

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



ISO 9001 - 2008

**ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP
NGÀNH KIẾN TRÚC**

ĐỀ TÀI: KHÁCH SẠN DU LỊCH ĐỒ SƠN

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

Sinh viên thực hiện : Nguyễn Trọng Chinh

MSV : 1112109085

Lớp : XD1501K

Hải Phòng 2017

**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 : Nguyễn Trọng Chinh
Người 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 DU LỊCH ĐỒ SƠN

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

Sinh viên : Nguyễn Trọng Chinh
Người hướng dẫn: ThS. KTS. Nguyễn Thế Duy

HẢI PHÒNG - 2017

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: QUY MÔ VÀ NỘI DUNG XÂY DỰNG.

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

IV . DIỆN TÍCH ĐỀ XUẤT SƠ BỘ:

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 đề án tốt nghiệp Khách Sạn Đồ Sơn .Sau 5 năm theo học và được sự giáo dục đầy nhiệt huyết và tận tình của quý thầy cô giảng viên Trường Đại Học DL Hải Phòng. Nay em đã phân 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 đề án này với hy vọng gửi gắm vào đó một ý tưởng kiến trúc của mình.

Có lẽ sẽ còn nhiều bỡ 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 5 năm qua. Đặc biệt quý thầy cô đã hướng dẫn, chỉ bảo cho em trong suốt quá trình làm tốt nghiệp này:

- Giáo viên hướng dẫn kiến trúc:Ths.Kts.Nguyễn Thế Duy và các thầy cô giáo đã tận tình chỉ bảo, giúp đỡ em hoàn thành tốt đề án tốt nghiệp Kiến trúc sư với đề tài: Khách Sạn Đồ Sơn

Trong đề 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 đề 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 của các thầy cô giáo trong và ngoài trường giúp em hoàn thành tốt đề án này. Em rất mong nhận được ý kiến chỉ bảo của các thầy cô giáo để hoàn thiện hơn, đồng thời rút kinh nghiệm trong việc hành nghề kiến trúc sư 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 tạ trường.

HẢI PHÒNG, tháng 02 năm 2017

Sinh viên tốt nghiệp.
NGUYỄN TRỌNG CHÌNH

PHẦN I : ĐỀ TÀI

1. Lý do chọn đề tài.

- Sau 5 năm sinh viên được 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 bước sang đề tài khác. Đề tài Khách Sạn Đồ Sơn như 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 phòng 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 nghỉ dưỡng, nhiều nếp sống mới đó nảy sinh những làng nghỉ không cầu kỳ, nhà nghỉ 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 khách 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.

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 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 nghỉ 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 thụng qua cách sử dụng hõnh 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 vụng nụi nhưng với khách sạn giữa trung tâm thành phố thờ 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 cú 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 cũng 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 cũng nổi tiếng với casino duy nhất ở Việt Nam, cùng với hệ thống sân golf 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 Hương, 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 Đầu Nở (khu II Đồ Sơn).

- Tổng diện tích khu vực nghiên cứu là 4 ha, thuộc địa giới hành chính của phường Vạn Hương – 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 Đ64 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 nước) gồm bãi cát phẳng (bãi tắm) và các bãi đá, đất bùn, bị ngập nước theo thủy triều.

2. Đặc điểm khí hậu.

a- Khí hậu

- Nhiệt độ:
- + Nhiệt độ trung bình 21,60C.
- + Nhiệt độ cao nhất 35,0C.
- + Nhiệt độ thấp nhất 6,50C.
- Gió.
- + Hướng gió: Mùa hè (từ tháng 4 đến tháng 8), hướng gió chủ đạo Đông và Đông Nam, mùa đông (từ tháng 9 đến tháng 4), hướng Đông và Đông Bắc.
- + Vận tốc gió trung bình 3,5m/s, lớn nhất 45 - 50m/s. - Mưa:
- + Lượng mưa trung bình mùa khô (từ tháng 11 đến tháng 4): 262,1mm.
- + Lượng mưa trung bình mùa mưa (từ tháng 5 đến tháng 10) 1478,4mm. b-

Thủy văn:

- Mực nước cao nhất +4,44m (vào thời điểm năm 1970 lịch triều 30 năm).
- Mực nước 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 trượt lớn làm ảnh hưởng 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 cường độ chịu tải 0,9kg/cm²- 1,2kg/cm².

d- Địa chất thủy văn

- Nước ngầm trong khu vực nghiên cứu nằm tản mạn trong cát và dưới 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 như 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.

B1

-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

-Đặc điểm Đ2

Khu đồn Biên phòng: 5.57ha

Giữa N1,Đ1, N2 với vùng biển phía Tây

-Đặc điểm Đ3

Khu đất thuộc biệt thự 21 :3.54 ha

Khu đất trũng giữa N3 và vụng Thốc,

-Đặc điểm Đ4

Khu bãi 2: 10.62 ha

Khu giữa N3, N4 và N5, có số lượng khách sạn và nhà hàng dày đặc nhất.

-Đặc điểm 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.

-Đặc điểm Đ6

Khu Bến nghiêng: 2.93 ha

Khu đất giữa N6 và biển.

-Đặc điểm Đ7

khu đảo Đaso: 30.6ha

Dự án đang san lấp

- 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 được hoặc các bãi đá, đất bùn) ngập khi thủy triều lên.

+ Mặt nước biển phía Đông: Nước đục, có sóng, tầm nhìn ra được các đảo vùng Vịnh Hạ Long.

+ Mặt nước biển phía Tây: Nước đục, lặng sóng, bị bồi lắng.

B2

Đặc điểm Khu I

68.280m²

Gồm bãi tắm, bãi đá, phân đường, hè phía trước N1,Đ1, N3 và Đ3.

Phần Bãi tắm 6000 m²

Chất lượng kém, cát đen, sóng nhỏ và nước đục. V2

Ven biển khu

Đặc điểm Khu II

277.924m²

Gồm bãi tắm, bãi đá, phân đường, hè phía trước N3.

Riêng bãi tắm 2 37000 m²

Chất lượng trung bình. V3

Đặc điểm Khu III

14.671m²

Bãi tắm 3

3200 m²

Chất lượng kém, cát đen, sóng nhỏ và nước đục.

V5,6,7

Các bãi đá, đất khác

272.057m²

V5 (phía trước Đ3 và N3), V6
(khu vực Bến nghiêng) V7 (khu biển phía Tây).

Cộng

739.203m²

- Loại cảnh quan khu vực núi, đồi:

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

B3

Đặc điểm N1

núi Bà Di 15.02 ha

Đỉnh cao 50m, Trên núi là rừng thông nhựa phủ kín.

Đặc điểm N2

Đồi Ông Giáp 6.55 ha

Đỉnh cao 23m, có một số công trình nhà nghỉ xây dựng.

Đặc điểm N3

Núi Rừng

Đạt - Nà Hàu 26.4 ha

Đỉnh cao 63m. có diện tích thông bao phủ lớn nhất.

Đặc điểm N4

Núi Vung 2.92 ha

Đỉnh cao 33m, (có biệt thự Bảo Đại) chủ yếu trồng thông.

Đặc điểm N5

Núi Cô Tiên 6.95 ha

Đỉnh cao 49m, rừng thông bao phủ và vách dựng đứng về phía Tây Nam.

Đặc điểm 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.

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

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

- 8 tháng còn lại: 84960 người, người trung bình 354 người/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 lưu niệm nhưng 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 như leo núi, TT nước) Văn hoá - thương mại và sinh thái biển còn chưa phát triển.

- Phát triển dịch vụ lưu 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 tư nhân, công trình khu vực có quy mô nhỏ, đa số là nhà tạm, bố cục dàn trải lộn xộn, lấn chiếm hè đường. Vệ sinh an toàn thực phẩm chưa đảm bảo, ảnh hưởng đến cảnh quan môi trường.

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

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

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

- Hoạt động văn hoá: Chưa được quan tâm tổ chức trong khu vực. Có di tích Bến nghiêng các công trình tôn giáo tín ngưỡng, và có nhiều hoạt động văn hoá phi vật thể có giá trị nhưng hoàn toàn chưa được 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

B4

Đất đồi núi (đã trừ các khu xây dựng trên núi hoặc chân núi.) 57.5 28,6 2

Mặt nước. 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, đền 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:

B5

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 Phường Vạn Hương 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 như 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 như: 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 thưa phong cảnh khá đẹp. Phần trên núi từ cốt 15 - 20 m do quân đội quản lý

- Cây xanh vườn hoa: Trong khu vực chưa có công viên, vườn hoa.

- Cây xanh bờ biển: Tại dải bờ bãi tắm 2 được trồng lâu đời, khá về chất lượng và số lượng nhưng do cây trồng qua nhiều giai đoạn nên lộn xộn. Cây xanh bãi tắm Bến Thốc mới trồng còn thiếu

- Cây xanh đường giao thông: Một số đường mới mở đã chú ý tạo được

cảnh quan đẹp với cây hè đường và dải phân cách. Cây được trồng chủ yếu ở đây là phượng vĩ, trúc đào, thông và dừa. Vào mùa hè tháng 5 đến tháng 7 (mùa du lịch) phượng vĩ và trúc đào nở hoa rực rỡ hai bên đường 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 vườn khá như 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 được sử dụng vào mục đích hoạt động gồm 2 loại: a/- Không gian thụ động: Gồm các khu vực đồi núi (57.5ha), mặt nước thoáng (58.14ha). b/- Không gian tích cực gồm đường, quảng trường (7.6ha), bãi tắm (4.6ha), nơi đây diễn ra các hoạt động chính của du khách và dân cư. Tuy nhiên, nhìn chung các hoạt động còn mang tính tự nhiên và tự phát, chưa có tổ chức theo đúng kịch bản được thiết kế theo đáp ứng với nhu cầu của du khách.

6. Hiện trạng giao thông:

- Mạng đường 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 bạt....

- 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

Dựa theo nhu cầu đặc thù của khách sạn:

* Khách sạn trung tâm

- * Khách sạn nội thị (Downtown Hotel) .
- * Khách sạn đại hội (Convention Hotel) .
- * Khách sạn hội nghị (Conference Hotel) .
- * Khách sạn nghỉ dưỡng (resort) .
- * Khách sạn liên phòng (Suite Hotel) .
- * Khách sạn cực sang (super luxury Hotel) .

Ngoài ra trên thế giới còn nhiều loại khách sạn khác như : khách sạn dành cho cắm trại (camping), khách sạn hàng hải (Marina Hotel) , khách sạn sòng bạc (Casino Hotel...).

b. Các chức năng của khách sạn:

Các loại hình khách sạn tuy đa dạng nhưng chủ yếu phục vụ nhu cầu ăn ở nghỉ ngơi của khách hàng nên căn bản bao gồm 3 khối chính:

- Khối ngủ
- Khối công cộng
- Khối hành chính quản trị

Các khối chức năng chính của khách sạn đó là đáp ứng nhu cầu ở và nghỉ ngơi cho khách.

- Phòng ngủ phải đạt yêu cầu ở của khách, được thiết kế phù hợp với những địa điểm xây dựng khách sạn nhưng vẫn phải đảm bảo tuân thủ theo tiêu chuẩn thiết kế.

- Phục vụ ăn uống phải đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm vì lượng khách phục vụ không chỉ là khách lưu trú trong khách sạn mà còn có lượng khách từ bên ngoài, phục vụ các món ăn của các dân tộc đặc biệt là món ăn đặc sản của địa phương.

-Ngoài ra khách đến lưu trú tại khách sạn còn được phục vụ các dịch vụ kèm theo như: vui chơi giải trí (gồm các dịch vụ thể dục thể thao, tắm hơi, massage, đánh squash, ...) các chức hội thảo hội nghị dành cho khách business, hay các chức năng khác tùy theo yêu cầu của từng khách sạn. Các chức năng trên không những phục vụ cho khách đến lưu trú tại khách sạn mà còn phục vụ cho tất cả các đối tượng có nhu cầu ở gần khu vực của khách sạn.

* Chức năng kinh doanh của khách sạn:

Trong cơ chế thị trường, việc hình thành các loại hình kinh doanh du lịch là mang tính chất tự nhiên và cũng chứa đựng một dự vận động của qui luật cung cầu ... Việc quản lí nhà nước trên lĩnh vực này nên tác động qua những thể chế chính sách, luật pháp, quỹ đất và những yếu tố khác để cân đối phù hợp, không nên áp đặt theo kiểu hành chính, song cần có những biện pháp điều tiết tầm vĩ mô để đảm bảo hoạt động đúng định hướng, phù hợp với điều kiện và khả năng của địa phương. Cần định hướng các loại hình kinh doanh du lịch như sau

Doanh nghiệp kinh doanh lữ hành bao gồm cả hoạt động môi giới và cung cấp

hoạt động hướng dẫn, giới thiệu bán hàng hoá. Doanh nghiệp kinh doanh lưu trú và ăn uống

Doanh nghiệp kinh doanh vận chuyển du lịch.

Doanh nghiệp kinh doanh các hoạt động vui chơi, giải trí, thể thao, các cơ sở sản xuất kinh doanh hàng lưu niệm, các hàng hoá khác mà khách có nhu cầu. Những tổ hợp và tập đoàn kinh doanh với nhiều loại hình, nên hạn chế ở mức độ cần thiết vì qui mô càng lớn, trình độ quản lí có hạn thì tình trạng thất thoát càng cao và hiệu quả kinh doanh càng thấp.

Bị thúc đẩy bởi nhu cầu của khách hàng, của sự cạnh tranh ráo riết giữa các chuỗi khách sạn cộng thêm sự hiểu biết tường tận hơn về những gì mà công chúng cần, ngành kỹ thuật khách sạn đã chuyển mình cung ứng nhiều loại sản phẩm ngày càng đa dạng hơn.

a) Phòng trọ ngủ : này chịu trách nhiệm về sự thoải mái của du khách khi họ nghỉ ở khách sạn và thực hiện những công tác sau đây:

- Phòng tiếp khách
- Giữ chỗ trước
- Đang kí nhập
- Thư từ nhắn tin
- Thủ quỹ
- Góc dan
- Người giữ cửa
- Bồi phòng
- Dịch vụ
- Điện thoại

Để phục vụ khách sạn tốt hơn ban quản lí khách sạn thường áp dụng những thủ tục mới ,dịch vụ mới. Những cải tiến này bao gồm việc kiểm nhập và kiểm xuất nhanh chóng, hệ thống điện tử phụ trách việc báo thức, nhắn tin và thư tín. Quyết định quan trọng nhất của phòng này là lập biểu giá tiền phòng và những hướng dẫn giảm giá cho các công ty, đại hội, nhóm đi tour và khách trong thời điểm trái mùa. Định giá phòng quá cao sẽ làm mất khách đồng thời khuyến khích các đối thủ cạnh tranh giá của họ lên. Định giá phòng quá thấp có thể tăng tỷ lệ trợ ngụ nhưng lại tạo khó khăn trong việc trang trải chi phí. Ban điều hành phải luôn làm sao đạt được sự cân bằng giá phòng và tỷ lệ trợ ngụ sao cho đạt được thuận lợi nhất.

Phòng quản lí nội ốc: phòng có một trưởng phòng và các phó phòng cùng một đội ngũ nhân viên phục vụ chịu trách nhiệm lao dọn toàn thể các khu vực trong khch sạn. Các hoạt động chính bao gồm:

Lau dọn phòng của khách và các khu vực công cộng, khu phục vụ.
Cung cấp đồ khăn vải, phân phát đồng phục.

Đánh bóng làm sạch các màn cửa, đệm ghế, thảm sàn và sơn quét định kỳ.

b) Phòng ẩm thực :chịu trách nhiệm về các công tác sau: Mua và lưu trữ, đặt hàng tiếp nhận, xuất kho, vào kho thực phẩm.

Nhà bếp: chuẩn bị đồ ăn nấu nướng làm bánh, rửa chén bát xoong nồi, đổ rác.

Dịch vụ nhà hàng: nhân viên hầu bàn, trưởng bếp, nhân viên giữ xe thủ quỹ.

Dịch vụ đồ uống: trưởng quầy rượu, nhân viên phục vụ.

Ngoài dịch vụ cung ứng tại nhà hàng khách sạn, dịch vụ nhận đặt tiệc cũng rất quan trọng, nó thường đem lại nhiều lợi nhuận nhất trong lĩnh vực ăn uống.

Phòng nhận tiệc nhân đơn đặt hàng phối hợp chặt chẽ với phòng ẩm thực và các bộ phận để tiến hành. Dịch vụ này rất quan trọng đối với uy tín và sự thành công của một khách sạn.

c) Phòng kỹ thuật: chịu trách nhiệm về các công tác sau:

- Sửa chữa và bảo trì

- Quản lí năng lượng

- Bảo vệ an ninh cho khách, cho cơ sở, phòng chống cháy

- Công tác bảo trì sửa chữa thường được thực hiện vào những ngày vắng khách thời điểm trái mùa. Trong những năm gần đây giá năng lượng tăng nhanh nên việc tiết kiệm năng lượng trái chi phí rất đáng kể. Gần đây an ninh cũng

trở thành một quan tâm của khách khi chọn khách sạn để ở. Để theo kịp tiến độ kỹ thuật số khách sạn đã chi phí rất lớn vào những thiết bị điện tử như khoá không chìa giám sát bằng mạch TV khép kín, trang bị phát hiện trộm.

d) Phòng nhân viên thực hiện các công tác sau :

- Tuyển mộ

- Huấn luyện

- Quản trị: kế hoạch nhân viên trợ cấp, lên lịch thời biểu, an ninh. Hơn lúc nào hết ngày nay kỹ nghệ khách sạn nỗ lực huấn luyện nhân viên của mình một cách bài bản, các phòng huấn luyện ko chỉ dành cho nhân viên cấp thấp mà còn cho cả giám đốc.

e) Phòng kế toán: Việc điện toán hoá đã cho phép giảm số lượng nhân viên nhưng đòi hỏi kiểm soát viên phải quen thuộc với máy điện toán và các phần mềm.

f) Phòng tiếp thị: Ngày nay người ta quan niệm khách sạn chào bán dịch vụ chứ không phải sản phẩm, cho nên nhận diện loại khách hàng và những nhu cầu mong muốn của họ là điều cần thiết. Phòng tiếp thị trực tiếp thực các công tác sau:

- Phát triển hoạt động

- Đại diện chiêu đãi

- Dịch vụ đại hội

-Giao tế

Một chức năng của phòng giám thị là giữ chỗ cho các nhóm kinh doanh tập thể, tập thể ở đây bao gồm các nhóm kinh doanh, nhóm đi tour, nhóm khách hàng không nhóm giới chức chính quyền.

Các tiêu chuẩn qui định: 2

Diện tích xây dựng khách sạn tính từ 15-20m cho một giường

Diện tích bãi xe tính 15m cho loại xe nhỏ, 50m cho loại xe lớn

Khối ngủ khách sạn chú ý cách xa chỉ giới xây dựng trên 10m.

Do vấn đề môi sinh, các khách sạn phải lùi vào 61m hay hơn nữa.

Mỗi tầng có phong trực nhân viên 24-30m, nếu trên 20 buồng cần bố trí thêm phòng trực và phòng sinh hoạt chung.

Chiều cao phòng từ 3-3,3m : phòng ngủ, tiếp khách, làm việc

3,6-4,5m : phòng ăn, tiệc, sảnh, bếp

>2.2m : tầng hầm.

Khoảng cách thoát hiểm dưới 40m từ những gian ở giữa 2 buồng thang hay 2 lối thoát nạn, 25m từ nơi lối ra hành lang cụt hay ra lối thoát duy nhất

Các quầy bar : 1,3m -1,7m /người

Phòng tiệc chiều dài ngồi : 1,1-1,3m /người

Phòng hội thảo : 1,2-1,8m /người

Tiền phòng chiếm 1/3 diện tích phòng chính.

PHẦN 3: QUY MÔ VÀ NỘI DUNG XÂY DỰNG.

3.1. Ý tưởng thiết kế.

-Phương So Sánh:

+Ưu Điểm :

_ Công trình có tầm nhìn tốt

_ Cây xanh nhiều tạo không gian thoáng mát

+Nhược Điểm :

_ Cây xanh nhiều gây lãng phí

_ Không gian đơn điệu

-Phương Chọn:

+Ưu Điểm :

_ Công trình có tầm nhìn tốt

_ Giao thông đi lại liền mạch

_ Cây xanh nhiều tạo không gian thoáng mát

+Nhược Điểm :

_ Cây xanh nhiều gây lãng phí

-Phân Tích Phương Án Chọn :

Tạo ra một không gian phát triển bền vững thân thiện với môi trường, tạo ra một không gian tiện nghi kiến trúc cho người sử dụng.

Tạo ra một công trình sinh thái hạ hợp với môi trường thiên nhiên tiết kiệm năng lượng, tạo ra một không gian cộng đồng thân thiện.

Quan điểm thiết kế:

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

3.2. Giải pháp thiết kế

-Chọn bước cột nhịp nhà:

+ Lưới cột được sử dụng trong công trình phụ thuộc vào hình dáng mặt bằng xây dựng công trình . Do công trình được xây dựng trên khu đất lớn có hình chữ nhật và bãi xe chính được bố trí ở tầng hầm vì vậy để xe lưu thông được thuận lợi nên chọn bước cột chính là 8.4 m.

- Chọn vật liệu kết cấu:

+ Công trình thuộc loại công trình dịch vụ nên đòi hỏi tính bền vững, kinh tế, yêu cầu về thẩm mỹ cũng như cảnh quan. Do công trình có 18 tầng nên chọn vật liệu chính là bê tông cốt thép , vì nó có khả năng chịu lực tốt và phương pháp thi công đơn giản phù hợp với điều kiện kinh tế.

- Kết cấu chịu lực :

+ Chọn hệ kết cấu chịu lực là sàn BTCT không dầm ứng lực. Trong đó hệ cột có tiết diện 800x800mm có mũ 1600x1600mm chịu lực theo phương đứng, sàn BTCT ứng lực dày 200mm chịu lực theo phương ngang. Giải pháp này thích hợp với loại công trình cao tầng và đảm bảo cho công trình có độ bền vững cao.

-Kết cấu mái :

+ Chọn giải pháp là mái bằng BTCT với panel hộp đảm bảo chống thấm , cách nhiệt tốt cho tầng trên cùng.

- Trang trí nội thất

1. Nội thất bên trong công trình: Với hình khối công trình mạnh mẽ và hiện đại thì nội thất bên trong công trình phải có một sự đồng bộ nhất định .

2. Nội thất sảnh khách sạn:

+Sảnh khách sạn là một không gian lớn, điểm nhấn là khu vực Reception, với màu sắc đơn giản nhưng hiện đại.

+Ngoài ra, phương án thiết kế đưa một số cây xanh trồng trong nhà vào trang trí nhằm tạo sự sinh động và tươi mát cho không gian sử dụng.

- Ban công ở lầu 1 được tạo hình khúc khuỷu càng làm tăng thêm vẻ mạnh mẽ của công trình.

3.2 Tài liệu để xác định quy mô công trình

1. Bộ tiêu chuẩn thiết kế:

Tuyển tập tiêu chuẩn Xây Dựng Việt Nam tập 4

TCVN 4391:1986(nhóm H)

TCVN 5065:1990(nhóm H)

Báo cáo quy hoạch thành phố Nha Trang.

2.Xác định quy mô của đề tài:

***CƠ SỞ TIÊU CHUẨN QUY PHẠM (theo TCXDVN 5065:1990)**

- Diện tích xây dựng khách sạn tính từ : 150- 206 m / người
- Diện tích bãi xe : 25m / xe nhỏ, 50m / xe lớn.
- Khối ngủ khách sạn cách xa chỉ giới xây dựng tối thiểu 10m.
- Mỗi tầng có phòng trực: 30m², nếu trên 20 buồng cần bố trí 2 phòng trực
- Chiều cao phòng : 3-3,3m cho phòng ngủ, tiếp khách, làm việc.
- 3,6-4m cho phòng ăn, tiệc, sảnh, bếp.
- >2,2m cho tầng hầm.
- Khoảng cách thoát hiểm dưới 40m từ những không gian ở giữa 2 buồng thang hay thay 2 lối thoát hiểm 25m từ nơi có lối ra hành lan cắt hay lối thoát duy nhất.

- Các quầy bar : 1,3-1,7m / người.
- Phòng hội nghị : 0,6m / người.
- Tiền phòng chiếm 1/3 diện tích phòng chính.
- Loại hình dịch vụ Squash theo tiêu chuẩn quốc tế:

***CHỨC NĂNG KỸ THUẬT:**

Hệ thống ống thông hơi, thông gió phải tách riêng.

Ống thông hơi, thông gió phải vượt khỏi mái ít nhất 700 mm, cách cửa sổ và quạt hút ít nhất 3m chiều ngang.

Tiêu chuẩn dùng nước 200 – 300 l/người/ngàyđêm.

Tiêu chuẩn dùng nước chữa cháy 2,5 l/dây/cột.Số cột trong công trình 1 2.

Mạng lưới phân phối của đường cấp nước không được đặt chung với đường ống thông gió thông hơi.

Dung tích kết nước nhỏ hơn 25 m³ .

Công trình từ 10 tầng trở lên trên ống nhánh hút gió của 2 tầng trên cùng ở vị trí đầu vào ống ngang phải lắp van 1 chiều tự động.

Tủ phân phối điện cung cấp chiếu sáng trong nhà ở cao tầng phải được bố trí ở tầng kỹ thuật.Các tủ, bảng điện được đặt ở các tầng để cấp điện cho các căn hộ và tiện quản lý, sử dụng, sửa chữa và phải đảm bảo mỹ quan.

Tại các khu vực hành lang, cầu thang, sảnh tầng phải bố trí chiếu sáng sự cố và chiếu sáng để phân bố người.

Hệ thống báo cháy tự động được đặt ở trung tâm toà nhà, bao gồm : tủ báo cháy trung tâm, bảng tín hiệu các vùng, đầu báo khói, báo nhiệt và báo cháy khẩn cấp.Ngoài ra phải có thiết bị báo cháy bằng âm thanh và thiết bị

liên lạc với đội phòng cháy chữa cháy. Yêu cầu kỹ thuật về lắp đặt hệ thống báo cháy phải tuân theo tiêu chuẩn hiện hành.

Các hộp chữa cháy được đặt ở mỗi tầng tại các sảnh cầu thang và phải đảm bảo cung cấp đủ nước chữa cháy khi có cháy xảy ra.

Phải bố trí họng chờ chữa cháy bên ngoài nhà, họng chờ này được lắp đặt để nối hệ thống chữa cháy bên trong với nguồn cấp nước chữa cháy bên ngoài.

Chú ý giải pháp chống sét, chống cảm ứng tĩnh điện và cảm ứng điện từ, công điện áp cao của sét lan truyền theo hệ thống đường dây điện hạ áp trong công trình.

3 : HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT

Khu đất thiết kế

+ Khu 3 Đồ Sơn –phía Nam có hướng nhìn ra biển – bao quanh là các nhà nghỉ, khách sạn, nhà hàng

ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP KIẾN TRÚC SU(2011 – 2016)

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

+ Chiều cao công trình từ 18 tầng

+ Hình khối công trình: Đây là công trình điểm nhấn về kiến trúc của toàn khu III, toàn công trình gồm khối dịch vụ tổng hợp cao 4 tầng và khối phòng nghỉ cao 14 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 4 tầng dưới của khối ngủ

VI DIỆN TÍCH ĐỀ XUẤT SƠ BỘ:

I. Quy mô

Dự kiến quy mô khách sạn đạt 3 sao gồm 470 phòng.

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

II. Nhiệm vụ thiết kế

Khu đất dự kiến xây dựng khoảng 3.1ha= 31000m²,

Mật độ xây dựng : 25%

Giao thông : 30%

Sân vườn cây xanh : 45%

- Công trình là khách sạn du lịch biển cấp 3 sao. Công trình gồm hai khối: khối ngủ 15 tầng, khối đế 4 tầng.

- DIỆN TÍCH ĐỀ XUẤT SƠ BỘ:

| TT | Tên phòng | Chi tiêu(m2/ng) | Số người | Diện tích(m2) | Ghi chú |
|----------|---------------------------|-----------------|----------|---------------|---------|
| I | Khối công cộng | | | 8.450 | |
| A | Nhóm sảnh | | | 1.700 | |
| 1 | Sảnh đón tiếp | 0.8 | 300 | 480 | |
| 2 | Lễ tân | 0.16 | 300 | 96 | |
| 3 | Gửi đồ | 0.1 | 300 | 60 | |
| 4 | Phòng tiếp khách | 0.25 | 300 | 75 | |
| 5 | Khu đợi + cà phê | 0.8 | 60 | 240 | |
| 6 | Khu đợi hút thuốc | | | 150 | |
| 7 | Khu bán đồ lưu niệm | 0.4 | 300 | 120 | |
| 8 | Quầy sách báo | | | 30 | |
| 9 | ATM | 5 | 5 | 25 | |
| 10 | Quầy điện thoại công cộng | 5 | 10 | 25 | |
| 11 | Quầy đổi tiền | 5 | 5 | 25 | |
| 12 | Quầy hỗ trợ đón tiếp | | | 20 | |
| 13 | Khu WC | | | 30 | |
| 14 | Sảnh phụ | | | 35 | |
| | Diện tích sử dụng | | | 880 | |
| B | Nhóm giải khát | | | 2.260 | |
| 1 | Café ngoài trời | | | 400 | |
| 2 | Giải khát | 3 | 200 | 600 | |
| 3 | Bar | 1 | 150 | 480 | |
| 4 | Kho, | 0.25 | 300 | 100 | |
| 5 | Lễ tân | | | 160 | |
| 6 | Khu WC | | | 40 | |
| | Diện tích sử dụng | | | 2260 | |
| C | Nhóm ăn uống | | | 1930 | |
| 1 | Sảnh, lễ tân | | | 500 | |
| 2 | Phòng ăn lớn | 1.5 | 550 | 1275 | |
| 4 | Phòng ăn nhỏ (4 phòng) | 1.5 | 60 | 240 | |
| 5 | Kho | | | 50 | |
| 7 | Khu WC | | | 70 | |
| | Diện tích sử dụng | | | 1440 | |

| | | | | | |
|----|------------------------------|-----|-----|-------------|----------|
| D | Nhóm bếp | | | 1742 | |
| * | <i>Kho</i> | 0.8 | 600 | 480 | |
| 1 | Kho dụng cụ | | | 50 | |
| 2 | Kho đồ khô | | | 50 | |
| 3 | Kho đông lạnh | | | 50 | |
| 4 | Kho đồ uống | | | 50 | |
| 5 | Kho rượu | | | 40 | |
| * | <i>Bộ phận nấu</i> | | | 890 | |
| 1 | Gia công tinh | | | 100 | |
| 2 | Gia công thô | | | 100 | |
| 3 | Bếp | | | 550 | |
| 4 | Soạn | 0.3 | 300 | 90 | |
| 5 | Rửa | | | 50 | |
| * | <i>Nhân viên</i> | 0.3 | 300 | 90 | |
| 1 | Phòng thay đồ | | | 20 | |
| 2 | Phòng gửi đồ nhân viên | | | 10 | |
| 3 | Phòng nghỉ | | | 30 | |
| 4 | Phòng bếp trưởng | | | 15 | |
| 5 | WC | | | 15 | |
| | <i>Diện tích sử dụng</i> | | | 2680 | |
| E | Khu vui chơi giải trí | | | 1900 | |
| 1 | <i>Phòng massage-sauna</i> | | | 300 | |
| 2 | <i>TD thể hình</i> | | | 160 | |
| 3 | <i>TD thẩm mỹ</i> | | | 160 | |
| 4 | <i>p.tập đa năng</i> | | | 160 | |
| 6 | <i>Phòng bi-a, cờ</i> | 20 | 4 | 300 | |
| 8 | <i>Phòng game</i> | | | 240 | |
| 9 | <i>karaoke</i> | 0.8 | 5 | 960 | |
| 10 | <i>Chơi trẻ em</i> | 30 | 8 | 240 | |
| 11 | <i>Sàn nhảy</i> | 1 | 500 | 500 | |
| 12 | <i>Nghỉ nv</i> | | | 50 | |
| 13 | <i>Khu WC</i> | | 3 | 60 | 20m2/khu |
| | <i>Diện tích sử dụng</i> | | | 4900 | |
| F | Khu hành chính | | | 630 | |
| 1 | <i>Sảnh đón tiếp</i> | | | 81 | |
| 2 | <i>Phòng giám đốc</i> | | | 72 | |
| 3 | <i>Phòng phó giám đốc</i> | | | 36 | |
| 4 | <i>Phòng họp nội bộ</i> | | | 92 | |

| | | | | | |
|----------|--------------------------|-------------|-----|------------|------------|
| 5 | Phòng tiếp khách | | | 50 | |
| 6 | Phòng hành chính nhân sự | 4m2/chỗ | 6 | 24 | |
| 7 | Phòng kỹ thuật nghiệp vụ | 4m2/chỗ | 9 | 36 | |
| 8 | Phòng tài chính kế toán | 4m2/chỗ | 9 | 36 | |
| 9 | Phòng đoàn thể | | | 24 | |
| 10 | Phòng trực ban | | | 16 | |
| 11 | Công đoàn | | | 16 | |
| 12 | Phòng nghỉ nhân viên | 5m2/chỗ | 18 | 90 | |
| 13 | Phòng thay quần áo | | | 20 | |
| 14 | Khu WC | | | 20 | |
| | Diện tích sử dụng | | | 630 | |
| G | Nhóm kho | | | 255 | |
| 1 | Kho vải | 0.25 | 300 | 75 | |
| 2 | Kho đồ gỗ | 0.2 | 300 | 60 | |
| 3 | Kho đồ sứ thủy tinh | 0.2 | 300 | 60 | |
| 4 | Kho vật tư thiết bị | 0.2 | 300 | 60 | |
| | Diện tích sử dụng | | | 255 | |
| H | Nhóm phục vụ | | | 760 | |
| 1 | Phòng giặt là | | | 50 | |
| 2 | Phòng phơi sấy | | | 50 | |
| 3 | Phòng nhận đồ | | | 50 | |
| 4 | Phòng máy bơm | | | 70 | |
| 5 | Phòng máy phát điện | | | 70 | |
| 6 | Phòng cấp nước | | | 70 | |
| 7 | Phòng điều hòa trung tâm | | | 65 | |
| 8 | Phòng trực tầng | | | 30 | |
| 9 | Sử lý nước | | | 30 | |
| 10 | Phòng kỹ thuật | | | 60 | |
| 11 | Đế xe | 25m2/xe | 150 | 3750 | 100% bùong |
| 12 | Nhà để xe nhân viên | 0.9m2/xe | | 200 | |
| 13 | Phòng nghỉ nhân viên | 4m2/chỗ | | 50 | |
| 14 | Phòng thay quần áo | | | 50 | |
| 15 | Phòng ăn nhân viên | | | 100 | |
| 16 | Khu WC | | | 50 | |
| | Diện tích sử dụng | | | 4760 | |
| J | Nhóm ngoài trời | | | | |
| 1 | Bãi đỗ xe ngoài trời | 25m2/xe con | | 3500 | 100% bùong |
| 2 | Bến thuyền | | | | |

| | | | | | |
|-----------|---------------------------|------------------|------------------|--------------|--|
| 3 | Sân thể thao | | | | |
| 4 | Chòi nghỉ | | | | |
| 5 | Cảnh quan sân vườn | | | | |
| | | | | | |
| II | Khối ngủ | | | | |
| | Tên phòng | Số phòng | Diện tích | Tỷ lệ | |
| 1 | <i>Phòng ngủ cao cấp</i> | | 80 | 5% | |
| | Phòng khách | 1 | | | |
| | <i>Phòng ngủ</i> | 2 (2 giường đôi) | | | |
| | wc | 2 | | | |
| 2 | <i>Phòng ngủ đặc biệt</i> | | 45 | 28% | |
| | <i>Phòng khách</i> | 1 | | | |
| | <i>Phòng ngủ</i> | 1 (1 giường đôi) | | | |
| | wc | 1 | | | |
| 3 | <i>Phòng ngủ Loại I</i> | | 36 | 35% | |
| | <i>Phòng ngủ</i> | 1 (1 giường đôi) | | | |
| | wc | 1 | | | |
| 4 | <i>Phòng ngủ Loại I</i> | | 36 | 32% | |
| | <i>Phòng ngủ</i> | 1 (2 giường đơn) | | | |
| | wc | 1 | | | |
| 5 | TỔNG DIỆN TÍCH | 18150 | | | |