

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 : **VŨ VĂN CHÍNH**

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

Hải Phòng 2017

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

KHÁCH SẠN THE BLUE SEA – QUẢNG NINH

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

Sinh viên **VŨ VĂN CHÍNH**

Giáo viên hướng dẫn **THS .KTS .NGUYỄN THẾ DUY**

HẢI PHÒNG 2017

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

NHIỆM VỤ ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP

Sinh viên: **Vũ Văn Chính .**

Mã số : **1212109001**

Lớp: **XD1602K**

Ngành: **Kiến trúc**

Tên đề tài: **KHÁCH SẠN THE BLUE SEA – QUẢNG NINH**

[Type text]

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).

- Khai thác lợi thế địa hình mang lại (bờ biển đẹp).
- 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 – Chiếu 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:

Công Ty TNHH Xây Dựng Và Thương Mại Gia Minh

Địa chỉ : Số 341 Tôn Đức Thắng ,Xã An Đồng ,Huyện An Dương, 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.....

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

Đã nhận nhiệm vụ ĐATN

Đã giao nhiệm vụ ĐATN

Sinh viên

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 , suy nghĩ cá nhân và mục tiêu của đề tài	6
1.4 Định nghĩa khách sạn.....	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 :

KHÁCH SẠN THE BLUE SEA – QUẢNG NINH

Lời đầu tiên em xin bày tỏ lòng kính trọng, cảm ơn và biết ơn sâu sắc tới thầy giáo : **KTS. NGUYỄN THẾ DUY** _ 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.

[Type text]

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 Hoàn Kiếm.
- Nam giáp vịnh Hạ Long.
- Tây giáp thị xã Quảng Yên.
- Đông giáp 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

[Type text]

duy nhất ở nước ta. Cảng Hòn Gai có thể đón tàu 1 vạn tấn vào sát bờ, các tàu lớn hơn có thể chuyên tải từ vùng cảng nổi 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 nổi 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 Đoan 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 – Phả Lại – 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 , suy nghĩ cá nhân và mục tiêu của đề tài :

A, Ý nghĩa của khách sạn :

Ngay từ thuở ban đầu phát sinh khách sạn người ta coi nó như một công trình thương mại nghĩa là ý nghĩa của nó là kinh doanh. Sau đó nền văn minh con người ngày

càng tăng tiến, nhu cầu sử dụng khách sạn ngày càng tăng không về số lượng mà còn chất lượng cuộc sống trong khách sạn. Hãy thử tưởng tượng: một ngôi nhà riêng của bạn nếu không có phòng dự trữ để thi thoảng có người nhà, người thân đến thăm gia đình bạn, chắc chắn gia đình bạn sẽ thấy sự phiền hà, bất tiện với lòng hiếu khách vốn có của bạn. Suy ra nếu một đô thị lớn, một quốc gia thiếu những công trình khách sạn thì đô thị ấy, quốc gia ấy sẽ ra sao? Nó thiệt thòi về kinh tế, chính trị, xã hội, về quan hệ ngoại giao, tự chối mình lại trong cái vỏ cứng mình chỉ vì chính mình. Còn đâu sự phát triển xã hội, và cũng chẳng còn văn minh con người nữa.

Vì thế khách sạn có những lợi ích cơ bản sau đây:

a, Lợi ích về kinh tế

Thông qua việc phục vụ hiệu quả cao với từng loại nhu cầu của khách mà kinh doanh có lãi thể hiện rõ: Cho thuê phòng ngủ, phục vụ ăn uống, phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí, thư giãn, sức khỏe.

b, Lợi ích về chính trị, văn hóa, ngoại giao:

Thông qua việc sinh sống trong khách sạn, khách hiểu biết được những chủ trương, đường lối chính sách nhà nước, nền văn hóa thông qua các phương tiện thông tin đại chúng, sách vở, báo chí, các buổi thuyết trình, biểu diễn văn hóa, văn nghệ phong tục tập quán, đặc thù dân tộc v.v ... Thông qua thái độ ứng xử, lời hay ý đẹp của nhân viên khách sạn, biểu thị lòng tôn trọng, hiếu khách mà tăng cường mối quan hệ giữa con người với con người. Vì chính trong môi trường sinh hoạt riêng, chung trong khách sạn sẽ bằng con đường gián tiếp để hiểu biết nhau, củng cố tinh thần thiện của các cộng đồng dân tộc

c, Lợi ích về tổ chức xã hội, trật tự an ninh:

Đối tượng thuê ở trong các khách sạn thường rất đa dạng và phức tạp, việc nghiên cứu về đối tượng khách sạn, lịch trình thời gian, nhu cầu sử dụng có tác động tốt đến công tác quản lý, đảm bảo trật tự xã hội không chỉ với khách ở khách sạn mà còn với xã

hội xung quanh. Không hiếm nhưng hiện tượng xấu đã xảy ra trong khách sạn, trà trộn vào những khách lương thiện, có những bọn buôn lậu, buôn hàng cấm, xã hội đen và nơi cư trú hoạt động của tệ nạn xã hội, Thậm chí nếu khâu kiểm tra quản lý tồi sẽ gây nên những hậu quả nghiêm trọng như dịch bệnh, trộm cắp, nghiện ngập, mại dâm và muôn vàn tệ nạn khác, Quản lý tốt khách sạn, hiểu được đối tượng khách, nắm được các quy trình, chương trình hoạt động của họ là góp phần vào lợi ích xã hội văn minh, trật tự xã hội lành mạnh, và an ninh tốt cho khu vực quốc gia.

Tuy nhiên, đằng sau những lợi ích nêu trên còn có những vấn đề mà người quản lý, người thiết kế khách sạn cần phải lưu ý:

- Đừng vì lợi ích kinh tế mà qua những quy trình bắt buộc, một số khách sạn không bố trí khu vực nghỉ, thay quần áo của nhân viên, hoặc quên thiết kế khu thải rác, xử lý sơ bộ chất phế thải, hoặc lơ đãng vị trí đặt tủ, giá lưu mẫu thức ăn hàng ngày nó sẽ ảnh hưởng tới quy trình hoạt động của khách sạn.

- Để tạo được uy tín của khách sạn, cuốn hút được khách lạ khách quen không phải chỉ cần ở thái độ phục vụ nhân viên, không phải chỉ cần đến các món ăn ngon, lạ, đặc sản mà không gian kiến trúc, đồ đạc trang thiết bị nội ngoại thất đóng góp phần đáng kể cho lợi ích khách sạn. Người thiết kế, các kiến trúc sư, kỹ sư phải đầu tư suy nghĩ để tạo nên những khách sạn có nội dung tốt, và phải đẹp, thanh nhã, haaspaaxn vì đó không chỉ làm đẹp cho công trình khách sạn về mặt kiến trúc không thôi mà còn đóng góp vào nền kiến trúc nói chung của một quốc gia.

B, Suy nghĩ cá nhân:

Khách sạn là một công trình khá thú vị với nhiều hạng mục thiết kế : một đại sảnh sang trọng, một nhà hàng thoáng rộng, các phòng ngủ ấm cúng có view nhìn đẹp..., khách sạn là một công trình có tính phức tạp cao, nó không những đòi hỏi phải có đầy chuyên công năng chặt chẽ, giao thông một chiều ở bên trong mà còn mang một vẻ đẹp thẩm mỹ đặc thù ở bên ngoài, khi nghiên cứu khách sạn ta học được rất nhiều: thiết kế hình khối thiết kế nội thất, nắm được các loại vật liệu xây dựng, ốp lát bên trong lẫn bên

ngoài đặc biệt là học được cách thiết kế các hạng mục như các khu xông hơi, hồ bơi, ngoài ra ta còn nắm được các vấn đề về kỹ thuật

Quảng Ninh là một trong những địa điểm du lịch hấp dẫn nhất Việt Nam hiện nay, với cảnh quan xinh đẹp hữu tình. Cuộc sống hiện đại ngày nay, nhu cầu giải trí, du lịch của con người ngày càng cao và người ta đòi hỏi chất lượng phục vụ cũng như tiện nghi cao hơn, hoàn thiện hơn. Chính vì vậy việc nhanh chóng xây dựng các khách sạn có tiêu chuẩn cao cấp là rất cần thiết trong cả nước Việt Nam nói chung và ở Quảng Ninh nói riêng. Hơn nữa, nước Việt Nam ta đã gia nhập vào tổ chức thương mại thế giới WTO, ta cũng dễ dàng nhận thấy rằng lượng khách nước ngoài đến Việt Nam sinh sống và làm việc ngày càng tăng, và chắc chắn rằng nhu cầu giải trí, du lịch của họ cũng rất cao. Các khách sạn cao cấp sẽ là điểm dừng chân du lịch đáng tin cậy và lý tưởng của họ.

C, Mục tiêu của đề tài:

- Khai thác lợi thế địa hình mang lại (bờ biển đẹp).
- Tạo ra không gian nghỉ ngơi 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.
- Khách sạn sau khi xây dựng sẽ là Điểm nhấn cho tuyến đường du lịch biển Quảng Ninh

1.4 : Định nghĩa khách sạn :

A, Định nghĩa:

Khách sạn là một tổ hợp công trình bao gồm: khối ngủ - dạng nhà ở đặc biệt – kết hợp với các chức năng công cộng, đáp ứng (thỏa mãn) các nhu cầu của khách (đến ở, thuê).

Khách ở, thuê khách sạn rất đa dạng, có các loại sau:

a, Khách đặc biệt:

[Type text]

Các nguyên thủ quốc gia, và đoàn tùy tùng, các nhà ngoại giao, chính khách, các nhân vật nổi tiếng trong các lĩnh vực xã hội, lịch sử, văn hóa, khoa học kỹ thuật, nghệ sĩ nổi tiếng v.v...

b, Khách sạn trọng:

Có thể là một cá nhân hay một tập thể như thương gia, và đoàn tùy tùng, đoàn thể thao, các đoàn du lịch đi theo “tour” các đoàn khoa học kỹ thuật, đoàn phóng viên phát thanh truyền hình, báo trí, các tổ chức tôn giáo..)

c, Khách tự do:

Cá nhân, gia đình đi tham quan, du lịch, thăm viếng bạn bè, người thân và những cán bộ đi công tác.

Tóm lại các đối tượng khách đến lưu trú tại khách sạn rất đa dạng về thành phần xã hội, kinh tế, tuổi tác, giới tính cho nên rất nhiều người nghiên cứu về công tác khách sạn phải nghiên cứu các đối tượng khách sạn về các mặt:

- Tâm lý, sinh lý theo phong tục, tập quán, nếp sống, thói quen ăn uống, nghỉ ngơi vui chơi giải trí của từng loại đối tượng khách.

- Đặc điểm về nghề nghiệp cũng như những nề nếp hoạt động, công tác của các loại khách.

- Đặc điểm tôn giáo, tín ngưỡng, những điều cấm kỵ và những đặc thù dân tộc của khách.

- Những tính cách, đặc điểm khác biệt của khách, thí dụ: người khuyết tật, khiếm thính, khiếm thị, trầm cảm...

Những vấn đề trên có liên quan đến khả năng phục vụ, đáp ứng nhu cầu phức tạp, quản lý tốt, đảm bảo an toàn tốt, qua đó có khả năng kinh doanh tốt.

Người thiết kế, các kiến trúc sư – người tổ chức không gian góp phần tổ chức cuộc sống xã hội – người quản lý điều hành khách sạn cần phải hiểu rõ nhu cầu dù là nhỏ nhất của khách, mời đề xuất các chức năng sử dụng các không gian kinh tế, các trang thiết bị,

đồ đạc ngoại thất cho khách sạn, tránh những trường hợp phát sinh đột xuất khó lường trước gây lúng túng, bị động cho việc phục vụ khách.

B, Chương trình - sử dụng thời gian của khách trong khách sạn:

Nghiên cứu về những chương trình hay nhu cầu về thời gian sử dụng của khách trong khách sạn là rất cần thiết bởi lẽ:

- Tổ chức hợp lý các sử dụng không gian kiến trúc: phòng ngủ, các phòng công cộng trong nhà ngoài nhà (phòng ăn, phòng chơi, các sân thể thao hay bể bơi...) bằng cách vận dụng các quy luật: lịch sử dụng, chu kỳ, thời lượng, tần suất sử dụng để tận dụng hiệu quả về diện tích, không gian sử dụng, sức người là trang thiết bị.

Ngày nay người ta dùng các hệ vi tính điện tử để trang bị cho bộ phận điều hành quản lý khách sạn.

- Bố trí hợp lý những phần công việc sử dụng mát móc trang thiết bị cũng như lao động thủ công để đảm bảo trật tự hiệu quả, hợp lý những công việc của khu vực phục vụ khách sạn.

- Có đọc những kế hoạch, thời gian, kể cả công tác dự báo, dự kiến khách trong các mùa vụ, các thời điểm trong năm, và các năm sau để chủ động trong phục vụ và kinh doanh.

- Có những cứ liệu cần thiết về thời gian của khách trong khách sạn để đề ra những kế hoạch với các ngành có liên quan: an ninh, bảo vệ, các dịch vụ du lịch, văn hóa, thể thao, lịch sử, nghệ thuật... làm cho điều kiện phục vụ khách phong phú thêm, chất lượng và hiệu quả hơn.

Nói chung về thời lượng sử dụng khách sạn của các loại khách có các loại sau đây:

a, Khách lưu trú ngắn ngày:

Thời gian từ 6h đến 7 ngày thường là các khách sạn quá cảnh ở các nhà ga hàng không, ga đường thủy, Bến xe ô tô, ga đường sắt

b, Khách lưu trú dài ngày:

[Type text]

Thời gian có thể 1 – 2 tuần lễ đến hàng tháng. Đó là loại khách như cán bộ công tác, phóng viên báo trí, các nhà khoa học, văn nghệ sĩ...

c, Khách lưu trú định kỳ:

Thời gian dài theo mùa trong năm, các ngày lễ hội, các kỳ tổ chức hội thảo, Olympie, hội diễn văn nghệ, các tổ chức thể dục thể thao mùa hè, mùa đông hàng năm, ở trong nước, quốc tế.

d, Khách lưu trú bất thường, tự do:

Là đối tượng khách nội địa, khách quốc tế đi theo những kế hoạch, yêu cầu tự do của cá nhân hay tổ chức nào đó. Thời gian sử dụng khách sạn rất tự do.

C, Phân tích về giá thuê trong công trình khách sạn:

Sau khi tìm hiểu về đối tượng khách, nhu cầu của từng loại đối tượng khách, thời gian sử dụng của khách để làm cơ sở định giá thuê và sử dụng các loại chức năng trong khách sạn.

a, Cơ sở của ngành:

Công ty kinh doanh khách sạn trong nước, liên quốc gia và hiệp hội khách sạn quốc tế để đảm bảo mặt bằng chung về giá cả đảm bảo cho khách và nguồn thu của khách sạn.

b, Quan hệ liên ngành:

Có thể giá cả thuê khách sạn phải có mối liên hệ với các ngành liên quan: ngân hàng, bưu điện, giao thông vận tải, văn hóa nghệ thuật, bảo vệ môi trường cảnh quan, cơ sở bảo tồn, bảo tàng, di tích, chứng tích.. an ninh trật tự xã hội và những vấn đề an toàn, kiểm dịch bệnh, thực phẩm v.v... Các cơ sở cung cấp điện nước, năng lượng, các cơ sở sản xuất đồ thủ công mỹ nghệ, các làng nghề truyền thống, đồ trang sức và các cơ sở sản xuất có tinh độc đáo, đặc thù của vùng địa phương.

Nếu người làm công tác khách sạn, người thiết kế sạn hiểu được nhu cầu sử dụng của các đối tượng khách, lịch thời gian, thì có điều kiện thuận lợi trong đề xuất chức

năng hoạt động trong và ngoài khách sạn, tạo một chương trình vừa đáp ứng nhu cầu phục vụ khách, vừa giới thiệu được những ưu việt của đất nước, dân tộc ta với khách quốc tế, cũng qua đó góp phần kích thích các ngành liên quan phát triển được. Thực tế đã chứng minh rất nhiều nước trên thế giới có tiềm năng du lịch như: Thụy Sĩ, Italia, Tây Ban Nha, Đức, Nhật Bản, Hồng Kông, Singapore, Dubai ... và các quốc đảo Reunion, Madagaska... có những thế mạnh quan hệ liên ngành để giảm đầu tư, tận nguyên thu từ kinh doanh khách sạn.

c, Các loại giá thuê khách sạn:

- Giá trọn gói cho 1 tuor du lịch bao gồm: ăn, ngủ, tiền thuê phòng, tiền uống, vé tàu xe đi lại, tiền các dịch vụ du lịch như thuê quần áo, đồ thể thao (tắm biển, đi săn, câu cá..) đồ kỷ niệm, quay phim, video, chụp ảnh, đi cáp treo,..

- Giá tự do – cá nhân – gia đình : Đáp ứng mọi nhu cầu phục vụ cho cá nhân, hay từng thành viên gia đình – có thể ông bà, cha mẹ, con cháu tự do du lịch đến khách sạn.

-Giá thuê bao: nhiều khu nhà nghỉ gia đình hay khách sạn, nhất là loại khách sạn mini, motel, nhà bagalot có thuê bao cả mua hoặc cả năm. Có thể diễn ra tại các danh đẹp cạnh các thủ đô lớn >50km, có đường giao thông thuận lợi. hoặc các vùng biển, vùng núi có điều kiện nghỉ dưỡng tốt. Thí dụ như khu nghỉ ở bãi biển Caene – Monaco (Pháp) có những căn nhà gia đình cho thuê bao cho khách thuộc các nước hầu như không có biển như Đức, Luxambua, Thụy sĩ... Họ thuê bao trong mùa hè.

- Giá cho thuê đặt kỳ hạn: có nhiều đối tượng khách tới khách sạn theo định kỳ, chu kỳ hàng tháng, hàng năm (ví dụ như thương gia đi đàm đạo ký hợp đồng, nhà giáo đi giảng bài, các nhà khoa học đi nghiên cứu... có tính thường kỳ, được coi như dạng khách quen của khách sạn. Việc định giá đặt có kỳ hạn nhằm giữ khách nguồn thu cố định cho khách sạn.

- Giá cho thuê đột xuất, đặc biệt: Để giải quyết những đối tượng có hoàn cảnh đặc biệt, giải quyết những việc đột xuất: đám cưới, đám ma, người khuyết tật, và những hoàn cảnh đặc biệt cần ưu ái của xã hội nói chung và khách sạn nói riêng

[Type text]

1.5: Một số công trình tham khảo :



Khách sạn Parkroyal on Pickering

Singapore



Khách sạn Jumeirah Beach Hotel,

Dubai

CHƯƠNG 2 : NỘI DUNG

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

2.1.1 : Vị trí :

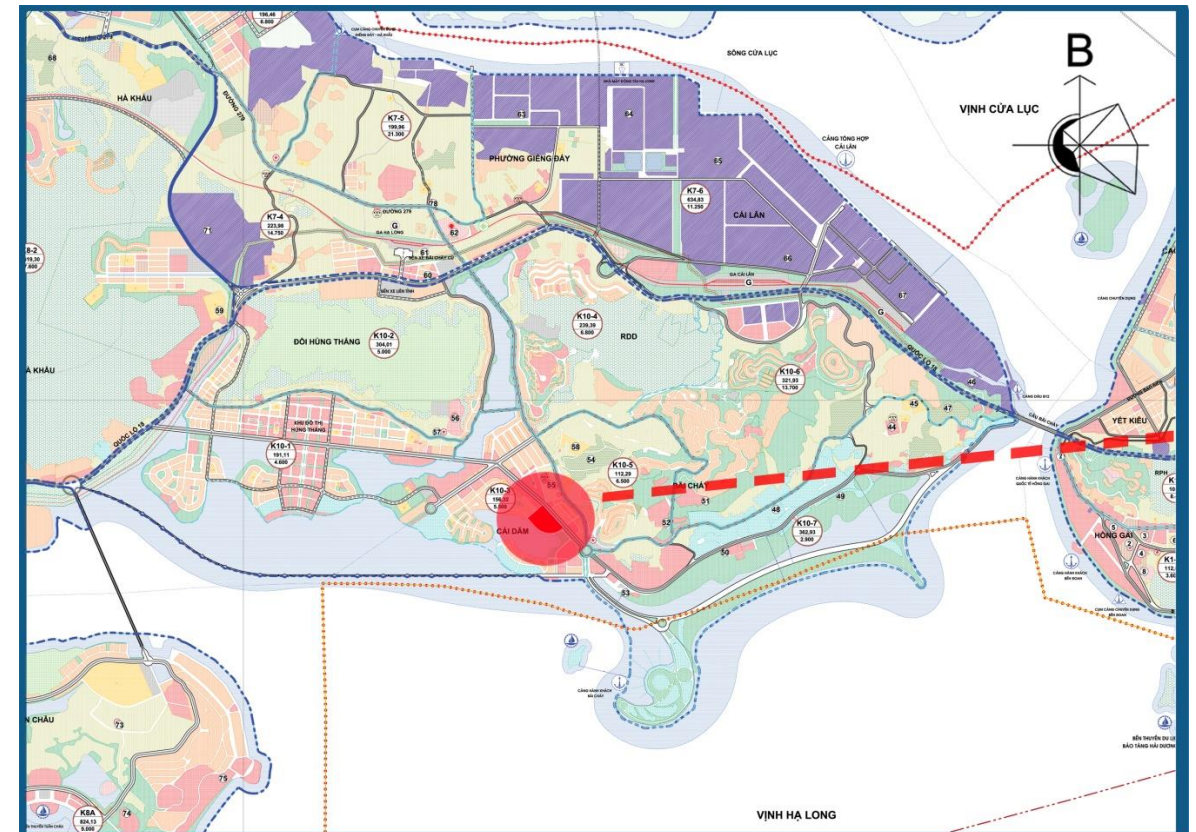
Vị trí địa lý thành phố Hạ Long , tỉnh Quảng Ninh :

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.

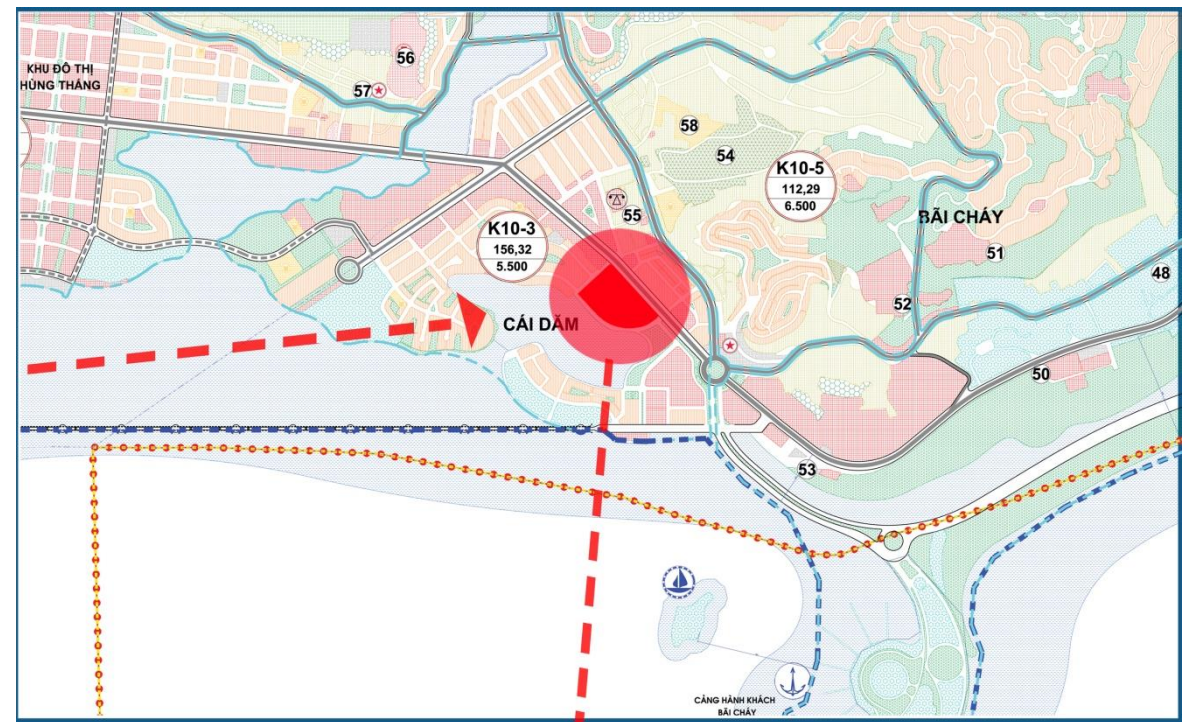
Thành phố Hạ Long có địa hình đa dạng và phức tạp, đây cũng là một trong những khu vực hình thành lâu đời nhất trên lãnh thổ Việt Nam, địa hình ở đây bao gồm cả đồi núi, thung lũng, vùng ven biển và hải đảo, được chia thành 3 vùng rõ rệt gồm có: Vùng đồi núi bao bọc phía bắc và đông bắc, Vùng ven biển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

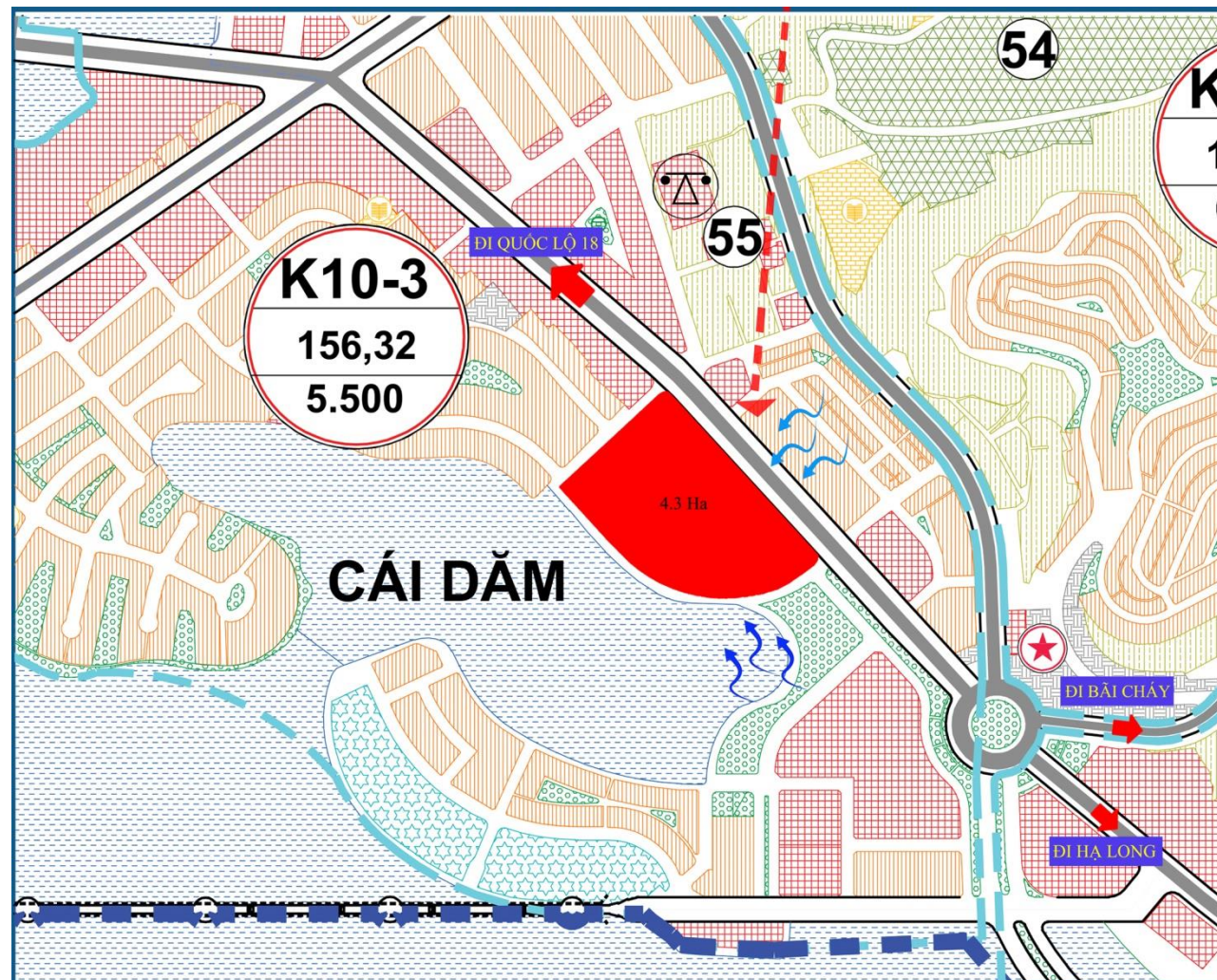
Mạng lưới giao thông trên địa bàn TP Hạ Long về đối ngoại và đối nội gồm các loại hình: Giao thông đường bộ, đường biển, đường sắt, đường sông và đường hàng không (thủy phi cơ). Theo đánh giá tại Đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020 và định hướng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



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:

Địa hình tương đối bằng phẳng chủ yếu là vùng đất mới

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 hàng 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.

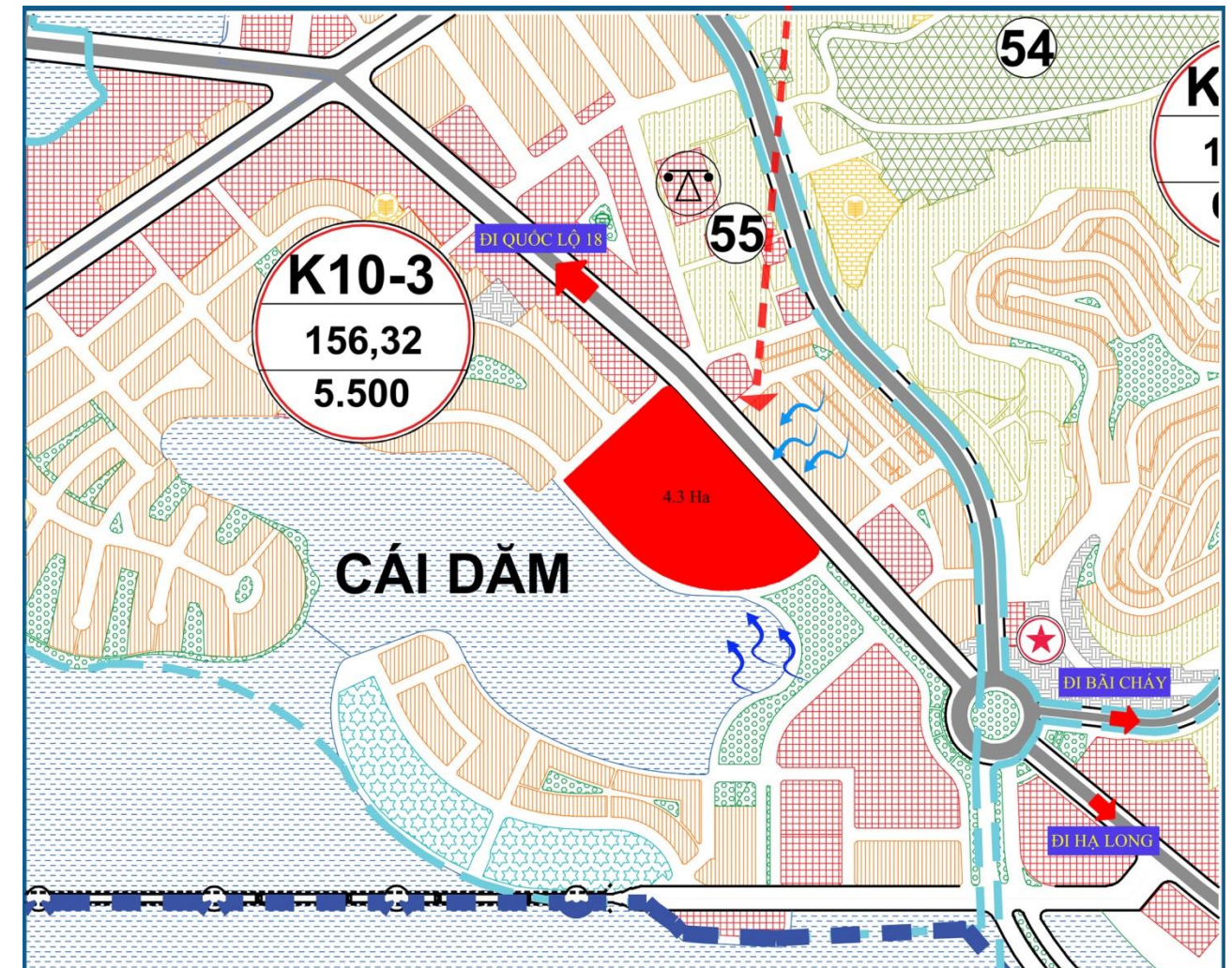
c / Địa chất :

Địa hình tương đối đồng nhất.

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

[Type text]

- 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 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.



Phân tích khu đất:

- Khu đất thuộc bãi cháy, tp. Hạ Long , Tỉnh Quảng Ninh
- Diện tích xây dựng : 4,3 Ha
- Tập trung chủ yếu các quán nhỏ và nhà thấp tầng,
- Khu đất giáp với tuyến đường Hoàng Quốc Việt chạy song song với đường bờ biển.
- Tạo thuận lợi cho việc mở khách sạn nhằm thúc đẩy sự phát triển ngành du lịch của thành phố Hạ Long
- Phía bắc: Giáp với tuyến đường Hoàng Quốc Việt
- Phía nam: Giáp với biển.
- Phía tây: Giáp khu dân cư.
- Phía đông : giáp giải cây xanh.

2.1.3 : Quy mô xây dựng :

- Khu đất xây dựng có diện tích : 4,3 ha.
- Mật độ xây dựng 20%.
- Quy mô: 400 Giường.
- Quy mô phòng: 250 phòng.
- Quy mô tầng cao:
 - + Tổng số tầng : 17 tầng.
 - + Tầng hầm: 1 tầng , hầm tổ chức các vấn đề kỹ thuật: điện – nước – pccc = máy phát điện – điều hòa không khí tập trung... và tổ chức hệ thống kho, bãi xe nhân viên và một số bãi x echo khách lưu trú dài hạn.
- Tầng kỹ thuật : cao 2,4 m tổ chức xử lý kỹ thuật chuyển tiếp, giặt ủi, phơi sấy, kho kỹ thuật bảo trì.
- Khối phòng ngủ: 12 tầng ngủ bên trên với hình khối cong thoải tạo điểm nhấn cho toàn khu du lịch. Các tầng bố trí phòng ngủ tiêu chuẩn. phòng nhiều giường, phòng suite. Bên cạnh đó là các phòng phục vụ, phòng trực tầng, đảm bảo phục vụ khách 24/24. Mỗi tầng ngủ cao 3m3

2.1.4 : Nội dung chức năng công trình :**Quy Mô: 400 Giường****A, KHỐI NGỦ:****Quy Mô: 250 phòng, 17 tầng****1: Các phòng ngủ:**20 Phòng /Tầng, 700m²/Tầng

- Hạng đặc biệt :

2: Sảnh tầng: 100m²/Tầng

- Không gian ngồi nghỉ, chờ đợi, ngắm cảnh:
- Quầy trực phục vụ: 4m²/Chỗ

- Wc : 20m²
- Khu trực tầng: 48m²/tầng
 - + Phòng trực (có tủ để đồ vải sạch, chỗ là quần áo) 24m²/ tầng
 - + Kho để đồ vải bẩn: 12m²/tầng
 - + Kho để dụng cụ vệ sinh: 12m²/tầng

B, KHỐI CÔNG CỘNG: 10000m²**1: Khu đón tiếp: 1000m²**

- Sảnh đón tiếp: 1m²/giường: 400m²
- Khu trung bày: 50% sảnh đón: 200m²
- Phòng tiếp khách: 24m²
- Cửa hàng lưu niệm, bách hóa mỹ phẩm, quầy lưu niệm mỹ phẩm
 - 50% số giường 200m²
- Cắt tóc Nam: 6m²/Chỗ , 6 chỗ: 24m²
- Cắt tóc Nữ: 8m²/Chỗ , 6 chỗ: 24m²
- Phòng y tế: 24m²
- Quầy sách báo: 36m²

2: Khu ăn uống: 4000m²**a, Nhà Hàng: 1,5m²/Chỗ, 300 chỗ 1050m²**

- Ăn Tiệc:
- Ăn Hàng

b, Giải khát: 1m²/Chỗ, 150 chỗ 150m²**c, Cà Phê: 01m²/Chỗ, 250chỗ 250m²****d, Khu bếp**

- Kho các loại lương thực, thực phẩm : 0.6m²/chỗ
- Kho lạnh
- Kho rệu, Bia, Nước ngọt

[Type text]

- Kho nhiều liệu
 - Kho phé liệu
 - Bộ phận gia công: 0.8 m²/chỗ
 - Nơi soạn và phục vụ nhà bàn: 0,2 m²/chỗ
 - Phòng làm việc của bếp trưởng
 - Phòng kiểm nghiệm thức ăn
 - Phòng quản lý – kế toán
 - Phòng thay quần áo nhân viên
 - Phòng nghỉ nhân viên
- d, Phòng ăn nhân viên : 120m²**
- Nhân viên hành chánh = 10% nhân viên phục vụ = 30 người
 - Phòng ăn nhân viên : 25% số nhân viên = 100 chỗ 1,2m²/chỗ
- 3: Khu hội họp: 1000m²**
- a, Phòng họp Lớn: 360m²**
- Phòng kỹ thuật (âm thanh, ánh sáng)
 - Hành lang giải lao
- b, Phòng nội bộ: 60m²**
- c, Phòng họp nội bộ:**
- 4: Khu vui chơi, giải trí – thể thao:**
- a, Phòng thể dục thẩm mỹ nam: 200m²**
- b, Phòng thể dục thẩm mỹ nữ: 200m²**
- c, Khu tắm hơi, massage nam: 300m²**
- Phòng trực, bán vé
 - Phòng thay đồ
 - Phòng tắm lại
 - Phòng xông hơi khô
 - Phòng xông hơi nước
 - Không gian spa thư giãn(có chỗ ngồi nghỉ)

- Các phòng massage
 - Phòng nhân viên massage
 - kho
- d, Khu tắm hơi, massage nam: 300m²**
- Phòng trực, bán vé
 - Phòng thay đồ
 - Phòng tắm lại
 - Phòng xông hơi khô
 - Phòng xông hơi nước
 - Không gian spa thư giãn(có chỗ ngồi nghỉ)
 - Các phòng massage
 - Phòng nhân viên massage
 - Kho
- e, Khu Bơi: 600m²**
- Hồ bơi
 - Không gian thư giãn, tắm nắng
 - Bar – giải khát
 - Phòng thay đồ, tắm lại
 - Phòng trực phục vụ - kho
- f, Sân thể thao ngoài trời:**
- Sân quần vợt : 2 sân : 15mx28m/sân
 - Sân bóng chuyền : 2sân: 9mx18m/sân
 - Nhà cho thuê dụng cụ thể dục thể thao – phục vụ giải khát – quần áo tắm , phao bơi..
- C, KHỐI QUẢNG LÝ – PHỤC VỤ - KỸ THUẬT HẠ TẦNG: 5200m²**
- 1, Khu Hành Chánh: Nhân viên hành chánh: 40 người , 800m²**
- Phòng làm việc giám đốc : 24m²
 - Phòng làm việc phó giám đốc 24m²

[Type text]

- Phòng tiếp khách: 36m²
- Phòng nghỉ nhân viên: 25% số nv hành chánh, 4m²/ người 40m²
- Phòng tài chính kế toán: 24m²
- Phòng nghiệp vụ kỹ thuật : 36m²
- Phòng trực bảo vệ : 16m²

2, Khu phục vụ

a, Trạm sửa chữa giày dép: 36m²

b, Khu giặt là phơi sấy:

- Kho bản
- Phòng giặt
- Phòng là
- Kho sạch

c, Phòng may vá

d, Phòng cho thuê xe

3, Khu kỹ thuật – hạ tầng: 4500m²

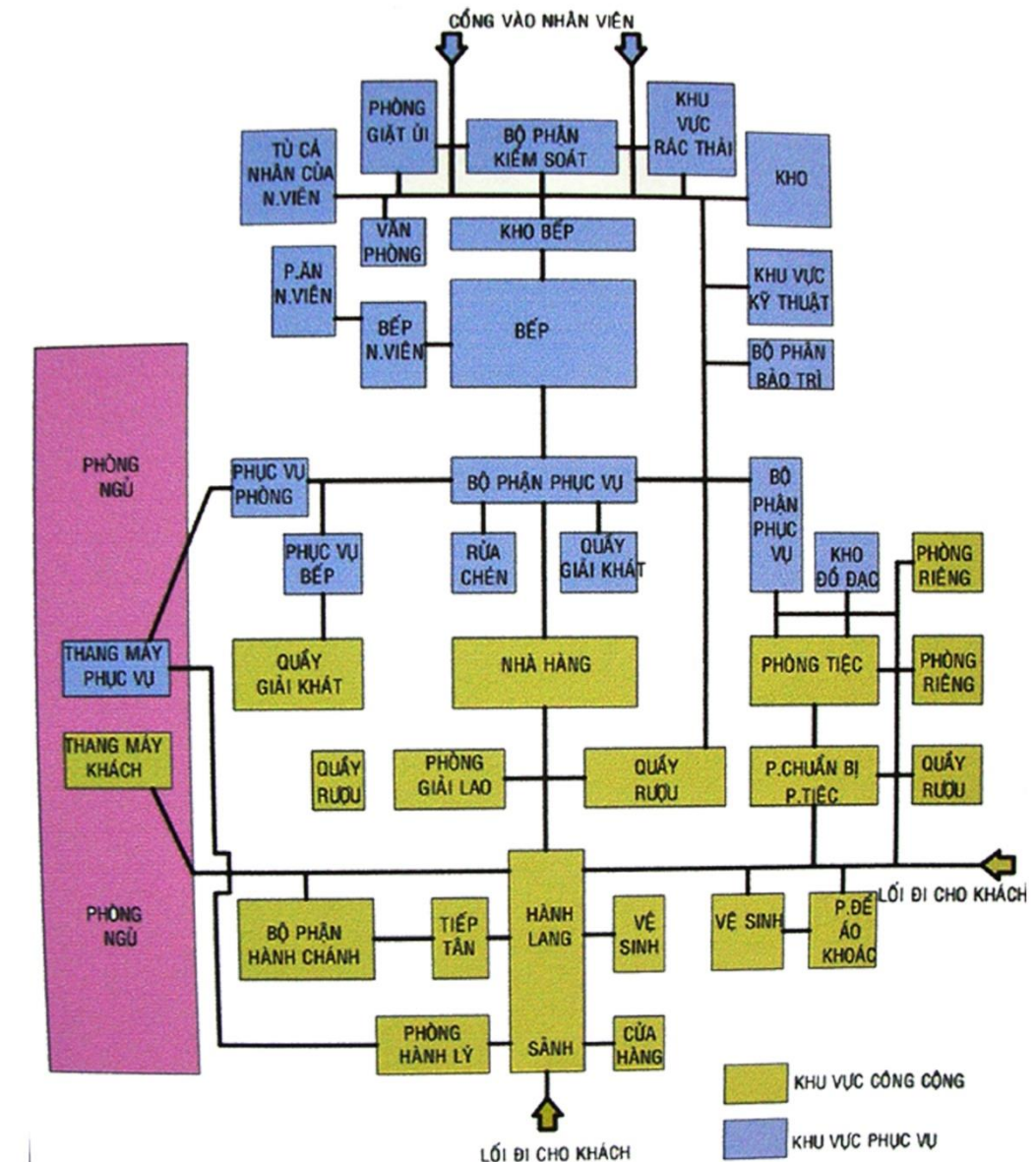
- Khu sửa chữa: 62m²
- Nhà để xe ô tô của khách : 3000m²
- Nhà để xe đạp, xe máy: 800m²
- Trạm bơm áp lực
- Trạm cung cấp nước
- Bể nước máy
- Điều hòa trung tâm và nơi đặt các thiết bị điều hòa
- Phòng điện
- Phòng máy phát điện dự phòng
- Hệ thống kho
 - + kho xăng dầu:
 - + kho đồ vải, chăn màn

+ Kho đồ sứ, thủy tinh:

2.2 : Thiết kế công trình:

2.2.1: Nội dung cần thiết

- Sơ đồ dây chuyền chức năng



SƠ ĐỒ DÂY CHUYỀN CHỨC NĂNG KHÁCH SẠN

2.2.2: Giải pháp kiến trúc:

Giải pháp thiết kế sơ bộ

1, Khối ngủ:

[Type text]

- Khai thác tối đa cảnh quan của biển, có hướng gió tốt tránh hướng nắng (hướng tây) chiếu trực tiếp, nhiều giờ trong ngày hè
- Hình khối cong thoải để hạ hòa với địa hình biển, giảm thiểu tối đa áp lực gió xô ngang, đồng thời tạo điểm nhấn và mang phong cách đặc thù.
- Đảm bảo cự ly thoát hiểm ngắn nhất , an toàn nhất.

2, Khối công cộng:

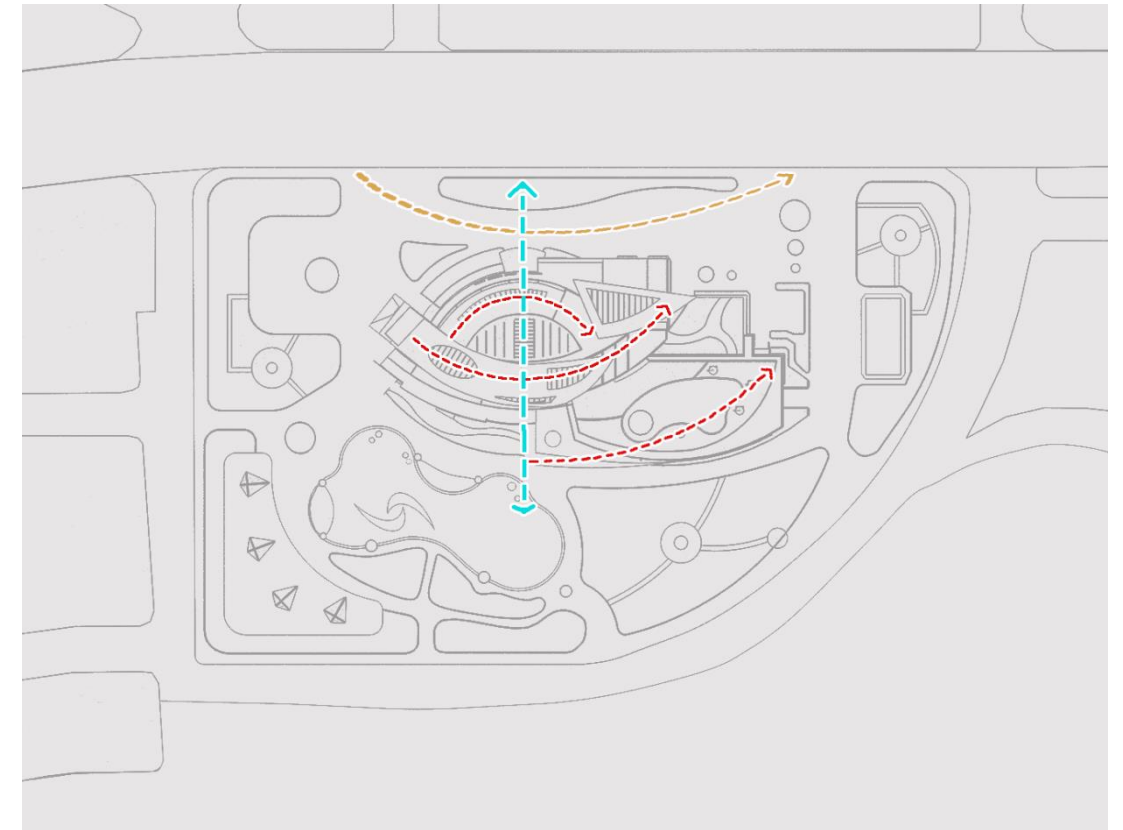
- Tổ chức 2 lối vào cho khách: 1 lối dành cho khách du lịch từ nơi xa đến (lối vào đại sảnh của khách sạn), 1 lối dành cho khách địa phương vào sử dụng các dịch vụ vui chơi giải trí của khách sạn mà không phải qua sảnh chính/
- Nhà hàng phải được ưu tiên cảnh quan của biển. Bếp phải đặt cạnh nhà hàng để tiện phục vụ, đồng thời đặt cuối hướng gió tránh bốc mùi gây khó chịu cho khách.
- Tổ chức lối đi tắm biển riêng cho khách, đồng thời tận dụng để thoát hiểm khi có sự cố.
- Bố trí đầy đủ nhất, tiện nghi nhất các loại hình dịch vụ vui chơi giải trí được xem là hiện đại nhất hiện nay.

3, Khối quản lý – phục vụ:

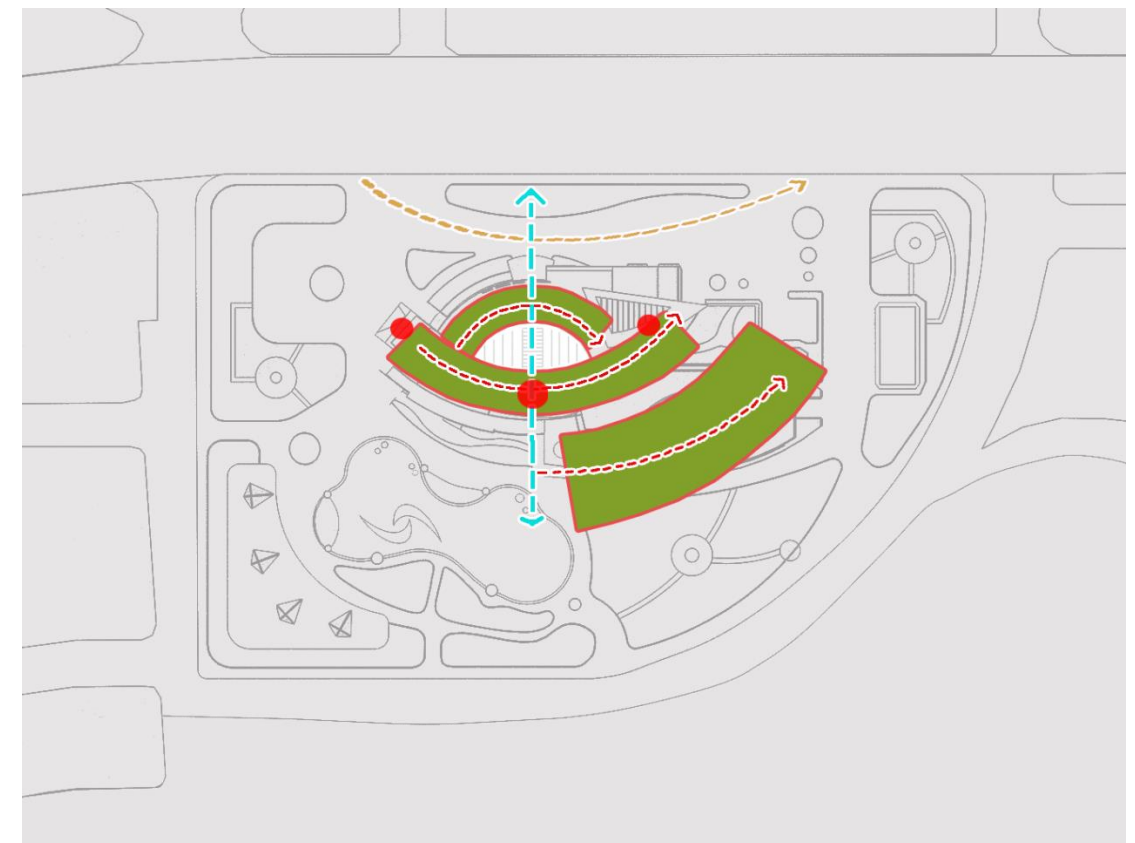
- Khu hành chính bố trí sát tại đại sảnh để kiểm soát tốt nhất lượng khách ra vào khách sạn. Bố trí gần khu bếp để tiện phục vụ ăn uống cho nhân viên hành chính.
- Bố trí các nút phục vụ hợp lý để đảm bảo dây chuyền phục vụ tiện lợi nhất.

4, Ý tưởng thiết kế :

- Đường cong 1 :Nhằm mở rộng hướng nhìn ra biển.
- Đường cong 2 :Nhằm mở rộng hướng đón tiếp khách từ đất liền.
- Đường cong 3:Nhằm phát triển khối công cộng có không gian lớn.

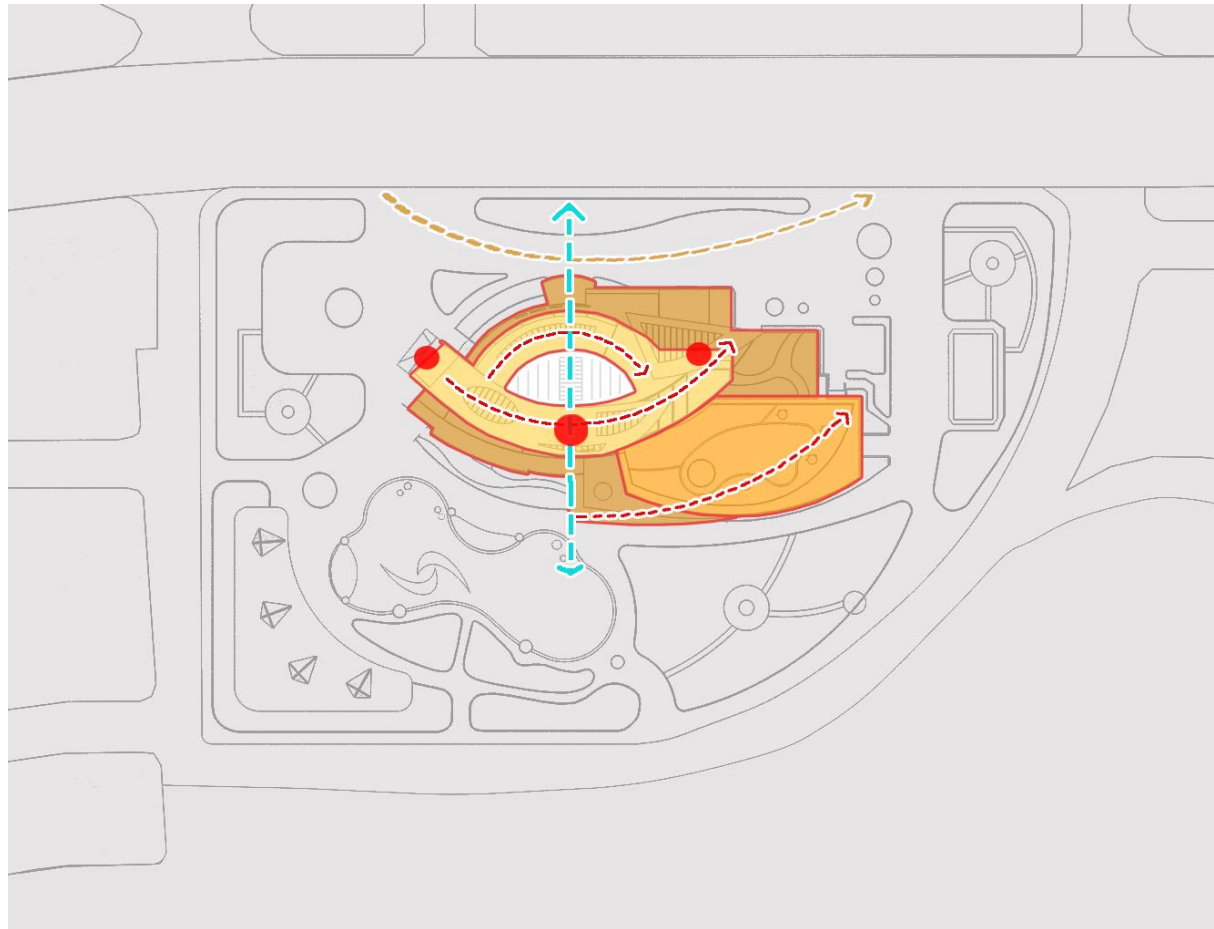


Có những đường cong định hướng , em vạch ra được khối sơ phác của công trình.



[Type text]

Trục chính, e xác định nút giao thông chính cho công trình. Từ nút giao thông chính này, em nhận thấy để có 1 dây chuyền đảo bảo phục vụ tốt nhất, không bị chông chéo, cần phải phát triển 2 nút phục vụ 2 bên (ở đầu hồi của khối ngủ). Bên cạnh đó, với 3 nút giao thông tạo thành hình tam giác như thế này, nó có thể đảm bảo cự ly thoát hiểm là ngắn nhất , an toàn nhất.



Có được tất cả các yếu tố trên, em bắt đầu định hình dần khối cơ bản của công trình, Ở đây, công trình khách sạn này là 1 công trình gắn liền với yếu tố biển, em muốn nó mang một dáng dấp, một hình thái nào đó gắn liền với biển, ví dụ như một cánh buồm, một con thuyền hay một con song, hơn nữa em muốn nó phải vươn ra biển 1 cách mạnh mẽ. Từ những suy nghĩ như vậy, em đã có được hình khối cơ bản của công trình như hình vẽ.

2.2.3: Nội thất:

KHÔNG GIAN CHỌN: KHÔNG GIAN PHÒNG NGỦ 2 GIƯỜNG

1, Sự cần thiết để thiết kế không gian cho phòng ngủ 2 giường:

- 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.

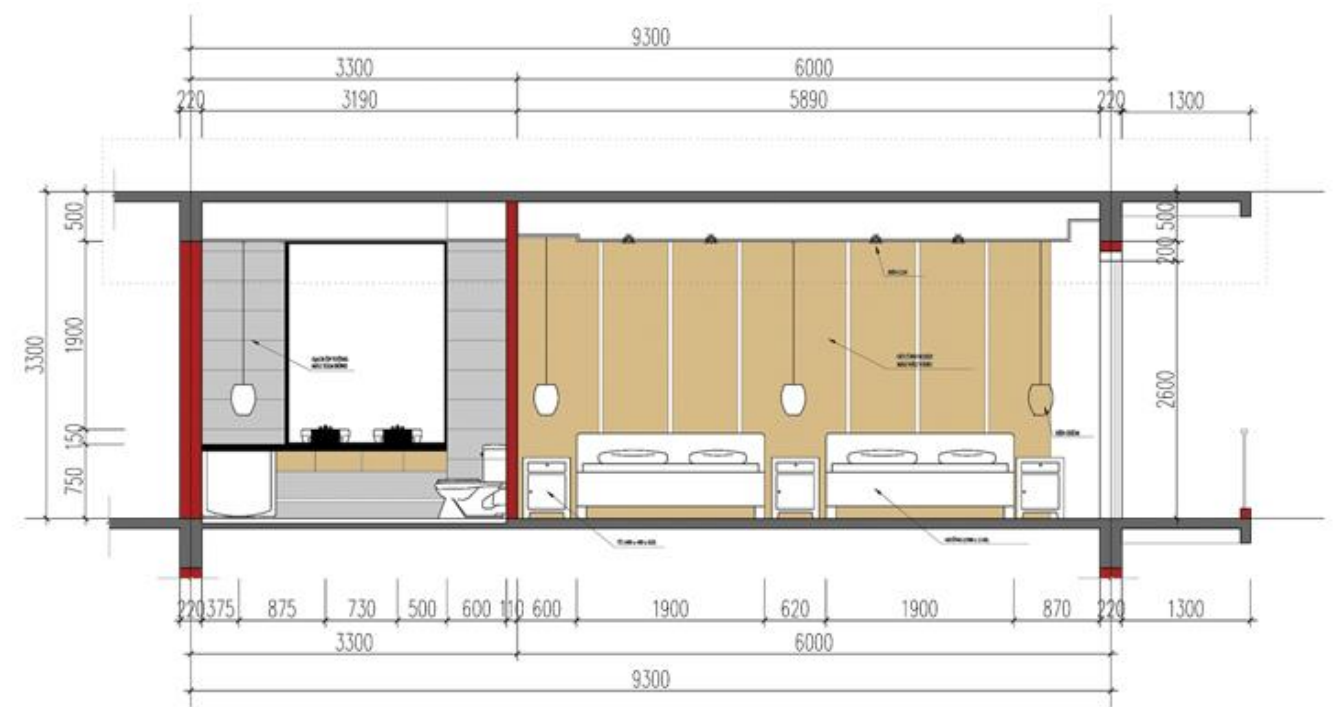
2, Nội dung thiết kế

- 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:**

[Type text]



Phối cảnh Wc



Mặt cắt phòng ngủ

[Type text]

2.2.3 : Giải pháp kết cấu, kỹ thuật:

Sàn :

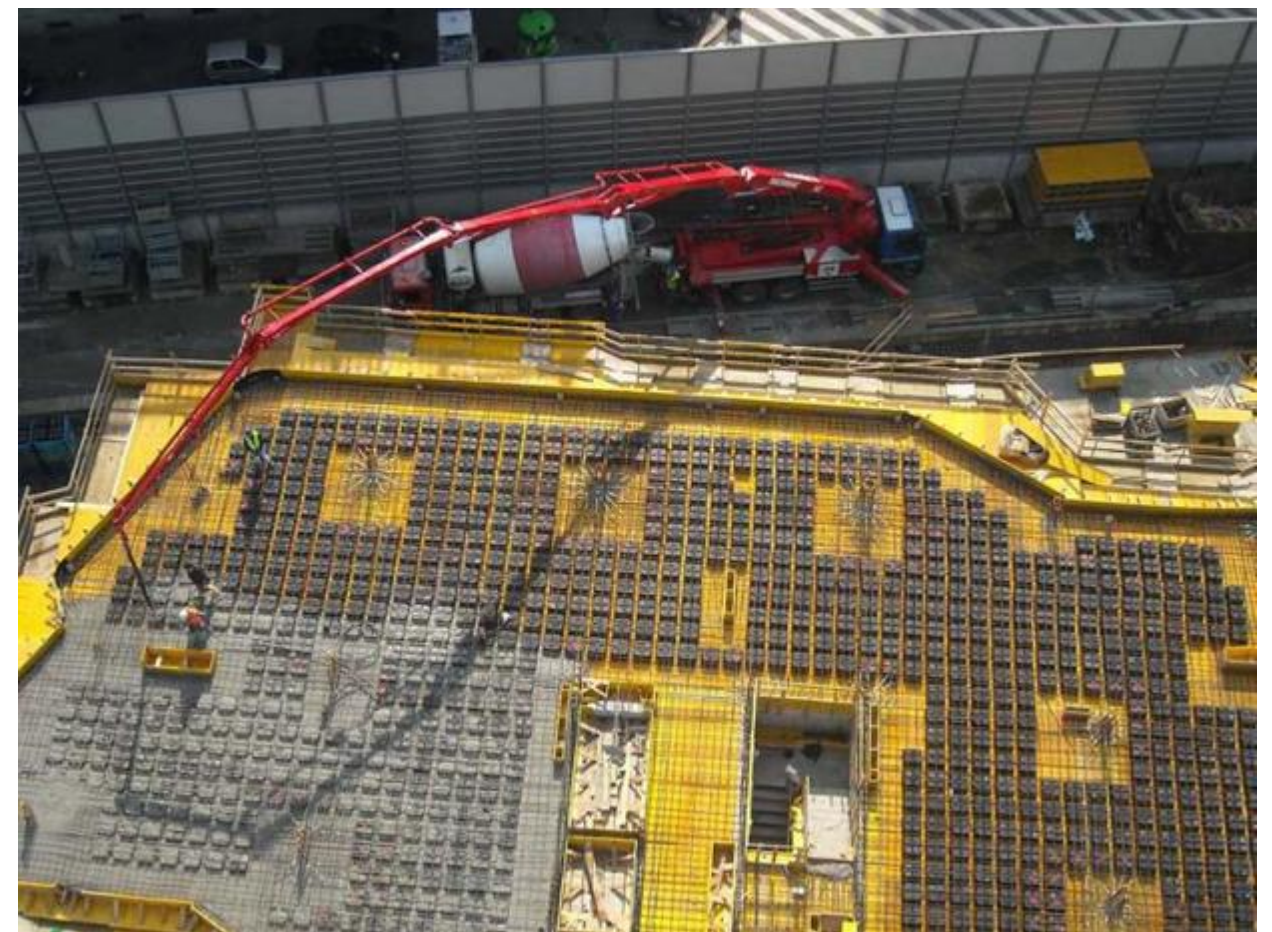
Sử dụng giải pháp kết cấu sàn phẳng không dầm vượt nhịp U-boot beton cho sàn và móng bè. Đây là hệ thống sàn mới, được cải tiến từ sàn c-deck và sàn ô cờ, nhằm giảm đi những nhược điểm cơ bản của 2 loại sàn trên.

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 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 bè. 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.



[Type text]

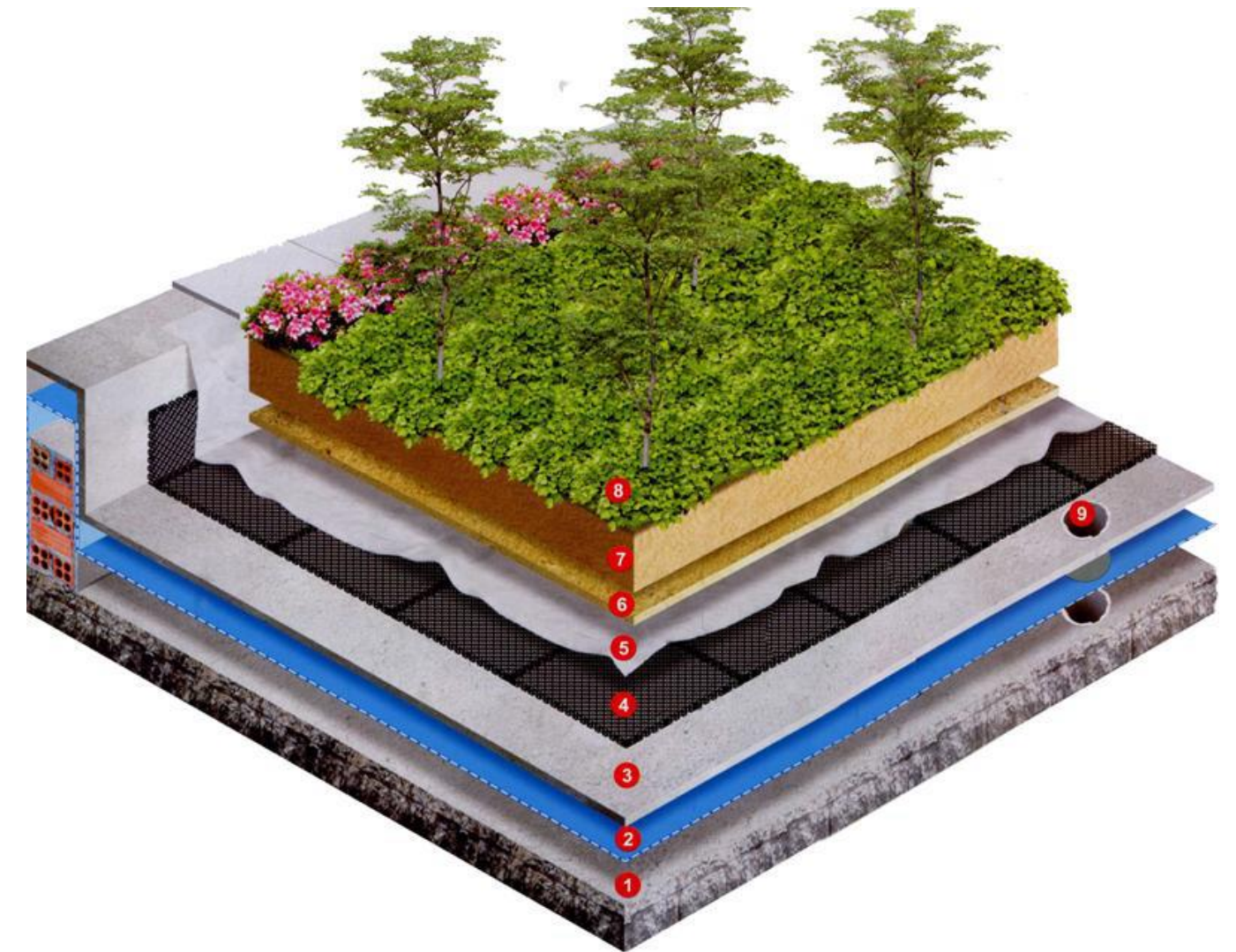
Sử dụng UBoot Beton trong kết cấu sàn rất phù hợp với những công trình có yêu cầu kết cấu sàn nhẹ, tiết kiệm vật liệu. UBoot Beton là giải pháp lý tưởng để tạo sàn với nhịp lớn và khả năng chịu tải cao: đặc biệt phù hợp với những kết cấu có yêu

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 chuyền.

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 lắp 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.

Vườn trên mái :



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

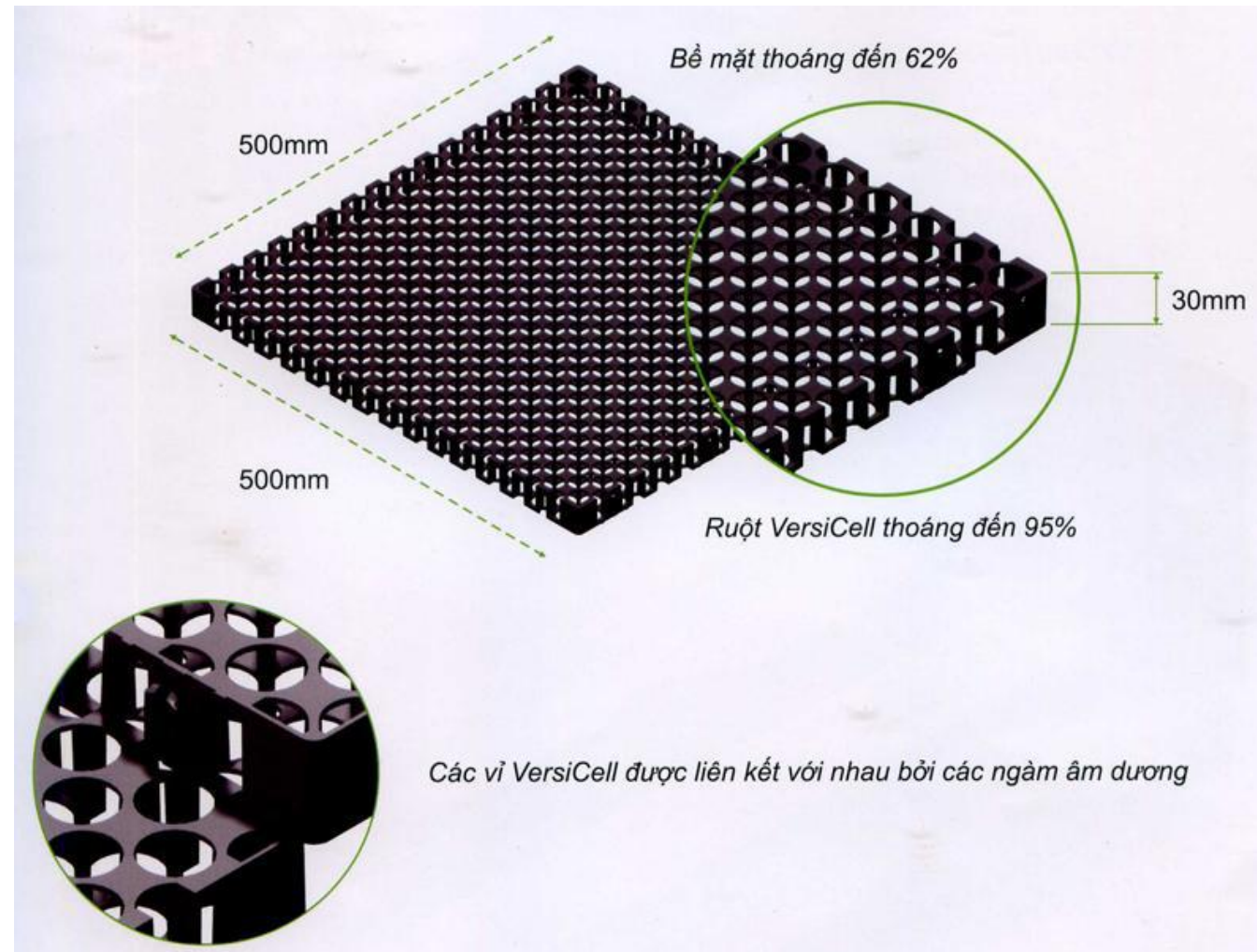
2. Waterproofing: Lớp chống thấm để nước không thấm xuống tầng dưới nhà

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 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...

[Type text]

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 tootts 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

a. Hệ thống chiếu sáng:

Tận dụng tối đa chiếu sáng tự nhiên, hệ thống cửa sổ các mặt đều được lắp kính. Ngoài ra ánh sáng nhân tạo cũng được bố trí sao cho phủ hết những điểm cần chiếu sáng.

b. Hệ thống thông gió:

Tận dụng tối đa thông gió tự nhiên qua hệ thống cửa sổ, bóng đổ của các tòa nhà. Ngoài ra sử dụng hệ thống điều hoà không khí được xử lý và làm lạnh theo hệ thống đường ống chạy theo các hộp kỹ thuật theo phương đứng, và chạy trong trần theo phương ngang phân bố đến các vị trí tiêu thụ.

c. Hệ thống điện:

Tuyến điện trung thế 15KV qua ống dẫn đặt ngầm dưới đất đi vào trạm biến thế của công trình. Ngoài ra còn có điện dự phòng cho công trình gồm hai máy phát điện đặt tại tầng hầm của công trình. Khi nguồn điện chính của công trình bị mất thì máy phát điện sẽ cung cấp điện cho các trường hợp sau:

Các hệ thống phòng cháy chữa cháy.

Hệ thống chiếu sáng và bảo vệ.

Các phòng làm việc ở các tầng

Hệ thống thang máy.

Hệ thống máy tính và các dịch vụ quan trọng khác.

Thoát nước:

Nước mưa trên mái công trình, trên logia, ban công, nước thải sinh hoạt được thu vào xê nô và đưa vào bể xử lý nước thải. Nước sau khi được xử lý sẽ được đưa ra hệ thống thoát nước của thành phố.

e. Hệ thống phòng cháy, chữa cháy:

[Type text]

***Hệ thống báo cháy:**

Thiết bị phát hiện báo cháy được bố trí ở mỗi phòng và mỗi tầng, ở nơi công cộng của mỗi tầng. Mạng lưới báo cháy có gắn đồng hồ và đèn báo cháy, khi phát hiện được cháy phòng quản lý nhận được tín hiệu thì kiểm soát và khống chế hoả hoạn cho công trình.

***Hệ thống chữa cháy:**

Thiết kế tuân theo các yêu cầu phòng chống cháy nổ và các tiêu chuẩn liên quan khác (bao gồm các bộ phận ngăn cháy, lối thoát nạn, cấp nước chữa cháy). Tất cả các tầng đều đặt các bình CO₂, đường ống chữa cháy tại các nút giao thông.

f.Xử lý rác thải:

Rác thải ở mỗi tầng sẽ được thu gom và đưa xuống tầng kỹ thuật, tầng hầm bằng ống thu rác. Rác thải được xử lý mỗi ngày.

g.Giải pháp hoàn thiện:

- Vật liệu hoàn thiện sử dụng các loại vật liệu tốt đảm bảo chống được mưa nắng sử dụng lâu dài. Nền lát gạch Ceramic. Tường được quét sơn chống thấm.
- Các khu phòng vệ sinh, nền lát gạch chống trượt, tường ốp gạch men trắng cao 2m .
- Vật liệu trang trí dùng loại cao cấp, sử dụng vật liệu đảm bảo tính kỹ thuật cao, màu sắc trang nhã trong sáng tạo cảm giác thoải mái khi làm việc.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

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

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 cô giáo KTS. NGUYỄN THẾ DUY 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 !