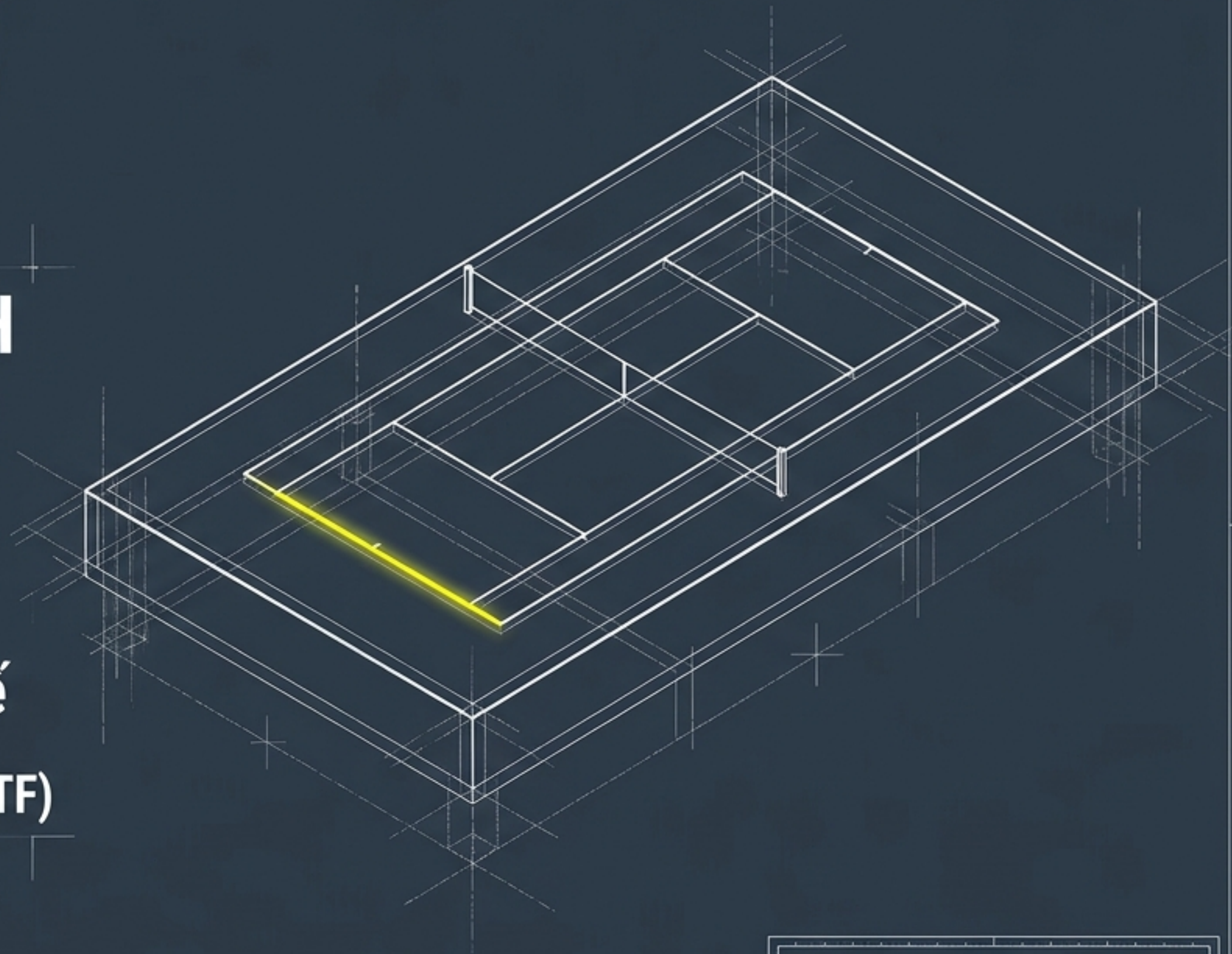


HƯỚNG DẪN QUY HOẠCH & LẬP DỰ ÁN TỔNG THỂ (PLANNING GUIDE)

**Tiêu chuẩn Xây dựng
Cơ sở vật chất Quần vợt Quốc tế**

Tác giả: Liên đoàn Quần vợt Quốc tế (ITF)



© ITF Facilities Guide

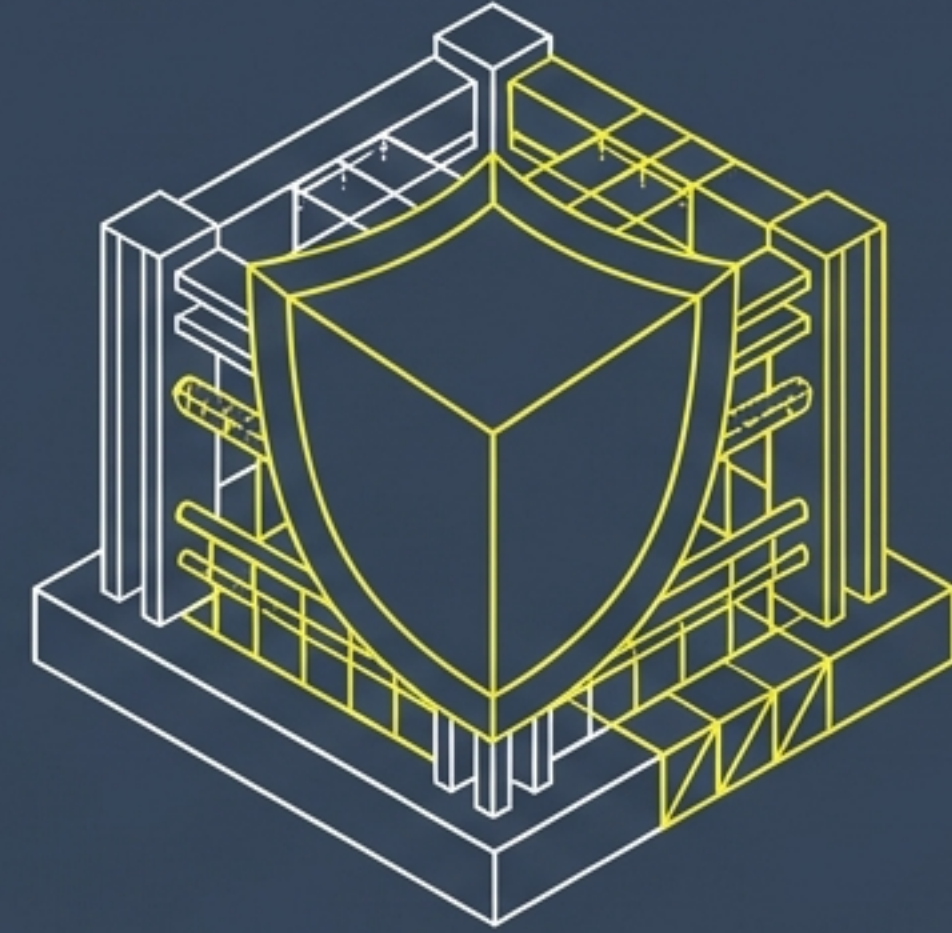
Biên dịch: Sky Tennis

Tâm quan trọng của Giai đoạn Quy hoạch



Mức Đầu Tư Lớn (Substantial Investment)

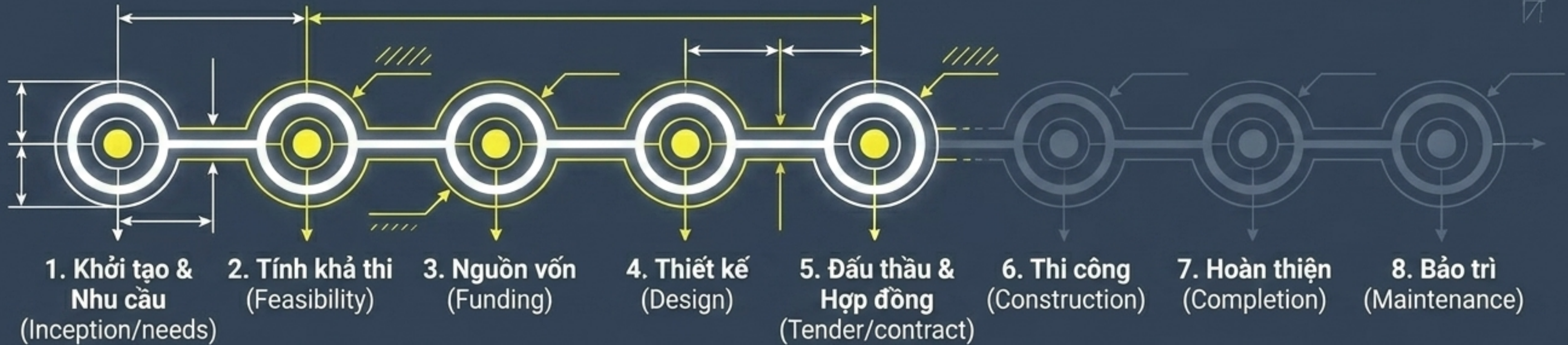
Việc phát triển cơ sở vật chất quần vợt đòi hỏi nguồn vốn khổng lồ. Bất kỳ sai sót nào trong giai đoạn đầu đều dẫn đến chi phí phát sinh theo cấp số nhân trong tương lai.



Mục Tiêu Cốt Lõi (Core Objective)

Dành đủ thời gian, công sức và nguồn lực cho giai đoạn lập dự án là cách duy nhất để giảm thiểu tối đa các rủi ro kỹ thuật và vấn đề vận hành về sau.

Khung Quy Trình 8 Bước Tiêu Chuẩn ITF



Hướng dẫn này tập trung chuyên sâu vào 5 bước tiền thi công – nền tảng quyết định sự thành bại của dự án.

Bước 1: Ma trận Khởi tạo & Định vị Nhu cầu (Inception Matrix)



Đối tượng (Who)

Phục vụ trình độ nào? Có mục tiêu thu hút khán giả hay truyền hình trực tiếp không?



Tần suất (Usage)

Hoạt động quanh năm không? Khai thác ban ngày hay kéo dài cả vào ban đêm?



Tiến độ & Vòng đời (Timescales)

Thời điểm khởi công và hoàn thành? Vòng đời khai thác mong muốn của công trình là bao lâu?

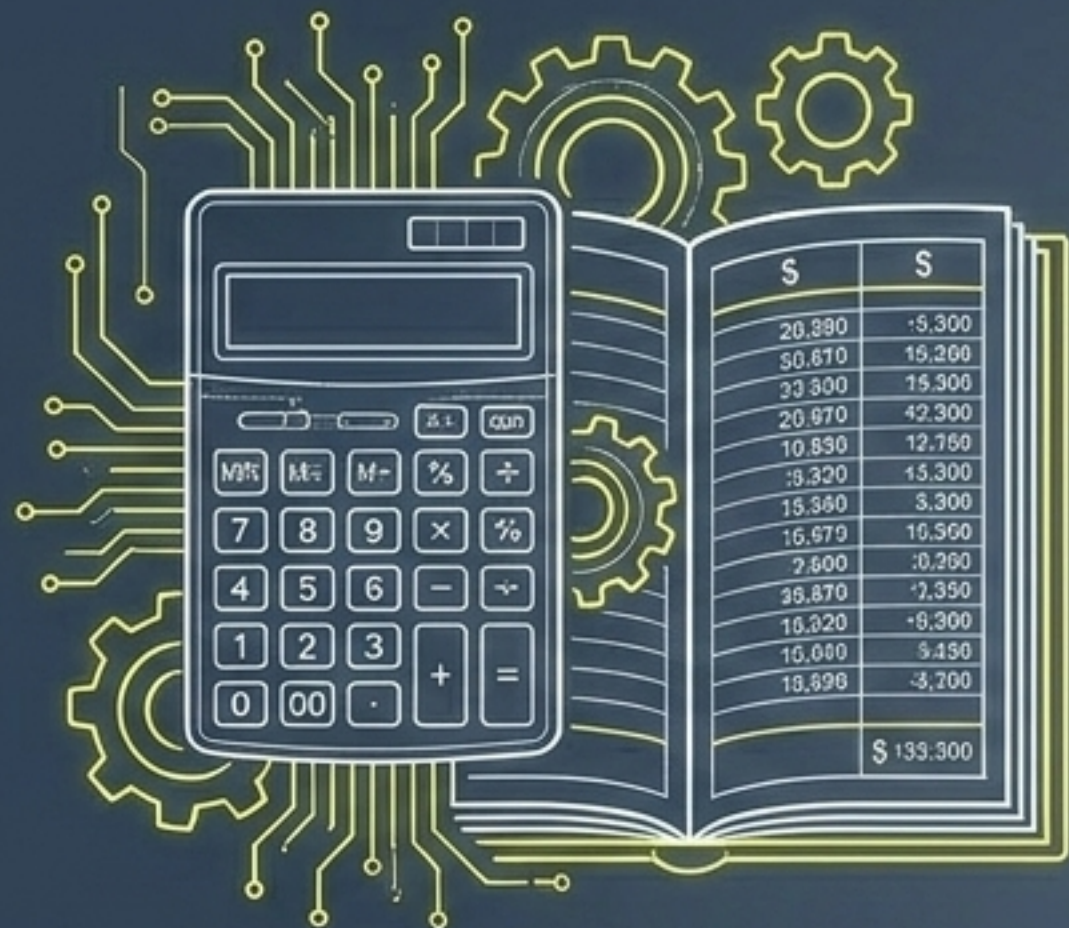


Thước đo Thành công (Success)

Chất lượng thi công, số giờ khai thác, số giải đấu tổ chức hay sự hài lòng của khách hàng?



Bước 2A: Nghiên cứu Tính Khả thi – Ngân sách & Chuyên gia



Thiết lập Ngân sách (Budget)

Xác định giới hạn đầu tư. Lên mức độ ưu tiên (số lượng sân vs. tiện ích đi kèm). Hiểu rõ các tùy chọn để kiểm soát chi phí chính xác.



Vai trò Chuyên gia (Consultant)

Giúp xác định khối lượng công việc thực tế, đánh giá hồ sơ thầu, giám sát thi công và dự phòng rủi ro. Việc thuê tư vấn chuyên môn giúp tránh những sai lầm thiết kế cực kỳ tốn kém.



Bước 2B: Tiêu chí Đánh giá & Lựa chọn Vị trí (Site Selection)

Kích thước: Diện tích có đủ để bố trí sân và khoảng lùi tiêu chuẩn?

Kinh tế: Chi phí san lấp và xây dựng tại vị trí này có tối ưu hóa ROI?

Địa hình & Nền đất: Nền đất có ổn định và hệ thống thoát nước có hiệu quả?



Môi trường: Khu vực có được che chắn tiếng ồn và không bị đổ bóng râm (đối với sân ngoài trời)?

Pháp lý: Đảm bảo tuân thủ tuyệt đối quy định quy hoạch của địa phương.

Tiếp cận: Hạ tầng giao thông có thuận tiện cho mọi đối tượng người chơi?



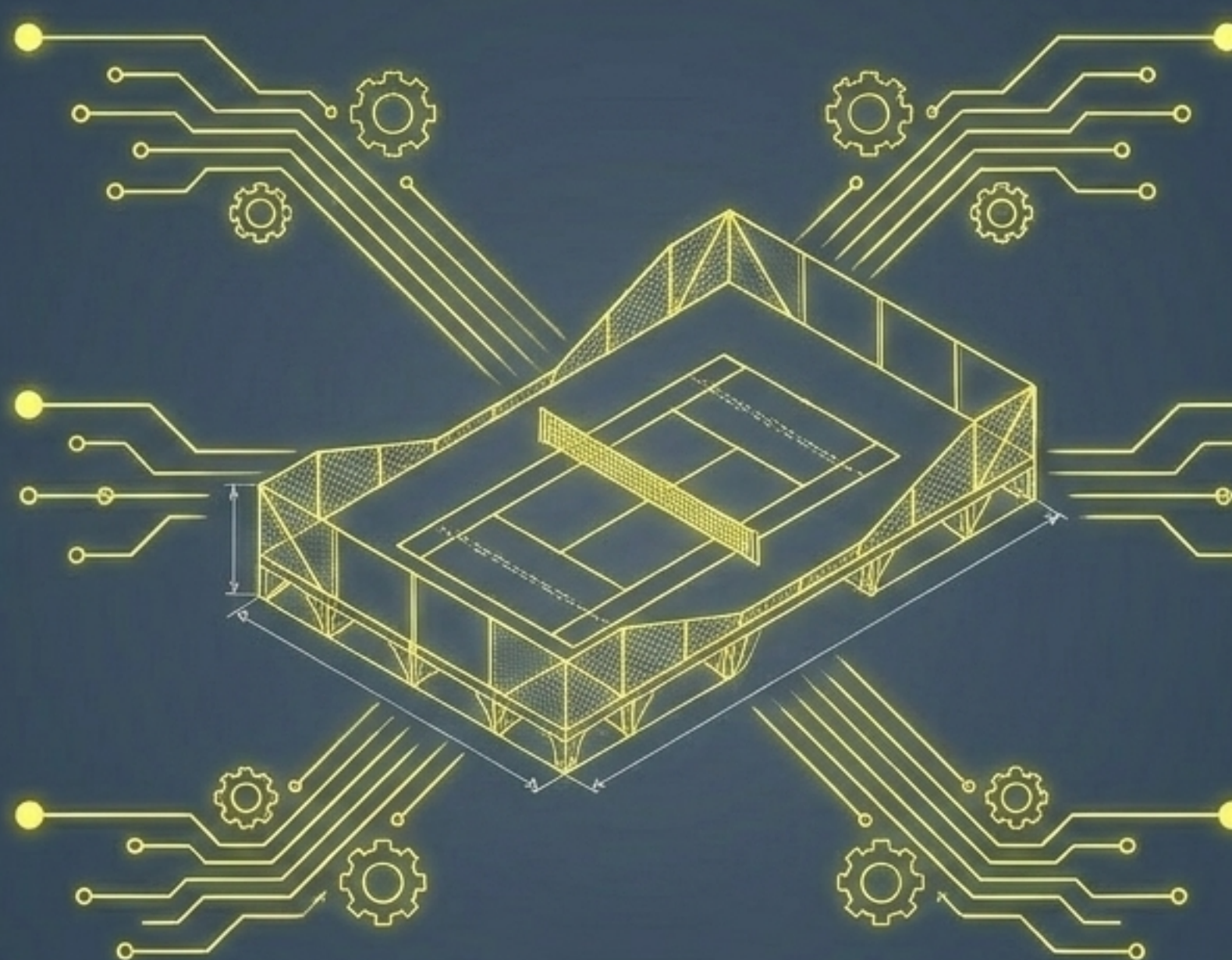
Biên dịch: Sky Tennis

Bước 4: Sơ đồ Tư duy Thiết kế Cơ sở (Design Architecture)

Không gian: Bố trí cụm sân và các khu tiện ích (Clubhouse, khu điều hành).

Môi trường: Trong nhà vs Ngoài trời — Yếu tố quyết định thời gian khai thác, hướng sân và tổng chi phí.

Bề mặt Sân: Lựa chọn chất liệu mặt sân (Acrylic, Đất nện, Thảm, v.v.) dựa trên đối tượng và khí hậu.

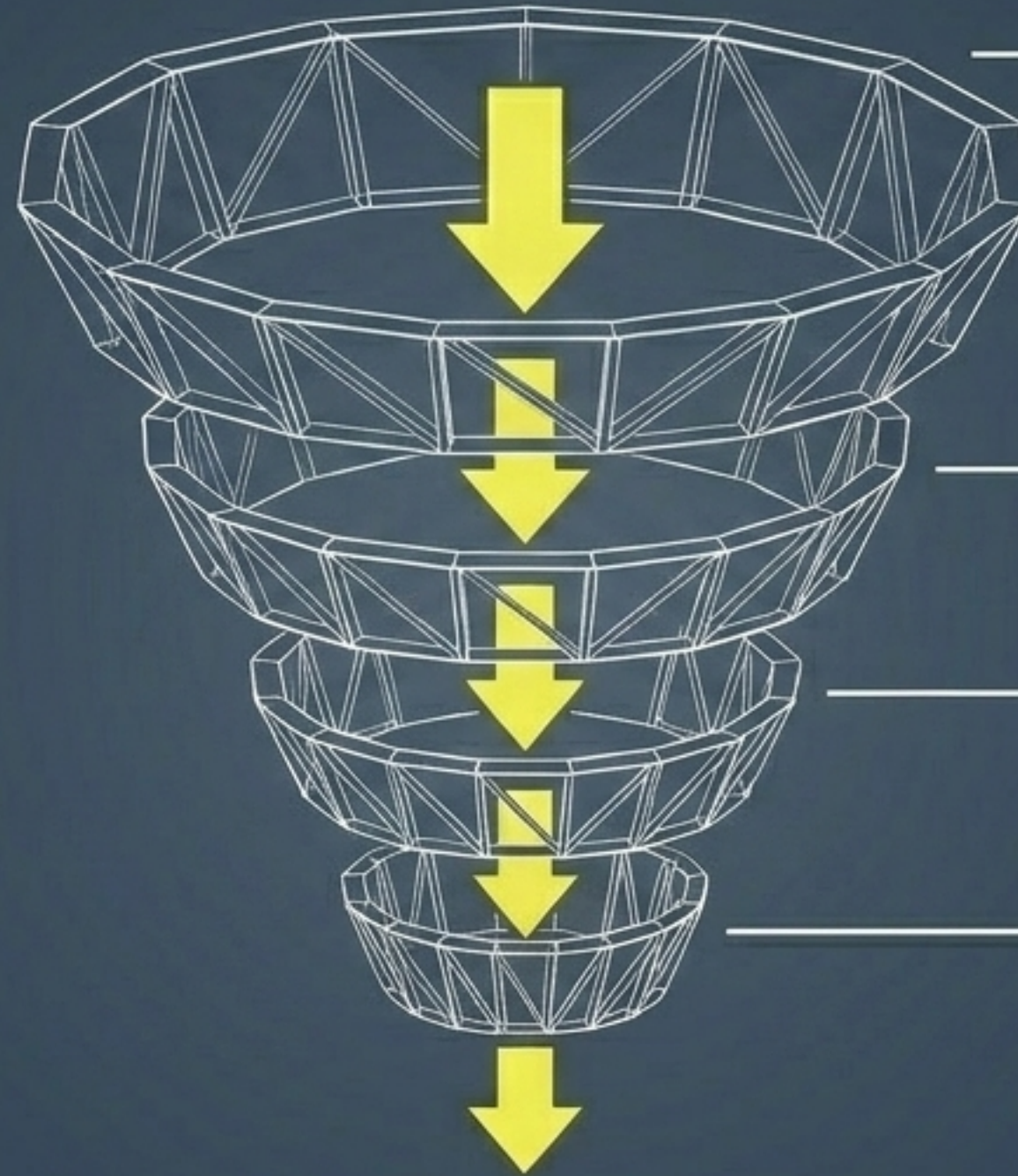


Chiếu sáng: Tính toán hệ thống đèn pha (Floodlights) đáp ứng tiêu chuẩn.

Phụ kiện: Cấu hình lưới, thiết bị bảo trì, ghế trọng tài và khán đài.

Mini-Tennis: Tích hợp vạch kẻ sân nhỏ cho công tác đào tạo trẻ.

Bước 5: Phễu Thẩm định Đấu thầu & Ký kết (The Vetting Funnel)



Lọc Hồ sơ & Năng lực: Kiểm tra lịch sử công ty, chứng chỉ hành nghề, chất lượng thi công và hợp đồng bảo hiểm rủi ro.

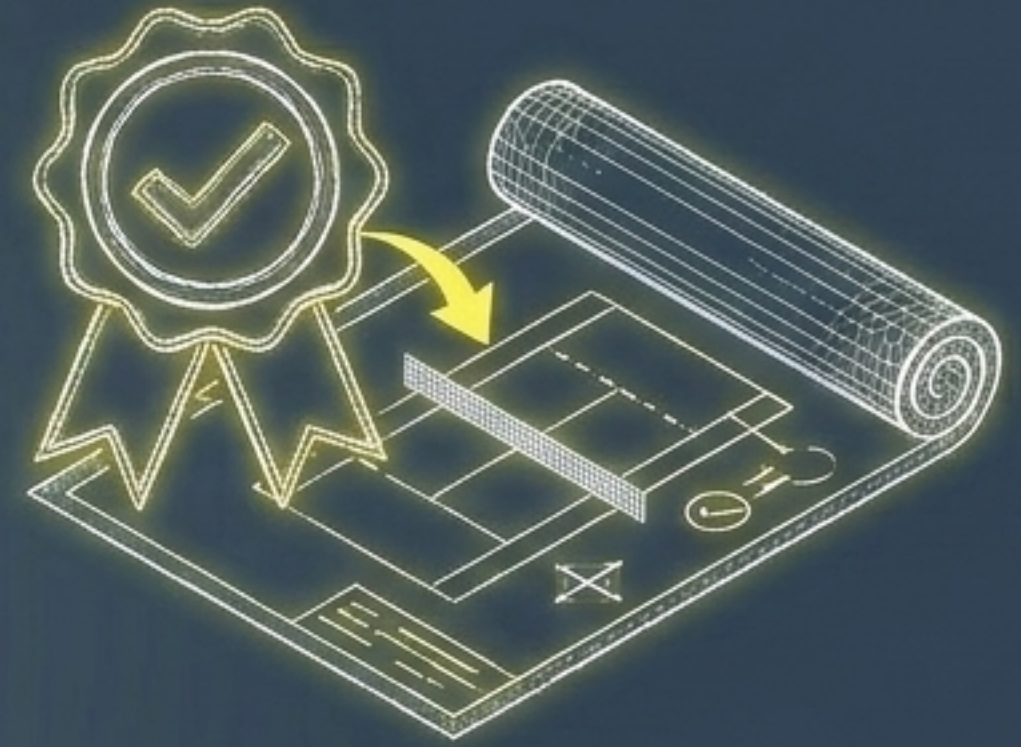
Thẩm định Thực tế: Thu thập tài liệu tham khảo và trực tiếp đi khảo sát các công trình nhà thầu đã hoàn thiện.

Đánh giá Đề xuất & Ký kết: So sánh báo giá chi tiết bằng văn bản. Quy tắc vàng: "Những gì không được bao gồm cũng quan trọng như"



Tổng kết: Trở thành Chủ đầu tư Thông thái

“Việc trở thành một chủ đầu tư hiểu biết, đầu tư tối đa thời gian và chất xám vào giai đoạn quy hoạch sẽ giúp tiết kiệm ngân sách và ngăn ngừa mọi rắc rối kỹ thuật về sau.”



Tính Pháp lý: Sự Đồng Thuận (Agreement in Writing).

Sau khi ra quyết định dựa trên dữ liệu, mọi thỏa thuận, thiết kế và cam kết với nhà thầu phải được lập thành văn bản với độ chi tiết cao nhất.

