

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 thực hiện : NGUYỄN ĐÌNH HÙNG

Giáo viên hướng dẫn: THS.KTS.NGUYỄN THỊ NHUNG

Hải Phòng 2017

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

TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI, VĂN PHÒNG,
CĂN HỘ HẠ LONG

ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP HỆ ĐẠI HỌC CHÍNH QUY

NGÀNH: KIẾN TRÚC

Sinh viên NGUYỄN ĐÌNH HƯNG

Giáo viên hướng dẫn THS .KTS .NGUYỄN THỊ NHUNG

HẢI PHÒNG 2017

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

NHIỆM VỤ ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP

Sinh viên: Nguyễn Đình Hưng .

Mã số : 1212109060

Lớp: XD1602K

Ngành: Kiến trúc

Tên đề tài: TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI, VĂN PHÒNG VÀ CĂN
HỘ HẠ LONG

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 không gian lý tưởng cho con người, tiện nghi cao.
- Phục vụ nhu cầu cấp thiết trong đời sống và thúc đẩy kinh tế là định hướng của đề tài.
- Công trình đảm bảo yêu cầu trước mắt và khả năng phát triển lâu dài.
- Công trình phải đảm bảo về mặt thẩm mỹ.
- Công trình thiết kế phải có vị trí và hình thức thu hút điểm nhìn, đảm bảo tầm nhìn từ trên không và từ dưới đất. (Công trình như một điểm sáng của tuyến đường du lịch biển của thành phố Hạ Long đag trên đà phát triển mạnh nói riêng và của tỉnh Quảng Ninh nói chung)

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

TCXDVN_4455-1987 - Tiêu chuẩn bản vẽ xây dựng Việt Nam

Số: 02/2001/QĐ-TCĐL – Tiêu chuẩn xếp hạng sao của tổng cục du lịch

TCVN 5065 : 1990 - Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam

TCXDVN_323-2004 - Tiêu chuẩn thiết kế nhà cao tầng

TCXDVN_6160-1996 - Tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy nhà cao tầng

TCXDVN_4455-1987 - Tiêu chuẩn bản vẽ xây dựng Việt Nam

TCXDVB 333-2005 – Chiều sáng nhân tạo bên ngoài công trình công cộng

TCXDVN 323-09-11-2004 - Nhà cao tầng-TCTK

3. Địa điểm thực tập tốt nghiệp:

Địa chỉ : Công Ty Cổ Phần Thiết Kế HCDC 36 Lý Tự Trọng TP. Hải Phòng

GIÁO VIÊN HƯỚNG DẪN ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP

Giáo viên hướng dẫn:

Họ và tên:

Học hàm, học vị:

Cơ quan công tác:.....

Nội dung hướng dẫn:

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

Đề tài tốt nghiệp được giao ngày thángnăm 20.....

[Type text]

Yêu cầu phải hoàn thành xong trước ngày tháng năm 20.....

Đã nhận nhiệm vụ ĐATN

Sinh viên

Đã giao nhiệm vụ ĐATN

Giáo viên hướng dẫn

Hải Phòng, ngày tháng.....năm 2017

HIỆU TRƯỞNG

GS.TS.NGŨT *Trần Hữu Nghị*

MỤC LỤC

LỜI CẢM ƠN.....	3
CHƯƠNG I : PHẦN MỞ ĐẦU.....	4
1.1 Giới thiệu chung về Thành Phố Hạ Long Tỉnh Quảng Ninh	4
1.2 Hiện trạng của thành phố Hạ Long tỉnh Quảng Ninh.....	5
1.3 Lý do chọn đề tài.....	6
1.4 Vị Trí và vai trò của TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI, VĂN PHÒNG VÀ CĂN HỘ	7
1.5 Một số công trình tham khảo	10
CHƯƠNG II : NỘI DUNG	
2.1. Khảo sát và đánh giá hiện trạng, vị trí công trình :	
2.1.1. Vị trí.....	11
2.1.2. Phân tích hiện trạng.....	12
2.1.3. Quy mô xây dựng.....	14
2.1.4. Nội dung chức năng công trình.....	15
2.2. Thiết kế công trình	
2.2.1. Các nội dung cần thiết kế	16
2.2.2. Giải pháp kiến trúc.....	16
2.2.3. Nội thất , Các giải pháp kỹ thuật.....	18

2.2.4. Các nội dung quan trọng khác.....	20
--	----

CHƯƠNG III : KẾT LUẬN

3.1. Kết luận.....	24
3.2. Bản vẽ kỹ thuật	

LỜI CẢM ƠN

Đồ án tốt nghiệp là kết quả của một quá trình học tập và rèn luyện của sinh viên sau 5 năm ngồi trên ghế nhà trường. Đây là cơ hội để sinh viên chứng tỏ mình trước khi bước vào một giai đoạn mới. Chúng em đã thực hiện đồ án này với hi vọng gửi gắm vào đó ý tưởng kiến trúc của mình, cùng với việc tập dượt đúc rút kinh nghiệm để trở thành một KTS có kiến thức và khả năng nghề nghiệp tốt khi ra trường lập nghiệp. Sau quãng thời gian tìm tòi, nghiên cứu, học hỏi qua các tài liệu cùng với sự say mê với kiến trúc, dưới sự dìu dắt của các thầy cô em đã hoàn thành đồ án tốt nghiệp với đề tài :

TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI, VĂN PHÒNG VÀ CĂN HỘ HẠ LONG

Lời đầu tiên em xin bày tỏ lòng kính trọng, cảm ơn và biết ơn sâu sắc tới giảng viên : **Ths.Kts. NGUYỄN THỊ NHUNG** người đã trực tiếp chỉ bảo, dẫn dắt em trong suốt quá trình thực hiện đồ án. Em cũng xin chân thành cảm ơn toàn thể các thầy cô trong khoa, trong trường đã quan tâm, tận tình chỉ bảo chúng em trong suốt 5 năm học vừa qua. Những kiến thức mà các thầy cô đã truyền đạt thực sự là hành

trang quý giá để chúng em bước vào con đường phía trước. Chúng em mong rằng sau đồ án tốt nghiệp và khi đã ra đời làm việc vẫn sẽ nhận được sự giúp đỡ chỉ bảo nhiệt tình và ân cần của các thầy các cô.

Do kiến thức và kinh nghiệm thực tế còn hạn chế, thời gian có hạn nên trong quá trình thực hiện đồ án em không tránh khỏi những sai sót. Nên em mong muốn sẽ tiếp tục nhận được sự quan tâm, giúp đỡ, chỉ bảo của các thầy cô và các bạn để em có điều kiện học hỏi, củng cố và nâng cao kiến thức của mình.

Em xin chân thành cảm ơn các thầy cô.

Kính chúc các thầy cô luôn luôn mạnh khỏe, hạnh phúc !

CHƯƠNG I : PHẦN MỞ ĐẦU

1.1 : Giới thiệu chung về Thành Phố Hạ Long Tỉnh Quảng Ninh :

Thành phố Hạ Long là thành phố tỉnh lỵ, trung tâm văn hóa, kinh tế, chính trị của tỉnh Quảng Ninh, thuộc vùng duyên hải Bắc Bộ. Thành phố Hạ Long nằm ở trung tâm của tỉnh Quảng Ninh, có diện tích 271,95 km², với chiều dài bờ biển dài gần 50 km. Phía đông Hạ Long giáp thành phố Cẩm Phả, tây giáp thị xã Quảng Yên, bắc giáp huyện Hoành Bồ, nam là vịnh Hạ Long. Thành phố nằm dọc theo bờ Vịnh Hạ Long với chiều dài 50 km, cách thủ đô Hà Nội 165 km về phía Tây, thành phố Cảng Hải Phòng 60 km về phía Tây Nam, cửa khẩu Móng Cái 184 km về phía Đông Bắc, phía nam thông ra Biển Đông. Hạ Long có vị trí chiến lược về phát triển kinh tế, an ninh quốc phòng của khu vực và quốc gia.

Thành phố Hạ Long có địa hình đa dạng và phức tạp, đây cũng là một trong những khu vực hình thành lâu đời nhất trên lãnh thổ Việt Nam, địa hình ở đây bao gồm cả đồi núi, thung lũng, vùng ven biển và hải đảo, được chia thành 3 vùng rõ rệt gồm có: Vùng đồi núi bao bọc phía bắc và đông bắc, Vùng ven biển ở phía nam quốc lộ 18A cuối cùng là Vùng hải đảo.

Thành phố Hạ Long thuộc vùng khí hậu ven biển, với 2 mùa rõ rệt là mùa đông và mùa hè. Nhiệt độ trung bình hằng năm là 23.70C. Mùa đông thường bắt đầu từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, nhiệt độ trung bình là 16.70C rét nhất là 50C. Mùa hè từ tháng 5 đến tháng 10. nhiệt độ trung bình vào mùa hè là 28.60C, nóng nhất có thể lên đến 380C. Lượng mưa trung bình một năm của Hạ Long là 1832 mm, phân bố không đều theo 2 mùa.

Kinh tế & Xã hội :

Cơ cấu kinh tế của thành phố được xác định là: Công nghiệp - du lịch, Dịch vụ, Thương mại, Nông - lâm nghiệp và hải sản. Năm 2002, GDP của thành phố đạt 1700 tỷ đồng chiếm 38% toàn tỉnh (trong đó Công nghiệp & xây dựng chiếm 31%, Dịch vụ & du lịch chiếm 53%), tổng thu ngân sách chiếm 86,3% toàn tỉnh. Tốc độ tăng trưởng GDP bình quân là 12%/năm.

Thành phố có 1470 cơ sở sản xuất Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp bao gồm các ngành khai thác chế biến than, vật liệu xây dựng, cơ khí, chế biến gỗ, lương thực thực phẩm, may mặc. Có 3 khu công nghiệp tập trung là Cái Lân, Việt Hưng và Hà Khánh, 4 cảng lớn là Cửa Dứa, Cái Lân, Hồng Gai, B12 và 11 cảng nhỏ.

Khai thác than được xem một thế mạnh của thành phố với nhiều mỏ lớn như Hà Tu, Hà Lâm, Tân Lập, Núi Béo, lượng than khai thác mỗi năm ước đạt trên 10 triệu tấn. Gắn liền với các mỏ là các nhà máy sàng tuyển, cơ khí các xí nghiệp vận tải và bến cảng. Hạ Long phát triển mạnh công nghiệp đóng tàu, sản xuất vật liệu xây dựng, chế biến thực phẩm hải sản. Nhà máy đóng tàu Hạ Long có thiết kế đóng tàu dưới 53.000 tấn, nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh có tổng công suất 1.200 MW. Hạ Long còn có nhiều mỏ đất sét rất tốt, với khoảng 6 nhà máy sản xuất gạch ngói chất lượng cao, cung cấp cho trong và ngoài tỉnh, có một phần xuất khẩu. Cảng quốc gia Cái Lân là cảng nước sâu của thành phố. Nhiều thương hiệu nổi tiếng trong nước như: Viglacera Hạ Long, Công ty Dầu thực vật Cái Lân (Neptune, Cái Lân), Bột mì VIMA FLOUR (Hoa Ngọc Lan), Bia Hạ Long, Hải sản Hạ Long...

Ngư nghiệp là một thế mạnh với nhiều chủng loại hải sản, và yêu cầu tiêu thụ lớn, nhất là phục vụ cho khách du lịch và cho xuất khẩu. Thành phố đã và đang đóng mới nhiều tàu thuyền lớn để chuyển ra đánh bắt tuyến ngoài khơi. Hàng xuất khẩu chủ yếu là than và hải sản, hàng nhập khẩu là xăng dầu, máy mỏ, sắt thép, phương tiện vận tải. Tổng kim ngạch xuất khẩu năm 2002 đạt 160 triệu USD.

Năm 2011 thu ngân sách của thành phố là 19.445 tỷ đồng, và thu nhập bình quân đầu người năm 2011 là 3.718 USD/người/năm bằng 2,86 lần so với cả nước.

Năm 2009, Thành phố Hạ Long có dân tộc Kinh chiếm đa số còn có 15 dân tộc khác gồm có Sán Dìu, Hoa, Tày, Nùng, Hán, Dao, Thổ, Mường, Vân Kiều, Cao Lan... với 2.073 nhân khẩu chủ yếu là dân tộc Sán Dìu, Tày, Hoa.

Du lịch :

Hạ Long được mệnh danh là thành phố du lịch, trung tâm du lịch lớn của Việt Nam. Năm 2012 số du khách đến Vịnh Hạ Long đạt trên 7 triệu lượt người. Vịnh Hạ Long đã được UNESCO công nhận là Di sản thiên nhiên thế giới. Ngoài ra vào lúc 2 giờ của ngày 12 tháng 11 năm 2012 (theo giờ Việt Nam), vịnh Hạ Long được tổ chức New7Wonders tuyên bố là một trong bảy kỳ quan thiên nhiên thế giới mới. Hạ Long đã được nhận Cúp quốc gia về môi trường là Thành phố xanh - sạch - đẹp.

Gắn liền với vịnh Hạ Long, phường Bãi Cháy và các phường Tuần Châu, Hùng Thắng đang là vùng phát triển các khách sạn nhà hàng và xây dựng các công trình du lịch. Hạ Long có khoảng 20 khách sạn lớn nhỏ với nhiều khách sạn 4, 5 sao, trang thiết bị đầy đủ đón khách quốc tế và hơn 300 khách sạn nhỏ. Các bãi tắm Bãi Cháy, Thanh Niên, Tuần Châu ngày càng được tu bổ, phát triển, ngoài ra một công viên vui chơi đã hình thành. Ngoài vịnh, với gần 30 hang động đã được phát hiện, các hang động Thiên Cung, Đầu Gỗ, hang Sừng Sốt đã được đưa vào phục vụ du lịch tạo thêm sức hấp dẫn.

Cụm di tích lịch sử và danh thắng ở trung tâm thành phố bao gồm Núi Bài Thơ, Đền thờ Đức Ông Đông Hải Đại Vương Trần Quốc Nghiễn, Chùa Long Tiên ở bên núi Bài Thơ. Các địa chỉ lịch sử, các sinh hoạt văn hoá và sinh cảnh, các đồi thông, các công viên thành phố đang được khai thác để đón hơn 1 triệu khách trong những năm tới.

1.2 : Hiện trạng của Thành Phố Hạ Long , tỉnh Quảng Ninh :

Vị trí địa lý :

Thành phố Hạ Long là thành phố tỉnh lỵ, trung tâm văn hóa, kinh tế, chính trị của tỉnh Quảng Ninh, thuộc vùng duyên hải Bắc Bộ. Thành phố Hạ Long nằm ở trung tâm

của tỉnh Quảng Ninh, thuận lợi cơ bản cả về giao lưu đường bộ và đường thủy, cụ thể là:

- Bắc giáp huyện Hoành Bồ.
- Nam giáp vịnh Hạ Long.
- Tây giáp thị xã Quảng Yên.
- Đông giáp thành phố Cẩm Phả

Giao thông :

Với lợi thế là đầu mối giao thông quan trọng, đường bộ, đường thủy, đường sắt, cảng biển, trải qua suốt lịch sử hình thành và phát triển hàng trăm năm, TP Hạ Long luôn khẳng định vị trí chiến lược quan trọng khu vực vùng duyên hải Bắc Bộ.

Mạng lưới giao thông trên địa bàn TP Hạ Long về đối ngoại và đối nội gồm các loại hình: Giao thông đường bộ, đường biển, đường sắt, đường sông và đường hàng không (thủy phi cơ). Theo đánh giá tại Đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 thì các tuyến đường sắt, luồng đường thủy hiện tại vẫn đáp ứng được nhu cầu vận tải.

Đường bộ

Hiện nay mạng lưới giao thông đến thành phố Hạ Long chủ yếu gồm 3 tuyến đường QL18, QL 279, đường tỉnh 337 với tổng chiều dài trên 50 km. Mạng lưới giao thông nội thị của TP Hạ Long có tổng chiều dài trên 380 km, trong đó gồm các đường trục chính, phố chính và các đường ngõ.

Đường thủy

Thành phố có tiềm năng rất lớn để phát triển giao thông thủy. Cảng Cái Lân có khả năng tiếp nhận 1 triệu tấn hàng hoá mỗi năm. Cảng xăng dầu B12 là cảng chuyên dùng (xăng, dầu) công suất khoảng 1 triệu tấn/năm, độ sâu bến 7-9m cho tàu 1 vạn tấn. Hệ thống đường ống dẫn dầu đi từ cảng B12 là hệ thống giao thông đường ống lớn nhất và duy nhất ở nước ta. Cảng Hòn Gai có thể đón tàu 1 vạn tấn vào sát bờ, các tàu lớn hơn có thể chuyển tải từ vùng cảng nội trong vịnh.

Ông Đào Hồng Tuyển đã xây dựng xong các Cảng tàu du lịch quốc tế trên đảo Tuần Châu cùng với bến phà nối Tuần Châu - Cát Bà.

Việc phát triển về giao thông đường thủy cũng giúp giảm tải đối với giao thông đường bộ, vì vậy thành phố đang nghiên cứu đầu tư xây dựng một số cảng, bến du lịch trên địa bàn gồm: Huy động mọi nguồn lực để đầu tư xây dựng cảng Quốc tế và cảng tàu du lịch Hòn Gai để tăng cường vận tải đường biển, thu hút nhiều du khách của các nước trên thế giới; đầu tư, xây mới, cảng tàu khách du lịch Bến Đuan để khai thác tiềm năng du lịch và giữ chân du khách lưu trú lại thành phố; đầu tư hệ thống bến thuyền phục vụ du lịch...

Đường không

Thành phố có những bãi đỗ cho sân bay trực thăng và thủy phi cơ. Hiện nay có máy bay trực thăng hàng tuần đưa khách đi du lịch từ Hà Nội tới Bãi Cháy và cảng tàu khách quốc tế Tuần Châu. Từ tháng 9/2014, Hàng không Hải Âu bắt đầu cung cấp dịch vụ bay thủy phi cơ bay 45 phút từ bến cảng Tuần Châu đến sân bay Nội Bài.

Đường sắt

Tuyến đường sắt Quốc gia nối Yên Viên – Phủ Lãi – Hạ Long - Cái Lân đã và đang được nâng cấp xây dựng để đáp ứng nhu cầu vận tải hàng hóa từ Hà Nội tới Hạ Long và cảng Cái Lân.

1.3 Lý do chọn đề tài :

GIỚI THIỆU SƠ LƯỢC VỀ CÔNG TRÌNH - , - I. SỰ CẦN THIẾT

VỀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG : 1.1. Khái quát: Trong thời kỳ mở cửa, với chính sách đúng đắn và phù hợp của Đảng và Nhà nước về kêu gọi đầu tư, phát triển các thành phần kinh tế. Nền kinh tế nước ta đã có những bước tiến vững mạnh rõ nét, từng bước hòa nhập vào khu vực và thế giới. Trong đó ngành Xây Dựng ngày càng giữ vai trò thiết yếu trong chiến lược xây dựng và cải tổ cơ sở hạ tầng trong nước. Trong sự phát triển chung của đất nước, ngành THương Mại có những đóng góp đáng kể về mặt tinh thần cho nhân dân cả nước. Ngành THương Mại đã đáp ứng kịp thời nhu cầu ngày càng cao của nền kinh tế quốc dân cập nhật thông tin kịp thời, chính xác đã trở thành nhu cầu thiết thực để thông tin các chính sách của Đảng và Nhà Nước đến toàn dân và mở cửa giao lưu với thế giới bên ngoài, cũng như có được những thông tin chính xác và nhanh nhất trong tình hình kinh tế mang tính năng động và thời sự. 1.2 Mục đích thiết kế: Thành Phố Hạ Long là một trung tâm Chính trị, Văn hóa, Xã hội, Kinh tế, Thương mại, Tài chính, Công nghiệp, Du lịch và giao lưu quốc tế đã giữ vai trò

quan trọng đối với khu vực Miền Bắc nói riêng và cả nước nói chung. Do đó việc hoàn thiện ngành THương Mại là một trong những nhiệm vụ quan trọng do ngành có quan hệ rộng khắp khu vực và là một cầu nối với các nước trên toàn thế giới. Trong những năm gần đây, nền kinh tế Việt Nam có sự phát đáng kể, đời sống nhân dân ngày càng cao, do đó nhu cầu cũng như chất lượng phục vụ . Vì vậy Đài THương Mại Việt Nam đã quyết định đầu tư xây dựng Trung Tâm THương Mại Hạ Long Khu Vực Miền Bắc tại Thành Phố Hạ Long, khai thác khu vực đồi núi tiếp giáp với quốc lộ 18.

-Ý nghĩa của việc lựa chọn đề tài :

- a. Tính cấp thiết: -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 Huế cũng có sự phát triển không ngừng vươn lên trở thành một thành phố lớn của cả nước.
- b. Sự cần thiết phải đầu tư: - Hiện nay thành phố Hạ Long 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 Hạ Long. Trung tâm thương mại sẽ đem lại môi trường làm việc và giao dịch thương mại thuận tiện và thoải mái cho các doanh nghiệp, tạo lối sống văn minh đô thị. Giúp phát triển kinh tế, đẩy mạnh giao dịch thương mại. -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 TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI – CĂN HỘ CAO CẤP VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ. 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. 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. 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 , căn hộ cao cấp – 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 ,căn hộ cao cấp và 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 Hà Nội 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 vì 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 “Trung tâm thương mại , căn hộ cao cấp và cao ốc văn phòng (city centre complex)”.

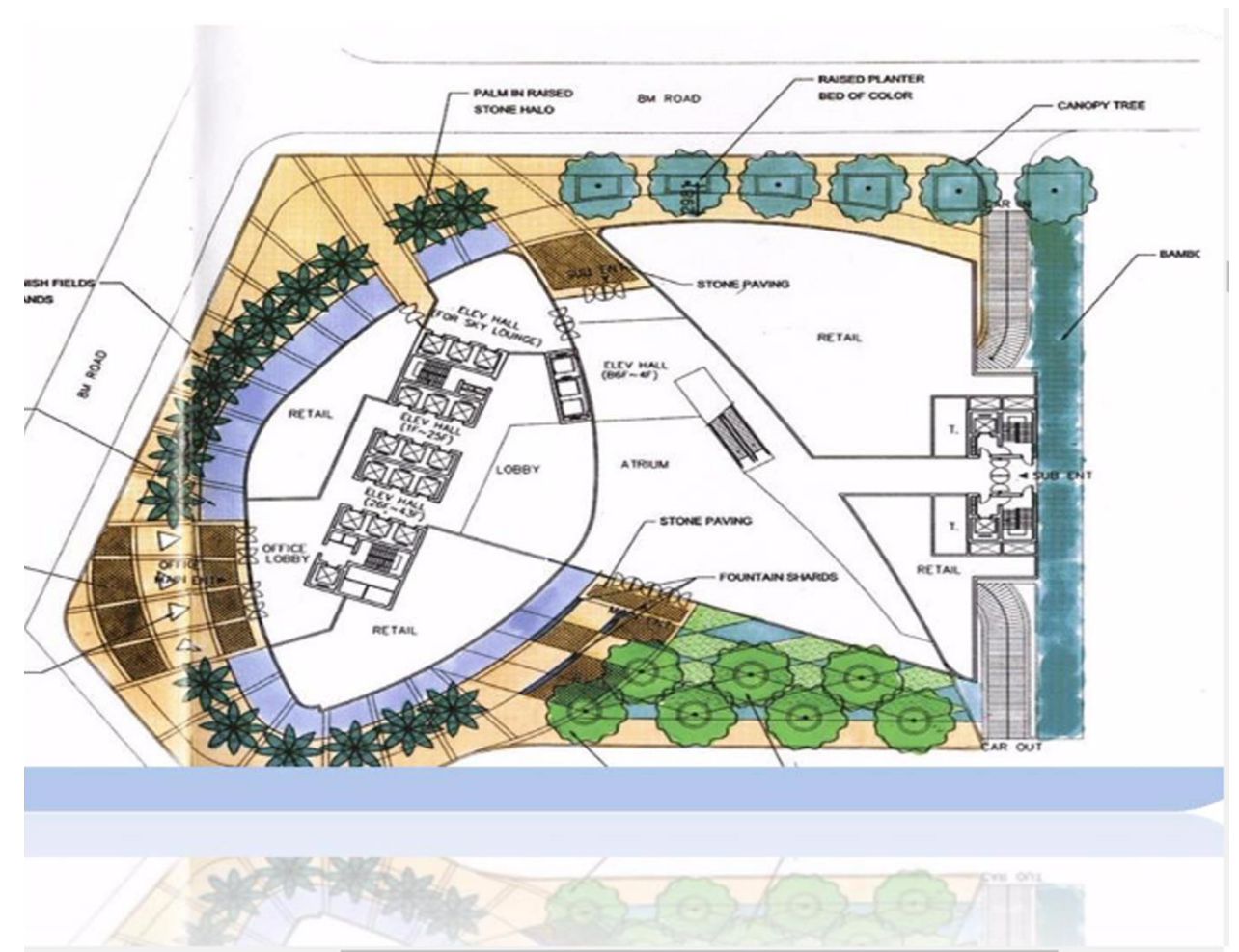
1.4 .Vị trí và vai trò trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ trong đời sống xã hội

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 Trung tâm thương mại, căn hộ cao cấp và cao ốc văn phòng (city centre complex): 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 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 tiến làm ảnh hưởng lớn đến môi trường sống. Do đặc điểm chịu lực, tổ chức không gian kiến trúc thường theo kiểu hộp 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 – 350m². Vì vậy, phát triển chiều cao là hướng đi tất yếu của đô thị

.5: Một số công trình tham khảo :

1. Betixco financial- tower Việt Nam

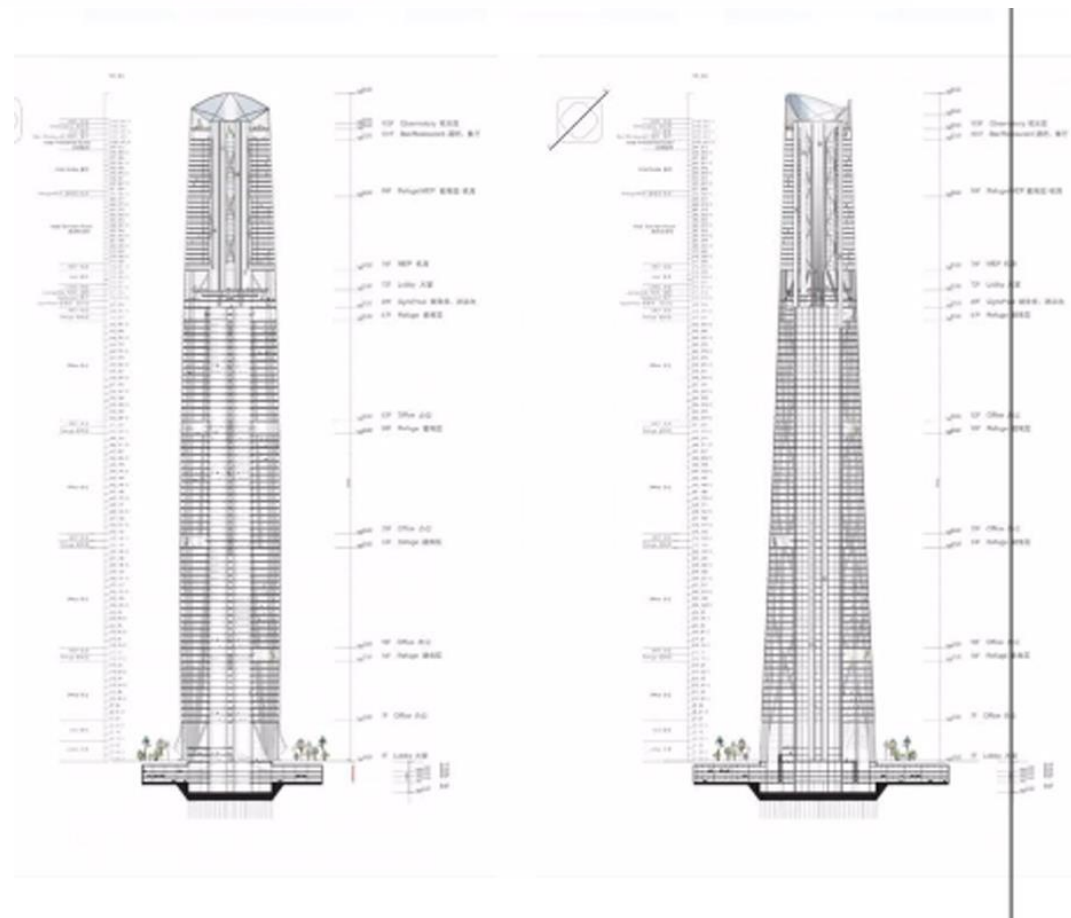
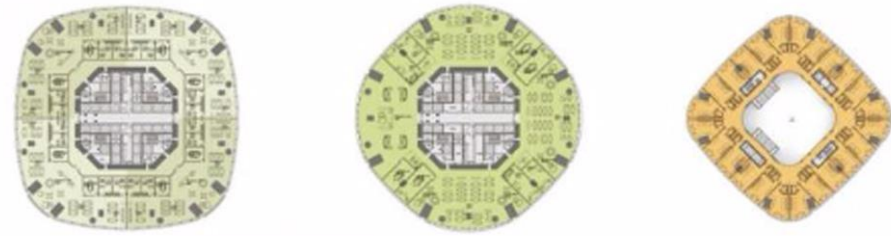


[Type text]



2. Haikou Tower của HENN ở Trung Quốc

[Type text]



CHƯƠNG 2 : NỘI DUNG

2.1 : Khảo sát và đánh giá hiện trạng công trình :

2.1.1 : Vị trí :

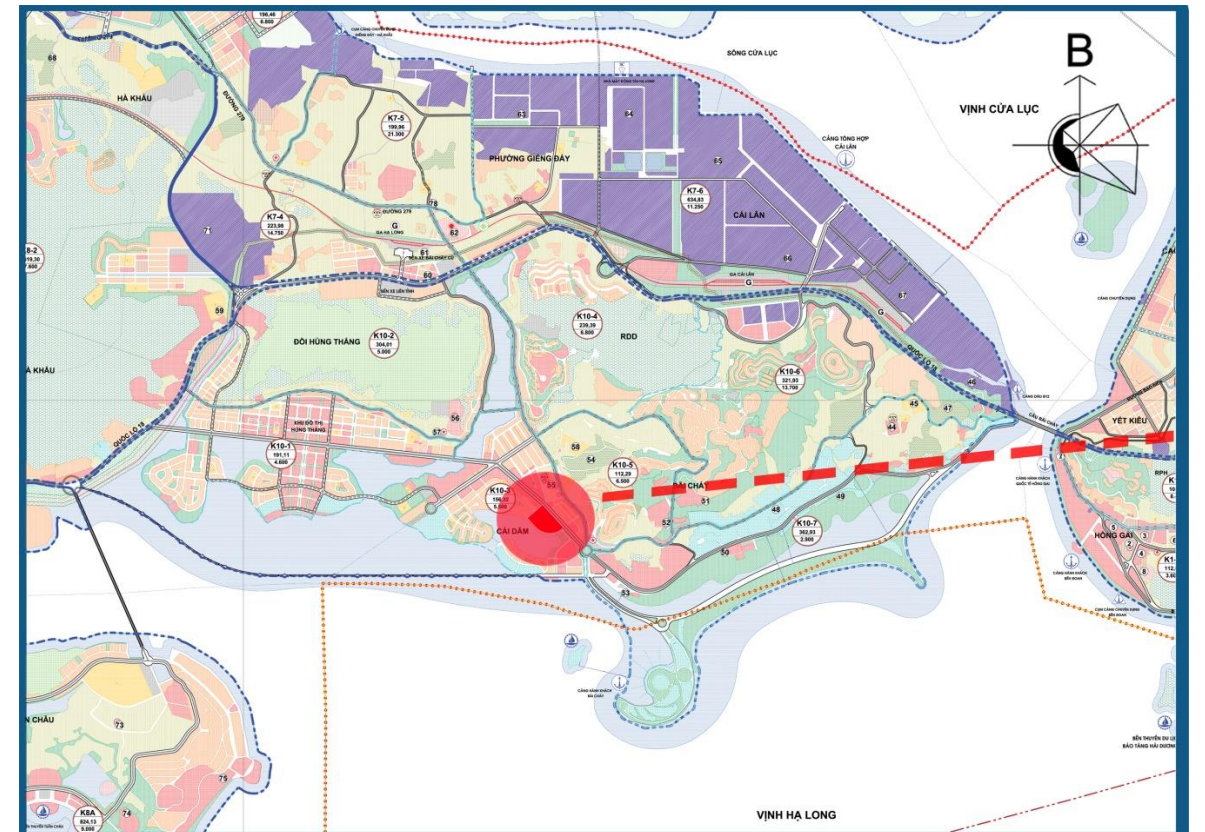
Vị trí địa lý thành phố Hạ Long , tỉnh Quảng Ninh :

Thành phố Hạ Long là thành phố tỉnh lỵ, trung tâm văn hóa, kinh tế, chính trị của tỉnh Quảng Ninh, thuộc vùng duyên hải Bắc Bộ. Thành phố Hạ Long nằm ở trung tâm của tỉnh Quảng Ninh, có diện tích 271,95 km², với chiều dài bờ biển dài gần 50 km. Phía đông Hạ Long giáp thành phố Cẩm Phả, tây giáp thị xã Quảng Yên, bắc giáp huyện Hoàn Bồ, nam là vịnh Hạ Long. Thành phố nằm dọc theo bờ Vịnh Hạ Long với chiều dài 50 km, cách thủ đô Hà Nội 165 km về phía Tây, thành phố Cảng Hải Phòng 60 km về phía Tây Nam, cửa khẩu Móng Cái 184 km về phía Đông Bắc, phía nam thông ra Biển Đông. Hạ Long có vị trí chiến lược về phát triển kinh tế, an ninh quốc phòng của khu vực và quốc gia.

Thành phố Hạ Long có địa hình đa dạng và phức tạp, đây cũng là một trong những khu vực hình thành lâu đời nhất trên lãnh thổ Việt Nam, địa hình ở đây bao gồm cả đồi núi, thung lũng, vùng ven biển và hải đảo, được chia thành 3 vùng rõ rệt gồm có: Vùng đồi núi bao bọc phía bắc và đông bắc, Vùng ven biển ở phía nam quốc lộ 18A cuối cùng là Vùng hải đảo.

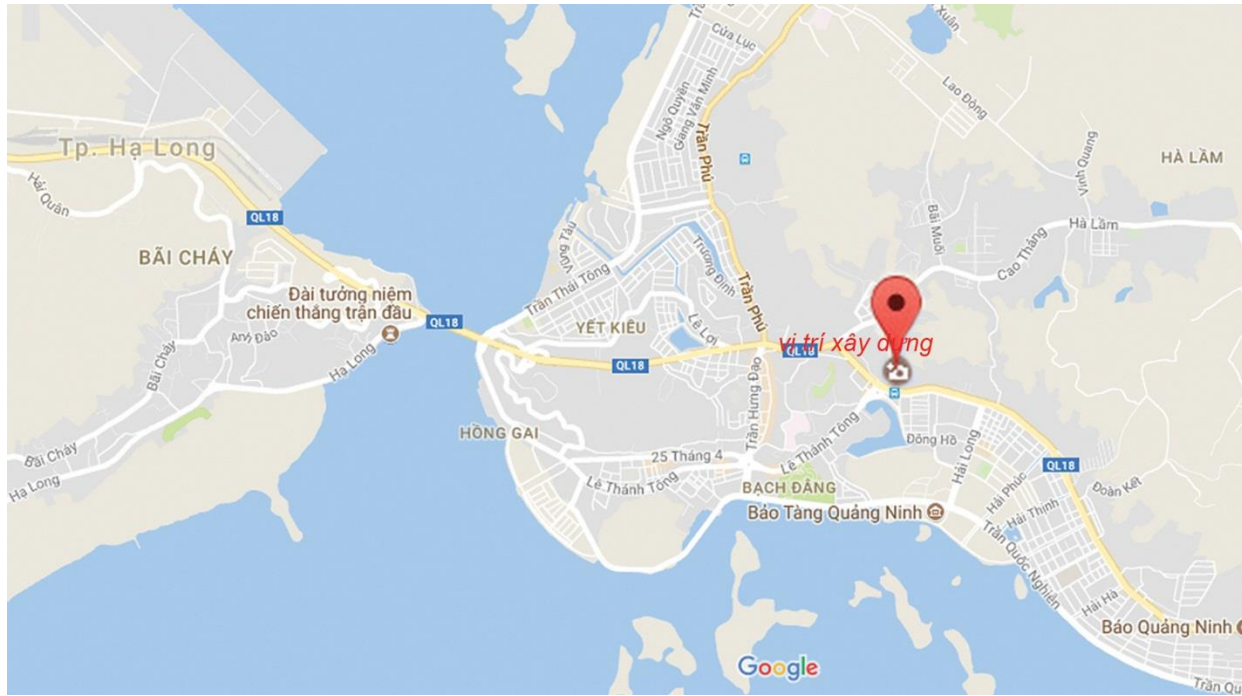
Với lợi thế là đầu mối giao thông quan trọng, đường bộ, đường thủy, đường sắt, cảng biển, trải qua suốt lịch sử hình thành và phát triển hàng trăm năm, TP Hạ Long luôn khẳng định vị trí chiến lược quan trọng khu vực vùng duyên hải Bắc Bộ.

Mạng lưới giao thông trên địa bàn TP Hạ Long về đối ngoại và đối nội gồm các loại hình: Giao thông đường bộ, đường biển, đường sắt, đường sông và đường hàng không (thủy phi cơ). Theo đánh giá tại Đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 thì các tuyến đường sắt, luồng đường thủy hiện tại vẫn đáp ứng được nhu cầu vận tải.



Bản đồ thành phố Hạ Long

[Type text]



Bản đồ vị trí khu đất xây dựng



Bản đồ vị trí khu đất xây dựng

- . Thành phố Hạ Long nằm ở trung tâm của tỉnh Quảng Ninh: 271,95 km².
- Diện tích: 271,95 km².
- Dân số tính đến 1 tháng 4 năm 2009 là: 217.795 người
- Mật độ dân số đạt 800 người/km².

2.1.2 : Phân tích hiện trạng :

a/ Địa hình:

+Đồi núi tiếp giáp với quốc lộ 18A

+Thành phố Hạ Long có địa hình đa dạng và phức tạp, đây cũng là một trong những khu vực hình thành lâu đời nhất trên lãnh thổ Việt Nam, địa hình ở đây bao gồm cả đồi

núi, thung lũng, vùng ven biển và hải đảo, được chia thành 3 vùng rõ rệt gồm có: Vùng đồi núi bao bọc phía bắc và đông bắc, Vùng ven biển ở phía nam quốc lộ 18A cuối cùng là Vùng hải đảo.

b/ Khí hậu:

- Nhiệt độ:

Thành phố Hạ Long thuộc vùng khí hậu ven biển, với 2 mùa rõ rệt là mùa đông và mùa hè. Nhiệt độ trung bình hằng năm là 23.70C. Mùa đông thường bắt đầu từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, nhiệt độ trung bình là 16.70C rét nhất là 50C. Mùa hè từ tháng 5 đến tháng 10. nhiệt độ trung bình vào mùa hè là 28.60C, nóng nhất có thể lên đến 380C.

- Mưa :

Lượng mưa trung bình một năm của Hạ Long là 1832 mm, phân bố không đều theo 2 mùa.

- Gió :

- Hướng gió thay đổi trong năm :
- Gió chính mùa đông : Đông Bắc
- Gió chính mùa hè : Đông Nam

- Thủy văn :

Khu vực nằm trong vùng ven biển nên chịu ảnh hưởng trực tiếp của chế độ thủy văn biển mà đặc trưng là chế độ thủy triều.

c / Địa chất :

Địa hình tương đối đồng nhất.

⇒ Tóm lại nền đất yếu và được hình thành chủ yếu do sa bồi.

- Các yếu tố tự nhiên thuận lợi :

- Nền địa hình bằng phẳng rất thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng một đô thị mới hiện đại.
- Cơ cấu kinh tế của thành phố được xác định là: Công nghiệp - du lịch, Dịch vụ, Thương mại, Nông - lâm nghiệp và hải sản. Năm 2002, GDP của thành phố đạt 1700 tỷ đồng chiếm 38% toàn tỉnh (trong đó Công nghiệp & xây dựng chiếm 31%, Dịch vụ & du lịch chiếm 53%), tổng thu ngân sách chiếm 86,3% toàn tỉnh. Tốc độ tăng trưởng GDP bình quân là 12%/năm.
- Thành phố có 1470 cơ sở sản xuất Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp bao gồm các ngành khai thác chế biến than, vật liệu xây dựng, cơ khí, chế biến gỗ, lương thực thực phẩm, may mặc. Có 3 khu công nghiệp tập trung là Cái Lân, Việt Hưng và Hà Khánh, 4 cảng lớn là Cửa Dứa, Cái Lân, Hồng Gai, B12 và 11 cảng nhỏ.
- Hạ Long phát triển mạnh công nghiệp đóng tàu, sản xuất vật liệu xây dựng, chế biến thực phẩm hải sản. Nhà máy đóng tàu Hạ Long có thiết kế đóng tàu dưới 53.000 tấn, nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh có tổng công suất 1.200 MW. Hạ Long còn có nhiều mỏ đất sét rất tốt, với khoảng 6 nhà máy sản xuất gạch ngói chất lượng cao, cung cấp cho trong và ngoài tỉnh, có một phần xuất khẩu. Cảng quốc gia Cái Lân là cảng nước sâu của thành phố. Nhiều thương hiệu nổi tiếng trong nước như: Viglacera Hạ Long, Công ty Dầu thực vật Cái Lân (Neptune, Cái Lân), Bột mì VIMA FLOUR (Hoa Ngọc Lan), Bia Hạ Long, Hải sản Hạ Long...

- Ngư nghiệp là một thế mạnh với nhiều chủng loại hải sản, và yêu cầu tiêu thụ lớn, nhất là phục vụ cho khách du lịch và cho xuất khẩu. Thành phố đã và đang đóng mới nhiều tàu thuyền lớn để chuyên ra đánh bắt tuyến ngoài khơi. Hàng xuất khẩu chủ yếu là than và hải sản, hàng nhập khẩu là xăng dầu, máy mỏ, sắt thép, phương tiện vận tải. Tổng kim ngạch xuất khẩu năm 2002 đạt 160 triệu USD.
- Năm 2011 thu ngân sách của thành phố là 19.445 tỷ đồng, và thu nhập bình quân đầu người năm 2011 là 3.718 USD/người/năm bằng 2,86 lần so với cả nước.



Phân tích khu đất:

- Khu đất thuộc bãi cháy, tp. Hạ Long , Tỉnh Quảng Ninh
- Diện tích xây dựng : 2,6 Ha
- Tập trung chủ yếu các quán nhỏ và nhà thấp tầng,
- Khu đất giáp với tuyến đường quốc lộ 18
- Tạo thuận lợi cho việc thúc đẩy sự phát triển của thành phố Hạ Long
- Phía bắc: Giáp với đồi cây
- Phía nam: Giáp quốc lộ 18
- Phía tây: Giáp khu dân cư.
- Phía đông : giáp khu dân cư.
- Nằm ở điểm nút giao thông quan trọng của thành phố. Có thể phát triển các hoạt động kinh doanh, thương mại dịch vụ. Diện tích khu đất Bảng phân tích đánh giá khu đất :
- + Điểm mạnh Là nơi tập trung dân cư đông đúc. Nằm tiếp giáp tuyến đường quốc lộ 18 A , Hạ Long.. Điểm nhấn chính của khu thương mại trọng điểm trong quy hoạch của thành phố.
- +Điểm yếu : Kinh phí đầu tư lớn. Điều kiện kinh tế ở đây chưa phát triển mạnh. Có thể ảnh hưởng đến các công trình xung quanh tương đối thấp tầng.
- +Cơ Hội: Nằm trong khu vực có tiềm năng phát triển kinh tế, du lịch và dịch vụ của thành phố
- +Đe Dọa: Hạ Long chưa phải là thành phố phát triển mạnh. Khí hậu khắc nghiệt, nóng ẩm mưa nhiều. Giới hạn tầm cao, quỹ đất cho phát triển hạn hẹp.

- Giao thông: Mặt bằng giao thông và cảnh quan các công trình hiện trạng. Đường quốc lộ 18 (64m) Đường cột đồng hồ (28m) Trục đường lớn của thành phố. Trục đường lớn tập trung buôn bán.
- Ô nhiễm do giao thông Tổ chức thương mại, triển lãm thu hút người dân Tổ chức dịch vụ Xử lý tiếng ồn Xử lý tiếng ồn Mật độ lưu lượng cao đặt biệt là giờ cao điểm. Tiếng ồn, khói bụi do giao thông. Tạo khoảng lùi cho công trình Tổ chức không gian cây xanh để giảm bớt tiếng ồn. Xử lý cách âm.
- Kỹ thuật hạ tầng: - Các công trình xung quanh tương đối thấp tầng ◇ không cản trở tầm nhìn và cản gió. - Hệ thống điện nước, hệ thống cấp viễn thông có thể đáp ứng nhu cầu. - Hệ thống đường dây chằng chịt làm mất mỹ quan đô thị.

2.1.3 : Quy mô xây dựng :

- Khu đất xây dựng có diện tích : 2,6 ha.
- Mật độ xây dựng 20-25%.

Quy mô công trình:

- Khối văn phòng cho thuê: 19 tầng (83.200 m²)
- - Khối căn hộ cho thuê: 28 tầng (132căn hộ) + 2 penthouse tầng 27, 28 có thể đáp ứng cho số dân cư đến năm 2025
- Tầng kỹ thuật : 4320m²/ tầng
- Khối trung tâm thương mại :5 tầng 5200m²/ tầng (26.000 m²)
- 1 tầng hầm :5200 m²

2.1.4 : Nội dung chức năng công trình :

1, Khối trung tâm thương mại:

- Hầm 1 : Khối phòng kỹ thuật (xưởng sửa chữa cơ điện, trạm biến thế, kho phụ trợ...)
- +Phòng xử lý nước thải : 50 m²
- +Phòng máy bơm: 50 m²
- +Phòng máy phát điện : 50m²
- + Xưởng sửa chữa cơ điện : 150 m²
- + Các phòng kỹ thuật khác ... : 150 m²
- +Phòng xử lý rác thải... 50 m²
- +Kho đông lạnh : 200 m²
- +Kho chứa hàng khô : 200m²
- +Khu xuất nhập hàng: 60m²
- +Trạm biến thế : 50 m²
- \ (Tổng các phòng kỹ thuật : 950m²)
- + Garage oto nhân viên: 1000 m² (60xe)
- +Garage xe máy :800 m² (400 xe)
- +wc: 30m²
- +Lối thang 300m²
- +phòng thay đồ nhân viên: 50m²
- +phòng nghỉ nhân viên: 50m²
- +Sảnh trung chuyển: 100m²
- +Diện tích giao thông : 1860m²

/Tổng sàn :5200m²

- Tầng 1 : siêu thị
- Sảnh chính : 120m²
- Sảnh căn hộ: 80m²
- Sảnh văn phòng : 80m²
 - Wc: 30m²
 - Khu vực chờ, tiếp khách :40 m²
 - Hồ nước, tiểu cảnh : 50 m²
- Lối thang 300m²
- Diện tích siêu thị : 2000m²
- Diện tích nhà sách: 1000m²
 - +nhà sách: 800 m²
 - + kho : 150m²
 - + sảnh chung truyền: 50m²
- Diện tích giao thông : 1278m²
- +Bộ phận điều hành, quản lý: 342m²
 - Phòng giám đốc :48m²
 - Phòng phó giám đốc :36m²
 - Wc: 30m²
- phòng họp: 70m²
- phòng quản lí nhân viên: 50m²
- phòng y tế : 36m²
- phòng kế toán: 36m²
- phòng an ninh :36m²

- Tầng 2 : tầng thương mại
- Lối thang 300m²
- Wc: 30m²
- Thang thoát hiểm: 40m²
- Diện tích sử dụng :2200m²
- Trung bày triển lãm : 200m²
- sảnh chung truyền: 50m²
- thông tầng : 500m²
- Diện tích giao thông 1880m²

- Tầng 3 :khu ẩm thực
- Lối thang 300m²
- Wc: 30m²
- Thang thoát hiểm: 40m²
- Quầy tiếp đón : 80m²
- Nhà hàng Châu Á : 500m²
- Nhà hàng Châu Âu: 500m²
- khu vực giải khát 150m²
- thông tầng : 500m²
- Các gian hàng ẩm thực khác 1500m²
- sảnh chung truyền: 50m²
- Diện tích giao thông 1540m²

- Tầng 4 :khu dịch vụ công cộng
- Lối thang 300m²
- Wc: 30m²
- Thang thoát hiểm: 40m²
- Khối bar, cafe, giải khát : 500m²
- Rạp chiếu phim: 1200m²
- Khu trò chơi : 500m²
- dịch vụ spa, xông hơi massage :500m²
- phòng gym : 120m²
- Diện tích kinh doanh triển lãm :200m²
- Không gian cây xanh : 100m²
- Diện tích giao thông 1840m²

- Tầng 6 :tầng kỹ thuật
- +Phòng điều hòa trung tâm : 500 m²
- +Các phòng kỹ thuật khác : 2000m²
- +Diện tích giao thông2700m²
- /Tổng sàn :4320m²

- Khối văn phòng cho thuê: 19 tầng
- 83200 m²
- (2500 m²/ tầng)

Khối văn phòng yêu cầu có sảnh vào và hệ thống giao thông đứng riêng biệt, độc lập với căn hộ và trung tâm thương mại.

- Khối căn hộ: 28 tầng

– Tầng 7-28: Bố trí các căn hộ chung cư, yêu cầu mỗi tầng có khoảng 6-8 căn hộ

Căn hộ 2 phòng ngủ: Diện tích 55-60 m² chiếm ~ 20%

Căn hộ 3 phòng ngủ : Diện tích 90-100 m² chiếm ~80%

Có thể làm 2-4 phòng ngủ : Diện tích ~200 m² ở tầng trên cùng.

Khối căn hộ yêu cầu có sảnh vào và hệ thống giao thông đứng riêng biệt, độc lập với văn phòng và trung tâm thương mại. Trong 1 số tầng có thể bố trí thêm các không gian xanh công cộng nhỏ để sinh hoạt giao tiếp xã hội cho cư dân.

Các yêu cầu kỹ thuật khác:

Công trình có 3 tầng hầm để xe và đặt các phòng kỹ thuật

Các khối chức năng có giao thông riêng biệt.

Trong mỗi khối chức năng căn hộ và văn phòng có ít nhất 3 thang máy, trong đó có 1 thang hàng.

- Xe mô tô, xe máy: từ 2,35m² /xe đến 3,0m² /xe; - Xe đạp : 0,9m² /xe; - Xe ô tô: từ 15m²//xe đến 18m² /xe.

2.2 : Thiết kế công trình:

2.2.1: Nội dung cần thiết

- Sơ đồ dây chuyền chức năng



2.2.2: Giải pháp kiến trúc:

Giải pháp thiết kế sơ bộ

-Định hướng kiến trúc: - Kiến trúc hiện đại, không nặng nề. - Tổ chức công trình theo lối tự do nhưng phù hợp với tổng thể chung của từng vùng. - Công trình phải gắn liền với địa hình cảnh quan, không làm ảnh hưởng lớn đến tự nhiên xung quanh. - Tạo ra các không gian thoáng mát hiện đại, nhẹ nhàng. - Thiết kế những không gian xanh

.- Giải pháp ý tưởng kiến trúc: Giải pháp kết cấu công trình: - Hệ thống kết cấu chịu lực chính bao gồm lõi chịu lực và hệ thống khung thép tạo nên độ vững chắc cho công trình. Sử dụng công nghệ mới sàn DUBB LEDECK Dựa vào khí hậu hải phòng : - Sử dụng công nghệ kính 2 lớp.

-Nguyên tắc xây dựng Căn cứ vào: - Nhu cầu sử dụng của Trung tâm, có tính tới hướng phát triển. - Dựa trên quy hoạch chính trang đô thị của Tp. Hạ Long trước mắt và lâu dài. Theo tiêu chuẩn quy phạm thiết kế. Công trình có diện tích 5200m² nằm tiếp giáp quốc lộ 18 A với số tầng cao 28 tầng phù hợp với quy hoạch được duyệt. Trong khu vực công trình bố trí sân bãi đậu xe, đường cứu hỏa, xe lưu thông nội bộ và cây xanh trang trí. Cơ cấu và nội dung phù hợp với tiêu chuẩn quy phạm cho cao ốc văn phòng và phù hợp với quy mô đầu tư. Tổ chức mặt bằng và không gian hợp lý, thuận lợi tiết kiệm và hiệu quả, để thuận lợi cho quản lý duy tu bảo dưỡng và phòng cháy chữa cháy. Kỹ thuật xây dựng và vật liệu xây dựng bảo đảm sử dụng tốt, phù hợp và không lạc hậu theo thời gian, có thể linh động thay đổi không gian làm việc cho nhu cầu phát triển sau này

- Giải pháp kiến trúc Giải pháp bố trí mặt bằng Sử dụng không gian lớn thích hợp cho văn phòng làm việc: với khẩu độ 9,10 m tiện thay đổi theo nhu cầu sử dụng. Hội trường vượt nhịp lớn bỏ cột, tạo không gian. Lối vào xe nằm phía đường phụ kết hợp với bãi xe, phần còn lại làm sân vườn & cây cảnh tạo nên một không gian hợp lý. Công trình bảo đảm được lộ giới để tạo tầm nhìn tốt và thoáng cho công trình phù hợp với không gian và môi trường làm việc

-Giải pháp giao thông nội bộ Giao thông theo chiều ngang trên từng tầng thông qua hệ thống hành lang rộng 3-5m bảo đảm lưu thông ngắn gọn, tiện lợi đến từng phòng

của tầng. Giao thông theo chiều đứng bằng hệ thống thang bộ và thang máy. Cụm thang máy đặt giữa nhà gồm 2 thang máy cho khách và một thang máy dịch vụ kỹ thuật để thuận tiện cho việc giao thông giữa các tầng. Đồng thời hai thang bộ thông suốt các tầng đảm bảo khả năng thoát hiểm khi xảy ra sự cố. Các tầng đều bố trí hệ thống kỹ thuật theo trục dọc xuyên suốt tòa nhà để bố trí và sửa chữa sau này

2.2.3: Nội thất:

KHÔNG GIAN CHỌN: KHÔNG GIAN PHÒNG NGỦ

1, Sự cần thiết để thiết kế không gian cho phòng ngủ

- Nhằm tạo không gian nghỉ ngơi thoải mái, dễ chịu, ấm cúng.
- Đảm bảo là nơi riêng tư, kín đáo cần thiết cho nghỉ ngơi, cần tiện nghi, thoáng mát đem lại những giây phút thư giãn hoàn toàn thoải mái , dễ chịu
- Với vai trò như vậy, việc thiết kế cho phòng ngủ là điều thật sự cần thiết.

2, Nội dung thiết kế

- Phòng ngủ đòi hỏi phải có không gian thoải mái, bắt buộc phải có 1 mặt tiếp xúc với thiên nhiên.
- Hướng thiết kế chính của đồ án theo phong cách đơn giản, hiện đại phương tây, với tông màu vàng tạo nên vẻ ấm cúng , sang trọng.
- **Vật liệu. ánh sáng**
- Mở rộng tối đa cửa để lấy view và lấy ánh sáng , gió tự nhiên.
- Tường sơn trắng sữa, ốp gỗ màu nâu vàng tạo nên sự hiện đại ,sang trọng khi bước vào căn phòng ngủ.

- Sàn ốp gỗ màu nâu vàng,
- Trần ốp thạch cao, sơn nước trắng, bên trên bắt đèn tạo hiệu ứng lóe sáng
- Đồ nội thất đa phần bằng gỗ với tông màu trắng và vàng nâu.
- Wc thiết kế khu ướt và khô tạo không gian thông thoáng , sạch sẽ và an toàn
- Các thiết bị điện trong WC (đặt hoàn toàn bên khô) và dùng với công suất nhỏ nhằm đảm bảo an toàn.
- **Phối cảnh nội thất:**
-





tương ứng khác nhau. Mô đun của Uboot đa dạng và có thể đáp ứng được điều đó. UBoot Beton là cốt pha bằng nhựa polypropylen tái chế sử dụng trong kết cấu sàn và móng bê. Sử dụng cốt pha UBoot Beton để tạo nên sàn phẳng không dầm vượt nhịp lớn, tiết kiệm vật liệu và tăng tính thẩm mỹ cho công trình.



Uboot Beton điển hình

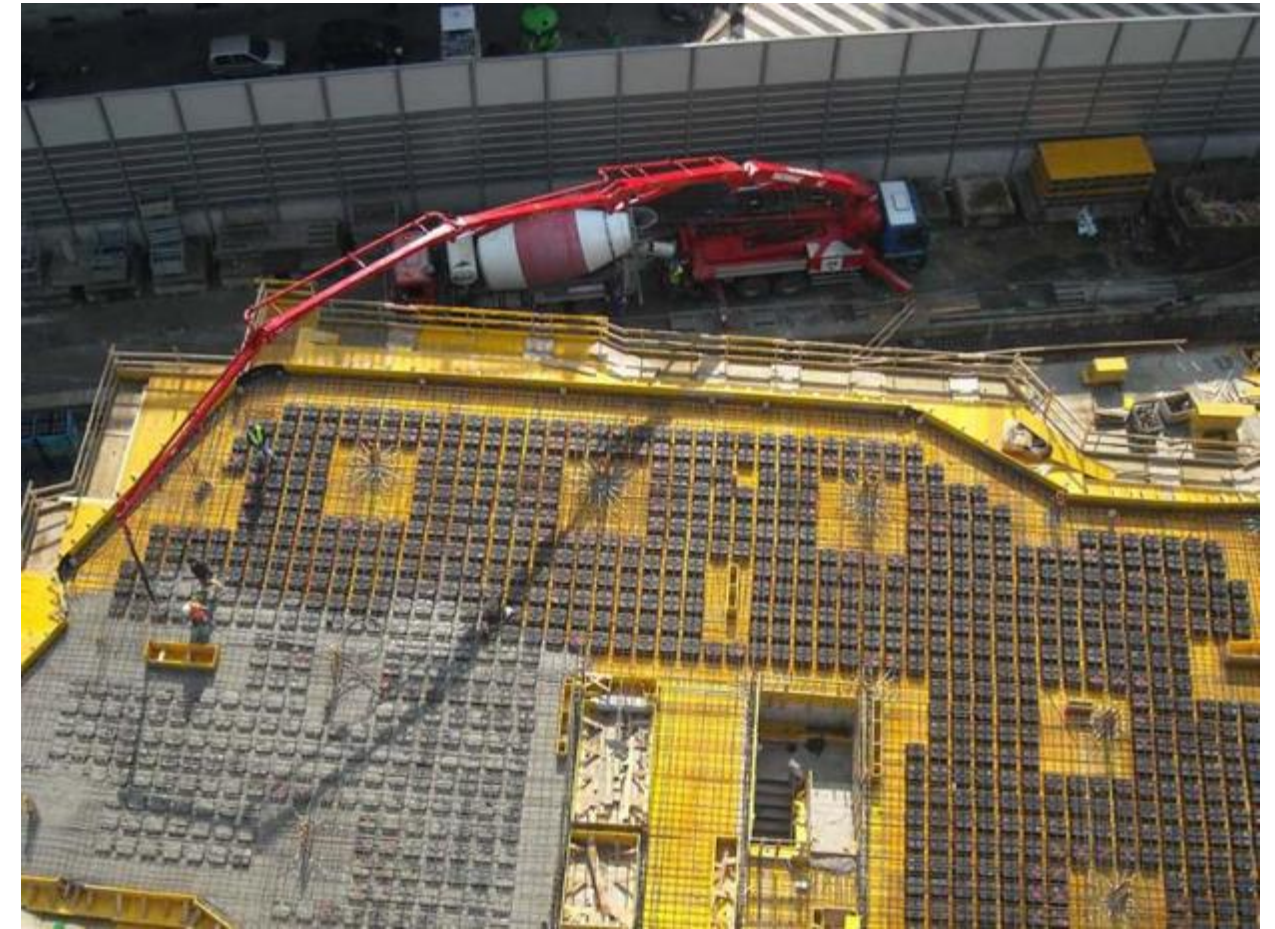
Uboot Beton có cấu tạo đặc biệt với 4 chân hình côn và phụ kiện liên kết giúp tạo ra một hệ thống dầm vuông góc nằm giữa lớp sàn bê tông trên và dưới. Việc đặt Uboot Beton vào vùng bê tông không làm việc làm giảm trọng lượng của sàn, cho phép sàn vượt nhịp lớn, giảm lượng bê tông và thép sử dụng.

2.2.3 : Giải pháp kết cấu, kỹ thuật:

Sàn :

Sử dụng giải pháp kết cấu sàn phẳng không dầm vượt nhịp U-boot beton cho sàn và móng bê. Đây là hệ thống sàn mới, được cải tiến từ sàn c-deck và sàn ô cờ, nhằm giảm đi những nhược điểm cơ bản của 2 loại sàn trên.

UBoot Beton được ứng dụng trong sàn phẳng không dầm vượt nhịp cũng như chịu tải trọng lớn. Với trọng lượng nhẹ, tính cơ động và mô đun đa dạng giúp cho người thiết kế có thể thay đổi thông số kỹ thuật khi cần trong mọi trường hợp để phù hợp với các yêu cầu kiến trúc. Tùy vào nhịp và tải trọng sẽ có chiều dày sàn và chiều cao hộp

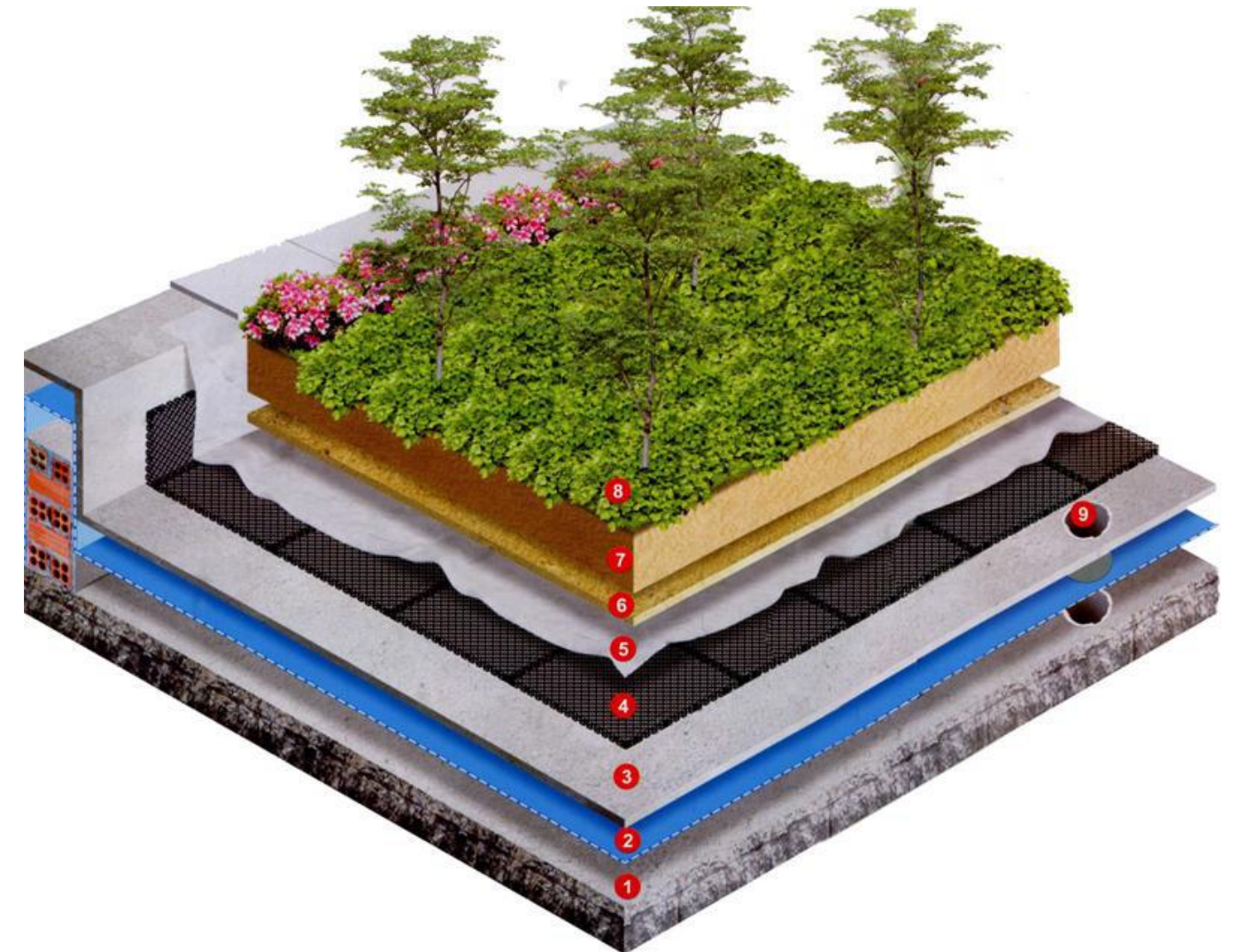


Sử dụng UBoot Beton trong kết cấu sàn rất phù hợp với những công trình có yêu cầu kết cấu sàn nhẹ, tiết kiệm vật liệu. UBoot Beton là giải pháp lý tưởng để tạo sàn với nhịp lớn và khả năng chịu tải cao: đặc biệt phù hợp với những kết cấu có yêu cầu về không gian mở, như trung tâm thương mại, nhà công nghiệp, cũng như các công trình công cộng và nhà ở. UBoot Beton giúp bố trí cột thuận tiện hơn vì không cần dùng dầm. Trong trường hợp những công trường khó vận chuyển và thi công thì UBoot Beton với tính năng linh hoạt, nhẹ nhàng, thuận tiện rất thuận lợi cho điều kiện thi công, không cần các thiết bị vận chuyển, nâng phức tạp. Khi sử dụng UBoot Beton cho móng bè thì móng có thể có độ dày lớn hơn mà vẫn giảm lượng bê tông sử dụng.

Sàn được thiết kế đảm bảo chống cháy 2h. Khi có cháy thì ở dưới hộp 4 cái chân của nó sẽ giống như 4 cái van hơi để xì áp suất ra, tránh hiện tượng nổ dây chuyên.

Việc thi công Uboot qua các trình tự sau:

- Gia công lắp dựng thép lớp dưới và con kê.
- Định vị và lắp đặt cốp pha UBoot bằng thiết bị nối, thông qua đó tạo nên hệ thống dầm nằm ở khoảng giữa của hai hộp, nhờ chân đế hình nón chóp ngược, cốp pha UBoot được nâng lên nhẹ khi đổ bê tông và tạo ra lớp sàn bên dưới.
- Gia công lắp dựng lớp thép trên, thép chịu cắt mũ cột và thép gia cường khác theo thiết kế.
- Việc đổ bê tông được thực hiện trong hai giai đoạn để đảm bảo chất lượng bê tông mặt dưới và chống đẩy nổi cốt thép: Lớp bê tông đầu tiên sẽ được đổ đến hết chiều cao phần chân đế của UBoot. Việc đổ bê tông sẽ tiếp tục với phần còn lại của sàn ngay sau đó, ngay khi lớp bê tông cứng vừa đủ, việc đổ bê tông lại tiếp tục từ điểm bắt đầu để lấp hoàn toàn UBoot. Bê tông được san bằng theo cách truyền thống, ngay khi kết cấu bê tông đủ cường độ theo tiêu chuẩn, việc tháo dỡ cốp pha được tiến hành.



1.RC Floor slab: Lớp bê tông chính là sàn bê tông tầng thượng của nhà

2. Waterproofing: Lớp chống thấm để nước không thấm xuống tầng dưới nhà

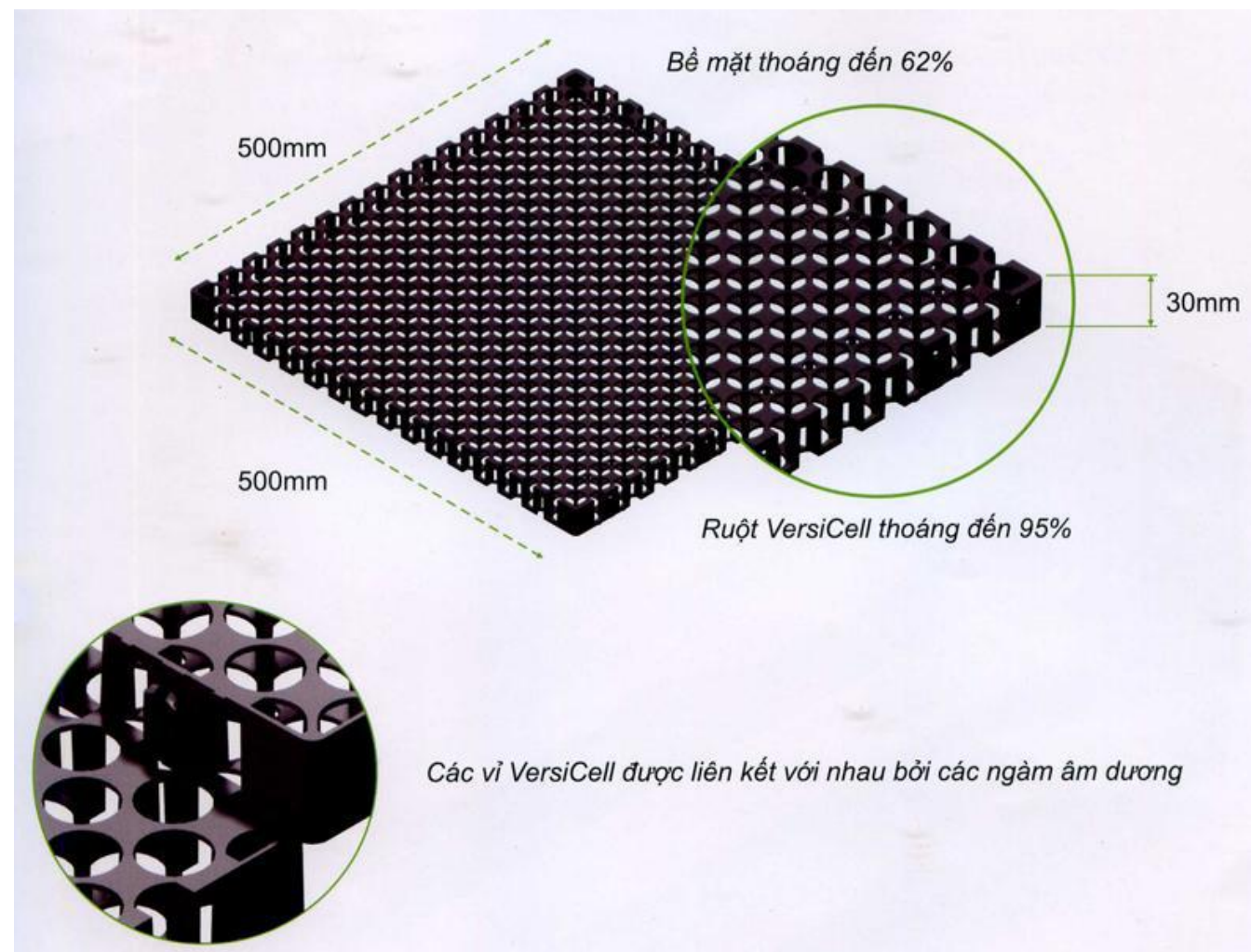
3.Protection: Lớp vữa bảo vệ

4. VersiCell: Vi thoát nước và chống ngập úng mái sân vườn(2.5kg/m²). Làm bằng nhựa cứng, chịu tải trọng cao, có ngàm âm dương theo cả hai chiều ngang và đứng nên dễ lắp trên bề mặt sàn và tường. VersiCell được ứng dụng cho mái sân vườn có

Vườn trên mái :

khu vui chơi, bồn hoa, sân thượng trồng cây, khu thể dục thể thao, tầng hầm, tường chắn đất và cả đường xá, vỉa hè, lối đi...

5. Geotextile: Lớp vải địa kỹ thuật là 1 loại chất liệu được chế tạo từ sản phẩm phụ của dầu mỏ có sức chịu kéo, độ dẫn, độ bền cao, có tính thấm, khi sử dụng lót trong đất có khả năng phân cách lọc, bảo vệ, gia cường và thoát nước, ngăn cho tầng đất, cát phía trên không rơi xuống các lỗ thoát nước của VersiCell gây nghẽn hệ thống thoát nước.



6. Sand: Lớp cát sông lọc lại phần đất sét, ngăn không cho đất sét bịt kín các lỗ thoát nước của vải địa giúp thoát nước toots hơn.

7. Soil: Lớp đất trồng, tùy theo nhu cầu trồng loại cây j thì lớp đất này sẽ dày hay mỏng.

8. Big trees. Lớp cây trồng tùy vào điều kiện khí hậu, ánh sáng thiết kế sân vườn để sử dụng cây trồng phù hợp.

9. Drain pipe. Ống thoát nước.

2.2.4 : Các nội dung quan trọng khác

GIẢI PHÁP KỸ THUẬT KHÁC : Vật Liệu Hoàn Thiện: Hạng mục Sàn Tường Trần Sảnh Gạch Bông Sơn gai Gypsum board , sơn nước Khu văn phòng Thảm Polyeste Sơn nước Gypsum board, sơn nước Hành lang Gạch Bông Sơn nước Gypsum board, sơn nước Phòng vệ sinh Gạch Bông nhám Gạch Ceramic Sơn nước - Cầu thang ngoài nhà : đá Granite - Cầu thang trong nhà : đá mài. - Cửa trong nhà : Gỗ, kính - Cửa sổ ngoài nhà : Khung nhôm mạ, kính màu 6mm - Mặt đứng ốp đá granite kết hợp sơn nước. Vệ sinh môi trường Xử lý hầm phân tự hoại bằng phương pháp vi sinh có bể chứa lắng, lọc trước khi ra cống chính Thành Phố có mức tiêu chuẩn dưới 20 mg BOD/lít.

Các hệ thống kỹ thuật Hệ thống điện Nguồn chủ yếu lấy từ điện lưới quốc gia, có biến thế riêng công suất dự trữ 810 KVA, nguồn điện dự phòng từ máy phát điện dự phòng ở tầng hầm bảo đảm cung cấp 24/24 giờ khi có sự cố. Hệ thống cấp điện được đi trong hộp kỹ thuật, bố trí gần sảnh. Mỗi tầng có bảng điều khiển riêng can thiệp tới nguồn điện cung cấp cho từng phần

hay khu vực. Các khu vực có CB ngắt tự động để cô lập nguồn điện cục bộ khi có sự cố. Có nguồn điện khẩn cung cấp cho khu vực: thoát hiểm, đèn báo khẩn cấp, két tiền, bơm cứu hỏa, hệ thống báo cháy và thông tin liên lạc. Hệ thống điện lạnh, thông gió Được bố trí từ hệ thống điều hòa trung tâm, khí tươi sau khi được xử lý làm lạnh sẽ được thổi đến các khu vực bằng những đường ống chạy theo các hộp gen đặt trong khối cầu thang theo phương thẳng đứng, chạy trong trần theo phương ngang phân bố đến các vị trí tiêu thụ. Tại mỗi vị trí tiêu thụ sẽ có bộ điều chỉnh và role nhiệt tự động để đảm bảo duy trì nhiệt độ phù hợp với yêu cầu cá nhân. Ngoài ra còn tháp giải nhiệt đặt trên sân thượng và còn có hệ thống cấp gió sạch và hệ thống thoát hơi khu vệ sinh.

Hệ thống cấp thoát nước Nguồn nước của công trình được sử dụng từ nguồn nước máy của thành phố, đưa vào bể ngầm ở tầng hầm. Sau đó nước được bơm lên hồ nước mái, việc điều khiển quá trình bơm được thực hiện hoàn toàn tự động bằng hệ thống van phao tự động. Nước từ trên hồ nước mái mới được phân phối đến mọi nơi trong công trình. Đường ống cấp nước sử dụng ống sắt tráng kẽm. Nước mưa từ trên mái, ban công được thu vào phễu và chảy riêng một ống. Nước mưa được dẫn thẳng thoát ra hệ thống chung trực tiếp. Nước thải từ các buồng vệ sinh có riêng một hệ thống để dẫn về bể xử lý nước thải, sau khi xử lý mới được thoát ra công chung. Đường ống thoát nước sử dụng ống PVC. Đường ống thoát nước đặt dưới đất sử dụng ống PVC chịu áp lực cao. Ống cấp thoát được đặt trong hốc hay âm vào tường.

Hệ thống phòng cháy chữa cháy Vì nơi tập trung người và là nhà cao tầng nên việc phòng cháy chữa cháy rất quan trọng, bố trí theo các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy. Thiết bị phát hiện báo cháy được bố trí ở mỗi phòng, ở nơi công cộng mỗi tầng mạng lưới báo cháy có gắn đồng hồ và đèn báo cháy. Tín hiệu thu về trung tâm theo dõi đặt ở tầng trệt để kiểm soát và khống chế hỏa hoạn công trình. Có hệ thống chữa cháy cấp thời được thiết lập với hai nguồn nước: bể dự trữ trên mái và bể ngầm với hai máy bơm cứu hỏa, các họng cứu hỏa đặt tại vị trí hành lang cầu thang. Tại họng cứu hỏa được trang bị các bộ cứu hỏa(ống vải gai I20, dài 25m, lăng phun I13mm). Ngoài ra còn có hệ thống chữa cháy cục bộ sử dụng bình CO2, đèn báo cửa thoát hiểm, đèn báo khẩn cấp tại các tầng. Cửa vào lồng cầu thang dùng loại sập nhằm ngăn ngừa khói xâm nhập. Trong lồng bố trí hệ thống điện chiếu sáng tự động. Hệ thống thông gió động lực cũng được thiết kế để hút khói ra khỏi lồng cầu thang, chống ngạt.

Hệ thống điện áp thấp, Hệ thống thu lôi Gồm các cột thu lôi, mạng lưới dẫn sét tiếp đất để bảo vệ tòa nhà giảm thiểu nguy cơ sét đánh. Hệ thống truyền hình Hệ thống thu tín hiệu truyền hình chính được đặt ở đỉnh tháp truyền hình, tiếp nhận các kênh truyền hình từ vệ tinh, truyền đến các phòng bằng cáp chuyên dụng.

Hệ thống điện thoại, fax Trung tâm điện thoại và fax đặt ở phòng điều khiển. Cáp điện thoại và fax được bố trí ở các phòng làm việc, mỗi phòng có 4 ổ cắm ở 4 góc được nối chung với tổng đài.

[Type text]

Hệ thống bảo vệ Những camera quan sát (CCTV) sẽ được lắp đặt tại các vị trí như khu vực đậu xe, lồng thang máy, thang bộ ,lối ra vào và những điểm cần quan sát bảo vệ khác. Những camera này được điều khiển bởi phòng bảo vệ đặt tại tầng 1. Toàn bộ hệ thống bảo vệ làm việc 24/24.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

TCXDVN 323-09-11-2004 - Nhà cao tầng-TCTK

- Kiến trúc sinh khí hậu
- Thiết kế sinh khí hậu trong kiến trúc Việt Nam.
(PGS. TS. Phạm Đức Nguyên - NXB Xây dựng - 2002)
- Các giải pháp kiến trúc khí hậu Việt Nam.
(PGS.TS. Phạm Đức Nguyên - Nguyễn Thu Hòa, Trần Quốc Bảo - NXB KHKT - 2002)
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Tập 4.
- Tạp chí kiến trúc, Quy hoạch và xây dựng.
- Neufert – Dữ liệu kiến trúc sư. (NXB xây dựng -1998)
- Neufert 3 – xuất bản 2006
- Hợp tuyển lý luận và phê bình kiến trúc.(PGS. KTS. Đặng Thái Hoàng)
- TCXDVN_4455-1987 - Tiêu chuẩn bản vẽ xây dựng Việt Nam
- Số: 02/2001/QĐ-TCDL – Tiêu chuẩn xếp hạng sao của tổng cục du lịch
- TCVN 5065 : 1990 - Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam
- TCXDVN_323-2004 - Tiêu chuẩn thiết kế nhà cao tầng
- TCXDVN_6160-1996 - Tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy nhà cao tầng
- TCXDVN_4455-1987 - Tiêu chuẩn bản vẽ xây dựng Việt Nam
- TCXDVB 333-2005 – Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài công trình công cộng

CHƯƠNG III : KẾT LUẬN

Đây là công trình khách sạn có quy mô lớn, phương án thiết kế đã đáp ứng đầy đủ các yêu cầu cần thiết. Mặt bằng công trình được bố trí theo dây chuyền công năng rõ ràng, mạch lạc. Các không gian sử dụng hợp lý với từng chức năng riêng của nó.

Hình thức kiến trúc phù hợp với khu đất.

Trong khuôn khổ nhiệm vụ thiết kế kiến trúc và đưa ra giải pháp xây dựng, em đã hoàn thành nhiệm vụ được giao và đã thể hiện ý tưởng kiến trúc cũng như kỹ thuật trên các bản vẽ chi tiết.

Một lần nữa em xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ và dạy bảo tận tình của giảng viên Ths.Kts NGUYỄN THỊ NHUNG và các thầy cô trong khoa Xây dựng, đại học dân lập Hải Phòng đã giúp đỡ em trong suốt quá trình làm đồ án tốt nghiệp này.

Em xin chân thành cảm ơn các thầy cô !