

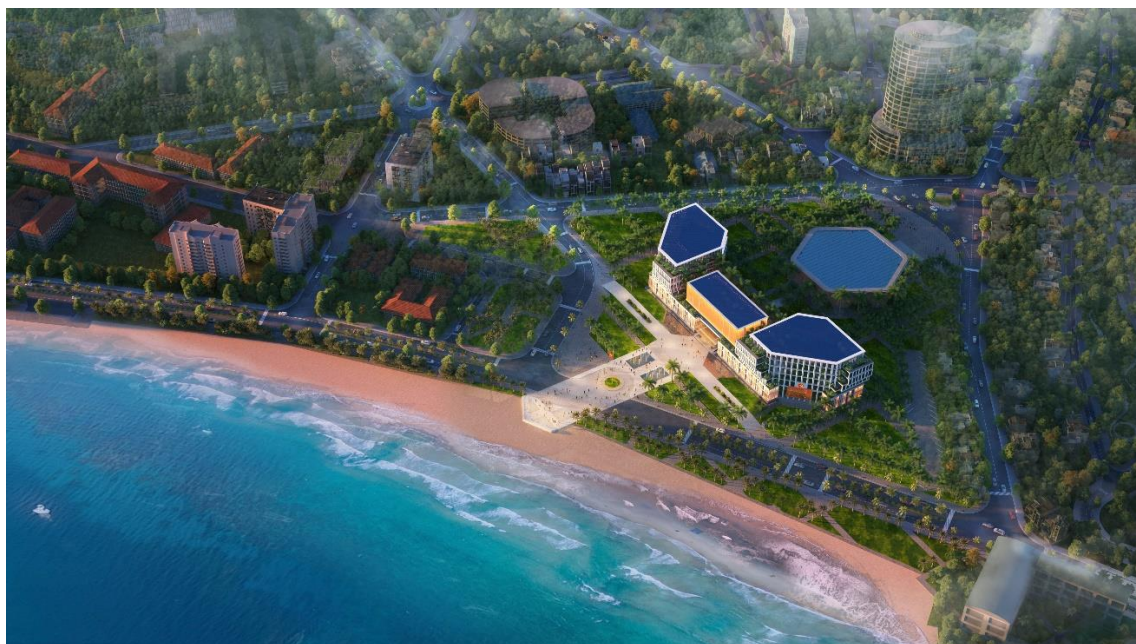
BAN QLDA PHÁT TRIỂN TỈNH KHÁNH HÒA

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

**DỰ ÁN: TRỤ SỞ LÀM VIỆC TỈNH ỦY, ĐOÀN ĐẠI BIỂU QUỐC HỘI VÀ
HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN, ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

**ĐỊA ĐIỂM: SỐ 01 ĐƯỜNG TRẦN PHÚ, P XƯƠNG HUÂN, TP NHA TRANG,
TỈNH KHÁNH HÒA.**



Khánh Hòa, tháng 10/2023

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

**DỰ ÁN: TRỤ SỞ LÀM VIỆC TỈNH ỦY, ĐOÀN ĐẠI BIỂU QUỐC HỘI VÀ
HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN, ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

**ĐỊA ĐIỂM: SỐ 01 ĐƯỜNG TRẦN PHÚ, P XƯƠNG HUÂN, TP NHA TRANG,
TỈNH KHÁNH HÒA.**

CHỦ ĐẦU TƯ

**BAN QLDA PHÁT TRIỂN TỈNH
KHÁNH HÒA**

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

**CÔNG TY TNHH HUNI
VIỆT NAM**



MỤC LỤC

A. PHẦN MỞ ĐẦU	1
<u>1. Sự cần thiết đầu tư, các điều kiện để thực hiện đầu tư, đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch có liên quan theo quy định của pháp luật về quy hoạch.</u>	<u>1</u>
<u>2. Mục tiêu, quy mô, địa điểm và phạm vi đầu tư.</u>	<u>2</u>
<u>4. Cơ sở thiết kế quy hoạch</u>	<u>4</u>
4.1. Các văn bản pháp lý	4
4.2. Các tài liệu khác	5
B. PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG ...	6
<u>1. Điều kiện tự nhiên</u>	<u>6</u>
1.1. Địa hình địa mạo	6
1.2. Khí hậu	6
<u>2. Hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và hạ tầng</u>	<u>6</u>
2.1. Hiện trạng sử dụng đất	6
2.2. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan.....	6
2.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật	6
C. CÁC DỰ BÁO VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN	7
<u>1. Dự báo</u>	<u>7</u>
<u>2. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án</u>	<u>7</u>
D. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT, ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH KHÔNG GIAN VÀ ĐỊNH HƯỚNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN	8
<u>1. Định hướng phát triển không gian</u>	<u>8</u>
1.1. Quan điểm lập quy hoạch	8
1.2. Nguyên tắc thiết kế	8
<u>2. Phương án quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất</u>	<u>8</u>
2.1. Ý tưởng thiết kế	8
2.2. Đánh giá ưu nhược điểm.	9
2.3. Phân khu chức năng.....	10
2.3.1. Cơ cấu phân khu chức năng từng khu:.....	10
3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	10
4.1. Nguyên tắc thiết kế	12
4.2. Giải pháp thiết kế đô thị	12
E. KINH TẾ XÂY DỰNG	20
<u>1. Cơ cấu nguồn vốn:</u>	<u>20</u>
<u>2. Căn cứ xác định tổng mức đầu tư</u>	<u>20</u>
<u>3. Khái toán kinh phí đầu tư (Bổ sung sau).....</u>	<u>21</u>
<u>4. Phân kỳ đầu tư xây dựng</u>	<u>21</u>
F. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ.....	22
<u>1. Kết luận.....</u>	<u>22</u>
<u>2. Kiến nghị.....</u>	<u>22</u>

A. PHẦN MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết đầu tư, các điều kiện để thực hiện đầu tư, đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch có liên quan theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

a. Sự cần thiết đầu tư

Tỉnh Khánh Hoà là tỉnh nằm ven biển, có bờ biển dài hơn 200km, nằm gần đường hàng hải quốc tế, là tỉnh nằm gần vị trí trung độ của vùng, có thành phố Nha Trang giữ vai trò trung tâm vùng, là một trong những cửa ngõ của vùng duyên hải Nam Trung Bộ và vùng Tây Nguyên, có những tuyến đường giao thông quan trọng, kết nối các vùng trong khu vực. Theo tinh thần của Nghị Quyết 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị, mục tiêu đến năm 2030 Khánh Hòa là thành phố trực thuộc Trung ương trên cơ sở phát huy cao độ tiềm năng và lợi thế về biển, là đô thị thông minh, bền vững, bản sắc và kết nối quốc tế; là trung tâm dịch vụ, du lịch biển quốc tế; là một cực tăng trưởng, trung tâm của khu vực duyên hải Nam Trung Bộ, Tây Nguyên và cả nước về kinh tế biển, công nghiệp công nghệ cao, khoa học và công nghệ, đổi mới sáng tạo, đào tạo nguồn nhân lực và chăm sóc sức khỏe chất lượng cao; là nơi nhân dân có mức sống cao, hiền hòa và hạnh phúc; tổ chức Đảng và hệ thống chính trị trong sạch, vững mạnh toàn diện; quốc phòng, an ninh và chủ quyền biển, đảo được bảo đảm vững chắc.

Hằng năm, tỉnh Khánh Hoà đón tiếp rất nhiều đoàn công tác từ Trung ương đến địa phương và bạn bè Quốc tế đến thăm quan, công tác và làm việc. Nhiều nhà đầu tư lớn rất quan tâm và đặt vấn đề muốn được gặp gỡ để trao đổi, làm việc nhằm xem xét đầu tư phát triển kinh tế tỉnh nhà. Đây là động lực cần thiết để đẩy nhanh tiến trình sớm chuyển mình của tỉnh nhà.

Tuy nhiên, thực trạng hiện nay các Trụ sở làm việc của Tỉnh uỷ, Hội đồng nhân dân tỉnh, UBND tỉnh và Đoàn Đại biểu quốc hội tỉnh và các cơ quan chuyên môn thuộc tỉnh đã được đầu tư và xây dựng từ lâu đời; Qua thời gian sử dụng đến nay, có nhiều hạng mục công trình đã xuống cấp, hư hỏng; một số phòng làm việc không còn phù hợp với nhu cầu thực tế, trong quá trình sử dụng còn nhiều hạn chế, bất cập, chưa đáp ứng được như cầu sử dụng trong tình hình phát triển kinh tế hiện nay.

Theo danh mục tại Phụ lục XII dự án ưu tiên đầu tư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa kèm quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/03/2023 và định hướng đến năm 2030 đã được Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh khóa XVIII Hội nghị lần thứ 12 thông qua tại Nghị quyết số 25-QN/TU ngày 30/09/2022, dự án thuộc Danh mục các dự án đầu tư công trọng điểm giai đoạn 2022-2025.

Từ các nội dung trên, để đảm bảo tính đồng bộ, liên kết giữa các khối cơ quan, định hình một khu trụ sở làm việc tập trung có ý nghĩa quan trọng về nhiều mặt đối với sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội của Tỉnh, góp phần mang đến một diện mạo, kiến trúc hiện đại của thành phố, thì việc đầu tư Xây dựng Trụ sở làm việc Tỉnh Uỷ, Đoàn Đại biểu Quốc hội và Hội đồng nhân dân Tỉnh, Ủy ban nhân dân Tỉnh là rất cấp bách và cần thiết.

b. Các điều kiện để thực hiện đầu tư

Về chủ trương: Dự án Xây dựng mới Trụ sở làm việc Tỉnh uỷ, Đoàn Đại biểu quốc hội tỉnh và Hội đồng nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh có quy mô phù hợp với chủ trương đầu tư đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Nghị quyết số 17/NQ-HĐND ngày 02/6/2023.

Khu vực đầu tư thực hiện dự án được đầu tư tại khu đất hiện trạng của Trụ sở làm việc Đoàn Đại biểu quốc hội tỉnh và Hội đồng nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh và Khu liên cơ 01 tại số 01 Trần Phú, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang; các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật rất thuận lợi cho việc thực hiện đầu tư như: đã có lưới điện, nguồn nước máy, thông tin liên lạc đầy đủ, đường giao thông đi chuyển thuận lợi...

c) Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch

- Theo Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Xương Huân - Vạn Thạnh, thành phố Nha Trang được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 805/QĐ- UBND ngày 11/4/2023, phạm vi khu vực thực hiện dự án được xác định là đất Cơ quan, trụ sở (cấp tỉnh), có diện tích: 23.259,4 m², Mật độ Xây dựng $\leq 50\%$, tầng cao ≤ 20 tầng. Dự án đã được xem xét định hướng vào đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040 (đã được Bộ Xây dựng thẩm định ngày 20/4/2023).

- Theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thành phố Nha Trang đã được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 2978/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 thì khu đất được quy hoạch là đất trụ sở cơ quan.

- Đồng thời, Dự án nằm trong danh mục dự án ưu tiên đầu tư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa (Phụ lục XII) ban hành kèm theo Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050.

Đối chiếu các Quy hoạch nêu trên, dự án phù hợp với Quy hoạch xây dựng, Quy hoạch sử dụng đất của thành phố Nha Trang và phù hợp với tổng thể phát triển kinh tế, xã hội của tỉnh Khánh Hòa.

2. Mục tiêu, quy mô, địa điểm và phạm vi đầu tư.

a) Mục tiêu đầu tư

Đảm bảo đồng bộ, hiện đại, tập trung, đáp ứng yêu cầu về trụ sở làm việc cho cán bộ, công chức, viên chức; tạo sự liên kết giữa các khối cơ quan, định hình một khu trụ sở làm việc tập trung có ý nghĩa quan trọng về nhiều mặt đối với sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; đồng thời góp phần chỉnh trang, tạo điểm nhấn cho thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

b) Quy mô đầu tư:

Quy mô đầu tư của công trình được Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa nghiên cứu, rà soát các nội dung được quy định tại Nghị định số 152/2017/NĐ-CP ngày 27/12/2017 quy định tiêu chuẩn, định mức sử dụng trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4601:2012 Công sở cơ quan hành chính nhà nước — Yêu cầu thiết kế và các quy định, tiêu chuẩn khác có liên quan. Theo đó, cơ sở đề xuất như sau:

Theo Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4601: 2012 Công sở cơ quan hành chính nhà nước – Yêu cầu thiết kế:

- Mục 3.2: “Nhà công sở cơ quan hành chính nhà nước: Nơi làm việc của các cơ quan nhà nước làm các công việc hành chính phục vụ nhiệm vụ quản lý nhà nước.”/
- Mục 3.3: “Nhà làm việc của các bộ phận chức năng và các bộ phận chuyên môn: Nơi làm việc của một hay một số bộ phận cấu thành cơ quan hành chính nhà nước, được thành lập theo quy định nhà nước, được thành lập theo quy định của pháp luật, có tính độc lập tương đối trong sử dụng”.
- Mục 5.6: “Công sở cơ quan hành chính nhà nước được đầu tư xây dựng đồng bộ gồm: nhà làm việc, hạ tầng kỹ thuật, hàng rào, cổng ra vào.”.

Theo quy định tại khoản 2 điều 3 Nghị định số 152/2017/NĐ-CP ngày 27/12/2017 quy định tiêu chuẩn, định mức sử dụng trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp:

“Diện tích nhà làm việc, công trình sự nghiệp thuộc trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp gồm các loại diện tích sau đây:

a) Diện tích làm việc của các chức danh;

b) Diện tích sử dụng chung;

c) Diện tích chuyên dùng.”

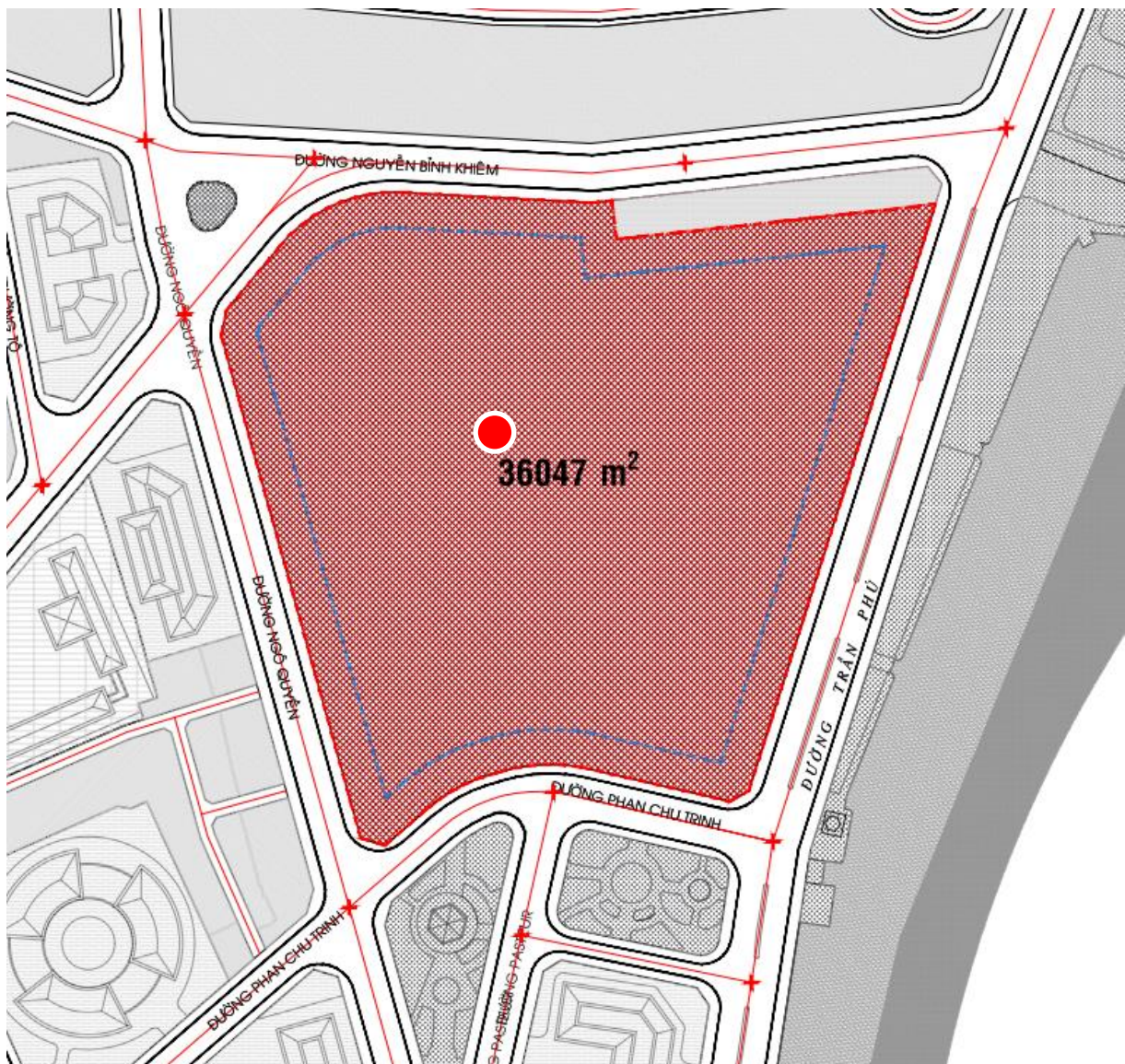
Như vậy, quy mô đầu tư của dự án phải bao gồm nhà làm việc, hạ tầng kỹ thuật, hàng rào, cổng ra vào,...; trong đó:

- Tổng diện tích khu đất: **36.047 m²**
- Nhà làm việc của Tỉnh ủy, Đoàn đại biểu quốc hội và hội đồng nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân:
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng **22.483 m²** (Tổng diện tích sàn theo phụ lục đính kèm);
 - + Số tầng: 8 tầng và 1 tum.
 - + Mật độ xây dựng: khoảng **12,8 % (tương đương 4.600 m²)**
- Trung tâm hội nghị Tỉnh
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng **11.121 m²** (Chưa bao gồm tầng hầm)
 - + Số tầng: 1 tầng hầm, 4 tầng nổi và 1 tum.
 - + Mật độ xây dựng: khoảng **12,5 % (tương đương 4.500 m²)**
- Hạ tầng kỹ thuật, hàng rào, cổng ra vào: thực hiện theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

c) Địa điểm quy hoạch:

Khu đất quy hoạch dự án có tổng diện tích **36.047 m²** tại số 01 Trần Phú, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, có các mặt tiếp cận như sau:

- Phía Bắc: dãy nhà dân hiện trạng (theo quy hoạch là đất Thương mại dịch vụ) và đường Nguyễn Bình Khiêm.
- Phía Đông: giáp đường Trần Phú lộ giới 26m (theo quy hoạch).
- Phía Nam: giáp đường Phan Chu Trinh lộ giới 16m (theo quy hoạch).
- Phía Tây: giáp đường Ngô Quyền lộ giới 20m (theo quy hoạch).



Hình 1: Vị trí lập quy hoạch

4. Cơ sở thiết kế quy hoạch

4.1. Các văn bản pháp lý

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và Luật 62/2020/QH14 sửa đổi,

bổ sung một số điều Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây Dựng ban hành Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4319:2012 về Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4601:2012 về Công sở cơ quan hành chính nhà nước - Yêu cầu thiết kế;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN9369-2012 nhà hát - tiêu chuẩn thiết kế
- Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Xương Huân – Vạn Thạnh, thành phố Nha Trang đã được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 805/QĐ-UBND ngày 11/4/2023;
- Nghị quyết số 17/NQ-HĐND ngày 02/6/2023 của HĐND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án xây dựng Trụ sở làm việc Tỉnh ủy, Đoàn đại biểu Quốc hội và Hội đồng nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa;
- Quyết định số 2337/QĐ-UBND ngày 29/9/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt kế quả thi tuyển Phương án kiến trúc, cảnh quan dự án xây dựng Trụ sở làm việc Tỉnh ủy, Đoàn đại biểu Quốc hội và Hội đồng nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa.
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành,

4.2. Các tài liệu khác

B. PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

1. Điều kiện tự nhiên

1.1. Địa hình địa mạo

- Khu vực lập quy hoạch nằm ở phía Đông khu dân cư phường Xương Huân – Vạn Thạnh, thành phố Nha Trang, dọc theo tuyến đường ven biển Trần Phú.

- Hiện trạng khu đất có nền bằng phẳng so với đường giao thông khu vực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư đồng bộ.

1.2. Khí hậu

- Nha Trang thuộc khu vực khí hậu nhiệt đới gió mùa, không có mùa đông lạnh. Do ảnh hưởng của biển, biên độ nhiệt độ ngày cũng như đêm ít chênh lệch. Trong vùng không cần chống lạnh. Hằng năm có hai mùa khô và mưa. Nhiệt độ trung bình năm 26,7 °C. Giờ nắng năm 2.380 giờ (thấp nhất 1400 giờ, cao nhất 2800 giờ).

- Lượng mưa trung bình hàng năm 1,745 mm. Mùa mưa tập trung trong 4 tháng (từ tháng 9 đến tháng 12 hàng năm), với hơn 75% tổng lượng mưa cả năm. Độ ẩm trung bình 80,5%.

- Khu vực ít chịu ảnh hưởng của bão. Hằng năm có từ một đến hai cơn bão, mật độ bão và tỷ lệ bão mạnh thấp hơn bờ biển Bắc và Bắc Trung Bộ. Áp lực gió: 83 daN/m².

- Khu vực xây dựng không ảnh hưởng nước lũ và thủy triều.

- Nha Trang thuộc vùng chấn động cấp 6 với tần suất lặp lại $B \geq 0,005$ (chu kỳ 200 năm), xác suất có chấn động $P \geq 0,1$ (trong khoảng 20 năm).

- Độ muối khí quyển: từ 2 ÷ 4 mg/m² .ngày.

2. Hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và hạ tầng

2.1. Hiện trạng sử dụng đất

Khu đất quy hoạch cụm công trình đang là trụ sở làm việc của các cơ quan: Đoàn đại biểu Quốc hội và Hội đồng nhân dân tỉnh, Ủy ban Nhân dân có ký hiệu ô đất là TSP247, Khu liên cơ 1 có ký hiệu ô đất là TSC209 và đất của Ban chỉ huy Quân sự tỉnh Khánh Hòa có ký hiệu ô đất là CQP239 (xem bản vẽ mặt bằng hiện trạng khu đất).

2.2. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

Trong khu vực quy hoạch hiện tại có một số công trình nhà làm việc kiên cố, một diện tích đất cây xanh và mặt nước. Khu vực có địa hình được đánh giá là khá bằng phẳng.

2.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

2.3.1. Hiện trạng giao thông

- Phía Bắc: giáp đường Nguyễn Bình Khiêm lộ giới 20m (theo quy hoạch).
- Phía Đông: giáp đường Trần Phú lộ giới 26m (theo quy hoạch).
- Phía Nam: giáp đường Phan Chu Trinh lộ giới 16m (theo quy hoạch).
- Phía Tây: giáp đường Ngô Quyền lộ giới 20m (theo quy hoạch).

C. CÁC DỰ BÁO VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

1. Dự báo

Căn cứ vào nhu cầu cơ sở vật chất của Trụ sở làm việc Tỉnh Ủy, Đoàn đại biểu Quốc hội & Hội đồng nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa và Trung tâm hội nghị tỉnh, tính toán bố trí đầy đủ tiện ích làm việc và các bộ phận chức năng theo Nghị định, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành đảm bảo hoạt động cho các bộ, công chức, viên chức khoảng 365 người với số lượng cụ thể như sau:

a. Trụ sở các cơ quan Tỉnh Ủy tỉnh Khánh Hòa

- Số lượng cán bộ, công chức, viên chức : 223 người

b. Trụ sở làm việc Đoàn đại biểu Quốc hội, Hội đồng nhân dân.

- Số lượng cán bộ, công chức, viên chức : 53 người

c. Trụ sở làm việc Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

- Số lượng cán bộ, công chức, viên chức : 89 người

d. Trung tâm hội nghị Tỉnh:

- Khách phòng chính: 2000 chỗ ngồi

- Hội trường 200 chỗ: 3 phòng

- Hội trường 100 chỗ: 6 phòng

- Các phòng chức năng kèm theo.

2. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án

- Mật độ xây dựng toàn dự án: $\leq 50\%$

- Tầng cao tối đa : 20 tầng

- Hệ số sử dụng đất : Theo quy chuẩn hiện hành

- Tầng hầm: tối đa 1 tầng.

- Nhà làm việc: tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 22.483 m²

- Trung tâm hội nghị: tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 11.121 m² (chưa tính hầm)

- Khoảng lùi tối thiểu: $\geq 12,0$ m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường xung quanh khu đất và mặt sau dãy nhà dân.

D. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT, ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH KHÔNG GIAN VÀ ĐỊNH HƯỚNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

1. Định hướng phát triển không gian

1.1. Quan điểm lập quy hoạch

- Cập nhật cao độ tự nhiên, các hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực và lân cận. Từ đó, đề xuất thiết kế, đảm bảo khớp nối, thống nhất với hạ tầng, cảnh quan xung quanh.

- Có biện pháp quy hoạch sử dụng đất đảm bảo hạn chế tối đa các công trình quay ra hướng bất lợi (hướng Đông – Tây), sử dụng hiệu quả quỹ đất xây dựng.

- Tập trung chú trọng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tận dụng yếu tố địa hình trong khu vực để tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa với đô thị.

1.2. Nguyên tắc thiết kế

- Tạo được hình ảnh của một tổ hợp khu làm việc của Trụ sở làm việc Tỉnh Ủy, Đoàn đại biểu Quốc hội & Hội đồng nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa và Trung tâm hội nghị tỉnh nghiêm trang, hiện đại, hài hòa, gần gũi.

- Bố cục không gian kiến trúc có nhịp điệu, có sự chuyển đổi hợp lý về hình khối kiến trúc, tầng cao hợp lý giữa các khu chức năng, có công trình tạo điểm nhấn.

- Tổ chức các không gian cảnh quan hài hòa với phát triển các tuyến công trình, trong đó đặc biệt nhấn mạnh đến trục không gian chính, và các không gian mở.

- Sử dụng đất đai tiết kiệm, hiệu quả.

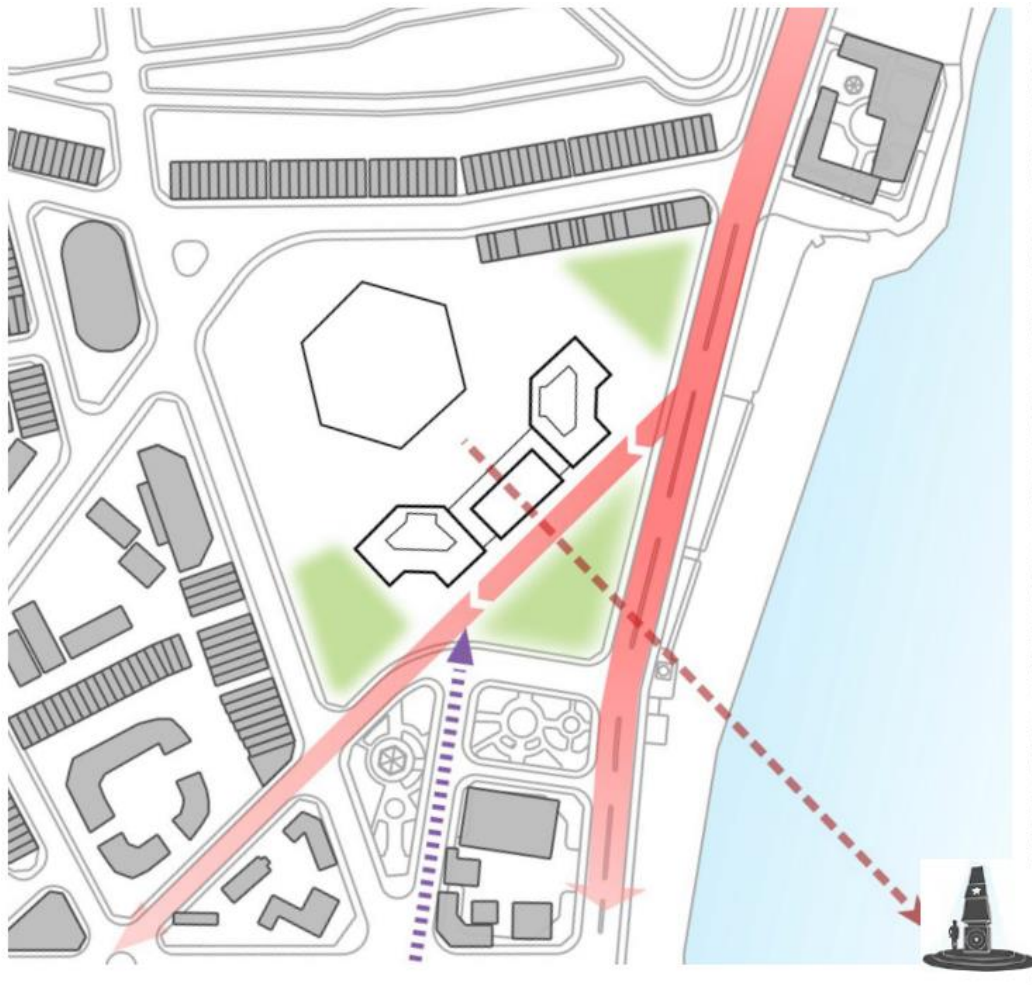
2. Phương án quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

2.1. Ý tưởng thiết kế

Ý tưởng thiết kế quy hoạch tổng thể dựa trên các trục đô thị có sẵn, từ đó phát triển thành một tổng thể công trình đa hướng với mục đích tạo sự kết nối về không gian với khu vực xung quanh.

Thay vì chọn phương án tiếp cận vuông góc với đường Trần Phú, vốn có nguy cơ tạo nên áp lực giao thông lớn tại trục đường này, giải pháp quy hoạch xoay toàn bộ trục công trình về hướng Đông Nam nhằm tạo khoảng lùi lớn nhất. Từ đó, giải quyết vấn đề về giao thông và áp lực đô thị, cũng như thành lập một chiều sâu đủ lớn cho các quảng trường, công viên xung quanh khối công trình. Bên cạnh đó, việc xoay trục công trình theo hướng Đông Nam – Tây Bắc cũng góp phần cải thiện vi khí hậu, giúp tiết kiệm năng lượng sử dụng cho tòa nhà, hướng tới giải pháp bền vững.

Trục trung tâm hướng Đông Nam này hướng về cột mốc chủ quyền trên quần đảo Trường Sa lớn – phần lãnh thổ thiêng liêng của Tổ quốc, thể hiện khát khao làm chủ đại dương, làm giàu từ biển đảo.



Hình 2: Minh họa ý tưởng thiết kế

2.2. Đánh giá ưu nhược điểm.

- Ưu điểm:

- + Tối ưu giao thông tiếp cận.
- + Cảnh quan đa dạng, nhiều góc nhìn đẹp.
- + Tạo tính kết nối về không gian giữa đô thị và biển
- + Hạn chế bức xạ mặt trời, đón gió mát hướng Đông Nam, tối ưu chiếu sáng tự nhiên
- + Hạn chế bức xạ mặt trời, đón gió mát hướng Đông Nam, tối ưu chiếu sáng tự nhiên

- Nhược điểm:

- + Hạn chế tầm nhìn về phía biển khi chỉ hướng một phần mặt tiền đến đường Trần Phú
- + Không tối ưu phân kỳ khi cần phá bỏ các công trình hiện trạng để xây dựng.

- Cơ hội:

- + Xây dựng cơ sở làm việc, hội nghị Nhà nước đảm bảo nhu cầu hiện tại tương lai.
- + Công trình độc đáo trở thành điểm nhấn kiến trúc góp phần phát triển nhận diện, du lịch.

- Thách thức:

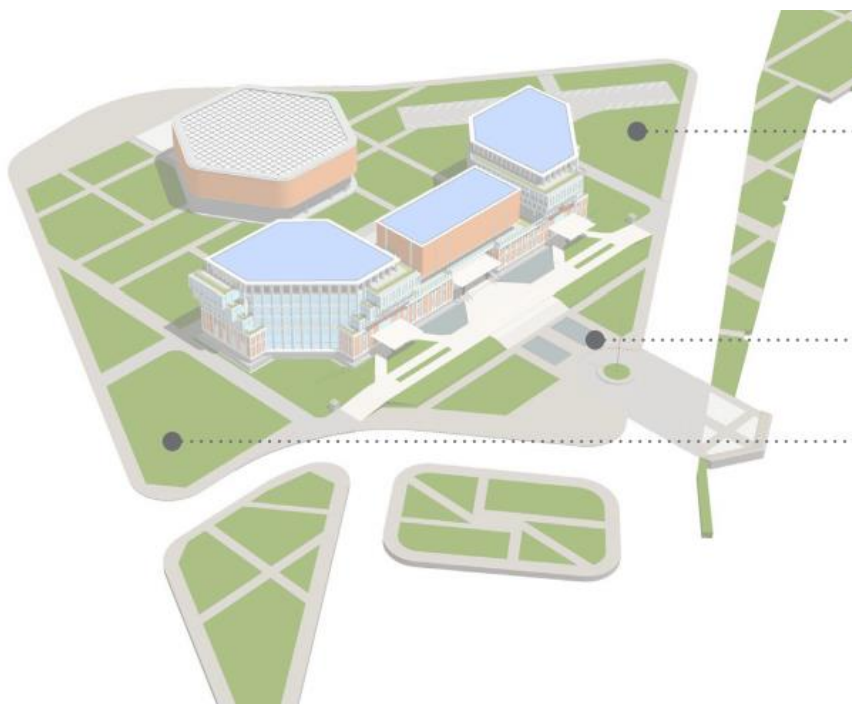
- + Yêu cầu kiến trúc công trình độc đáo ấn tượng.
- + Yêu cầu thiết kế đảm bảo công năng đồng thời liên kết chặt chẽ với kiến tạo cảnh quan nội bộ.
- + Yêu cầu giải pháp kiến trúc phù hợp với khí hậu thời tiết.

2.3. Phân khu chức năng

2.3.1. Cơ cấu phân khu chức năng từng khu:

- Khu làm việc: tại vị trí ở trung tâm lệch về phía Đông Nam khu đất chiếm diện tích khoảng 4600 m² là khu vực chính gồm Trụ sở làm việc Tỉnh Ủy, Đoàn đại biểu Quốc hội & Hội đồng nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa, được tiếp cận giao thông thuận tiện.

- Khu trung tâm Hội nghị tỉnh nằm chệch về phía Tây Bắc dự án, vẫn nằm trên trục đối xứng Đông Nam – Tây Bắc của tổng thể quy hoạch.



Hình 3: Sơ đồ phân khu chức năng

3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

- Trên diện tích khu đất quy hoạch khoảng 36.047 m², được bố trí quy hoạch sử dụng đất như sau:
- Tổng diện tích xây dựng công trình khoảng 9.340 m², Mật độ xây dựng toàn khu khoảng 30%, tầng cao tối đa là 8 tầng, tầng cao tối thiểu là 1 tầng, hệ số sử dụng đất toàn khu khoảng 1,25 lần, các công trình được bố trí cụ thể như sau:
- + Khối nhà Trụ sở làm việc Tỉnh Ủy, Đoàn đại biểu Quốc hội & Hội đồng nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa có diện tích xây dựng khoảng 4.600 m², tổng diện tích sàn khoảng 22.483 m²; tầng cao tối đa 8 tầng;

- + Khối Hội nghị tỉnh có diện tích xây dựng khoảng 4.500 m², tổng diện tích sàn khoảng 11.121 m² (chưa bao gồm hầm); tầng cao tối đa 4 tầng;
- + Nhà bảo vệ (4 nhà): 60 m²
- + Công trình kỹ thuật hạ tầng (2 nhà): 180 m²
- Tổng diện tích cây xanh, sân vườn, quảng trường khoảng 26.232 m² được bố trí cụ thể như sau:
 - + Đất giao thông khoảng 6.972 m²;
 - + Đất sân bãi, đỗ xe khoảng 2.238 m²;
 - + Cây xanh, thảm cỏ, quảng trường, mặt nước có tổng diện tích khoảng 17.006 m²;
 - Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật dự kiến khoảng 580 m².

Bảng 1: Thống kê sử dụng đất

STT	Danh mục đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ (%)	Tầng cao tối đa	Tổng diện tích sàn (m ²)
I	Đất xây dựng công trình		9,160	25.41%		
1	Khu nhà làm việc	1,2,3	4,600	12.76%	8	22,483
2	Khối hội nghị (Chưa tính hầm)	4	4,500	12.48%	4	11,121
3	Nhà bảo vệ (4 nhà * 15m ²)	5	60	0.17%	1	60
II	Đất giao thông, cây xanh, bãi xe, quảng trường, mặt nước		26,307	0.00%		
1	Đất giao thông nội bộ.	9	6,972	19.34%		
2	Đất bãi đậu xe ngoài trời	7	2,328	6.46%		
3	Đất cây xanh, quảng trường, mặt nước	11	17,006	47.18%		
III	Công trình hạ tầng kỹ thuật phụ trợ có mái che (Dự kiến)		580	1.61%		
1	Công trình kỹ thuật (2 nhà * 90m ²)	6	200	0.55%	1	200
2	Công trình phụ trợ có mái che	6	380	1.05%	1	
Tổng cộng			36,047	27.02%		
Tầng cao tối đa			8			
Hệ số sử dụng đất tối đa			1.25			

4. Thiết kế đô thị

4.1. Nguyên tắc thiết kế

- Khai thác các yếu tố cảnh quan, địa hình tự nhiên để xác định khung cảnh quan đặc trưng, từ đó đề xuất các giải pháp thiết kế đô thị linh hoạt cho các khu vực phát triển không gian.

- Thiết lập một hệ thống không gian rõ ràng với sự phân cấp theo thứ bậc về an ninh, quy mô xây dựng và chức năng sử dụng.

- Nhấn mạnh hình ảnh chủ đạo của khu vực bằng các trục cảnh quan chính và các công trình chính với tầng cao và mật độ xây dựng công trình

- Tạo nên các không gian đi bộ xuyên qua các khu chức năng để gắn kết các khu chức năng với khu vực quan trọng trong phạm vi nghiên cứu.

- Tăng cường các góc nhìn quan trọng từ các khu vực cảnh quan tự nhiên, cây xanh và mặt nước tới các khu chức năng quan trọng.

4.2. Giải pháp thiết kế đô thị

a. Cấu trúc tổ chức không gian thiết kế đô thị

- Cấu trúc khu vực được xác định theo mô hình khu làm việc, hội nghị tập trung với tính chất đặc trưng riêng gắn kết với địa hình tự nhiên, tạo nên một môi trường làm việc hiện đại, đa dạng, hấp dẫn. Các khu chức năng gắn kết chặt chẽ bởi hệ thống giao thông chính và mạng lưới không gian xanh liên hoàn. Các khu chức năng tạo thành từng cụm với hệ thống cây xanh mặt nước gắn kết với trục cảnh quan chính bằng các công trình chính. Các khu chức năng được khâu kết với nhau bằng tuyến đường đi bộ liên khu vực. Cấu trúc này nhằm hạn chế hoạt động cơ giới vào sâu trong các không gian chính, giữ gìn an ninh đồng thời tạo nên một không gian làm việc gần gũi, hài hòa.



Hình 4: Sơ đồ khung thiết kế đô thị

b. Mật độ xây dựng

Xây dựng công trình phải đảm bảo giữ gìn và tôn tạo các cảnh quan tự nhiên. Tạo dựng hệ thống cây xanh kết hợp mặt nước hoà nhập hài hoà với các công trình để tạo cảnh quan và cải thiện môi trường sinh thái trung khu vực.

Các khối nhà được định hướng thiết kế theo ngôn ngữ mạch lạc, thẳng thắn, phát triển từ hình khối cơ bản với diện tích được tính toán đủ cho các công năng cần thiết.

Công trình cao nhất được đặt ở trung tâm khu đất, nhằm tạo điểm nhấn kiến trúc khi nhìn từ các hướng giao thông tiếp cận chính.

Mật độ xây dựng toàn khu khoảng 25% đảm bảo $\leq 50\%$ đối với quy hoạch chung.

c. Tầng cao xây dựng

Tầng cao xây dựng được bố trí giao động từ 1 tầng đến 8 tầng, Cụ thể như sau:

+ Công trình cao nhất là Khối nhà làm việc chính được đặt ở vị trí trung tâm khu đất, tiếp cận với các trục giao thông chính, trở thành công trình điểm nhấn cho toàn khu, cao tối đa 08 tầng;

+ Khối hội nghị cao tối đa 4 tầng;

+ Nhà bảo vệ cao tối đa 1 tầng;

+ Nhà kỹ thuật: (đặt máy phát điện, máy bơm PCCC, ...) cao tối đa 1 tầng.

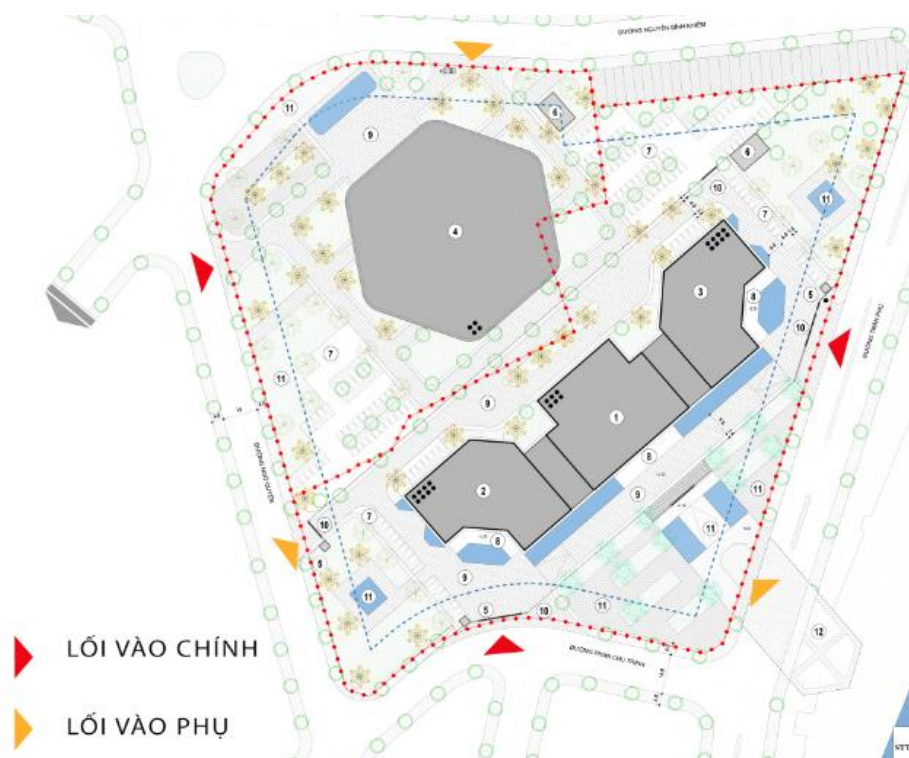
d. Khoảng lùi xây dựng và lối tiếp cận

Các khối công trình được bố trí dựa trên khoảng lùi cơ sở (tính từ chỉ giới đường đỏ): 12m dành cho các khối công trình chính (nhà làm việc và khối hội nghị); khoảng lùi 1,5m đối với khối nhà bảo vệ, hạ tầng kỹ thuật.

Toàn cụm công trình có 6 lối tiếp cận:

+ 4 lối tiếp cận vào công trình nhà làm việc: 2 lối tiếp cận thường xuyên, 1 lối tiếp cận không thường xuyên và 1 cổng phụ.

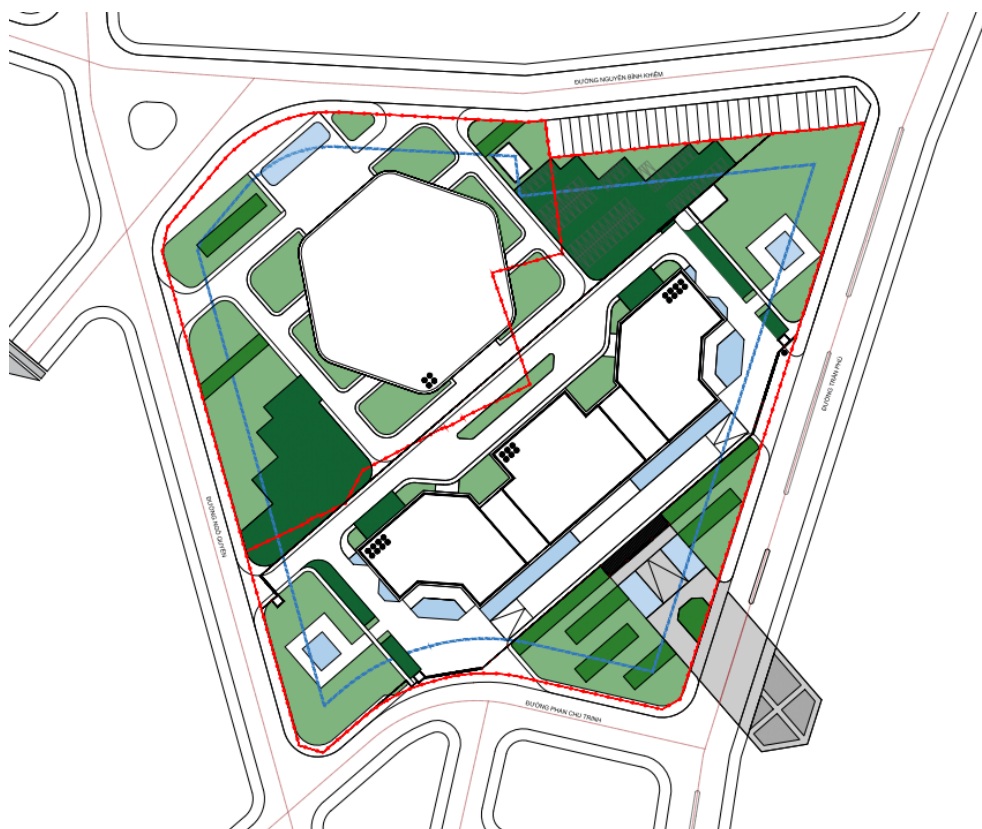
+ 2 lối tiếp cận vào công trình trung tâm Hội nghị tỉnh: 1 lối tiếp cận chính và 1 lối phụ.



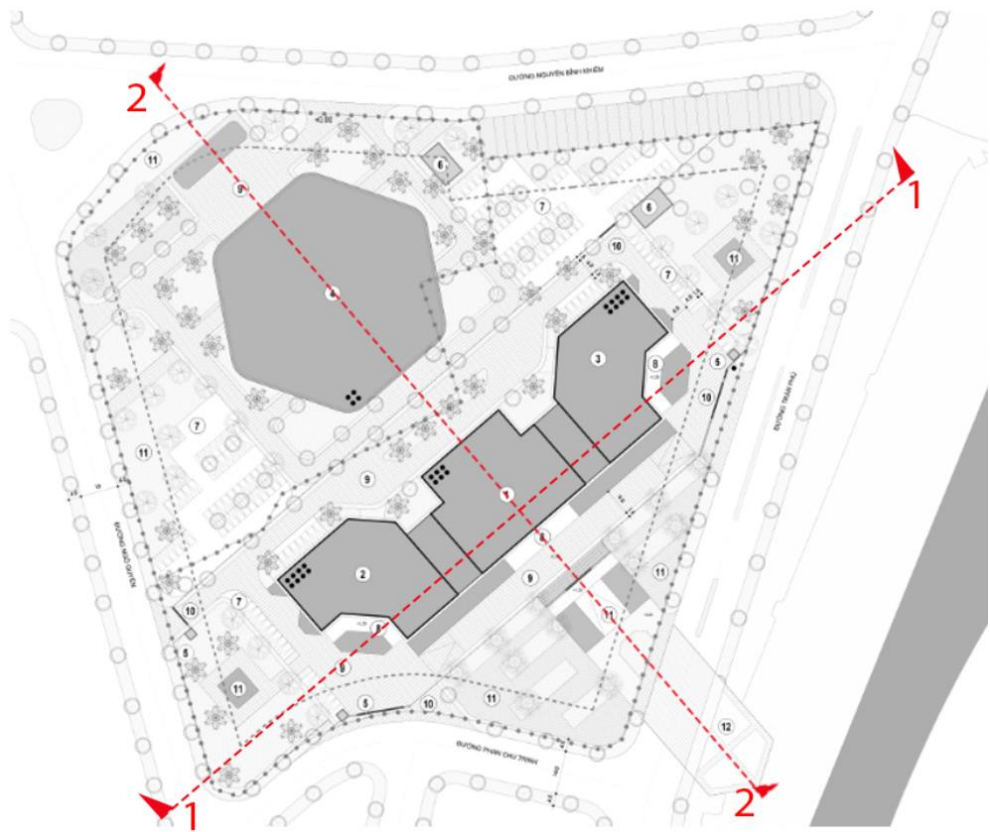
Hình 5: Sơ đồ bố trí khoảng lùi và lối tiếp cận

e. Hệ thống không gian xanh

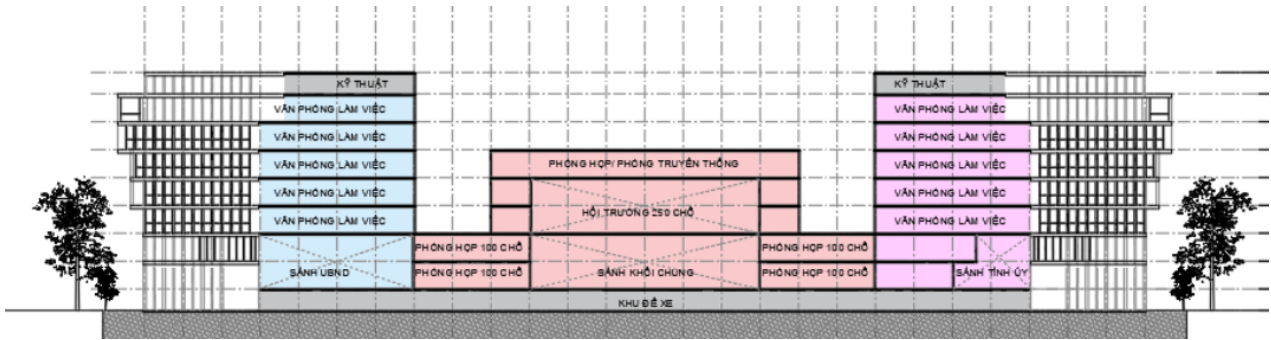
Không gian xanh được thiết kế dựa trên ý tưởng giao thoa giữa thiên nhiên - đô thị. Với việc tận dụng không gian xanh theo quy hoạch phân khu xung quanh, thiết kế nhắc đến việc liên kết chặt chẽ khoảng xanh trong và ngoài khu đất, tạo nên một kết nối dần trải xuyên suốt toàn khu, phát triển ra không gian xung quanh.



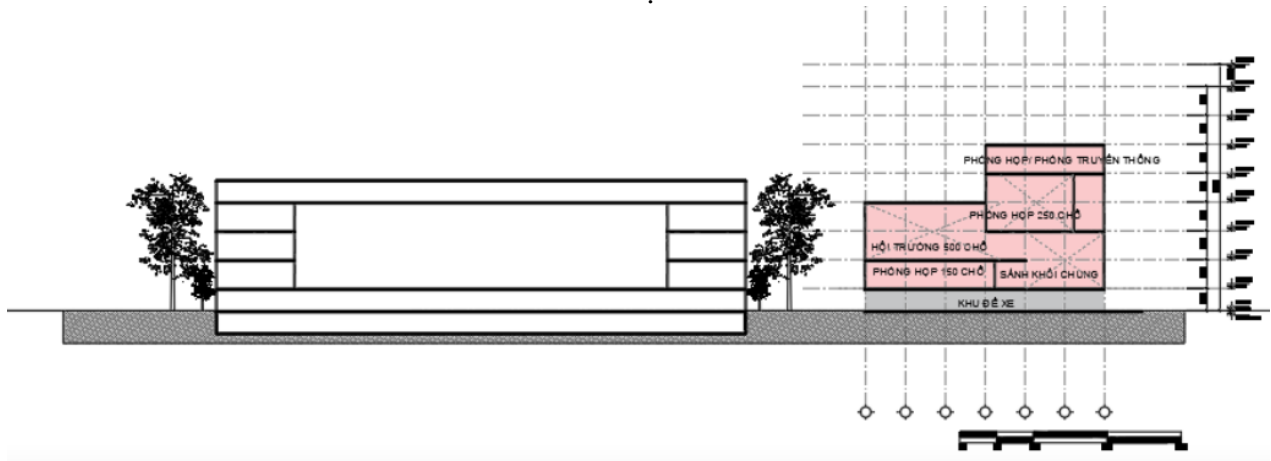
f. Minh họa các mặt cắt



Hình 7: Sơ đồ thể hiện các mặt cắt



Hình 8: Mặt cắt 1-1



Hình 8: Mặt cắt 2-2

g. Minh họa các mặt đứng:



Hình 9: Mặt đứng chính từ quảng trường đường Trần Phú

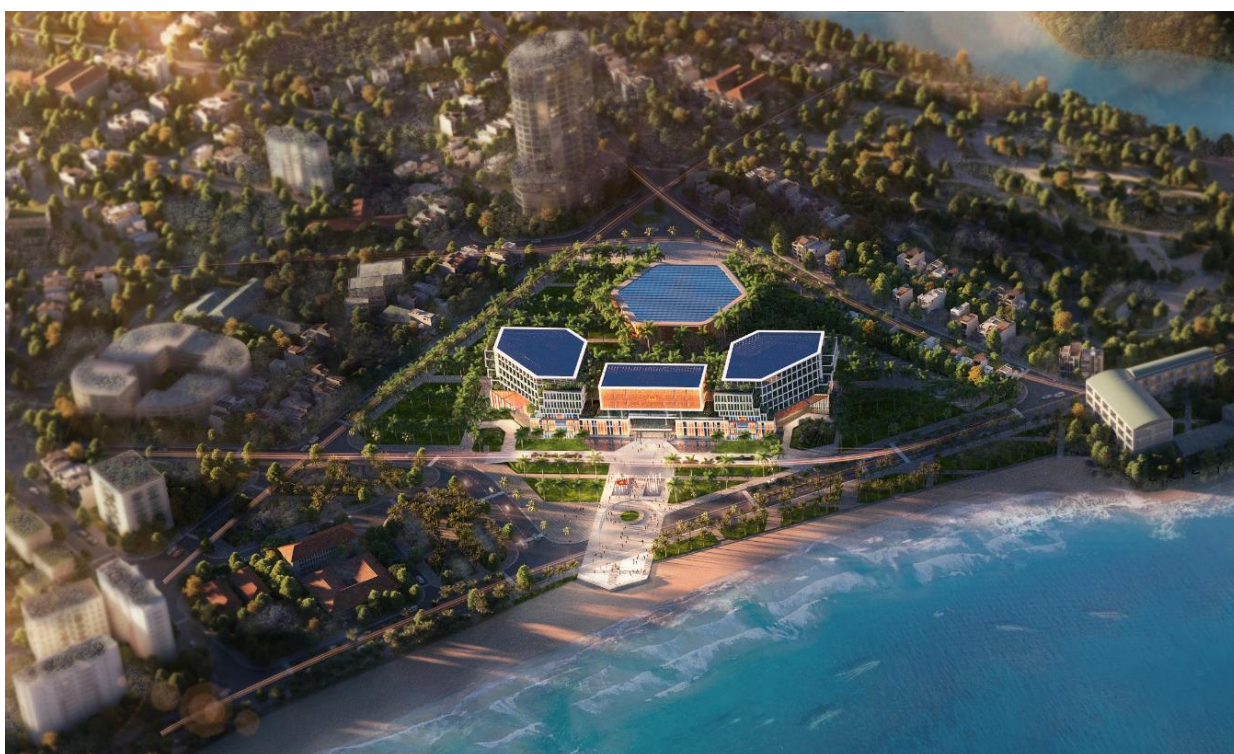


Hình 10: Mặt đứng đường Phan Chu Trinh



Hình 11: Mặt đứng đường Ngô Quyền

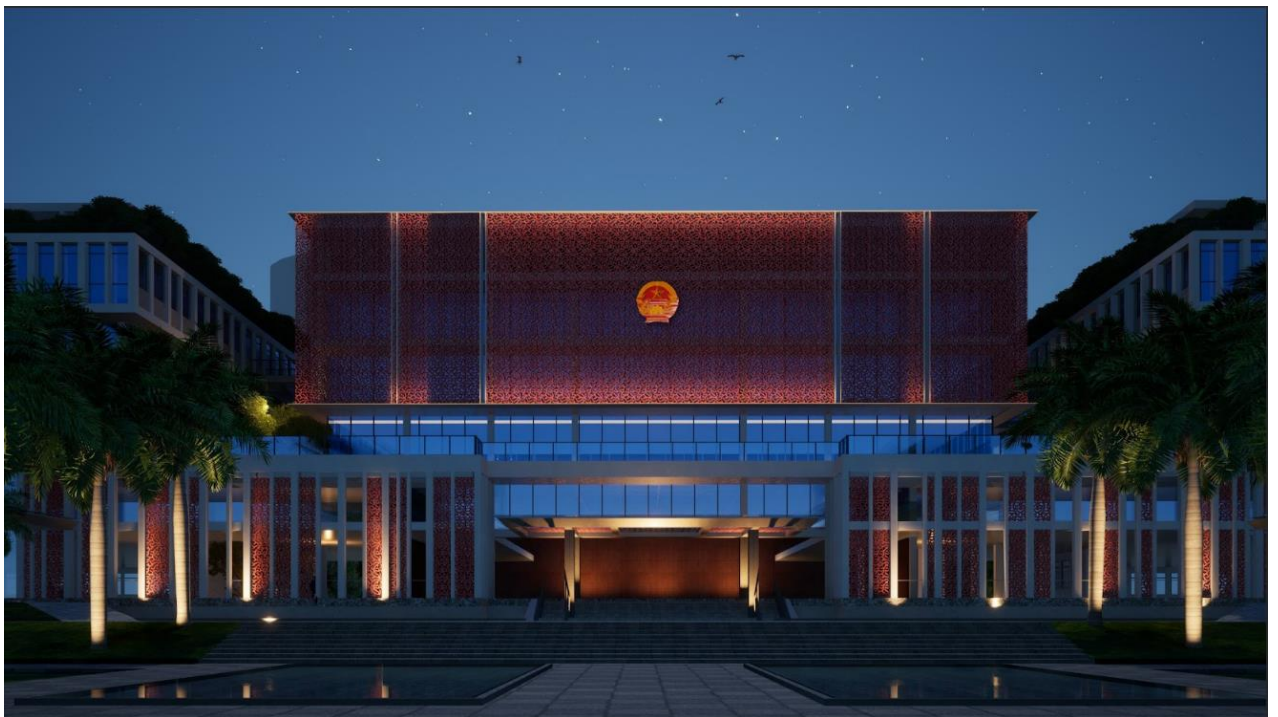
h. Phối cảnh minh họa



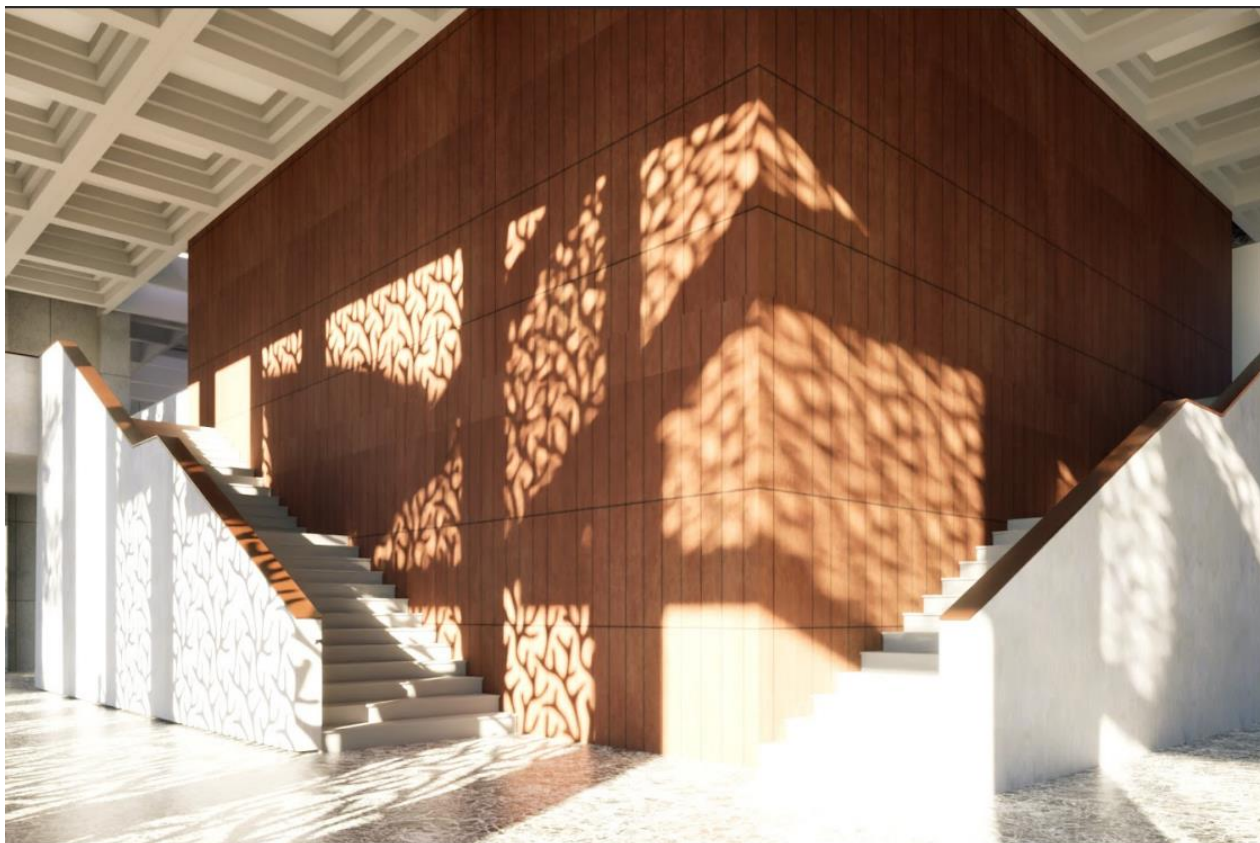
Hình 12: Phối cảnh tổng thể



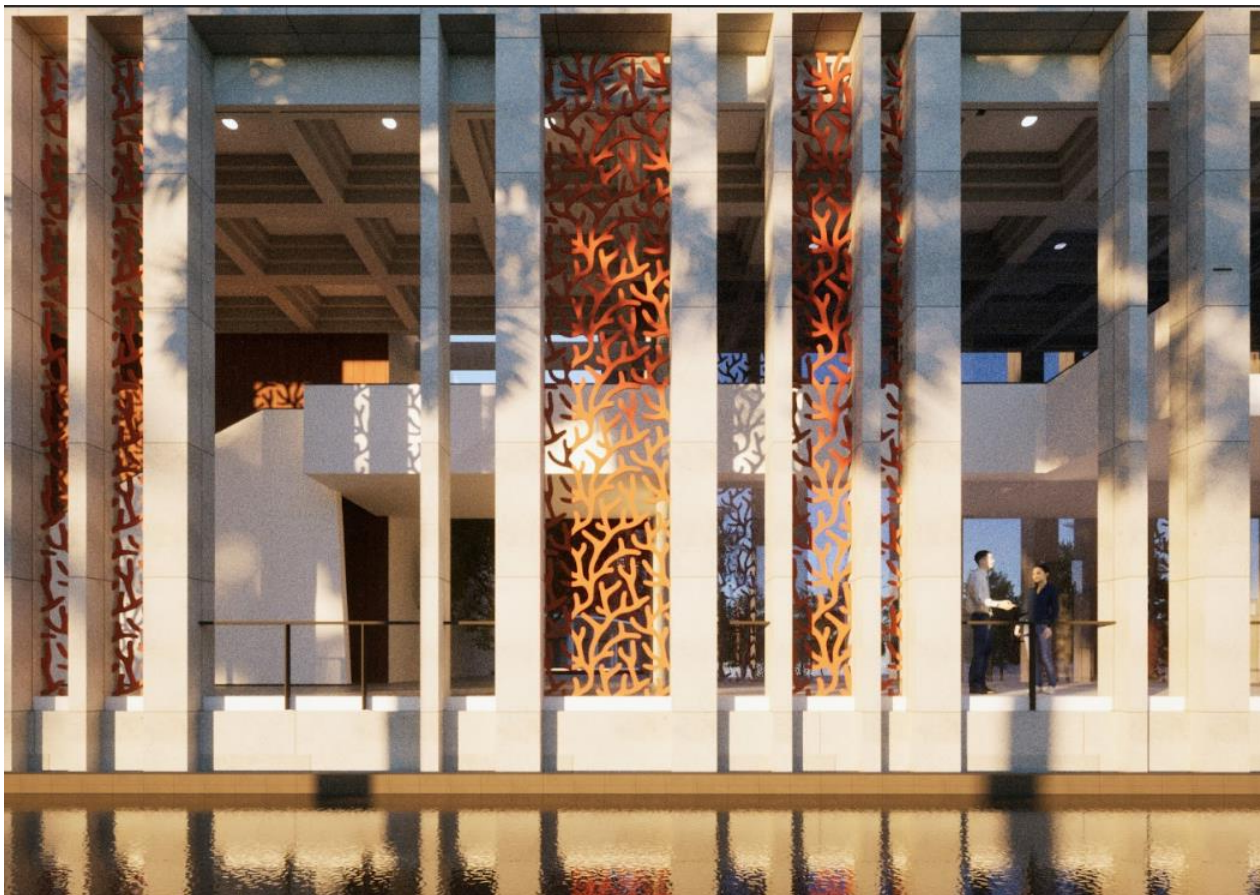
Hình 13: Phối cảnh tổng thể



Hình 14: Khối nhà làm việc chính



Hình 15: Nội thất sảnh tham khảo



Hình 16: Hệ thống mặt nước, mái che



Hình 15: Cảnh quan tiếp cận công trình



Hình 16: Cảnh quan quảng trường tham khảo

E. KINH TẾ XÂY DỰNG

1. Cơ cấu nguồn vốn:

Nguồn vốn ngân sách tỉnh (đầu tư công) và nguồn vốn huy động khác (nguồn vốn xã hội hóa phục vụ công tác thi tuyển phương án kiến trúc).

2. Căn cứ xác định tổng mức đầu tư

- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Thông tư, số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức xây dựng;
- Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08/9/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng;
- Thông tư số 258/2016/TT-BTC ngày 11/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định phê duyệt thiết kế phòng cháy và chữa cháy;
- Thông tư số 209/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở;
- Thông tư số 210/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;
- Nghị định 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;
- Thông tư số 50/2022/TT-BTC ngày 11/8/2022 của Bộ tài chính về việc Hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 119/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng và Nghị định số 20/22/NĐ-CP ngày 10/3/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 119/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng.

- Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ Xây dựng về việc Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022.

- Nghị quyết số 17/NQ-HĐND ngày 02/6/2023 của HĐND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án xây dựng Trụ sở làm việc Tỉnh ủy, Đoàn đại biểu Quốc hội và Hội đồng nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

3. Khái toán kinh phí đầu tư

Tổng mức đầu tư dự án giai đoạn 1 là **544.662.150.000 đồng (Năm trăm bốn mươi bốn tỷ, sáu trăm sáu mươi hai triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng).**

Kinh phí đầu tư dự án giai đoạn 2 của dự án sẽ được đề xuất sau.

4. Phân kỳ đầu tư xây dựng

Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất trong phạm vi khu đất quy hoạch, dự kiến phân kỳ đầu tư xây dựng như sau:

a. Giai đoạn 1:

Thực hiện các thủ tục đầu tư, đất đai, phá dỡ, xây dựng và triển khai các hạng mục: Trụ sở làm việc, đường nội bộ, trồng cây xanh, cỏ tạo cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật với tổng diện tích khoảng 23.804 m² trên hai ô đất Đoàn đại biểu Quốc hội và Hội đồng nhân dân tỉnh, Ủy ban Nhân dân có ký hiệu ô đất là TSP247, Khu liên cơ 1 có ký hiệu ô đất là TSC209.

b. Giai đoạn 2:

Triển khai các hạng mục: Trung tâm hội nghị Tỉnh, đường nội bộ giai đoạn 2, trồng cây xanh, cỏ tạo cảnh quan, sân bãi, hạ tầng kỹ thuật với tổng diện tích khoảng 15.691 m² trên cơ sở đất giai đoạn 1 mở rộng sang đất của Ban chỉ huy Quân sự tỉnh Khánh Hòa có ký hiệu ô đất là CQP239.

F. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Quy hoạch chi tiết trụ sở làm việc Tỉnh ủy, Đoàn đại biểu quốc hội và Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân và Trung tâm hội nghị tỉnh Khánh Hòa đã có những giải pháp cụ thể, giải quyết nhu cầu cấp thiết về cơ sở vật chất phục vụ, đảm bảo khớp nối giao thông nội bộ và thuận lợi cho việc liên kết các khu vực khác thuộc tỉnh Khánh Hòa.

Quy hoạch chi tiết trụ sở làm việc Tỉnh ủy, Đoàn đại biểu quốc hội và Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân và Trung tâm hội nghị tỉnh Khánh Hòa được thông qua làm cơ sở để triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

2. Kiến nghị

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Trụ sở làm việc Tỉnh ủy, Đoàn đại biểu quốc hội và Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa để có cơ sở triển khai, sớm đưa quy hoạch vào thực tế.

Tổ chức công khai, công bố quy hoạch, cắm mốc chỉ giới mở đường cho cán bộ nhân dân biết để thực hiện. Sớm đưa khu vực quy hoạch vào quản lý theo quy định hiện hành để đảm bảo khớp nối các dự án xung quanh khi triển khai.

Căn cứ vào quy hoạch đã được duyệt, các cơ quan quản lý quy hoạch có trách nhiệm hướng dẫn triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo đúng trình tự quản lý quy hoạch xây dựng.