

DỰ ÁN NHÀ GA TÀU STO – ĐÀ NẴNG

Khu vực cảng cá Thuận Phước – Đà Nẵng

Công ty CP Tư vấn Đầu tư NNNT và Dịch vụ thể thao du lịch STO



www.sto.com.vn

Nội dung



1

Lời mở đầu

2

Phương án quy hoạch

3

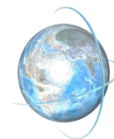
Giải pháp kiến trúc

4

Đề xuất – Kiến nghị

9.2013.

LỜI MỞ ĐẦU

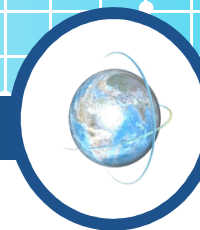


Thành phố Đà Nẵng nằm ở miền Trung Việt Nam với khoảng cách gần như chia đều giữa thủ đô Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh. Đà Nẵng còn là trung tâm của 3 di sản văn hóa thế giới là Cố đô Huế, phố cổ Hội An và thánh địa Mỹ Sơn. Không chỉ vậy, Đà Nẵng tọa lạc tại điểm cuối của tuyến hành lang kinh tế Đông Tây và là cửa ngõ ra biển Thái Bình Dương của các nước Myanmar, Thái Lan, Lào và Việt Nam.

Thành phố Đà Nẵng nằm ở vào trung độ của đất nước, trên trục giao thông Bắc - Nam về đường bộ, đường sắt, đường biển và đường hàng không, cách Thủ đô Hà Nội 764km về phía Bắc, cách thành phố Hồ Chí Minh 964 km về phía Nam. Vì vậy, việc đến thành phố Đà Nẵng thật dễ dàng, vấn đề là chọn phương tiện gì cho chuyển đi. Và việc phát triển hình thức vận tải đường thủy là một hướng đi đúng đắn bắt nhịp với xu thế thời đại.



LỜI MỞ ĐẦU



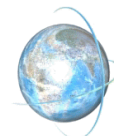
Theo quy hoạch được phê duyệt, từ nay đến năm 2015, thành phố Đà Nẵng sẽ ưu tiên phát triển các ngành thương mại, dịch vụ, du lịch; đưa du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn; phát triển theo 3 hướng chính:

- Du lịch biển, nghỉ dưỡng và du lịch sinh thái
- Du lịch văn hóa, lịch sử, thắng cảnh, làng quê, làng nghề
- Du lịch công vụ, mua sắm, hội nghị, hội thảo.

Mục tiêu đến năm 2015 đón 4 triệu lượt khách, trong đó có 1 triệu khách quốc tế, với tổng số phòng khách sạn lên 21 ngàn phòng, trong đó hạng 4, 5 sao là 15.700 phòng.



LỜI MỞ ĐẦU



Đà Nẵng có sân bay quốc tế với công suất 6 triệu khách/năm và hiện có nhiều đường bay trực tiếp quốc tế. Cảng nước sâu Tiên Sa là nơi thường xuyên tiếp nhận du thuyền cao cấp, đưa du khách đến với Đà Nẵng. Đà Nẵng còn là trạm dừng chính của các tuyến xe lửa và xe khách.

Bên cạnh đó để góp phần hoàn thiện hệ thống giao thông phục vụ du lịch đang ngày càng phát triển của Thành phố, việc xây dựng các bến tàu nằm trong trung tâm để phục vụ tốt hơn cho du khách là hết sức cần thiết.

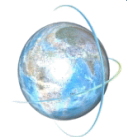


Sân bay Đà Nẵng



Cảng Tiên Sa

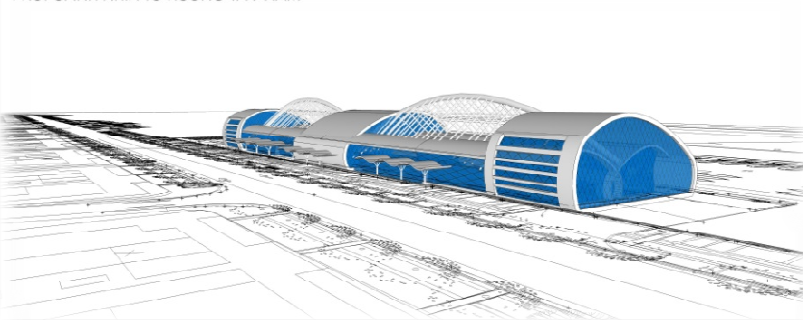
LỜI MỞ ĐẦU



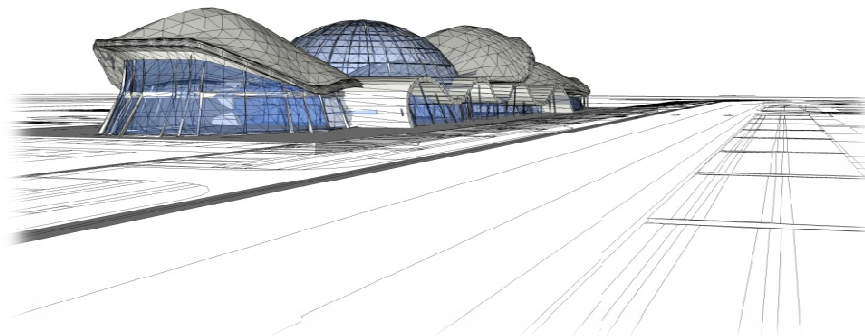
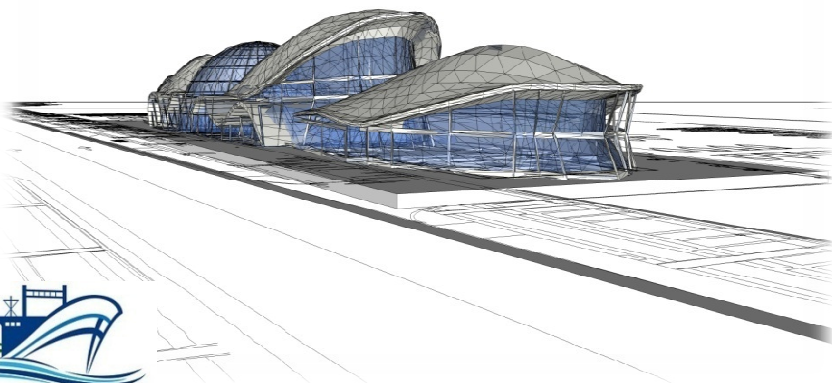
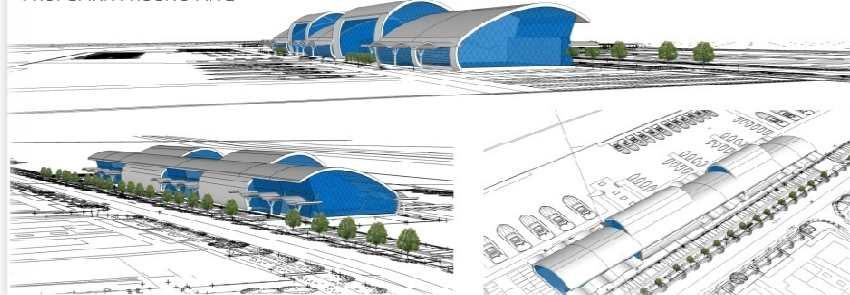
Hưởng ứng chính sách kêu gọi đầu tư của Thủ tướng Chính phủ tại quyết định số 194/2005/QĐ-TTg ngày 04/8/2005, công ty Cp STO đã nghiên cứu, triển khai Dự án du lịch bằng đường thủy Huế - Đà Nẵng - Hội An gắn liền với 3 dòng sông: sông Hương (Huế) – sông Hàn (Đà Nẵng) – sông Hoài (Quảng Nam) – gọi tắt là dự án 3H.

Công trình Nhà ga tàu – STO Đà Nẵng nằm trong hợp phần của Dự án 3H.

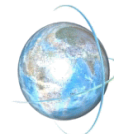
PHỐI CẢNH NHÌN TỪ HƯỚNG TÂY NAM



PHỐI CẢNH PHƯƠNG ÁN 2



PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

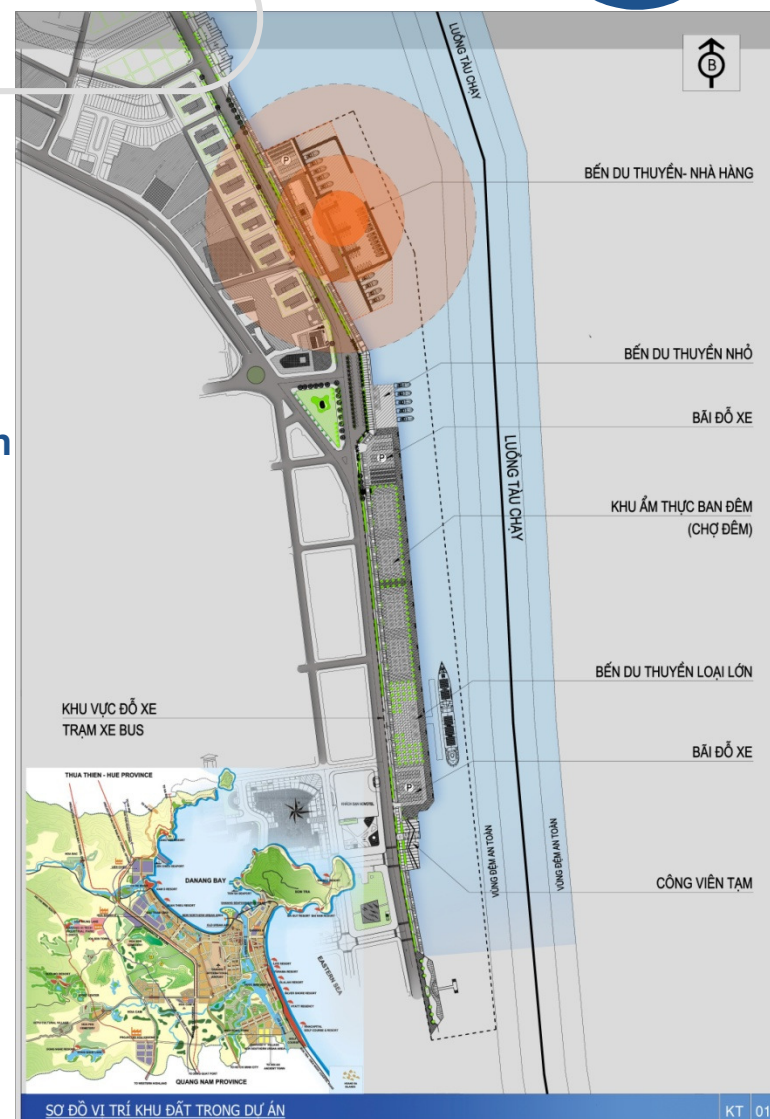


VỊ TRÍ KHU VỰC NGHIÊN CỨU

Địa điểm dự kiến xây dựng công trình là khu vực cảng cá Thuận Phước – tp Đà Nẵng. Đây là khu vực có cảnh quan quy hoạch đẹp, hạ tầng đồng bộ và là nơi tập trung nhiều trụ sở, văn phòng, khách sạn và các công trình công cộng. Phía Bắc và Tây Bắc giáp đường Như Nguyệt và trung tâm thành phố.

Phía Đông và Đông Bắc giáp sông Hàn.

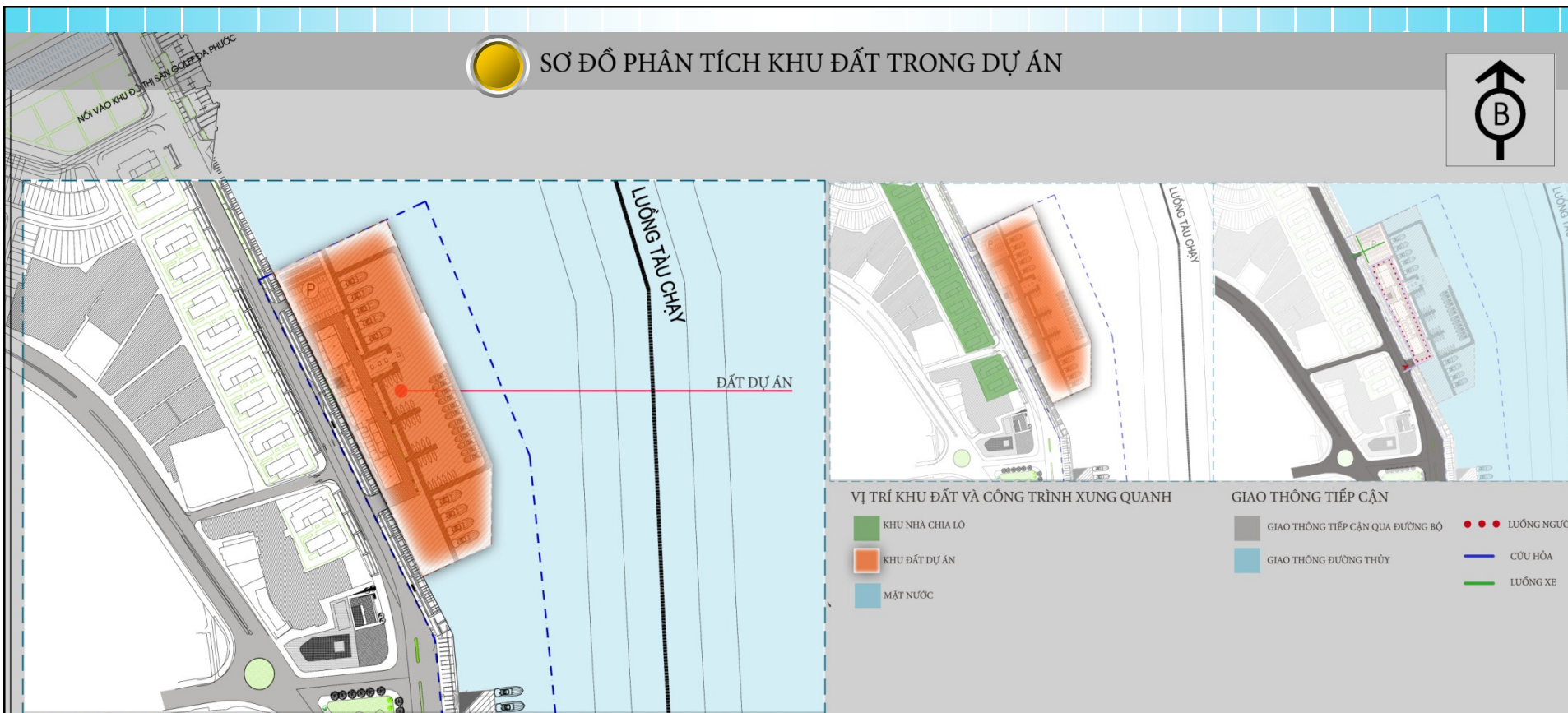
Khu đất xây dựng có địa hình bằng phẳng, chủ yếu trên nền bến cảng cũ, thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng.



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU ĐẤT TRONG DỰ ÁN



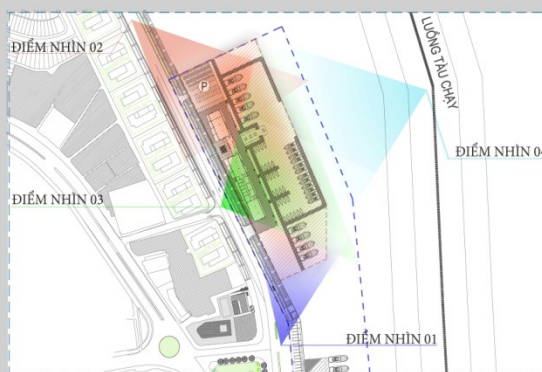
SƠ ĐỒ PHÂN TÍCH KHU ĐẤT TRONG DỰ ÁN



TRỤC CỦA KHU ĐẤT

← → HƯỚNG TRỤC CHÍNH

← → HƯỚNG TRỤC PHỤ



ĐIỂM QUAN SÁT THIẾT KẾ

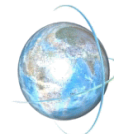
VỊ TRÍ CÁC ĐIỂM NHÌN THIẾT KẾ ĐƯỢC ƯU TIÊN THEO HƯỚNG GIAO THÔNG

ĐIỂM NHÌN : 01, 02, 03 VÀ 04 LÀ CÁC HƯỚNG NHÌN CHÍNH, LÀ CƠ SỞ CHO VIỆC THIẾT KẾ HÌNH KHỐI KIẾN TRÚC VÀ PHÙ HỢP VỚI QUY HOẠCH CHUNG



SƠ ĐỒ GIAO THÔNG

PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH



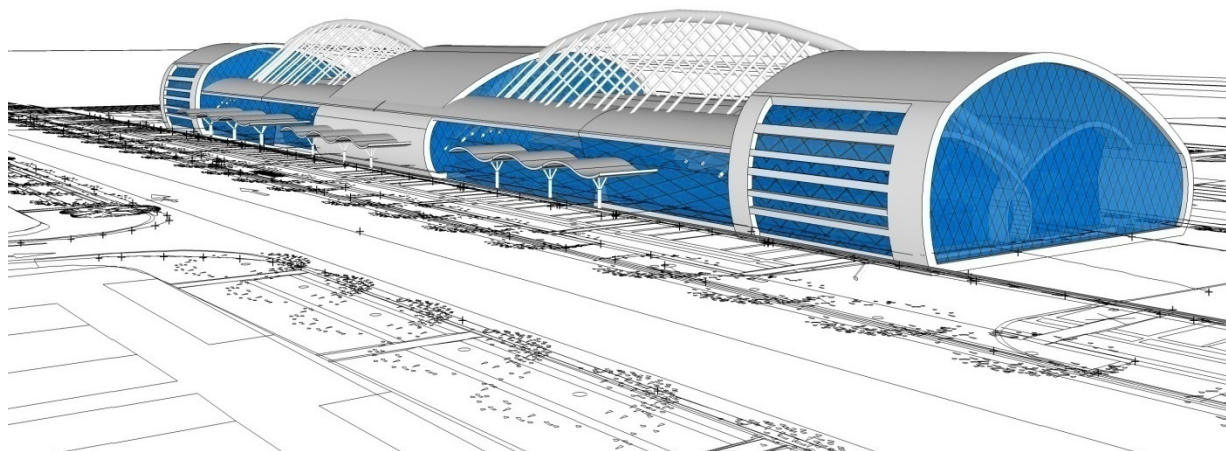
Ý TƯỞNG THIẾT KẾ PHƯƠNG ÁN 1



Ngọn sóng



Cầu dây văng
(đặc trưng của Đà Nẵng)



PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

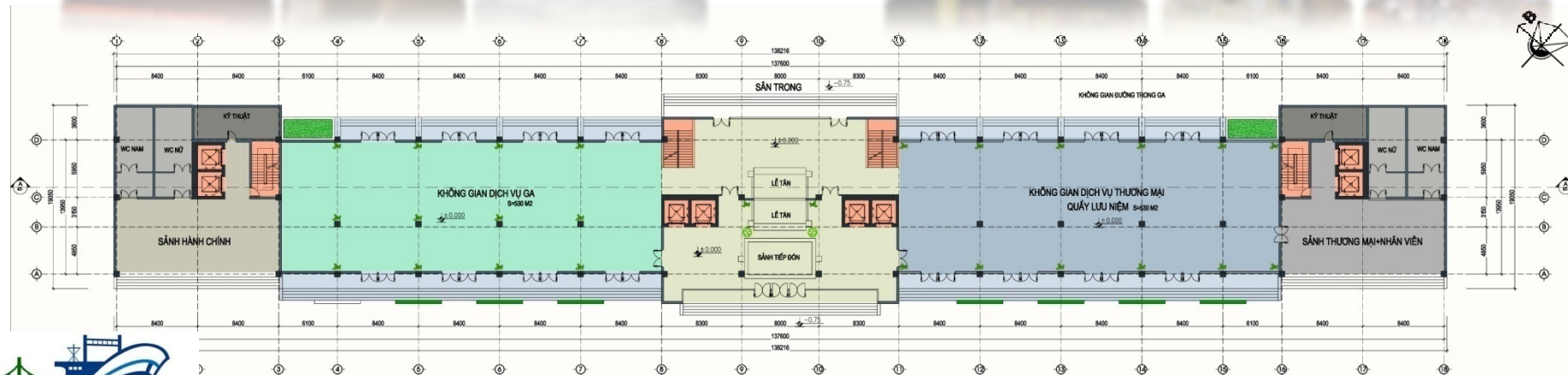
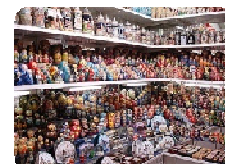
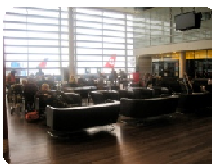
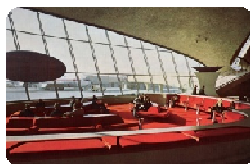


MẶT BẰNG TẦNG 1

Diện tích sàn tầng 1: 2.720m². Trong đó:

- + Không gian dịch vụ ga: 530 m². Chức năng: bán vé, check in, check out, phòng chờ...
- + Khu dịch vụ thương mại: 530m². Chức năng: Bán đồ lưu niệm, các đồ dùng cần thiết...
- + Khu sảnh: gồm 3 phân khu với chức năng khác nhau là khu sảnh hành chính, sảnh thương mại và sảnh đón khách vào ga

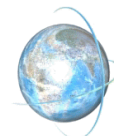
Hệ thống giao thông trong công trình: bao gồm 4 thang bộ và 8 thang máy để phục vụ nhu cầu của từng đối tượng.



MẶT BẰNG TẦNG 1



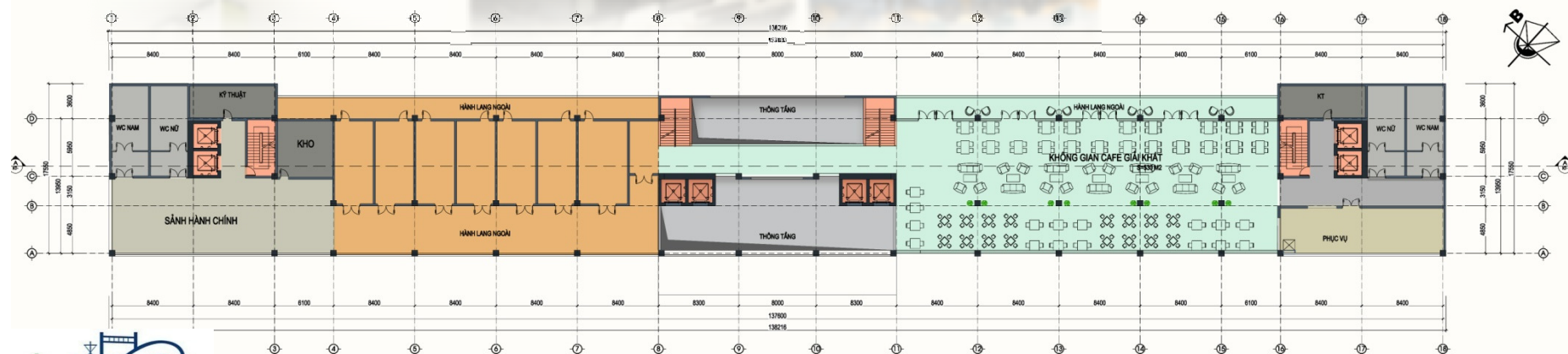
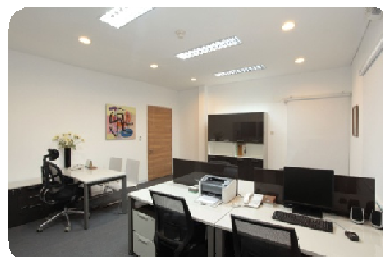
PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH



MẶT BẰNG TẦNG LỬNG

Diện tích sàn tầng lửng: 2.340m². Trong đó:

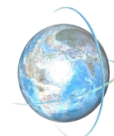
- + Khu văn phòng: 530 m². Chức năng: văn phòng làm việc của BQL ga, nhân viên...
- + Khu dịch vụ café giải khát: 530m². Chức năng: ăn uống phục vụ khách vắng lại...



MẶT BẰNG TẦNG LỬNG

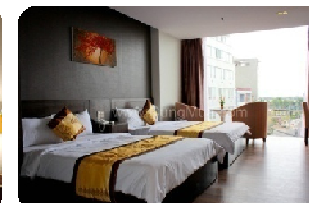
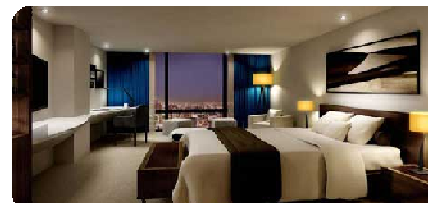
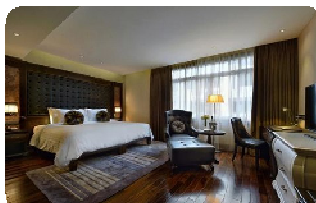
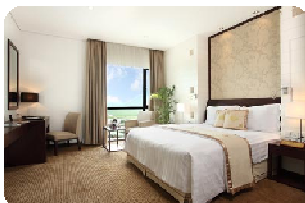


PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH



MẶT BẰNG TẦNG 2-3

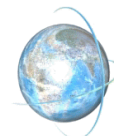
Diện tích sàn tầng 2 và 3: 4.680m². Toàn bộ không gian bố trí các phòng nghỉ đạt tiêu chuẩn 4 sao. Bao gồm: 30 phòng đôi khép kín và có view đẹp



MẶT BẰNG TẦNG 2 + 3

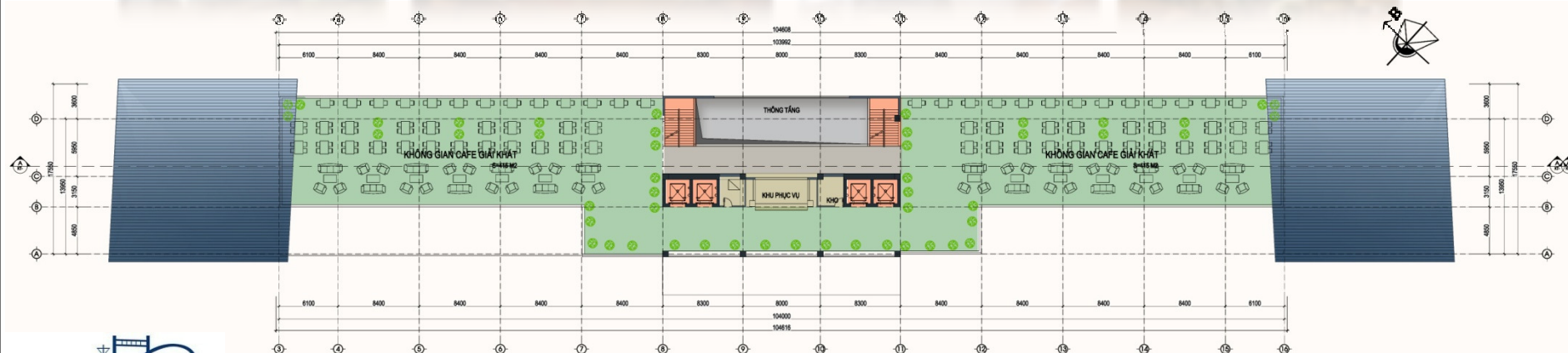
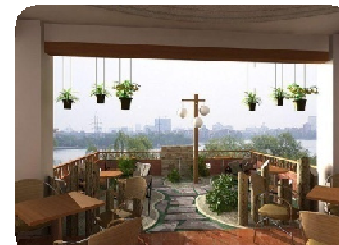
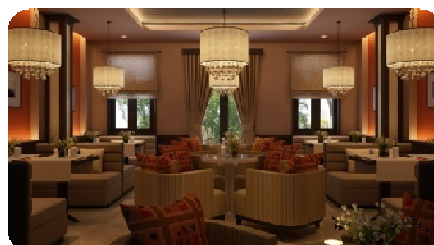
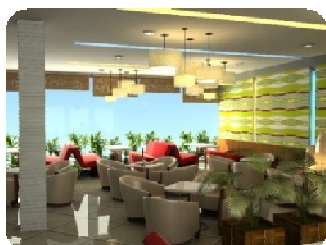


PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH



MẶT BẰNG TẦNG TUM

Diện tích sàn tầng tum: 1.400m². Toàn bộ không gian là café, ăn uống và để tổ chức các sự kiện lớn với sức chứa khoảng 300 khách

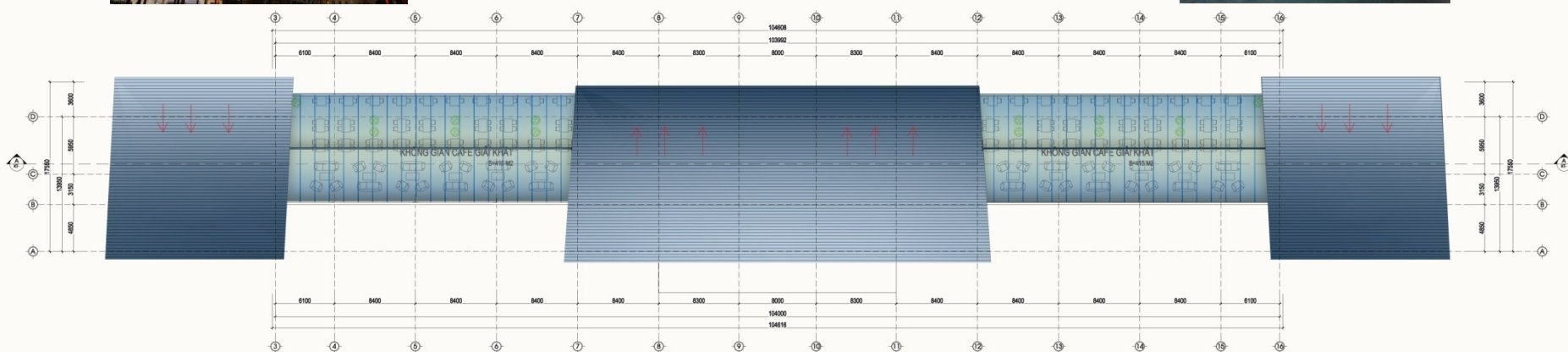
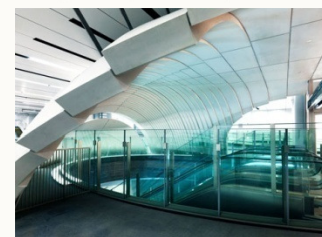


MẶT BẰNG TẦNG TUM



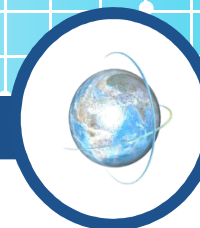


MẶT CẮT A-A



MẶT BẰNG TẦNG TUM

PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

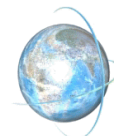


TỔNG MỨC ĐẦU TƯ PHƯƠNG ÁN 1

TT	Nội dung	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	Thuế VAT	Thành tiền sau thuế VAT
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG & THIẾT BỊ				370,003.5	37,000.4	407,003.9
I	Hạ tầng kỹ thuật				15,017.09	1,501.71	16,518.80
II	Nhà ga				158,593.09	15,859.31	174,452.40
III	Phần giàn không gian				50,684.00	5,068.40	55,752.40
IV	Cầu tàu				100,611.57	10,061.16	110,672.73
V	Phần thiết bị khác				45,097.76	4,509.78	49,607.54
B	CHI PHÍ KIẾN THIẾT CƠ BẢN KHÁC				21,486.6	2,148.7	23,635.3
1.1	Giai đoạn chuẩn bị đầu tư				1,530.2	153.0	1,683.2
II	Giai đoạn thực hiện đầu tư	%			17,249.1	1,724.9	18,974.0
III	Giai đoạn kết thúc đầu tư				2,707.4	270.7	2,978.1
C	Chi phí dự phòng	10%*(A+B)			39,149.0	3,914.9	43,063.9
	Tổng mức đầu tư	A+B+C			430,639.1	43,063.9	473,703.1

(Bảng chữ: Bốn trăm bảy mươi ba tỷ, bảy trăm linh ba triệu, một trăm ngàn đồng chẵn)

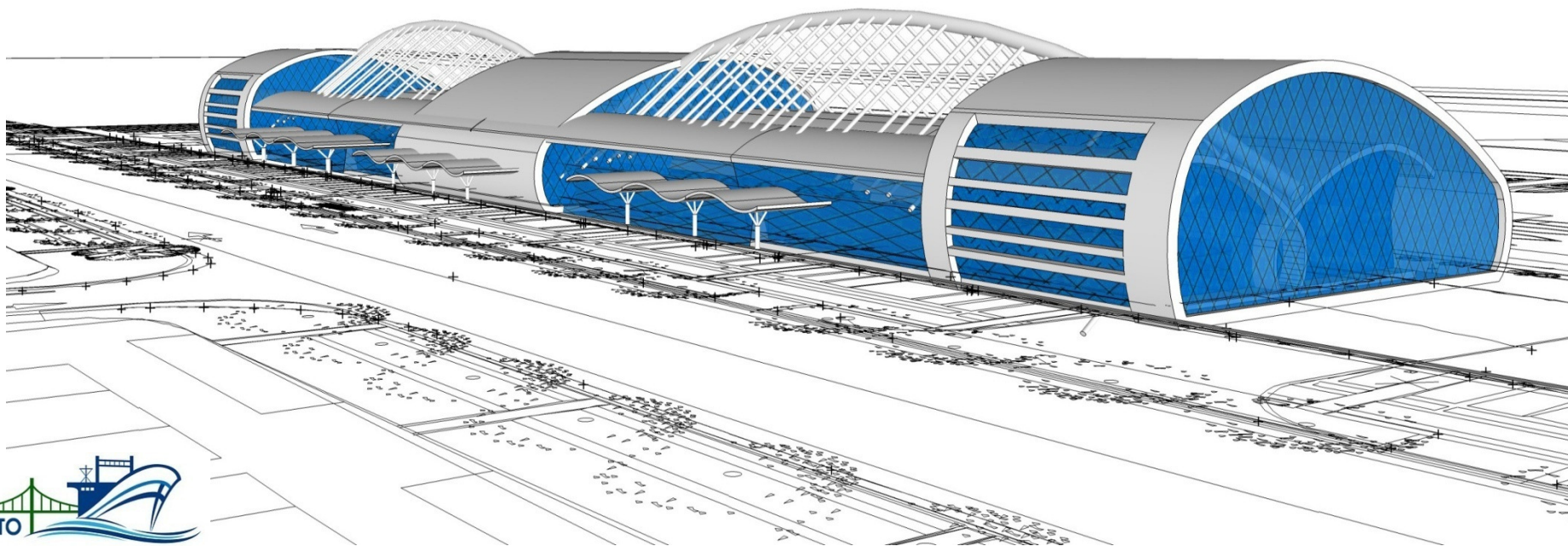
PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH



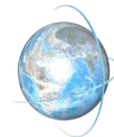
PHÂN TÍCH ƯU NHƯỢC ĐIỂM PHƯƠNG ÁN 1

Ưu điểm: Thể hiện được đặc trưng, biểu tượng của thành phố Đà Nẵng khi nhìn vào kiến trúc của công trình. hài hòa với cảnh quan xung quanh và kết cấu chắc chắn, hiện đại.

Nhược điểm: Thi công phức tạp do sử dụng kết cấu dàn thép hiện đại, tiên tiến. Công năng công trình không được khai thác triệt để, kinh phí đầu tư lớn.



PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH



Ý TƯỞNG THIẾT KẾ PHƯƠNG ÁN 2



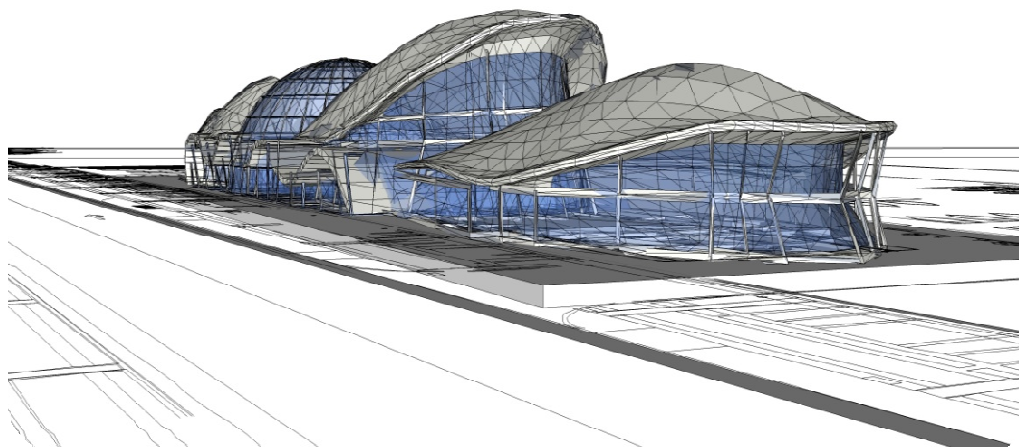
Vỏ sò



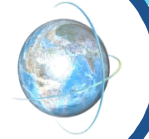
Cánh buồm no gió



Ngọn sóng



PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

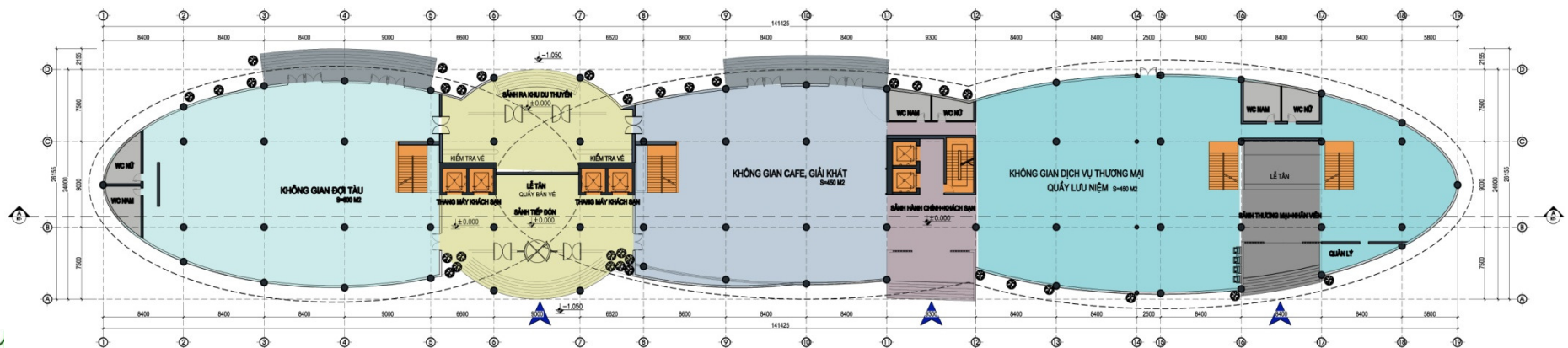
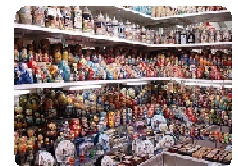
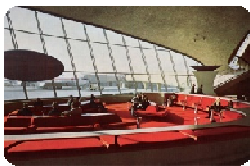


MẶT BẰNG TẦNG 1

Diện tích sàn tầng 1: 2.720m². Trong đó:

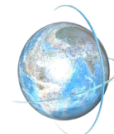
- + Không gian dịch vụ ga: 600m². Chức năng: bán vé, check in, check out, phòng chờ...
- + Khu dịch vụ thương mại: 900m². Chức năng: Bán đồ lưu niệm, các đồ dùng cần thiết...
- + Khu sảnh: gồm 2 phân khu với chức năng khác nhau là khu sảnh hành chính và sảnh thương mại

Hệ thống giao thông trong công trình: bao gồm 5 thang bộ và 4 thang máy để phục vụ nhu cầu của từng đối tượng.



MẶT BẰNG TẦNG 1

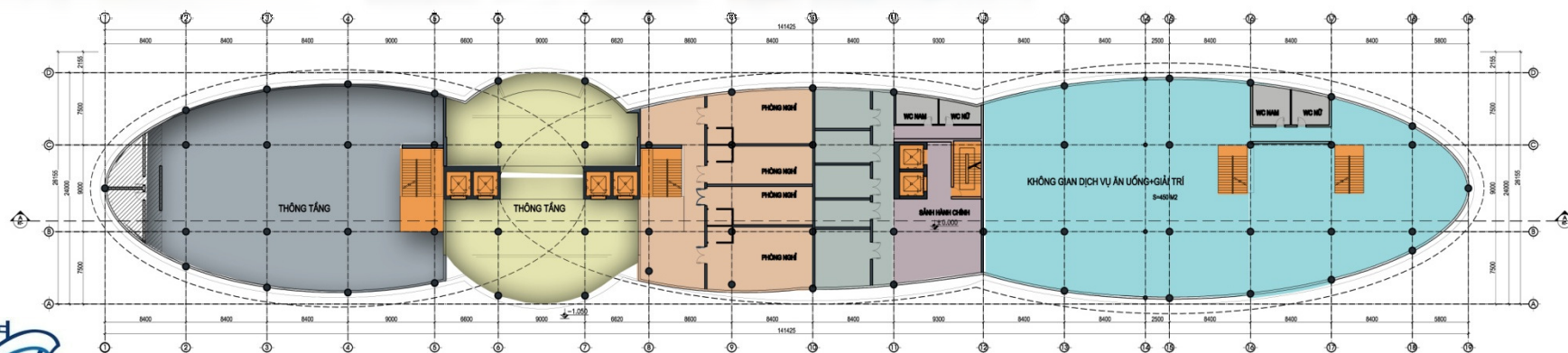
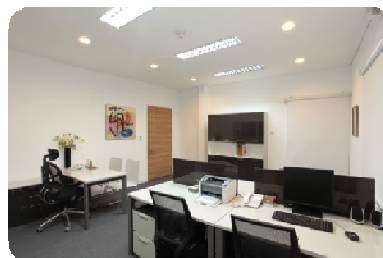
PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH



MẶT BẰNG TẦNG LỬNG

Diện tích sàn tầng lửng: 2.340m². Trong đó:

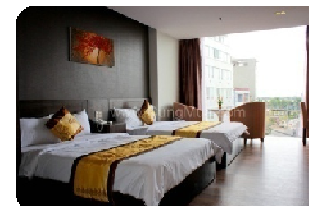
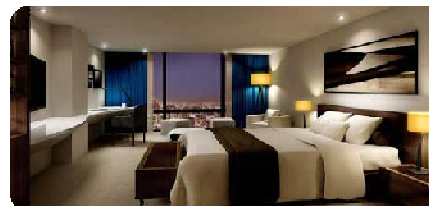
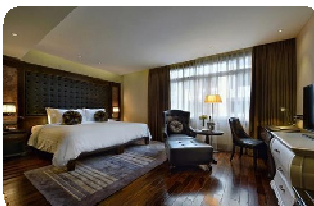
- + Khu văn phòng: 300 m². Chức năng: văn phòng làm việc của BQL ga, nhân viên...
- + Khu dịch vụ giải trí, ăn uống: 450m². Chức năng: ăn uống phục vụ khách vắng lại...



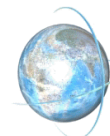
MẶT BẰNG TẦNG LỬNG



A photograph of a hotel room. It features a large bed with white linens and a gold-colored throw. A large window with brown curtains provides a view of the ocean. To the left, there is a desk with a chair and a lamp. The room has a warm, carpeted floor and a large abstract painting on the wall above the bed.

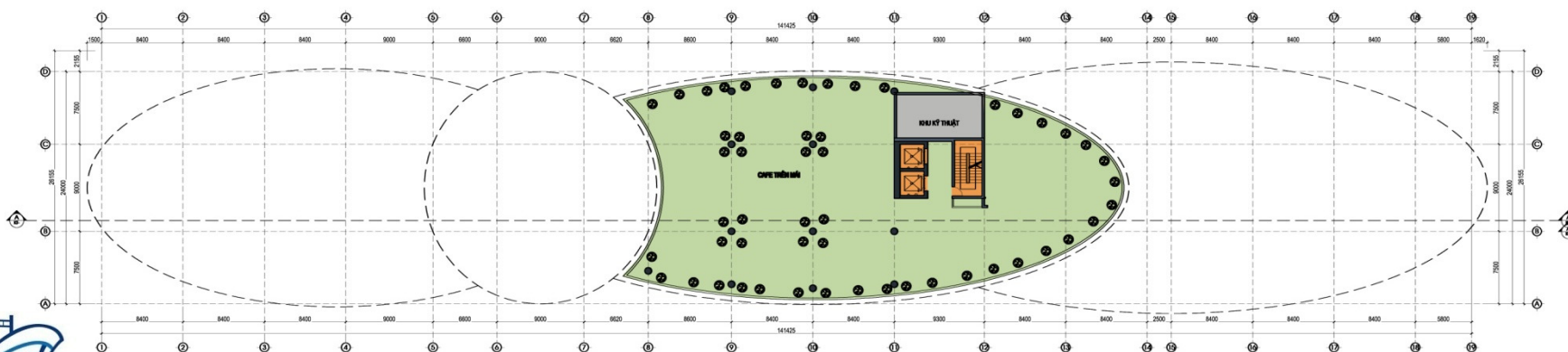
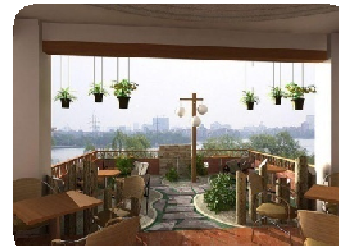
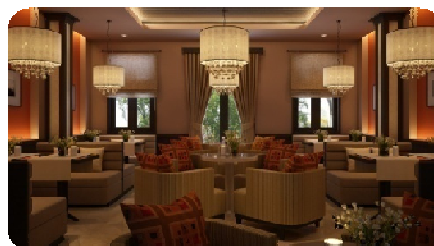
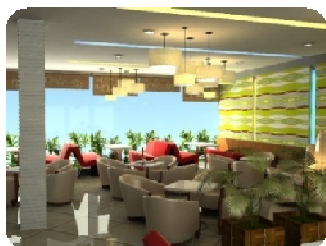


PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH



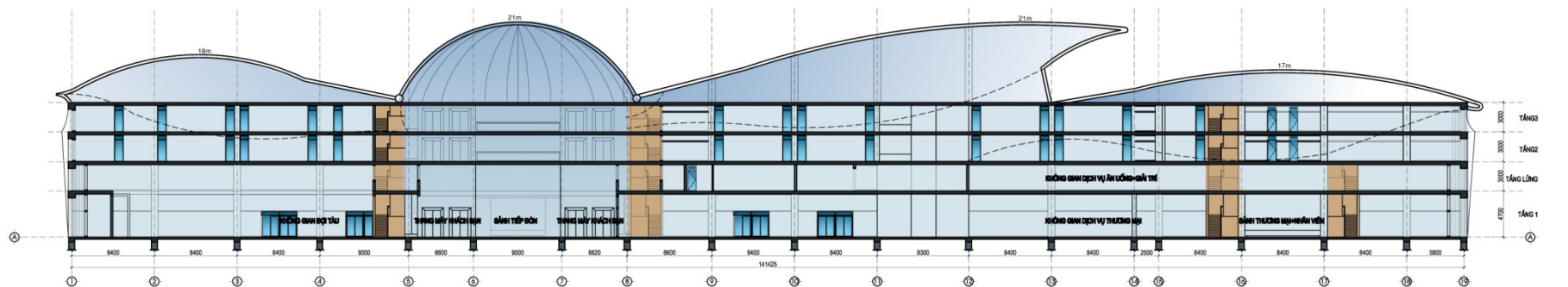
MẶT BẰNG TẦNG TUM

Diện tích sàn tầng tum: 930m². Toàn bộ không gian là café, ăn uống và để tổ chức các sự kiện lớn với sức chứa khoảng 300 khách

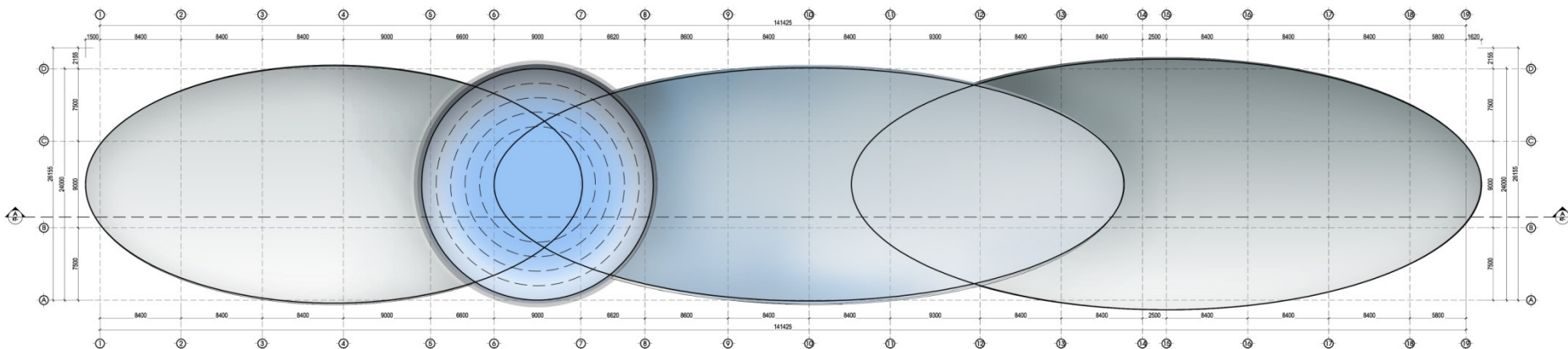


MẶT BẰNG TẦNG TUM





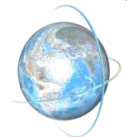
MẶT CẮT A-A



MẶT BẰNG MÁI

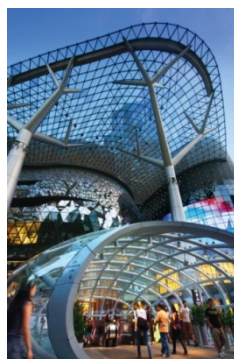


GIẢI PHÁP KIẾN TRÚC

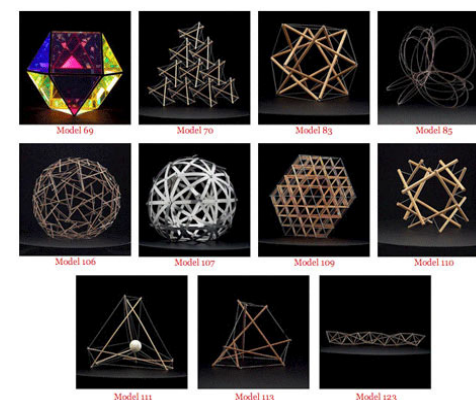


MỘT SỐ CÔNG TRÌNH SỬ DỤNG KẾT CẤU GIÀN KHÔNG GIAN

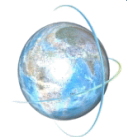
Tòa nhà Orchard ION – Singapore.
Với một cửa hàng tổng diện tích sàn 61.300 m²



Nhà cánh diều – Hải Phòng

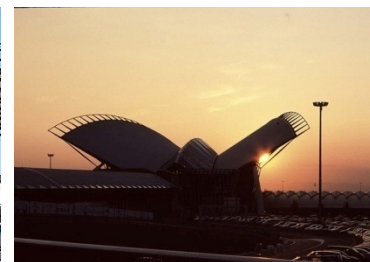


GIẢI PHÁP KIẾN TRÚC



MỘT SỐ CÔNG TRÌNH SỬ DỤNG KẾT CẤU GIÀN KHÔNG GIAN

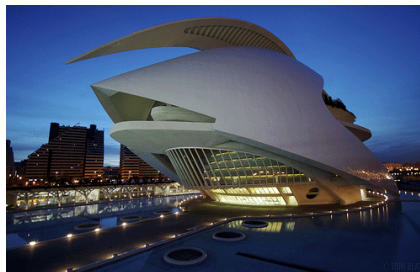
Nhà ga đường sắt Lyon – Satolas Pháp(1989 – 1994)



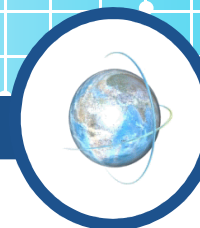
Đài thiên văn Valencia – Tây Ban Nha(1991 – 2000)



Nhà hoà nhạc Tenerife (1991 – 2003) – Tây Ban Nha(1991 – 2003)



PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

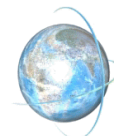


TỔNG MỨC ĐẦU TƯ PHƯƠNG ÁN 2

TT	Nội dung	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	Thuế VAT	Thành tiền sau thuế VAT
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG & THIẾT BỊ				376,409.9	37,641.0	414,050.9
I	Hạ tầng kỹ thuật				15,017.09	1,501.71	16,518.80
II	Nhà ga				164,999.45	16,499.95	181,499.40
III	Phần giàn không gian				50,684.00	5,068.40	55,752.40
IV	Cầu tàu				100,611.57	10,061.16	110,672.73
V	Phần thiết bị khác				45,097.76	4,509.78	49,607.54
B	CHI PHÍ KIẾN THIẾT CƠ BẢN KHÁC				21,799.9	2,180.0	23,979.9
1.1	Giai đoạn chuẩn bị đầu tư				1,550.1	155.0	1,705.1
II	Giai đoạn thực hiện đầu tư	%			17,502.6	1,750.3	19,252.8
1	Chi phí Quản lý dự án	%	$(G_{xl} + G_{tb}) \times 1.557\%$		5,862.0	586.2	6,448.2
2	Chi phí tư vấn đầu tư	%			10,070.9	1,007.1	11,078.0
3	Chi phí khác				1,569.7	157.0	1,726.7
III	Giai đoạn kết thúc đầu tư				2,747.2	274.7	3,021.9
C	Chi phí dự phòng	$10\% \times (A+B)$			39,821.0	3,982.1	43,803.1
	Tổng mức đầu tư	$A+B+C$			438,030.7	43,803.1	481,833.8
	LÀM TRÒN						481,833.5

(Bảng chữ: Bốn trăm tám mươi một tỷ, tám trăm ba mươi ba triệu, năm trăm ngàn đồng chẵn)

PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

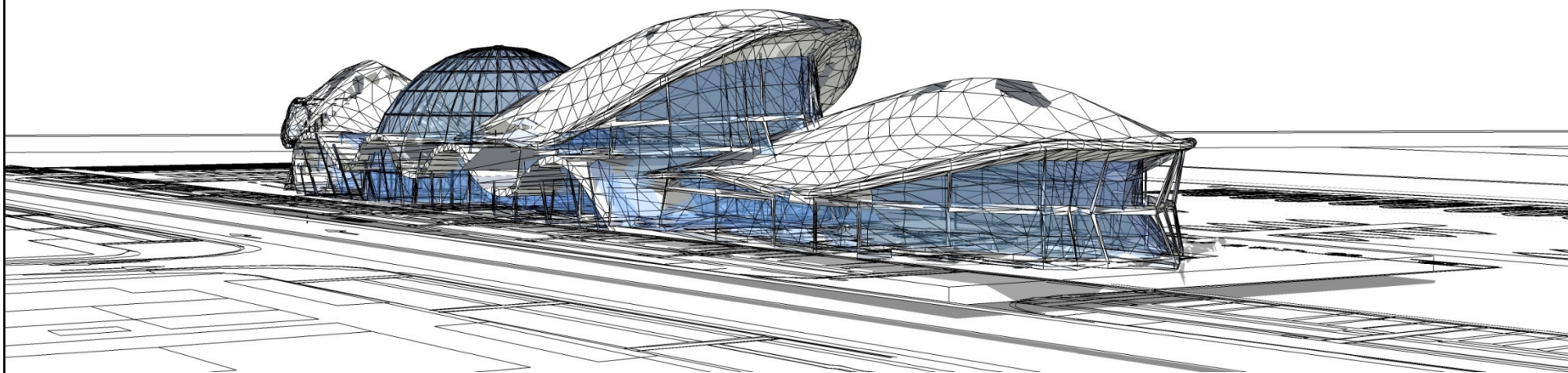


PHÂN TÍCH ƯU NHƯỢC ĐIỂM PHƯƠNG ÁN 1

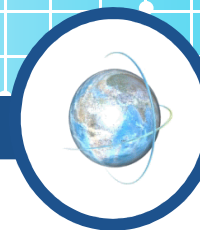
Ưu điểm: Hình thức kiến trúc mềm mại, thân thiện với môi trường, thể hiện được mức độ hoành tráng của công trình.

Nhược điểm: Biện pháp thi công khá phức tạp.

KẾT LUẬN: Sau khi phân tích ưu nhược điểm của 02 phương án. Chủ đầu tư đề xuất lựa chọn phương án 2 làm phương án chọn và triển khai đầu tư



ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ



1

Cho phép Công ty được đầu tư xây dựng Nhà ga tàu STO – Đà Nẵng .

2

Hỗ trợ 100% chi phí giải phóng mặt bằng và chi phí sử dụng đất

3

Giảm mức thuế thu nhập doanh nghiệp trong 15 năm thực hiện dự án

Nếu được UBND Thành phố Đà Nẵng chấp thuận đề xuất trên, Công ty chúng tôi và các Cổ đông cam kết tập trung mọi nguồn lực và nỗ lực cao nhất để thực hiện Dự án được thành công, tạo cảnh quan khang trang, sạch đẹp và là điểm nhấn về kiến trúc, phong cảnh cũng như tạo được công ăn việc làm, hiệu quả kinh tế – xã hội, tăng thu cho ngân sách và góp phần cho sự phát triển ngày càng lớn mạnh của thành phố Đà Nẵng./.



www.sto.com.vn

Trân trọng cảm ơn



www.sto.com.vn