

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Nhiệm vụ thiết kế cuộc thi tuyển chọn Kiến trúc công trình riêng lẻ trên địa bàn thành phố Đà Lạt

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG LÂM ĐỒNG

Căn cứ Luật Kiến trúc năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Kế hoạch số 5539/KH-UBND ngày 27/7/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về Kế hoạch tổ chức Festival Hoa Đà Lạt lần thứ IX – năm 2022;

Căn cứ văn bản số 5576/UBND-QH ngày 27/7/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc thống nhất chủ trương tổ chức cuộc thi "Kiến trúc công trình riêng lẻ trên địa bàn thành phố Đà Lạt" trong khuôn khổ Festival Hoa Đà Lạt lần thứ IX – năm 2022.

Căn cứ Chương trình hợp tác số 6512/UBND ngày 30/8/2022 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng và Hội Kiến trúc sư Việt Nam về lĩnh vực quy hoạch – kiến trúc trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;

Căn cứ Quyết định số 121/QĐ-SXD ngày 13/9/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng về việc Ban hành Kế hoạch tổ chức cuộc thi tuyển chọn Kiến trúc công trình riêng lẻ trên địa bàn thành phố Đà Lạt.

Xét đề nghị của phòng Quy hoạch Kiến trúc.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt và ban hành kèm theo Quyết định này Nhiệm vụ thiết kế cuộc thi tuyển chọn Kiến trúc công trình riêng lẻ trên địa bàn thành phố Đà Lạt của Sở Xây dựng Lâm Đồng.

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

Điều 3. Các phòng chuyên môn thuộc Sở Xây dựng và các đơn vị, cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (thay báo cáo);
- Các PGĐ SXD;
- Như điều 3;
- Sở VH,TT&DL (phối hợp);
- UBND TP. Đà Lạt (-);
- Hội KTS VN (-);
- Hội KTS tỉnh; Hội QHPTĐT tỉnh (-);
- Lưu: VT, QHKT.

GIÁM ĐỐC



Lê Quang Trung

NHIỆM VỤ THIẾT KẾ CUỘC THI TUYỂN CHỌN KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH RIÊNG LẺ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT

(Ban hành kèm theo Quyết định số 123/QĐ-SXD ngày
13/9/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng)

I. Thông tin chung cuộc thi

1. Tên gọi cuộc thi: Tuyển chọn Kiến trúc công trình riêng lẻ trên địa bàn thành phố Đà Lạt.

2. Cấp quyết định tổ chức: Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

3. Cơ quan tổ chức thi tuyển: Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng.

4. Địa điểm tổ chức: Trung tâm hành chính tỉnh Lâm Đồng – số 36 Trần Phú, phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

II. Mục đích, yêu cầu của cuộc thi

1. Mục đích

- Lựa chọn phương án kiến trúc tiêu biểu cho các loại hình công trình riêng lẻ trên địa bàn thành phố Đà Lạt (như: nhà ở, công trình công cộng, công trình hỗn hợp, công trình thương mại dịch vụ,...) đảm bảo các yêu cầu của Nhiệm vụ thi tuyển được phê duyệt, đáp ứng và cập nhật đầy đủ các chức năng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, đảm bảo hài hòa không gian xung quanh, kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, tạo lập hình ảnh đặc trưng hài hòa với cảnh quan, hình thức kiến trúc đặc trưng của thành phố Đà Lạt;

- Các phương án thiết kế đạt giải sẽ được áp dụng làm hình mẫu thiết kế xây dựng cho các công trình xây dựng mới trên địa bàn thành phố Đà Lạt trong thời gian tới; góp phần tạo dựng một đô thị đồng bộ, đặc trưng về kiến trúc để phục vụ cho công tác quản lý, chỉnh trang đô thị.

2. Yêu cầu

- Tiếp nhận tối đa các phương án kiến trúc có chất lượng từ các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm phù hợp; tổ chức đánh giá, phân tích chặt chẽ, chính xác để lựa chọn các phương án kiến trúc tối ưu nhất, đảm bảo khách quan, công khai, minh bạch và tuân theo các quy định có liên quan.

- Các phương án kiến trúc đáp ứng được đầy đủ các nội dung của Nhiệm vụ thiết kế và đảm bảo theo các quy định hiện hành.

- Cơ quan tổ chức thi tuyển và các đơn vị có liên quan đảm bảo cuộc thi được tổ chức khách quan, công khai, minh bạch theo đúng Quy chế thi tuyển.

- Các thành viên Hội đồng thi tuyển đảm bảo tính chuyên môn và phẩm chất cao, phân tích, đánh giá, xếp hạng các phương án một cách khoa học, khách quan.

III. Nội dung nhiệm vụ thiết kế

1. Thông tin vị trí đề xuất thiết kế

Vị trí: các khu đất giả định hoặc tham khảo từ các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trên địa bàn thành phố Đà Lạt có quy mô tương đồng với nhiệm vụ thiết kế (để đảm bảo phương án kiến trúc mang tính thực tiễn cao, có đặc điểm địa hình tự nhiên đặc trưng của thành phố Đà Lạt), với các yêu cầu cụ thể như sau:

1.1. Đối với công trình nhà ở

a) Biệt thự:

- Diện tích khu đất: 450 m² (chiều ngang 18m; chiều sâu 25m);
- Tiếp giáp với tuyến đường có lộ giới 20m;
- Mật độ xây dựng: $\leq 45 \%$;
- Chiều cao tối đa: $< 19\text{m}$;
- Khoảng lùi xây dựng: $\geq 4,5\text{m}$ so với lộ giới đường tiếp giáp; $\geq 1,0\text{m}$ so với các ranh đất còn lại.
- Có thể nghiên cứu xây dựng tầng bán hầm theo địa hình tự nhiên (phải bạt mái ta-luy và làm kè chắn đất (giật cấp theo địa hình tự nhiên, chiều cao mỗi bậc kè không quá 4,0m), phải có biện pháp xử lý mặt đứng sau (giật cấp công trình theo địa hình tự nhiên, bố trí sân thượng, ban công, không gian mở ở mặt đứng sau để trồng hoa, cây xanh).

b) Biệt thự tiêu chuẩn (biệt lập):

- Diện tích khu đất: 300 m² (chiều ngang 15m; chiều sâu 20m);
- Giao thông tiếp cận: các trục đường với mặt cắt ngang từ 10m đến 24m (gồm cả vỉa hè), hoặc các con đường mòn dọc theo các triền đồi.
- Mật độ xây dựng: $\leq 60 \%$;
- Chiều cao tối đa: $< 19\text{m}$;
- Khoảng lùi xây dựng: $\geq 4,5\text{m}$ so với lộ giới đường tiếp giáp; $\geq 1,0\text{m}$ so với các ranh đất còn lại.
- Có thể nghiên cứu xây dựng tầng bán hầm theo địa hình tự nhiên (phải bạt mái ta-luy và làm kè chắn đất (giật cấp theo địa hình tự nhiên, chiều cao mỗi bậc kè không quá 4,0m), phải có biện pháp xử lý mặt đứng sau (giật cấp công trình theo địa hình tự nhiên, bố trí sân thượng, ban công, không gian mở ở mặt đứng sau để trồng hoa, cây xanh).

c) Nhà liên kế (liên kế phố hoặc liên kế sân vườn):

- Diện tích khu đất: 100 m² (chiều ngang 5m; chiều sâu 20m);
- Giao thông tiếp cận: các trục đường với mặt cắt ngang từ 10m đến 24m (gồm cả vỉa hè), hoặc các con đường mòn dọc theo các triền đồi.

- Mật độ xây dựng:
- + Liên kế phố: $\leq 100 \%$;
- + Liên kế sân vườn: $\leq 80 \%$;
- Chiều cao tối đa: $< 19\text{m}$;
- Khoảng lùi xây dựng:
- + Liên kế phố: $\geq 0,0\text{m}$ so với lộ giới đường tiếp giáp và các ranh đất còn lại.
- + Liên kế sân vườn: $\geq 3,0\text{m}$ so với lộ giới đường tiếp giáp; $\geq 2,0\text{m}$ so với ranh đất phía sau.

1.2. Đối với công trình hỗn hợp

- a) Khách sạn kết hợp với trung tâm triển lãm và tổ chức hội nghị
 - Diện tích khu đất: 12.000 m^2 ;
 - Giao thông tiếp cận: các trục đường với mặt cắt ngang từ 10m đến 24m (gồm cả vỉa hè), hoặc các con đường mòn dọc theo các triền đồi.
 - Mật độ xây dựng:
 - + Phần đế: $\leq 70 \%$;
 - + Phần tháp: $\leq 30 \%$;
 - + Phần ngầm: $\leq 80 \%$;
 - Chiều cao tối đa: $< 40\text{m}$;
 - Khoảng lùi xây dựng: $\geq 10\text{m}$ so với lộ giới đường tiếp giáp; $\geq 3,0\text{m}$ so với các ranh đất còn lại.
- b) Tổ hợp resort nghỉ dưỡng
 - Diện tích khu đất: 20.000 m^2 ;
 - Giao thông tiếp cận: các trục đường với mặt cắt ngang từ 10m đến 24m (gồm cả vỉa hè), hoặc các con đường mòn dọc theo các triền đồi.
 - Mật độ xây dựng: $\leq 25 \%$;
 - Chiều cao tối đa: $< 19\text{m}$;
 - Khoảng lùi xây dựng: $\geq 15\text{m}$ so với lộ giới đường tiếp giáp; $\geq 6,0\text{m}$ so với các ranh đất còn lại.
- c) Nhà ở kết hợp kinh doanh dịch vụ (căn hộ ở, shophouse, văn phòng cho thuê,...):
 - Diện tích khu đất: 450 m^2 (chiều ngang lô đất 18m ; chiều sâu 25m);
 - Giao thông tiếp cận: các trục đường với mặt cắt ngang từ 10m đến 24m (gồm cả vỉa hè), hoặc các con đường mòn dọc theo các triền đồi.
 - Mật độ xây dựng: $\leq 60 \%$;

- Chiều cao tối đa: < 19m;
- Khoảng lùi xây dựng: $\geq 4,5\text{m}$ so với lộ giới đường tiếp giáp; $\geq 1,0\text{m}$ so với các ranh đất còn lại.

1.3. Công trình thương mại dịch vụ

- Diện tích lô đất: 4.000 m^2 (chiều ngang lô đất 50m; chiều sâu 80m);
- Giao thông tiếp cận: các trục đường với mặt cắt ngang từ 10m đến 24m (gồm cả vỉa hè), hoặc các con đường mòn dọc theo các triền đồi.
- Mật độ xây dựng: $\leq 40 \%$;
- Chiều cao tối đa: < 19m;
- Khoảng lùi xây dựng: $\geq 10\text{m}$ so với lộ giới đường tiếp giáp; $\geq 3,0\text{m}$ so với các ranh đất còn lại.

2. Yêu cầu về kiến trúc

2.1. Đối với nhà ở

- Chiều cao thông thủy của tầng 1 (tầng trệt) không nhỏ hơn 3,6m. Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng một không nhỏ hơn 2,7m.
- Chiều cao thông thủy của các phòng trong nhà không nhỏ hơn 3,0m.
- Chiều cao thông thủy của tầng hầm, tầng kỹ thuật và tầng áp mái không nhỏ hơn 2,2m.
- Tất cả các loại nhà ở riêng lẻ trên địa bàn thành phố Đà Lạt phải sử dụng kiến trúc mái dốc; cho phép sử dụng mái bằng có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái để bố trí các thiết bị kỹ thuật; sử dụng mái lợp ngói hoặc giả ngói;
- Chiều cao tối đa phần mái tính từ sàn mái đến đỉnh cao nhất của mái cao không quá 5,0m; độ dốc tối đa $\leq 45^\circ$.

2.2. Đối với công trình hỗn hợp và thương mại dịch vụ:

- Khoảng lùi và khoảng cách giữa các công trình lân cận đảm bảo các quy định hiện hành. Mặt chính công trình tiếp giáp với các trục đường chính, khai thác triệt để cảnh quan, hướng nhìn và tầm nhìn. Tận dụng tối đa diện xây dựng và đường giao thông nội bộ đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy.
- Sân đường nội bộ, cây xanh, vườn dạo cảnh quan nằm trong phần diện tích quy hoạch của lô đất phải được bố trí thông thoáng kết nối thuận tiện tới các sảnh chính của các công trình, đồng thời tạo điểm nhấn về kiến trúc, cảnh quan cho toàn khu vực.

3. Các yêu cầu khác

3.1. Về quy hoạch tổng mặt bằng

- Giải pháp quy hoạch tổng mặt bằng phải đảm bảo các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch khu vực xây dựng; quy mô xây dựng công trình đảm bảo các chỉ tiêu

quy hoạch kiến trúc nêu trên.

- Giải pháp hạn chế tối thiểu đến việc can thiệp, thay đổi địa hình tự nhiên; ưu tiên cho cây xanh mang tính đặc hữu của thành phố Đà Lạt.

- Bố trí và thể hiện các hạng mục công trình, các khu vực chức năng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật... đảm bảo tính hài hòa, cân đối, các khu vực chức năng bố trí hợp lý.

- Hướng, tuyến hệ thống giao thông, cấp – thoát nước, điện phải phù hợp đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng khu vực.

3.2. Các yêu cầu về kiến trúc công trình

- Hình thức kiến trúc mang tính chất tiêu biểu, dễ nhận diện bản sắc địa phương;

- Tận dụng thông gió, chiếu sáng tự nhiên, ưu tiên sử dụng vật liệu truyền thống địa phương, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường...;

- Nghiên cứu đặc điểm khí hậu, điều kiện tự nhiên của thành phố Đà Lạt để lập phương án thiết kế kiến trúc, giải pháp vật liệu xây dựng cho phù hợp.

- Diện tích sử dụng được tính toán phù hợp và đầy đủ cho các chức năng đảm bảo theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, đảm bảo hoạt động của công trình xây dựng.

- Bố trí hợp lý về dây chuyền sử dụng, đảm bảo độc lập, khép kín, không gian kiến trúc hài hòa trong và ngoài công trình.

- 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 nội thất của căn hộ.

- Sử dụng hợp lý, an toàn, không phá vỡ cấu trúc và độ bền vững công trình.

- Bảo đảm yêu cầu vệ sinh và điều kiện vi khí hậu.

3.2. Về cây xanh, sân đường:

- Nghiên cứu, thiết kế phải hạn chế tối thiểu đến việc can thiệp, thay đổi địa hình tự nhiên; ưu tiên cho cây xanh mang tính đặc hữu của thành phố Đà Lạt.

- Có thể bố trí, đề xuất giải pháp cây xanh theo chủ đề, theo biểu tượng, theo mùa, khí hậu...

- Được thiết kế phù hợp với địa hình, khí hậu đặc trưng của Đà Lạt và nhu cầu sử dụng.

- Có giải pháp chiếu sáng.

3.3. Giải pháp kết nối giao thông và hạ tầng kỹ thuật

- Phân tích sự ảnh hưởng chung đến hạ tầng khu vực; đánh giá khả năng phát triển chung của hạ tầng xung quanh khu vực.

- Thiết kế hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo hài hòa, khả năng kết nối với hạ tầng khu vực.
- Đề xuất, thuyết minh biện pháp, phương án bảo vệ môi trường.
- Phương án thi công phải đảm bảo phù hợp với vị trí xây dựng và điều kiện thực tế ở địa phương. Ưu tiên các giải pháp kỹ thuật công nghệ tiên tiến, tiết kiệm vốn đầu tư.
- Thuyết minh sơ bộ giải pháp quản lý và khai thác sử dụng công trình. Chi phí vận hành công trình, giải pháp tiết kiệm năng lượng (nếu có)/.
- Yêu cầu kỹ thuật: Tuân thủ hệ thống Quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.
- Các tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng (Việt Nam và nước ngoài) phải phù hợp với yêu cầu của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và quy định của pháp luật có liên quan; bảo đảm tính đồng bộ, tính tương thích, tính khả thi của hệ thống tiêu chuẩn được áp dụng, phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.
- Yêu cầu gắn kết cảnh quan chung khu vực.