

## LỜI CẢM ƠN

Lời đầu tiên, trước khi em được trình bày về đồ án tốt nghiệp, em xin được tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến **Ths. Kts Nguyễn Thế Duy**, đã tận tình hướng dẫn em trong suốt quá trình thực hiện đồ án tốt nghiệp, cũng như đã truyền đạt cho em những kinh nghiệm quý báu trong cách nghĩ, cách tiếp cận và cách giải quyết vấn đề, tác phong làm việc và những tư tưởng hoàn toàn mới trong nhận thức kiến trúc. Các tổ chức đó đã và đang giúp em vững vàng hơn trong chuyên môn.

Em chân thành cảm ơn quý Thầy Cô trong khoa Kiến Trúc, Trường Đại Học dân lập Hải Phòng đã tận tình truyền đạt kiến thức trong 5 năm học vừa qua. Với vốn kiến thức được tiếp thu trong quá trình học không chỉ là nền tảng cho quá trình thực hiện đồ án mà còn là hành trang quý báu để em bước vào đời một cách vững chắc và tự tin.

Mặc dù được sự chỉ bảo tận tình của **Ths. Kts Nguyễn Thế Duy** và các thầy cô trong khoa kiến trúc cùng sự nỗ lực của bản thân nhưng là một đồ án sinh viên không thể tránh khỏi những thiếu sót. Em rất mong nhận được ý kiến nhận xét và đánh giá của các thầy cô và những người quan tâm.

**Một lần nữa em xin chân thành cảm ơn !**

Hải Phòng, ngày 01 tháng 12 năm 2014

Sinh viên

Lê Hữu Nghĩa \_ MSV 1351090020

## MỞ ĐẦU

Này nay trong xu thế phát triển của xã hội, du lịch đã trở thành nhu cầu không thể thiếu trong đời sống của con người, là ngành kinh tế mũi nhọn có vị trí quan trọng trong nền kinh tế quốc dân.

Trong quá trình phát triển nền công nghiệp của Việt Nam hiện nay, du lịch có thể được coi là ngành công nghiệp không khói mang lại cho nền kinh tế Việt Nam một khoản thu nhập khổng lồ.

Trong đó du lịch biển chiếm một vị trí khá quan trọng trong sự phát triển của ngành du lịch. Trên thế giới hiện nay nhu cầu du lịch là rất lớn, chủ yếu là du lịch nghỉ mát và an dưỡng. Trong khi đó nước ta là một nước ven biển, vùng biển và ven biển là địa bàn tập trung nguồn lực của các tam giác tăng trưởng kinh tế của đất nước. Vùng biển Việt Nam có điều kiện tự nhiên và tài nguyên thiên nhiên thuận lợi cho phát triển nhiều loại hình du lịch.

Hải Phòng là một trong những thành phố lớn và phát triển nhất của cả nước đồng thời còn là nơi có cảng biển quan trọng nhất miền Bắc. Bên cạnh đó Hải Phòng còn được biết đến với những điểm tham quan du lịch nổi tiếng như Cát Bà, Đồ Sơn... Với những tiềm năng du lịch to lớn đặc biệt là tiềm năng du lịch Biển, Hải Phòng đang dần trở thành một trong những điểm đến hấp dẫn đối với khách du lịch trong và ngoài nước.

## PHẦN GIỚI THIỆU ĐỀ TÀI

### I - NHỮNG HIỂU BIẾT VỀ KHÁCH SẠN

#### 1. 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 thoả 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 hoá.

Bị thúc đẩy bởi nhu cầu ngày càng cao 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 ngày càng đa dạng hơn.

#### 2. 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 (thoả mãn) các nhu cầu của khách (đến ở, thuê).*

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 kì nghỉ hè, nghỉ đông, nghỉ tết, nghỉ cuối tuần... Hoạt động của khách sạn có tính mùa rõ rệt (mùa cao điểm, mùa thấp điểm).

#### **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.

#### 3. 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 (hay còn gọi là Nhà khách Chính phủ - Khách sạn Hoàng Gia).
- 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 tổng hợp: sử dụng cho mọi loại đối tượng khách.
- Khách sạn nghỉ mát, nghỉ dưỡng, khu du lịch.
- Khách sạn chuyên ngành.
- Khách sạn du lịch cho người có ô tô riêng (Motel), nhà nghỉ cuối tuần (Vacance và Weekend) 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 nghỉ đều hướng ra biển. Cảnh quan, bơi lội, 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 thiết 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 khách cần cung ứng đủ loại thể thao và giải trí để bảo đảm tất cả mọi người đều hài lòng.

#### 4. 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 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.

**Khách sạn du lịch được xếp theo 3 hạng sau:**

- Hạng I: Là những khách sạn có chất lượng công trình cao, có trang thiết bị, tiện nghi phục vụ hiện đại, đồng bộ, có đầy đủ các loại dịch vụ, phục vụ tổng hợp, chất lượng phục vụ cao.
- Hạng II: Là những khách sạn đảm bảo chất lượng phục vụ tốt, trang thiết bị, tiện nghi đầy đủ, song mức độ đồng bộ và dịch vụ tổng hợp có kém hơn khách sạn hạng I.
- Hạng III: Là những khách sạn đảm bảo phục vụ các dịch vụ chính cho khách (ăn, uống, nghỉ). Còn các tiện nghi khác cho phép kém hơn khách sạn hạng II.

**5. Đặc điểm của khách sạn du lịch**

Khách sạn là khách sạn du lịch đón tiếp và phục vụ khách đến nghỉ ngơi, sử dụng những tài nguyên du lịch như : tắm biển, leo núi, dưỡng bệnh,... Những địa danh có thắng cảnh đẹp như : đồi núi, bãi biển,...luôn luôn là nơi thu hút được khách du lịch tới nghỉ. Trong đó thì vùng biển có sức thu hút lớn nhất đối với du khách và từ đó những khách sạn biển là lựa chọn hàng đầu cho nhu cầu lưu trú của khách.

Khách sạn có hình thức kiến trúc nhẹ nhàng, đa dạng, tôn trọng cảnh quan tự nhiên xung quanh. Công trình luôn có xu hướng gắn chặt với địa hình tự nhiên, phù hợp với khí hậu để đạt được sự hòa nhập với thiên nhiên. Tận dụng cảnh đẹp thiên nhiên để làm chủ cho thiết kế khách sạn, bởi du khách bị thu hút đến những khung cảnh sở chuộng của họ: chẳng hạn đến vùng biển vì bãi tắm, ánh nắng và thiên nhiên yên bình khoáng đạt của vùng ven biển.

Những điểm hấp dẫn thiên nhiên này phải được củng cố bằng thiết kế kiến trúc và nội thất thông qua cách sử dụng hình thể, vật liệu và màu sắc. Không gian rộng lớn bên ngoài thường được đưa vào khách sạn thông qua sảnh chính, với những diện tích lợp kính của vỏ bao che, vườn nội thất, cây cối bản xứ, vận dụng nước, màu sắc nhẹ nhàng và điêu khắc, ngoài ra còn sử dụng mô tuýp trang trí và nghệ thuật địa phương.

Bố trí khách sạn du lịch ven sông nên gần bên sông hoặc trong vịnh. Khách sạn xây dựng trên địa hình bằng phẳng nên tạo cảm giác hài hoà, nhẹ nhàng . Bố cục tổng thể của khách sạn ven sông không nên tập trung như những khách sạn ở trung tâm mà nên trải rộng ra để tận hưởng cảnh quan và khí hậu đặc trưng, tạo ra nhiều góc nhìn mở đa dạng.

Khu bốc dỡ đường xe tải phải được che dầm bằng tạo cảnh, tường ngăn và dàn hoa, tránh cảnh quan hỗn độn, tiếng ồn và mùi hôi. Hồ bơi được chú ý thiết kế có hình thù sáng tạo, xuất phát từ hình thể công trình cũng như của khu đất vì đây là một trong những khu vực công cộng mà du khách tiêu nhiều thời gian hơn ở bất kì nơi nào khác trong công trình. Hồ bơi có suối phun nước và những trang

bị khác nhằm vào đối tượng gia đình. Hồ bơi được bố trí để nhận nhiều ánh nắng nhất, nhưng ở vùng xích đạo phải có bóng mát cho phần hồ bơi.

Trong khách sạn, những khu vực che nắng và tạo cảnh phải được bố trí dọc theo bên sông, gần bó với những tiện nghi thể thao dưới nước, hồ xoáy nước, quầy rượu và khu phục vụ giải khát.

Tất cả các phòng cho khách phải có góc nhìn ra sông ít nhất là 90o. Nếu chỉ bố trí phòng của khách về một phía của hành lang thì góc nhìn ra biển có thể đạt được 180o nhưng giá thành xây dựng tăng thêm 15% và tốn kém hơn về kỹ thuật và phục vụ.

Phải được thiết kế những khu vực ăn uống, giải trí ngoài trời hướng ra phía biển để tận hưởng cảnh quan và khí hậu đặc trưng của sông Hàn. Có những dịch vụ để phục vụ cho những nhu cầu đặc trưng ở vùng biển.

Kết cấu công trình có những điểm đặc biệt phù hợp với đặc điểm địa chất khu vực, phải có khả năng chịu tải trọng ngang tốt vì gió ở vùng này là khá mạnh.

Vật liệu xây dựng công trình cũng cần đặc biệt chú ý vì hàm lượng muối ở trong không khí của vùng này rất cao do gần cửa sông.

Màu sắc sử dụng ở cả nội thất và ngoại thất công trình đều phải lựa chọn kỹ để phù hợp với những màu sắc đã có sẵn của thiên nhiên vùng biển.

## TIÊU CHUẨN QUỐC GIA XẾP HẠNG KHÁCH SẠN 5 SAO

TCVN 4391: 2009 (Xuất bản lần 2)

### ❖ Vị trí

- Thuận lợi, dễ tiếp cận, môi trường cảnh quan đảm bảo vệ sinh, an toàn.
- Môi trường cảnh quan sạch đẹp
- Vị trí rất thuận lợi

### ❖ 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.
- Nội ngoại thất thiết kế, bài trí, trang trí hợp lý.
- Công trình xây dựng chất lượng tốt, an toàn.
- Có đường cho xe lăn của người khuyết tật.
- Thiết kế kiến trúc đẹp
- Có cửa ra vào riêng cho khách.
- Vật liệu xây dựng tốt.
- Ít nhất một buồng cho người khuyết tật đi bằng xe lăn.
- Kiến trúc cá biệt.
- Toàn cảnh được thiết kế thống nhất.
- Có tầng đặc biệt (đối với khách sạn thành phố).
- Khuyến khích tính dân tộc trong thiết kế kiến trúc.

### ❖ Quy mô buồng ngủ

- Số lượng phòng tối thiểu là 150 phòng.

### ❖ Nơi để xe và giao thông nội bộ

- Có nơi để xe cho khách trong hoặc gần khu vực khách sạn (áp dụng đối với khách sạn thành phố).
- Có nơi để xe cho khách trong khu vực khách sạn, đủ cho 100% số buồng (áp dụng đối với khách sạn nghỉ dưỡng và khách sạn bên đường).
- Có nơi để xe cho khách trong khu vực khách sạn đủ cho 20% số buồng (áp dụng đối với khách sạn thành phố)
- Nơi để xe, lối đi bộ và giao thông nội bộ thuận tiện, an toàn.
- Có nơi để xe cho khách trong khu vực khách sạn đủ cho 30% số buồng (áp dụng đối với khách sạn thành phố).

### ❖ Khu vực sảnh đón tiếp

- Diện tích 100 m<sup>2</sup>.
- Diện tích 35 m<sup>2</sup> (áp dụng đối với khách sạn nổi).
- Có phòng vệ sinh nam và nữ riêng.
- Có phòng vệ sinh cho người tàn tật đi bằng xe lăn.
- Có khu vực hút thuốc riêng.

### ❖ Không gian xanh

- Cây xanh đặt ở các khu vực công cộng.
- Có sân vườn, cây xanh (áp dụng đối với khách sạn nghỉ dưỡng).
- Có sân vườn, cây xanh (không áp dụng đối với khách sạn nổi).

### ❖ Diện tích buồng ngủ, phòng vệ sinh (không áp dụng đối với khách sạn nổi)

- Buồng một giường đơn 18 m<sup>2</sup>.
- Buồng một giường đôi hoặc hai giường đơn 26 m<sup>2</sup>.
- Phòng vệ sinh 6m<sup>2</sup>.
- Buồng đặc biệt 50m<sup>2</sup> (không bao gồm phòng vệ sinh và ban công).

### ❖ Nhà hàng, bar

- Một nhà hàng Âu.
- Một nhà hàng Á .
- Một nhà hàng đặc sản và bếp.
- Ba quầy bar.
- Số ghế bằng 100% số giường.
- Phòng vệ sinh nam và nữ riêng.
- Có khu vực hút thuốc.

### ❖ Khu vực bếp

- Có bếp (Âu, Á chung) gần nhà hàng.
- Diện tích tương xứng với phòng ăn.
- Thông gió tốt.
- Ngăn chặn được động vật, côn trùng gây hại.
- Tường phẳng, không thấm nước, ốp gạch men cao 2 m.
- Trần bếp phẳng, nhẵn, không làm trần giả.
- Sàn phẳng, lát vật liệu chống trơn, dễ cọ rửa.
- Khu vực sơ chế và chế biến nhiệt, nguội được tách riêng.
- Có phòng đệm, đảm bảo cách âm, cách nhiệt, cách mùi giữa bếp và phòng ăn.

- Có lối chuyển rác tách biệt, đảm bảo vệ sinh.
- Lối thoát hiểm và thông gió tốt.
- Có phòng vệ sinh cho nhân viên bếp.
- Bếp Âu.
- Bếp Á.
- Bếp bánh.
- Bếp nguội.
- Bếp cho nhân viên.
- Khu vực soạn chia thức ăn.
- Bếp ăn đặc sản.

#### ❖ Kho

- Có kho bảo quản nguyên vật liệu, thực phẩm, thiết bị dự phòng.
- Có các kho lạnh (theo loại thực phẩm).
  - ❖ **Phòng hội nghị, hội thảo, phòng họp** (áp dụng đối với khách sạn thành phố và khuyến khích đối với các loại khách sạn khác)
    - Khu vực dành cho hội nghị, hội thảo diện tích 200 m<sup>2</sup>.
    - Sân chờ, đăng ký khách và giải khát giữa giờ.
    - Một phòng hội nghị 300 ghế có phòng phiên dịch (cabin).
    - Hai phòng hội thảo.
    - Hai phòng họp.
    - Cách âm tốt.
    - Phòng vệ sinh nam và nữ riêng.

#### ❖ 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 nam và nữ riêng.
- Phòng họp nội bộ.
- Phòng tắm.
- Phòng ăn.
- Phòng thư giãn.

### 6. Một số dây chuyền và cách tổ chức khách sạn tham khảo

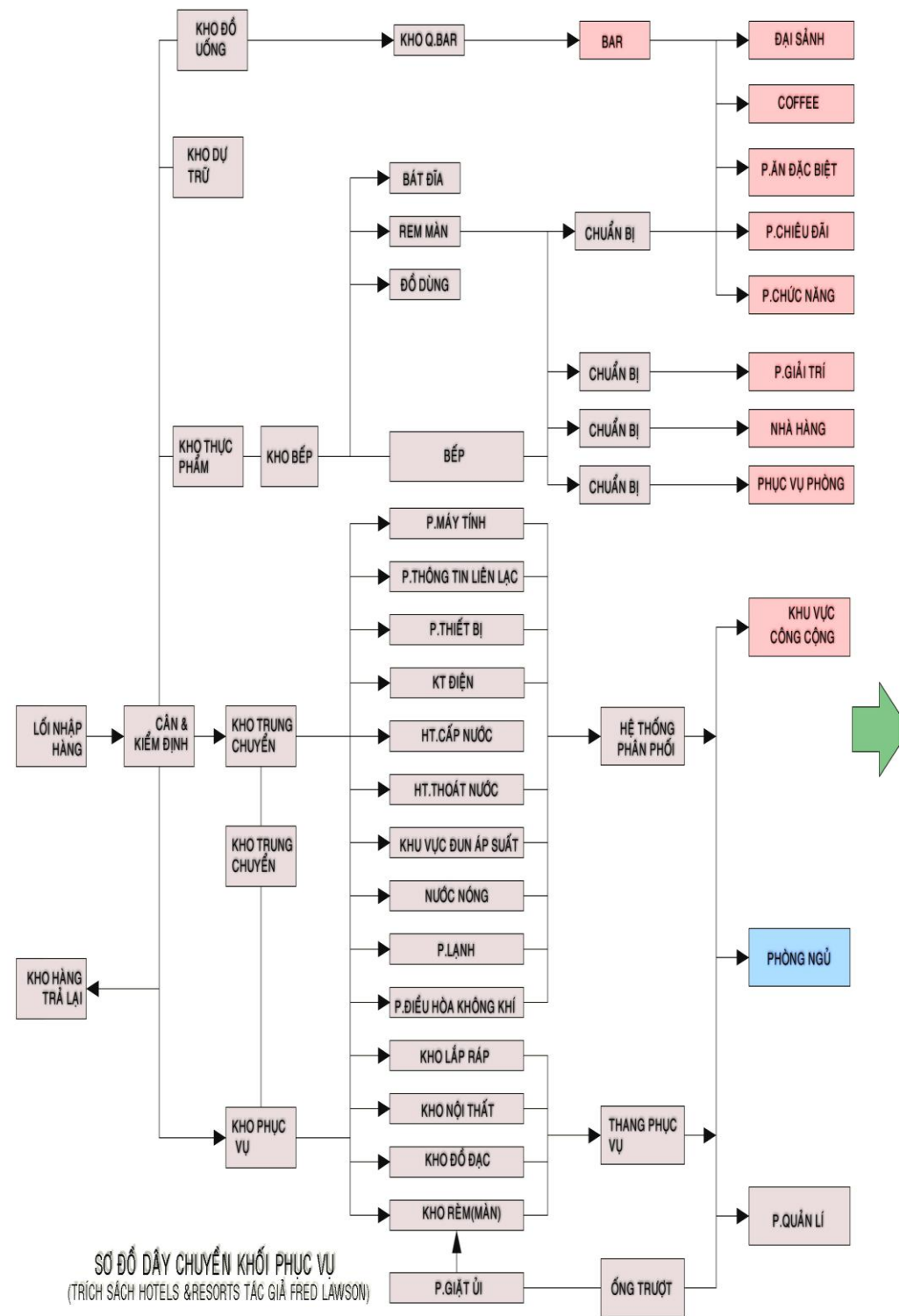
Khách sạn du lịch hiện đại ngày nay nhìn chung dây chuyền và các khu chức năng trong khách sạn cơ bản là giống nhau. Tuy nhiên để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách du lịch khách sạn

ngày nay còn có thêm một số không gian công cộng mới như : phòng hội nghị , health club , các không gian giải trí hiện đại khác....

#### a) Sơ đồ công năng

**b) Khối phục vụ**

Việc thiết kế đòi hỏi phải có các khu dịch vụ không được chồng chéo lên nhau, nhằm phục vụ khách một cách nhanh chóng nhất..



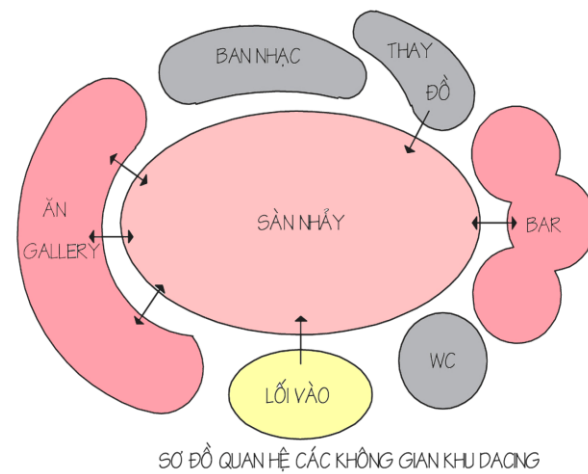
**c) Khối công cộng**

Dây chuyền khối chức năng công cộng với sảnh riêng:

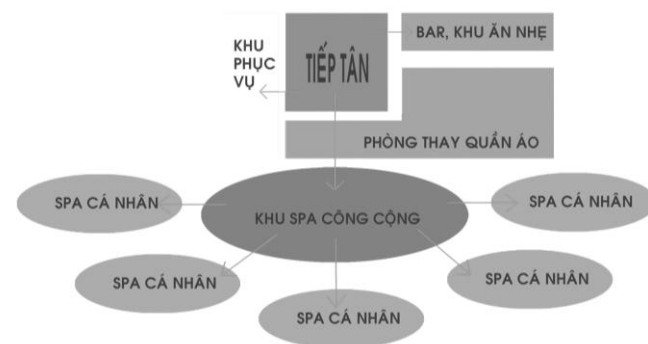
Khối công cộng trong khách sạn ngoài chức năng phục vụ khách trong khách sạn còn phục vụ khách vắng lai. Vì thế khối công cộng nên bố trí một sảnh riêng để không ảnh hưởng đến những du khách trong khách sạn. Khi bố trí sảnh riêng như vậy mức độ an ninh và an toàn cho du khách trong khách sạn được đảm bảo hơn.

o **Khu nhà hàng**

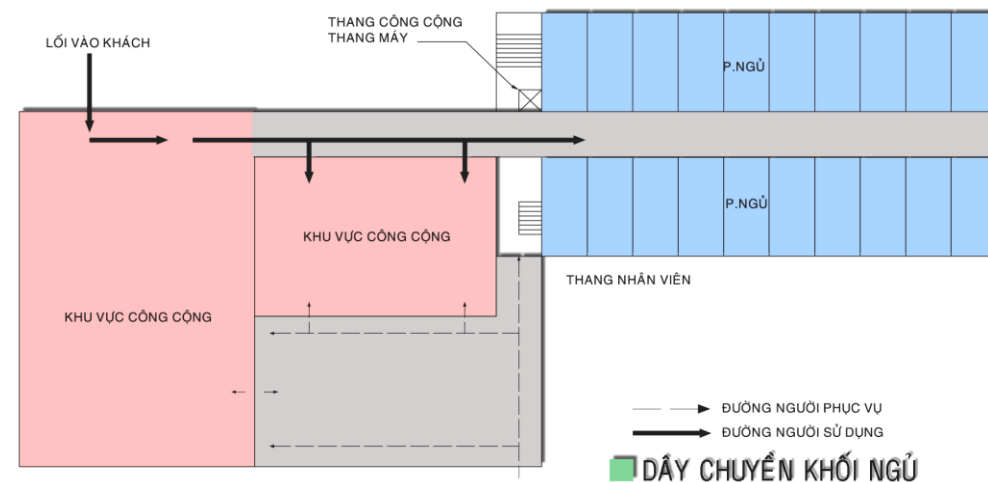
o Khu dancing



d) Khu health club



e) Khối ngũ diển hình



II - LÝ DO CHỌN ĐỀ TÀI VÀ HƯỚNG NGHIÊN CỨU

A. Lý do chọn đề tài

❖ Sự cấp thiết của công trình

Du lịch đang trở thành một trong những ngành kinh tế tổng hợp phát triển nhanh nhất, lớn nhất trên bình diện thế giới, góp phần đặc biệt quan trọng vào sự phát triển và thịnh vượng của nhiều quốc gia. Đặc biệt, đối với các nước đang phát triển, du lịch được coi là ngành kinh tế trọng yếu, góp phần thúc đẩy các ngành kinh tế khác phát triển, tăng thu ngoại tệ, tạo nhiều việc làm và nâng cao mức sống của người dân. Phát triển du lịch là một trong những công cụ xóa đói, giảm nghèo và tăng trưởng kinh tế.

Ở nước ta hiện nay, du lịch đang trở thành ngành kinh tế quan trọng trong chiến lược phát triển kinh tế xã hội, góp phần tích cực vào quá trình đổi mới và hội nhập quốc tế. Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ X đã khẳng định: “Trong những năm tới, du lịch phải được đầu tư đúng mức, đồng thời phải nâng cao chất lượng, hiệu quả hoạt động du lịch cho tương xứng với tiềm năng của đất nước, phù hợp với tiến trình hội nhập quốc tế của đất nước; phát triển du lịch để đưa hình ảnh nước ta trở thành điểm đến của khu vực và thế giới”.

Cùng sự lớn mạnh của du lịch cả nước, du lịch Hải Phòng đã có sự phát triển mạnh mẽ, trở thành một trong những trung tâm du lịch lớn hiện nay. Hải Phòng là thành phố nằm trong tam giác tăng trưởng kinh tế quan trọng của khu vực phía Bắc, đồng thời cũng là một cực của tam giác động lực tăng trưởng du lịch vùng du lịch Bắc Bộ: Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh. Hải Phòng nằm ở vị trí giao lưu thuận lợi với các tỉnh trong nước và quốc tế thông qua hệ thống giao thông đường bộ, đường sắt, đường biển, đường sông và đường hàng không, có nguồn tài nguyên thiên nhiên và nhân văn hết sức đa dạng và phong phú. Bộ Chính trị đã có Nghị quyết số 32 NQ/TW ngày 05/08/2003 về Xây dựng và phát triển thành phố Hải Phòng trong thời kỳ Công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước: “Phát triển Hải Phòng thành trung tâm du lịch của vùng Duyên hải bắc bộ trong đó xây dựng đảo Cát Bà cùng với Đồ Sơn, Hạ Long trở thành một trong những trung tâm du lịch quốc tế của cả nước”.

Những năm gần đây, đặc biệt trong điều kiện hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng, Hải Phòng luôn là một điểm đến lý tưởng để du khách trong và ngoài nước có cơ hội khám phá những nét độc đáo về

du lịch sinh thái. Sản phẩm tour du lịch của Hải Phòng ngày càng đa dạng và lôi cuốn, với hệ thống biển, đảo, di tích đền miếu và giá trị văn hoá truyền thống lễ hội, tài nguyên di sản văn hoá... điều đó đã góp phần làm phong phú các tour du lịch trên địa bàn. Sự phát triển đó tạo ra hiệu quả kinh doanh đáng khích lệ, góp phần không nhỏ trong tổng sản phẩm xã hội, cũng như ngân sách của thành phố. Hiện nay, Hải Phòng đang tiến hành quy hoạch khu du lịch Đồ Sơn, đồng thời xây dựng đề án trình UNESCO công nhận Cát Bà trở thành Di sản thiên nhiên thế giới.

Tuy nhiên, Du lịch Hải Phòng còn không ít hạn chế và yếu kém. Đó là: chưa khai thác hết tiềm năng, lợi thế; công tác quy hoạch chưa theo kịp được đà phát triển nhanh chóng, còn mang nặng tính tự phát. Du lịch Hải Phòng không có sự quảng bá tốt, thiếu những sản phẩm du lịch độc đáo, những thương hiệu mạnh để đủ sức cạnh tranh ngay ở trong nước, chứ chưa nói đến quốc tế. Thu hút và huy động vốn đầu tư vào lĩnh vực du lịch còn khiêm tốn, vì vậy chưa có những công trình lớn làm điểm nhấn cho phát triển ngành. Là một thành phố lớn, đô thị loại 1, song đến nay thành phố vẫn chưa có khách sạn 5 sao, hạn chế trực tiếp đến việc tổ chức các sự kiện quốc tế lớn ở Hải Phòng.

#### ❖ Lợi thế về địa điểm

Khu du lịch Đồ Sơn nằm về phía Đông Nam nội thành đô thị Hải Phòng. Ba phía là bán đảo: phía Đông, phía Tây, phía Nam đều là biển. Phần đất liền của bán đảo nối với huyện Kiến Thụy. Nếu theo đường bộ, qua cầu Rào tháng đường 14 vượt khoảng 20 km sẽ tới Đồ Sơn, nhưng nếu theo đường biển từ xa vài hải lý ta đã thấy một Mạch núi giống như con rồng vươn ra biển cả.

Được mệnh danh là mảnh đất của những huyền thoại, Đồ Sơn mang trong mình vẻ đẹp hùng vĩ và đầy nên thơ của cả một vùng trời mây sóng nước, ghi dấu những truyền thuyết kim cổ. Đồ Sơn là khu du lịch lừng danh với bãi tắm và những thắng cảnh có một không hai trong cả nước.

Đồ Sơn là một lãnh hải bán sơn địa, có non nước hư ảo tựa chôn bồng lai, là trung tâm nghỉ ngơi du lịch của kỳ thú từ xa xưa. Đồ Sơn quyến rũ du khách bởi khí trời trong sạch của gió, cái mặn mà của biển và một cảnh sắc thiên nhiên sơn thủy hữu tình. Không phải ngẫu nhiên mà Đồ Sơn được chọn làm nơi nghỉ dưỡng của các bậc vua chúa ngày xưa và cá quan lại thời Pháp. Đến Đồ Sơn bạn có thể chọn cho mình chuyến du lịch Đồ Sơn 1 ngày hoặc lâu hơn một chút thì sẽ là du lịch Đồ Sơn 2 ngày 1 đêm.

Khu du lịch Đồ Sơn được thiên nhiên biệt đãi, tặng thưởng vẻ đẹp “sơn thủy hữu tình” và trở thành điểm tham quan, nghỉ dưỡng ưa chuộng của nhiều du khách. Đến Đồ Sơn du khách được tận hưởng khí trời trong sạch cùng các dịch vụ, tắm biển, đi mô tô nước, dù bay bãi biển, câu cá, thăm đảo Hòn Dấu, khu du lịch Hòn Dấu, ngọn Hải đăng.

Ngoài ra, hệ thống các di tích, danh thắng nhà nước, biệt thự, công viên, rừng nguyên sinh là đặc trưng của du lịch Đồ Sơn, tăng sức hút và thêm sự lựa chọn cho du khách. Du lịch Đồ Sơn kết nối chặt chẽ các khu, điểm du lịch phụ cận như Cát Bà, Hạ Long, khu Vương triều nhà Mạc, đồng quê Tiên Lãng...

Đồ Sơn đã được biết đến với những bãi tắm nổi tiếng từ thời Pháp, phong cảnh đẹp, môi trường trong lành, di tích lịch sử, văn hoá, lễ hội có giá trị du lịch cao. Diện tích khu du lịch Đồ Sơn là 3.123 ha, hàng năm đón gần 6 triệu lượt khách du lịch. Với các loại hình du lịch sinh thái rừng - biển đặc sắc, du lịch nghỉ dưỡng và tham dự các lễ hội vùng biển độc đáo như: Lễ hội chọi trâu, lễ hội đảo Dấu....



Khu du lịch Đồ Sơn nhìn từ trên cao

#### ❖ Lợi thế về tiềm năng du lịch mang đến giá trị kinh tế

Mấy năm trở lại đây lượng khách du lịch đổ về Hải Phòng tăng đột biến, nó mang đến một lợi thế rất lớn cho việc phát triển du lịch tại đây.

Như vậy lượng khách không ngừng tăng trong những năm qua cho thấy tiềm năng rất lớn về du lịch. Khả năng sinh lợi cao khi phát triển du lịch, nhất là khai thác bờ biển.

#### ❖ Lợi thế về đầu tư

Vốn ngân sách Nhà nước tiếp tục tập trung vào việc hỗ trợ đầu tư, phát triển kết cấu hạ tầng du lịch Hải Phòng, trước hết là các trọng điểm du lịch quốc gia và các vùng có tiềm năng phát triển



du lịch, đặc biệt là các khu du lịch gắn với các di tích văn hóa - lịch sử đã được quy hoạch và có chiến lược phát triển đến năm 2015 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt'.

'Tiếp tục hỗ trợ từ ngân sách Nhà nước cho việc thực hiện chương trình hành động quốc gia về du lịch'.

Để thực hiện chủ trương trên, thành phố cần chuẩn bị tốt để Trung ương có thể dành vốn đầu tư thoả đáng cho các nhu cầu xây dựng Hải Phòng từng bước trở thành trung tâm du lịch của khu vực, cả nước và quốc tế. Trước mắt cần xây dựng Đồ Sơn, Cát Bà thành Trung tâm du lịch sinh thái biển, nghỉ dưỡng. Phát triển nhiều loại hình dịch vụ bổ trợ nhằm khai thác có hiệu quả tiềm năng văn hoá của địa phương để phát triển du lịch và bảo tồn giá trị văn hoá truyền thống.

**B. Hướng nghiên cứu**

1- Cảnh quan :Khai thác yếu tố cảnh quan, địa hình ,tài nguyên biển cùng với khí hậu đặc trưng của biển Hải Phòng 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.

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

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

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

**C. Mục tiêu đề tài**

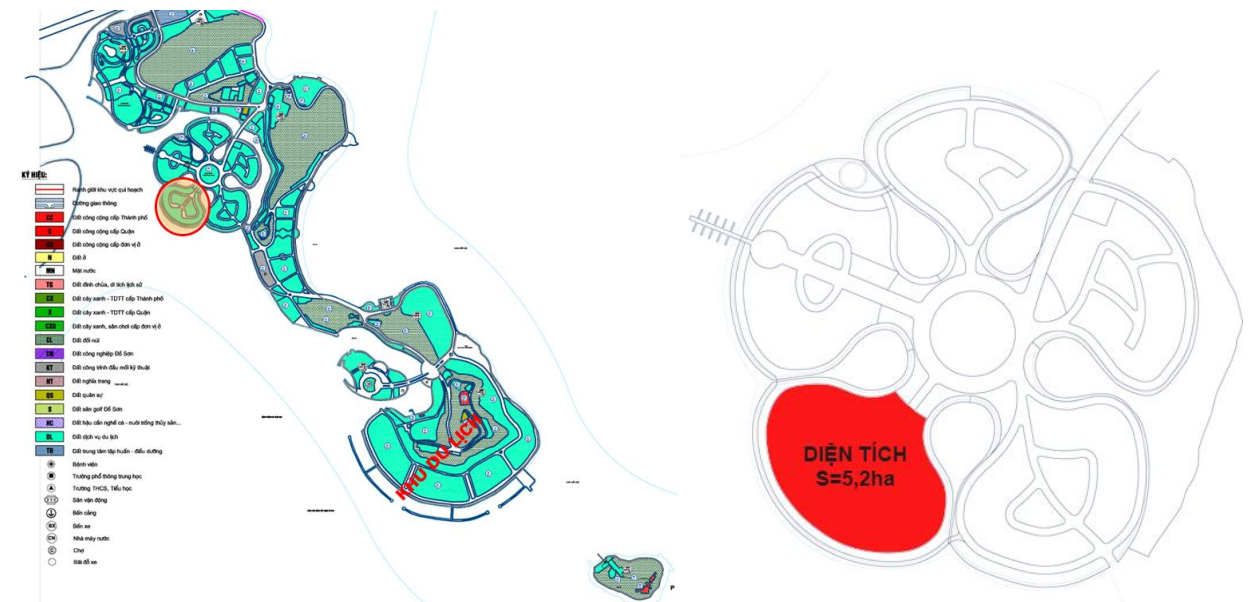
Nhằm tạo ra một không gian lý tưởng cho con người. Tiện nghi cao, gần gũi với thiên nhiên,có các dịch vụ thương mại và vui chơi giải trí đầy đủ. Trong một không gian có hình thức kiến trúc nhẹ nhàng biết gắn kết, biết gắn kết với thiên nhiên một cách hài hòa. Mỗi cá thể thông qua những hoạt động của 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.

**PHẦN NỘI DUNG ĐỀ TÀI**

**I. PHÂN TÍCH HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT**

**1. Vị trí xây dựng công trình :**



Vị trí khu đất xây dựng thuộc quận Đồ Sơn – Hải Phòng

**Quận Đồ Sơn** là một bán đảo có diện tích 42,37 km<sup>2</sup> với ba mặt giáp biển nằm ở phía Đông thành phố Hải Phòng, cách trung tâm thành phố khoảng 22 km về hướng Đông Nam.

**Đảo Hoa Phượng** là đảo nhân tạo đầu tiên tại Việt Nam đang được xây dựng ở trung tâm khu du lịch, nghỉ mát Đồ Sơn (thuộc khu II), phường Vạn Hương, quận Đồ Sơn, Hải Phòng. Cùng với quy hoạch đã được phê duyệt của thành phố Hải Phòng, đảo Hoa Phượng sẽ cách sân golf Đồ Sơn 3 km, sân bay Cát Bi 20 km, Vịnh Hạ Long 10 hải lý, Hà Nội 90 km bằng đường cao tốc và 2giờ di chuyển từ thành phố Hồ Chí Minh bằng máy bay.

Khu đất xây dựng dự án thuộc cánh số 3 phía Nam của đảo Hoa Phượng, nơi xa bờ nhất. Diện tích xây dựng : 52406 m<sup>2</sup>

**2. Đặc điểm khí hậu - khí tượng thủy văn khu vực Hải Phòng:**

a) **Nhiệt độ**

Nhiệt độ trung bình năm khu vực dự án đạt 23,3<sup>0</sup>C, nhiệt độ trung bình tháng cao nhất vào tháng VII đạt 29,0<sup>0</sup>C tại Hòn Dấu và nhiệt độ trung bình tháng thấp nhất vào tháng I đạt 16,3<sup>0</sup>C tại Phù Liễn. Nhiệt độ tối cao đạt 41,5<sup>0</sup>C vào tháng V/1914 tại Phù Liễn; 38,6<sup>0</sup>C vào tháng VII/1968 tại Bạch Long Vĩ.

Xu thế biến đổi của nhiệt độ tăng trong các thập kỷ gần đây. Tại Phù Liễn nhiệt độ trung bình năm thời kỳ 1981-1990 tăng  $0,10^{\circ}\text{C}$  so với thời kỳ 1961-1970, 1971-1980. Nhiệt độ trung bình thời kỳ 1991-2000, 2001-2008 tăng  $0,3^{\circ}\text{C}$  so với thời kỳ 1981-1990.

#### b) Độ ẩm

Độ ẩm tương đối trung bình năm đạt 86-86%, độ ẩm trung bình tháng cao nhất đạt 90-91% vào các tháng cuối mùa đông khi có mưa phùn ẩm ướt và đạt 86-88% vào các tháng VII, VIII khi có mưa. Độ ẩm trung bình tháng thấp nhất vào các tháng XI, XII khi có gió mùa đông bắc khô hanh thổi về nhiều đợt.

#### c) Bốc hơi

Bốc hơi piche năm trung bình nhiều năm đạt 709mm tại Phù Liễn, 839 mm tại Hòn Dấu, 1461 mm tại Bạch Long Vĩ. Những trạm thuộc các đảo có lượng bốc hơi nhiều hơn do có tốc độ gió trung bình năm lớn. Trong năm lượng bốc hơi tháng trung bình đạt cao nhất vào tháng VII. Lượng bốc hơi tháng nhỏ nhất xảy ra vào tháng III khi có mưa phùn ẩm ướt trời u ám và nhiều mây.

#### d) Chế độ mưa

Tổng lượng mưa trung bình năm 1970 đến năm 2002 là 1484 mm, trong đó lượng mưa lớn thường tập trung vào mùa mưa từ tháng 4 đến tháng 10. Tháng 8 là tháng có tổng lượng mưa trung bình lớn nhất khoảng 335 mm, tháng 1 là tháng có tổng lượng mưa trung bình nhỏ nhất khoảng 18mm. Tổng lượng mưa trung bình trong mùa mưa là 1281,8mm, tổng lượng mưa trung bình mùa khô là 202mm. Tổng lượng mưa năm lớn nhất là 2298mm ( năm 1973). Trong mùa mưa, tháng 8 là tháng có số ngày mưa lớn nhất khoảng 22 ngày. Số ngày mưa trung bình năm là 116 ngày. Lượng mưa ngày lớn nhất đo được là 320,5 mm (ngày 14/7/1992).

#### e) Đông

Khu vực Hải Phòng, đông thường xuất hiện với tần suất đáng kể bắt đầu vào tháng 3 và kết thúc vào cuối tháng 10. Trong những tháng này, trung bình mỗi tháng số ngày có đông là 6 ngày. Các tháng còn lại trong năm số ngày có đông thường rất ít. Tổng số ngày có đông từ năm 1970 đến năm 2002 là 2008 ngày, trung bình hàng năm có 60 ngày đông tương đương 2 tháng xuất hiện đông.

#### f) Chế độ gió

Theo tài liệu gió tại Hòn Dấu từ năm 1997 đến năm 2002 cho thấy gió có tốc độ lớn nhất đo được là 40m/s xuất hiện vào tháng 6 năm 1989 hướng Nam và Tây Nam (S, SW); tháng 7 năm 1977 theo hướng Bắc Tây Bắc và tháng 7 năm 1980 theo hướng Nam, Đông Nam, nhìn chung vào tháng 6; 7; 8 thường có gió mạnh.

Dựa vào gió đo thực đo đã tính tần suất tốc độ và hướng gió vẽ hoa gió tổng hợp các tháng và năm. Nhìn vào hoa gió tổng hợp cho thấy gió chủ yếu ở tốc độ gió từ 0,1-8,9 m/s. Gió thịnh hành nhất là hướng Đông với tần suất chiếm 29,55%; Gió hướng Bắc chiếm 14,71%; Gió lặng chiếm 4,97%. Các

tháng từ tháng 11 đến tháng 4 gió thịnh hành hướng Đông và hướng Bắc, tháng 6 và tháng 8 gió thịnh hành hướng Nam và Đông Nam. Gió tại Hòn Dấu phần lớn có tốc độ từ 1 đến 9m/s, tốc độ từ 9m/s trở lên chiếm rất ít.

#### g) Chế độ bão và áp thấp nhiệt đới

Trung bình mỗi năm Hải Phòng chịu ảnh hưởng của 35 cơn bão hoặc ATNĐ (Bình quân cả nước 67 cơn bão/năm) trong đó từ 12 cơn bão hoặc ATNĐ đổ bộ trực tiếp gây thiệt hại về công trình, dê điều và dân sinh. Bão và áp thấp đổ bộ thường kèm theo mưa lớn và nước dâng gây ngập lụt vùng cửa sông ven biển.

Một số cơn bão lớn trong lịch sử đã gây thiệt hại lớn về dê điều và dân sinh kinh tế cho thành phố Hải Phòng như sau:

Bão Kate ngày 26/09/1988 sức gió mạnh cấp 12 gặp triều cường gây vỡ 158 đoạn dê biển.

Bão Wendy ngày 27/07/1968 có gió mạnh cấp 12.

Bão Vera ngày 18/07/1983 có gió mạnh cấp 12

Các cơn bão lớn cấp 11, 12 đã xảy ra vào tháng 9/1956, tháng 9/1958, tháng 8/1983, tháng 9/1986, tháng 6/1992.

Mưa trong bão chiếm tỷ lệ 40% tổng lượng mưa năm, lượng mưa 24 giờ lớn nhất đạt 420 mm (22/09/21927), lượng mưa 03 ngày lớn nhất đo được từ 6-8/08/1995 đạt 800mm tại An Hải, 728 mm tại Thủy Nguyên.

Trong năm 2005 có 03 cơn bão rất mạnh đổ bộ vào các tỉnh từ Quảng Ninh tới Nghệ An, Hải Phòng chịu ảnh hưởng trực tiếp của bão nên chịu thiệt hại nặng nề về dân sinh kinh tế và hệ thống công trình thủy lợi như dê điều. Diễn biến của các cơn bão như sau:

Bão số 2 năm 2005 (Washi) ngày 31/05/2005: bão số 2 đã đổ bộ vào khu vực phía đông bắc bộ trong đó có Hải Phòng với sức gió mạnh cấp 9,10 giật cấp 11. Thời điểm bão đổ bộ vào trùng với thời kỳ triều cường lúc 11 giờ, mực nước triều tại Hòn Dấu là 2,9m gây nước dâng rất lớn ở khu vực ven biển và cửa sông, với chiều cao sông lớn nhất đo được vào lúc 13 h là 3,60m. Hướng gió bão chủ yếu là hướng gió Đông nam thổi trực diện vào bờ biển kết hợp với nước dâng rất cao. Các trị số mực nước tại các trạm thủy văn đạt mức lịch sử. Bão số 2 gây thiệt hại cho các tuyến dê biển Cát Hải dê biển cấp I, II.

Bão số 6 năm 2005 Vicente: Bão đổ bộ trực tiếp tới Hải Phòng, trên đất liền có gió cấp 8 cấp 9 giật cấp 10. Sóng lớn, thủy triều và nước dâng do bão đã duy trì trong thời gian từ 10h tới 22h tương ứng với mực nước thủy triều ở Hòn Dấu từ 2,2 tới 3,0m. Bão số 06 gây thiệt hại nặng nề cho các tuyến dê biển vừa khôi phục sau cơn bão số 2.

- Bão số 7 (Damrey): Bão đổ bộ vào Hải Phòng lúc 9h ngày 27/09, bão số 7 trực tiếp đổ bộ vào Hải Phòng gây gió mạnh cấp 9, cấp 10 giật trên cấp 10. Bão kết hợp với triều cường (Hmax tại Hòn Dấu 3,2m) gây nước dâng lớn ở vùng cửa sông uy hiếp nghiêm trọng tới hệ thống dê biển và dê cửa sông.

#### h) Đặc điểm thủy hải văn

##### - **Mực nước triều**

Khu vực Hải Phòng chịu ảnh hưởng rất mạnh của thủy triều. Thủy triều ở đây thuộc chế độ nhật triều thuần nhất, trong tháng có khoảng 25 ngày có 1 lần nước lớn và 1 lần nước ròng, độ lớn triều ở đây thuộc loại lớn, khoảng 3m đến 4m vào thời kỳ triều cường.

Một số đặc trưng thủy triều thực đo quan trắc được (trạm Hòn Dấu - hệ cao độ Hải đồ):

- Mực nước triều cao nhất: +4,21m (22/10/1995)
- Mực nước triều thấp nhất: -0,03m (2/1/1991)
- Mực nước có suất bảo đảm 1% mực nước giờ quan trắc được: +3,75m
- Mực nước có với suất bảo đảm 99% mực nước giờ quan trắc được: +0,8m
- Mực nước có với suất bảo đảm 50% quan trắc được: +2,25m
- Mực nước thấp nhất ứng với suất bảo đảm 4% quan trắc được: -0,3m

##### - **Chế độ sóng**

Sóng ở vùng biển Hải Phòng có hướng chính tập trung là Đông, Đông Nam và Nam. Độ cao sóng thay đổi theo mùa, tùy thuộc vào hướng gió và cường độ gió thổi.

*Trong thời kỳ mùa đông (tháng XII – III):* Ngoài khơi các hướng sóng thịnh hành là Đông Bắc (61%), Đông (15%) và ven bờ là Đông (34%), Đông Nam (22%), Đông bắc (11%) với độ cao sóng trung bình 1,2m ở ngoài khơi, 0,8m ở ven bờ; độ cao sóng cực đại có thể tới 6m ở ngoài khơi và 3,5 m ở ven bờ.

*Trong thời kỳ mùa hè (tháng VI- IX):* các hướng sóng thịnh hành ngoài khơi là Nam, Đông Nam, Đông với tần suất tổng cộng dao động từ 40 – 75%, trong đó hướng sóng Nam chiếm tần suất cao nhất (37%); ngược lại vùng ven bờ hướng sóng chính là Đông Nam với tần suất chiếm trung bình 24%. Độ cao sóng trung bình ngoài khơi 1,2 – 1,4m và ven bờ 1,0-1,2m; Độ cao lớn nhất ngoài khơi 7,0-9,0m và ven bờ 4,0-5,0m.

##### - **Dòng chảy**

Cũng theo kết quả khảo sát cho thấy tại vùng biển nghiên cứu dòng chảy có hướng chủ đạo là hướng Nam (tháng 4) và hướng Đông (tháng 7). Tuy có khác nhau về hướng trong cả hai đợt khảo sát nhưng cùng nằm trong cung của hướng dòng chảy tách bởi giới hạn từ hướng SE đến hướng S. Tốc độ của dòng chảy có xu thế giảm dần từ tầng mặt đến tầng đáy.

##### - **Độ mặn của nước biển**

Trong khu vực nghiên cứu độ mặn xảy ra trong kỳ từ 1970 đến 2002 là 3,35. Độ mặn trung bình là 1,99. Tại đây do ảnh hưởng của dòng chảy sông nên trong mùa mưa độ mặn giảm đi nhiều trung bình 0,62; có lúc độ mặn bằng không.

##### - **Nhiệt độ nước biển**

Theo số liệu đo đạc liên tục từ năm 1970 đến 2002 tại Hòn Dấu cho thấy nhiệt độ trung bình của nước biển là 22,2°C. Nhiệt độ cao nhất là 35°C và nhiệt độ thấp nhất là 6,20°C. Các tháng mùa hè có nhiệt độ cao nhất (từ 27°C đến 35°C). Tháng 1 có nhiệt độ thấp nhất dao động trên dưới 18,5°C.

##### - **Chế độ thủy triều và nước dâng**

Thủy triều khu vực dự án mang đặc trưng điển hình của chế độ thủy triều ven bờ vịnh Bắc bộ đó là chế độ nhật triều tương đối thuần khiết với biên độ dao động lớn. Thông thường trong ngày xuất hiện một đỉnh triều và một chân triều. Một tháng có 2 kỳ nước lớn với biên độ dao động mực nước từ 2-4m, mỗi kỳ kéo dài 12-13 ngày. Ở thời kỳ nước kém tính chất nhật triều giảm đi rõ rệt, ngược lại tính chất bán nhật triều tăng lên, trong ngày xuất hiện 2 đỉnh triều và 2 chân triều.

Nước dâng do bão: Hầu hết các cơn bão đổ bộ vào Hải Phòng đều rơi vào thời kỳ nước triều thấp hoặc trung bình. Theo tài liệu quan trắc trong vòng 40 năm từ năm 1953-1993 chỉ có 1-2 lần vào ngày 26/7/1955 và trong cơn bão số 7 năm 1968 rơi vào lúc triều cường. Tuy nhiên các trận bão hàng năm đều có thể gây ra nước dâng lên dưới 1m tần suất 88% (theo Viện Cơ học Viện Khoa học Việt Nam).

### 3. Cảnh quan:

Với vị trí và địa hình được thiên nhiên ưu đãi, Đồ Sơn – Hải Phòng là một tài nguyên cảnh quan đa dạng, phong phú của miền Bắc nói riêng và Việt Nam nói chung. Nơi đây có một bán đảo nhỏ do dãy núi Rồng vươn ra biển tới 5km, với hàng chục mỏm đồi cao từ 25 đến 130m. Đồ Sơn sở hữu những bờ biển uốn cong rất đổi mềm mại và quyến rũ. Ngoài khơi xa còn rải rác nhiều đảo trên khắp mặt biển, đặc biệt có đảo Cát Bà và xa xa là đảo Bạch Long Vĩ tuyệt đẹp. Khu du lịch Đồ Sơn được xác định là một trong ba khu du lịch trọng điểm trong vùng du lịch duyên hải Bắc Bộ là "Đồ Sơn – Cát Bà – Vịnh Hạ Long".

Vừa có núi, biển và hải đảo tạo nên cảnh quan thiên nhiên đặc sắc cho Đồ Sơn – Hải Phòng. Nhờ đó, giá trị du lịch và nghỉ dưỡng của Đảo Hoa Phượng có giá trị tăng lên gấp bội phần.

**Điều kiện tự nhiên thuận lợi giúp du khách đến tham quan nghỉ mát. Mặt khác tạo điều kiện cho các công trình du lịch phát triển thúc đẩy ngành du lịch của TP Hải Phòng.**

## II. QUY MÔ CÔNG TRÌNH

### 🚧 Công trình thuộc thể loại khách sạn du lịch.

Tổng diện tích khu đất là :52406 m<sup>2</sup>.



Mặt bằng tổng thể công trình

### 🚧 Công trình bao gồm các hạng mục chính sau :

1. Lối vào chính.
2. Bãi để xe ô tô.
3. Khối khách sạn Đồ Sơn 5 sao 59 tầng.
4. Sân chơi thể thao.
5. Cảnh quan công viên
6. Nhà tắm, thay đồ bãi biển.
7. Bể bơi ngoài trời.
8. Bãi tắm thiên nhiên Tiên Sa.
9. Bến tàu khách Hoa Phượng.
10. Bến thủy phi cơ.

## KHỐI KHÁCH SẠN

### NHIỆM VỤ THIẾT KẾ KHÁCH SẠN

#### 1. QUY MÔ CÔNG TRÌNH

Khách sạn có quy mô 576 phòng ngủ tiêu chuẩn 5 sao, công trình tiêu chuẩn xây dựng cấp I, chiều cao công trình 64 tầng ,(trong đó có 5 tầng hầm và 3 tầng kỹ thuật ), chiều cao các phòng ngủ 4m , chiều cao các tầng công cộng từ 4.2m đến 5m .

Diện tích xây dựng khách sạn : 52406 m<sup>2</sup>

#### 2. NỘI DUNG KHỐI KHÁCH SẠN

<b>1. Khối ngủ: 286 buồng</b>		
- phòng ngủ đặc biệt	: 20% 80m <sup>2</sup> x 115 phòng	9200 m <sup>2</sup>
- phòng ngủ loại tiêu chuẩn 1	: 60% 60m <sup>2</sup> x 346 phòng	20760 m <sup>2</sup>
- phòng ngủ loại tiêu chuẩn 2	: 20% 70m <sup>2</sup> x 115 phòng	9200 m <sup>2</sup>
- Các phòng trực tầng (tính cả diện tích phụ)		900 m <sup>2</sup>
<b>2. Khối công cộng</b>		
<b>a. Nhóm sảnh (các khu vực)</b>		
- Sảnh chính		150m <sup>2</sup>
- Khu đợi		100m <sup>2</sup>
- Các sảnh phụ		125m <sup>2</sup>
- Tiếp đón (Reception), Kế toán (cạnh reception)		80m <sup>2</sup>
- Điện thoại công cộng, kiot ATM		50m <sup>2</sup>
- Phòng đọc sách báo, truy cập internet		52m <sup>2</sup>
<b>b. Nhóm ăn uống, nhà hàng, hội thảo</b>		
- Phòng ăn Âu		880m <sup>2</sup>
- Phòng ăn Á		880m <sup>2</sup>
- Các phòng ăn nhỏ		560m <sup>2</sup>
- Phòng ăn cho nhân viên		85m <sup>2</sup>
- Bar-cafe		460m <sup>2</sup>
- Khu vực giải khát (bao gồm khu SPA +hội nghị)		720m <sup>2</sup>
- Phòng hội nghị 250 chỗ		1000m <sup>2</sup>

- Phòng hội nghị 100 chỗ	420m <sup>2</sup>
- Khu vực kho,phục vụ	64m <sup>2</sup>
- Khu hội thảo	570m <sup>2</sup>
- Các phòng họp	40m <sup>2</sup> /p
<b>c. Nhóm bếp</b>	
- Các kho thực phẩm	110m <sup>2</sup>
- Kho dụng cụ đồ bếp	42m <sup>2</sup>
- Bếp á	150m <sup>2</sup>
- Bếp âu	150m <sup>2</sup>
- Gia công	150m <sup>2</sup>
- Soạn,phục vụ,rửa bát đĩa	50m <sup>2</sup>
- Bếp cho nhân viên	165m <sup>2</sup>
<b>d. Nhóm giải trí,thể thao</b>	
- Bể bơi nhỏ	150m <sup>2</sup>
- Các buồng tắm tráng và thay đồ	100m <sup>2</sup>
- Phòng tập thể hình	660m <sup>2</sup>
- CLB thể dục hèm mỹ	660m <sup>2</sup>
- Khu massage xông hơi nam	400m <sup>2</sup>
- Khu massage xông hơi nữ	400m <sup>2</sup>
- Quầy bar	63m <sup>2</sup>
- Giải lao	80m <sup>2</sup>
- Vũ tr-ờng	1000m <sup>2</sup>
- Casino:	
+ Khu đánh bạc với ng-ời	660m <sup>2</sup>
+ Khu đánh với máy	660m <sup>2</sup>
+ Khu VIP	780m <sup>2</sup>
<b>3. Khối hành chính, quản trị, kỹ thuật</b>	
<b>a. Nhóm hành chính,quản trị</b>	
- Giám đốc khách sạn	30m <sup>2</sup>
- Họp nội bộ	42m <sup>2</sup>
- Phòng hành chính quản trị	60m <sup>2</sup>
- Y tế	20m <sup>2</sup>
- Phòng nghỉ nhân viên	150m <sup>2</sup>
<b>b. Nhóm kho-kỹ thuật</b>	
- Kho đồ vải chăn màn	70m <sup>2</sup>
- Phòng máy phát	30m <sup>2</sup>
- Phòng điều hoà trung tâm	30m <sup>2</sup>
- Xử lý rác	50m <sup>2</sup>

## PHẦN THUYẾT MINH CÁC GIẢI PHÁP VÀ PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC

### GIẢI PHÁP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

- Khách sạn du lịch được đặt sát biển nằm trên tuyến đường du lịch dẫn tới khu du lịch Đồ Sơn.
- Môi trường ở đây khá trong sạch, khung cảnh nên thơ lãng mạn, điều kiện tự nhiên, khí hậu tốt cho nên đòi hỏi hình thức kiến trúc phải có sự sáng tạo và đặc sắc thích ứng với thể loại công trình. Hải hoài với cảnh quan xung quanh. Tạo điểm nhấn góp phần tô điểm thêm bộ mặt kiến trúc mới của khu du lịch và đô thị mới.
- Khu bãi thể thao, sân tennis, bể bơi ngoài trời, vườn đi dạo, mái trồng cây xanh và ngắm cảnh từ trên khối cao tầng xuống .
- Hệ thống kỹ thuật điện, nước được nghiên cứu kỹ, bố trí hợp lý, tiết kiệm dễ dàng sử dụng và bảo quản.
- Bố trí mặt bằng khu đất xây dựng sao cho tiết kiệm và sử dụng có hiệu quả nhất, đạt yêu cầu về thẩm mỹ và kiến trúc.

### I. CÁC PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ

#### A. Giải pháp mặt bằng

Mặt bằng chính của khách sạn hướng về phía đông với và bố trí các phòng đặc biệt như nhà hàng ,bar club, giải khát,các câu lạc bộ thể thao, câu lạc bộ vui chơi giải trí, hội trường và các dịch vụ. Có giải khát ngoài trời. Tất cả tạo thành một thể thống nhất và đồng bộ thuận tiện cho việc phục vụ khách trong và ngoài khách sạn một cách tốt nhất, đạt hiệu quả cao nhất.

Khách sạn được thiết kế các tầng dịch vụ ở phía dưới và 53 tầng lầu, trên khu đất có hệ thống giao thông xung quanh đẹp, nằm cạnh bờ biển quanh co uốn lượn. Vì thế nên giải pháp quy hoạch tổng thể mặt bằng phải là sự kết hợp hài hòa với địa hình,hòa mình với thiên nhiên, cỏ cây xung quanh.

Giao thông công trình được phân chia rõ ràng, mạch lạc, dứt khoát, gắn với nhau trong toàn công trình.

Quanh công trình được tổ chức các đường nội bộ, vườn đi dạo, khu để xe ô tô và xe gắn máy riêng biệt.

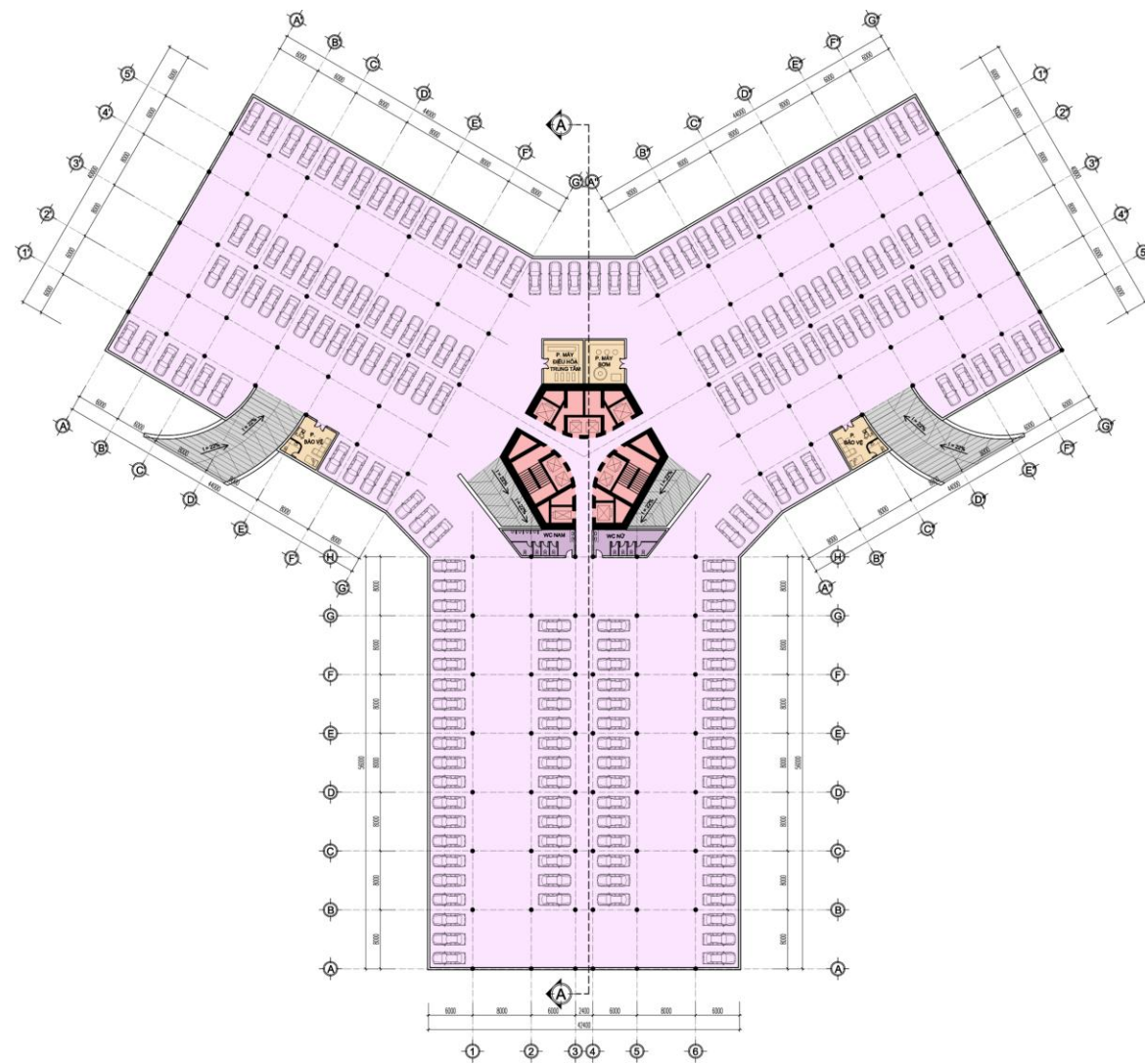
#### B. Giải pháp kiến trúc

Ý đồ chính của phương án là sự kết hợp giữa công trình kiến trúc với thiên nhiên và cảnh quan xung quanh tạo thành một thể thống nhất. Bằng sự kết hợp hình khối đi từ mặt bằng lên mặt đứng

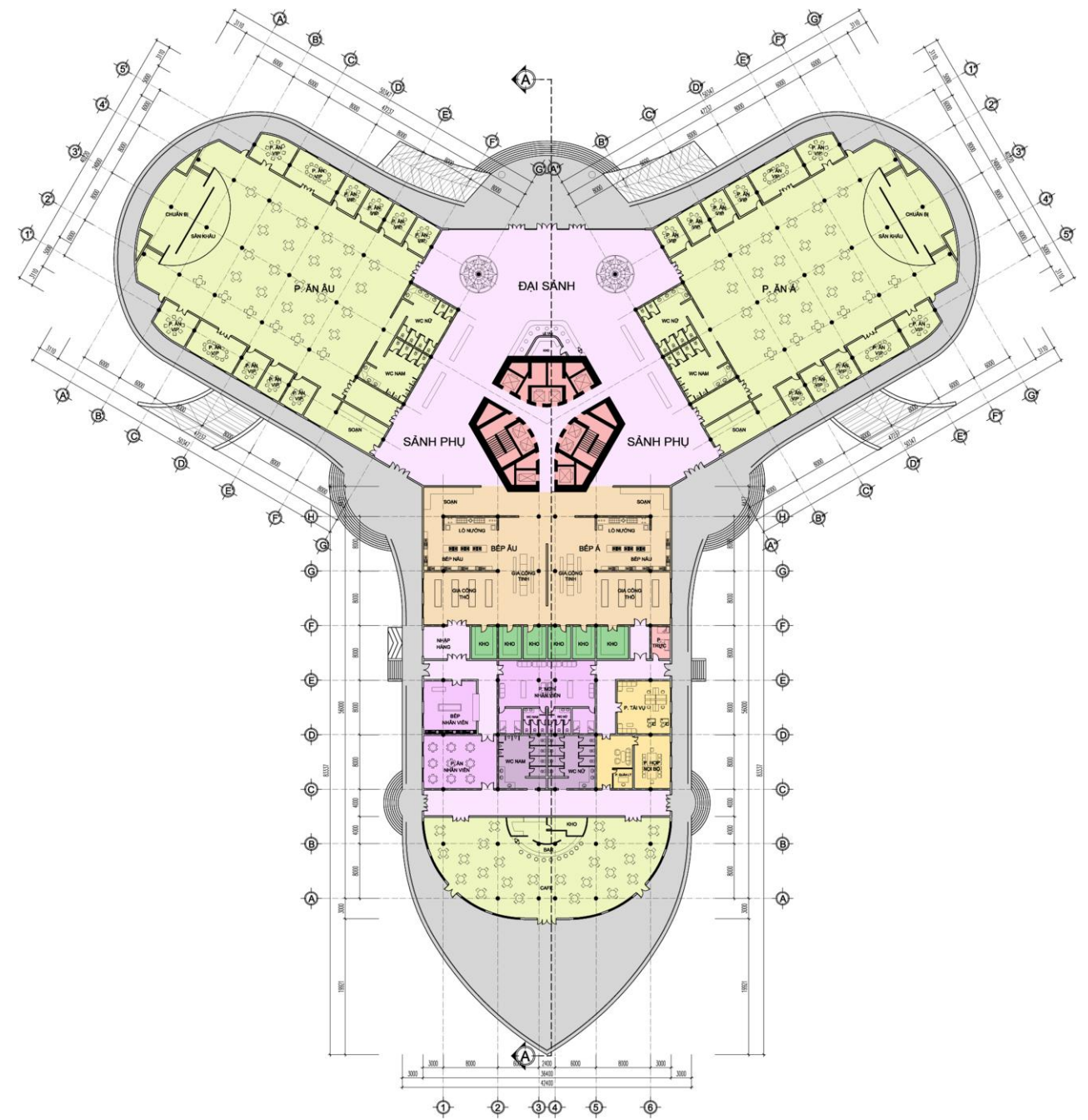
chạy theo dải cong, là sự kết hợp hài hòa với thiên nhiên xung quanh. Từ xa trên đường du khách có thể nhìn thấy tháp thoảng những con sóng đang nhấp nhô trên mặt biển .

Hướng nhìn của các khối chức năng trong khách sạn đều khá tốt và tránh tối đa được nắng chiếu hướng tây. Khối ngũ được thiết kế theo tuyến cong , vì thế mặt đứng công trình được bố cục rất phong phú và đa dạng với những dải cong uốn lượn . Đại sảnh được thiết kế theo hướng tạo ra không gian rộng được trang trí một cách tinh vi, sắc sảo cùng làm thêm cho không gian bên trong sảnh tăng thêm vẻ sang trọng, uy nghi nhưng cũng rất cởi mở và ấm cúng.

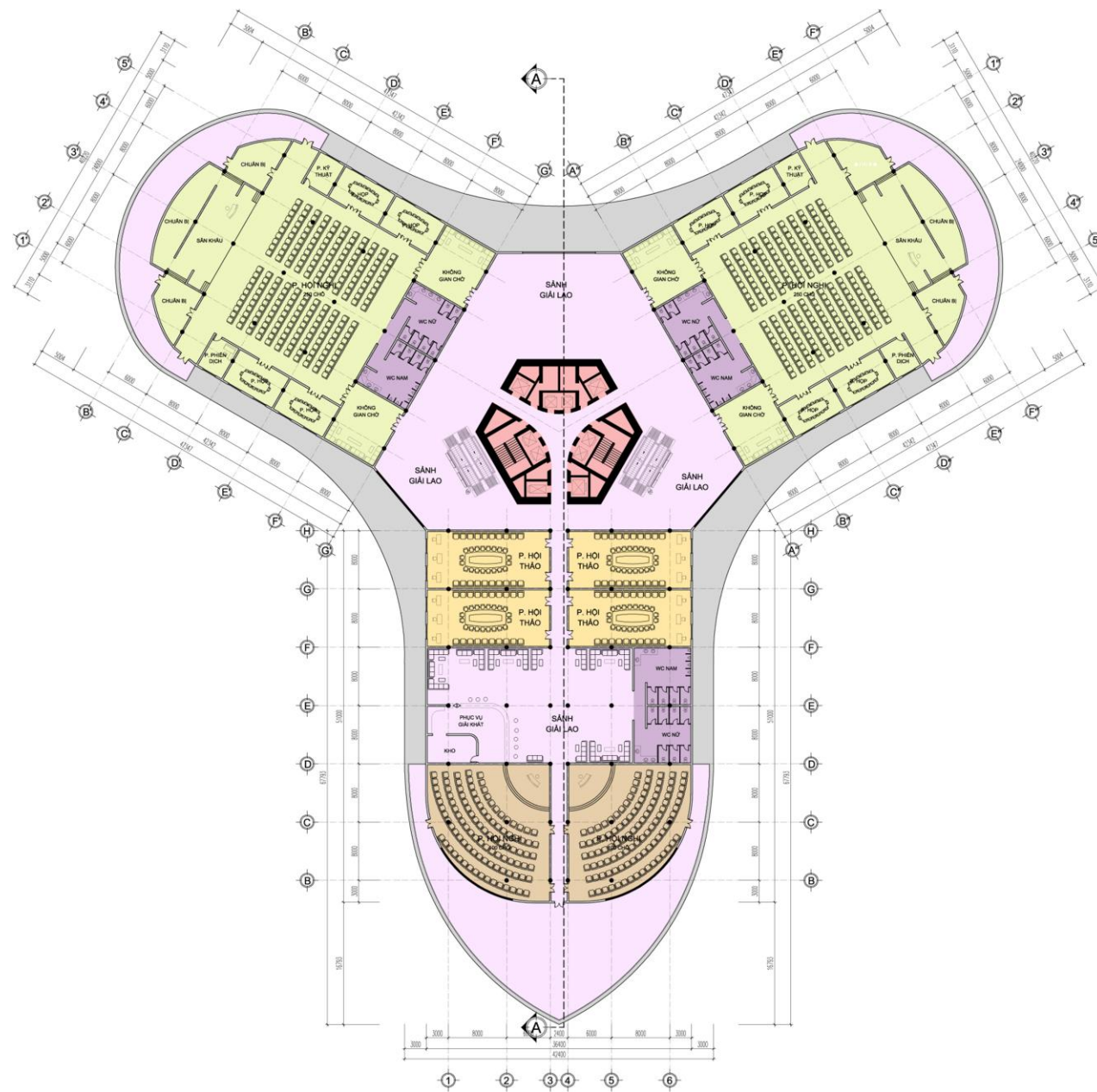
**Các mặt bằng chính của công trình**



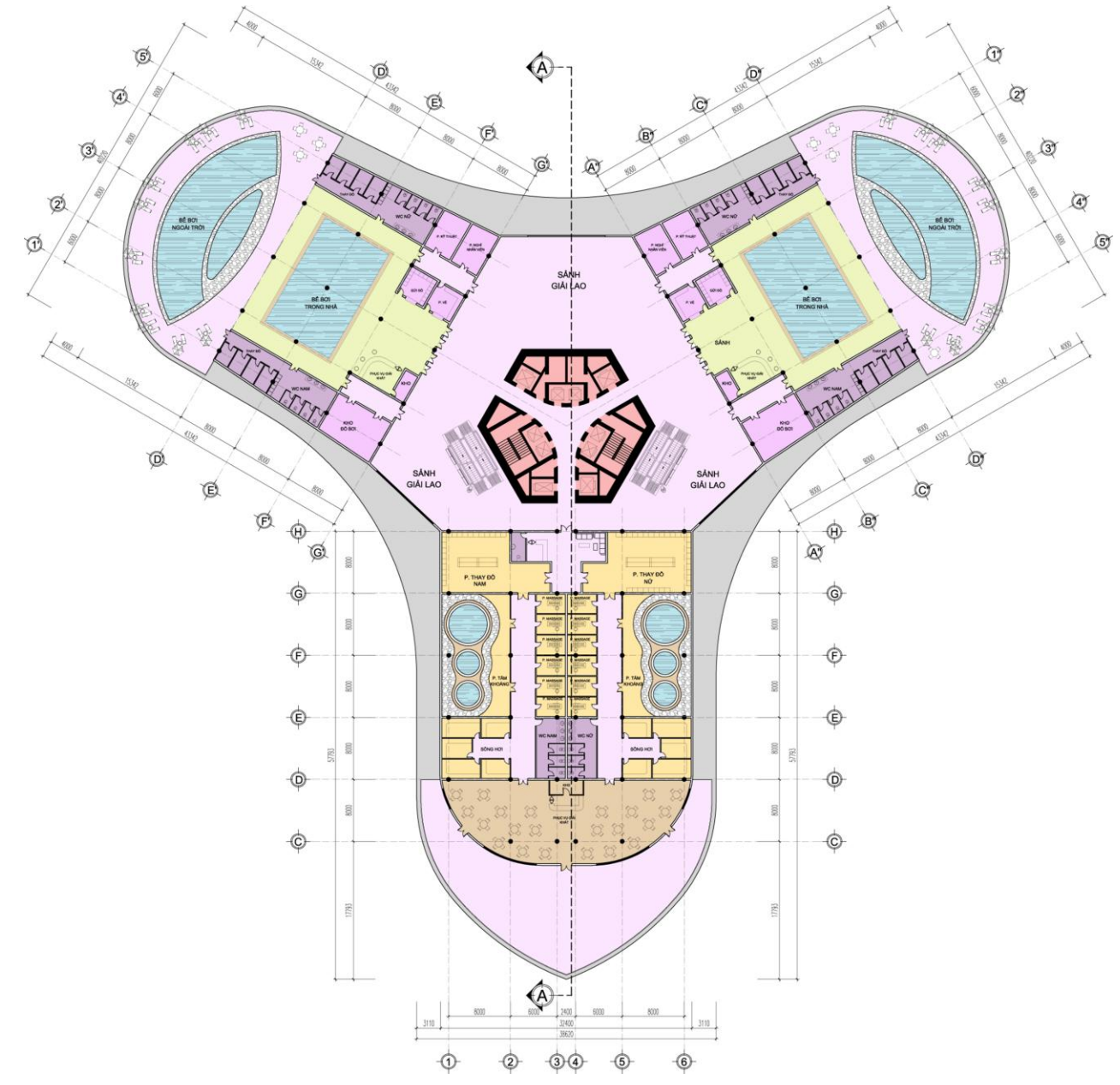
Mặt bằng tầng hầm



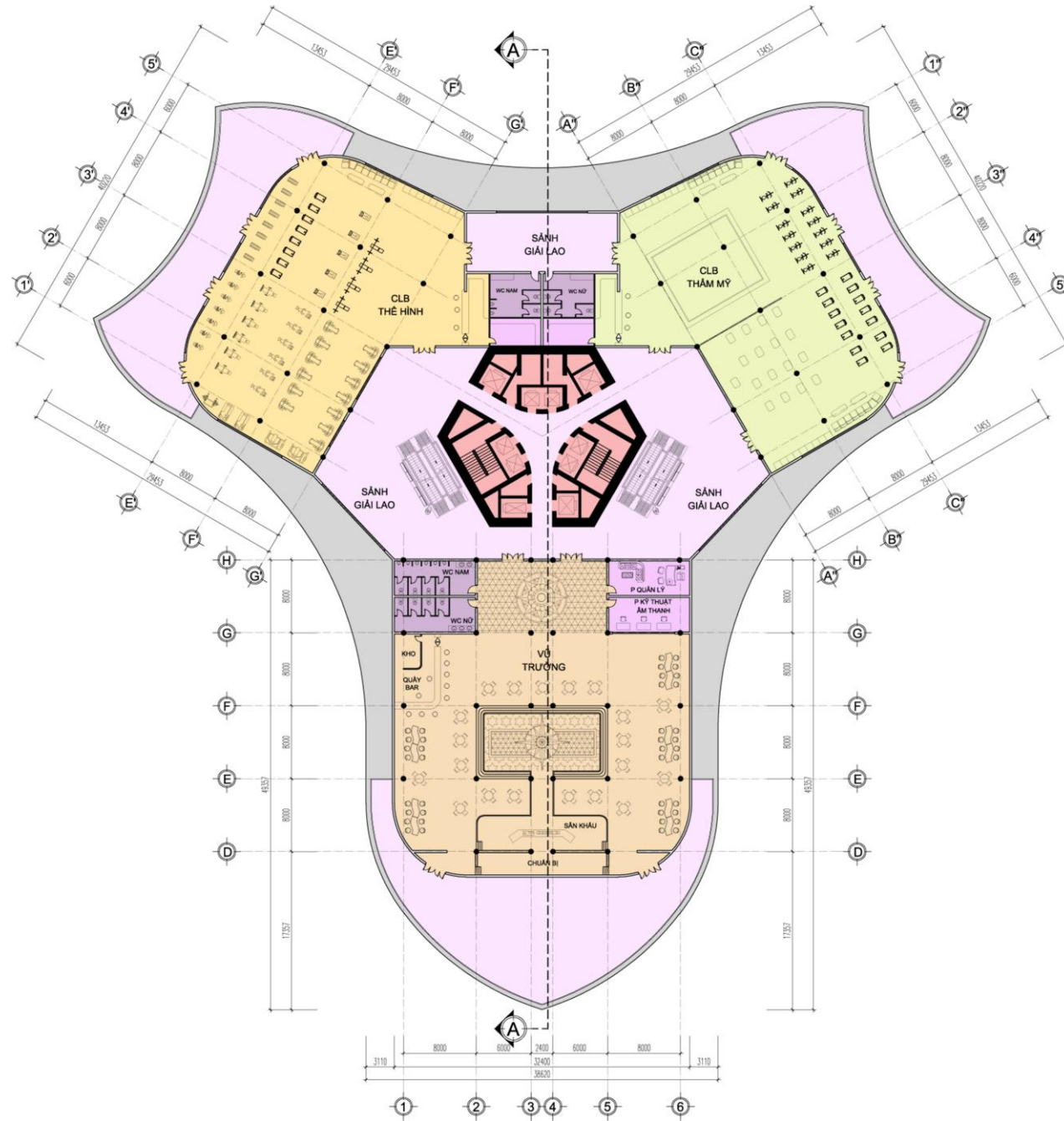
Mặt bằng tầng 1



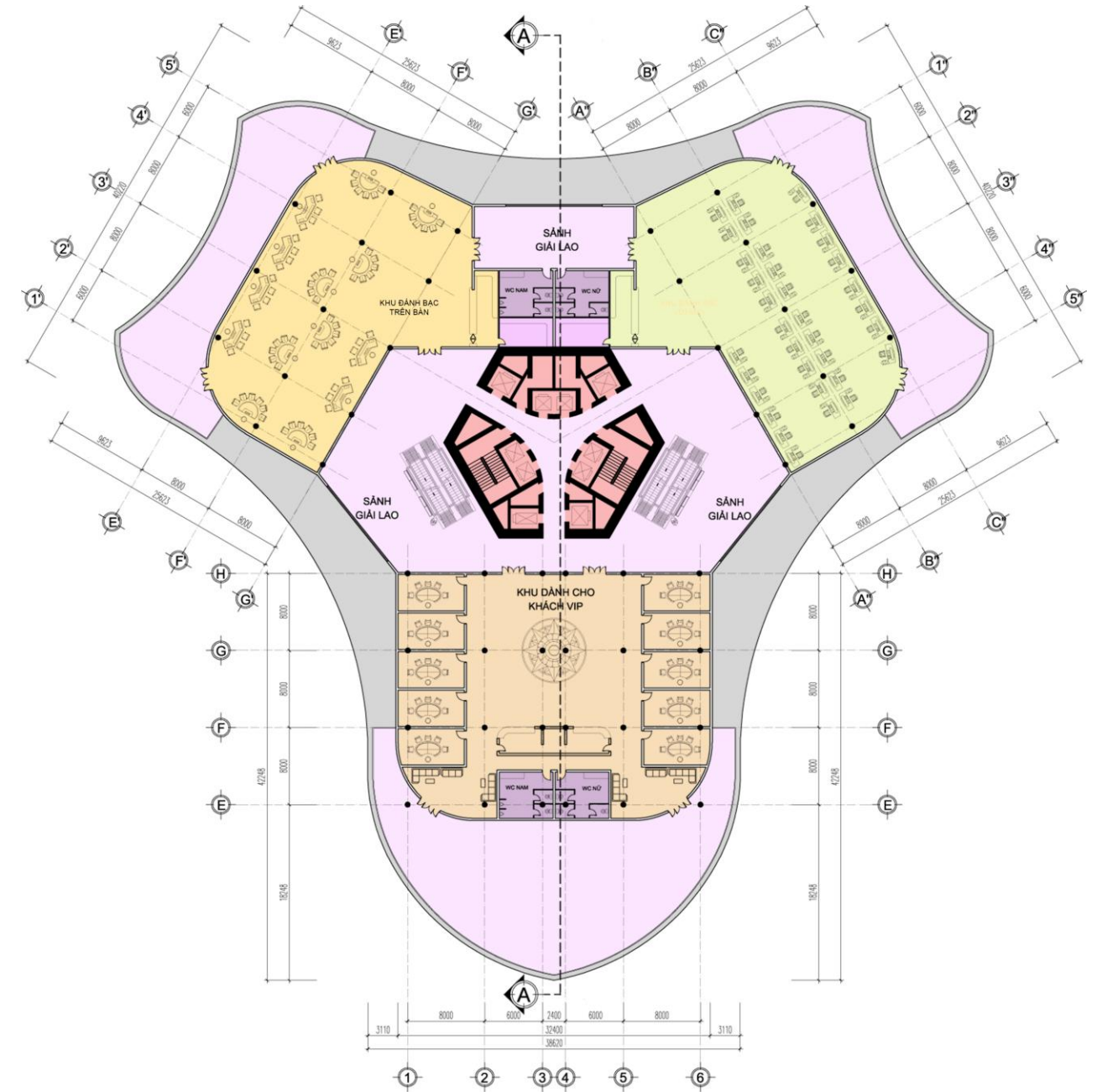
Mặt bằng tầng 2



Mặt bằng tầng 3

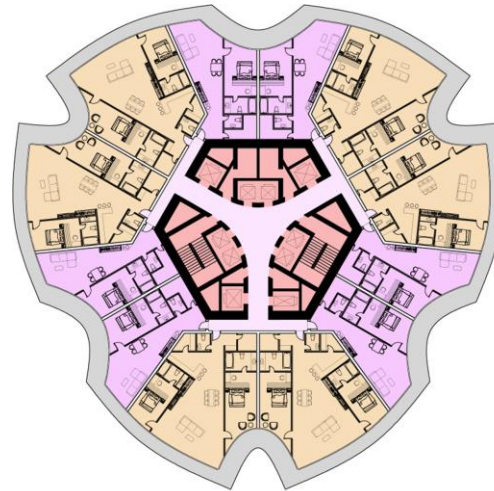


Mặt bằng tầng 4

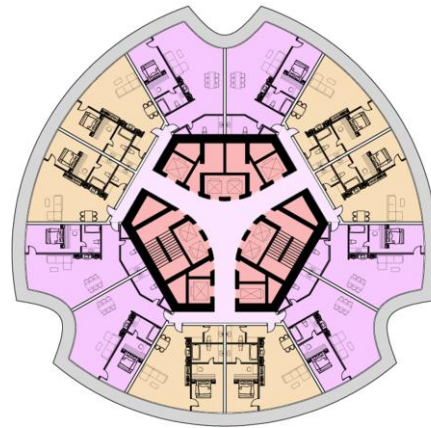


Mặt bằng tầng 5

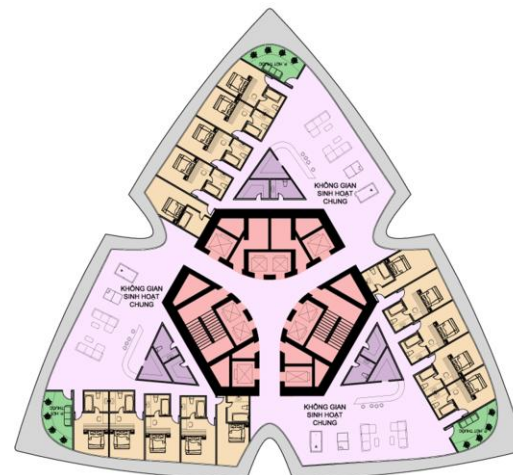




Mặt bằng tầng 11



Mặt bằng tầng 30



Mặt bằng tầng 53

## II. THUYẾT MINH KẾT CẤU

### Giải pháp kết cấu cơ bản cho công trình

Căn cứ theo tính chất quy mô và tải trọng công trình, em sử dụng giải pháp thiết kế kết cấu lõi chịu lực là hệ kết cấu khung gồm cột, dầm sàn BTCT đổ tại chỗ kết hợp với vách cứng. Các vách là giải pháp kết cấu với mục đích: tăng độ cứng của nhà theo phương ngang, đảm bảo sự đồng đều về nhịp cho dầm. đồng thời có thể tạo ra căn phòng tổ hợp đẹp trên mặt đứng, tạo nên sự hấp dẫn của khách sạn.

Trong hệ kết cấu này, hệ kết cấu vách cứng, cột BTCT và khối lõi đóng vai trò cùng chịu tải trong ngang trong đó chủ yếu vách cứng chịu tại trọng ngang.

#### 1. Công năng của lõi-vách

Vách là cấu kiện chịu lực theo phương ngang

và phương thẳng đứng, làm tăng độ cứng theo phương ngang của công trình. Vách thường có dạng tấm phẳng mỏng.

Lõi là kết cấu chịu lực được tổ hợp theo các dạng khác nhau từ các vách.

Kết cấu lõi-vách có ý nghĩa đặc biệt quan trọng trong nhà cao tầng, vì nó gánh chịu phần lớn các tải trọng nguy hiểm như Gió và Động đất. Do đó, cần thiết kế lõi-vách (bố trí, tính toán và cấu tạo) một cách hợp lý.

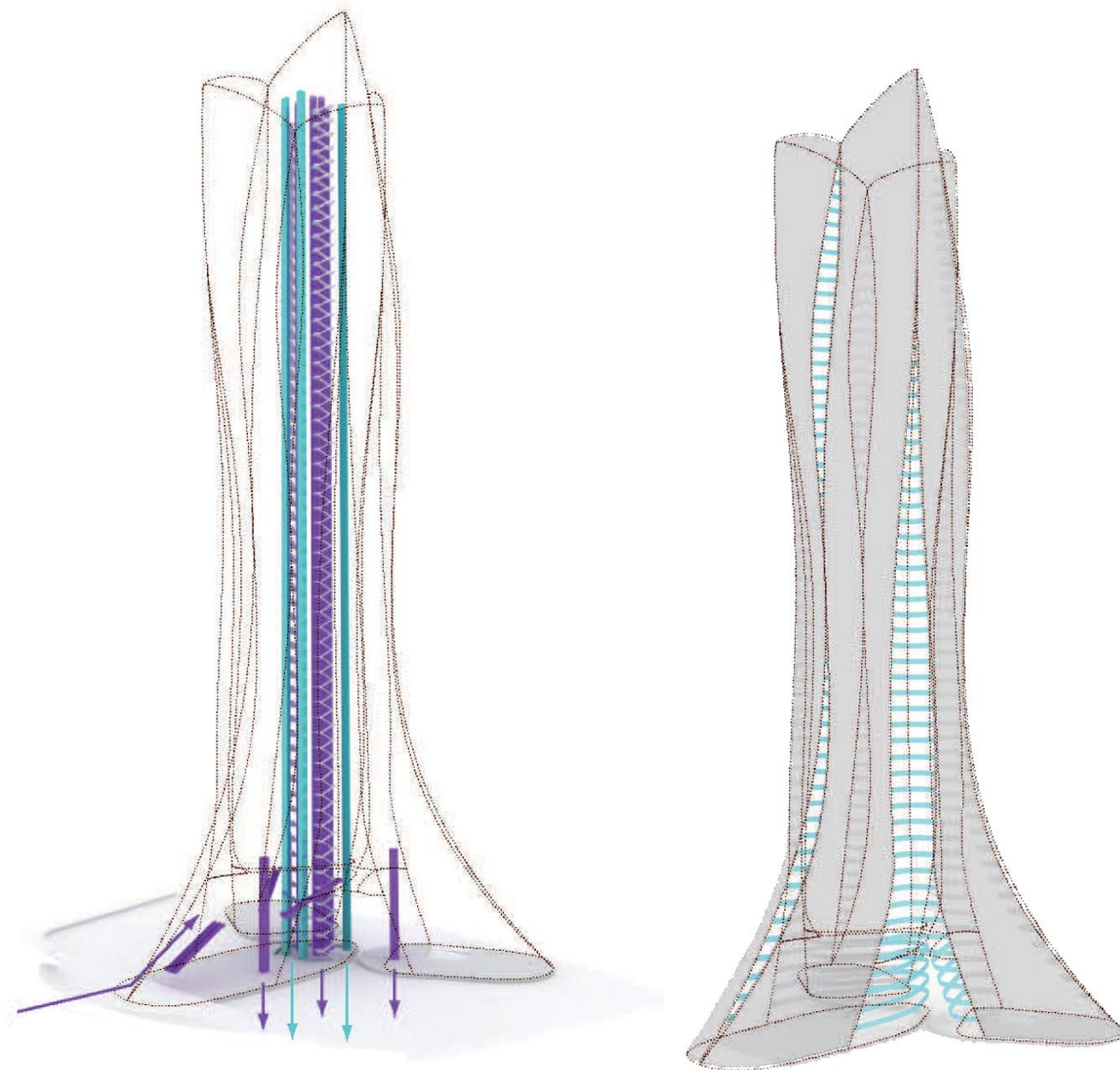
Không gian bên trong lõi cứng thường được bố trí hệ thống giao thông theo phương đứng như thang máy, thang bộ.

#### 2. Bố trí trên mặt bằng

Hệ kết cấu vách cứng có thể được bố trí thành hệ thống theo 1 phương, 2 phương hoặc liên kết lại thành các hệ không gian gọi là lõi cứng. Đặc điểm quan trọng của loại kết cấu này là khả năng chịu lực ngang tốt nên thường được sử dụng cho các công trình cao trên 20 tầng.

Tuy nhiên, độ cứng theo phương ngang của các vách cứng tỏ ra là hiệu quả rõ rệt ở những độ cao nhất định, khi chiều cao công trình lớn thì bản thân vách cứng phải có kích thước đủ lớn, mà điều đó thì khó có thể thực hiện được.

Trong thực tế, hệ kết cấu vách cứng được sử dụng có hiệu quả cho các ngôi nhà dưới 40 tầng với cấp phòng chống động đất cấp 7; độ cao giới hạn bị giảm đi nếu cấp phòng chống động đất cao hơn.



Kết cấu khối lõi chịu tải trọng công trình



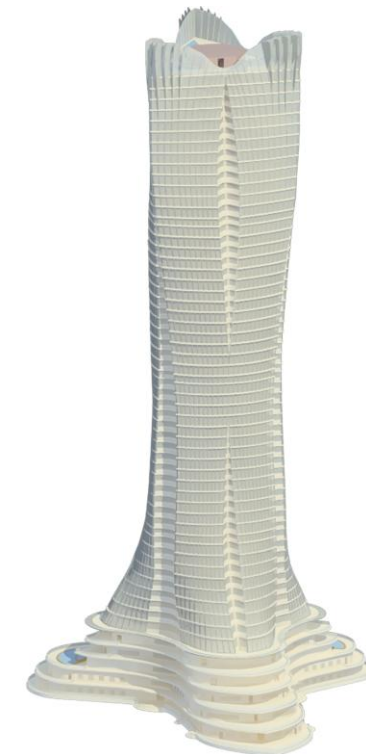
Tường và sàn



Kính công trình



Khung thép



Công trình hoàn thiện



Phôi cảnh công trình

## PHẦN KẾT LUẬN

Khách sạn du lịch biển là một đề tài không mới nhưng giúp cho bộ mặt của TP Hải Phòng thêm phát triển trong việc mở rộng du lịch cho du khách thăm quan trong và ngoài nước. Trong quá trình nghiên cứu đồ án em cũng tìm hiểu thêm về du lịch TP Hải Phòng và các điều kiện du lịch nói chung, các đặc trưng của thiên nhiên, đặc biệt là Quận Đồ Sơn TP Hải Phòng để công trình thể hiện được đặc tính đó. Tuy nhiên những nét đặc sắc của biển Hải Phòng là rất phong phú nên em chưa thể nghiên cứu và tìm hiểu được hết để đưa vào trong đồ án tốt nghiệp này. 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.

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

Sinh viên  
**Lê Hữu Nghĩa**

### TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Nguyên lý thiết kế khách sạn  
Biên soạn : TS .KTS Tạ Trường Xuân
- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam 5065 :1990
- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam 4391 :1986
- Tiêu chuẩn xếp hạng sao  
Tổng cục Du Lịch
- Hotels và Resorts
- Đồ án các năm trước
- Các tư liệu , số liệu và hình ảnh lấy từ internet
- Các công trình khách sạn nổi tiếng trong nước và ngoài nước
- Các dự phát triển khu du lịch TP Hải Phòng