỹ thuật
- + Khu hỗ trợ, kỹ thuật
- + Khu bể bơi
- + Sân tennis
- + Trạm y tế
- + Dịch vụ: bưu điện, phương tiện giao thông, giặt là, sửa chữa...
- + Các phòng nghỉ tiêu chuẩn
- + Sân vườn tiểu cảnh kết hợp.

b) Khu thương mại nghỉ dưỡng (Resort)

- Vị trí hướng ra sông Sắt, tận dụng cảnh quan tự nhiên hai bên sông, tất cả các khối nhà nghỉ dưỡng đều có góc nhìn ra sông hoặc cây xanh mặt nước được thiết kế.

- Cần thiết kế tạo ra khu nghỉ dưỡng Resort tắm khoáng Onsen với nguồn khoáng là từ mỏ khoáng Thạch Khôi gần 1,5km, đơn vị tư vấn đề xuất việc thiết kế hệ thống dẫn nước khoáng và cung cấp cho khu Resort.

- Hình thức kiến trúc nhật phù hợp với tính chất của khu Resort tắm khoáng Onsen ven sông.
- Trong khu hình thành các không gian:

- + Khu trung tâm đón tiếp, điều hành nằm ở trung tâm resort với hình thức kiến trúc mái dốc nhật. Trong khu có các công trình dịch vụ, nhà hàng, spa, bể bơi chung, phòng điều hành, quản lý.

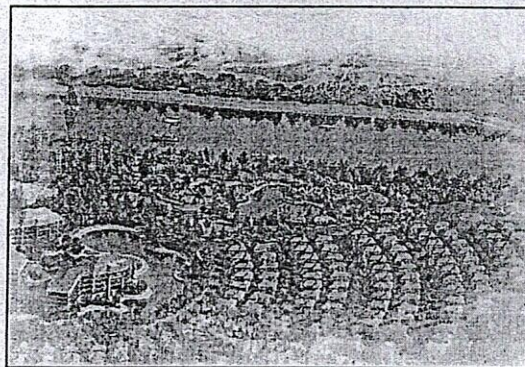
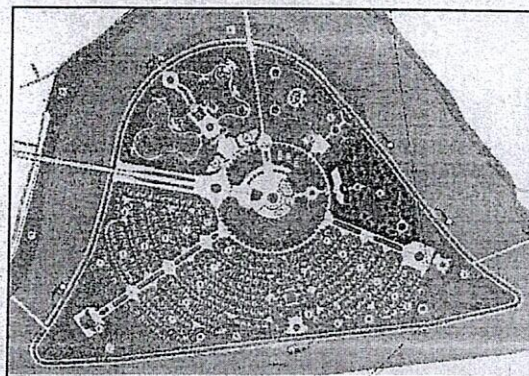
- + Khu biệt thự nghỉ dưỡng kết hợp với mô hình tắm khoáng Onsen kiểu nhật giống mô hình Yoko Onsen Quang Hanh Quận Ninh được bố trí linh hoạt tại các vùng cảnh quan, hình thức mái dốc, không gian hiện đại, sang trọng trong hình thức dân dã nhất.

- + Khu cây xanh cảnh quan: tạo nhiều không gian trống, có các sắp đặt gợi nhớ về thôn quê, thiết kế sân vườn cảnh quan đẹp để du khách cảm thấy thoải mái và thư giãn nhất.

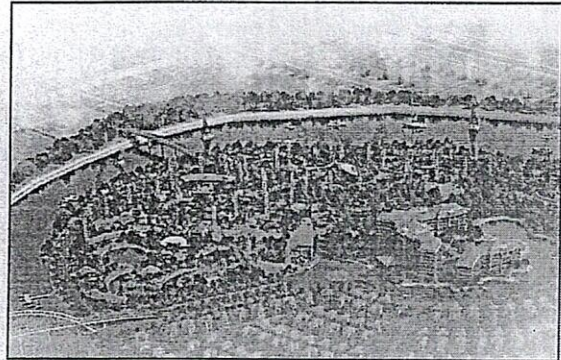
- Tổng diện tích đất: 2,75ha

- Các khu chức năng chính dự tính:

- + Khu tiếp đón, hướng dẫn, thủ tục
- + Sảnh chờ và không gian trung bày
- + Shop (đồ lưu niệm, VPP, sách báo, sản phẩm tiện ích nhỏ...)
- + Trung tâm điều hành, quản lý, kinh doanh
- + Khu hành chính



- + Trung tâm hội nghị Quốc Tế
 - + Phòng triển lãm
 - + Nhà hàng
 - + Khu Spa
 - + Phòng chuyên môn, kỹ thuật
 - + Khu hỗ trợ, kỹ thuật
 - + Khu bể bơi Onsen
 - + Trạm y tế
 - + Dịch vụ: bưu điện, phương tiện giao thông, giặt là, sửa chữa...
 - + Các biệt thự nghỉ dưỡng và Bungalows
 - + Sân vườn tiêu cảnh kết hợp.
- Trên đây chỉ là định hướng các khu chức năng, đơn vị tư vấn thiết kế cần thuê một đơn vị tư vấn chuyên sâu về Onsen để thiết kế và đề xuất công năng cho phù hợp với mô hình Onsen.



c) **Đất thương mại du lịch sinh thái**

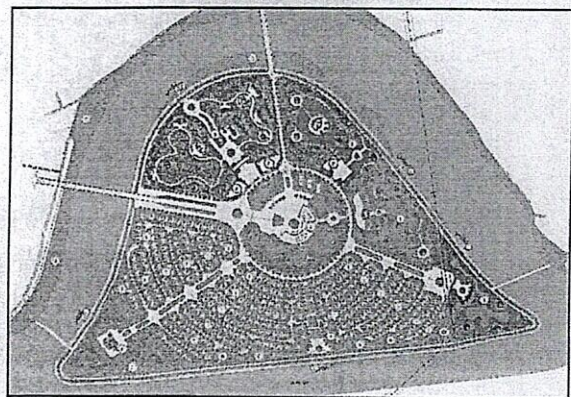
❖ **Khu thương mại vui chơi giải trí**

- Xác định các hoạt động tại khu vui chơi giải trí là động lực chính thu hút người dân địa phương và vùng lân cận tạo giá trị cho toàn khu.

- Tổng diện tích đất: 6.97 ha.

- Các khu chức năng dự kiến chính:

- + Đường dạo, chòi nghỉ
 - + Khu tiếp đón, hướng dẫn, bán vé
 - + Khu thể thao các trò chơi X Game
 - + Khu sân thể thao trẻ em
 - + Khu cắm trại làm team building
 - + Khu trò chơi dưới nước
 - + Khu trồng cỏ và Bể nước ngăn cung cấp cho hệ thống tưới phun sương.
- Trên đây chỉ là định hướng các khu chức năng, đơn vị tư vấn thiết kế cần thuê một đơn vị tư vấn chuyên sâu về công viên vui chơi giải trí để thiết kế và đề xuất công năng cho phù hợp với mô hình định hướng của chủ đầu tư.



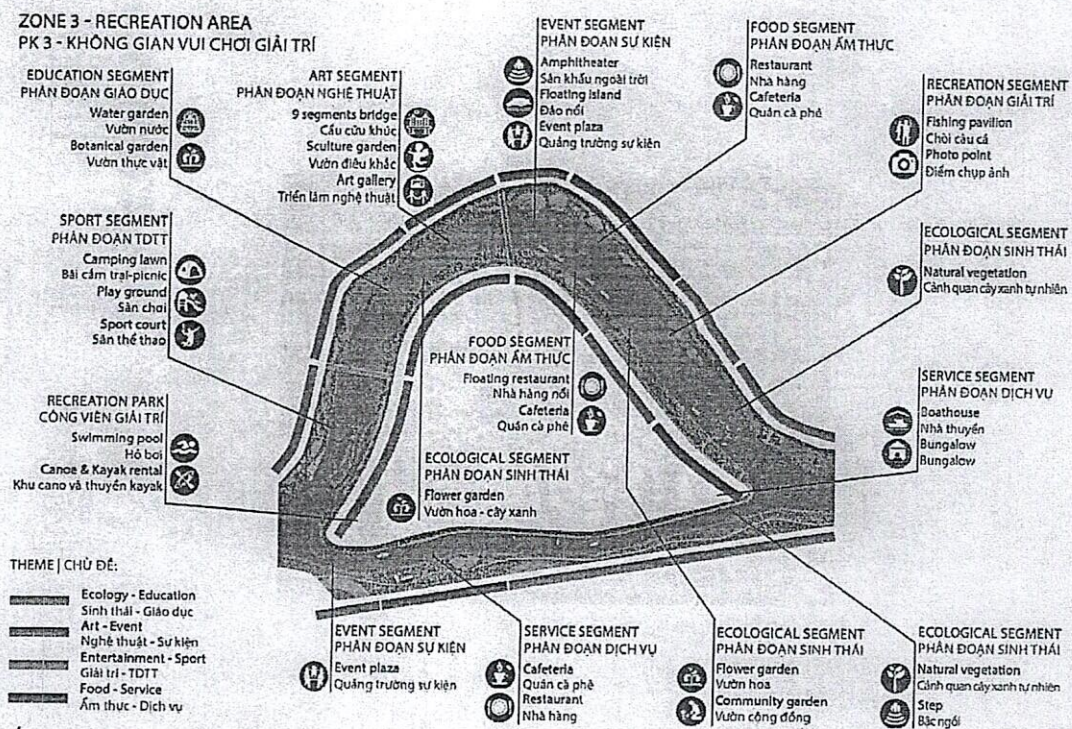
❖ **Khu đất thương mại du lịch TDTT**

(sân tập golf)

- Tổng diện tích đất: 1,09 ha

- + Phía bên kia sông của dự án, thiết kế tạo ra cảnh quan tự nhiên như Đà Lạt với là những rừng phi lao, rừng thông, đường dạo bằng xe ngựa, với hệ thống phun sương làm mát, có những bungalow lưu trú ngắn đặng cấp trong rừng và cạnh mặt nước, xung quanh ranh giới với hàng rào B40 trồng hòa giầy, hoặc cây phù hợp.
- + Phía bên sông của dự án, thiết kế tạo ra cảnh quan tự nhiên như các vùng quê bắc bộ với những vườn cây ăn quả để khách có thể trải nghiệm nghiệp vườn như trong miền tây, có hệ thống tưới cây tự động cũng như hệ thống phun sương làm mát, có những bungalow mặt nước sông với những đầm sen, bến du thuyền.
- + Khu mặt nước có bến du thuyền, sân cộng đồng nổi khu vực câu cá, bể lưới dưới sông, các đảo nhỏ giữa sông, bể bơi nổi, tạo ánh sáng cảnh quan ban đêm bao gồm một số không gian giải trí mặt nước.
- + Các không gian khác như vườn hoa bên sông, quảng trường lễ hội ven sông kết nối với khu thương mại vui chơi giải trí, phố đi bộ ven sông.
- + Bãi đỗ xe

Một số định hướng thiết kế



- Trên đây chỉ là định hướng các khu chức năng, đơn vị tư vấn thiết kế cần thuê một đơn vị tư vấn chuyên sâu về công viên giải trí ven sông và mặt nước để thiết kế và đề xuất phù hợp với mô hình định hướng của chủ đầu tư.

❖ **Khu đất thương mại du lịch sinh thái**

- Được bố trí tại phía Tây Nam khu Đảo Ngọc, liền kề với khu biệt thự.

- Diện tích: 2,19 ha

a) **Khu ở**

- Khu vực bao gồm đất ở dạng biệt thự nhà vườn và đất ở sinh thái.

- **Đất ở dạng biệt thự nhà vườn:**

(Diện tích: 10,54ha)

+ Biệt thự được bố trí theo dạng lô phố có độ dài từ 60-160m.

+ Các lô biệt thự liên kết trực tiếp với đường giao thông chính.

+ Mật độ $\leq 60\%$, diện tích lô đất từ 300-700m², tạo nhiều lựa chọn về quy mô cho người dân.

+ Tạo dựng khu ở có nhiều không gian mở, tầm nhìn hướng ra sông, nội bộ khu ở có sân chơi quảng trường, có khu tập trung hoạt động cộng đồng.

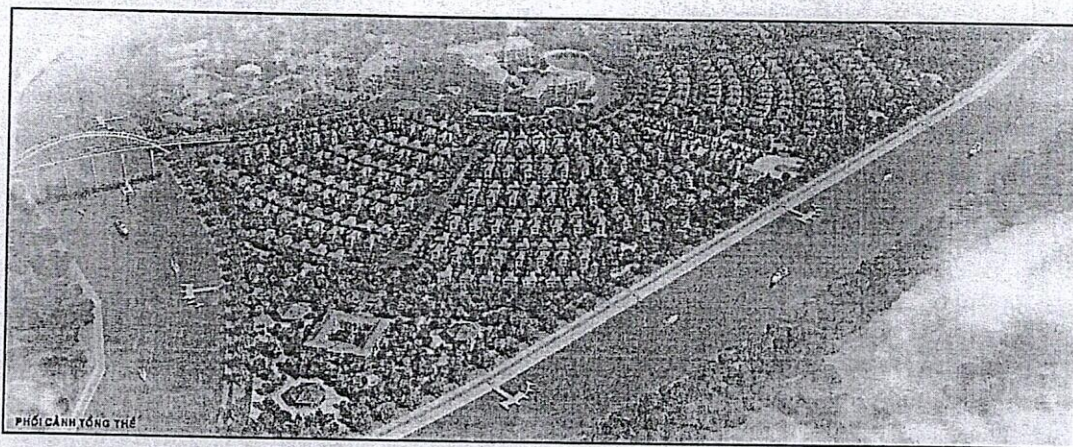
+ Hình thức kiến trúc hiện đại, hài hòa tiện nghi giữa bên trong và bên ngoài công trình.

- **Đất ở sinh thái: Diện tích: 1200 m²**

+ Khu đất vừa mang tính chất ở vừa là công trình truyền thống lưu giữ những hiện vật, kỷ niệm của tập đoàn với tỉnh Hải Dương.

+ Khu vực nhằm kiến tạo khuôn viên đặc sắc, mang đặc trưng của khu vực.

b) **Khu mặt nước cây xanh**



- Đảo Ngọc là khu du lịch sinh thái, là đảo của sông Sắt, do đó yếu tố cây xanh mặt nước đặc biệt được quan tâm để tạo ra được mối liên hệ chặt chẽ không gian trên đảo, mặt nước xung quanh và vùng phụ cận.

- Các mảng xanh lớn được bố trí phía Bắc, gắn liền với các hoạt động thương mại, vui chơi giải trí.

- Dải xanh cách ly nhằm khống chế việc xây dựng công trình sát mặt nước mà tạo khoảng đệm xanh giữa mặt nước với công trình xây dựng.

- Lõi trung tâm xây dựng với mật độ thấp, bố trí nhiều mảng xanh, tạo độ xốp cho khu du lịch.
- Xây dựng các công viên nhỏ trong lòng khu ở để phục vụ cho các hoạt động thư giãn, thể dục thường ngày cho người dân.

- Tổng diện tích đất: 5,27 ha.

c) Khu công cộng

- Tổng diện tích: 2689,18 m²

- Nhà trẻ:

- + Quy mô: 60 chỗ

- + Đất xây dựng công trình

- + Sân chơi

- + Cây xanh, đường đi

- + Các phòng chức năng bao gồm: Phòng sinh hoạt, phòng ngủ, nơi tiếp nhận trẻ, phòng vệ sinh, phòng hoạt động âm nhạc và thể chất, phòng giáo viên.

- + Bố trí các phòng chơi, phòng ngủ của trẻ bố trí theo hướng Nam, Đông Nam.

- Trạm y tế:

- + Quy mô: 15 giường

- + Đất xây dựng trạm

- + Đường nội bộ, sân, công, tường rào

- + Sân vườn, cây xanh

- + Khu trồng cây dược liệu

- + Nhà văn hóa

- + Sức chứa phòng khán giả: 50 (người)

- + Đất xây dựng công trình

- + Sân hoạt động ngoài trời

- + Cây xanh, sân vườn

- + Đường nội bộ

d) Giao thông

- Xây dựng hệ thống kè cứng ven sông, hạn chế tác động của sông Sặt đến các hoạt động trên Đào Ngọc.

- Tổ chức các trục giao thông- điểm nhấn chính ở khu phía Bắc (khu vui chơi giải trí) và khu phía Nam, tạo hướng tiếp cận từ lõi trung tâm Đào Ngọc với mặt nước.

- Bố trí phân tán các bãi đỗ xe trong khu vực vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, thể dục thể thao và trong khu ở, đảm bảo đủ đáp ứng nhu cầu của khách du lịch cũng như người dân trong khu vực.

- Bố trí một bãi tập kết rác tạm thời diện tích 598,42 m², ngay gần trục giao thông chính

- Các khu hạ tầng kỹ thuật được phân bố rải rác kết hợp với các khu cây xanh.

3.4. Quy hoạch sử dụng đất

3.4.1. Các nguyên tắc quy hoạch sử dụng đất

Hệ thống các nguyên tắc quy hoạch sau đây có thể mô tả việc quy hoạch, tổ chức sử dụng đất một cách khái quát.

a) Tính nhạy cảm:

Do các loại sử dụng đất khác nhau có mức độ nhạy cảm khác nhau đối với tiếng ồn và ô nhiễm, theo nguyên tắc hướng dẫn, đất sử dụng có độ nhạy cảm thấp với tiếng ồn và ô nhiễm sẽ được bố trí gần hơn với nguồn gây ô nhiễm tiềm tàng và chất gây ô nhiễm. Đất sử dụng có độ nhạy cảm cao sẽ được bố trí cách xa những nguồn này hơn. Các đất sử dụng khác sẽ được phân phối theo mức độ nhạy cảm.

b) Tính tương thích:

Tiếp theo tính nhạy cảm của đất sử dụng là tính tương thích của đất sử dụng. Các loại đất sử dụng khác nhau sẽ được sắp xếp và kết hợp làm sao để phù hợp với tính tương thích của chúng. Tính tương thích của đất sử dụng là cốt yếu để tránh việc xung đột sử dụng, nhưng để tối đa hoá các lợi ích của sự tổng hợp và chia sẻ các nguồn tài nguyên, và để thấy được tầm quan trọng của việc phụ thuộc lẫn nhau giữa các loại đất sử dụng khác nhau.

c) Khả năng tiếp cận:

Hình thức theo đuổi công năng. Tương tự như vậy, khả năng tiếp cận được sắp xếp theo việc sử dụng đất và cường độ, phương thức sử dụng đa dạng và thứ bậc sử dụng khác nhau. Sử dụng nhiều hơn và cường độ cao hơn yêu cầu mức độ khả năng tiếp cận lớn hơn và ngược lại. Cũng như thế, các giao điểm hoạt động và các điểm trung chuyển sẽ được thiết kế có khả năng tiếp cận cao, nhưng những khu vực có mức độ riêng tư cao.

d) Tính khác biệt:

- Tính khác biệt là đặc điểm chủ yếu để phân biệt giữa cái tốt và cái tuyệt vời. Các khu vực đề tập trung tạo nên một thành phố tuyệt vời sẽ bao gồm:
- Các tiêu chuẩn định hình - trong mọi khía cạnh từ cơ cấu sử dụng đất đến chia lô đất chi tiết cho các căn nhà riêng (cũng như là thiết kế đô thị chi tiết và chất lượng xây dựng).
- Các yếu tố gây sự hấp dẫn và bản sắc riêng - thông qua việc xác định vị trí, thiết kế và tạo nên các 'điểm nhấn'.
- Các khu vực đi bộ (vùng không đi xe ô tô) - những đường đi bộ hoặc đường dạo bộ liên tục và không bị cắt ngang kết nối và đến được mọi góc và mọi khu du lịch được coi như là một đặc điểm xác định và bền vững - giúp cho những cư dân và khách tham quan được trải nghiệm một khu du lịch đi bộ trong một môi trường sạch sẽ, an toàn và thú vị.

3.4.2. Cơ cấu sử dụng đất

- Phương án cơ cấu chủ trương tạo nên 1 khu du lịch mạch lạc, tôn trọng địa hình, địa mạo cảnh quan hiện tại, mang tính sinh thái cao. Tạo ra không gian có sự liên kết hài hòa giữa khu dịch vụ du lịch (mang tính công cộng) và khu ở (mang tính riêng biệt)
- Cơ cấu tổ chức chính gồm các khu chức năng được phân chia một cách mạch lạc, phía Bắc của đảo là các hoạt động công cộng, gần với trục chính nhất là khu động gồm công trình khách sạn – hội nghị, khu vui chơi giải trí. Tiếp đến ở vị trí gần ngã ba sông là khu mang tính gồm khu nghỉ dưỡng (resort), khu sân tập golf. Các khu dịch vụ đều các hoạt động về phía sông Sắt.
- Phía Nam Đảo Ngọc là khu ở dạng biệt thự nhà vườn, ở dạng sinh thái với mật độ xây dựng thấp, bao phủ chủ yếu là hệ thống cây xanh ven sông và giữa các dãy phố. Hình thức ở tổ chức đa dạng từ sở hữu riêng tư đến time share.

- Các khu công viên, cây xanh, hành lang xanh xung quanh đảo được khoanh vùng phù hợp.
- Bố trí các không gian phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật và các không gian khác để đảm bảo tại Đảo Ngọc có đầy đủ các yếu tố phù hợp cho người dân sinh sống, nghỉ dưỡng và vui chơi, giải trí.

3.4.3. Thống kê QH sử dụng đất QĐ 2986/2016 ,

| Bảng thống kê QH sử dụng đất | | | |
|------------------------------|--|-------------------|--------|
| TT | Chức năng sử dụng đất | Diện tích | Tỷ lệ |
| | | (m ²) | (%) |
| | DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU | 967526.10 | |
| I | ĐẤT NGOÀI DỰ ÁN | 464825 | 100.00 |
| I.1 | Đất du lịch sinh thái và khai thác mặt nước sông Sặt kết hợp cảnh quan đô thị | 314793.89 | 67.72 |
| 1 | Mặt nước sông Sặt | 207990.19 | 44.75 |
| 2 | Đất du lịch sinh thái ven bờ Sông Sặt | 106803.70 | 22.98 |
| I.2 | Đất mặt nước Sông Đào, Sông Sặt và hành lang đê | 150031.11 | 32.28 |
| 1 | Mặt nước sông Đào và sông Sặt | 133386.34 | 28.70 |
| 2 | Đất hành lang đê và đê sông Đào | 16644.77 | 3.58 |
| II | DIỆN TÍCH ĐẤT QH – ĐẤT TRONG DỰ ÁN | 502701.10 | 100.00 |
| II.1 | Đất ở | 106586.19 | 21.20 |
| 1 | Đất biệt thự nhà vườn | 105386.19 | 20.96 |
| 2 | Đất ở | 1200.00 | 0.24 |
| II.2 | Đất công cộng | 2689.18 | 0.53 |
| 1 | Đất nhà văn hóa | 514.16 | 0.10 |
| 2 | Đất trạm y tế | 1014.60 | 0.20 |
| 3 | Đất nhà trẻ | 1160.42 | 0.23 |
| II.3 | Đất thương mại dịch vụ khách sạn | 71750.61 | 14.27 |

| | | | |
|-------------|---|------------------|--------------|
| 1 | Đất thương mại dịch vụ khách sạn | 44272.07 | 8.81 |
| 2 | Đất thương mại nghỉ dưỡng (resort) | 27478.54 | 5.47 |
| II.4 | Đất thương mại dịch vụ du lịch sinh thái | 102406.29 | 20.37 |
| 1 | Đất thương mại dịch vụ (vui chơi giải trí 1) | 24395.17 | 4.85 |
| 2 | Đất thương mại dịch vụ (vui chơi giải trí 2) | 20886.25 | 4.15 |
| 3 | Đất thương mại dịch vụ (vui chơi giải trí 3) | 24421.31 | 4.86 |
| 4 | Đất thương mại dịch vụ du lịch thể thao | 10861.61 | 2.16 |
| 5 | Đất thương mại dịch vụ du lịch sinh thái. | 21841.95 | 4.34 |
| II.5 | Đất cây xanh, mặt nước | 52719.93 | 10.49 |
| 1 | Đất cây xanh | 48075.69 | 9.56 |
| 2 | Đất cây xanh (cây xanh dự phòng làm cầu sang khu liên hợp Văn hóa – thể thao, giáo dục và y tế phía Nam cầu Lộ Cường) | 2727.60 | 0.54 |
| 3 | Đất mặt nước | 1916.65 | 0.38 |
| II.6 | Đất giao thông | 164410.05 | 32.71 |
| 1 | Đất kề ven sông | 23266.82 | 4.63 |
| 2 | Trục vuông góc với sông Sặt | 7926.01 | 1.58 |
| 3 | Đất bãi để xe | 15088.19 | 3.00 |
| 4 | Đường giao thông | 118129.02 | 23.50 |
| II.7 | Đất hạ tầng kỹ thuật và bãi tập kết rác | 2138.85 | 0.43 |
| 1 | Bãi tập kết rác tạm thời | 598.42 | 0.12 |
| 2 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 1540.43 | 0.24 |

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất và chia lô (xem phụ lục kiến trúc)

- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng (nhà ở), cấp II (theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 04-1: 2015/BXD). TCVN 9411: 2012
- Các tiêu chuẩn thiết kế áp dụng: Sử dụng các tiêu chuẩn thiết kế của Việt Nam hoặc các tiêu chuẩn thiết kế của nước ngoài được phép áp dụng nếu tiêu chuẩn Việt Nam chưa quy định.

4. CÁC YÊU CẦU VỀ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH

4.1. Yêu cầu chung

- Thiết kế công trình phải tuân thủ các chỉ tiêu sử dụng đất được phê duyệt;
- Thiết kế theo hình thức sản phẩm sinh thái, tối ưu hóa khoảng lùi và các diện tích sân vườn, có thể bố trí bể bơi nhỏ để tạo điểm nhấn nếu cân đối được diện tích phù hợp.
- Thiết kế đảm bảo chứng chỉ xanh (EDGE building) của IFC, áp dụng các hệ thống thông gió, xử lý nước tái sử dụng, điện mặt trời và các vật liệu thân thiện với môi trường.

4.2. Yêu cầu về Công trình

- Mật độ xây dựng tuân thủ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.
- Có thể bố trí thêm sân trồng, giếng trời, mái lấy sáng và lỗ thoáng trên khối cầu thang để chiếu sáng và thông gió.
- Vị trí các mẫu biệt thự phải tuân thủ theo Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan được phê duyệt.
- Nhà ở biệt thự phải tuân theo chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ.
- Khoảng lùi phía trước: 3m; Khoảng lùi phía sau: 2m;
- Cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ vỉa hè tối thiểu là +150mm tối đa + 450mm
- Chiều cao tầng một (Tầng trệt) không nhỏ hơn 3,6 m.
- Nghiên cứu thiết kế vị trí xây dựng bể nước ngầm, bể tự hoại, đường ống cấp thoát nước, cấp điện... phù hợp với quy hoạch hạ tầng toàn khu.

4.3. Yêu cầu về kiến trúc

- Nghiên cứu ý tưởng chủ đạo mang phong cách kiến trúc bền vững;
- Mục tiêu đây là dự án trình diễn đạt kiến trúc xanh, hiện đại về công nghệ nhưng giữ được nguyên nét mang đậm phong cách kiến trúc bền vững.
- Các không gian chức năng trong nhà ở phải đảm bảo các yêu cầu:
 - + Hợp lý về dây chuyền sử dụng, đảm bảo độc lập, khép kín, không gian kiến trúc hài hòa trong ngoài nhà;
 - + Thích ứng với các nhu cầu sắp xếp khác nhau, có khả năng chuyển đổi linh hoạt; có không gian rộng, thoáng, bố cục mở để tăng hiệu quả không gian;
 - + Sử dụng hợp lý, an toàn, không phá vỡ cấu trúc và độ bền vững công trình;
 - + Đề xuất các khu vực sân vườn, vị trí trồng cây hợp lý tạo cảnh quan đẹp cho từng lô đất nói riêng và tổng thể khu đô thị nói chung;
 - + Bảo đảm yêu cầu vệ sinh và điều kiện vi khí hậu;
 - + Các không gian chức năng trong nhà:

Không gian chức năng giao tiếp: gồm các không gian sảnh: đón khách, giao dịch hoặc các hoạt động khác phục vụ nhu cầu giao tiếp;

Không gian chức năng dịch vụ: cửa hàng, không gian làm dịch vụ, sản xuất, gia công;

- Ngoài ra các không gian cho sân vườn nên kết hợp hài hòa đan xen để tạo sự linh hoạt tránh đơn điệu. Nghiên cứu đề xuất phương án vị trí bề bơi nhỏ tạo điểm nhấn.

4.4. Giải pháp kỹ thuật

4.4.1. Kết cấu công trình:

- Sử dụng kết cấu BTCT đổ tại chỗ, đảm bảo an toàn, bền vững, thuận tiện cho thi công đại trà, đáp ứng yêu cầu về tổ chức không gian và thẩm mỹ kiến trúc.
- Phương án thiết kế móng căn cứ theo số liệu địa chất và tải trọng công trình, đảm bảo an toàn, tiết kiệm và thuận tiện trong thi công;
- Các vật liệu sử dụng thân thiện với môi trường để đạt chứng chỉ xanh EDGE.

4.4.2. Hệ thống điều hòa

- Sử dụng điều hòa cục bộ hoặc điều hòa multi. Bố trí hợp lý sao cho không ảnh hưởng đến kiến trúc mặt đứng, có giải pháp che giấu đường ống bảo ôn, giải pháp thoát nước ngưng. Có tính đến đường ống kỹ thuật trong trường hợp sử dụng hệ thống điều hòa trung tâm.

4.4.3. Hệ thống cấp thoát nước

- Có giải pháp cấp thoát nước hợp lý, tiết kiệm và không ảnh hưởng đến thẩm mỹ chung;
- Có phương án đấu nối với hệ thống cấp thoát nước chung;
- Hệ thống thoát nước mái phải được bố hợp lý, không làm ảnh hưởng tới kiến trúc mặt ngoài công trình;
- Bố trí các vị trí hộp kỹ thuật cấp thoát nước hợp lý;
- Nghiên cứu phương án xử lý nước tái sử dụng.

4.4.4. Cấp điện và chiếu sáng

- Có giải pháp cấp thoát nước hợp lý, tiết kiệm. Hệ thống dây điện đi âm tường, trần để không ảnh hưởng đến thẩm mỹ chung;
- Có phương án đấu nối với hệ thống cấp điện chung;
- Bố trí các vị trí hộp kỹ thuật cấp điện hợp lý;
- Sử dụng pin năng lượng mặt trời.

4.4.5. Tổ chức giao thông

Giao thông trong công trình phải thuận tiện, hợp lý. Tiếp cận công trình bằng 1 sảnh chính và 1 lối vào phụ.

5. NHỮNG ĐIỀU CẦN LƯU Ý TRONG THIẾT KẾ PHƯƠNG ÁN

5.1. Thiết kế ngoại thất

5.1.1. Quy hoạch cảnh quan:

- Thiết kế cảnh quan ngoại thất công trình: nghiên cứu thiết kế tối đa diện tích trồng cây xanh, sân vườn, bể bơi nhỏ (có thể cho các lô góc) để tạo điểm nhấn cảnh quan.

5.1.2. Các điểm nhấn kiến trúc và tiện ích khu vực

- Khu vực cây xanh, tiện ích và trường học
- Các vị trí lô góc của từng khu căn hộ

Lưu ý: chiều cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi công trình... của toàn khu được duyệt có cùng chi tiêu thiết kế. Vì vậy, sáng tác các điểm nhấn kiến trúc chủ yếu tập trung vào hình khối, màu sắc và các đặc điểm kiến trúc nổi bật của căn nhà.

5.1.3. Hướng nhà và giải quyết vấn đề vi khí hậu

- Hướng chủ đạo các công trình đều có hướng ra biển.
- Tại các trục đường nhỏ, nghiên cứu thiết kế các tòa nhà đối diện có hình thức mái, công vào khác nhau.
- Nên bố trí cây xanh mật độ cao đặc biệt phía hàng rào phía đông bắc.

5.1.4. Hình thức kiến trúc ngoại thất

Hình thức kiến trúc: Sử dụng ngôn ngữ kiến trúc hiện đại, tối ưu hóa các không gian cây xanh.

Hình thức mái, tường mặt ngoài:

- + Nghiên cứu sử dụng mái dốc để giải quyết tốt hơn các vấn đề về thoát nước, cách nhiệt, lưu thông không khí và thể thiện được bản sắc kiến trúc bền vững;
- + Mái dốc thông thường với góc nghiêng mái dốc so với phương nằm ngang 300 + 350, mái có độ dốc lớn hơn chỉ sử dụng (nếu cần thiết) với công trình tạo điểm nhấn hoặc theo yêu cầu đặc biệt do Tổng giám đốc chỉ định;
- + Hình khối và các mảng tường: Không đưa nhiều chi tiết phào chỉ vụn vặt, các phân vị ngang dọc hài hòa, hợp lý;
- + Thiết kế các khu vực để lắp cục nóng điều hòa cho phù hợp với kiến trúc mặt đứng

5.1.5. Gam màu và phân phối mảng màu:

- Tường ngoại thất (son, ốp): Sử dụng các gam màu trung tính, nhẹ nhàng làm màu chủ đạo (màu vàng nhạt, màu xanh nhạt, màu hồng, màu ghi xám...). Các gam màu nóng khác (đỏ, vàng) sử dụng ở các công trình, khối công trình và tại các vị trí tạo điểm nhấn kiến trúc.
- Mái: Sử dụng màu sắc truyền thống và độc đáo (đỏ hoặc nâu, xanh dương đậm hoặc xanh lá cây đậm).
- Không sử dụng quá nhiều màu sắc hoặc sơn phết quá nhiều mảng màu nhỏ vụn, rời rạc.
- Do khí hậu khu vực nắng nóng, toàn khu có chiều cao và số tầng công trình giống nhau, mặt khác theo quy hoạch có rất ít mảng cây xanh trong nội khu và giữa các dãy công trình. Cây xanh có thể bố trí trong khu vực sân vườn từng công trình cũng rất hạn chế. Sử dụng quá nhiều các gam màu chói gắt hoặc đối lập mạnh để tạo cảm giác nóng, chói mắt và ảnh hưởng tiêu cực đến tâm tính đối với con người trong khu đô thị. Sử dụng nhiều gam màu thanh nhã

làm cho công trình gần gũi, hòa hợp với thiên nhiên, tăng mức độ tiện nghi của toàn khu.

5.1.6. Mặt bằng

- Mặt bằng công trình phải thiết kế vuông vức hoặc nở hậu;
- Phân chia không gian mặt bằng phải rõ ràng, mạch lạc;
- Sản phẩm sinh thái nên nghiên cứu tối ưu các diện tích dành cho cây xanh, khoảng lùi công trình.

5.2. Thiết kế nội thất công trình

5.2.1. Phòng khách, tiền phòng, sảnh ..vv

- Thiết kế rộng rãi, thông thoáng và chiếu sáng tự nhiên tốt;
- Cửa chính phải mở ra tiền sảnh (không gian đệm), không mở cửa chính trực tiếp ra khu vực sân vườn phía trước;

5.2.2. Phòng ngủ

- Thiết kế rộng rãi, yên tĩnh và thông thoáng;
- Các hướng cửa ưu tiên mặt nước

5.2.3. Vệ sinh

- Bố trí vệ sinh thông thoáng và chiếu sáng tự nhiên.

6. PHẠM VI CÔNG VIỆC:

6.1. Lập hồ sơ thiết kế ý tưởng và phương án kiến trúc các hạng mục công trình theo đồ án QH đã được phê duyệt theo QĐ 2986/2016.

- Lập Phương án Kiến trúc và Tổng mặt bằng các công trình theo QH đã được phê duyệt tối thiểu 02 phương án đối với công trình khu thương mại nghỉ dưỡng Onsen và khu thương mại công viên vui chơi giải trí và khu sinh thái mặt nước và cây xanh hai bên sông cong.
- Đề xuất quy mô, công suất các Khối nhà công năng, lập Khái toán đầu tư xây dựng;
- Thiết kế dây chuyền công năng đáp ứng các tiêu chuẩn thiết kế và quy chuẩn về PCCC hiện hành;
- Thuyết minh Ý tưởng thiết kế và các tài liệu minh họa Ý tưởng thiết kế.
- Hồ sơ thiết kế ý tưởng tư vấn trình bày cho chủ đầu tư ít nhất 2 phương án
- Số lượng ảnh minh họa phải tối thiểu có được phối cảnh tổng thể tổng mặt bằng, phối cảnh công trình, các phối cảnh góc và một số không gian chính, phối cảnh đủ để minh họa ý các ý tưởng thiết kế.
- Số lượng hồ sơ: 3 bộ hồ sơ kèm theo phối cảnh tổng thể, các phối cảnh góc;

6.2. Lập báo cáo nghiên cứu khả thi và Thiết kế cơ sở công trình theo đồ án QH đã được phê duyệt theo QĐ 2986/2016 .

- Báo cáo Nghiên cứu khả thi bao gồm: Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi (bao gồm Tổng mức đầu tư dự án), Thiết kế cơ sở, Thuyết minh Thiết kế cơ sở, Thiết kế xin ý kiến PCCC, Hồ sơ thiết kế phục vụ xin thỏa thuận phương án kiến trúc và đấu nối hạ tầng, bảng

mẫu vật liệu thiết kế, Thiết kế cọc thí nghiệm; và Khái toán tổng mức đầu tư .

- Thiết kế cơ sở gồm thuyết minh và các bản vẽ thể hiện các nội dung sau:
 - + Vị trí xây dựng, hướng tuyến công trình, danh mục và quy mô, loại, cấp công trình thuộc tổng mặt bằng xây dựng;
 - + Phương án công nghệ, kỹ thuật và thiết bị được lựa chọn;
 - + Giải pháp về kiến trúc, mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng công trình, các kích thước, kết cấu chính của công trình xây dựng;
 - + Giải pháp về xây dựng, vật liệu chủ yếu được sử dụng, ước tính chi phí xây dựng cho từng công trình;
 - + Phương án kết nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài công trình, giải pháp phòng, chống cháy, nổ;
 - + Tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được áp dụng và kết quả khảo sát xây dựng để lập thiết kế cơ sở.

Thành phần đầy đủ hồ sơ bản vẽ, thuyết minh,...theo quy định của cơ quan chức năng thẩm định);

- Số lượng hồ sơ tối thiểu: 07 bộ;

7. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

Tổng tiến độ thực hiện:

+ 35 ngày lập hồ sơ thiết kế ý tưởng và phương án kiến trúc bao gồm cả phương án kiến trúc và QH tổng mặt bằng công trình khu thương mại nghỉ dưỡng Onsen và khu thương mại công viên vui chơi giải trí và khu sinh thái mặt nước hai bên sông cong.

+ 40 ngày lập hồ sơ BCNCKT và thiết kế cơ sở.

Ghi chú: Thời gian trên tính các ngày thứ 7 và chủ nhật, không tính ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của Nhà nước, thời gian phê duyệt hồ sơ của Chủ đầu tư, thời gian Chủ đầu tư chậm cung cấp tài liệu.

8. YÊU CẦU VỀ CHẤT LƯỢNG VÀ SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM TƯ VẤN

8.1.1. Hồ sơ thiết kế ý tưởng và phương án kiến trúc sơ bộ gồm nội dung chính sau:

- Bản vẽ phương án kiến trúc sơ bộ tỉ lệ 1/100 các khối nhà thuộc ô đất gồm:
 - + Mặt bằng công năng các tầng
 - + Mặt bằng định hướng nội thất các tầng.
 - + Mặt đứng trực
 - + Mặt cắt sơ bộ (2 mặt cắt trở lên)
 - + Phối cảnh tổng thể
- Bản vẽ phương án quy hoạch các phân khu chức năng bao gồm thuyết minh ý tưởng của khu thương mại công viên vui chơi giải trí và khu sinh thái mặt nước hai bên sông cong bao gồm cả bản vẽ phương án các công trình:

- Bản thuyết minh phương án kiến trúc sơ bộ gồm nội dung các công trình; tổng mức đầu tư dự kiến của các công trình thiết kế.

8.1.2. Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi và TKCS gồm nội dung chính sau:

- Bản vẽ và thuyết minh, báo cáo NCKT, Tổng mức đầu tư vv... theo yêu cầu của cơ quan phê duyệt và thẩm định của cơ quan nhà nước.

8.1.3. Số lượng Sản Phẩm Tư Vấn giai đoạn ý tưởng:

- Hồ sơ hoàn thiện mỗi mẫu 3 quyển A3 ảnh in màu)
- Ghi đĩa CD lưu file dạng pdf, jpg, dwg.

8.1.4. Hồ sơ thiết kế cơ sở và Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình trên đất;

- Hồ sơ hoàn thiện theo tỷ lệ theo quy định cơ quan nhà nước phê duyệt, tối thiểu 07 bộ
- Ghi đĩa CD lưu file dạng pdf, jpg, dwg.

9. KHỐI LƯỢNG CÔNG VIỆC VÀ TIẾN ĐỘ TƯ VẤN THẨM TRA

- Nội dung và khối lượng yêu cầu thẩm tra:

Thẩm tra Hồ sơ báo cáo Nghiên cứu khả thi, Hồ sơ xin ý kiến PCCC về thiết kế cơ sở, Bản vẽ thiết kế cơ sở và các tài liệu liên quan khác của dự án để phục vụ xin thỏa thuận đầu nối hoặc thẩm định, cần có xác nhận của Tư vấn thẩm tra..

- Báo cáo thẩm tra: 07 bộ.

- Tiến độ thẩm tra:

Thời gian tính tiến độ không tính ngày lễ, chủ nhật theo quy định của Nhà nước, thời gian phê duyệt hồ sơ của Chủ đầu tư. Tiến độ tính từ ngày nhận đủ thông tin file mềm của Chủ đầu tư cho nội dung cần thẩm tra. Tư vấn thẩm tra sẽ phối hợp chặt chẽ với Tư vấn thiết kế để đảm bảo rút ngắn thời gian thực hiện. Cụ thể là:

- Báo cáo Nghiên cứu khả thi: 10 ngày;
- Hồ sơ thiết kế cọc thí nghiệm: 5 ngày;
- Tổng tiến độ là 15 ngày.

10. CÁC VẤN ĐỀ KHÁC

- Đây là cơ sở để tổ chức Tư vấn thiết kế đưa ra giải pháp thiết kế công trình. Tổ chức tư vấn thiết kế có trách nhiệm nghiên cứu đề xuất bổ sung những nội dung mà trong nhiệm vụ thiết kế chưa đề cập hết nhằm đảm bảo đáp ứng cao nhất các yêu cầu sử dụng đối với công trình đặc biệt công trình khu thương mại nghỉ dưỡng Onsen và khu thương mại công viên vui chơi giải trí và khu sinh thái mặt nước hai bên sông cong đơn vị tư vấn phải thuê hoặc liên doanh với đơn vị tư vấn chuyên ngành để đưa ra sản phẩm và ý tưởng thiết kế cũng như các vấn đề kỹ thuật vận hành phù hợp với ý đồ của chủ đầu tư.



Kính gửi: Quý Công ty

Công ty cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội (“Tập đoàn Nam Cường”) xin gửi tới Quý Công ty lời chào trân trọng và hợp tác.

Tập đoàn Nam Cường là Tập đoàn đầu tư uy tín, hoạt động trong nhiều lĩnh vực như Bất động sản Khu đô thị, Khách sạn, Khu nghỉ dưỡng cao cấp, Giáo dục, Y tế... Chúng tôi đã và đang triển khai các Dự án lớn như: Khu đô thị mới Dương Nội, Hà Nội; Khu đô thị mới Cổ Nhuế, Hà Nội; Khu đô thị mới Mỹ Trung, Nam Định; Khu đô thị mới Hòa Vượng, Nam Định; Khu đô thị mới Thống Nhất, Nam Định; Khu đô thị mới phía Đông, Khu đô thị mới phía Tây và Tây mở rộng, TP Hải Dương; Dự án Nam Cường – Phú Quốc; Dự án Khách sạn Quốc tế Đồ Sơn, TP Hải Phòng; Bệnh viện Quốc tế Nam Cường, Hà Nội....

Với tiêu chí chất lượng, đề cao uy tín trong mọi suy nghĩ và hành động, chúng tôi luôn nỗ lực mỗi ngày để trở thành một Tập đoàn mang lại những giá trị bền vững cho cư dân và cộng đồng.

Chính vì vậy, trong quá trình hoạt động, chúng tôi luôn mong muốn được hợp tác với các đối tác nghiêm túc, trung thực và đúng chuẩn mực. **Tập đoàn kiên quyết chống lại các hành động tham nhũng, gian lận, bao che, bất bình đẳng, nhằm tạo ra một môi trường cạnh tranh công bằng, minh bạch và lợi ích bình đẳng với tất cả các đối tác trong công tác đấu thầu cũng như triển khai thực hiện dự án.**

Về phía cán bộ, nhân viên của Tập đoàn: Tập đoàn đã yêu cầu cán bộ, nhân viên ký “Cam kết liêm chính” với yêu cầu không sách nhiễu nhà thầu vì động cơ cá nhân, ảnh hưởng đến uy tín của Tập đoàn. Mọi hành vi tham nhũng đều bị xử lý theo quy định nội bộ và/hoặc theo quy định của pháp luật.

Về phía đối tác, nhà thầu: Chúng tôi đề nghị các đối tác, nhà thầu khi tham gia đấu thầu, thực hiện các Dự án của Tập đoàn, tuyệt đối không tiếp xúc ngoài công việc với bất kỳ cá nhân nào thuộc Tập đoàn. Chúng tôi sẽ ký cam kết chống tham nhũng với tất cả đối tác, nhà thầu khi phát sinh Hợp đồng/giao dịch. Hành vi tham nhũng, gian lận, tặng quà dưới mọi hình thức và bất kỳ giá trị nào đều có thể khiến đối tác, nhà thầu, của chúng tôi bị loại thầu, phạt vi phạm Hợp đồng, chấm dứt hợp đồng thầu và/hoặc bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Tập đoàn Nam Cường rất mong nhận được sự đồng hành và ủng hộ của Quý Công ty trong các giao dịch giữa hai bên để mang lại môi trường kinh doanh lành mạnh, tích cực, vì lợi ích lâu dài và bền vững của cả hai bên.

Mọi vướng mắc cần giải quyết xin liên hệ đường dây nóng: **08 79 83 78 96.**

Kính chúc Quý Công ty ngày càng phát triển thịnh vượng và mong được hợp tác với Quý Công ty trong thời gian sắp tới!

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Văn Nghĩa

(Red circular stamp: SSKKD: 0500825, CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM CUONG, HÀ NỘI, TP. NAM ĐỊNH)

CAM KẾT CHÍNH TRỰC VÀ BẢO MẬT THÔNG TIN ĐẦU THẦU

Sau khi nghiên cứu Hồ sơ yêu cầu chào hàng cạnh tranh/Hồ sơ mời thầu mà chúng tôi đã nhận được, Chúng tôi, Công ty ("**Bên Dự Thầu**") cam kết:

1. Tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan.
2. Tuân thủ điều khoản chính trực và chống hối lộ :
 - 2.1 Chúng tôi/nhân viên của chúng tôi cam kết và bảo đảm rằng Bên Dự Thầu và/hoặc nhân viên của Bên Dự Thầu (sau đây gọi chung là "**Bên Có Liên Quan Của Bên Dự Thầu**") trong quá trình đàm phán, làm việc, tham gia dự thầu với Bên Mời Thầu và/hoặc nhà tư vấn/nhân viên của nhà tư vấn của Bên Mời Thầu (sau đây gọi chung là "**Bên Có Liên Quan Của Bên Mời Thầu**"), dù trực tiếp hay gián tiếp, không thực hiện bất kỳ hành động nào dưới đây ("**Hối Lộ**"):
 - (a) chi tiền hoa hồng, thưởng hay hứa thưởng, hứa hẹn tặng quà, tiền, lợi ích vật chất và/hoặc bất kỳ vật có giá trị nào dưới bất kỳ hình thức nào cho Bên Mời Thầu hay cho Bên Có Liên Quan Của Bên Mời Thầu;
 - (b) thông đồng với Bên Có Liên Quan Của Bên Mời Thầu làm cho Bên Có Liên Quan Của Bên Mời Thầu không thực hiện, thực hiện không đúng, không đầy đủ hay trái với phạm vi công việc, chức năng chuyên môn mà Bên Mời Thầu đã phân công;
 - (c) thông qua bên thứ ba để thực hiện bất kỳ hành động nào quy định tại mục (a) và (b) Khoản 2.1 của Điều này nhằm được ưu tiên trúng thầu và/hoặc để hưởng các lợi ích khác.
 - 2.2 Đồng thời, Bên Dự Thầu và/hoặc Bên Có Liên Quan Của Bên Dự Thầu cam kết sẽ thông báo ngay lập tức cho người có thẩm quyền của Bên Mời Thầu mọi hành vi, biểu hiện của Bên Có Liên Quan Của Bên Mời Thầu liên quan đến việc đòi hỏi, yêu cầu Hối Lộ trong quá trình dự thầu.
 - 2.3 Nếu Bên Dự Thầu và/hoặc Bên Có Liên Quan Của Bên Dự Thầu vi phạm điều khoản chống Hối Lộ này, Bên Dự Thầu đồng ý rằng Bên Mời Thầu có quyền tại bất kỳ thời điểm nào, áp dụng một hoặc tất cả các hành động, chế tài sau đây:
 - (a) hủy quyết định giao thầu đã trao cho Bên Dự Thầu cùng tất cả các phê duyệt, chấp thuận và các tài liệu khác mà Bên Mời Thầu đã phát hành liên quan đến việc chọn thầu mà không bị phạt vi phạm và/hoặc phải bồi thường cho Bên Dự Thầu bất kỳ khoản tiền nào;
 - (b) không cho phép Bên Dự Thầu tiếp tục tham gia đấu thầu các gói thầu của Bên Mời Thầu;
 - (c) áp dụng một khoản phạt đối với Bên Dự Thầu cho mỗi hành vi Hối Lộ tương ứng với các trường hợp như sau:
 - (i) Trường hợp gói thầu có giá trị đến 01 (một) tỷ đồng: 100.000.000 VND (Một trăm triệu đồng);
 - (ii) Trường hợp gói thầu có giá trị trên 01 (một) tỷ đồng: 10% (mười phần trăm) giá trị gói thầu (không bao gồm thuế GTGT);

Bên Dự Thầu cam kết sẽ bồi thường cho Bên Mời Thầu bất kỳ và toàn bộ các thiệt hại phát sinh do việc hủy quyết định chọn thầu do hành vi Hối Lộ của Bên Dự Thầu/Nhà thầu và/hoặc Bên Có Liên Quan Của Bên Dự Thầu.

- (d) tùy thuộc vào quyết định của Bên Mời Thầu, Bên Mời Thầu được quyền xem xét, quyết định chấm dứt việc đàm phán hoặc việc thực hiện hợp đồng đang triển khai giữa Bên Mời Thầu với Bên được xem là công ty con, công ty thành viên, Bên Có Liên Quan Của Bên Dự Thầu hoặc trong cùng hệ thống của Bên Dự Thầu;
- (e) tùy thuộc vào mức độ nghiêm trọng của hành vi Hối Lộ, Bên Mời Thầu được quyền chuyển vụ việc Hối Lộ cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều tra và xử lý theo quy định của pháp luật. Để làm rõ, việc chuyển hành vi Hối Lộ cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền không làm thay đổi, điều chỉnh hoặc mất hiệu lực các chế tài mà Bên Dự Thầu phải gánh chịu do hành vi Hối Lộ của mình được Các Bên thống nhất quy định từ mục (a) đến mục (d) của Khoản 2.3 này.

2.4 Bên Dự Thầu hiểu và thừa nhận rằng hành vi Hối Lộ và các chế tài áp dụng đối với hành vi này được áp dụng với Bên Dự Thầu, Bên Có Liên Quan Của Bên Dự Thầu và nhân viên của Bên Mời Thầu có hành vi yêu cầu Hối Lộ và/hoặc hợp tác thực hiện. Do đó, Bên Mời Thầu được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến hành vi Hối Lộ của Bên Dự Thầu và/hoặc Bên Có Liên Quan Của Bên Dự Thầu.

2.5 Nếu nhân viên của Bên Mời Thầu đòi hỏi hối lộ, Bên Dự Thầu phải lập tức báo đến người quản lý của Bên Mời Thầu. Nếu có những nghi ngờ không minh bạch về việc chọn thầu phải báo cáo về **Đường dây nóng: 0879 837 896/0904 378 999**. Việc điều tra sẽ được tiến hành bí mật và ngay lập tức.

- 3. Thông tin bảo mật trong Hồ sơ mời thầu (Hồ sơ chào hàng cạnh tranh)/Hồ sơ dự thầu (Hồ sơ dự chào hàng cạnh tranh) bao gồm chi phí về tài chính, sơ đồ hoạt động, hồ sơ thiết kế, mặt bằng, báo cáo và các tài liệu có liên quan đến Dự án có được từ bất cứ nguồn thông tin nào nhưng không bao gồm các thông tin đã công bố ra công chúng.

Theo đó, Chúng tôi/ nhân viên của chúng tôi cam kết không tiết lộ bất kỳ Thông tin bảo mật, không sao chép, mô phỏng các tài liệu, hình ảnh, Thông tin bảo mật mà Bên Giao Thầu đã cung cấp, bàn giao cho chúng tôi hoặc chúng tôi đã thu thập được trong quá trình thực hiện Hồ sơ dự thầu. Chúng tôi chỉ sử dụng các tài liệu, hình ảnh, thông tin trên chỉ cho mục đích thực hiện Hồ sơ dự thầu cho Dự án nêu tại Văn bản này.

- 4. Sau khi có thông báo không trúng thầu, Chúng tôi có trách nhiệm hoàn trả hoặc tiêu hủy toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến Hồ sơ mời thầu mà Bên Giao Thầu đã cung cấp, kể cả bản photo, file mềm. Chúng tôi đồng ý rằng trong trường hợp chúng tôi vi phạm một trong các cam kết nêu tại Văn bản này thì chúng tôi sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm pháp lý liên quan và bồi thường các thiệt hại phát sinh cho Bên Mời Thầu và bên thứ ba (nếu có).

Chúng tôi cũng hiểu rằng khi Chúng tôi vi phạm bất kỳ nội dung cam kết nào theo Văn bản này thì Bên Mời Thầu có quyền thu hồi một hoặc tất cả quyết định chọn thầu đã ban hành đối với từng công trình/ dự án hoặc các công trình/ dự án có sự tham gia của chúng tôi mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào và bồi hoàn bất cứ chi phí nào cho chúng tôi. Thông báo về thu hồi quyết định giao thầu của Bên Mời Thầu với chúng tôi sẽ có hiệu lực kể từ ngày gửi.

- 5. Trường hợp Mời Thầu chuyển giao/ chuyển nhượng cho pháp nhân khác là công ty liên doanh, công ty liên kết, công ty thành viên, công ty con của Bên Mời Thầu hoặc pháp nhân

do Bên Mời Thầu chỉ định (“Bên tiếp nhận”) thì chúng tôi cam kết thực hiện đúng các nội dung theo Văn bản này với Bên tiếp nhận cho đến thời hạn cam kết của Văn bản này.

6. Văn bản này có hiệu lực trong vòng 3 năm kể từ ngày ký và/hoặc đến hết 01 năm kể từ ngày Bên Dự Thầu thực hiện xong Hợp đồng (trong trường hợp Bên Dự thầu được lựa chọn) tùy theo thời hạn nào đến sau.

....., Ngàytháng.....năm 2021

Đại diện hợp pháp của nhà thầu

[Ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu]