

MỤC LỤC:

I : Đề tài.

1. Lý do chọn đề tài
2. Quan niệm đề tài

II : Giới thiệu địa điểm xây dựng .

1. Tình hình hiện trạng về vị trí địa lý.
2. Đặc điểm khí hậu.
3. Hiện trạng dân cư .
4. Hiện trạng sử dụng đất
5. Hiện trạng kiến trúc.
6. Hiện trạng giao thông.
7. Hiện trạng san nền thoát nước.
8. Hiện trạng cấp nước.
9. Hiện trạng cấp điện.

III : Hiện trạng khu đất

1. Hình ảnh vật thể
2. Hình ảnh phi vật thể
3. Khu đất thiết kế 64

IV : Qui mô và nhiệm vụ thiết kế

V : Phương án kiến trúc .

- 1- Ý tưởng và giải pháp
- 2- Giải pháp về ngôn ngữ kiến trúc
- 3- Giải pháp thiết kế cụ thể
- 4- Tính toán kết cấu

LỜI CẢM ƠN

Môi trường cùng điều kiện tự nhiên và con người luôn có mối quan hệ khăng khít với nhau, mối quan hệ này ngày càng trở nên quan trọng. Do vậy kiến trúc đã và đang là cầu nối gắn kết con người với thiên nhiên một cách hài hoà nhất. Điều đó được thể hiện thông qua đồ án tốt nghiệp “**Khách Sạn ĐẠI DƯƠNG**”. Sau năm năm theo học và được sự giáo dục đầy nhiệt huyết và tận tình của quý thầy cô giảng viên Trường Đại Học Kiến Trúc Hà Nội. Nay em đã phần nào tiếp thu và góp nhặt được những kiến thức tối thiểu để bước vào đời. Được sự dạy dỗ, chỉ bảo và giúp đỡ nhiệt tình của các thầy cô giáo trong những năm học tập, tự bản thân tìm hiểu học hỏi qua các tài liệu cùng sự say mê với kiến trúc, em đã thực hiện đồ án này với hy vọng gửi gắm vào đó một ý tưởng kiến trúc của mình.

Có lẽ sẽ còn nhiều bỏ ngỡ với công việc thực tế trước mắt, tuy nhiên trong quá trình học tập những kiến thức thu được chính là nguồn năng lượng chính yếu tiếp sức và thúc đẩy cho công tác và học tập sau này.

Em xin chân thành cảm ơn quý thầy cô đã hướng dẫn, rèn luyện cho em trong năm năm qua. Đặc biệt quý thầy cô đã hướng dẫn, chỉ bảo cho em trong suốt quá trình làm tốt nghiệp này:

Ths.KTS **VŨ KHÔI** - Giáo viên hướng dẫn phần kiến trúc

Và các thầy cô giáo đã tận tình chỉ bảo, giúp đỡ em hoàn thành tốt đồ án tốt nghiệp Kiến trúc sư với đề tài: **Khách Sạn ĐẠI DƯƠNG**

Trong đồ án cuối cùng trên ghế giảng đường này, em đã giành hầu hết tâm sức và nhiệt huyết. Nhưng vì đề tài tương đối khó và lớn, thời gian nghiên cứu lại có hạn, do kiến thức còn hạn chế nên không tránh khỏi những thiếu sót. Mặc dù đã cố gắng giành nhiều công sức và thời gian nhưng việc thực hiện đồ án của em vẫn không tránh khỏi những thiếu sót nhất định. Bởi vậy, em rất mong muốn và xin chân thành tiếp thu những ý kiến đóng góp quý báu

ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP KIẾN TRÚC SƯ I (2008 – 2013)

của các thầy cô giáo trong và ngoài tr- ờng giúp em hoàn thành tốt đồ án này. Em rất mong nhận đ- ợc ý kiến chỉ bảo của các thầy cô giáo để hoàn thiện hơn, đồng thời rút kinh nghiệm trong việc hành nghề kiến trúc s- sau này.

Một lần nữa em xin trân trọng gửi lời cảm ơn tới toàn thể quý thầy cô đã dạy bảo, giúp đỡ em trong suốt thời gian em học tập tại tr- ờng.

HẢI PHÒNG, tháng 07 năm 2013

Sinh viên tốt nghiệp.

ĐÀO VĂN HAI

PHẦN I : ĐỀ TÀI

1. Lý do chọn đề tài.

- Sau 5 năm học sinh, sinh viên đ- ọc tiếp xúc với nhiều thể loại và đề tài từ nhà ở, nhà hàng, thể thao, câu lạc bộ và nhiều dịch vụ khác. Trong từng đồ án sinh viên vừa phải thiết kế vừa phải tìm hiểu dần về những yêu cầu mới đặt ra cho từng thể loại nên việc hoàn chỉnh một đồ án là không thể. Một đồ án đi qua để lại đôi chút tiếc nuối vì vừa mới nhận ra điều gì đó trong đề tài này là phải b- ớc sang đề tài khác. Đề tài **Khách Sạn Đại D- ong** nh- một lần nữa giúp em quay lại với những kiến thức đã học để nhận ra thêm nhiều điều nữa trong từng thể loại nhỏ đồng thời kết hợp nó vào trong một tổng thể hài hòa với địa hình và thiên nhiên.

2. Quan niệm đề tài

a. Khái niệm

Khách sạn là cơ sở kinh doanh phục vụ cho khách nước ngoài và trong nước lưu trú trong thời gian ngắn, đáp ứng nhu cầu về các mặt ăn uống nghỉ ngơi giải trí và các dịch vụ cần thiết khác, chính vì thế khách sạn là một thể loại công trình công cộng đáp ứng nhu cầu sinh hoạt ngắn hạn của khách.

b. Phân loại khách sạn

Phân loại theo quy mô:

+ Khách sạn được phân loại theo quy mô lớn hay nhỏ phụ thuộc theo tổng số buồng hoặc giường trong khách sạn

+ Khách sạn quy mô nhỏ : là thể loại khách sạn của tư nhân thường có số phòng giới hạn nhỏ hơn 25-30 buồng(khoảng 5-6 tầng)

+ Khách sạn có quy mô lớn : từ 150-300 buồng

+ Khách sạn quy mô đặc biệt : 500 buồng hoặc hơn tùy vào các điều kiện đặc biệt.

Phân loại cấp độ tiêu chuẩn :

+Khách sạn chia theo cấp độ sao (từ 1 đến 5 sao) phụ thuộc vào các điều kiện thiết bị hiện đại trong khách sạn và chất lượng phục vụ cùng với các dịch vụ để từ đó thoả mãn tối ưu nhu cầu của khách về mọi mặt.

Phân loại theo đối tượng phục vụ:

Theo kiểu phân loại này thì các loại hình khách sạn rất đa dạng và phong phú như :

- + Khách sạn cho tầng lớp trung lưu ,khách du lịch
- + Khách sạn cho tầng lớp tri thức
- + Khách sạn cho giới nghệ thuật
- + Khách sạn cho nhà nghiên cứu khoa học
- + Khách sạn cho tổng hợp các lĩnh vực

c. Nhu cầu và vai trò của khách sạn trong thời kỳ hiện nay:

Nếu như trước kia khách sạn chỉ bao gồm một vài loại cơ bản điển hình ,thì ngày nay phát triển rất phong phú và đa dạng nhiều loại hình mà mỗi loại có những chuẩn mực và đặc trưng riêng . Từ các loại khách sạn trung tâm thành phố, khách sạn dọc đường, khách sạn di dưỡng, nhiều nếp sống mới đã nảy sinh những làng nghỉ không cầu kỳ, nhà di dưỡng gần suối khoáng, khách sạn gia cư. Khách sạn sòng bạc tiếp tục phát triển hình thức mới của riêng nó, những siêu khách sạn, khách sạn hội nghị phát triển nhanh chóng để kịp đón những nhóm khách hàng ngày càng lớn hơn, song song đó cuộc sống hiện đại kéo con người muốn trở về những quán trọ đồng quê, những làng nghỉ nhỏ nhắn.

Việc lựa chọn loại hình khách sạn nào để kinh doanh phụ thuộc vào từng hoàn cảnh cụ thể cũng như phụ thuộc vào hàng loạt những phân tích, khảo sát về thị trường, điều kiện kinh tế, cảnh quan, loại khách hàng chính được hướng tới, nhu cầu về tiện nghi, dịch vụ giá cả, và đặc biệt phụ thuộc vào đầu óc kinh doanh của chủ đầu tư. Mặt khác mỗi loại hình khác sạn lại có những yêu cầu riêng về kiến trúc, không gian, dây chuyền công năng mà người kiến trúc sư cần hiểu rõ khi bắt tay vào thiết kế.

ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP KIẾN TRÚC SƯ I (2008 – 2013)

Như với khách sạn ở trung tâm thành phố, thị tứ, kiến trúc khách sạn thường bị che lấp và choáng ngợp bởi cảnh phố đô thị đông đúc cho nên sảnh lối vào của khách sạn phải có tính đập vào mắt và gây ấn tượng lâu dài. Hơn bất cứ phần tử nào khác, tiền sảnh nhanh chóng ấn định phong thái và không khí của khách sạn. Đối với kiến trúc khách sạn dự dưỡng thường được gắn với cảnh quan thiên nhiên, cần làm hài lòng khách bằng thiết kế sang tạo, bằng sự hài hoà cao và phong cảnh trữ tình. Những cảnh đẹp của thiên nhiên cần được tô điểm thêm bằng thiết kế kiến trúc và nội thất thông qua cách sử dụng hình thể, vật liệu, màu sắc: đá tự nhiên màu đất và những vật liệu thô nhám rất thích hợp về tâm lý cho khách sạn vùng núi nhưng với khách sạn giữa trung tâm thành phố thì với những vật liệu hiện đại như những mảng kính to và lớn trong suốt, những khung thép sáng loáng càng làm tăng thêm sự hiện đại cho khách sạn.

Nhu cầu về khách sạn ở Hải Phòng hiện nay : Là thành phố lớn thứ ba của Việt Nam nhưng hiện nay Hải Phòng chỉ có 2 khách sạn 5 sao khác đang được xây dựng: Một tại đảo nhân tạo Hoa Phượng, Đồ Sơn và một ở vịnh tránh bão thuộc đảo Cát Bà , nằm tại Cát Bà Island Resort & Spa. Hiện tại thành phố có 11 khách sạn 4 sao, trong đó gồm 9 khách sạn ở nội đô và hai khách sạn ở 2 khu du lịch Đồ Sơn và Cát Bà.

Các khách sạn tiêu biểu của Hải Phòng là Best Western Pearl River, Seastar International Hotel, Tray Hotel, Harbour View, Camela, Cát Bà Sunrise, Cát Bà Island Resort & Spa.

Hiện tại thành phố đang có nhiều dự án xây dựng những khách sạn mới tiêu chuẩn quốc tế. Dự tính xây từ 5 tới 7 trong nội đô và trên các khu du lịch Đồ Sơn, Cát Bà, Song Gia Resort và đảo nhân tạo Hoa Phượng để nâng tầm du lịch của thành phố.

PHẦN II : GIỚI THIỆU ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG

1. Tình hình hiện trạng về vị trí địa lý.

1.1 Đặc điểm tự nhiên :

Khu du lịch biển Đồ Sơn: Đồ Sơn là khu nghỉ mát nổi tiếng nằm cách thành phố Hà Nội 120km và cách trung tâm thành phố Hải Phòng 20km. Đây là một bán đảo nhỏ được bao quanh bởi núi, vươn dài ra biển có những bãi cát mịn trên những bờ biển rợp bóng phi lao. Trong lịch sử, Đồ Sơn là nơi nghỉ ngơi của vua chúa, quan lại đô hộ và còn là "ngôi nhà bát giác kiên cố" của Bảo Đại - ông vua cuối cùng của triều đại phong kiến Việt Nam. Ngày nay, Đồ Sơn là một điểm đến lý tưởng của khách du lịch trong ngày hè, với chất lượng dịch vụ tốt và giá cả tương đối mềm. Đồ Sơn còn nổi tiếng với casino duy nhất ở Việt Nam, cùng với hệ thống sân gôn đạt chuẩn quốc tế.

a- Vị trí của khu II Đồ Sơn :

Cách Hải Phòng 22 Km, là 1 trong 3 khu của khu du lịch Đồ Sơn thuộc địa giới hành chính của phường Vạn Hưng, thị xã Đồ Sơn.

b- Phạm vi nghiên cứu :

- Khu II Khu du lịch nghỉ mát Đồ Sơn đã được xác định trong Quy hoạch chi tiết 1/2000 thị xã Đồ Sơn như sau:

+ Phía Đông và phía Tây giáp biển Đông.

+ Phía Bắc giáp núi Bà Di (khu I Đồ Sơn).

+ Phía Nam giáp núi Đâu Nở (khu II Đồ Sơn).

- Tổng diện tích khu vực nghiên cứu là 2 ha, thuộc địa giới hành chính của phường Vạn Hưng – Thị xã Đồ Sơn.

- Khu đất Đ64 thuộc khu 2 thị xã Đồ Sơn theo quy hoạch của thành phố tới năm 2020 sẽ xây dựng khách sạn từ 3 tới 4 sao và là điểm nhấn của khu Đ4 cũng như toàn thể khu 2 Đồ Sơn

c- Các yếu tố tự nhiên

- Địa hình:

Khu II Đồ Sơn chia làm 3 khu vực sau:

Khu vực 1: Địa hình đồi núi (gồm 06 quả đồi có độ cao từ 24 ÷ 66m.)

Khu vực 2: Địa hình bằng phẳng, cao độ trung bình 6 - 7m.

Khu vực 3: Bờ biển (giáp ranh giữa đất bằng hoặc chân núi với mặt n-ớc) gồm bãi cát phẳng (bãi tắm) và các bãi đá, đất bùn, bị ngập n-ớc theo thủy triều.

2. Đặc điểm khí hậu.

a- Khí hậu

- Nhiệt độ:

+ Nhiệt độ trung bình 21,6⁰C.

+ Nhiệt độ cao nhất 35,0⁰C.

+ Nhiệt độ thấp nhất 6,5⁰C.

- Gió.

+ H-ớng gió: Mùa hè (từ tháng 4 đến tháng 8), h-ớng gió chủ đạo Đông và Đông Nam, mùa đông (từ tháng 9 đến tháng 4, h-ớng Đông và Đông Bắc.

+ Vận tốc gió trung bình 3,5m/s, lớn nhất 45 - 50m/s.

- M-a:

+ L-ợng m-a trung bình mùa khô (từ tháng 11 đến tháng 4): 262,1mm.

+ L-ợng m-a trung bình mùa m-a (từ tháng 5 đến tháng 10)
1478,4mm.

b- Thủy văn:

- Mực n- ớc cao nhất +4,44m (vào thời điểm năm 1970 lịch triều 30 năm).
- Mực n- ớc thấp nhất +0,6m.
- Thủy triều : theo chế độ nhật triều thuận nhất.

c- Địa chất công trình:

Trong khu vực nghiên cứu, loại đất cát pha phân bố khá phổ biến. Chủ yếu là đất cát pha ven chân đồi có đá mờ côi tạo lực tr- ợt lớn làm ảnh h- ưởng đến kết cấu chịu lực của công trình có tải trọng tĩnh lớn. Các công trình xây dựng ở đây có phần móng đều nằm chủ yếu trên tầng đất này, có c- ờng độ chịu tải $0,9 \text{ kg/cm}^2 - 1,2 \text{ kg/cm}^2$.

d- Địa chất thủy văn

- N- ớc ngầm trong khu vực nghiên cứu nằm tản mạn trong cát và d- ới đá cuội độ khoan sâu 9 - 10m.

e- Cảnh quan

- Khu II có ba khu vực cảnh quan chính: Cảnh quan núi, đất bằng và bờ biển. Đặc điểm nh- sau:

- *Cảnh quan khu vực đất bằng phẳng hoặc hơi trũng* (nằm giữa các núi và tiếp giáp với dải đất ven biển nơi có địa hình bằng phẳng, độ dốc nhỏ, thuận lợi cho xây dựng công trình), khu vực này rộng 65ha.

Bảng 1

Ký hiệu	Tên	Diện tích	Đặc điểm
Đ1	Khu Bến Thốc	10.28 ha	Khoảng trũng giữa N1 và N2, đã có nhiều nhà nghỉ và đang xây dựng tiếp
Đ2	Khu đôn Biên	5.57 ha	Giữa N1,Đ1, N2 với vùng biển

ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP KIẾN TRÚC SƯ I (2008 – 2013)

	phòng		phía Tây
Đ3	Khu đất thuộc biệt thự 21	3.54 ha	Khu đất trũng giữa N3 và vụng Thốc,
Đ4	Khu bãi 2	10.62 ha	Khu giữa N3, N4 và N5, có số l- ợng khách sạn và nhà hàng dày đặc nhất.
Đ5	Khu nhà nghỉ Bộ xây dựng	2.23 ha	Dải chân núi N5 tiếp giáp biển, hình thành do lấn biển và xén chân núi.
Đ6	Khu Bến nghiêng	2.93 ha	Khu đất giữa N6 và biển.
Đ7	khu đảo Đaso	30.6ha	Dự án đang san lấp
	Cộng	65.80ha	

- *Cảnh quan khu vực ven biển:* Rộng 73.9ha là khoảng không gian bao gồm dải đất tiếp giáp giữa biển và đất bằng hoặc núi và phần bãi biển (bãi cát tắm đ- ợc hoặc các bãi đá, đất bùn) ngập khi thủy triều lên.

+ Mặt n- ớc biển phía Đông: N- ớc đục, có sóng, tầm nhìn ra đ- ợc các đảo vùng Vịnh Hạ Long.

+ Mặt n- ớc biển phía Tây: N- ớc đục, lặng sóng, bị bội lắng.

Bảng 2

Ký hiệu	Tên	Diện tích	Đặc điểm
----------------	------------	------------------	-----------------

ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP KIẾN TRÚC SƯ I (2008 – 2013)

V1	Khu ven biển Thốt Bển	68.280m ²	Gồm bãi tắm , bãi đá, phần đ-ờng, hè phía tr-ớc N1,Đ1, N3 và Đ3.
	Phần Bãi tắm	6000 m ²	Chất l-ợng kém, cát đen, sóng nhỏ và n-ớc đục.
V2	Ven biển khu II	277.924m ²	Gồm bãi tắm, bãi đá, phần đ-ờng, hè phía tr-ớc N3.
	Riêng bãi tắm 2	37000 m ²	Chất l-ợng trung bình.
V3	Khu III	14.671m ²	
	Bãi tắm 3	3200 m ²	Chất l-ợng kém, cát đen, sóng nhỏ và n-ớc đục.
V5,6,7	Các bãi đá, đất khác	272.057m ²	V5 (phía tr-ớc Đ3 và N3), V6 (khu vực Bến nghiêng) V7 (khu biển phía Tây).
Cộng		739.203m ²	

- Loại cảnh quan khu vực núi, đồi:

Rộng 61.24ha gồm 6 thành phần, tính từ ngoài khu I vào:

Bảng 3

Ký hiệu	Tên núi	Diện tích	Đặc điểm
N1	núi Bà Di	15.02 ha	Đỉnh cao 50m, Trên núi là rừng thông nhựa phủ kín.
N2	Đồi Ông Giáp	6.55 ha	Đỉnh cao 23m, có một số công trình nhà nghỉ xây dựng.

ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP KIẾN TRÚC SƯ I (2008 – 2013)

N3	Núi Rừng Đát - Nà Hàu	26.4 ha	Đỉnh cao 63m. có diện tích thông bao phủ lớn nhất.
N4	Núi Vung	2.92 ha	Đỉnh cao 33m, (có biệt thự Bảo Đại) chủ yếu trồng thông.
N5	Núi Cô Tiên	6.95 ha	Đỉnh cao 49m, rừng thông bao phủ và vách dựng đứng về phía Tây Nam.
N6	Núi Đầu Nở (Mộc Sơn)	3,4 ha	Đỉnh cao 48,7m, trồng thông nhựa. Vách dựng đứng hướng biển Đông.
	Cộng	61,24ha	

(Riêng các núi N1, N5 và N6 chỉ có một phần thuộc phạm vi nghiên cứu.)

3 Hiện trạng dân cư

3.1- Hiện trạng các hoạt động dịch vụ và du lịch:

a- Lượng khách du lịch

+ Theo thống kê lượng khách đến khu du lịch Đồ Sơn, năm 2010 đạt hơn 1,8 triệu người, trong đó.

Khách nội địa là chủ yếu (chiếm 90 % = 1.62 triệu người)

- Số ngày lưu trú bình quân thấp: Khách nội địa là 1,7 ngày, khách quốc tế chỉ 1,1 ngày.

b- Các hoạt động dịch vụ du lịch tại khu II)

- *Hoạt động tắm biển* : Theo số liệu năm 2003, tổng cả năm khoảng 1 triệu lượt người, Mùa đông (8 tháng) chỉ 15%). Mùa hè lượng khách chiếm 85% (trong 4 tháng, từ tháng 5 – 8, trung bình 7000 người/ngày). Ngày đông nhất (ngày 30/04 đến 01/05): 15000 người.

ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP KIẾN TRÚC SƯ I (2008 – 2013)

- *Hoạt động l- u trú* : Năm 2003 đạt 253700 ng- ời (chiếm gần 30% tổng khách đến khu du lịch Đồ Sơn), trong đó 4 tháng mùa hè (30/04 đến 02/09) : 200600 ng- ời (79%). Ngày đông nhất : 4116 ng- ời /ngày, 8 tháng còn lại: 53100 ng- ời.(21%)

- *Hoạt động dịch vụ ăn uống*: (Năm 2003): 4 tháng mùa hè (30/04 đến 02/09) 481440 ng- ời. Trung bình: 4012 ng- ời/ngày. Ngày đông nhất : 11000 ng- ời.

- 8 tháng còn lại: 84960 ng- ời, ng- ời trung bình 354ng- ời/ngày.

- *Các dịch vụ khác*: Hội thảo hội nghị ngắm cảnh biển, ngắm cảnh núi, câu cá, thể thao, tìm hiểu di tích, mua bán đồ l- u liệm nh- ng mức độ không cao.

c- Cơ sở hạ tầng phục vụ du lịch

- Nhìn chung, cơ sở hạ tầng du lịch tại khu II còn nghèo nàn, chủ yếu phục vụ du lịch nghỉ mát tắm biển, hội thảo hội nghị quy với mô nhỏ. Loại hình du lịch giải trí, TDTT nh- leo núi, TT n- ớc ...) Văn hoá - th- ơng mại và sinh thái biển còn ch- a phát triển.

- Phát triển dịch vụ l- u trú: Tổng số 1004 phòng nghỉ, trong đó số công trình đáp ứng tiêu chuẩn cao cấp rất ít (chiếm 10 %), còn lại trên 40% số phòng nghỉ không đủ tiêu chuẩn, và không đạt điều kiện tiện nghi.

- Dịch vụ ăn uống : Chủ yếu do t- nhân, công trình khu vực có quy mô nhỏ, đa số là nhà tạm, bố cục dàn trải lộn xộn, lấn chiếm hè đ- ờng. Vệ sinh an toàn thực phẩm ch- a đảm bảo, ảnh h- ưởng đến cảnh quan môi tr- ờng.

- Dịch vụ Hội thảo hội nghị: Cơ sở vật chất còn thiếu, kém hấp dẫn, ch- a đủ điều kiện để tổ chức các hội nghị lớn và ch- a đủ tiện nghi để tổ chức hội nghị cấp cao, hội nghị quốc tế.

- Dịch vụ th- ơng mại: Mới chỉ có các cửa hàng nhỏ bán đồ l- u niệm, sản phẩm sơ sài. Tình trạng bán hàng tràn lan dọc vỉa hè làm mất mỹ quan rất phổ biến.

ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP KIẾN TRÚC SƯ I (2008 – 2013)

- Dịch vụ vui chơi giải trí: Thiếu nghiêm trọng, không đáp ứng nhu cầu tối thiểu của du khách.

- Hoạt động văn hoá: Ch- a đ- ọc quan tâm tổ chức trong khu vực. Có di tích Bến nghiêng các công trình tôn giáo tín ng- ỡng, và có nhiều hoạt động văn hoá phi vật thể có giá trị nh- ng hoàn toàn ch- a đ- ọc quan tâm khai thác và phát huy.

4 Hiện trạng sử dụng đất

a- Tổng hợp hiện trạng sử dụng đất theo chức năng sử dụng đất

b- Bảng 4

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ(%)
1	Đất đồi núi (đã trừ các khu xây dựng trên núi hoặc chân núi.)	57.5	28,6
2	Mặt n- ớc.	58,14	29
3	Đất bãi tắm.	4,6	2,3
4	Đất xây dựng công trình dịch vụ du lịch (gồm cả 2 dự án Vinaconex và DASO.)	69.06	34.4
5	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.	7,6	3,8
6	Đất khác (công trình công cộng, tôn giáo, đồn Biên phòng, đất ở hiện trạng.)	4,1	2.1
Tổng		201	100

b- Tổng hợp hiện trạng sử dụng đất dịch vụ du lịch (khách sạn - nhà nghỉ) theo cơ quan quản lý:

Bảng 5

ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP KIẾN TRÚC SƯ I (2008 – 2013)

STT	Cơ quan quản lý	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
1	Đất quân đội quản lý xây dựng nhà nghỉ	113238	16,4
2	Công ty du lịch – khách sạn Đồ Sơn	79685	11,5
3	Ban Tài chính TW (Nhà nghỉ 21)	28434	4,1
4	Nhà nghỉ của các cơ quan	78470	11,4
5	Công ty du lịch Vạn Hoa (Hoa Sữa, khu Pagodon, Đồi Tiên)	6851	1
6	Đất Ph- ờng Vạn H- ơng cho thuê	19864	2,8
7	dự án Vinaconex (khu nhà nghỉ cuối tuần)	59186	8,5
8	dự án DASO (đảo nhân tạo trên biển)	304931	44,2
Cộng		690659 (69,06 ha)	100.00

5. Hiện trạng kiến trúc:

a- *Hiện trạng công trình kiến trúc:*

Tổng số có 264 công trình, trong đó 5 % loại tốt, 15 % trung bình, 80% loại kém (phải thay thế xây dựng mới).

- Một số công trình có giá trị lịch sử và mỹ quan kiến trúc nh- Biệt thự Bảo Đại, Biệt thự 21, các đền miếu, bến Nghiêng

- Các công trình tốt có thể duy trì việc khai thác sử dụng trong giai đoạn đầu nh- : KS Hải Âu, nhà hàng Biển Đông, một số biệt thự du lịch của công ty DL-KS Đồ Sơn. nhà nghỉ T66...

b- *Hiện trạng cây xanh và cảnh quan*

- Cây xanh thiên nhiên trên núi:
- Chủ yếu trồng thông do cơ quan lâm nghiệp trồng, quản lý, tạo thành rừng th- a phong cảnh khá đẹp .Phần trên núi từ cốt 15 - 20 m do quân đội quản lý
- Cây xanh v- ườn hoa: Trong khu vực ch- a có công viên, v- ườn hoa.
- Cây xanh bờ biển: Tại dải bờ bãi tắm 2 đ- ọc trồng lâu đời, khá về chất l- ượng và số l- ượng nh- ng do cây trồng qua nhiều giai đoạn nên lộn xộn. Cây xanh bãi tắm Bén Thốc mới trồng còn thiếu
- Cây xanh đ- ờng giao thông: Một số đ- ờng mới mở đã chú ý tạo đ- ọc cảnh quan đẹp với cây hè đ- ờng và dải phân cách. Cây đ- ọc trồng chủ yếu ở đây là ph- ượng vĩ, trúc đào, thông và dừa. Vào mùa hè tháng 5 đến tháng 7 (mùa du lịch) ph- ượng vĩ và trúc đào nở hoa rực rỡ hai bên đ- ờng tạo thêm cho khu du lịch một sắc thái rực rỡ hấp dẫn du khách.
- Cây xanh công trình: Một số công trình kiến trúc đã có sân v- ườn khá nh- các khu biệt thự, khách sạn Cty DL – KS Đồ Sơn, các nhà nghỉ cơ quan ...

c- Hiện trạng hệ thống không gian công cộng:

- Không gian trống đ- ọc sử dụng vào mục đích hoạt động gồm 2 loại:
 - a/- Không gian thụ động: Gồm các khu vực đồi núi (57.5ha), mặt n- ớc thoáng (58.14ha).
 - b/- Không gian tích cực gồm đ- ờng, quảng tr- ờng (7.6ha), bãi tắm (4.6ha), nơi đây diễn ra các hoạt động chính của du khách và dân c- . Tuy nhiên, nhìn chung các hoạt động còn mang tính tự nhiên và tự phát, ch- a có tổ chức theo đúng kịch bản đ- ọc thiết kế theo đáp ứng với nhu cầu của du khách.

6. Hiện trạng giao thông:

- Mạng đ- ờng chính của khu II khá hoàn chỉnh với tổng số chiều dài là ... km mới được xây dựng, trong đó có hai tuyến đường chính chạy ven biển

- Trong khu vực còn có một số tuyến đường nội bộ với mặt cắt hạn chế 3,5 – 6m, không có vỉa hè, đường đá, bê tông thấm nhựa nền cát đen với chất lượng hạn chế. Vỉa hè không đáp ứng đủ nhu cầu trong mùa du lịch, còn bị lấn chiếm làm chỗ kê bàn ăn, để ô bát....

- Giao thông tĩnh. Diện tích là 8100 m² cho toàn khu vực. Tại Khu II có 1 bến tàu thuyền loại nhỏ: Bến Nghiêng.

7. Hiện trạng san nền thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực du lịch là hệ thống tự chảy ra biển. gồm có tuyến cống tròn D400 đến D1000 với chiều dài là 2,45 Km.

- Hệ thống thoát nước thải trong khu vực quy hoạch là hệ thống thoát chung với hệ thống thoát nước mưa. Nhiều chỗ sử dụng hình thức tự thấm hoặc chỉ được xử lý qua hệ thống bể phốt rồi thoát xuống biển. Tác động của nước thải đã gây ô nhiễm nặng nề toàn bộ các bãi tắm.

8. Hiện trạng cấp nước:

- Hệ thống cấp nước: Tuyến ống D 200 từ ngoài nhà máy nước Đồ Sơn cấp nước cho cả khu I, II, III.

9. Hiện trạng cấp điện:

- Cấp điện: Tuyến 6KV cấp điện từ trạm biến thế chính của thị xã về các trạm biến thế 6/0,4KV tại khu II và cấp cho các chủ sử dụng

III : HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT

Khu đất thiết kế Đ64

+ Nằm chính giữa trung tâm Khu 2 Đồ Sơn –phía Đông và Tây có hướng nhìn ra biển – bao quanh là các nhà nghỉ, khách sạn, nhà hàng

ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP KIẾN TRÚC SƯ I (2008 – 2013)

+ Chức năng: Khách sạn cao tầng, loại 3 – 4 sao với chức năng chính là phòng ngủ và dịch vụ công cộng: Ăn uống, hội thảo hội nghị, TDTT và bể tắm n-ớc ngọt ngoài trời.

+ Chiều cao công trình từ 15 đến 18 tầng, Tối đa: 55 m (không vượt quá cao độ núi N3, N5 2 bên).

+ Hình khối công trình: Đây là công trình điểm nhấn về kiến trúc của toàn khu II và khu Đ4, toàn công trình gồm khối dịch vụ tổng hợp cao 2 - 3 tầng và khối phòng nghỉ cao 12 – 15 tầng.

- Khối phòng ngủ nên tổ hợp thành khối dài theo hướng Đông - Tây nhằm giảm độ che khuất cảnh quan biển và hạn chế bức xạ mặt trời.

- Khối dịch vụ công cộng kết hợp 2 tầng dưới của khối ngủ với khối độc lập chạy dài theo hướng Bắc – Nam để phân tách không gian chức năng đồng thời tạo sự bề thế cho công trình.

Bảng đất l- u trú

Tên lô đất	Diện tích	Chỉ tiêu sử dụng đất		
	(m ²)	Mật độ XD	HTB	HS SD đất
Đ64 Khách sạn trung tâm	18720	35	7	1,4

IV : QUI MÔ VÀ NHIỆM VỤ THIẾT KẾ

I. Quy mô

Dự kiến quy mô khách sạn đạt 4 sao gồm 280 phòng. Trong đó có 100 phòng standard, 88 phòng standard twin, 54 phòng superior, 36 phòng deluxe và 2 phòng suite. Tổng cộng có 480 giường.

Các công trình khách sạn được thiết kế với cấp công trình loại 1

II. Nhiệm vụ thiết kế

A. Khu vực Sảnh và chức năng phụ trợ

- Đại sảnh (1m²/ gi- ờng): 500 m²
- Tiền sảnh : 100 m²
- Quầy lễ tân: 30 m²
- Sảnh đợi (0,12m²/ gi- ờng): 64 m²
- Quầy b- u điện: 20m²; Dịch vụ ngân hàng: 20m²; Dịch vụ vé máy bay 20 m²; Quầy l- u niệm : 128m²
- Phòng khách + Phòng chuẩn bị: 55 m²

Tổng cộng: 900 m²

B. Khối giải khát và ăn uống

- Phòng ăn á: 640 m²
- Phòng ăn Vip : 200 m²
- Phòng ăn Âu 640 m²

Tổng cộng: 1480 m²

C. Khối dịch vụ vui chơi giải trí

- Phòng hát Karaoke: 7 phòng x 32 m²/ 1phòng + 1 phòng vip x 64 m² = 288 m²
- Phòng chơi game: 400 m²
- Bar sàn nhảy : 512 m²

Tổng cộng: 1200 m²

D. Khối dịch vụ sức khoẻ

- Khu massage – tắm hơi (tính cho 20 ng- ời)

Quầy tiếp đón, giải khát

Phòng thay đồ

Vệ sinh tr- ớc

Phòng xông hơi

Phòng tắm

Phòng massage: 8 phòng x 32 m²/ 1phòng

Phòng Y tế: 30 m²

- Phòng tập thẩm mỹ nữ: 80 m²
- Phòng tập massage chân : 80 m²
- Kho: 54 m²

Tổng cộng: 960m²

E. Khối hội tr- ờng hội thảo

- Phòng họp đa năng: 300m² (250 chỗ)
- Hai phòng hội thảo ký kết nhỏ (60 m²/ 1phòng)
- Giải khát : 150 m²

Tổng cộng: 600m²

F. Khối hành chính quản trị

- Phòng Giám đốc: 32 m²
- 02 phòng Phó giám đốc: 32 m²
- Phòng tiếp khách: 32 m²
- Phòng th- ký: 32 m²
- Văn phòng làm việc: 140 m²
 - + Tài chính kế toán
 - + Kế hoạch
 - + Quảng cáo tiếp thị
 - + Hành chính quản trị
 - + Nghỉ nhân viên
 - + Phòng thay quần áo
- Phòng ăn nhân viên: 80 m²
- Khu WC nam, nữ riêng biệt: 64 m²

Tổng cộng: 330 m²

G. Khối phục vụ và kỹ thuật

- + Nhóm bếp:

ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP KIẾN TRÚC SƯ I (2008 – 2013)

- Kho l-ong thực, thực phẩm: 80 m²
- Kho lạnh: 24 m²
- Kho dụng cụ nhà bếp: 50 m²
- Gia công thô: 100 m²
- Gia công tinh: 100 m²
- Bếp nấu: 120 m²
- Phòng rửa: 40 m²
- Phòng soạn, chia: 120 m²
- Các phòng quản lý sinh hoạt (bếp tr- ởng, kiểm nghiệm thức ăn, kế toán):
- Phòng thay quần áo nhân viên: 2 phòng x 60 m²/ 1 phòng
- Phòng nghỉ nhân viên: 2 phòng x 30 m²/ 1 phòng
- Khu vệ sinh nam, nữ riêng biệt: 36 m²

Tổng cộng: 826 m²

+ Nhóm kỹ thuật phục vụ:

- X- ởng sửa chữa, bảo tu thiết bị: 120 m²
- Gara để xe ô tô ngoài trời: 25 m²/xe x 20xe = 500 m²
- Gara xe đạp, xe máy: 120 m²
- Phòng nghỉ cho nhân viên phục vụ lái xe: 30 m²
- Phòng giặt là, phơi sấy: 100 m²
- Phòng điều hoà trung tâm, nơi đặt thiết bị điều hoà: 240 m²
- Trạm cung cấp n- ớc bơm áp lực: 20 m²
- Máy phát điện dự phòng: 60 m²
- Trạm điện: 30 m²
- Trạm xử lý n- ớc, chất thải: 40 m²

Tổng cộng: 1.230 m²

H. Khối ngủ

- Phòng ngủ loại STANDARD 40 m² : 100 Phòng

ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP KIẾN TRÚC SƯ I (2008 – 2013)

- Phòng ngủ loại STANDARD TWIN 40 m² : 88 Phòng
- Phòng ngủ loại SUPERIOR 60 m² : 54 Phòng
- Phòng ngủ loại DELUXE 80 m² : 36 Phòng
- Phòng ngủ loại SUITE 260 m² : 2 Phòng

Tổng cộng: 14160 m²

Tổng cộng: diện tích xây dựng công trình là 18000m² chiếm 35% mật độ xây dựng khu đất