

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC QUẢN LÝ VÀ CÔNG NGHỆ HẢI PHÒNG**

---



**ISO:9001-2015**

**ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP**  
**NGÀNH KIẾN TRÚC**

Sinh viên thực hiện: **PHẠM NGỌC BẢO**  
Giáo viên hướng dẫn: **TH.S-KTS. CHU ANH TÚ**

**Hải Phòng 2020**

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO**  
**TRƯỜNG ĐẠI HỌC QUẢN LÝ VÀ CÔNG NGHỆ HẢI PHÒNG**  
-----

**TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI (PLAZA CENTER)**

**ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP HỆ ĐẠI HỌC CHÍNH QUY**

**NGÀNH : KIẾN TRÚC**

Sinh viên thực hiện : PHẠM NGỌC BẢO

Giáo viên hướng dẫn: TH.S-KTS. CHU ANH TÚ

**HẢI PHÒNG 2020**

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO**  
**TRƯỜNG ĐẠI HỌC QUẢN LÝ VÀ CÔNG NGHỆ HẢI PHÒNG**

-----

**NHIỆM VỤ ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP**

Sinh viên: PHẠM NGỌC BẢO      Mã số: 1412109008.  
Lớp: XD1801K      Ngành: Kiến trúc  
Tên đề tài: TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI (PLAZA CENTER)

**NHIỆM VỤ ĐỒ ÁN**

1. Nội dung và các yêu cầu cần giải quyết trong nhiệm vụ đồ án tốt nghiệp (về lý luận, thực tiễn, các số liệu cần tính toán và các bản vẽ).
  - Tạo ra một công trình mang tầm cỡ quốc gia, là trung tâm thương mại dịch vụ đáp ứng được số lượng lớn người tới vui chơi giải trí mua sắm.
  - Công trình phải đảm bảo tính bền vững, thân thiện với môi trường và tiết kiệm năng lượng.
  - Công trình phải đảm bảo yêu cầu nước mắt và khả năng phát triển lâu dài Công trình thiết kế phải có vị trí và hình thức thu hút điểm nhìn, đảm bảo tầm nhìn trên không và từ dưới đất.
2. Các số liệu cần thiết để thiết kế, tính toán :
  - QCVN 01:2008 - Khoảng cách tối thiểu giữa hai khối nh ở cao tầng
  - QCVN 01:2008 - Khoảng lùi công trình
  - QCVN 01 2008 - Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất
  - TCVN 323-2004 - Tiêu chuẩn không gian công cộng
  - TCVN 323 2004 - Tiêu chuẩn không gian thương mại, dịch vụ
  - QCVN 01:2008 - Diện tích đậu xe.

.....

.....
3. Địa điểm thực tập tốt nghiệp:

**Công ty Cổ phần kiến trúc xây dựng nhà xanh – Green House**  
Trụ sở chính: 23/99 Lê Hồng Phong, Đông Khê, Ngô Quyền, Hải Phòng  
Văn phòng giao dịch: T1 nhà M2A lô 27 Lê Hồng Phong, Ngô Quyền, Hải Phòng.

**GIÁO VIÊN HƯỚNG DẪN ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP**

**Giáo viên hướng dẫn:**

Họ và tên: CHU ANH TÚ

Học hàm, học vị: Thạc sĩ , Kiến trúc sư

Cơ quan công tác: Trường Đại Học Quản lý và Công nghệ Hải Phòng

Nội dung hướng dẫn: .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Đề tài tốt nghiệp được giao ngày 18 tháng 03 năm 2019

Yêu cầu phải hoàn thành xong trước ngày 07 tháng 06 năm 2019

Đã nhận nhiệm vụ ĐATN

*Sinh viên*

Đã giao nhiệm vụ ĐATN

*Giáo viên hướng dẫn*

*Hải Phòng, ngày ..... tháng.....năm 2020*

**HIỆU TRƯỞNG**

**GS.TS.NGŨT Trần Hữu Nghị**

## TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI (PLAZA CENTER)

### MỤC LỤC

#### LỜI CẢM ƠN

##### A- PHẦN THUYẾT MINH

###### PHẦN I: PHẦN MỞ ĐẦU

###### I.1 GIỚI THIỆU CHUNG VỀ THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

###### I.2 LÝ DO LỰA CHỌN ĐỀ TÀI

###### I.3 VỊ TRÍ VAI TRÒ CỦA TTTM TRONG ĐỜI SỐNG XÃ HỘI

###### PHẦN II: NỘI DUNG NGHIÊN CỨU

###### II.1 VỊ TRÍ, RANH GIỚI, HIỆN TRẠNG VÀ CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG

###### II.1.1 Vị trí, ranh giới khu đất

###### II.1.2 Các yếu tố tác động

###### II.2 QUY MÔ CÔNG TRÌNH

###### II.2.1 Các hạng mục công trình

###### PHẦN III: PHƯƠNG ÁN VÀ GIẢI PHÁP THIẾT KẾ

###### III.1 Phương án thiết kế

###### III.2 Giải pháp thiết kế

###### PHẦN IV: KẾT LUẬN

##### B- PHẦN BẢN VẼ

#### LỜI CẢM ƠN

Bằng kiến thức thu được sau 5 năm học, được sự hướng dẫn tận tình của các thầy cô giáo, cùng sự nỗ lực của bản thân, em đã hoàn thành đồ án tốt nghiệp với đề tài: “TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI”

Cho phép em bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới các thầy cô giáo:

Giáo viên hướng dẫn: THS.KTS. CHU ANH TÚ. Cùng các thầy cô giáo trong khoa Kiến trúc, đã tận tâm hướng dẫn, chỉ bảo em hoàn thành đồ án này. Xin chân thành cảm ơn các bạn sinh viên đã giúp đỡ nhóm rất nhiều trong thời gian làm đồ án. Trong suốt quá trình 5 năm theo học tại trường Đại Học Quản Lý & Công Nghệ Hải Phòng, em xin chân thành cảm ơn các thầy cô đã truyền đạt cho em một khối lượng kiến thức cơ bản giúp ích nhiều cho đồ án tốt nghiệp cũng như quá trình hành nghề sau này. Trong quá trình học tập cũng như làm đồ án tốt nghiệp tuy có nhiều cố gắng nhưng với khả năng và kinh nghiệm còn hạn chế nên không thể tránh khỏi những thiếu sót khi thể hiện bài. Em mong các thầy cô xem xét góp ý và hướng dẫn để em vững vàng hơn sau khi tốt nghiệp.

Cuối cùng em xin chúc các thầy cô luôn khỏe mạnh và thành đạt trong sự nghiệp của mình!

Hải Phòng, ngày 21 tháng 11 năm 2020

Sinh viên

PHẠM NGỌC BẢO

## A. PHẦN THUYẾT MINH

### PHẦN I. PHẦN MỞ ĐẦU

#### I.1 Giới thiệu về thành phố Hải Phòng

Hải Phòng là thành phố duyên hải nằm ở hạ lưu của hệ thống sông Thái Bình thuộc đồng bằng sông Hồng có vị trí nằm trong khoảng từ 20035' đến 210 01' vĩ độ Bắc, và từ 106029' đến 107005' kinh độ Đông; phía Bắc và Đông Bắc giáp tỉnh Quảng Ninh, phía Tây Bắc giáp tỉnh Hải Dương, phía Tây Nam giáp tỉnh Thái Bình và phía Đông là biển Đông với đường bờ biển dài 125km, nơi có 5 cửa sông lớn là Bạch Đằng, Cửa Cấm, Lạch Tray, Văn Úc và sông Thái Bình. Diện tích tự nhiên là 1.507,57 km<sup>2</sup>, dân số 1.837.3 ngàn người (tính đến 01/04/2009), mật độ dân số trung bình của thành phố là 1.218,78 người/km<sup>2</sup>, vào loại trung bình so với các tỉnh đồng bằng sông Hồng.

-Hải Phòng từ lâu đã nổi tiếng là một cảng biển lớn nhất ở miền Bắc, một đầu mối giao thông quan trọng với hệ thống giao thông thủy, bộ, đường sắt, hàng không trong nước và quốc tế, là cửa chính ra biển của thủ đô Hà Nội và các tỉnh phía Bắc; là đầu mối giao thông quan trọng của Vùng Kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, trên hai hành lang - một vành đai hợp tác kinh tế Việt Nam - Trung Quốc. Chính vì vậy trong chiến lược phát triển kinh tế-xã hội vùng châu thổ sông Hồng, Hải Phòng được xác định là một cực tăng trưởng của vùng kinh tế động lực phía Bắc (Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh); là Trung tâm kinh tế-khoa học - kỹ thuật tổng hợp của Vùng duyên hải Bắc Bộ và là một trong những trung tâm phát triển của Vùng Kinh tế trọng điểm Bắc Bộ và cả nước. (Quyết định 1448 /QĐ-TTGN ngày 16/9/2009 của Thủ tướng Chính phủ). Hải Phòng ngày nay là thành phố trực thuộc Trung ương - là đô thị loại 1 cấp quốc gia gồm 7 quận (Ngô Quyền, Hồng Bàng, Lê Chân, Dương Kinh, Đồ Sơn, Kiến An và Hải An), 6 huyện ngoại thành (Thủy Nguyên, Hải An, An Lão, Kiến Thụy, Tiên Lãng, Vĩnh Bảo) và 2 huyện đảo (Cát Hải, Bạch Long Vĩ) với 228 phường và thị trấn (70 phường, 10 thị trấn và 148 xã). -Được thành lập theo Nghị định 145/2007/NĐ-CP ngày 12-9-2007 của Chính

phủ, quận Lê Chân hiện có 13 phường. Quận có tổng diện tích là 10,96 km<sup>2</sup>, dân số khoảng 155,25 nghìn nhân khẩu. Sau 6 năm, với sự kế thừa khu vực phát triển năng động nhất của huyện Lê Chân trước kia, nhưng đúng vào thời điểm nền kinh tế thế giới khủng hoảng tác động mạnh mẽ, quận gặp không ít khó khăn thách thức. Chính vì vậy, việc ban hành Quyết định 1479 có 5thể coi là cơ hội lớn, mở hướng phát triển cho một trong những quận “trẻ” nhất của thành phố...

#### I.2 Lý do chọn đề tài

-Trong công cuộc đổi mới công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước hiện nay chúng ta chứng kiến sự thay đổi từng ngày của đất nước, kinh tế tăng trưởng mạnh, giáo dục, văn hóa xã hội được nâng cao, cuộc sống của người dân ngày càng tốt hơn. Bên cạnh đó, công tác xây dựng cơ sở hạ tầng cũng có những bước tiến vượt bậc đem lại diện mạo mới cho đất nước. Trong xu hướng chung của đất nước, thành phố Hải Phòng cũng có sự phát triển không ngừng vươn lên trở thành một thành phố lớn của cả nước.

-Hiện nay thành phố Hải Phòng đang trên đà phát triển kinh tế vì vậy việc chọn đề tài này phục vụ cho việc phát triển kinh tế của thành phố Hải Phòng.

#### I.3 Vị trí vai trò của TTTM trong đời sống xã hội

TTTM là một cụm từ để chỉ chung cho một số loại hình Kết cấu hạ tầng thương mại hiện đại. Trong đó, loại hình Department stores được định nghĩa là một tòa nhà dành cho mục đích thương mại thuần túy, được chia ra cho thuê với nhiều gian hàng và được quản lý bởi một đối tượng cụ thể. Trên thế giới, loại hình này phát triển vào đầu thế kỷ 20 phục vụ mục đích trưng bày những mặt hàng xa xỉ ở nơi công cộng nhưng vẫn đảm bảo sự kín đáo và sang trọng trong một tòa nhà có không gian mở. Với mục đích này, department store thường hình thành tại khu trung tâm sầm uất, phục vụ nhu cầu mua sắm hàng hóa xa xỉ, đắt tiền của cư dân thành thị.

Bên cạnh đó, trên thế giới, thuật ngữ Shopping center/mall được sử dụng phổ biến để chỉ một loại hình Kết cấu hạ tầng thương mại bán lẻ tập trung, do chủ đầu tư xây dựng theo quy hoạch, trong đó bố trí nhiều loại hình bán lẻ, dịch vụ với cửa hàng chính/ cửa hàng hạt nhân là tâm điểm thu hút khách hàng. Loại hình này không chỉ đơn thuần là nơi mua hàng mà còn là nơi đáp ứng nhu cầu vui chơi, giải trí, thể thao, ... của người tiêu dùng. Ngày nay, do loại hình này cần một diện tích rộng nên thường được phát triển ở khu vực xa trung tâm thành phố.

Từ những khái niệm như trên, có thể nhận thấy đây là loại hình KCHTTM bán lẻ hiện đại, quy mô lớn hơn so với siêu thị, gồm phức hợp các gian hàng, cửa hàng cho thuê bán lẻ độc lập. Hàng hóa thuộc sở hữu của công ty hoặc thương nhân thuê cửa hàng. Ngoài ra còn có các hạng mục công trình phục vụ các hoạt động thương mại, giải trí,...

Với đặc điểm như vậy, TTTM là loại hình Kết cấu hạ tầng thương mại đa chức năng, đó là chức năng cung cấp dịch vụ gồm cả bán lẻ hàng hóa và ăn uống, sức khỏe, thể thao, cho thuê văn phòng, chức năng kết nối kinh doanh, xúc tiến thương mại ...

## **PHẦN II: NỘI DUNG NGHIÊN CỨU**

### **II.1. Vị trí, ranh giới, hiện trạng và các yếu tố tác động**

#### **II.1.1. Vị trí, ranh giới**

- Khu đất nằm trên trục đường Võ Nguyên Giáp ngay tại nút giao giữa đường Võ Nguyên Giáp và đường Bùi Viện. Cách trung tâm thành phố 4.5km về phía Bắc, cách sân bay Cát Bi 5km về phía Đông.
- Tổng diện tích khoảng 6ha.
- Phía Đông giáp với đường Bùi viện.
- Phía Tây giáp với đường Võ Nguyên Giáp
- Phía Nam giáp với ngã tư Võ Nguyên Giáp – đường Bùi Viện.
- Phía Bắc giáp với khu dân cư.

#### **II.1.2 Các yếu tố liên hệ tới công trình**

- Cảnh quan: công trình nằm trên trục đường lớn có tầm nhìn tốt, gần các dự án nhà ở cao cấp và các công trình công cộng.
- Giao thông: Vị trí công trình thuộc cửa ngõ phía Đông Nam của thành phố, là nơi tập trung nhiều đầu mối giao thông huyết mạch của thành phố.
- Môi liên hệ xung quanh: công trình nằm trong khu đô thị mới của thành phố cùng với rất nhiều các công trình dịch vụ công cộng khác đã và đang được xây dựng sẽ tạo được mối liên kết với nhau. Nằm trong khu vực có mật độ dân số cao, có lối sống hiện đại mới

### **II.2 Quy mô công trình**

#### **II.2.1 Các hạng mục công trình**

Tầng hầm :

a. Phòng kỹ thuật (PCCC)

b. Hệ thống kho hàng

c. Trục bảo vệ

d. Hệ thống thang vận chuyển hàng hóa

Tầng 1:

a. Sảnh chính

b. Sảnh phụ

c. Không gian trưng bày, triển lãm

d. Các không gian bán hàng (công nghệ điện tử, mỹ phẩm)

e. Hệ thống thang bộ, thang máy

f. Khu vực vệ sinh và các không gian phụ trợ

Tầng 2:

a. Không gian bán hàng (quần áo thời trang)

b. Khu vực vệ sinh và các không gian phụ trợ

Tầng 3,4:

a. Không gian nhà hàng ăn uống

b. Không gian vui chơi giải trí

c. Khu vực vệ sinh và các không gian phụ trợ

Tầng 5:

a. Không gian vui chơi giải trí

b. Rạp chiếu phim

c. Không gian café giải khát

d. Khu vực vệ sinh và các không gian phụ trợ

### **PHẦN III: PHƯƠNG ÁN VÀ GIẢI PHÁP THIẾT KẾ**

#### **III.1 Các phương án thiết kế.**

Căn cứ vào nhiệm vụ thiết kế, điều kiện tự nhiên và hiện trạng khu đất đưa ra 2 phương án:

- **Phương án 1:**

- Ưu điểm:

Giao thông rõ ràng, các khu chức năng mạch lạc.

Hình khối tập trung dễ dàng bố trí mặt bằng.

- Nhược điểm:

Tổng mặt bằng gây cảm giác nhàm chán, chưa tận dụng ưu điểm của khu đất.

Diện tích xây dựng lớn.

- **Phương án 2 (phương án chọn):**

- Ưu điểm:

Giao thông linh hoạt, thuận lợi.

Phân khu chức năng rõ ràng.

Tổng mặt bằng đa dạng, sinh động.

Tận dụng tối đa lợi thế hiện trạng và cảnh quan xung quanh khu đất.

- Nhược điểm:



Hình khối đơn giản.

### III.2 Giải pháp thiết kế

- Tạo ra một không gian trung tâm thương mại hiện đại, phát triển bền vững thân thiện với môi trường, tạo ra một không gian tiện nghi kiến trúc cho người sử dụng.
- Tạo ra một công trình sinh thái hòa hợp với môi trường thiên nhiên tiết kiệm

năng lượng, tạo ra một không gian cộng đồng thân thiện.

Quan điểm thiết kế:

- Không gian kiến trúc tiên nghi
- Sử dụng vật liệu hiện đại thân thiện với môi trường
- Đưa thiên nhiên vào công trình tạo cho con người cảm giác thoải mái
- Tận dụng năng lượng tiết kiệm từ thiên nhiên

Căn cứ vào đặc điểm mặt bằng khu đất, phương hướng quy hoạch, thiết kế tổng mặt bằng công trình phải căn cứ vào công năng sử dụng của từng loại công trình, dây chuyền công nghệ để có phân khu chức năng rõ ràng đồng thời phù hợp với quy hoạch đô thị được duyệt, phải đảm bảo tính khoa học và thẩm mỹ.

Bố cục và khoảng cách kiến trúc đảm bảo các yêu cầu về phòng chống cháy, chiếu sáng, thông gió, chống ồn, khoảng cách ly vệ sinh.

Toàn bộ mặt trước công trình trồng cây và để thoáng, khách có thể tiếp cận dễ dàng với công trình. Giao thông nội bộ bên trong công trình thông với các đường giao thông công cộng, đảm bảo lưu thông bên ngoài công trình. Tại các

nút giao nhau giữa đường nội bộ và đường công cộng, giữa lối đi bộ và lối ra vào công trình có bố trí các biển báo.

Bao quanh công trình là các đường vành đai và các khoảng sân rộng, đảm bảo xe cho việc xe cứu hỏa tiếp cận và xử lý các sự cố.

### PHẦN IV: KẾT LUẬN

Đối với mỗi đất nước, sự phát triển cơ sở hạ tầng chính là sự thể hiện rõ nhất sự phát triển của đất nước đó đáp ứng đầy đủ nhu cầu của người dân như vui chơi giải trí, mua sắm. được làm việc trong không gian đủ điều kiện về cơ sở vật chất giúp nâng cao sự sáng tạo trong công việc, và tái tạo sức sáng tạo sau những ngày làm việc căng thẳng hay là nơi chốn để mỗi cá nhân có được môi trường thể hiện cái tài lẻ của mình. Và thật đáng tự hào khi kiến trúc đóng góp một phần đáng kể trong việc tạo dựng một môi trường như vậy. Trung tâm thương mại và văn phòng Hai Phòng với địa thế có những đặc điểm nêng, công trình sẽ là nhịp cầu nối giữa những trái tim và tâm hồn yêu cuộc sống, mong muốn về một trong lai phát triển của những con người tài hoa đất Cảng.

**B – PHẦN BẢN VẼ**