

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHIỆM VỤ THIẾT KẾ
PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC

DỰ ÁN:
TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TẠI NÚT GIAO ĐƯỜNG
68M VÀ ĐƯỜNG 42M PHƯỜNG LIÊM CHÍNH, THÀNH PHỐ
PHỦ LÝ (PL-DV01.23)

Địa điểm: Phường Liêm Chính, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam



Thành phố Phủ Lý, tháng 03/2025

Số: .../NVTK- TUANKIET

NHIỆM VỤ THIẾT KẾ PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC

**DỰ ÁN: TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TẠI NÚT GIAO ĐƯỜNG
68M VÀ ĐƯỜNG 42M PHƯỜNG LIÊM CHÍNH, THÀNH PHỐ PHỦ LÝ (PL-
DV01.23)**

1. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.

a. Khái quát về dự án

- Tên Dự án: Trung tâm Thương mại dịch vụ tại nút giao đường 68m và đường 42m phường Liêm Chính, thành phố Phủ Lý (PL-DV01.23).
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tuần Kiệt Hà Nam.
- Địa điểm: Phường Liêm Chính, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.
- Quy mô Dự án: Khu đất xây dựng Trung tâm Thương mại dịch vụ tại nút giao đường 68m và đường 42m phường Liêm Chính, thành phố Phủ Lý (PL-DV01.23), kinh doanh nhiều loại hình dịch vụ phù hợp với quy mô của trung tâm thương mại hạng III.
- Diện tích khu đất: 13.804,6 m².
- Nhóm Dự án: Nhóm B.
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác của nhà đầu tư.

b. Các căn cứ pháp lý để lập nhiệm vụ thiết kế

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ Nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 18/06/2014.
- Căn cứ Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 được Quốc Hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14 và Luật số 40/2019/QH14.
- Căn cứ Luật Đầu tư công số 39/2019/QH14 được Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ Nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 13/06/2019.
- Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 được Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ Nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 13/06/2019.
- Căn cứ Luật Bảo vệ Môi trường số 72/2020/QH14 được Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ Nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 17/11/2020.

- Căn cứ Luật Phòng cháy chữa cháy số 55/2024/QH15, Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 29/11/2024
- Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của luật kiến trúc;
- Căn cứ Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 1580/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND tỉnh Hà Nam về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Trung tâm Thương mại dịch vụ tại nút giao đường 68m và đường 42m phường Liêm Chính, thành phố Phủ Lý (PL-DV01.23).
- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầy đủ mã số dự án 1067260655 chứng nhận lần đầu ngày 06/8/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp cho dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ tại nút giao đường 68m và đường 42m phường Liêm Chính, thành phố Phủ Lý (PL-DV01.23).
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP785306 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 31/7/2024.
- Căn cứ Quyết định số 499/QĐ-UBND ngày 05 tháng 5 năm 2023 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 1 (khu trung tâm hiện hữu) theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Căn cứ Quyết định số 722/QĐ-UBND ngày 20 tháng 2 năm 2025 của UBND thành phố Phủ Lý Hà Nam về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm Thương mại dịch vụ tại nút giao đường 68m và đường 42m phường Liêm Chính, thành phố Phủ Lý.
- Các tài liệu khác có liên quan;

c. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng thiết kế

Áp dụng theo các Quy chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn thiết kế kiến trúc hiện hành.

2. TÍNH CHẤT CÔNG TRÌNH

Khu đất xây dựng Trung tâm Thương mại dịch vụ tại nút giao đường 68m và đường 42m phường Liêm Chính, thành phố Phủ Lý (PL-DV01.23), kinh doanh nhiều loại hình dịch vụ phù hợp với quy mô của trung tâm thương mại hạng III, bao gồm:

- Trung tâm thương mại dịch vụ (gồm 1 tầng hầm; 3 tầng nổi + Tum kỹ thuật) là công trình tổ hợp đa chức năng gồm: dịch vụ ăn uống, giải khát, vui chơi cho trẻ em và cho thuê các quầy, kệ bán hàng, không gian bán hàng đã được đầu tư hoàn thiện, xây dựng, lắp đặt, trang trí,... Rạp chiếu phim và các hạng mục khác trong trung tâm thương mại;
- Khu để xe không có mái che

- Công trình phụ trợ khác: Công kiểm soát ra - vào; Biểu tượng và công trình điểm nhấn kiến trúc - cảnh quan...

3. MỤC TIÊU:

- Làm cơ sở tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc công trình xây dựng.
- Làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng công trình
- Làm cơ sở lập thiết kế xây dựng công trình.
- Đảm bảo các yêu cầu về tính hiện đại, đồng bộ, tiên tiến, an toàn cao..., tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về thiết kế, vận hành và bảo trì và không vượt tổng mức đầu tư được duyệt.

4. ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG:

a. Địa điểm xây dựng

- Tại Phường Liêm Chính, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.
- Phía Đông Bắc giáp đường D1;
- Phía Tây Nam giáp đường Điện Biên Phủ;
- Phía Tây Bắc giáp đường Lê Duẩn;
- Phía Đông Nam giáp đất khu nhà ở.

b. Đánh giá hiện trạng

- Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch chủ yếu là đất nông nghiệp trồng rau muống, đường đá và đất trống.

- Trong phạm vi ranh giới thực hiện dự án không có dân cư, các công trình nhà ở khu vực lân cận được xây dựng mới khá kiên cố.

- Hiện trạng nền xây dựng: Nền hiện trạng dự án khá thấp so với khu vực lân cận, cụ thể:

- + Khu vực trồng rau muống (+1,94 ÷ +2,06)m;
- + Khu vực đất trống có cao độ khoảng +2,78m;
- + Khu vực đường đá có cao độ từ +(2,89 ÷ 3,44)m.

- Hiện trạng thoát nước mưa:

+ Hiện trạng khu vực lân cận của dự án có hệ thống thoát nước khá tốt gồm: Lưu vực 1 Khu vực Nam sông Châu-Đông sông Đáy phía Tây Bắc của dự án.

+ Hệ thống đường ống thoát nước hiện có trên các trục đường giao thông tiếp giáp như sau: Đường Lê Duẩn và Đường Điện Biên Phủ có công thoát nước nước D1000;

- Hiện trạng cấp nước:

+ Hiện trạng nguồn cấp nước thành phố Phủ Lý:

• Thành phố Phủ Lý có 4 nhà máy nước và một phần nhà máy nước mặt Sông Hồng giai đoạn 1: Tổng lượng nước của các NMN Phủ Lý 1 (công suất 20.000 m³/ngđ), NMN Phủ Lý 2 (công suất 50.000 m³/ngđ), NMN Liêm Tuyền (công suất 4.500 m³/ngđ), NMN Đình Xá (công suất 4.000 m³/ngđ) và 1 phần nhà máy nước

Sông Hồng (công suất giai đoạn 1 là 100.000 m³/ngđ) cung cấp cho thành phố Phủ Lý là khoảng 178.500m³/ngđ;

- Nguồn nước cấp cho thành phố Phủ Lý lấy từ nguồn nước mặt sông Đáy và Sông Hồng.

- Hiện trạng hạ tầng cấp nước khu vực nghiên cứu:

- Tuyến ống cấp nước trên đường Lê Duẩn dẫn nước từ nhà máy nước Hà Nam tới có đường kính D110mm;

- Nguồn nước sông Đáy và Sông Hồng cấp cho thành phố Phủ Lý có lưu lượng và chất lượng tốt đảm bảo cấp nước ổn định;

- Khu vực nghiên cứu đã có mạng lưới cấp nước phân phối tới các hộ tiêu thụ;

- Tỷ lệ dân được cấp nước sạch đạt gần 100%.

- Hiện trạng thoát nước bản và VSMT:

- + Hiện trạng thoát nước thải: Hiện trạng trên đường Lê Duẩn tiếp giáp phía Tây Bắc của dự án, có đường ống thoát nước thải có đường kính D300;

- + Hiện trạng thu gom chất thải rắn: Chất thải rắn phát sinh ra từ khu vực hiện nay thu gom qua dịch vụ của Công ty Cổ phần Môi trường & Công trình đô thị Hà Nam;

- + Hiện trạng nghĩa trang: Khu vực quy hoạch không có mộ.

- Hiện trạng cấp điện:

- + Lưới điện:

- Lưới 22KV: Hiện có tuyến trung áp 22 KV chạy trên trục đường Lê Duẩn và đường Điện Biên Phủ; tuyến đi trên không và cắt ngang qua phía Đông Nam khu đất dự án sẽ được hoàn trả và quy hoạch mới đi ngầm giáp ranh phía Đông Nam của dự án.

- + Nhận xét và đánh giá hiện trạng: Hiện nay nguồn điện cung cấp hiện có đã cơ bản phục vụ cung cấp cho dân cư và dự án hiện trạng. Vì vậy, cần khảo sát và đề xuất phương án cấp điện đầu nối trực tiếp từ trạm biến áp 1.500KVA được quy hoạch kéo về dự án.

- Hiện trạng thông tin liên lạc: Khu vực nghiên cứu dự án hiện đã có mạng lưới thông tin khá phát triển, đảm bảo liên lạc trong nước và quốc tế.

- Hiện trạng giao thông: Hiện trạng dự án tiếp giáp tại nút giao của hai trục được giao thông đối ngoại quan trọng là đường Lê Duẩn ở phía Tây Bắc và đường Điện Biên Phủ ở phía Tây Nam, cả hai trục đường này có quy mô mặt cắt ngang là 42,0m và 68,0m. Hai tuyến đường này kết nối với tất cả các tuyến giao thông chính của khu vực đô thị thành phố Phủ Lý;

5. CÁC YÊU CẦU VỀ QUY HOẠCH, CẢNH QUAN VÀ KỸ THUẬT

a. Yêu cầu chung

- Không gian, kiến trúc cảnh quan được tổ chức trên cơ sở bố trí công trình trung tâm thương mại bám theo hình thể khu đất với:

- Trục đường Lê Duẩn nằm ở phía Tây Bắc khu quy hoạch và đường Điện Biên Phủ nằm ở phía Tây Nam khu quy hoạch là trục chính để tiếp cận khu trung tâm thương mại, nên chú ý tạo điểm nhấn từ các hướng chính này;

- Hai trục đường phía Đông Nam và Đông Bắc khu quy hoạch sẽ là lối tiếp cận cho khu vực hậu cận của trung tâm thương mại.
- Không sao chép, sửa chữa từ các mẫu thiết kế nổi tiếng, hiện hữu, có sẵn trong và ngoài nước ... Tác giả của tác phẩm thiết kế phải hoàn toàn chịu trách nhiệm và bảo đảm về vấn đề tác quyền của thiết kế.
- Công trình phải mang tính biểu tượng, hiện đại, thẩm mỹ và tính độc đáo cũng như mang nét đặc trưng riêng của thành phố Phú Lý.
- Các công trình thuộc Dự án phải kết hợp thành một tổng thể hài hòa, thống nhất, kết hợp bố trí cây xanh cảnh quan quanh công trình.
- Nghiên cứu, tính toán, thiết kế đảm bảo các công trình đạt được yêu cầu tiện ích cao, đáp ứng các yêu cầu về công năng sử dụng, thân thiện với môi trường, đồng thời tạo được điểm nhấn về không gian cho khu vực;
- Nghiên cứu, tính toán để dự báo được các biến động có thể gặp trong tương lai, phù hợp với tiêu chí đô thị loại đặc biệt cấp quốc gia;
- Đảm bảo thiết kế xây dựng các công trình tuân thủ các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

b. Các yêu cầu về quy hoạch

- Yêu cầu chung:
 - + Nghiên cứu và đề xuất các phương án thiết kế đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, giao thông, sân vườn, bãi đỗ xe, ...
 - + Đối với thiết kế quy hoạch tổng mặt bằng các công trình kiến trúc:
 - Quy hoạch tổng mặt bằng phải có bố cục không gian kiến trúc hiện đại, mật độ xây dựng hợp lý, tạo sự hài hòa giữa bộ mặt kiến trúc đô thị với cảnh quan kiến trúc khu vực.
 - Công trình phải được bố trí có khoảng lùi để đảm bảo tầm nhìn và an toàn giao thông. Quy định về khoảng lùi tuân theo quy định về quy hoạch xây dựng hiện hành.
 - Diện tích xây dựng công trình không lớn hơn 60% diện tích khu đất.
 - Quy hoạch tổng mặt bằng thuận lợi cho việc thiết kế đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, giao thông, sân vườn... theo yêu cầu sử dụng. Có chỗ để xe phù hợp với quy mô. Công trình phải có tầng hầm.
 - Sân, đường nội bộ, vườn hoa cây xanh được bố trí hợp lý, tạo điều kiện để công trình tiếp cận với môi trường tự nhiên và thuận tiện cho xe cứu hỏa ra vào khi có sự cố cháy nổ.
 - Bố cục tổng mặt bằng phải được xem xét tổng thể, kể cả những bộ phận kỹ thuật đặt ngoài công trình chính, có tính đến phát triển theo niên hạn sử dụng.
- Đối với thiết kế kiến trúc các công trình:
 - Công trình phải được xây dựng theo hướng hợp khối, hiện đại và có bản sắc riêng.
 - Đảm bảo mật độ cây xanh và chỗ đỗ xe cho các công trình hành chính, cơ quan theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Tổ chức không gian hài hòa với các khu vực chức năng xung quanh.
- Là công trình điểm nhấn.

c. Các yêu cầu về cảnh quan và kiến trúc của công trình

Công trình sử dụng vật liệu thích hợp hướng đến phong cách hiện đại - địa phương. Công năng sử dụng hợp lý, đa chức năng hóa các không gian.

- Các chi tiết kiến trúc phải đảm bảo thể hiện theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế và yêu cầu sử dụng;
- Sử dụng vật liệu đảm bảo thân thiện với môi trường.

❖ Phương án thiết kế kiến trúc

- Đảm bảo công năng sử dụng của công trình Trung tâm mua sắm.
- Đảm bảo việc thông thoáng và chiếu sáng tự nhiên tốt nhất.
- Hình thức kiến trúc công trình hiện đại và có thẩm mỹ cao.
- Đưa ra các cấu tạo và giải pháp thi công phù hợp;
- Đề xuất các vật liệu xây dựng chất lượng cao, bền vững, sang trọng, phù hợp với khí hậu, truyền thống và tập quán khu vực, hài hòa với cảnh quan tự nhiên chung đô thị.

❖ Yêu cầu về nội dung công trình và giải pháp thiết kế

- Nghiên cứu, đề xuất phương án thiết kế kết cấu phù hợp với quy hoạch và công năng sử dụng đảm bảo hài hòa với các công trình xung quanh.
- + Giải pháp kết cấu hiện đại, an toàn, bảo đảm tính khả thi, có giá thành xây dựng hợp lý, đảm bảo phương án kiến trúc đã được phê duyệt.

6. CÁC YÊU CẦU VỀ QUY MÔ CÔNG TRÌNH

Quy mô:

- Diện tích khu đất	13.804,6 m ²
- Mật độ xây dựng	≤60%
- Tổng Diện tích sàn xây dựng	~27.296 m ²
- Diện tích xây dựng	~ 7.882 m ²
- Tầng cao (không tính tầng hầm)	03 tầng + tum
- Tầng hầm	01 tầng
- Hệ số sử dụng đất	~2 lần

- Xây dựng Trung tâm thương mại dịch vụ (gồm 1 tầng hầm; 3 tầng nổi + Tum) là công trình tổ hợp đa chức năng gồm: dịch vụ ăn uống, giải khát, vui chơi cho trẻ em và cho thuê các quầy, kệ bán hàng, không gian bán hàng, rạp chiếu phim đã được đầu

tư hoàn thiện, xây dựng, lắp đặt, trang trí,... Thuê và cho thuê lại mặt bằng, nhà kho, hội trường và các hạng mục khác trong trung tâm thương mại;

- Khu để xe không có mái che;
- Công trình phụ trợ khác: Cổng kiểm soát ra - vào; Biểu tượng và công trình điểm nhấn kiến trúc - cảnh quan...

7. CÁC YÊU CẦU KHÁC

a. Đối với việc áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế

- Đơn vị tư vấn phải tính toán, thiết kế các công trình trên cơ sở các quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành.

b. Đối với hiện trạng kiến trúc cảnh quan

- Điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, đánh giá tổng hợp hiện trạng về sử dụng đất, quá trình phát triển tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, các yếu tố lịch sử đặc trưng hoạt động xã hội và cộng đồng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật ... xác định các quỹ đất hiện có và dự kiến phát triển cho khu vực nghiên cứu.

c. Đối với bản vẽ thiết kế

- Hồ sơ tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc: tuân thủ các yêu cầu tại Quy chế thi tuyển.
- Bản vẽ thiết kế phải có kích cỡ, tỷ lệ, khung tên được thể hiện theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành khác có liên quan.
- Quy cách hồ sơ thiết kế phải tuân thủ quy định tại Điều 37 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

Nơi nhận:

- Đ.vị TVTK;
- Lưu: VT, BTCTC;

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TUẦN KIẾT HÀ NAM



PHẠM ANH LINH
GIÁM ĐỐC