

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC DÂN LẬP HẢI PHÒNG
KHOA XÂY DỰNG – BỘ MÔN KIẾN TRÚC

-----*****-----



ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP
NGÀNH KIẾN TRÚC

Sinh viên: HOÀNG VĂN ĐỨC

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
KHOA XÂY DỰNG – BỘ MÔN KIẾN TRÚC

-----*****-----

KHÁCH SẠN TỔNG HỢP HẢI PHÒNG

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

Sinh viên: HOÀNG VĂN ĐỨC

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: HOÀNG VĂN ĐỨC. Mã số : 1212109102

Lớp: XD1602K Ngành: Kiến trúc

Tên đề tài: KHÁCH SẠN TỔNG HỢP HẢI PHÒNG

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.
 - 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
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-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 – Chiều sáng nhân tạo bên ngoài công trình công cộng
 - TCXDVN 323-09-11-2004 - Nhà cao tầng-TCTK
3. Địa điểm thực tập tốt nghiệp:
 - Công ty cổ phần tư vấn thiết kế công trình xây dựng HCDC
 - Địa chỉ :số 36 Lý Tự Trọng, quận Hồng Bàng, thành phố 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

A.Giới thiệu chung về Thành Phố Hải Phòng.....4

B,Lý do chọn đề tài và những vấn đề liên quan đến đề tài6

-Lý do chọn đề tài.....7

I- KHÁCH SẠN VÀ CÁC CHỨC NĂNG CỦA KHÁCH SẠN:

1.Khái niệm khách sạn10

2. Một số loại hình khách sạn và chức năng của nó :

3. Các chức năng của khách sạn:

4, Suy nghĩ cá nhân

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

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

II. VĂN PHÒNG VÀ CÁC CHỨC NĂNG CỦA VĂN PHÒNG:

1. Khái niệm:

2.Vai trò chức năng văn phòng:

CHƯƠNG 2 : NỘI DUNG

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

1 : Vị trí

2 : Phân tích hiện trạng

3 : Quy mô xây dựng

B-Nội dung chức năng công trình

1-Quy hoạch tổng mặt bằng

2-Quy mô

C :Giải pháp thiết kế kiến trúc- kết cấu và trang trí cho công trình

I .Giải pháp thiết kế sơ bộ:

II. Lựa chọn giải pháp kết cấu

1.Chọn bước cột nhịp nhà

2.Chọn vật liệu kết cấu

3. Kết cấu chịu lực

4.Kết cấu mái

5 -Sàn

6: Các nội dung quan trọng khác

III. Trang trí

1. Nội thất bên trong công trình:

2. Nội thất sảnh khách sạn:

3: Nội dung thiết kế phòng ngủ

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 TỔNG HỢP

Lời đầu tiên em xin bày tỏ lòng kính trọng, cảm ơn và biết ơn sâu sắc tới thầygiáo :**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 đồán 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 cáo 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

A-GIỚI THIỆU CHUNG VỀ THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG:

Hải Phòng là thành phố duyên hải nằm ở hạ lưu của hệ thống sông Thái Bình thuộc đồng bằng sông Hồng có vị trí nằm trong khoảng từ 20035' đến 210 01' vĩ độ Bắc, và từ 106029' đến 107005' kinh độ Đông; phía Bắc và Đông Bắc giáp tỉnh Hải Phòng, phía Tây Bắc giáp tỉnh Hải Dương, phía Tây Nam giáp tỉnh Thái Bình và phía Đông là biển Đông với đường bờ biển dài 125km, nơi có 5 cửa sông lớn là Bạch Đằng, Cửa Cấm, Lạch Tray, Văn Úc và sông Thái Bình.

Diện tích tự nhiên là 1.507,57 km², dân số 1.837.3 ngàn người (tính đến 01/04/2009), mật độ dân số trung bình của thành phố là 1.218,78 người/km², vào loại trung bình so với các tỉnh đồng bằng sông Hồng.

Hải Phòng ngày nay là thành phố trực thuộc Trung ương - là đô thị loại 1 cấp quốc gia gồm 7 quận (Ngô Quyền, Hồng Bàng, Lê Chân, Dương Kinh, Đồ Sơn, Kiến An và Hải An), 6 huyện ngoại thành (Thủy Nguyên, Hải An, An Lão, Kiến Thụy, Tiên Lãng, Vĩnh Bảo) và 2 huyện đảo (Cát Hải, Bạch Long Vĩ) với 228 phường và thị trấn (70 phường, 10 thị trấn và 148 xã) .

Hải Phòng từ lâu đã nổi tiếng là một cảng biển lớn nhất ở miền Bắc, một đầu mối giao thông quan trọng với hệ thống giao thông thủy, bộ, đường sắt, hàng không trong nước và quốc tế, là cửa chính ra biển của thủ đô Hà Nội và các tỉnh phía Bắc; là đầu mối giao thông quan trọng của Vùng Kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, trên hai hành lang - một vành đai hợp tác kinh tế Việt Nam - Trung Quốc. Chính vì vậy trong chiến lược phát triển kinh tế – xã hội vùng châu thổ sông Hồng, Hải Phòng được xác định là một cực tăng trưởng của vùng kinh tế động lực phía Bắc (Hà Nội – Hải Phòng – Hải Phòng); là Trung tâm kinh tế - khoa học - kĩ thuật tổng hợp của Vùng duyên hải Bắc Bộ và là

một trong những trung tâm phát triển của Vùng Kinh tế trọng điểm Bắc Bộ và cả nước.(Quyết định 1448 /QĐ-TTg ngày 16/9/2009 của Thủ tướng Chính phủ).

Hải Phòng có điều kiện tự nhiên rất phong phú, giàu đẹp, đa dạng và có nhiều nét độc đáo mang sắc thái của cảnh quan nhiệt đới gió mùa. Nơi đây có rừng quốc gia Cát Bà - khu dự trữ sinh quyển thế giới - là khu rừng nhiệt đới nguyên sinh nổi tiếng, đặc biệt phong phú về số lượng loài động thực vật, trong đó có nhiều loài được xếp vào loài quý hiếm của thế giới. Đồng thời, nơi đây còn có cả một vùng đồng bằng thuộc vùng đồng bằng tam giác châu thổ sông Hồng, tạo nên một cảnh quan nông nghiệp trồng lúa nước là nét đặc trưng của vùng du lịch ven biển Bắc Bộ và cả một vùng biển rộng với nguồn tài nguyên vô cùng phong phú, nhiều hải sản quý hiếm và bãi biển đẹp.

Khí hậu của Hải Phòng cũng khá đặc sắc, ôn hoà, dòi dào nhiệt ẩm và quanh năm có ánh nắng chan hoà, rất thích nghi với sự phát triển của các loài động thực vật nhiệt đới, đặc biệt rất dễ chịu với con người vào mùa thu và mùa xuân.

Hải Phòng là vùng đất đầu sóng, ngọn gió, “phên dậu” phía Đông của đất nước, có vị thế chiến lược trong toàn bộ tiến trình đấu tranh dựng nước và giữ nước của dân tộc ta. Người Hải Phòng với tinh thần yêu nước nồng nàn, tính cách dũng cảm, kiên cường, năng động, sáng tạo, đã từng chứng kiến và tham gia vào nhiều trận quyết chiến chiến lược trong chiến tranh giải phóng dân tộc và bảo vệ Tổ quốc.

Đây là vùng đất in đậm dấu ấn chống ngoại xâm trong suốt quá trình lịch sử 4000 năm của dân tộc Việt Nam, với các chiến thắng trên sông Bạch Đằng của Ngô Quyền năm 938, của Lê Hoàn năm 981, của Trần Hưng Đạo năm 1288 ... mà đến nay, các chiến tích đó vẫn còn tồn tại rất nhiều di tích lịch sử, lưu truyền biết bao truyền thuyết dân gian, để lại cho hậu thế nhiều công trình văn hoá, nghệ thuật có giá trị. Cho nên đến Hải Phòng, đặt chân đến bất cứ đâu chúng ta cũng bắt gặp các di tích, các lễ hội

gắn với những truyền thuyết, huyền thoại về lịch sử oanh liệt chống ngoại xâm của Hải Phòng. Những di tích, lễ hội này chính là nguồn tiềm năng quan trọng cần được quan tâm bảo vệ tôn tạo để phục vụ phát triển du lịch.

Có thể nói rằng, Hải Phòng là nơi có lịch sử vinh quang ngàn năm, một vùng đất hội tụ đầy đủ khí thiêng sông núi, và một cư dân anh dũng, sáng tạo và rất cởi mở, dễ hoà hợp với bè bạn bốn phương. Những người dân từ nhiều miền quê đến sinh sống tại vùng đất cửa biển này đã hình thành nên tính cách kiên nghị, năng động, sáng tạo trong lao động, luôn nhạy bén với cái mới, làm cho người Hải Phòng sớm tiếp thu được những tinh hoa của thời đại trước biến thiên của lịch sử. Tất cả những yếu tố trên đã và sẽ làm cho Hải Phòng trở thành một địa danh du lịch nổi tiếng trong nước và quốc tế và Hải Phòng thực sự là một trong những trọng điểm du lịch hấp dẫn của vùng ven biển Bắc Bộ, có vị trí quan trọng trong chiến lược phát triển du lịch Việt Nam.

B- LÝ DO CHỌN ĐỀ TÀI NHỮNG VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI

***Lý do chọn đề tài**

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 chới 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:

-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.

-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

- 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 lờ đi 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, haaspdaaxn 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.

I-KHÁCH SẠN VÀ CÁC CHỨC NĂNG CỦA KHÁCH SẠN:

1, Định nghĩa:

Khách sạn tổng hợp: với hình thức tổ hợp khách sạn-ở trung tâm là một thể loại công trình có tầm vóc kiến trúc lớn trong khu trung tâm đô thị . Hình khối kiến trúc của nó đóng góp một phần đáng kể cho toàn bộ mặt kiến trúc , cảnh quan môi trường đô thị .

Về mặt xã hội: Tổng thể tổ hợp khách sạn-văn phòng ở trung tâm được thiết kế và xây dựng với tầm cỡ khác nhau chứng tỏ xã hội đang phát triển mạnh mẽ cả về mặt kinh tế và xã hội .

Về mặt chuyên môn : Mỗi công trình khách sạn –Văn phòng đặc trưng được những điều kiện , cơ sở để có thể đánh giá trình độ của các Kiến Trúc trong khả năng sáng tạo kiến trúc của việc ứng dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật mới, hiện đại cho các biện pháp tiên tiến trong thi công xây dựng, các loại vật liệu xây dựng , Vì vậy trách nhiệm và nhiệm vụ của các kiến trúc sư rất lớn và phải trọng trách là phải giải quyết được mối quan hệ giữa

CON NGƯỜI ⇔ KIẾN TRÚC ⇔ CẢNH QUAN ⇔ MÔI TRƯỜNG ⇔ XÃ HỘI

Điều này đòi hỏi người KTS cần hiểu rõ nguyên lý thiết kế kiến trúc trong quan niệm rộng , các nguyên lý phải phù hợp được với tất cả các bộ môn khác có liên quan trong thiết kế kiến trúc

Tổ hợp Khách sạn- Văn phòng là loại hình kinh tế dịch vụ cao cấp phục vụ cho các nhu cầu làm việc, lưu trú và ăn uống, giải trí,...

2-Một số loại hình khách sạn và chức năng của nó :

- Một số loại hình:

HOTEL: Là loại hình khách sạn phổ biến và truyền thống hiện nay, chủ yếu phục vụ nhu cầu lưu trú và ăn uống của khách sạn.

MOTEL: Là loại hình khách sạn nhỏ nằm trên các xa lộ lớn để khách đi xa có nơi lưu trú qua đêm, nghỉ ngơi sau cuộc hành trình . Ngoài việc phục vụ nhu cầu ăn ở cho khách còn phục vụ dịch vụ xe cộ .Loại hình này có nhiều ở những nước phát triển.

BIỆT THỰ CHO THUÊ: Chủ yếu phục vụ nhu cầu ăn ở cho các thương nhân ,những gia đình có lượng người đông và thời gian ở tương đối dài (từ 1 tuần trở lên).

-Việc phân cấp khách sạn dựa theo 2 cách:

Dựa theo tiêu chuẩn dịch vụ : Xét trên phương diện như : Tổng thể khách sạn ,diện tích phòng ở, trang thiết bị , dịch vụ phục vụ , khuôn viên khách sạn ... thì khách sạn phân cấp theo sao từ 1 sao đến 5 sao.

* Khách sạn 1 sao : Khách sạn đơn giản.

* Khách sạn 2 sao : Khách sạn trung bình , có dịch vụ phù hợp với yêu cầu du lịch .

* Khách sạn 3 sao : Khách sạn có dịch vụ tốt ,phù hợp với nhu cầu du lịch trong và ngoài nước , đặc biệt là du lịch có tổ chức.

* Khách sạn 4 sao : Khách sạn có dịch vụ từ tốt đến rất tốt, phù hợp với trình độ quốc tế và đáp ứng được mọi nhu cầu của khách du lịch trong và ngoài nước.

* Khách sạn 5 sao : Khách sạn có dịch vụ hoàn hảo , từ rất tốt đến thượng hạng

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...).

Yêu cầu của khách hàng đối với khách sạn:

Khách hàng hiện đại với công việc bận rộn và thời gian eo hẹp nên luôn muốn trong khi du lịch vẫn có thể điều hành được công việc của mình hay thông tin với bên ngoài không bị gián đoạn nên nhu cầu thông tin hiện nay đối với khách sạn cũng là một vấn đề quan trọng nhằm tăng khả năng cạnh tranh trong kinh doanh.

Đối với khách sạn hiện nay thì phục vụ nhu cầu du lịch là chủ yếu là một thành phần quan trọng trong ngành du lịch . Là một ngành kinh doanh nên cũng có hàng hoá phục vụ khách hàng, như các loại hàng lưu niệm , hàng hoá phục vụ tiêu dùng và các loại hàng thông tin trên nhiều lĩnh vực khác nhau ... phục vụ tốt các loại hình hàng hoá này làm hài lòng khách hàng là góp phần đưa ngành du lịch phát triển .

Khách sạn du lịch là loại khách sạn phổ thông , xây dựng tại các điểm du lịch nhằm đáp ứng được nhu cầu ăn ở của khách du lịch . khách hàng không những ăn ở mà còn nhiều nhu cầu khác cần phải đáp ứng . Nên ngoài vị trí xây dựng thích hợp , trình độ và khả năng phục vụ tốt , còn cần có hình khối công trình hấp dẫn có hướng nhìn tốt với cảnh quan thiên nhiên và nhân tạo đẹp.

Chúng ta cũng có thể tạo ra những nét đặc trưng riêng cho khách sạn như : phong cách dân tộc và những nét đặc trưng riêng của địa phương mà chúng ta dự định xây dựng khách sạn . để tạo sự khác biệt với những khách sạn xung quanh .

Nhu cầu ẩm thực cũng là nhu cầu quan trọng sau nơi ở tiện nghi , khách phải được phục vụ những món ăn , đồ uống hợp vệ sinh , hợp khẩu vị . An uống cũng là một nét văn hoá . Bên ngoài việc phục vụ các món ăn quen thuộc , chúng ta cũng cần giới thiệu những món ăn độc đáo của dân tộc

3. 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 đó 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 bài, chơi cờ...) 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 lý 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 du lịch, 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
- ◆ Đăng kí nhập
- ◆ Thư từ nhắn tin
- ◆ Thủ quỹ
- ◆ Gác 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 điệb 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 tua 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 động toàn thể các khu vực trong khách 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 lương tăng nhanh nên việc tiết kiệm năng lương 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 không 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 tua, nhóm khách hàng không nhóm giới chức chính quyền.

Các tiêu chuẩn qui định:

- Diện tích xây dựng khách sạn tính từ 15-20m² cho một giường
- Diện tích bãi xe tính 15m² cho loại xe nhỏ, 50m² cho loại xe lớn
- Khối ngũ 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 24-30m², nếu trên 20 buồng cần bố trí thêm phòng trực và phòng sinh hoạt chung.
- Chiều caco 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 : 1,3m²-1,7m²/người
- Phòng tiệc chiêu đãi ngồi : 1,1-1,3m²/người
- Phòng hội thảo : 1,2-1,8m²/người
- Tiền phòng chiếm 1/3 diện tích phòng chính.

4, 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 dày 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

Hải Phòng 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 Hải Phòng 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.

5 -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 được 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:

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, Olympic, 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.

6, 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

II.VĂN PHÒNG VÀ CÁC CHỨC NĂNG CỦA VĂN PHÒNG:

1. Khái niệm:

- Văn phòng là một thể loại công trình công cộng ,là một mô hình thu nhỏ của các dạng văn phòng cho thuê
- Là một hình thức phát triển trong các đô thị mới như hiện nay

- Văn phòng là một thể loại kiến trúc chuyên phục vụ cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước ,hay các tập đoàn lớn ,đối tác đầu tư.
- Là nơi thông tin giá cả thị trường mà các nhà đầu tư có thể tiếp cận một cách nhanh chóng .
- Là nơi quảng cáo ,tiếp thị mua bán ,trao đổi hàng hoá của các doanh nghiệp với người tiêu dùng .
- Cũng là nơi cho thuê văn phòng làm việc với nhiều dịch vụ khác nhau .

Ở các nước theo kinh tế thị trường, chính phủ và các tổ chức thương mại phi chính phủ đã tổ chức nhiều loại hình thị trường trao đổi hàng hoá, trung tâm giao dịch thương mại quốc tế được xem là thích hợp nhất trong lĩnh vực trao đổi hàng hoá và dịch vụ. Ở nước ta cũng đang từng bước thực hiện loại hình thị trường hiện đại này .

2.Vai trò chức năng văn phòng:

Chức năng chính của công trình là phục vụ nhu cầu mua sắm của người dân và khách du lịch, cung cấp văn phòng giao dịch cho các đơn vị kinh tế đang có nhu cầu lớn, nơi tổ chức hội nghị thương mại triển lãm quy mô

Các chức năng cụ thể của công trình:

- Trung bày triển lãm hàng hoá,sản phẩm dịch chuyên đề.
- Hội trường phục vụ hội nghị
- Cho thuê văn phòng làm việc và giao dịch.
- Dịch vụ hành chính và các loại dịch vụ khác như: pháp lý,giao thông,thông tin liên lạc.

- Dịch vụ hướng dẫn các nhà đầu tư trong và ngoài nước những thông tin về kinh tế và giá cả thị trường.
- Làm thủ tục visa xuất nhập cảnh cho khách hàng, cung cấp dịch vụ hàng không .
- Tổ chức chiêu đãi và ký kết hợp đồng,
- Nhà hàng phục vụ ăn uống và chiêu đãi.

III: MỘT SỐ CÔNG TRÌNH THAM KHẢO :



Khách sạn Parkroyal on Pickering

Singapore



Khách sạn Jumeirah Beach Hotel,

Dubai

CHƯƠNG 2 : NỘI DUNG

A : KHẢO SÁT VÀ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG CÔNG TRÌNH :

1 : Vị trí : Vị trí địa lý quận Hồng Bàng , tỉnh Hải Phòng :

-Với những mục tiêu đề ra, xác định vị trí xây dựng công trình là một vị trí gần dòng sông Tam Bạc là dòng sông được nhắc tới mỗi khi nói tới hải phòng, là một điểm cửa ngõ giao thông huyết mạch của t.phố

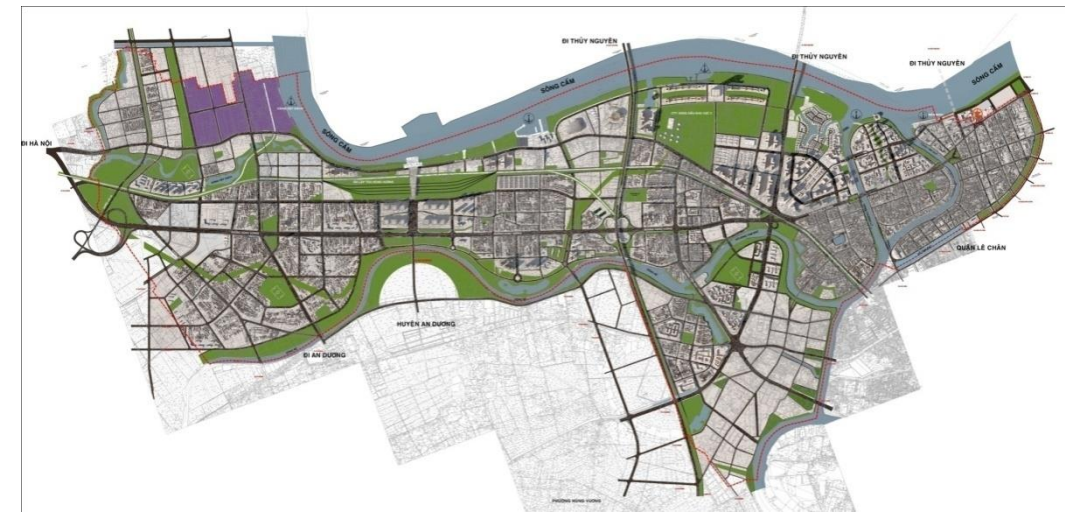
-Dựa vào những xác định này, chọn khu đất xây dựng công trình với những lý do như sau:

+ Khu đất xây dựng nằm ở trung tâm thành phố hải phòng , 1 vị trí thuận lợi cho việc phục vụ nhu cầu sinh hoạt văn hóa và thuận tiện cho việc phục vụ tổ chức các buổi biểu diễn ,sinh hoạt công đồng và các dịp lễ hội quan trọng trong khu vực

+ Vị trí ngay cạnh cây song Tam Bạc tiếp giáp nút giao thông Thượng Lý tuyến giao thông trọng điểm tiếp dẫn các quận huyện .Trước mặt là khoảng đất trồng cây xanh bồn hoa tạo điều kiện thuận lợi về mặt sinh thái.

+ Xung quanh giao thông mạch lạc và tiếp giáp với những công trình trọng điểm của khu vực thuận lợi cho việc giao lưu, học hỏi trao đổi kiến thức , nhận thức và hội nhập văn hóa.

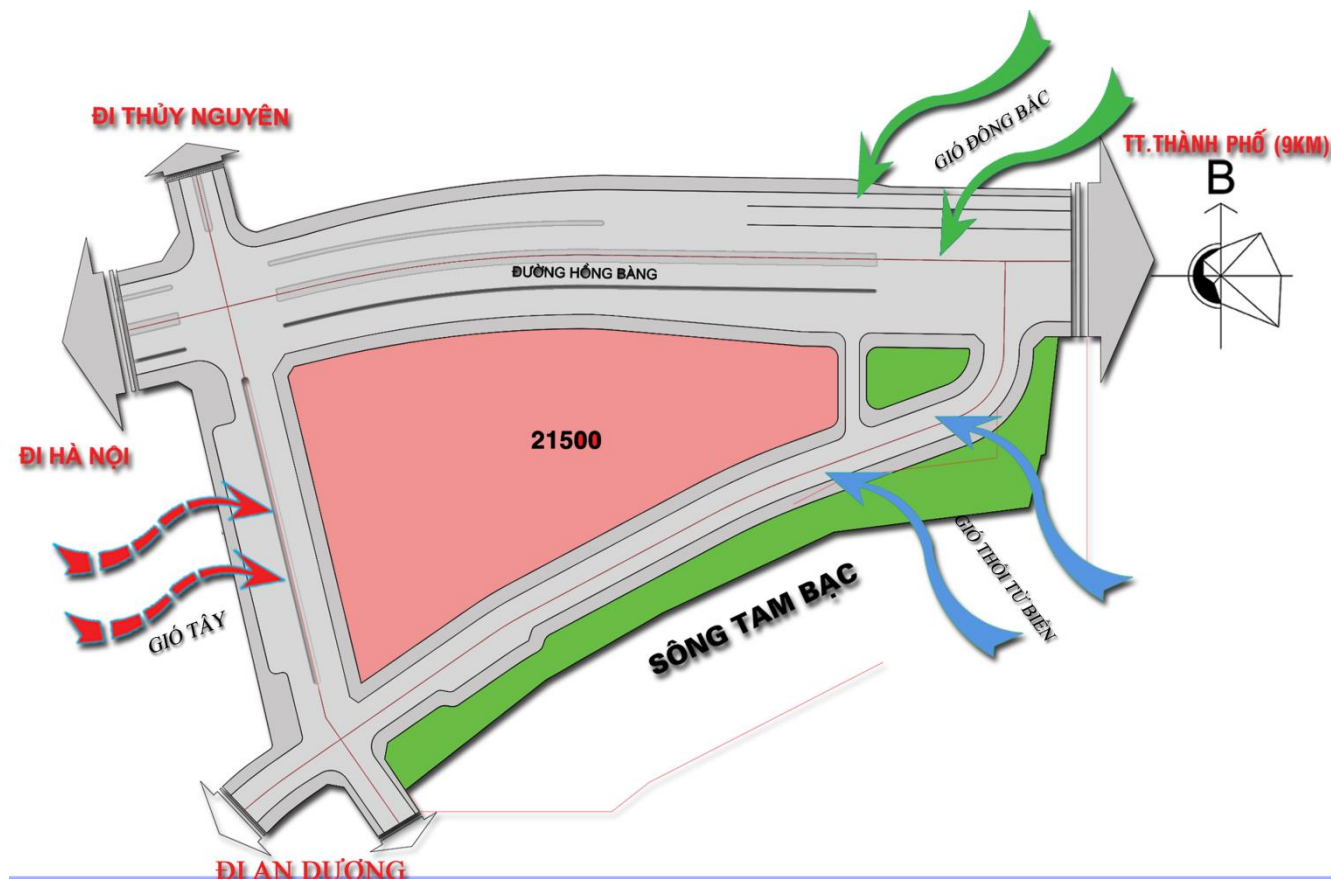
+ Với hiện trạng chỉ ít hộ dân sinh sống với hình tập tập nhưng thưa thớt nhỏ lẻ và 1 công trình an ninh điều đó thuận tiện việc giải thể và tái định cư.



Bản đồ quận Hồng Bàng

Bản đồ vị trí khu đất xây dựng





Bản đồ vị trí khu đất xây dựng

2 :Phân tích hiện trạng :

- Khu đất lựa chọn nằm trong quận Hồng Bàng thuộc khu trung tâm thành phố với diện tích ~2,1ha trải dài theo hướng Đông-Đông Nam

Xung quanh giao thông mạch lạc và tiếp giáp với nhiều các công trình trọng điểm của thành phố như nhà hát lớn Hải Phòng, nhà thờ lớn Hải Phòng,

vườn hoa trung tâm... thuận lợi cho việc giao lưu học hỏi, đồng thời tạo thành dải trung tâm văn hóa nghệ thuật của thành phố.

- Cơ sở hàng tầng: phương tiện giao thông, viễn thông...

Các công trình hạ tầng kỹ thuật đều đảm bảo đủ tiêu chuẩn chất lượng và thường xuyên được bảo dưỡng sửa chữa

- Hệ thống giao thông thông mạch lạc các tuyến đường đều có vỉa hè và lòng đường rộng , có chỗ để xe riêng.

- Hiện nay hiện trạng gồm 1 số công trình cửa hàng kinh doanh nhỏ đất cây xây dự trữ

+ Phía Tây giáp đường Tôn Đức Thắng, tổ dân cư mb3

+ Phía Đông giáp cầu nút giao thông Thượng Lý thuộc quốc lộ 5

+ Phía Nam song Tam Bạc

+ Phía Bắc giáp với đường Hồng Bàng , tổ dân cư An Lạc

-Đặc điểm khí hậu chung của thành phố HP, với các đặc điểm sau:

- Nhiệt độ trung bình trong năm: 24°- 25°C
- Nhiệt độ cao nhất: 38°- 39°C
- Nhiệt độ thấp nhất: 9°-10°C
- Độ ẩm : ~83%
- Lượng mưa :
- Năng :Số h chiếu sáng 1 ngày: 12h

3 :Quy mô xây dựng :

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

- Diện tích xây dựng khách sạn tính từ : 150- 206 .m²/ người
- Diện tích bãi xe : 25m²/ xe nhỏ, 50m²/ xe lớn.
- Khối ngủ khách sạn cách xa chỉ giới xây dựng tối thiểu 10m.
- Mỗi tầng có phòng trực nhân viên : 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 cụt hay lối thoát duy nhất.
- Các qầy bar : 1,3-1,7m²/ người.
- Phòng hội nghị : 0,6m²/ người.
- Tiền phòng chiếm 1/3 diện tích phòng chính.

***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 va 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 là 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 vòi 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.

Để đảm bảo an ninh toàn bộ toà nhà nên có bộ khoá mã ở lối vào tại sảnh chính

a-Quy mô công suất

Khách sạn 21 tầng, 600 giường ,cấp khách sạn : 5 sao

Văn phòng 27 tầng

b-Diện tích chiếm đất

Khu đất dự kiến xây dựng khoảng 21500m² .

Mật độ xây dựng : 25%

Giao thông sân bãi : 28%

Sân vườn cây xanh : 27%

B-NỘI DUNG CHỨC NĂNG CÔNG TRÌNH

1-Quy hoạch tổng mặt bằng

Với điều kiện vị trí và địa hình cụ thể của khu đất, ta chọn hướng bố cục là một dãy dài nương theo 2 trục đường chính của khu đất chọn, hướng Bắc là văn phòng cho thuê, hướng Nam, Đông Nam là dãy khách sạn có tầm nhìn đẹp hướng ra bờ sông và đón gió tốt, hướng Đông và Đông Nam tạo độ lùi. Tổ chức xây dựng sân vườn, một tiểu công viên sang trọng có cây, mặt nước tạo thành 1 dãy liên tục bắt đầu từ quảng trường rồi phát triển cao dần vào trong công trình, tăng thêm không gian xanh cần thiết quanh công trình, không phá đi cảnh quan vốn có xung quanh đó.

. Với bố cục quy hoạch tổng mặt bằng như vậy, mặt đứng công trình có tầm nhìn hướng bao quát được một không gian bao la về phía sông nước và về phía trung tâm thành phố. Với vị trí đó, nhiều nơi trong trung tâm có thể thấy toàn cảnh công trình. Đây là một vị trí chủ thể nâng cao được hiệu quả sử dụng không gian đô thị. Lối tiếp cận chính của công trình sẽ ngang qua khu đất góp phần giải quyết ùn tắc giao thông đồng thời cũng là 1 lối tiếp cận độc đáo và thú vị. Công trình dựa theo hình dáng khu đất, thành nhiều cấp, tận dụng không gian cho tầng hầm để xe và thương mại.

2-Quy mô

- Công trình là tổ hợp khách sạn- văn phòng kết hợp với để thương mại trong trung tâm thành phố đạt tiêu chuẩn 5 sao. Công trình gồm hai khối: khối văn phòng 26 tầng và khối khách sạn 21 tầng, khối đế 3 tầng.

- DIỆN TÍCH ĐỀ XUẤT SƠ BỘ:

- Mật độ xây dựng khối đế: : 30%

- Mật độ xây dựng khối tháp: : 15%

a)Nhóm sảnh: : 1832m²

- Sảnh khách sạn: 1,2m²/giường;50%/giường: 800m²

- Sảnh tầng khách sạn: : 30m²

- Sảnh văn phòng: : 72 m²

- Trung bày giới thiệu sản phẩm: 50%/sảnh đón: 450 m²

- Sảnh thương mại: : 150 m²

- Nơi gửi tiền , đồ vật, lễ tân : 0,08m²/giường,50% số giường: 40m²

- Quầy tiếp nhận hành lý: : 16m²

- Nơi đổi tiền: 5m²/chỗ,3 chỗ: 15m²

- Cửa hàng bách hóa mỹ nghệ: 0,3m²/giường; 50% số giường:90m²

- Phòng y tế : : 18m²

- Quầy bưu điện : 5m²/chỗ , 4 chỗ: 20m²

- Phòng internet : : 36m²

- Ngân hàng đại diện: : 150 m²

+Phòng giao dịch khách hàng: : 108 m²

+Phòng quản lý: : 24 m²

+Kho tiền: : 12 m²

+Buồng ATM : 5x 1.2m²/buồng: 6m²

- Quầy sách báo : : 18m²

- Vệ sinh khách nữ: : 36m²

- Vệ sinh khách nam: : 36m²

b) Nhóm ăn uống: :3000m²

- Nhà hàng: 1,5m²/chỗ, 1050m²
 - Ăn Âu: 50% số giường: 300 chỗ; 1,5 m²/chỗ: 500m²
 - Phòng VIP 36x 4 phòng: 144m²
 - Ăn Á : 50% số giường: 300 chỗ; 1,5 m²/chỗ: 500m²
- Bar giải khát : 1,2m²/chỗ, 20% số giường, 120 chỗ: 160m²
- Tiệm cafe khách sạn: 1,2m²/chỗ, 50% số giường, 300 chỗ: 400 m²
 - + Pha chế
 - + WC nam
 - + WC nữ
- Tiệm cafe văn phòng: : 600 m²
- Phòng đa năng(tổ chức tiệc cưới, trưng bày, giới thiệu sản phẩm) : 1200 m²
 - +Phòng soạn, phục vụ
 - +Hành lang giải lao
- Vũ trường: : 450m²
 - Bar, giải khát: 1,2m²/ chỗ, 30% số giường, 180 chỗ: 264m²
 - Sân nhảy
 - Sân khấu
 - Phòng pha chế phục vụ(có kho)
 - Phòng kỹ thuật
 - Phòng DJ (Điều chỉnh âm thanh)
 - Sảnh chờ
 - WC nam
 - WC nữ

c) Nhóm bếp: :1200m²

- Kho các loại lương thực thực phẩm, lạnh, dụng cụ nhà bếp, phục vụ rau quả rệu bia, nước ngọt nhiên liệu, phế liệu...

- Bộ phận gia công (gia công thô kĩ, nấu hấp com, bánh , nấu thức ăn, pha chế rệu đĩa, xoong nồi...) 0,6m²/chỗ
- Nơi soạn và phục vụ nhà bàn 0,8m²/chỗ
- Kho lạnh: : 80m²
- Kho rệu bia, nước ngọt: : 80m²
- Kho nhiên liệu: : 50m²
- Kho phế liệu: : 50m²
- Kho dụng cụ: : 24m²
- Kho gia vị: : 24m²

Các phòng quản lí sinh hoạt: : 250m²

- Phòng làm việc của bếp trưởng: : 36m²
- Phòng kiểm nghiệm thức ăn: : 24m²
- Phòng thay quần áo nhân viên nữ: : 36m²
- Thay quần áo nhân viên nam: : 36m²
- Vệ sinh nữ: : 36m²
- Vệ sinh nam: : 36m²
- Phòng nghỉ của nhân viên nam: : 36m²
- Phòng nghỉ nhân viên nữ: : 36m²
- Kế toán khu bếp: : 36m²

d) Phòng ăn nhân viên: : 250m²

- Nhân viên hành chánh = 8% nhân viên phục vụ: 40 người
- Tổng số nhân viên: 25% số nhân viên : 125 chỗ, 1,2 m²/chỗ

e) Nhóm hội họp: 1500m²

-Phòng hội nghị (kết hợp chiếu phim, ca nhạc...)

- Kháng phòng: 50% số giường: 300 chỗ, 1,8 m²/chỗ: 480 m²
- Sân khấu chính

<ul style="list-style-type: none"> • Phòng diễn giả • Phòng dịch thuật- lưu trữ • Phòng kỹ thuật (âm thanh & ánh sáng) • Hành lang giải lao • Khu vực giải lao 		<ul style="list-style-type: none"> • Phòng thay đồ • Phòng tắm lại • Phòng xông hơi khô • Phòng xông hơi ướt • Không gian spa, thư giãn(có chỗ ngồi nghỉ) • Các phòng massage • Phòng nhân viên massage • Kho 	
- Phòng hội thảo:	3phòngx 180m ² :540 m ²		
- Phòng họp nhỏ:	2phòngx 90 m ² :180 m ²		
f) Nhóm giải trí thể thao	: 3200m²		
-Câu lạc bộ Bida:	: 180 m ²	-Khu hồ bơi :	:1500m ²
<ul style="list-style-type: none"> • Kích thước bàn:2,6x1,53m, 45m²/bàn, 4 bàn • Chỗ ngồi đợi,ngồi giải lao • Quầy trực và phục vụ • Kho 		<ul style="list-style-type: none"> • Hồ bơi lớn : : 300m² • Hồ bơi nhỏ : : 64m² • Không gian thư giãn , tắm nắng • Bar _ giải khát • Phòng thay đồ tắm lại • Phòng trực và phục vụ 	
- Casino	: 600m ²	e) Nhóm hành chính quản trị	800m²
-Phòng tập thể dục thẩm mỹ nam nữ:	: 250m ²	- Phòng làm việc của giám đốc	(có wc riêng) : 36m ²
-Khu tắm hơi, massage nam:	: 500m ²	- Phòng làm việc của phó chủ nhiệm	(có wc riêng) : 36m ²
<ul style="list-style-type: none"> • 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 <ul style="list-style-type: none"> • Phòng nhân viên massage • Kho 		- Phòng tiếp khách :	: 36m ²
-Khu tắm hơi, massage nữ :	: 500m ²	- Phòng nghỉ nhân viên:	: 54m ²
<ul style="list-style-type: none"> • Phòng trực bán vé 		- Phòng nghỉ trực ban của chủ nhiệm khách sạn :	
		- Phòng tài chính kế toán :	4m ² /chỗ: 36m ²
		- Phòng nghiệp vụ kỹ thuật:	4m ² /chỗ, 9 chỗ: 36m ² , 6 chỗ: 24m ²
		- Phòng hành chính quản trị :	4m ² /chỗ: 36m ²
		- Phòng tổ chức cán bộ :	4m ² /chỗ: 36m ²
		- Phòng các đoàn thể :	: 36m ²
		- Phòng trực , bảo vệ :	: 16m ²

- **Nhóm kho** : **168m²**
- Kho đồ sứ thủy tinh : : 84m²
- Kho vật tư thiết bị : : 84m²

f) Nhóm phục vụ

- Xưởng hấp giặt ủi : :180m²
- Xưởng may vá: : 36 m²
- Xưởng mộc: : 36 m²
- Xưởng sơn : : 36 m²
- Xưởng mộc: : 36 m²
- Xưởng hàn: : 36 m²
- Nhà để xe của khách :
- Trạm xăng giàu : : 24m²
- Trạm cho thuê xe: : 54m²
- Sửa chữa bảo trì xe: : 180m²
- Nhà để xe nhân viên bếp : 0,9m²/xe : 500m²
- Chỗ nghỉ cho nhân công viên phục vụ, lái xe : 4m²/chỗ, 10 chỗ: 40m²
- Hồ chứa nước sinh hoạt: 9*9*3= 243m³
- Hồ chứa nước cấp nước chữa cháy: 9*9*3= 243m³
- Phòng xử lý nước thải: : 84 m²
- Trạm bơm áp lực: : 30m²
- Điều hòa trung tâm và nơi đặt các thiết bị điều hòa: : 160m²
- Phòng máy phát điện dự phòng: :64m²
- Các phòng phục vụ khách

g) Khối ngủ: có diện tích sàn : **16880m²**

-Nhóm phòng ngủ

- Phòng ngủ C 2giường đơn: 36m²
- Phòng ngủ C' 1giường đôi : 36m²

- Phòng ngủ B 1giường đôi, 2 giường đơn : 72m²
- Phòng ngủ A :72m²
- Tất cả các phòng ngủ đều có WC riêng.Bố trí bồn tắm nằm cho 100% số phòng,vòi di động,hơ tay,máy sấy tóc,...:12m²
- Trục tầng mỗi tầng: : 12m²
- Kho đồ vải, xe đẩy mỗi tầng: : 38m²
- Sảnh tầng

h) Khối văn phòng: có diện tích sàn : **20560m²**

- Tầng 1 văn phòng
- Tầng 2 văn phòng
- Không gian trưng bày, giới thiệu sản phẩm
- Sảnh tầng

i) Khối cafe: có diện tích sàn : **5200m²**

- Sảnh nhập hàng
- Kho
- Quầy
- Sân khấu biểu diễn
- Vệ sinh

C-GIẢI PHÁP THIẾT KẾ KIẾN TRÚC- KẾT CẤU VÀ TRANG TRÍ CHO CÔNG TRÌNH

I GIẢI PHÁP THIẾT KẾ SƠ BỘ:

1/ Khối ngủ:

- Khai thác tối đa cảnh quan của biển, có hướng gió tốt, tránh các hướng nắng (hướng Tây) chiếu trực tiếp, nhiều giờ trong ngày hè.
- Hình khối cong thoải để hài hoà với địa hình biển; giảm thiểu tối đa áp lực gió xô ngang; đồng thời tạo điểm nhấn và mang phong cách đặc thù cho khu quy hoạch mới của thành phố Hải Phòng.
- 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 vào khách sạn (lối vào đại sảnh của khách sạn), 1 lối dành cho khách vào văn phòng
- Nhà hàng phải được ưu tiên không gian trung tâm lớn và sang trọng. Bếp phải đặc cạnh nhà hàng để tiện phục vụ, đồng thời phải đặc cuối hướng gió tránh bốc mùi gây khó chịu cho khách.
- Tổ chức lối phụ cho khách sạn khi có sự kiện và even đặc để không bị ã khách vào khu nhà hàng bị chung vs không gian tiếp đón trang trọng ở sảnh chính khi có sự kiện đặc biệt
- 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 chánh bố trí sát 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/ Khối Văn Phòng:

- Tổ chức 1 lối vào chính cho cán bộ và nhân viên ,1 lối phụ dành cho các khách tiếp cận từ hướng khác sạn và café tới tham quan khu trung bày
- Các văn phòng đều thiết 1 lối vào và 1 lối thoát hiểm cùng hệ thống thang thoát hiểm

II. LỰA CHỌN GIẢI PHÁP KẾT CẤU

1.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 tam giác và bãi xe chính được bố trí ở tầng hầm 2 và 3 vì vậy để xe lưu thông được thuận lợi nên chọn bước cột chính là 8.4 m theo modul của khối ngủ.

2.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 27 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 và thực tế ở thành phố Hồ Chí Minh , ngoài ra nó còn có khả năng dễ tạo dáng cho công trình.

3. Kết cấu chịu lực :

- Chọn hệ kết cấu chịu lực là sàn BTCT không dầm ứng lực (có mũ cột). Trong đó hệ cột có tiết diện 800x800mm có mũ 1600x1600mm chịu lực theo phương đứng, sàn BTCT ứng lực dày 250mm chịu lực theo phương ngang.Giải pháp này thích hợp với loại công cao tầng và đảm bảo cho công trình có độ bền vững cao.

4.Kết cấu mái :

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

5 -Sàn :

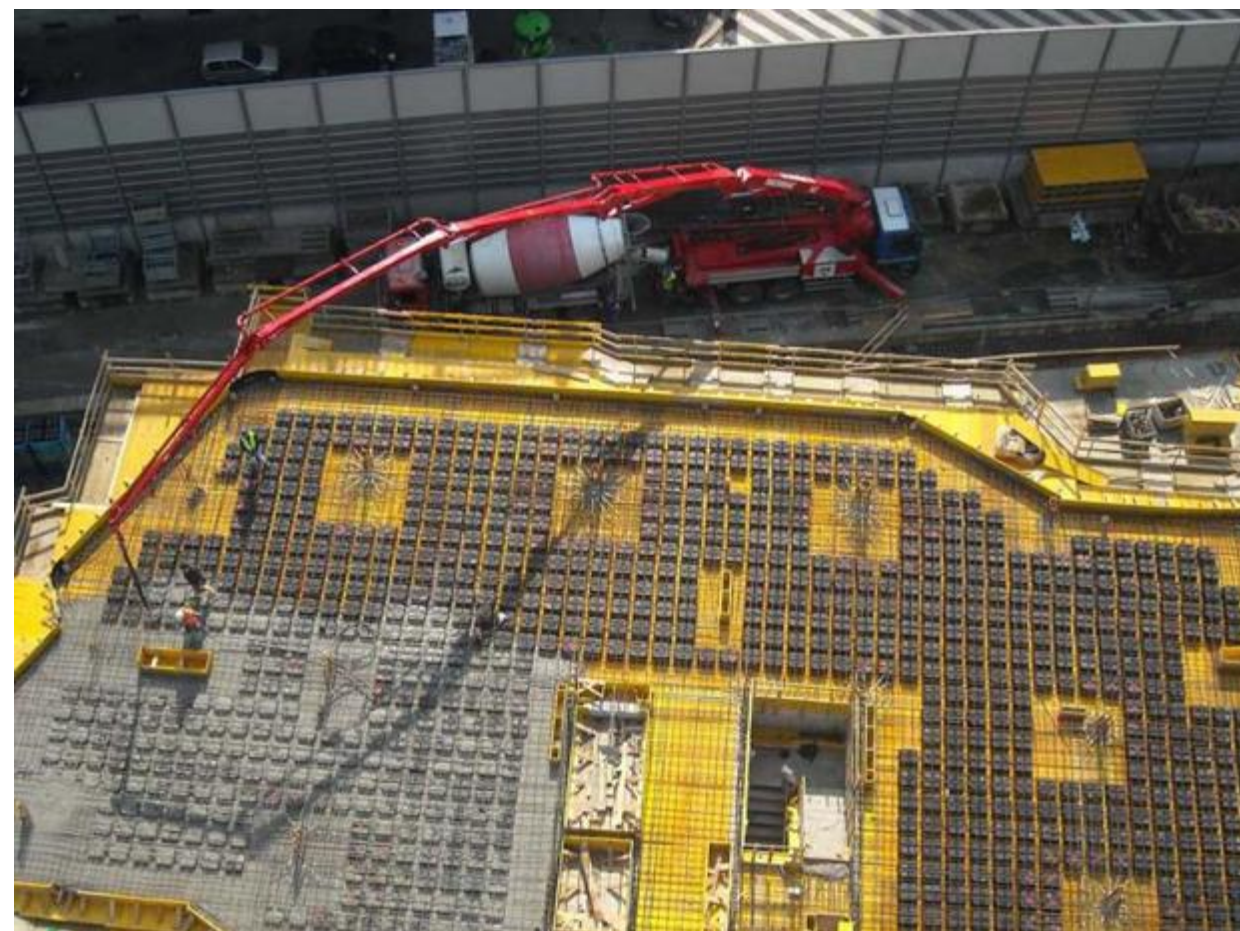
Sử dụng giải pháp kết cấu sàn phẳng không dầm vượt nhịp U-boot beton cho sàn và móng bè. Đây là hệ thống sàn mới, được cải tiến từ sàn c-deck và sàn ô cờ, nhằm giảm đi những nhược điểm cơ bản của 2 loại sàn trên.

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 cop pha bằng nhựa polypropylen tái chế sử dụng trong kết cấu sàn và móng bè. Sử dụng cop 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.



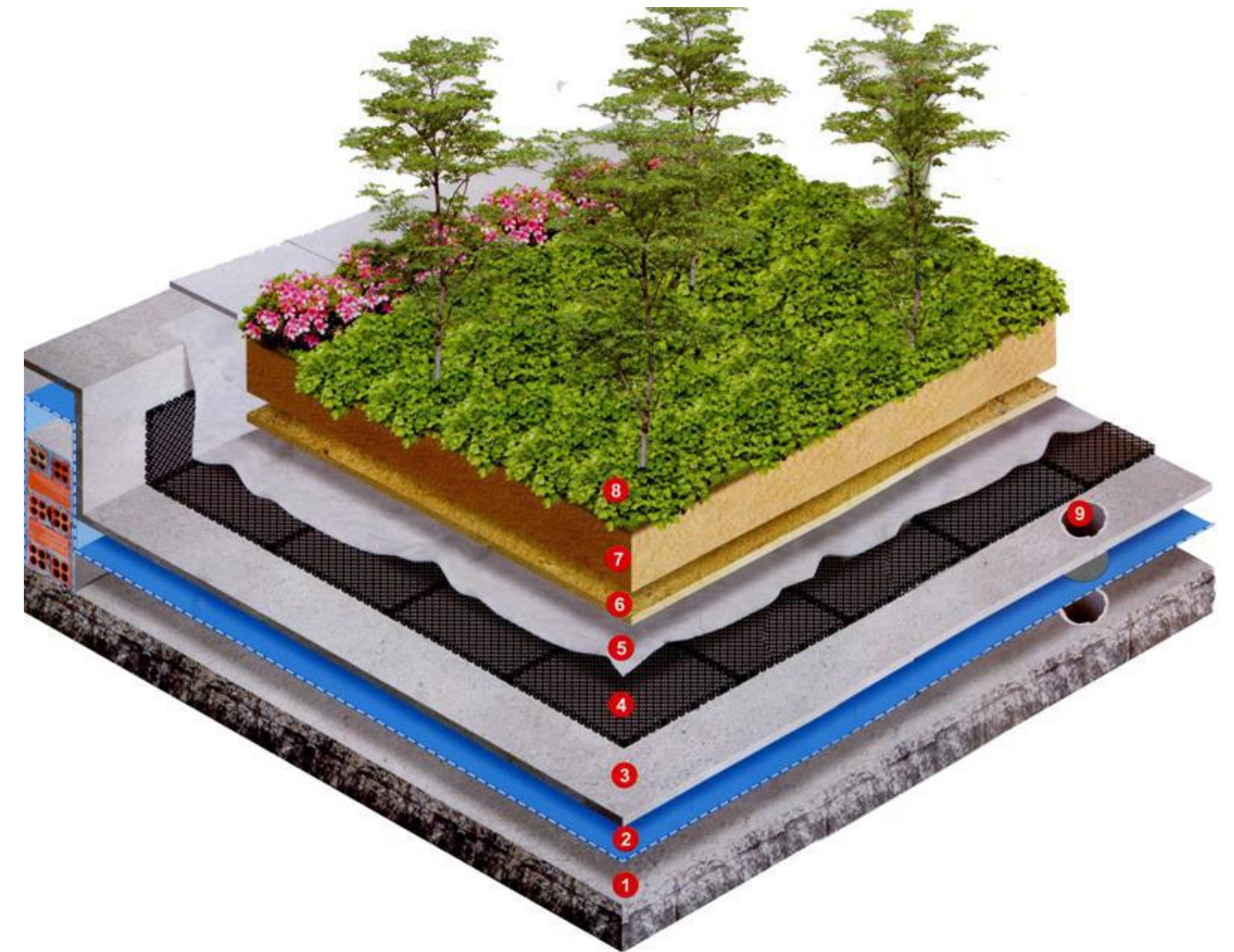
Sử dụng UBoot Beton trong kết cấu sàn rất phù hợp với những công trình có yêu cầu kết cấu sàn nhẹ, tiết kiệm vật liệu. UBoot Beton là giải pháp lý tưởng để tạo sàn với nhịp lớn và khả năng chịu tải cao: đặc biệt phù hợp với những kết cấu có yêu

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 bê 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 nổi, 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.

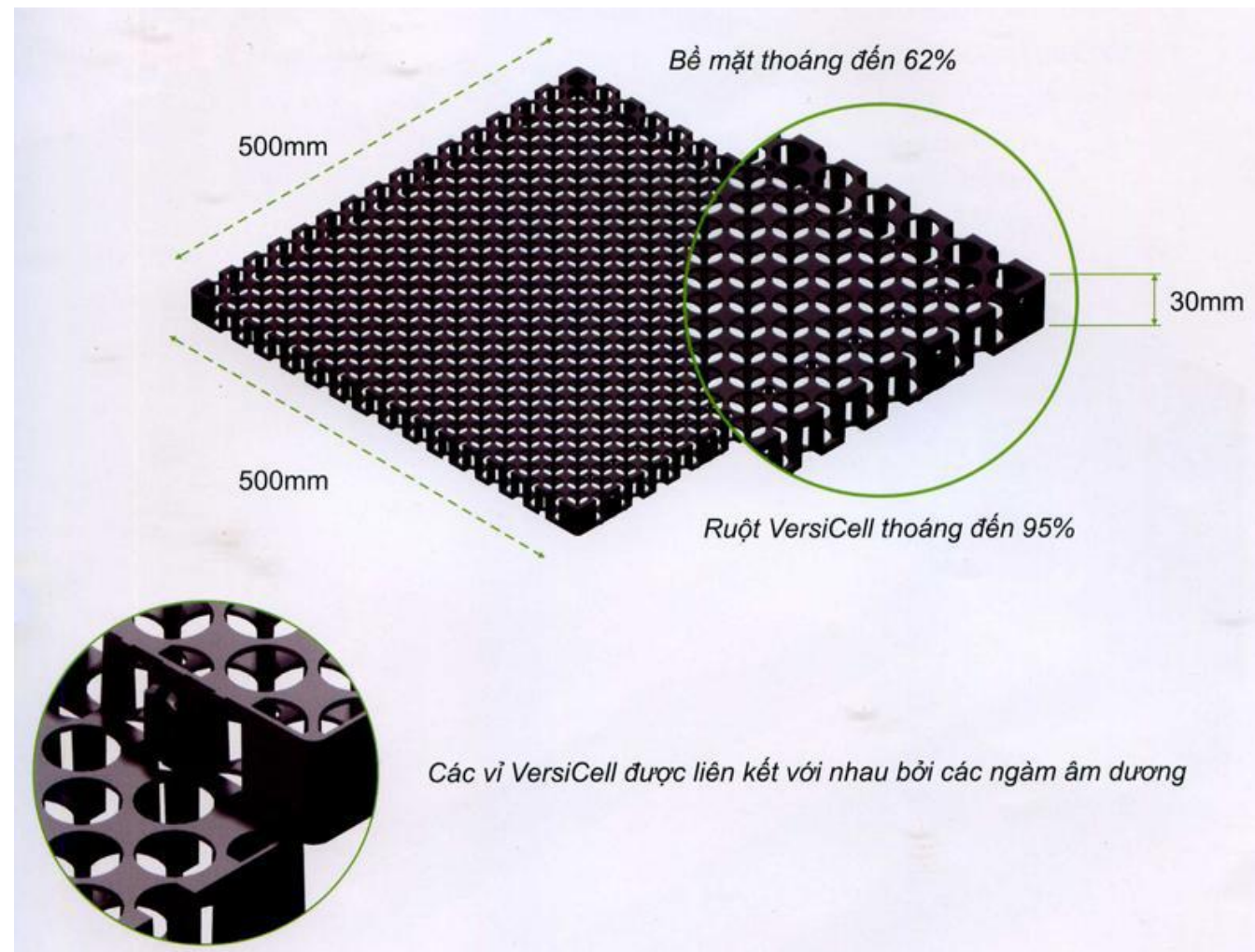
Vườn trên mái :



- 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 ả 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...

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.

6: 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:

*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 hỏa 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.

II. TRANG TRÍ

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 và trang trọng nên được thiết kế thông tầng, điểm nhấn là khu vực Reception, với màu sắc đơn giản nhưng hiện đại. Không gian trong sảnh còn được nhấn bằng mảng tường màu đỏ tạo sự ấm áp và sang trọng. 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.



3: Nội thất phòng ngủ:

Nội thất sảnh khối ngủ:



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

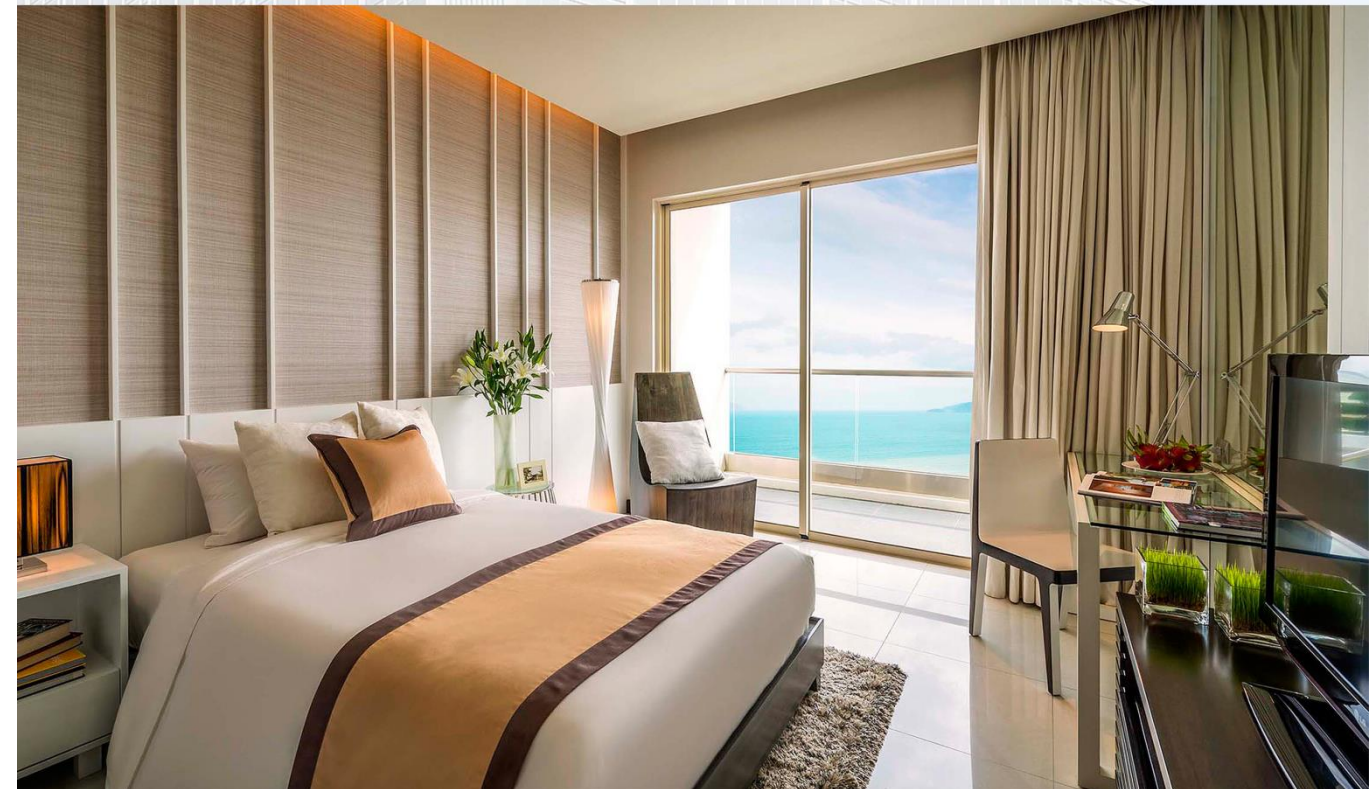
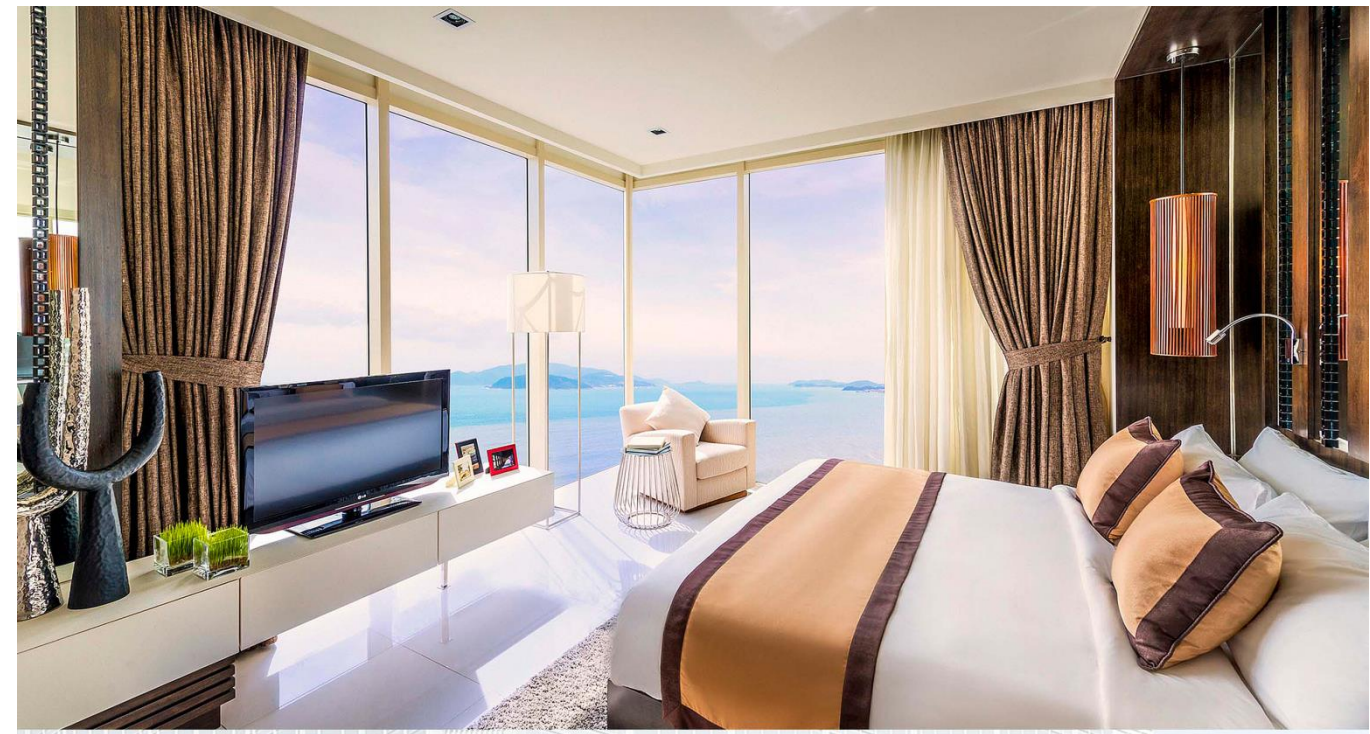
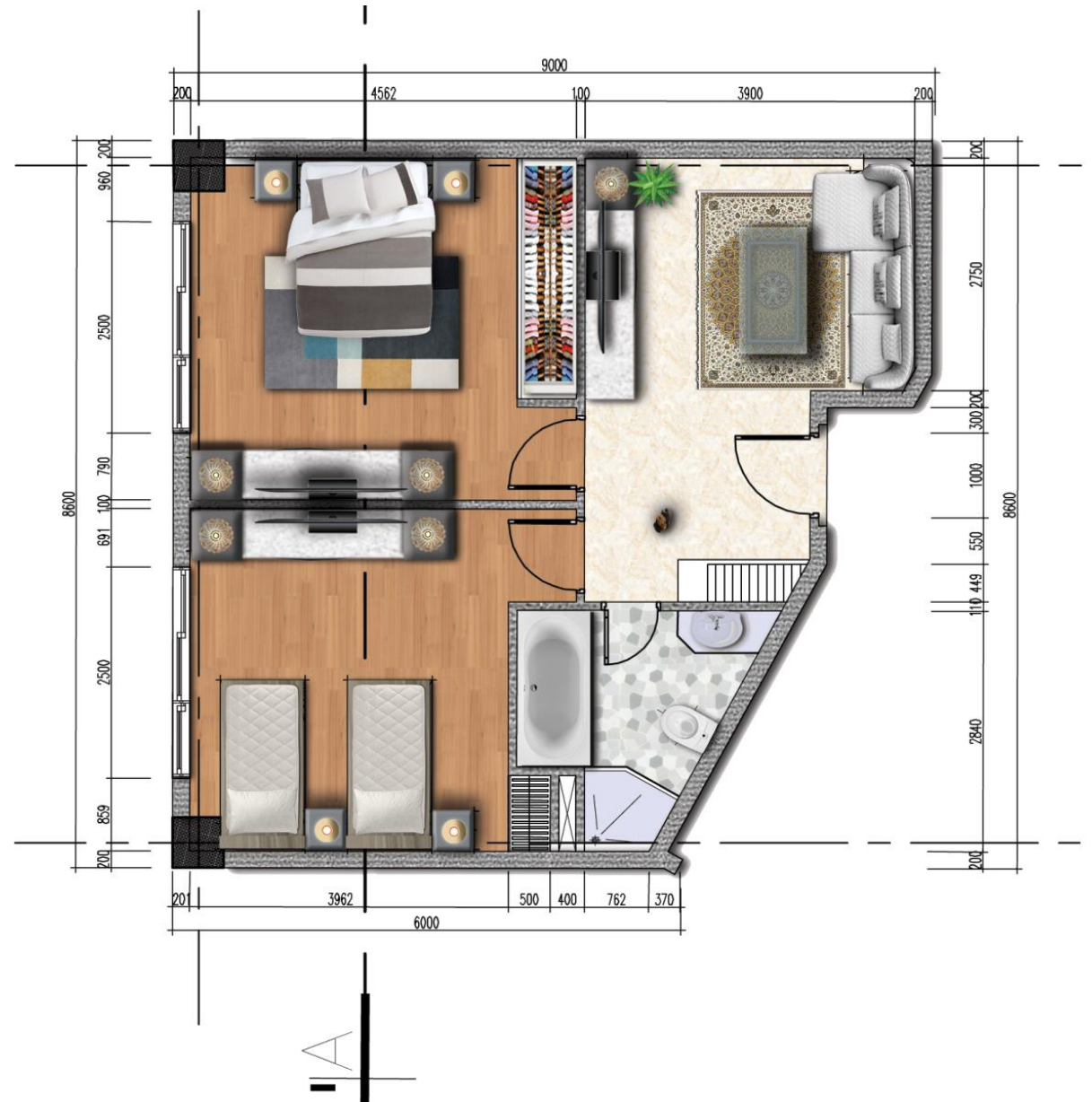
- Nhằm tạo không gian nghỉ ngơi thoải mái, dễ chịu, ấm cúng.
- Đảm bảo là nơi riêng tư, kín đáo cần thiết cho nghỉ ngơi, cần tiện nghi, thoáng mát đem lại những giây phút thư giãn hoàn toàn thoải mái , dễ chịu
- Với vai trò như vậy, việc thiết kế cho phòng ngủ là điều thật sự cần thiết.

b, 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.

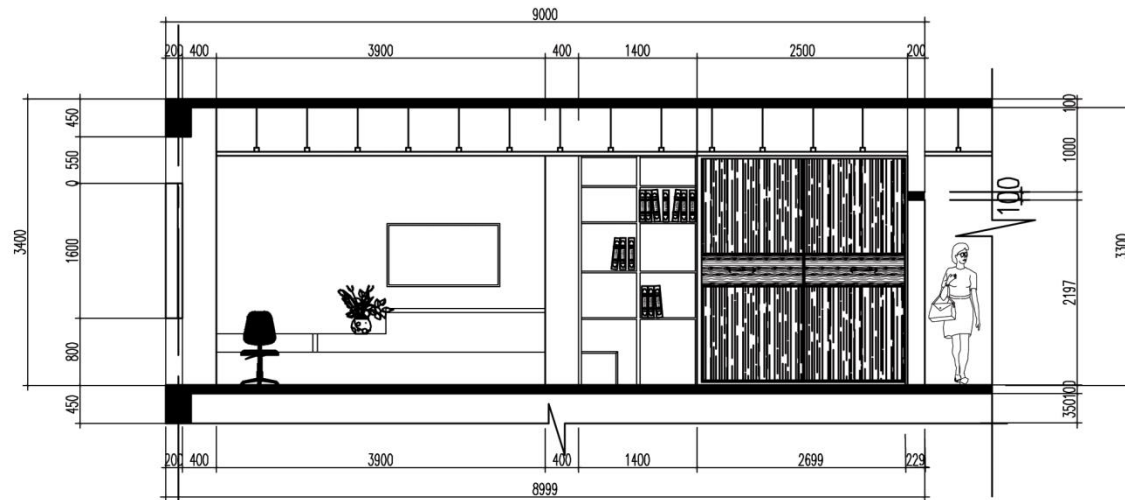
p/c nội thất loại A (giường đơn)



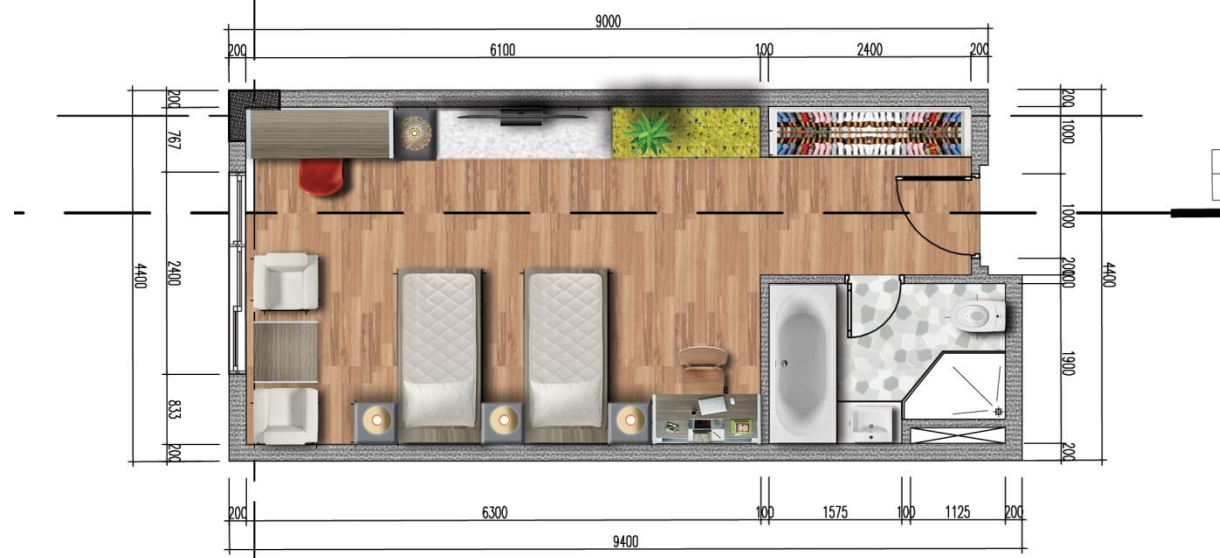
c/ Nội thất loại giường đôi:

- Các loại phòng trong khách sạn đều được thiết kế đồng nhất về gam màu và đồ nội thất mang lại sự nhất quán và chuyên nghiệp của loại công trình công cộng tầm cỡ 5 sao
- Vật liệu chính sử dụng cho nội thất là gỗ công nghiệp để trang trí các diện tường cũng như sàn. Gỗ là loại vật liệu cao cấp dễ sử dụng và làm đẹp cũng như bền và nhẹ.

d/ Phối cảnh nội thất loại giường đôi:



MẶT CẮT B-B



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 !