

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



ISO 9001 - 2015

ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP
NGÀNH KIẾN TRÚC

Sinh viên thực hiện : **ĐỖ VĂN THỊNH**
Giáo viên hướng dẫn : **Ths.KTS. NGUYỄN THẾ DUY**

Hải Phòng 2018

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

**QUY HOẠCH KHU DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG CÁT CÒ 3 –
CÁT BÀ**

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

Sinh viên : **ĐỖ VĂN THỊNH**
Giáo viên hướng dẫn: **Ths.KTS. NGUYỄN THẾ DUY**

HẢI PHÒNG 2018

A-PHẦN THUYẾT MINH

PHẦN I: PHẦN MỞ ĐẦU

I.1. GIỚI THIỆU CHUNG

I.1.1. Khái quát về Cát Cò 3 - Cát Bà .

I.1.2. Định hướng phát triển kinh tế xã hội.

I.2. LÝ DO LỰA CHỌN ĐỀ TÀI

I.2.1. Lý do lựa chọn đề tài .

I.2.2. Hướng nghiên cứu chính .

I.2.3. Mục đích .

PHẦN II: PHẦN NỘI DUNG NGHIÊN CỨU

II.1 : ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HẠ TẦNG

1. : Vị trí khu đất

2. : Điều kiện hệ thống kỹ thuật hạ tầng

II.2 : NHỮNG CƠ SỞ KHOA HỌC:

II.2.1:Dự án phát triển khu vực Cát cò 3.

II.3: NỘI DUNG THIẾT KẾ CÔNG TRÌNH

II.3.1. Chức năng sử dụng của công trình

II.3.2.Giải pháp kiến trúc

II.3.3.Đối tượng và giới hạn nghiên cứu

II.4: NHIỆM VỤ & CÁC PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ CÔNG TRÌNH

II.4.1 : Nhiệm vụ thiết kế

II.4.2 Các phương án thiết kế

B-PHẦN BẢN VẼ

LỜI CẢM ƠN

Lời đầu tiên cho phép em được gửi lời cảm ơn tới các thầy cô đã tận tình giảng dạy trong thời gian qua.

Xin cho phép em được gửi lời cảm ơn tới các thầy giáo, cô giáo trong Khoa Xây Dựng đã dìu dắt em qua các đồ án, và kết quả của đồ án tốt nghiệp hôm nay như một bản báo cáo cho kết quả học tập của Em trong thời gian qua và là bước mở đầu cho những ngày tháng tiếp theo.

Đặc biệt em xin trân trọng gửi lời cảm ơn tới: TH.S.KTS.NGUYỄN THẾ DUY đã hướng dẫn, phân tích và động viên giúp em trong thời gian làm đề tài tốt nghiệp.

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

Em xin chân thành cảm ơn các thầy cô.

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

A-PHẦN THUYẾT MINH

PHẦN I: PHẦN MỞ ĐẦU

I.1. GIỚI THIỆU CHUNG

I.2.4. Khái quát về Cát Cò 3 - Cát Bà .

Bãi Tắm Cát Cò 3 là điểm đến yêu thích mà bất cứ một du khách nào đến với Cát Bà đều không thể bỏ qua được. Các bãi tắm này chỉ cách trung tâm khoảng vài trăm mét. Bãi biển Cát Bà quyến rũ du khách bởi làn nước xanh trong mát rượi, với nắng vàng rực rỡ, những bãi cát trắng lấp lánh trải dài như vô tận...Cát Cò, cái tên nghe thân thương biết bao với người dân đất Việt về một loài chim rất đỗi hiền hòa, thì đối với Cát Bà, nó còn có ý nghĩa khác. Theo truyền thuyết kể lại rằng, xa xưa, thừa hồng hoang của vũ trụ, khi trời đất còn gần nhau, các tiên nữ trên thiên đình thường hóa thành những cánh cò để thưởng ngoạn cảnh sắc trần thế. Với bãi cát trắng mịn, nước biển xanh trong và những đợt sóng vỗ về sườn núi, đây thực sự là nơi tiên cảnh.

Vi trí địa lý

Quần đảo có tọa độ 106°52'- 107°07'Đông, 20°42'- 20°54'độ vĩ Bắc. Diện tích khoảng gần 300 km². Dân số 8.400 người (năm 1996). Các đảo nhỏ khác: hòn Cát Ông, hòn Cát Đuối, hòn Mây, hòn Quai Xa, hòn Tai Kéo,...

Cát Bà, còn gọi là đảo Ngọc, là hòn đảo lớn nhất trên tổng số 1.969 đảo trên vịnh Hạ Long.Theo truyền thuyết địa phương thì tên Cát Bà còn được đọc tên Các Bà. Vì có một thời các bà, các chị ở đây đứng ra lo việc hậu cần cho các ông đánh giặc trên một hòn đảo lân cận. Đảo có tên là đảo các Ông (Cát Ông). Như vậy, Cát Bà là đọc chệch của các Bà.

Cát Bà là một hòn đảo đẹp và thơ mộng,đẹp đẽ. nằm ở độ cao trung bình 70m so với mực nước biển (dao động trong khoảng 0–331 m). Trên đảo này có thị trấn Cát Bà ở phía đông nam (trông ra vịnh Lan Hạ) và 6 xã: Gia Luận, Hiền Hào, Phù Long, Trân Châu, Việt Hải, Xuân Đám. Cư dân chủ yếu là người Kinh.

I.1.3. Định hướng phát triển kinh tế xã hội.

Ngay trong năm đầu tiên thực hiện Nghị quyết 08-NQ/TW ngày 16/1/2017 của Bộ Chính trị (khóa XII) về phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn, du lịch Cát Bà đã có bước chuyển mình nhanh chóng, vượt trước 3 năm về chỉ tiêu thu hút khách du lịch do Đại hội Đảng bộ huyện Cát Hải đề ra cho giai đoạn 2015 - 2020.



Bãi tắm Cát Cò 2 - Ảnh: Quang Sĩ

Khắc phục tính mùa vụ

Năm 2017, lượng khách đến Cát Bà đạt 2.160.000 lượt, tăng 25,43% so với năm 2016. Trong đó, khách quốc tế tăng mạnh với 477.500 lượt, tăng 23,96% so với năm 2016. Doanh thu từ du lịch đạt 1.250 tỷ đồng. Như vậy, ngành du lịch huyện đảo đã vượt trước 3 năm về chỉ tiêu thu hút khách du lịch do Nghị quyết Đại hội Đảng bộ huyện Cát Hải lần thứ XI, nhiệm kỳ 2015 – 2020 đã đề ra. Điều đáng nói là những năm trước, du lịch Cát Bà thường chỉ mang tính mùa vụ, khách chỉ đến đông vào mùa hè, nhưng năm 2017 khi cầu Tân Vũ - Lạch Huyện đi vào hoạt động, rút ngắn thời gian từ đất liền ra đảo thì du lịch Cát Bà đã hút khách cả về mùa đông và không còn mang tính mùa vụ như trước.



Cầu Tân Vũ - Lạch Huyện đã giúp du lịch Cát Bà khắc phục tính mùa vụ - Ảnh: Đỗ Trọng Luân

Ông Vũ Tiến Lập, Trưởng phòng Văn hóa - Thông tin - Thể thao và Du lịch huyện Cát Hải cho biết: Những năm trước, cứ sau dịp nghỉ Lễ Quốc khánh 2/9 là Cát Bà kết thúc mùa du lịch, nhưng năm 2017, sau khi cầu Tân Vũ - Lạch Huyện đi vào hoạt động từ tháng 9, khách du lịch đến Cát Bà khá đông, đặc biệt năm nay khách quốc tế cũng đến Cát Bà nhiều hơn mọi năm. Trong quý 4, mặc dù thời tiết lạnh hơn những năm trước, nhưng lượng khách đến Cát Bà vẫn tăng hơn cùng kỳ năm 2016. Khách đến Cát Bà đồng nghĩa với việc tạo việc làm ổn định cho người lao động ở lĩnh vực này. Những năm trước đây, mùa thu và mùa đông, thường là từ sau tháng 9, các khách sạn, nhà hàng cho nhân viên nghỉ đến tháng 3 đầu hè năm sau mới đi làm trở lại, nhưng năm nay hầu hết các nhân viên phục vụ du lịch đều có việc làm ổn định quanh năm.

Tăng cường công tác quản lý nhà nước và quảng bá du lịch

Để nâng cao chất lượng phục vụ du lịch, tạo ấn tượng tốt đẹp cho du khách, trong năm qua, huyện Cát Hải đã chú trọng đến công tác xây dựng đảo Cát Bà theo mô hình du lịch sinh thái xanh, văn minh, thân thiện. Huyện đã triển khai tổ chức các hoạt động lễ hội kỷ niệm 58 năm Ngày Bác Hồ về thăm Làng cá; khai trương du lịch Cát Bà gắn với sự kiện kỷ niệm 70 năm Ngày thành lập Chi bộ Đảng tiền thân của Đảng bộ huyện, 40 năm ngày hợp nhất huyện Cát Hải; các hoạt động hưởng ứng Lễ hội Hoa phượng đỏ Hải Phòng và đặc biệt là Lễ đón vị khách thứ 2 triệu đến Cát Bà. Bên cạnh đó, huyện còn tổ chức nhiều

hoạt động xúc tiến, quảng bá, liên kết phát triển du lịch; tổ chức quảng bá du lịch trên các báo, đài Trung ương và thành phố.

Nhằm thu hút khách đến du lịch quanh năm, huyện đã cử đoàn công tác tham gia Hội chợ Du lịch quốc tế TP.Hồ Chí Minh (ITE-HCMC) năm 2017 và Tuần Văn hóa - Du lịch Di sản xanh lần thứ 2 tại Hà Nội; phối hợp cùng với Sở Du lịch Hải Phòng xúc tiến liên kết du lịch với TP. Cần Thơ. Tại các hội chợ đã phát hành hàng trăm tờ gấp, đĩa DVD, bản đồ, sách thuyết minh giới thiệu các điểm tham quan du lịch Cát Bà và triển lãm, giới thiệu các sản phẩm truyền thống của địa phương.



Ngành du lịch huyện Cát Hải đã có những bước chuyển biến mạnh mẽ cả về số lượng và chất lượng

Công tác bảo vệ tài nguyên, giữ gìn cảnh quan môi trường và khai thác bền vững giá trị tài nguyên sẵn có cũng được coi trọng, bảo đảm vừa phát triển du lịch, vừa bảo tồn giá trị thiên nhiên khu Dự trữ sinh quyển thế giới quần đảo Cát Bà, từng bước khai thác tốt giá trị tiềm năng sinh thái, gắn bảo tồn với phát triển du lịch sinh thái bền vững. Trong năm 2017, huyện đã phát động trong toàn dân 6 đợt ra quân bảo vệ môi trường vì huyện đảo xanh - sạch - đẹp, thu hút sự tham gia của hàng ngàn lượt người dân và khách du lịch. Thực hiện sự chỉ đạo của thành phố, huyện cũng đã đẩy mạnh việc di dời, sắp xếp lại lòng

bè trên Vịnh Lan Hạ, cải tạo hệ thống thu gom, xử lý nước thải khu vực trung tâm du lịch...

Công tác bảo đảm an ninh trật tự, an toàn xã hội được coi trọng. Trong năm 2017, huyện Cát Hải đã xây dựng mô hình liên kết đảm bảo an ninh trật tự trong lĩnh vực du lịch “Cát Bà - Điểm đến an toàn, thân thiện và tình nghĩa” nhằm gắn kết trách nhiệm và sự tăng cường phối hợp giữa các cơ quan chức năng, các lực lượng an ninh và doanh nghiệp trong việc xây dựng môi trường du lịch an toàn, văn minh và thân thiện.

Ông Hoàng Trung Cường – Phó Chủ tịch UBND huyện cho biết: Nhằm tăng cường công tác quản lý về du lịch, UBND huyện đã chỉ đạo các Đội kiểm tra liên ngành về lĩnh vực Văn hóa – Du lịch, về trật tự đô thị và vệ sinh môi trường, về an toàn vệ sinh thực phẩm thường xuyên tổ chức kiểm tra đảm bảo tốt các điều kiện phục vụ và thu hút khách. Trong năm 2017, Đội kiểm tra về Văn hóa - Du lịch đã kiểm tra, chấn chỉnh 55 cơ sở dịch vụ ăn uống, cơ sở lưu trú, đơn vị lữ hành, cơ sở du lịch sinh thái, karaoke, quán bar, điểm Internet. Ngoài ra, huyện còn phối hợp với Thanh tra Sở Du lịch và Thanh tra Sở Văn hóa và Thể thao Hải Phòng tổ chức kiểm tra 67 cơ sở lưu trú, cơ sở lữ hành và cơ sở kinh doanh có tổ chức hoạt động thể thao mạo hiểm và thể thao giải trí... Huyện cũng duy trì hoạt động hiệu quả đường dây nóng tiếp nhận và xử lý hiệu quả, kịp thời 35 ý kiến kiến nghị của du khách; giao cho Phòng Văn hóa - Thông tin - Thể thao và Du lịch hướng dẫn 211/211 khách sạn, nhà hàng đăng ký và công khai Bảng niêm yết giá và bán theo giá niêm yết nhằm hạn chế tình trạng chèo kéo, ép giá, cò mồi; đồng thời tổ chức 03 lớp bồi dưỡng nghiệp vụ, cấp chứng chỉ du lịch cho gần 400 nhân viên làm việc trên các tàu du lịch và nhà hàng, khách sạn. Từ năm 2016, huyện Cát Hải cũng đã triển khai gắn máy định vị cho các tàu du lịch trên địa bàn huyện nhằm tăng cường công tác quản lý, hạn chế tình trạng cát tùa, tuyên tham quan làm ảnh hưởng đến lịch trình thăm vịnh của du khách.

I.2. LÝ DO LỰA CHỌN ĐỀ TÀI

I.2.5. Lý do lựa chọn đề tài .

Nhằm hướng tới xây dựng một khu du lịch nghỉ dưỡng mang tầm vóc quốc tế

Đẩy mạnh phát triển du lịch biển đảo cát bà

thu hút khách du lịch chính mỗi năm

Với những nền văn hóa đặc trưng

I.2.6. Hướng nghiên cứu chính .

Khai thác yếu tố cảnh quan đặc thù ở khu du lịch Cát Cò 3, ảnh hưởng đến hình thức khách sạn nghỉ dưỡng trên đồi núi để có những nét kiến trúc riêng khác với các thể loại khách sạn khác.

Giải pháp kỹ thuật xây dựng , giải pháp kết cấu, giải pháp vật liệu...

Do nhu cầu quan trọng nhất của khách đi du lịch nghỉ dưỡng là nhu cầu cần lưu trú , nghỉ ngơi, giải trí, ... nên việc xây dựng khách sạn đủ tiêu chuẩn để phục vụ khách là điều có thực và cần thiết .

Vị trí khu đất là nơi có tiềm năng phát triển du lịch, đặc biệt các đồi núi, rừng tự nhiên.

I.2.7. Mục đích

Tạo một không gian nghỉ dưỡng hòa mình với thiên nhiên , có không gian và cảnh quan rộng rãi, thoáng mát , xanh tươi.

Tạo nên một quần thể mang điểm nhấn, mang đặc trưng của khu du lịch Cát Cò 3 - Cát Bà

PHẦN II: PHẦN NỘI DUNG NGHIÊN CỨU

II.1 : ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HA TẦNG

3. : Vị trí khu đất

Khu đất có diện tích 7,35ha

- Phía đông bắc : tiếp giáp trực bãi tắm Cát Cò 1,Cát Cò 2

-Phía Tây bắc : tiếp giáp vịnh Lan Hạ

- Phía Tây nam và Đông nam : tiếp giáp với biển đông

1. Điều kiện hệ thống kỹ thuật hạ tầng

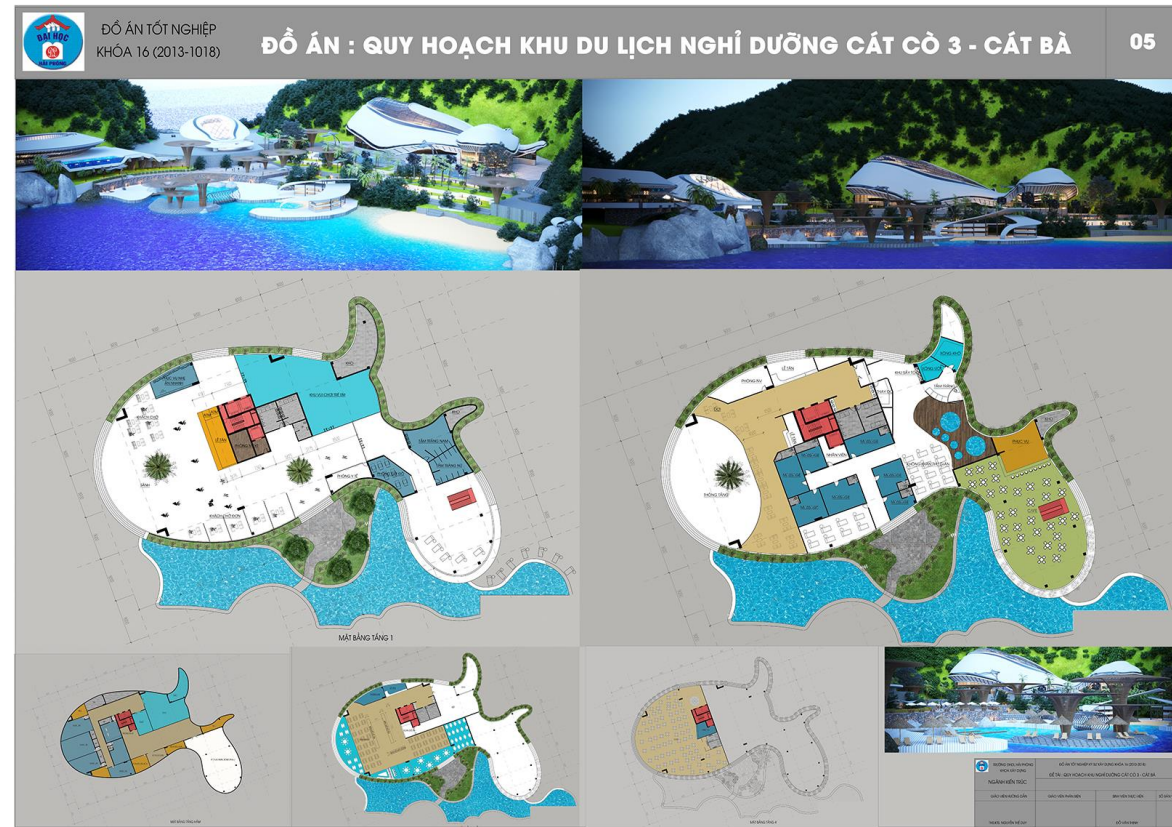
Hiện trạng công trình kiến trúc

Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch của dự án không có công trình nhà dân , tuy nhiên quá trình triển khai dự án , chủ đầu tư xin thỏa thuận đầu nối hợp lý sao cho đúng yêu cầu kỹ thuật , nhằm đảm bảo không ảnh hưởng đến mỹ quan.

II.2 : NHỮNG CƠ SỞ KHOA HỌC:

II.2.1:Dự án phát triển khu vực Cát cò 3.





II.3: NỘI DUNG THIẾT KẾ CÔNG TRÌNH

II.3.1. Chức năng sử dụng của công trình

- Tạo một không gian nghỉ dưỡng hòa mình với thiên nhiên , có không gian và cảnh quan rộng rãi , thoáng mát , xanh tươi
- Tạo nên một quần thể mang điểm nhấn , mang đặc trưng của khu du lịch Cát Cò 3 - Cát Bà
- Cũng như các resort khác : -Nghỉ dưỡng , nghỉ ngơi ,
 - Giải trí , thư giãn
 - Chăm sóc sức khỏe , spa

II.3.2. Giải pháp kiến trúc

- Với mong muốn của bản thân em về một không gian sống , một không gian nghỉ dưỡng thoáng mát , giản dị dựa trên sự tìm tòi của các khối hình cơ sở , bên cạnh quan niệm giải pháp riêng cho một khoảng không gian mang đậm đặc trưng của Cát Cò 3 , Cát Bà

II.3.3. Đối tượng và giới hạn nghiên cứu

- Khách du lịch trong và ngoài nước khi đến với khu du lịch Cát Cò 3 , Cát Bà



II.4: NHIỆM VỤ & CÁC PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ CÔNG TRÌNH

II.4.3 : Nhiệm vụ thiết kế

STT	HẠNG MỤC	SỐ LƯỢNG	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
	TỔNG KHU ĐẤT	1	73510 M2	100 %
1	BẾN XE	1	2000 M2	2.72 %
2	SẢNH ĐÓN	1	956 M2	1.3 %
3	KHU BỂ BƠI NHÂN TẠO	1	855 M2	1.16 %
4	KHỐI TRUNG TÂM GIẢI TRÍ	1	3052 M2	4.15 %
5	BUNGALOW	40	6520 M2	8.86 %
6	CÂY XANH CẢNH QUAN	1	19642 M2	73.32 %
7	TẮM TRẮNG KẾT HỢP THAY ĐỒ	1	417 M2	0.56 %
8	KHU GIẢI TRÍ DƯỚI NƯỚC	1	1890 M2	2.57 %
9	KHỐI KHÁCH SẠN	1	1468 M2	1.99 %
10	BÃI TẮM TỰ NHIÊN	1	1743 M2	2.37 %
11	ĐÀI QUAN SÁT KẾT HỢP CAFE	1	741 M2	1.00 %

Các phương án thiết kế

Căn cứ vào nhiệm vụ thiết kế , điều kiện tự nhiên và hiện trạng lập ra 2 phương án thiết kế

1 Phương án so sánh

- Ưu điểm :

- + Hạng mục chức năng rõ ràng
- + Giao thông thuận tiện , giúp cho người di chuyển bên trong dễ dàng
- + Không phải san đất lấp nhiều , giữ được cảnh quan

- Nhược điểm

- + Chi phí xây dựng cao
- + Đồi núi đá dốc , khó thi công
- + Công trình hình khối đơn giản ,
- + Địa hình bằng phẳng , tạo cảm giác nhàm chán

2 Phương án chọn

- Ưu điểm :

- + Công trình hiện đại phù hợp với xu thế Thế giới
- + Địa hình cao thấp bay bổng nhiều góc nhìn , tạo ra nhiều không gian riêng tư
- + Các khối BUNGALOW được xây dựng cùng với cảnh quan rừng(Tạo không khí trong lành riêng tư)

- Nhược điểm :

- + Chi phí xây dựng cao
- + Kết cấu công trình phức tạp

B-PHẦN BẢN VẼ