

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC DÂN LẬP HẢI PHÒNG**

---



**ISO 9001 - 2008**

**ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP  
NGÀNH KIẾN TRÚC**

**KHÓA: 2010 - 2015**

**ĐỀ TÀI: TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ  
ĐƯỜNG LÊ HỒNG PHONG – HẢI PHÒNG**

**Giáo viên hướng dẫn: ThS.KTS. NGUYỄN THẾ DUY**

**Sinh viên thực hiện : BÙI VĂN TÙNG**

**MSV : 1012109080**

**Lớp : XD1401K**

**Hải Phòng 2015**

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC DÂN LẬP HẢI PHÒNG**

-----



ISO 9001 – 2008

**ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP**

**NGÀNH KIẾN TRÚC**

Sinh viên : BÙI VĂN TÙNG

Người hướng dẫn: ThS.KTS. NGUYỄN THẾ DUY

**HẢI PHÒNG - 2015**

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC DÂN LẬP HẢI PHÒNG**

-----

**TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ  
ĐƯỜNG LÊ HỒNG PHONG – HẢI PHÒNG**

**ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP HỆ ĐẠI HỌC CHÍNH QUY  
NGÀNH KIẾN TRÚC**

Sinh viên : BÙI VĂN TÙNG

Người hướng dẫn : ThS.KTS. NGUYỄN THẾ DUY

**HẢI PHÒNG - 2015**

**TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ**

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC DÂN LẬP HẢI PHÒNG**

-----

## **NHIỆM VỤ ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP**

Sinh viên: BÙI VĂN TÙNG

Mã số: 1012109080

Lớp: XD1401K

Ngành: Kiến trúc.

Tên đề tài: TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ  
ĐƯỜNG LÊ HỒNG PHONG – HẢI PHÒNG

**TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ**

**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).

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. Các số liệu cần thiết để thiết kế, tính toán :

.....

.....

.....

.....

3. Địa điểm thực tập tốt nghiệp:

.....

.....

.....

.....

**TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ**  
**CÁN BỘ HƯỚNG DẪN ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP**

**Cán bộ hướng dẫn thứ nhất:**

Họ và tên: .....

Học hàm, học vị: .....

Cơ quan công tác: .....

Nội dung hướng dẫn: .....

.....

.....

.....

Đề tài tốt nghiệp được giao ngày 16 tháng 09 năm 2015

Yêu cầu phải hoàn thành xong trước ngày 11 tháng 01 năm 2016

Đã nhận nhiệm vụ ĐATN

*Sinh viên*

Đã giao nhiệm vụ ĐATN

*Người hướng dẫn*

*Hải Phòng, ngày ..... tháng.....năm 2016*

**HIỆU TRƯỞNG**

**GS.TS.NGŨT *Trần Hữu Nghị***

**TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ**

**PHÂN NHẬN XÉT TÓM TẮT CỦA CÁN BỘ HƯỚNG DẪN ĐỒ ÁN**

**1. Tinh thần thái độ của sinh viên trong quá trình làm đồ án tốt nghiệp:**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**2. Đánh giá chất lượng của đồ án (so với nội dung yêu cầu đã đề ra trong nhiệm vụ Đ.A.T.N trên các mặt lý luận, thực tiễn, tính toán số liệu...):**

.....  
.....  
.....  
.....

**3. Cho điểm của cán bộ hướng dẫn (ghi bằng cả số và chữ):**

.....  
.....

*Hải Phòng, ngày ... tháng ... năm 20...*

**Cán bộ hướng dẫn**

*(họ tên và chữ ký)*

**TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ**

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC DÂN LẬP HẢI PHÒNG  
KHOA XÂY DỰNG - BỘ MÔN KIẾN TRÚC**

-----\*-----

**THUYẾT MINH ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP**

**ĐỀ TÀI : TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ  
ĐƯỜNG LÊ HỒNG PHONG - HẢI PHÒNG**

Giáo viên hướng dẫn : ThS.KTS.Nguyễn Thế Duy

Sinh viên thực hiện : Bùi Văn Tùng

Lớp : XD1401K

Mã sinh viên : 1012109080



## TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ

### Lời cảm ơn

Trước tiên em xin gửi lời cảm ơn đến các thầy các cô đã tạo điều kiện thuận lợi để em có thể hoàn thành đồ án tốt nghiệp này.

Trong quá trình 5 năm học tại trường Đại Học Dân Lập Hải Phòng em đã học tập và tích lũy được nhiều kiến thức và kinh nghiệm quý báu để phục vụ cho công việc sau này cũng như phục vụ cho việc hoàn thành đồ án tốt nghiệp.

Sau những tháng khẩn trương nghiên cứu và thể hiện đến nay em đã hoàn thành đồ án tốt nghiệp kiến trúc sư của mình. Đây là thành quả cuối cùng của em sau 5 năm nghiên cứu và học tập tại trường Đại Học Dân Lập Hải Phòng dưới sự dẫn dắt chỉ bảo nhiệt tình của các thầy cô trong trường.

Trong suốt quá trình làm đồ án em đã nhận được sự hướng dẫn tận tình của các thầy cô trong trường. Đặc biệt em xin chân thành cảm ơn sự hướng dẫn nhiệt tình, chu đáo của giảng viên hướng dẫn : **ThS.KTS. Nguyễn Thế Duy** đã giúp em hoàn thành đồ án.

Dù có cố gắng làm đồ án nhưng với lượng kiến thức còn hạn hẹp nên đồ án của em sẽ không tránh khỏi sai sót. Em rất mong nhận được sự đóng góp, nhận xét và chỉ bảo thêm của các thầy cô.

# TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ

## MỤC LỤC

### LỜI NÓI ĐẦU

|   |  |
|---|--|
| PHẦN I: SƠ LƯỢC QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN<br>CỦA TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ..... |  |
| PHẦN II: CƠ SỞ THỰC TIỄN CỦA ĐỒ ÁN .....  |  |
| I. VỊ TRÍ, VAI TRÒ CỦA TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI – CAO ỐC<br>VĂN PHÒNG TRONG ĐỜI SỐNG XÃ HỘI.....              |  |
| II. THỰC TRẠNG TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ CAO ỐC<br>VĂN PHÒNG Ở VIỆT NAM .....                               |  |
| 1. Thực trạng trung tâm thương mại cao ốc văn phòng hiện nay .....  |  |
| 2. Định hướng và giải pháp .....  |  |
| PHẦN III. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT VÀ CÁC YẾU TỐ<br>TÁC ĐỘNG.....                                      |  |
| I. HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG.....   |  |
| II. YẾU TỐ TỰ NHIÊN CỦA THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG.....  |  |
| III. YẾU TỐ XÃ HỘI.....   |  |
| PHẦN IV: QUY MÔ CÔNG TRÌNH .....  |  |
| I. KHỐI TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI.....   |  |
| 1. Khối không gian tiền sảnh chung .....  |  |
| 3.1.2.2. Khối không gian (KG) tổ chức sự kiện thương mại  |  |
| 3.1.2.3. Khối giao dịch thương mại.....   |  |
| 3.1.2.4. Khối dịch vụ phụ trợ GDTM.....   |  |
| 3.1.2.5. Các dịch vụ phục vụ chung .....  |  |
| 3.1.2.6. Khối văn phòng cho thuê:   |  |
| PHẦN V: GIẢI PHÁP THIẾT KẾ .....  |  |
| I. SỰ HÌNH THÀNH PHƯƠNG ÁN.....   |  |
| II. Ý TƯỞNG THIẾT KẾ.....   |  |
| 1. Quan điểm thiết kế:  |  |
| III. GIẢI PHÁP THIẾT KẾ .....   |  |

## TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ

### LỜI NÓI ĐẦU

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-TTg 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 (Thuỷ 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).

Dự kiến lên đến 1,4 triệu người năm 2011, đặc biệt tập trung chủ yếu ở khu vực trung tâm.

Trong những năm gần đây, các cấp chính quyền của Thành phố đã kêu gọi các doanh nghiệp trong và ngoài nước đầu tư cải tạo nâng cấp xây mới một số chợ - trung tâm thương mại - cao ốc văn phòng nhằm giải quyết nhu cầu thương mại và nơi làm việc cho người dân.

Do tốc độ tăng dân số nhanh, nhu cầu du lịch tăng lên, khu vực nội thành trở nên đông đúc, nhu cầu của người dân tăng cao dẫn đến việc xây dựng tự

## **TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ**

phát, chưa có công trình biểu trưng, làm ảnh hưởng lớn đến bộ mặt kiến trúc của cả thành phố.

Tình trạng buôn bán tự phát mọc lên đã gây ô nhiễm môi trường và mất mỹ quan đô thị.

Nhu cầu mua sắm và nơi làm việc ngày càng tăng, các công trình dịch vụ ngày càng phổ biến. Xu hướng tăng mật độ xây dựng giảm diện tích cây xanh ngày càng gia tăng.

Việc xây dựng các chợ - trung tâm thương mại trước đây đã không còn đáp ứng đủ nhu cầu của người dân, không gian trật chội ô nhiễm ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe của người dân.

Kiến trúc không phù hợp, bố trí công năng chưa hợp lý dẫn đến tình trạng coi nót trái phép, chất lượng vật liệu thấp, quá trình thi công không đảm bảo quy trình, quy phạm nên chất lượng đang ngày càng xuống cấp.

Với đề tài tốt nghiệp “Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê” em muốn góp phần nhỏ bé của mình trong việc nghiên hình thức trung tâm thương mại kết hợp với cao ốc văn phòng sinh thái nhằm đáp ứng nhu cầu thương mại và làm việc của người dân, đem đến tối đa tiện nghi cho người sử dụng, và tăng dần mối liên hệ cộng đồng giữa con người với con người – con người với thiên nhiên, góp phần bảo vệ môi trường, tạo ra một mô hình phát triển bền vững cho tương lai.

**PHẦN I**  
**SƠ LƯỢC QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ**  
**PHÁT TRIỂN CỦA TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ**  
**VĂN PHÒNG CHO THUÊ**

Trung tâm thương mại văn phòng cho thuê đã phát triển trên thế giới từ khá sớm từ những năm 30 của thế kỷ XX đặc biệt là ở các nước tư bản, do tốc độ phát triển kinh tế cao, công nghệ và kỹ thuật xây dựng có những bước đột phá. Ngành vật liệu xây dựng đã tạo ra được nhiều loại vật liệu xây dựng có chất lượng cao, đa dạng về chủng loại. Do vậy việc bùng nổ xây dựng trung tâm thương mại văn phòng cho thuê đã xảy ra trên khắp thế giới, những phải đến những năm sau này trung tâm thương mại văn phòng cho thuê mới phát triển mạnh cả về số lượng và chất lượng.

Tình hình phát triển trung tâm thương mại – văn phòng cho thuê ở các nước có khác nhau, riêng ở Anh và Mỹ do có nền công nghiệp phát triển nhanh nên trung tâm thương mại văn phòng cho thuê phát triển khá sớm.

Tại Châu Á trung tâm thương mại – văn phòng cho thuê cũng phát triển khá sớm, đặc biệt từ những năm 1970 hầu hết các nước phát triển đều xây dựng trung tâm thương mại – văn phòng cho thuê như Nhật Bản, Hồng Kông, Trung Quốc, Singapo ... càng gần đến những năm cuối thập kỷ 90 các mẫu trung tâm thương mại – văn phòng cho thuê có nhiều cải tiến phục vụ tối đa nhu cầu thương mại và nơi làm việc của người dân, có sự tìm tòi học hỏi, đem lại những hình thức có giá trị biểu hiện.

Trong vài thập kỷ gần đây xuất hiện xu hướng thiết kế trung tâm thương mại văn phòng cho thuê có xét đến ảnh hưởng của điều kiện vì khí hậu, tiết kiệm năng lượng, khác với các nhà tháp kính mong phong cách quốc tế đang thịnh hành trên thế giới. Đặc biệt với trung tâm thương mại – văn phòng cho thuê, Châu Á đã có những đại diện xuất sắc dẫn đầu trong việc tạo ra những không gian phát triển bền vững với môi trường bên ngoài như Ấn Độ, Malayxia, ngay từ những năm 1960 Charles Correa đã quan tâm đến mối liên hệ giữa kiến trúc và khí hậu sinh thái, với Correa thì nguyên tắc thiết kế là khí hậu và khu vực được thể hiện ở công trình tòa nhà.

## **TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ**

ECIL, MRF Buiding. Với hệ thống mái nhà nhiệt đới ông đã tìm đến sự thích ứng của kiến trúc với khí hậu nóng khô hoặc nóng ẩm ... với những tòa nhà trên đã giảm được tác động xấu đến môi trường sinh thái ở mức độ tối đa. Đây chính là một hướng đi tất yếu trong điều kiện môi trường đô thị đang bị đe dọa bởi khói, bụi và con người.

**PHẦN II**  
**CƠ SỞ THỰC TIỄN CỦA ĐỒ ÁN**

**SỰ CẦN THIẾT VÀ LÝ DO CHỌN ĐỀ TÀI :**

Từ thực tế đời sống rút ra những ghi nhận đóng góp cho thiết kế trung tâm thương mại – cao ốc văn phòng với ba yếu tố: tiện nghi, an toàn, sức khỏe. Trung tâm thương mại – cao ốc văn phòng không chỉ thỏa mãn nhu cầu vật chất, còn cả tâm hồn, tâm lý. Nói cách khác vấn đề trung tâm thương mại cao ốc văn phòng không chỉ giới KTS quan tâm mà còn là một trong số những vấn đề được xã hội và mọi quốc gia trên thế giới quan tâm và giành cho nó những đầu tư không nhỏ. Việc giải quyết vấn đề này là trách nhiệm cao cả đặt nên vai giới KTS. Trong tình hình phát triển kinh tế như hiện nay của nước ta nói chung và của Đà Nẵng nói riêng, cuộc sống của con người được nâng cao thì nhu cầu thương mại mua sắm ngày một nâng lên, bên cạnh đó là một sự phát triển mang tính bền vững, tiết kiệm, và tạo được môi trường vi khí hậu tốt, là một trong những nhu cầu cơ bản của người dân. Đây cũng là ý tưởng cơ bản mang tính nhân văn trong đề tài “tổ hợp trung tâm thương mại – cao ốc văn phòng Green Market”.

**I. VỊ TRÍ, VAI TRÒ CỦA TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI – CAO ỐC VĂN PHÒNG TRONG ĐỜI SỐNG XÃ HỘI.**

Trên thế giới bất kỳ quốc gia nào cũng đặt vấn đề giải quyết chỗ ở, nhu cầu thương mại – làm việc cho người dân là mục tiêu quốc sách số một. Nhu cầu về thương mại – nơi làm việc là một nhu cầu thiết yếu cho một xã hội phát triển, thỏa mãn nhu cầu này tức là nhằm ổn định chế độ chính trị và phát triển vững chắc nền kinh tế.

Tính ưu việt của tổ hợp trung tâm thương mại – cao ốc văn phòng:

Tiết kiệm xây dựng, đó là động lực chủ yếu của việc phát triển cao ốc, nhà cao tầng ở thành phố. Sự phát triển của kinh tế đô thị và tập trung dân số đã làm tăng thêm nhu cầu phát triển xây dựng, sự căng thẳng về đất đai xây dựng là mâu thuẫn chủ yếu, vì vậy con đường giải quyết ngoài việc mở rộng thích đáng ranh giới đô thị thì phải suy nghĩ đến việc trên một diện tích có hạn xây dựng được công trình tốt hơn, sử dụng được nhiều hơn. Căn cứ vào thực tiễn xây

## **TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ**

dựng một số đô thị ở Trung Quốc, trong khu ở xây dựng một số kiến trúc nhà cao tầng so với việc toàn bộ nhà nhiều tầng có thể tăng được từ 20% - 80% diện tích sàn, hiệu quả tiết kiệm tăng rõ rệt.

Căn cứ vào các đặc điểm của thành phố và khu vực xây dựng các trung tâm thương mại cao tầng có thể tạo được những hình dáng đẹp cho thành phố, một số kiến trúc cao tầng xuất hiện luôn luôn trở thành những cảnh quan và tiêu chí mới.

Điểm khác biệt của kiến trúc nhà cao tầng với nhà thấp tầng:

Nhà cao tầng nhà chọc trời là công trình của khoa học và công nghệ cao từ thiết kế xây dựng đến vận hành công trình. Vì vậy, người ta coi việc sử dụng nhiều năng lượng trong tòa nhà này là đương nhiên. Năng lượng và ô nhiễm với nhau theo luật đồng tiền làm ảnh hưởng lớn đến môi trường sống.

Do đặc điểm chịu lực, tổ chức không gian kiến trúc thường theo kiểu hợp khối, bố cục chặt và đặc. Điều này thường gây khó khăn cho tổ chức thông gió tự nhiên không gian bên trong, chính vì vậy giải pháp sử dụng điều hòa gần như bắt buộc và duy nhất. Các tường có biên độ diện tích lớn gấp nhiều lần diện tích mái làm cho việc hấp thụ bức xạ mặt trời cao dù có thông gió tốt nhưng vẫn nóng bức do cơ thể chúng ta phải trao đổi nhiệt bằng bức xạ với các bề mặt có nhiệt độ cao.

Trên tầng cao con người phải sống xa cây xanh, tạo sự ức chế về tâm lý cảnh quan thiên nhiên, bất tiện trong mọi sinh hoạt hàng ngày của con người.

Nước ta hiện nay có 14 triệu người sống trong đô thị, như vậy để thỏa mãn nhu cầu ở và làm việc của người dân ở đô thị phải có khoảng 250 – 350m<sup>2</sup>. Vì vậy, phát triển chiều cao là hướng đi tất yếu của đô thị.

## **II. THỰC TRẠNG TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ CAO ỐC VĂN PHÒNG Ở VIỆT NAM.**

### **1. Thực trạng trung tâm thương mại cao ốc văn phòng hiện nay**

Hiện nay ở nước ta có rất nhiều khu đô thị mọc lên ở các thành phố, để đáp ứng nhu cầu ở và làm việc trong khi dân số không ngừng gia tăng, đồng thời xây dựng thành phố ngày càng to đẹp đàng hoàng hơn, cao ốc văn phòng ở các thành phố vẫn là một chiến lược phát triển lâu dài.

Về quy hoạch hiện nay ở bất cứ đô thị lớn hay nhỏ trong cả nước việc bố trí không gian ở các đô thị cứ đều đặn giống nhau.



## **TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ**

Về vấn đề kỹ thuật môi trường một số đô thị mới hiện nay thiết kế với đường giao thông nội bộ nhiều ngõ cụt nối vòng gây bất tiện cho người dân, dẫn đến ùn tắc giao thông.

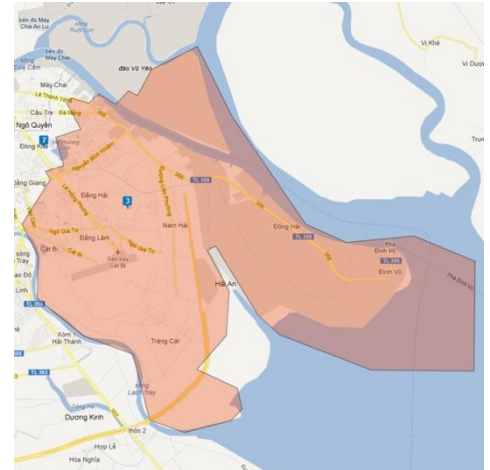
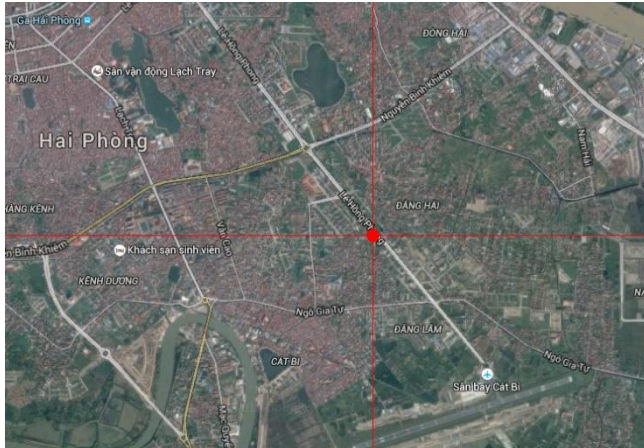
### **2. Định hướng và giải pháp**

- Một là phải hoàn thiện khuôn khổ pháp lý, hoàn thiện các quy chuẩn – tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.
- Hai là tăng cường đầu tư cho công tác khảo sát thiết kế, nâng cao chất lượng đồ án quy hoạch xây dựng.
- Ba là thu hút sự đầu tư vào các khu đô thị của các doanh nghiệp trong và ngoài nước trong sự kiểm soát quản lý của Nhà nước.
- Bốn là quản lý chặt chẽ công trình xây dựng và chất lượng công trình xây dựng.
- Năm là quản lý vận hành trung tâm thương mại một cách tiết kiệm hợp lý, triệt để.

## PHẦN III

### ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT VÀ CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG

#### I. HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG



- Phía đông là trục đường Lê Hồng Phong
- Phía nam là trục đường Ngô Gia Tự
- Phía tây giáp với khu dân cư
- Phía bắc là các dự án công trình công cộng

#### Phân tích các đặc điểm thuận lợi

-Hình chữ nhật dọc dọc theo trục đường quy hoạch, có đường giao thông với mặt đường khá rộng, điểm nhìn tốt. -Là khu vực dự báo sẽ phát triển nhất của quận Hải An với nhiều dự án trường học, các công trình thương mại, công cộng đang được hình thành.

-Do đặt trong khu vực trung tâm hành chính quận Dương kinh đã có quy hoạch chi tiết và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ nên sự kết hợp công trình toàn khu

#### Phân tích các đặc điểm thuận lợi

-Hình chữ nhật dọc dọc theo trục đường quy hoạch, có đường giao thông với mặt đường khá rộng, điểm nhìn tốt. -Là khu vực dự báo sẽ phát triển nhất của quận Hải An với nhiều dự án trường học, các công trình thương mại, công cộng đang được hình thành.

-Do đặt trong khu vực trung tâm hành chính quận Dương kinh đã có quy hoạch chi tiết và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ nên sự kết hợp công trình toàn khu vực chặt chẽ và hợp lý.

## II. YẾU TỐ TỰ NHIÊN CỦA THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

### 1. KHÍ HẬU

- Thời tiết Hải phòng mang tính chất đặc trưng của thời tiết miền Bắc Việt Nam: nóng ẩm, mưa nhiều, có 4 mùa Xuân, Hạ, Thu, Đông tương đối rõ rệt.

## **TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ**

Trong đó, từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau là khí hậu của một mùa đông lạnh và khô, mùa đông là 20,3°C; từ tháng 5 đến tháng 10 là khí hậu của mùa hè, nồm mát và mưa nhiều, nhiệt độ trung bình vào mùa hè là khoảng 32,5°C.

- Lượng mưa trung bình từ 1.600 – 1.800 mm/năm. Do nằm sát biển nên vào mùa đông, Hải Phòng ấm hơn 1oC và mùa hè mát hơn 1oC so với Hà Nội. Nhiệt độ trung bình trong năm từ 23°C – 26oC, tháng nóng nhất (tháng 6,7) nhiệt độ có thể lên đến 44oC và tháng lạnh nhất (tháng 1,2) nhiệt độ có thể xuống dưới 5oC. Độ ẩm trung bình vào khoảng 80 – 85%, cao nhất vào tháng 7, 8, 9 và thấp nhất là tháng 1, tháng 12.

- Trung bình 1 năm tổng số giờ nắng dao động từ 1 đến 2000 giờ/năm. Các tháng 5-7 thuộc thời kỳ nắng nhất, có lúc giờ nắng tới 200 giờ/ tháng. Từ tháng 8-9 số giờ nắng thoát đầu giảm mạnh và đạt giá trị cực tiểu 70-90 giờ vào tháng 12 sau đó lại tăng nhanh từ các tháng của đầu năm sau (tháng 1-2)

- Tốc độ gió trung bình không lớn dao động từ 1,0 -8,6 m/s.

Về mùa đông (từ tháng 10- tháng 4 năm sau)

+ Gió Tây Bắc với tần suất 25-29%

+ Gió Đông Bắc với tần suất 10-15%

Về mùa hè (từ tháng 5 - tháng 9)

+ Gió Nam đạt 10 -16%

+ Gió Tây Nam khoảng 11-14%

## **III. YẾU TỐ XÃ HỘI**

Kinh tế thành phố Hải Phòng vẫn duy trì được sự tăng trưởng nhưng tốc độ tăng không cao. An ninh quốc phòng được giữ vững. Điểm cần lưu ý trong năm nay là sự đổ vỡ của một số công ty tài chính hàng đầu của Mỹ cũng sẽ ảnh hưởng nhất định đến nước ta (nhất là xuất khẩu) và tình hình các nước châu Âu vẫn duy trì việc áp thuế chống bán phá giá với mặt hàng giày da của nước ta cũng làm ảnh hưởng một phần đến sản xuất trong nước. Với những nhận định tình hình trên, năm 2008: Tổng sản phẩm trong nước – GDP (giá so sánh 1994) của thành phố Hải Phòng ước tính 9,98% với cơ cấu (giá hiện hành) như sau: khu vực nông, lâm, thủy sản 3,76%, khu vực công nghiệp, xây dựng 47,91% và khu vực dịch vụ 48,34%.

## **PHẦN IV**

## **QUY MÔ CÔNG TRÌNH**

## TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Công trình trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê là khu thương mại và làm việc chất lượng cao, với nhiều loại hình kinh doanh khác nhau tạo cho con người một không gian làm việc mua sắm phong phú, thiên nhiên hòa quyện với các không gian của công trình đồng thời hạn chế tối đa tác động xấu của môi trường tới con người.

### III. NHIỆM VỤ THIẾT KẾ

#### I. KHỐI TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI

|  |                              |
|--|------------------------------|
| <b>1. Khối không gian tiền sảnh chung</b>  | <b>321-444m<sup>2</sup></b>  |
| 1. Không gian đại sảnh chính:  | 90-120m <sup>2</sup> .       |
| 2. Bộ phận (lễ tân) đón tiếp:  | 18-24m <sup>2</sup> .        |
| 3. Không gian giao tiếp - chờ - tiếp khách:  | 45-60m <sup>2</sup> .        |
| 4. Nhà vệ sinh (nam, nữ):  | 48-60m <sup>2</sup> .        |
| 5. Không gian các dịch vụ tiền sảnh:   | 120-180m <sup>2</sup> .      |
| + Gửi đồ:  | 30-45m <sup>2</sup> .        |
| + Không gian quầy lưu niệm:  | 24-30m <sup>2</sup> .        |
| + Không gian bưu chính - viễn thông - internet:  | 45-60m <sup>2</sup> .        |
| + KG các dịch vụ dân dụng tổng hợp nhỏ khác (ATM, phòng vé, ...)                       |                              |
| <b>3.1.2.2. Khối không gian (KG) tổ chức sự kiện thương mại 2788-3498m<sup>2</sup></b> |                              |
| 6. Không gian sảnh   | 90-120m <sup>2</sup> .       |
| 7. Không gian trưng bày giới thiệu TM định kỳ  |                              |
| + Loại nhỏ (15-20KG)   | 30-60m <sup>2</sup> /KG.     |
| + Loại lớn (4-6KG)   | 150-180m <sup>2</sup> /KG.   |
| 8. KG đa năng trưng bày, trình diễn và tổ chức sự kiện thương mại:                     | 300-450m <sup>2</sup> .      |
| 9. Bộ phận marketing - truyền thông quảng cáo:   | 90-120m <sup>2</sup> .       |
| 10. Không gian hội nghị lớn: 450-500 chỗ:  | 600-750m <sup>2</sup> .      |
| 11. Không gian hội thảo vừa: 150-200 chỗ:  | 240-360m <sup>2</sup> .      |
| 12. Không gian hội thảo nhỏ: ≤ 150 chỗ:  | 120-180m <sup>2</sup> .      |
| 13. Không gian đàm phán: 6-8 phòng   | 36-54m <sup>2</sup> /phòng.  |
| 14. Không gian ký kết: 3-4 KG:   | 45-60 m <sup>2</sup> /phòng. |
| 15. Không gian các dịch vụ hỗ trợ xúc tiến thương mại:                                 | 45-60m <sup>2</sup> .        |
| 16. Văn phòng - Ban tổ chức - (Điều hành) tại chỗ:                                     | 18-24m <sup>2</sup> .        |
| 17. Bộ phận phục vụ và kỹ thuật (tại chỗ):   | 18-24m <sup>2</sup> .        |

## TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| 18. Bộ phận an ninh (tại chỗ):                             | 15-18m <sup>2</sup> .            |
| 19. Nhà vệ sinh (nam, nữ):                                 | 48-60m <sup>2</sup> .            |
| <b>3.1.2.3. Khối giao dịch thương mại</b>                  | <b>1706-3024m<sup>2</sup>.</b>   |
| 20. Không gian chung:                                      | 60-90m <sup>2</sup> /KV.         |
| 21. Bộ phận đón tiếp và hướng dẫn:                         | 18-24m <sup>2</sup> .            |
| 22. Nhà vệ sinh (nam, nữ):                                 | 48-60m <sup>2</sup> .            |
| 23. Sàn giao dịch và chuyển giao Thương mại (trực tiếp):   | 240-300m <sup>2</sup> .          |
| 24. Sàn giao dịch thương mại điện tử:                      | 180-240m <sup>2</sup> .          |
| 25. Sàn đấu giá: 150-200 chỗ:                              | 200-240m <sup>2</sup> .          |
| 26. Thị trường chứng khoán:                                | 600-900m <sup>2</sup> .          |
| 27. Dịch vụ ngân hàng (3-5 ngân hàng):                     | 150-180m <sup>2</sup> /ngân hàng |
| 28. Dịch vụ chuyển đổi và thế chấp tài sản:                | 120-150m <sup>2</sup> .          |
| 29. Dịch vụ bảo hiểm GDTM và đầu tư:                       | 90-120m <sup>2</sup> .           |
| <b>3.1.2.4. Khối dịch vụ phụ trợ GDTM</b>                  | <b>720-990m<sup>2</sup>.</b>     |
| 30. Không gian chung:                                      | 45-60m <sup>2</sup> .            |
| 31. Nhà vệ sinh (nam, nữ):                                 | 90-120m <sup>2</sup> .           |
| 32. TT thông tin:  | 90-120m <sup>2</sup> .           |
| 33. TT Kiểm toán:  | 120-150m <sup>2</sup> .          |
| 34. TT tư vấn - môi giới và xúc tiến thương mại:           | 60-90m <sup>2</sup> .            |
| 35. TT kiểm định-chuyển phát và giám sát thương mại:       | 60-90m <sup>2</sup> .            |
| 36. TT dịch vụ tư pháp thương mại:                         | 60-90m <sup>2</sup> .            |
| 37. TT các dịch vụ hành chính tổng hợp:                    | 60-90m <sup>2</sup> .            |
| 38. TT hỗ trợ dịch vụ về thuế quan:                        | 45-60m <sup>2</sup> .            |
| 39. TT máy tính:   | 90-120m <sup>2</sup> .           |
| <b>3.1.2.5. Các dịch vụ phục vụ chung</b>                  | <b>5691-7755m<sup>2</sup>.</b>   |
| 40. Không gian chung:                                      | 30-45m <sup>2</sup> /KV          |
| 41. Nhà vệ sinh (nam, nữ):                                 | 36-48m <sup>2</sup> .            |
| 42. Không gian nhà hàng                                    |                                  |
| + Phòng tiệc lớn:  | 300-450m <sup>2</sup> .          |
| + Các phòng tiệc nhỏ : 3-5 phòng                           | 30-60m <sup>2</sup> /phòng.      |
| + Các phòng tiệc nhỏ: 3 – 5 phòng                          | 30 – 60m <sup>2</sup> /phòng     |
| + Nhà hàng phong cách riêng (Á, Âu, Nhật...) 2– 3 nhà hàng | 120-180m <sup>2</sup> /nhà hàng  |
| + Các quầy bar –café- giải khát                            | 120 – 180m <sup>2</sup>          |

## TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| + Bộ phận quản lý   | 24 – 36m <sup>2</sup>         |
| + Bộ phận phục vụ   | 36 – 48m <sup>2</sup>         |
| + Không gian phân phối  | 18-24m <sup>2</sup>           |
| + Bộ phận bếp   | 60-90m <sup>2</sup>           |
| + Bộ phận gia công  | 45 – 60m <sup>2</sup>         |
| + Bộ phận kho   | 12 – 18m <sup>2</sup>         |
| + Nhà vệ sinh và thay đồ (nhân viên)  | 30-36m <sup>2</sup>           |
| 43. Siêu thị mini   | 600 – 900m <sup>2</sup>       |
| 44. Trung tâm thời trang  | 180 – 240m <sup>2</sup>       |
| 45. Thẩm mỹ viện  | 180 – 240m <sup>2</sup>       |
| 46. Galery  | 180 – 240m <sup>2</sup>       |
| 47. Không gian giải trí   |                               |
| + bowling   | 450 – 600m <sup>2</sup>       |
| + bida  | 240 – 300m <sup>2</sup>       |
| + Kentucky  | 180 – 240m <sup>2</sup>       |
| + Café giải khát  | 360 – 450m <sup>2</sup>       |
| + Không gian trung tâm massage:   | 240 – 300m <sup>2</sup>       |
| + Không gian game   | 180 – 240m <sup>2</sup>       |
| + Trung tâm giải trí điện tử:   | 180 – 240m <sup>2</sup>       |
| + Không gian trung tâm giải trí thiếu nhi:  | 300 – 360m <sup>2</sup>       |
| + Không gian các CLB TDTT (3 – 6 CLB)<br>(trong nhà và sân ngoài trời): 2 sân tennis – sân gôn mini | 120 – 180m <sup>2</sup> /1CLB |
| <b>I. KHÔI VĂN PHÒNG CHO THUÊ</b>   |                               |
| 3.1.2.6. Khối văn phòng cho thuê:   | 7302-11782m <sup>2</sup>      |
| 48. Không gian chung  |                               |
| + Sảnh chính:   | 72 – 90m <sup>2</sup>         |
| + Sảnh tầng:  | 45 – 60m <sup>2</sup> /tầng   |
| 49. Nhà vệ sinh (nam, nữ):  | 30 – 42m <sup>2</sup>         |
| 50. Bộ phận thường trực, phục vụ:   | 30 – 42m <sup>2</sup>         |
| 52. Không gian các văn phòng cho thuê: 6000m <sup>2</sup> – 10.000m <sup>2</sup>                    | (tùy theo nhu cầu)            |

## PHẦN V

# TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ

## GIẢI PHÁP THIẾT KẾ

### I. SỰ HÌNH THÀNH PHƯƠNG ÁN

\* Hình thái quan hệ:

Con người – thiên nhiên

Con người – con người

Con người - kiến trúc

Kiến trúc – thiên nhiên

### II. Ý TƯỞNG THIẾT KẾ

Tạo ra một không gian tổ hợp thương mại cao ốc văn phòng 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.

1. Quan điểm thiết kế:

- Không gian kiến trúc tiện nghi
- Sử dụng vật liệu hiện đại thân thiện với môi trường
- Đưa thiên nhiên vào công trình tạo cho người sử dụng có cảm giác thoải mái.
- Tận dụng triệt để năng lượng từ thiên nhiên.

### III. GIẢI PHÁP THIẾT KẾ

- Mở các hướng giao thông chính của công trình ra đường Lê Hồng Phong
- Sử dụng giải pháp trồng cây xanh trên mái để che nắng và tạo không gian xanh cho công trình
- lợi ích và kết cấu của vườn trên mái
- Làm tăng giá trị thẩm mỹ cho tòa nhà
- Tăng diện tích khoảng xanh để sử dụng cho việc giải trí hoặc sử dụng cho việc khác.
- Làm tăng tuổi thọ của mái nhà lên tới 70%.
- Giải pháp cho vấn đề hiện tượng đảo nhiệt trong đô thị.
- Quản lý dòng chảy của nước mưa, nó làm giảm từ 50-90% dòng chảy trên mái.
- Cải thiện hiệu suất năng lượng của tòa nhà. Vườn mái làm cho tòa nhà ấm lên vào mùa đông và mát hơn vào mùa hè khoảng 30%.
- Giảm tiếng ồn.

## TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ

- Xử lý các độc tố trong không khí.
- Tạo ra môi trường sống an toàn.
- Cung cấp môi trường sống quan trọng cho các loài chim và côn trùng bản địa.

Có 2 loại:

- Loại vườn nhẹ (extensive): phù hợp những mái nhà có kết cấu kiến trúc yếu, lớp đất trồng mỏng, khoảng 8cm.
- Loại vườn có trọng lượng nặng (intensive): phù hợp với những mái nhà chịu được sức nặng lớn.

Ngoài ra còn có kiểu trung gian của 2 loại này (semi-intensive và semi-extensive).

-Extensive: đây là một ví dụ điển hình của loại vườn mái nhẹ, nó gồm những loại cây chịu hạn và hầu như không yêu cầu phải chăm sóc. Trọng lượng của kiểu vườn này là 50 kg/m<sup>2</sup>.



-Intensive: kiểu vườn này giống như bất kỳ một khu vườn bình thường nào. Trọng lượng của nó luôn luôn trên 500 kg/m<sup>2</sup>, và chúng yêu cầu phải chăm sóc bảo dưỡng thường xuyên.



-Semi-extensive: Vườn mái này được thiết kế cho mục đích bảo tồn đa dạng sinh học. Kiểu vườn này ít cần chăm sóc vì những loài cây trồng ở đây rất bình thường. Trọng lượng của nó khoảng 200 kg/m<sup>2</sup>



## TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ



-Semi-intensive: Lớp đất dày khoảng 10-15 cm, trọng lượng khoảng 250 kg/m<sup>2</sup>. Cần nhô cỏ và tưới nước thường xuyên.



### CẤU TẠO CỦA VƯỜN MÁI

Theo tiêu chuẩn, một vườn mái thường có 8 lớp:

## TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ



### 1. Nền và lớp phòng cháy.

Làm cho mái nhà vững chắc với sức nặng của khu vườn và đảm bảo an toàn khi có hỏa hoạn xảy ra.

### 2. Lớp màng chống thấm:

Màng chống thấm có thể hạn chế axit do rễ cây tiết ra.

Màng chống thấm nên được làm bằng các vật liệu nhẹ như :sỏi nhỏ,đất sét,hoặc gần đây còn sử dụng chất dẻo.

Trong một vài thiết kế những lớp chống thấm này có thể có thêm nhiệm vụ đó là :làm kho chứa nước cho cây sử dụng sau này.

### 3.Tấm chắn rễ.

Nó đảm bảo cho rễ cây ko ăn sâu vào làm hư lớp màng chống thấm. Tấm chắn này thỉnh thoảng được kết hợp ngay vào hệ thống thoát nước.

### 4.Lớp cách ly.

### 5. Lớp thoát nước.

Nhiều nước tràn ra khỏi bề mặt vườn mái sẽ gây xói mòn, hơn nữa mái nhà thường phẳng nên nếu quá nhiều nước ứ lại trên mái sẽ tạo ra các vũng nước làm cho rễ bị thối, tạo điều kiện cho cỏ dại và sâu bệnh phát triển.

Những vật liệu thoát nước thường là vật liệu tự nhiên hoặc những vật liệu tái chế:

## TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ

+ Sỏi, đá vụn:

Nhược điểm duy nhất của loại vật liệu này là nặng, còn lại nó có rất nhiều ưu điểm như kkinh tế, tốt cho môi trường, trữ được nhiều nước và giúp hòa tan các chất dinh dưỡng cần thiết cho cây.

+ Đá nôi, gạch vụn.

Chúng thường xốp và có thể chứa được nhiều nước và chất dinh dưỡng hơn đá sỏi. những vật liệu chứa được nhiều chất dinh dưỡng sẽ bảo đảm lượng dinh dưỡng chảy ra ngoài theo dòng nước là tối thiểu. những vật liệu này cũng rất nhẹ và do đó rất tốt cho vườn trên mái.

6. Lớp lọc và ngăn cản xói mòn.

Nên phủ một thảm lọc cho phép nước thấm qua nhưng ngăn cản sự rửa trôi những hạt đất nhỏ.

7. Lớp hỗn hợp đất trồng.

8. Lớp thảm thực vật.

### HỖN HỢP ĐẤT TRỒNG

| Extensive Soil | Intensive Soil | Vật liệu thoát nước |  |
|----------------|----------------|---------------------|--|
| Một lớp        | Hỗn hợp đất    | Hỗn hợp vật liệu    |  |
| Nhiều lớp      |                |                     |  |

### TÍNH CHẤT VẬT LÝ

|                      |                           |                          |                           |                           |                           |
|----------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tính giữ nước        | Min. 25 %                 | Min. 35%                 | Min. 50%                  | Min 15 %                  |                           |
| Tính thấm nước       | Min. 60 mm/min            | Min 0.6mm/min            | Min 0.3mm/min             | Min 180mm/min             |                           |
| Lượng không khí      | Min 25%                   | Min 15 %                 | Min 20%                   |                           |                           |
| Trọng lượng của vườn | 0,8-1,4 g/cm <sup>3</sup> | 1,0-2,2g/cm <sup>3</sup> | 1,4-2,2 g/cm <sup>3</sup> | 1,0-1,8 g/cm <sup>3</sup> | 0,8-1,8 g/cm <sup>3</sup> |

### TÍNH CHẤT HÓA HỌC

|            |           |           |         |           |
|------------|-----------|-----------|---------|-----------|
| pH         | 6,5 – 9,5 | 6,5 – 8,0 | 6,5-7,5 | 6,5 – 8,0 |
| Lượng muối | Max 1g/l  |           |         |           |

## TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ

trong  
nước

|                     |         |         |         |
|---------------------|---------|---------|---------|
| Chất hữu cơ ban đầu | 3 – 8 % | 3 – 6 % | 6 – 12% |
|---------------------|---------|---------|---------|

Nito hòa tan Max 60mg/l

Photpho Max 150mg/l Max 200mg/l

Kali Min 150mg/l Min 150mg/l

Những điều kiện cần đảm bảo khi xây dựng một khu vườn trên mái

1.Độ dốc Yêu cầu độ dốc của mái nhà chỉ từ 1-30 độ.



2.Chiều dài của mái: Chiều dài của mái nhà từ nóc tới mái hiên có ảnh hưởng tới độ ẩm trong đất.



3.Yếu tố gió. Trong những vùng gió mạnh cần phải tăng cường bảo vệ một vườn mái bằng cách sử dụng những mạng lưới gắn vào mái bên trong đất, buộc chặt nó lại với mái nhà.

4.Trọng lượng của khu vườn và kết cấu của mái nhà. Phân tích cấu trúc mái nhà một cách cẩn thận để xác định được khả năng chống đỡ của mái nhà ở những vị trí khác nhau từ đó có thể xác định kiểu vườn nào thích hợp.

5.Hệ thống tưới tiêu

