

**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 : Phạm Thị Yên

Giáo viên hướng dẫn: Chu Phương Thảo

Hải Phòng 2019

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

HẠ LONG HOTEL

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

Sinh viên : Phạm Thị Yên
Giáo viên hướng dẫn: Chu Phương Thảo

HẢI PHÒNG 2019

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

NHIỆM VỤ ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP

Sinh viên: PHẠM THỊ YÊN

Mã số: 1312109041

Lớp: XD1701K

Ngành: Kiến trúc

Tên đề tài: HẠ LONG HOTEL

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 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
 - TCXDVN 333-2005 – Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài công trình công cộng
 - TCXDVN 323-09-11-2004 – Nhà cao tầng – TCTK
3. Địa điểm thực tập tốt nghiệp:
 - Công ty Cổ Phần Kiến Trúc Nội Thất Việt Decor.
 - Địa chỉ: P303 – khu nhà 7 tầng – chợ hàng – Hải Phòng.

GIÁO VIÊN HƯỚNG DẪN ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP

Giáo viên hướng dẫn:

Họ và tên: Chu Phương Thảo

Học hàm, học vị: Thạc sĩ, Kiến trúc sư

Cơ quan công tác: Trường đại học Dân Lập Hải Phòng

Nội dung hướng dẫn:

.....

.....

.....

.....

.....

Đề tài tốt nghiệp được giao ngày 15 tháng 10 năm 2018

Yêu cầu phải hoàn thành xong trước ngày 25 tháng 01 năm 2019

Đã nhận nhiệm vụ ĐATN

Sinh viên

Đã giao nhiệm vụ ĐATN

Giáo viên hướng dẫn

Hải Phòng, ngày tháng.....năm 2019

HIỆU TRƯỞNG

GS.TS.NGUYỄN Trần Hữu Nghị

LỜI CẢM ƠN

Kính thưa các thầy cô giáo!

Trong quá trình 5 năm học tại đại học Dân Lập Hải Phòng, sự nhiệt tình giảng dạy của các thầy cô trong trường đã giúp em tích lũy được nhiều kiến thức trong ngành học của mình, cũng như những kiến thức cần thiết để phục vụ cho đề án tốt nghiệp, giúp em kết thúc khóa đào tạo ở trường với đề tài:

“HẠ LONG HOTEL”.

Trong quá trình làm đề án tốt nghiệp em đã nhận được sự chỉ bảo tận tình của cô giáo

KTS: CHU PHƯƠNG THẢO, sự quan tâm của gia đình và của nhà trường đã giúp em hoàn thành đề án tốt nghiệp một cách thuận tiện nhất.

Đặc biệt qua đây em xin gửi lời cảm ơn chân thành đến cô giáo KTS: CHU PHƯƠNG THẢO, người đã bỏ nhiều công sức để truyền đạt cho em những kiến thức và kinh nghiệm hết sức quý báu và đã giúp đỡ em rất nhiều để giải quyết được những vướng mắc trong quá trình làm đề án vừa qua.

Cuối cùng, em xin cảm ơn gia đình, bạn bè đã giúp đỡ, động viên em rất nhiều để hoàn thành giai đoạn học tập quan trọng này.

Do còn nhiều hạn chế về kiến thức, hiểu biết nên trong đề án tốt nghiệp này không thể tránh khỏi những thiếu sót, em kính mong nhận được sự thông cảm và ý kiến đóng góp quý báu của các thầy cô giáo để em có thể hoàn thiện đề án và củng cố kiến thức trước khi ra trường.

Em xin chân thành cảm ơn

Hải phòng , Ngày 25 tháng 01 năm 2019

MỤC LỤC

LỜI CẢM ƠN.

MỤC LỤC.

Phần I: NHỮNG HIỂU BIẾT VỀ KHÁCH SẠN.

Phần II: LÝ DO CHỌN ĐỀ TÀI VÀ HƯỚNG NGHIÊN CỨU

- 1. Lý do chọn đề tài.**
- 2. Hướng nghiên cứu**
- 3. Thực trạng cần thiết để xây dựng đề tài**
- 4. Địa điểm xây dựng công trình**

Phần III: Ý TƯỞNG HÌNH THÀNH ĐỒ ÁN :

- Phân tích phương án chọn**
- Quy hoạch tổng thể mặt bằng**
- Giải pháp thiết kế quy hoạch tổng mặt bằng**
- Giải pháp kiến trúc**
- Kết luận**

Phần IV: NỘI DUNG THIẾT KẾ:

Phần V: NHIỆM VỤ THIẾT KẾ:

Phần VI: CƠ SỞ PHÁP LÝ:

Phần VII: KẾT LUẬN .

ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP KIẾN TRÚC SƯ KHÓA (2013 - 2018)

Đề tài : HẠ LONG HOTEL

Phần I: NHỮNG HIỂU BIẾT VỀ KHÁCH SẠN.

Sự hình thành và phát triển khách sạn:

Trong cuộc sống, con người thường xuyên đi xa khỏi nơi lưu trú để thực hiện các mục đích khác nhau: đi du lịch, thăm bạn bè, người thân, buôn bán, kiếm việc làm, chữa bệnh, hành hương.... Trong thời gian xa nhà họ cần nơi ăn, chốn ở, nơi nghỉ ngơi tạm thời. Do vậy cơ sở phục vụ ở trọ nhằm thỏa mãn nhu cầu của con người ra đời từ đó.

Đã có nhiều công trình nghiên cứu về sự hình thành và phát triển của ngành khách sạn. Hầu hết các công trình này đều khẳng định ngành khách sạn ra đời khi xã hội xuất hiện nền sản xuất hàng hóa.

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

Khách sạn và các chức năng cơ bản:

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

Trong đó, khách sạn nghỉ dưỡng là một cơ sở kinh doanh phục vụ khách du lịch lưu trú trong thời gian dài, đáp ứng nhu cầu về các mặt; ăn, uống, nghỉ ngơi, giải trí và các dịch vụ cần thiết khác.

Khách sạn là cơ sở lưu trú cơ bản trong hoạt động du lịch. Khách sạn được xây dựng ở những vùng có tiềm năng phát triển du lịch hoặc tại các thành phố lớn, trên các trục đường giao thông thuận tiện cho khách qua lại và lưu trú. Khách sạn thường phục vụ khách đông vào những thời điểm nhất định: vào kỳ nghỉ hè, nghỉ đông, nghỉ tết, nghỉ cuối tuần,... Hoạt động của khách sạn có tính mùa rõ rệt.

Hoạt động kinh doanh của khách sạn phản ánh 3 chức năng cơ bản:

Chức năng sản xuất vật chất, chế biến món ăn, thức uống phục vụ khách.

Chức năng lưu thông hàng hóa, bán các sản phẩm của mình sản xuất ra hoặc bán các sản phẩm của các ngành khác sản xuất.

Tổ chức các hoạt động dịch vụ đáp ứng các nhu cầu sinh hoạt của con người bằng tiện nghi và điều kiện thuận lợi nhất.

Hoạt động khách sạn gắn liền với số lượng khách lưu trú. Vì vậy khách sạn chỉ tồn tại và phát triển khi có nhu cầu du lịch tại một vùng hoặc một quốc gia,

Phân loại khách sạn:

Ngày nay có rất nhiều loại khách sạn, mỗi loại có một chuẩn mực và đặc trưng riêng, số lượng về những loại khách sạn khác nhau nở rộ trên thị trường.

Khách sạn đặc biệt.

Khách sạn cao cấp; cũng có thể gọi là nhà khách cao cấp của Chính phủ, các Bộ ngành trực tiếp của Nhà nước; Đảng, Đoàn thể.

Khách sạn nghỉ mát, nghỉ dưỡng, khu du lịch.

Khách sạn chuyên ngành.

Khách sạn du lịch cho người có ô tô riêng, nhà nghỉ cuối tuần và khu Camping.

Trong đó khách sạn nghỉ dưỡng thuộc loại “khách sạn nghỉ mát nghỉ dưỡng, khu du lịch”. Phần lớn các khách sạn đi du lịch đều hướng ra biển. Cảnh quan, bãi biển, các môn thể thao dưới nước công với tiện nghi phòng ốc tốt làm cho khách sạn bãi biển được ưa chuộng hơn cả. Khách sạn bãi biển còn chú trọng đến các loại tiện nghi thể thao và thể dục. Các nhóm thường chọn khách sạn loại này làm nơi hội họp làm ăn bởi không khí thoải mái, thư giãn ở đó khuyến khích việc tiếp xúc cá nhân và công việc được tốt hơn. Khách sạn ra sức làm vui lòng khách về thẩm mỹ bằng tiết kế sáng tạo, bằng sự tươi tốt, xum xuê của phong cảnh và tạo cơ hội cho các thành viên vui chơi giải trí. Ngoài ra khách sạn

này phải cung cấp những tiện nghi hội họp cao cấp. Để thu hút du lịch khác cần cung ứng đủ loại thể thao và giải trí để bảo đảm tất cả mọi người đều hài lòng.

Phân hạng khách sạn:

Ở nước ta, tổng cục du lịch đã ban hành tiêu chuẩn phân hạng khách sạn để sớm đưa ngành kinh doanh khách sạn vào quy trình chuyên môn và bảo đảm mặt bằng quốc tế. Việc xếp hạng được thực hiện theo sự quan sát và xem xét toàn diện về vị trí, trang thiết bị ... theo yêu cầu tối thiểu của từng hạng khách sạn. Tất cả khách sạn đều được phân thành hai loại: loại được xếp hạng và loại không được xếp hạng. Các tiêu chí đánh giá:

Vị trí kiến trúc

Trang thiết bị, tiện nghi phục vụ

Các dịch vụ, mức độ phục vụ

Nhân viên phục vụ

Vệ sinh

Loại không được xếp hạng: là loại khách sạn có chất lượng phục vụ thấp, không đạt tiêu chuẩn tối thiểu của hạng 1 sao trong tiêu chuẩn này yêu cầu tối thiểu đối với từng hạng.

Các yêu cầu cơ bản mà khách sạn cần bám sát:

Khách sạn với tiêu chuẩn quốc tế gồm 3 khối: khối ngủ, khối công cộng, khối hành chính quản trị.

Các khối phải được bố trí theo dây chuyền hoạt động và theo sơ đồ vận chuyển bên trong khách sạn bảo đảm thuận tiện, hợp lý và ngắn nhất. Bảo đảm sự cách ly về mặt bằng và không gian, không ảnh hưởng lẫn nhau về trật tự, vệ sinh, về mỹ quan.

Các phòng ngủ của khách sạn được bố trí từ tầng 2 trở lên, nếu đặt ở tầng 1 cần phải có biện pháp chống ồn và bảo vệ cho phòng ngủ. Các kho hành lý xách tay, một số phòng phục vụ công cộng ... được phép đặt ở chân tường.

Các phòng thuộc khu bếp, phòng đặt máy móc, thiết bị, phòng thang máy, ống đứng và ngăn dẫn rác thải bụi tập trung không cho phép đặt trực tiếp trên và dưới các phòng ngủ cũng như xen kẽ giữa các phòng ngủ của khách. Nếu đặt phải có biện pháp cách âm, cách nhiệt tuyệt đối.

Khi xây dựng thang máy, ống đứng rác thải và bụi tập trung, máy bơm nước và motor cần được cách âm và chống truyền chấn động đến các phòng ngủ, phòng ăn và các phòng công cộng khác.

Các khách sạn phải có sảnh đón tiếp, sảnh tầng và buồng ngủ phải có phòng đệm. Mỗi tầng của khối ngủ phải có phòng trực của nhân viên gồm: phòng ngủ, tủ để đồ vải sạch, chỗ là quần áo, kho đồ bẩn, kho dụng cụ vệ sinh. Tầng ngủ trên 20 phòng phải bố trí 2 phòng trực.

Dây chuyền từng khu chức năng:

a.Sảnh chính

- Ngoài chức năng là một nút giao thông còn là một đầu mối liên lạc
- Khi đó du khách sẽ làm mọi thủ tục ban đầu đến khách sạn ngay tại sảnh chính. Mọi hướng dẫn và thông tin cần thiết đều có thể tìm thấy ở đây.

b..Khối phục vụ

- Cùng với sự phát triển du lịch là sự cạnh tranh gay gắt của các chủ đầu tư khách sạn và các dịch vụ cung cấp nhằm thỏa mãn nhu cầu ngày càng cao của du khách. Vì thế dây chuyền phục vụ ngày càng khá phức tạp do có quá nhiều chức năng. Việc thiết kế đòi hỏi phải có các khu dịch vụ không được chồng chéo nên nhau, nhằm phục vụ khách một cách nhanh chóng nhất.

Phần II: LÝ DO CHỌN ĐỀ TÀI VÀ HƯỚNG NGHIÊN CỨU

1. Lý do chọn đề tài.

Nước ta đang bước vào thời kỳ công nghiệp hòa – hiện đại hóa nhằm đưa Việt Nam trở thành nước công nghiệp văn minh, hiện đại. Ngành du lịch là một trong những ngành có đóng góp khá to lớn trong công cuộc cách mạng đó và

được xem là ngành “kinh tế mũi nhọn” trong thời đại hiện nay. Ở nhiều nước trên thế giới, ngành du lịch phát triển khá mạnh mẽ và từ rất lâu nhưng ở Việt Nam thì đây là một ngành khá trẻ, chưa phát triển mạnh nhưng có vị trí khá quan trọng trong nền kinh tế Việt Nam hiện nay. Chính vì thế Chính phủ đã có những chính sách khai thác hợp lý tạo điều kiện thuận lợi để thu hút nguồn vốn không lồ từ các nhà đầu tư nước ngoài. Nhờ nguồn vốn đầu tư từ nước ngoài nên nhiều khu du lịch được hình thành và phát triển ở Việt Nam, khách sạn cũng mọc lên ngày càng nhiều. Một điều đáng mừng là Việt Nam đã gia nhập WTO – đây cũng là một cửa ngõ quan trọng trong sự phát triển của ngành du lịch. Cùng với sự tăng trưởng kinh tế và tiến bộ xã hội ở các quốc gia trên Thế Giới, nhu cầu đi du lịch của con người ngày càng cao và phong phú hơn. Nếu trước đây, con người đi du lịch được xuất phát từ nhu cầu thực tế là muốn tìm hiểu về con người, xã hội, phong tục tập quán ở nơi họ đến thì ngày nay nhu cầu đó được nâng lên là sự hưởng thụ chất lượng dịch vụ, chất lượng phục vụ ở nơi họ đến.

2. Hướng nghiên cứu.

a. Cảnh quan:

- Khai thác yếu tố cảnh quan, địa hình, tài nguyên biển cùng với khí hậu đặc trưng của biển Đà Nẵng ảnh hưởng đến hình thức khách sạn nghỉ dưỡng ven biển để có những nét kiến trúc khác biệt với công trình cùng thể loại khác.

b. Giao thông:

- Giải pháp giao thông hợp lý không ảnh hưởng đến vấn đề như: luồng người tiếp cận biển, giao thông đô thị và các khu vực khác.

c. Kỹ thuật:

- Các giải pháp kỹ thuật phù hợp với địa hình và nghiên cứu tận dụng các vật liệu địa phương một cách tối ưu nhất.

d. Dịch vụ:

- Chú ý tổ chức quy hoạch các dịch vụ công cộng phù hợp để thu hút khách du lịch.

e. Mục tiêu đề tài:

- Nhằm tạo ra một không gian lý tưởng cho con người. Tiện nghi cao, gần gũi với thiên nhiên có các dịch vụ thương mại và vui chơi giải trí đầy đủ. Trong một không gian có hình thức kiến trúc nhẹ nhàng biết gắn kết, biết gắn kết với thiên nhiên một cách hài hòa. Mỗi cá thể thông qua những hoạt động của mình tạo nên vô vàn màu sắc và sự sống động bù đắp hòa quyện vào thiên nhiên tạo nên một bức tranh vừa gần gũi vừa có hồn và cả sự sống trong đó nữa.

- Như vậy giữa khung cảnh thiên nhiên tươi đẹp nhưng chưa được định hướng đúng mức, cần phải có sự nắn nót, tia gọt, bù đắp một cách đúng đắn để có một không gian đẹp hoàn tất nhằm phục vụ cho nhu cầu đòi hỏi cấp thiết trong đời sống cho con người. Đây chính là định hướng của đề tài.

3. Thực trạng cần thiết để xây dựng đề tài.

Quảng Ninh cách Thủ đô Hà Nội 165Km, là một tỉnh tập trung các đầu mối giao thông quan trọng; chiều dài đất liền 206Km. Hệ thống đường thủy cùng mạng lưới giao thông đường bộ, đường sắt, cảng biển tạo cho Quảng Ninh trở thành mở cửa quan trọng, có điều kiện thuận lợi để chuyển tải hàng hóa xuất

nhập khẩu cho miền Bắc Việt Nam, các tỉnh Tây Nam Trung Quốc và Bắc Lào. Quảng Ninh còn là tỉnh có tiềm năng phát triển đặc biệt về kinh tế biển du lịch, công nghiệp vật liệu xây dựng; được Nhà nước định hướng tập trung phát triển trong tam giác phát triển kinh tế Bắc Bộ.

Quảng Ninh có nhiều bãi biển đẹp, có cảnh quan nổi tiếng như vịnh Hạ Long, vịnh Bái Tử Long, bãi biển Trà Cổ, bãi biển Cô Tô, bãi biển Vân Đồn ..., cùng các di tích lịch sử, kiến trúc nghệ thuật tạo khả năng mở các tuyến du lịch cả ở biển, trên đất liền và trên các đảo. Các cuộc khảo sát cũng cho thấy trong số những khách du lịch được phỏng vấn đã đến Việt Nam, có 67% khách đã đi thăm vịnh Hạ Long. So với Hạ Long thì thành phố Hồ Chí Minh và thủ đô Hà Nội là những điểm đến du lịch nổi tiếng hơn bởi các thành phố này làm tốt hơn trong việc tổ chức những tour đi thăm các điểm đến du lịch của Việt Nam có tầm quốc tế bao gồm Hội An, Đồng bằng sông Mê Kông, Huế và các nơi khác. Những khách du lịch được phỏng vấn có chung ấn tượng tốt: trong những người được phỏng vấn đã thăm Vịnh Hạ Long có 58% khách du lịch tự đánh giá trải nghiệm của mình ở mức “Tuyệt vời”, đây là thứ hạng cao nhất được đặt ra trong nội dung khảo sát.

Vịnh Hạ Long có diện tích 1.553km² với 1969 đảo, trong đó có khu di sản thế giới được UNESCO công nhận rộng trên 434k m² với 78 đảo, có giá trị đặc biệt về văn hóa, thẩm mỹ, địa chất, sinh học và kinh tế. Trên vịnh có nhiều đảo đất, hang động, bãi tắm, cảnh quan đẹp thuận lợi cho phát triển nhiều điểm, nhiều hình thức du lịch hấp dẫn.

Đội ngũ tàu, thuyền du lịch của Quảng Ninh đang được bổ sung và nâng cấp để có khả năng phục vụ cùng lúc 5.000 khách du lịch tham quan vịnh Hạ

Long. Bãi tắm Bãi Cháy đã và đang được tập đoàn Sun Group cải tạo, nâng cấp tạo ra một bãi tắm đẹp với nhiều loại hình phục vụ các nhu cầu của khách du lịch.

Quảng Ninh hiện có tổng số hơn 638 khách sạn, nhà nghỉ: Khách sạn Heritage (3 sao- 101 phòng), khách sạn Plaza (3 sao – 192 phòng), khách sạn Halongbay, khách sạn Hạ Long, I, II, III..., bao gồm 2.000 buồng phòng các loại (trong đó có 1.200 phòng đạt tiêu chuẩn quốc tế). Ngoài ra, toàn tỉnh còn có 100 khách sạn mini tư nhân đang kinh doanh dưới dạng nhà nghỉ. Hiện nay, hệ thống khách sạn đang được bổ sung một số khách sạn quy mô vừa dưới dạng liên doanh với nước ngoài, như khách sạn Hoàng Gia (5 sao – 360 phòng), khách sạn Hạ Long – Dream (4 sao – 200 phòng) ... Trong tương lai, hệ thống du lịch Quảng Ninh sẽ còn có thêm nhiều khách sạn quốc tế hiện đại, các khu vui chơi giải trí khác hình thành tại Hạ Long và Móng Cái.

Tuy nhiên, so với lượng khách du lịch ngày càng tăng, cùng với các định hướng chuyển đổi cơ cấu kinh tế lấy du lịch làm trọng tâm thì Hạ Long nói riêng, Quảng Ninh nói chung vẫn còn cần đầu tư thêm nhiều khách sạn đạt tiêu chuẩn quốc tế 3 sao trở nên và các phòng khách sạn đạt tiêu chuẩn quốc tế.

Để xây dựng khách sạn cao cấp, các dịch vụ hỗ trợ nhằm đáp ứng được nhu cầu khách du lịch, góp phần phát triển cơ sở hạ tầng cho khu du lịch Bãi Cháy và ngành du lịch Quảng Ninh, việc thực hiện dự án xây dựng Khách sạn 4 sao Hạ Long hotel tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long là thực sự cần thiết.

4. Địa điểm xây dựng công trình:

a/ Địa điểm xây dựng:

- Khu đất được chọn tại khu dân cư Cái Dăm, Phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh.
- Khu đất có diện tích : 2,1 ha
- Khu đất đầu nối rất thuận lợi ra qua đường hạ long và hoàng quốc việt , Qua đường lòng lâm lộ giới 16m và đường đố sĩ họa, lộ giới 31m. Hiện nay thành phố Hạ long đã hoàn thành nút giao thông cái dăm .
- Vị trí dự án có thể tiếp cận rất thuận tiện từ đường đố sĩ họa và đường Lòng lâm ra đường hạ long để đến các địa điểm du lịch - tâm linh và văn hóa Của hạ long và quảng ninh.

b/ Vị trí giới hạn:

- Phía đông, phía bắc giáp đường lòng lâm, lộ giới.
- Phía nam giáp tuyến đường chính lộ giới 31m, kết nối với đường đố sĩ họa Ra đường hạ long.
- Phía tây giáp tuyến đường lòng lâm ra đường đố sĩ HỌA.

c/ Điều kiện tự nhiên:

Theo tài liệu quan trắc thống kê, Hà Nội có những đặc điểm tự nhiên sau:

- + Khí hậu:
 - Thành phố hạ long thuộc khí hậu vùng ven biển, mỗi năm có 2 mùa rõ rệt:
 - * mùa hè : từ tháng 5 đến tháng 10
 - * mùa đông : từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau.
 - * mùa hè , mưa từ tháng 5 đến tháng 10.
 - * mùa đông là mùa khô, ít mưa , từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau.

Do những đặc điểm về địa hình và vị trí địa lý, ở thành phố Hạ Long có 2 loại hình gió mùa rõ rệt:

- * gió mùa tây nam về mùa hè.
- * gió đông bắc về mùa đông.

+ Mưa:

- Lượng mưa trung bình một năm là 1832mm, phân bố không đều theo 2 mùa. Mùa hè, mưa từ tháng 5 đến tháng 10, chiếm từ 80-85% tổng lượng mưa cả năm. Lượng mưa cao nhất vào tháng 7 và tháng 8, khoảng 350mm. Mùa đông là mùa khô, ít mưa, từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, chỉ đạt khoảng 15-20% tổng lượng mưa cả năm. Lượng mưa ít nhất là tháng 12 và tháng 1, chỉ khoảng từ 4 đến 40mm.

+ Độ ẩm:

- Độ ẩm không khí trung bình hàng năm là 84%. Cao nhất có tháng lên đến 90%, thấp nhất có tháng xuống đến 68%.

+ Gió: hướng gió thay đổi trong năm.

- Ở thành phố Hạ Long có 2 loại hình gió mùa hoạt động khá rõ rệt với tốc độ trung bình là 2,8m/s:

- Gió Tây Nam về mùa hè. Đây là hướng gió mạnh nhất với tốc độ 12m/s.
- Gió Đông Bắc về mùa đông.

Hạ Long là vùng biển kín nên ít chịu ảnh hưởng của những cơn bão lớn, sức gió mạnh nhất trong các cơn bão thường là cấp 9, cấp 10. Cá biệt có cơn bão mạnh lên đến cấp 11.

Cả sông và suối ở thành phố Hạ Long đều nhỏ, ngắn, lưu lượng nước không nhiều. Vì địa hình dốc nên khi có mưa to, nước dâng nên nhanh và thoát ra biển cũng nhanh.

d/ Điều kiện kỹ thuật:

+ Địa hình:

Khu dự án là khu đô thị mới được đầu tư hệ thống hạ tầng đồng bộ, cao độ san nền căn cứ cao độ đường Hạ Long, cao độ từ 3.25m đến 4.8m.

e/ Đánh giá chung về hiện trạng:

Thuận lợi : Khu vực xây dựng dự án nằm trong khu đô thị mới, nên được san lấp, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật ; giao thông đối ngoại thuận lợi vì giáp đại lộ Hạ Long.

Khó khăn: Khu vực địa chất khá phức tạp với hệ thống các động landcaster nên sẽ khó khăn trong quá trình xây dựng phần nền móng.

Phần V: Ý TƯỞNG HÌNH THÀNH ĐỒ ÁN

- Phân tích phương án chọn :

Đề tài “Hạ Long hotel” thực sự không phải là một đề tài mới. Vấn đề đặt ra ngay từ khi bắt đầu thiết kế đó là làm sao cho công trình không chỉ đáp ứng được yêu cầu thực tế mà còn mang tính chất của một đồ án mới, lạ. Công trình là “Hạ Long hotel” ngay cái tên đã cho ta liên tưởng đến một công trình quy mô lớn, hiện đại với nhiều chức năng kết hợp.

- Quy hoạch tổng thể mặt bằng:

Quy hoạch tổng thể mặt bằng công trình đảm bảo tuân thủ đúng về chỉ giới, khoảng lùi, mật độ xây dựng, chiều cao công trình, giao thông đối ngoại theo quy hoạch tổng thể của khu vực và tuân thủ đúng theo quy định chặt chẽ về quản lý Quy hoạch – Kiến trúc.

- Giải pháp quy hoạch tổng thể mặt bằng phù hợp với nhiệm vụ thiết kế.
- Công trình kiến trúc hài hòa với cảnh quan tự nhiên và không gian quy hoạch; Hạn chế bất lợi, khai thác lợi thế của nền đất dốc để bố trí hợp lý các khối chức năng và thiết kế cảnh quan.
- Khai thác tối đa hướng nhìn ra vịnh hạ long và ra bãi tắm trong vịnh được cải tạo hoàn thiện
- Phân khu chức năng phải rõ ràng mạch lạc , thuận tiện cho vận hành và bảo trì bảo dưỡng. Bố trí vị trí, diện tích của công trình phải tạo được sự thuận lợi tối đa cho người quản lý và sử dụng.
- Xử lý khối kiến trúc phải toàn diện trên tất cả các giác độ quan sát, vận dụng nguyên lý cân bằng động với những đường nét kiến trúc hiện đại.
- Công trình phải gắn bó một cách hữu cơ với tự nhiên, đường nét kiến trúc phải rõ ràng, gần gũi với con người.

- Giải pháp thiết kế quy hoạch tổng mặt bằng

- Công trình kết hợp nhiều chức năng trong một khối nên vấn đề giải quyết giao thông được quan tâm hàng đầu và giải quyết một cách thông suốt, đảm bảo các chức năng có tính độc lập cao và vẫn rất hài hòa với tổng quan chung.

- Bố trí lối tiếp cận chính cho khối khách sạn từ đường Lùng Lâm ở phía Đông lô đất. Lối tiếp cận phục vụ phía Nam lô đất, vị trí tiếp giáp với lô đất gần kề. Hệ thống đường nội bộ chạy vòng quanh công trình đủ cho 2 làn xe ô tô đảm bảo cho việc tiếp cận, phục vụ và chữa cháy cứu nạn một cách thuận lợi.

- Giải pháp kiến trúc :

Trên cơ sở nhiệm vụ thiết kế và loại hình cũng như đặc thù của khu đất quy hoạch khu khách sạn 4 sao, các khu vực chức năng, các lợi đất chủ yếu sau:

Khách sạn Hạ Long hotel được thiết kế theo phong cách hiện đại. Để đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng chất lượng cao. Khách sạn ven biển có hình thức kiến trúc nhẹ nhàng, đa dạng, tôn trọng cảnh quan và địa hình tự nhiên xung quanh.

- Kết luận:

- Khách sạn Hạ Long hotel được thiết kế dựa trên sự cần thiết của một thành phố lớn, hiện đại và đa chức năng phù hợp với nhu cầu sử dụng của dân bản xứ và khách du lịch.

- Tổng thể toàn bộ công trình gợi lên một hình ảnh của một công trình hiện đại, khoẻ khoắn.

Phần IV: NỘI DUNG THIẾT KẾ:**- Các hạng mục thiết kế .**

- a) Vị trí kiến trúc.
 - Vị trí rất thuận lợi.
 - Môi trường cảnh quan đẹp.
- b) Thiết kế kiến trúc.

- Thiết kế kiến trúc phù hợp với yêu cầu kinh doanh, các khu vực dịch vụ được bố trí hợp lý, thuận tiện.
- Thiết kế kiến trúc đẹp.
- Nội, ngoại thất được thiết kế, bài trí, trang trí hợp lý, đẹp, sang trọng.
- Đường vào đảm bảo cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng.
- Khu vực buồng ngủ cách âm tốt.
- Có mái che trước sảnh đón tiếp.
- Vật liệu xây dựng chất lượng tốt.
- Cửa ra vào riêng cho khách và nhân viên.
- Buồng ngủ cho người khuyết tật đi bằng xe lăn, xe đẩy.

c) Quy mô buồng ngủ: 80

d) Nơi để xe và giao thông nội bộ.

Nơi để xe: Nơi để xe cho khách trong hoặc cách khu vực khách sạn tối đa 200m; Nơi để xe cho khách trong khu vực khách sạn cho 10% buồng ngủ.

Giao thông nội bộ: Lối đi bộ và giao thông nội bộ thuận tiện, an toàn, thông gió tốt.

e) Khu vực sảnh đón tiếp.

- Có sảnh đón tiếp.
- Diện tích 20m²
- Phòng vệ sinh sảnh hoặc gần khu vực sảnh cho nam và nữ riêng.
- Bar sảnh
- Khu vực hút thuốc riêng.

f) Không gian xanh.

- Cây xanh ở các khu vực công cộng

- Sân vườn, cây xanh
- g) Diện tích buồng ngủ.
- Buồng một giường đơn 16m²
 - Buồng một giường đôi hoặc hai giường đơn 20m²
 - Buồng đặc biệt 36 m²
- h) Nhà hàng, bar.
- 01 nhà hàng, có phục vụ món Âu, Á
 - 01 quầy bar
 - Phòng vệ sinh cho nam và nữ riêng
 - Khu vực hút thuốc riêng
- i) Khu vực bếp.
- Thuận tiện cho việc vận chuyển thức ăn đến nhà hàng
 - Diện tích đảm bảo quy trình sơ chế, chế biến
 - Thông gió tốt
 - Có biện pháp ngăn chặn động vật, côn trùng gây hại
 - Tường phẳng, không thấm nước, đảm bảo an toàn
 - Sàn phẳng, lát vật liệu chống trơn, dễ cọ rửa
 - Bếp Âu, Á
 - Bếp bánh
 - Khu vực soạn, chia thức ăn
 - Khu vực sơ chế biến nhiệt, nguội, nóng, lạnh được tách riêng
 - Lối chuyên rác tách biệt, đảm bảo vệ sinh
 - Phòng vệ sinh cho nhân viên bếp
 - Phòng đệm, đảm bảo cách âm, cách nhiệt, cách mùi giữa bếp và phòng ăn

j) Kho.

- Kho bảo quản nguyên liệu, thực phẩm
- Kho để đồ dùng, thiết bị dự phòng
- Các kho lạnh (theo loại thực phẩm)

k) Phòng hội nghị, hội thảo, phòng họp.

- Sảnh chờ, đăng ký khách và giải khát giữa giờ
- 01 phòng hội thảo
- 01 phòng hội nghị
- 01 phòng họp
- Cách âm tốt
- Phòng vệ sinh cho nam và nữ riêng

l) Khu vực dành cho cán bộ nhân viên.

- Phòng làm việc của người quản lý và các bộ phận chức năng
- Phòng trực buồng
- Phòng thay quần áo
- Phòng vệ sinh cho nam và nữ riêng
- Phòng tắm
- Phòng ăn

m) Hành lang.

- Thuận tiện đi lại và đảm bảo an toàn thoát hiểm

Phần V: NHIỆM VỤ THIẾT KẾ:

4. Nội dung và các yêu cầu giải quyết trong nhiệm vụ :

- 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 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.

5. 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

- TCXDVN 333-2005 – ChiẾU sáng nhân tạo bên ngoài công trình công cộng

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

Phần VI: CƠ SỞ PHÁP LÝ:

- Căn cứ Luật Quy hoạch số 20/2009 QH12 ngày 17/6/2009;

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/ QH13 ngày 18/6/2014;

- Căn cứ các Nghị định số 59/2015 /NĐ – CP ngày 18/6/2015 quy định về quản lý đầu tư xây dựng.

- Căn cứ Quyết định số 5424/ QĐ – UBND ngày 19/4/2017 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu C – khu Đô thị Cái Dầm tọa phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long của UBND thành phố Hạ Long.

- Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030, tầm nhìn ngoài năm 2050 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2725/QĐ – UBND ngày 09/10/2013;

Phần VII: KẾT LUẬN:

- Dự án “Hạ Long hotel” là một dự án có quy mô và tầm cỡ quan trọng trong việc phát triển kinh tế thành phố Hạ Long.

- Công trình góp phần làm tổng thể không gian kiến trúc ở đây thêm phần đặc sắc và hấp dẫn.

- Dự án mang tính thực tế cao và hoàn toàn khả thi.

- Các điểm nhấn không thể thiếu của đồ án

Công trình phải có những nét mới mẻ. Hình thức kiến trúc sáng tạo, phóng khoáng, mang nét của 1 đồ án kiến trúc nhưng vẫn đảm bảo xây dựng được .

Khách sạn là một đề tài không mới nhưng giúp cho bộ mặt của thành phố Hạ Long thêm phát triển trong việc mở rộng cơ sở hạ tầng và du lịch cho du khách thăm quan trong và ngoài nước. Trong quá trình nghiên cứu đồ án không tránh khỏi những thiếu sót mà kinh nghiệm bản thân em chưa giải quyết được. Em rất mong có được sự chỉ dạy của các thầy cô để em ngày càng hoàn thiện vốn kiến thức của bản thân cũng như kiến thức chuyên môn về kiến trúc.

Sau quá trình thực hiện đồ án em đã học hỏi thêm được nhiều điều và tích lũy thêm được nhiều kinh nghiệm cho bản thân. Những kiến thức này sẽ được em ghi nhớ và vận dụng quá trình làm việc sau này của bản thân.

Một lần nữa em xin chân thành cảm ơn thầy cô đã theo dõi đồ án này!

B. PHẦN BẢN VẼ