

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

---



**ISO 9001 - 2008**

**ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP  
NGÀNH KIẾN TRÚC**

Sinh viên thực hiện : **NGÔ ANH TUỆ**

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**

---

**KHÁCH SẠN HÒA BÌNH TUYÊN QUANG**

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

Sinh viên :NGÔ ANH TUỆ

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**

---

**NHIỆM VỤ ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP**

Sinh viên: NGÔ ANH TUỆ      Mã số: 1012109060  
Lớp: XD1401K                      Ngành: Kiến trúc  
Tên đề tài: KHÁCH SẠN HÒA BÌNH TUYÊN QUANG

# NHIỆM VỤ ĐỒ ÁN

## 1. Nội dung và các yêu cầu cần giải quyết trong nhiệm vụ đồ án tốt nghiệp

- ❖ Vị trí rất thuận lợi
- ❖ Môi trường cảnh quan đẹp
- ❖ 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
- ❖ Toàn cảnh được thiết kế thống nhất

## 2. Các số liệu cần thiết để thiết kế, tính toán :

- ✚ TCXDVN\_4455\_1987 - Tiêu chuẩn bản vẽ xây dựng Việt Nam
- ✚ TCXDVN\_276\_2003 - Công trình công cộng - Nguyên tắc thiết kế
- ✚ TCXDVN\_323\_2004 - Tiêu chuẩn thiết kế nhà cao tầng
- ✚ TCXDVN\_6160\_1996 – Tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy nhà cao tầng
- ✚ TCXDVN\_293\_2003 – Chống nóng nhà ở - Chỉ dẫn thiết kế
- ✚ TCXDVN\_333\_2005 – Chiều sáng nhân tạo công trình công cộng
- ✚ TCXDVN\_306\_2004 – Các thông số vi khí hậu trong nhà công cộng
- ✚ TCXDVN\_175\_2005 – Tiêu chuẩn mức độ ồn tối đa trong công trình công cộng

## 3. Địa điểm thực tập tốt nghiệp:

Công ty cổ phần thiết kế xây dựng Kiến Trúc Việt (Kien Truc Viet CDC)

Địa chỉ : 115 Nguyễn Văn Hới – Hải An – Hải Phòng

## **GIÁO VIÊN HƯỚNG DẪN ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP**

### **Giáo viên hướng dẫn:**

Họ và tên: Nguyễn Thế Duy .....

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 06 tháng 10 năm 2017

Yêu cầu phải hoàn thành xong trước ngày 19 tháng 01 năm 2018

Đã nhận nhiệm vụ ĐATN

*Sinh viên*

Đã giao nhiệm vụ ĐATN

*Giáo viên hướng dẫn*

*Hải Phòng, ngày ...16... tháng...01....năm 2018*

**HIỆU TRƯỞNG**

**GS.TS. NGUYỄN *Trần Hữu Nghị***

## LỜI CẢM ƠN

Trước tiên em xin gửi lời cảm ơn đến các thầy các cô đã tạo điều kiện thuận lợi để em có thể hoàn thành đồ án tốt nghiệp này.

Trong quá trình 5 năm học tại trường Đại Học Dân Lập Hải Phòng em đã học tập và tích lũy được nhiều kiến thức và kinh nghiệm quý báu để phục vụ cho công việc sau này cũng như phục vụ cho việc hoàn thành đồ án tốt nghiệp.

Sau những tháng khẩn trương nghiên cứu và thể hiện đến nay em đã hoàn thành đồ án tốt nghiệp kiến trúc sư của mình. Đây là thành quả cuối cùng của em sau 5 năm nghiên cứu và học tập tại trường Đại Học Dân Lập Hải Phòng dưới sự dẫn dắt chỉ bảo nhiệt tình của các thầy cô trong trường.

Trong suốt quá trình làm đồ án em đã nhận được sự hướng dẫn tận tình của các thầy cô trong trường. Đặc biệt em xin chân thành cảm ơn sự hướng dẫn nhiệt tình, chu đáo của giảng viên hướng dẫn : Ths.Kts.Nguyễn Thế Duy đã giúp em hoàn thành đồ án.

Mặc dù đã cố gắng hết sức nhưng với lượng kiến thức còn hạn hẹp nên chắc chắn đồ án của em sẽ không tránh khỏi những sai sót...Em rất mong nhận được sự đóng góp, nhận xét và chỉ bảo thêm của các thầy cô.

Em xin chân thành cảm ơn thầy cô.

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

## **MỤC LỤC**

### **PHẦN 1: PHẦN MỞ ĐẦU**

**1.1. Giới thiệu chung về Tỉnh Tuyên Quang.**

**1.2. Định hướng phát triển Thành Phố Tuyên Quang**

**1.3. Điều kiện tự nhiên Tuyên Quang**

**1.4. Vị trí vai trò của khách sạn trong đời sống xã hội.**

### **PHẦN 2: NHỮNG VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI**

**2.1 Khái niệm.**

**2.2 Các loại hình khách sạn**

### **PHẦN 3: QUY MÔ VÀ NỘI DUNG XÂY DỰNG.**

**3.1. Ý tưởng thiết kế.**

**3.2. Giải pháp thiết kế.**

**3.2 Tài liệu để xác định quy mô công trình**

### **PHẦN 4:NỘI DUNG THUYẾT MINH**

### **PHẦN 5: NHIỆM VỤ THIẾT KẾ.**

### **PHẦN 6: TÀI LIỆU THAM KHẢO.**

### **PHẦN 7: BẢN VẼ.**

## **Phần I –PHẦN MỞ ĐẦU**

### **1.1 Giới thiệu chung về Tỉnh Tuyên Quang.**

Tuyên Quang là một tỉnh thuộc vùng Đông Bắc Việt Nam. Có tỉnh lỵ là Thành phố Tuyên Quang, có diện tích: 5.867,9 Km<sup>2</sup>, dân số: 760.289 người (năm 2015).

Tỉnh có phía Bắc giáp tỉnh Hà Giang, phía Đông Bắc giáp Cao Bằng, phía Đông giáp Bắc Kạn và Thái Nguyên, phía Nam giáp Vĩnh Phúc, phía Tây-Nam giáp Phú Thọ, phía Tây giáp Yên Bái.



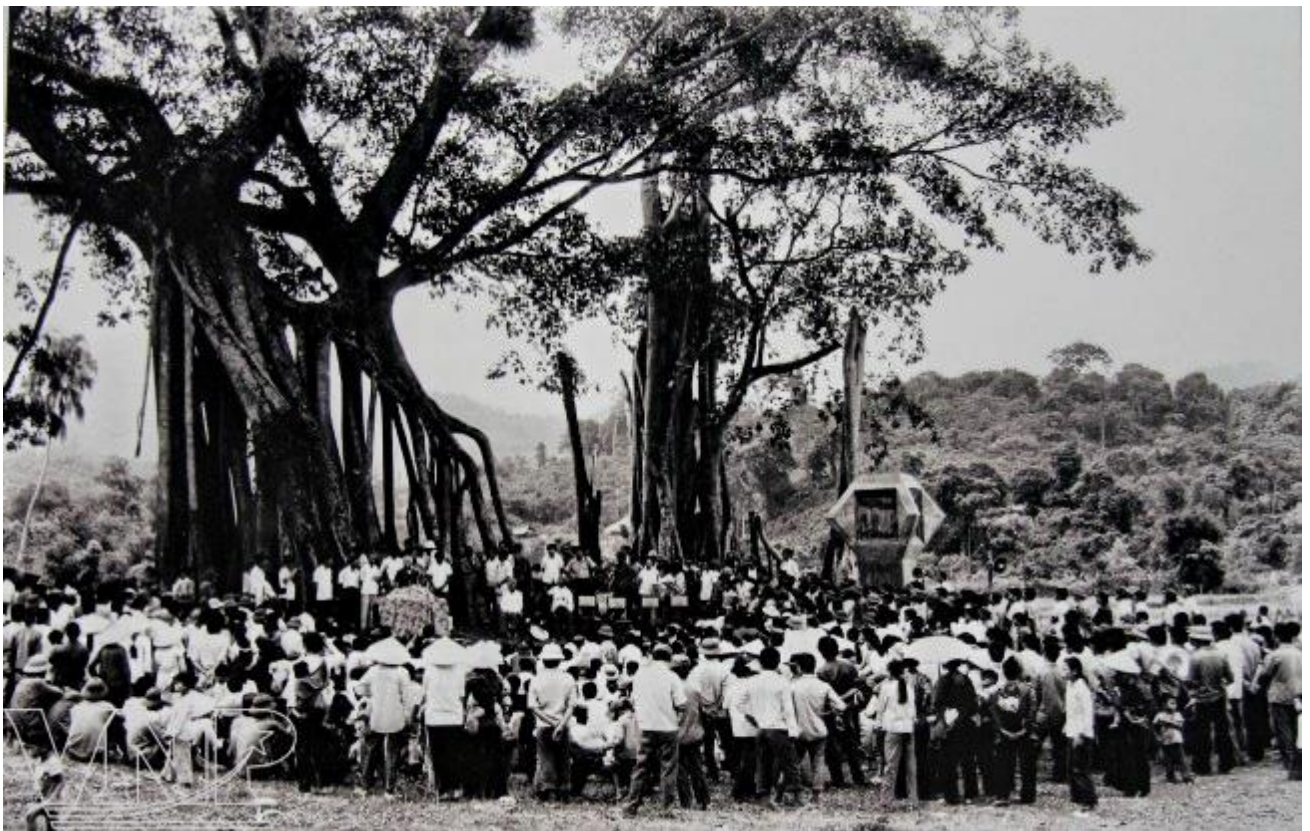
### **Tượng đài “Bác Hồ với nhân dân các dân tộc tỉnh Tuyên Quang”.**

Trong cách mạng Tháng Tám, Tuyên Quang vinh dự là Thủ đô Khu giải phóng, được Trung ương Đảng và Bác Hồ chọn làm trung tâm của cách mạng cả nước. Tại Tân Trào-Sơn Dương - Tuyên Quang đã diễn ra nhiều sự kiện lịch sử gắn liền với vận mệnh dân tộc: Hội nghị toàn quốc của Đảng quyết định chủ trương lãnh đạo toàn dân Tổng khởi nghĩa giành chính quyền và cử ra Ủy ban khởi nghĩa toàn quốc; Quốc dân Đại hội họp tại đình Tân Trào thành lập Ủy ban dân tộc giải phóng tức Chính phủ lâm thời do Bác Hồ làm Chủ tịch.

Trong những năm trường kỳ kháng chiến chống thực dân Pháp xâm lược, Tuyên Quang là Thủ đô Kháng chiến, nơi đồng bào cả nước "trông về Việt Bắc mà nuôi chí bền"; nhân dân các dân tộc Tuyên Quang đã luôn luôn làm tròn nhiệm vụ



thiên liêng: Xây dựng, bảo vệ An toàn khu (ATK); bảo vệ Bác Hồ, Trung ương Đảng, Quốc hội, Chính phủ, Mặt trận cùng nhiều bộ, ban, ngành Trung ương; bảo vệ các cơ quan đầu não của Cách mạng Lào. Đảng bộ và nhân dân các dân tộc Tuyên Quang đóng góp phần quan trọng, to lớn vào cuộc đấu tranh giành độc lập dân tộc, lập nhiều chiến công vang dội trên chiến trường, đập tan các cuộc tấn công lên Việt Bắc của giặc Pháp. Bình Ca, Cầu Cả, Khe Lau..., là những địa danh lịch sử làm rạng rỡ tinh thần chiến đấu quả cảm, mưu trí, sáng tạo của quân, dân Tuyên Quang trong chiến dịch Việt Bắc (Thu - Đông 1947).



**Đại tướng Võ Nguyên Giáp nói chuyện  
với đồng bào Tuyên Quang dưới gốc đa Tân Trào.**

Tại Tuyên Quang, nhiều hội nghị quan trọng của Trung ương Đảng, Chính phủ được triệu tập. Đặc biệt, Đại hội Đại biểu Đảng toàn quốc lần thứ II (họp tại Kim Bình, Chiêm Hoá từ ngày 11 đến ngày 19 tháng 2 năm 1951), là Đại hội đầu tiên của Đảng được tổ chức ở trong nước. Đại hội đã bổ sung, hoàn chỉnh đường lối kháng chiến, kiến quốc, đề ra nhiệm vụ xây dựng Đảng Lao động Việt Nam vững mạnh, quyết định những chủ trương, biện pháp đưa cuộc kháng chiến trường kỳ,

oanh liệt của dân tộc ta đến thắng lợi. Cuộc kháng chiến chống thực dân Pháp thắng lợi, Đảng bộ và nhân dân các dân tộc Tuyên Quang tiếp tục xây dựng hậu phương vững mạnh, làm tròn nhiệm vụ của hậu phương lớn đối với tiền tuyến lớn, đánh thắng cuộc chiến tranh phá hoại của đế quốc Mỹ, góp phần xứng đáng vào sự nghiệp giải phóng dân tộc, thống nhất đất nước. Truyền thống yêu nước, đoàn kết, cách mạng, tinh thần đấu tranh anh dũng của lớp lớp cán bộ, đảng viên và nhân dân các dân tộc Tuyên Quang đã để lại những bài học quý giá, những tấm gương sáng ngời cho các thế hệ mai sau học tập, noi theo.

Trong công cuộc đổi mới, Đảng bộ và nhân dân các dân tộc Tuyên Quang tiếp tục phát huy truyền thống vẻ vang của quê hương cách mạng, quyết tâm vượt qua mọi khó khăn, khai thác tiềm năng, phát huy thế mạnh của địa phương, chủ động hội nhập kinh tế, tạo bước đột phá mạnh mẽ trong phát triển kinh tế - xã hội, tranh thủ sự đóng góp, giúp đỡ của Trung ương và các bộ, ngành, các địa phương trong cả nước và các tổ chức quốc tế, thực hiện thắng lợi các mục tiêu, nhiệm vụ do Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh lần thứ XVI đề ra, phấn đấu đưa Tuyên Quang trở thành tỉnh phát triển khá trong các tỉnh miền núi phía Bắc, xứng đáng với truyền thống quê hương cách mạng, Thủ đô khu giải phóng, Thủ đô kháng chiến.

## **1.2. Định hướng phát triển Thành Phố Tuyên Quang**

Theo quy hoạch, tỉnh xác định: “Phát triển toàn diện kinh tế xã hội thành phố, phải phù hợp và góp phần thực hiện tốt các mục tiêu của toàn tỉnh, đảm bảo yêu cầu kinh tế đô thị phát triển bền vững, dựa trên cơ sở khai thác sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, huy động tối đa mọi nguồn lực...”. Trên cơ sở này, mục tiêu tổng quát là xây dựng thành phố Tuyên Quang thành trung tâm trọng điểm, có kinh tế xã hội vững mạnh, kết cấu hạ tầng đồng bộ, đáp ứng các tiêu chuẩn đô thị loại 2 cấp quốc gia; đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân trên địa bàn được cải thiện; môi trường sinh thái tự nhiên và xã hội được duy trì bền vững... Thành phố Tuyên Quang là nơi được dự báo sẽ tăng nhanh chóng mật độ khu dân cư và đô thị. Thành phố sẽ là một điểm sáng, cùng tỉnh hướng tới mô hình “cảng xanh, văn minh, hiện đại, trung tâm dịch vụ, công nghiệp lớn có sức cạnh tranh cao...”

Đáp ứng được điều đó cần thiết phải chuẩn bị tốt những nguồn nhân lực, huy động nguồn lực đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng, dịch vụ xứng tầm. Với những định hướng phát triển trên của tỉnh Tuyên Quang nói chung và thành phố Tuyên Quang nói riêng em đã chọn đề tài thiết kế Khách Sạn Hòa Bình Tuyên Quang nhằm góp phần nhỏ bé của mình, góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế, văn hóa của thành phố Tuyên Quang và tỉnh Tuyên Quang.

### 1.3. Điều kiện tự nhiên Tuyên Quang



#### Vùng cao Thương Lâm (Na Hang).

Tuyên Quang là tỉnh miền núi phía Đông Bắc, cách thủ đô Hà Nội khoảng 165 km, có tọa độ địa lý 21o30' - 22o40' vĩ độ Bắc và 103o50' - 105o40' kinh độ Đông, phía Bắc giáp tỉnh Hà Giang, phía Đông giáp tỉnh Bắc Kạn, Thái Nguyên, phía Tây giáp tỉnh Yên Bái và phía Nam giáp tỉnh Vĩnh Phúc, Phú Thọ.

Khí hậu Tuyên Quang được chia thành 4 mùa rõ rệt: Xuân, Hạ, Thu, Đông; trong đó mùa Đông khô, lạnh và mùa Hạ nóng, ẩm, mưa nhiều. Lượng mưa trung bình năm 1.500mm - 1.800mm, nhiệt độ trung bình 22°C - 24°C, độ ẩm bình quân năm 85%. Diện tích đất tự nhiên 5.867km<sup>2</sup>. Nền đất có kết cấu tốt nên thuận lợi cho các công trình công nghiệp và kết cấu hạ tầng.





**Thác Bản Ba (Chiêm Hóa).**

Tuyên Quang có nguồn tài nguyên thiên nhiên đa dạng, phong phú, trong đó các loại khoáng sản phân bố tập trung một số khu vực, mỗi khu vực có nhiều loại khoáng sản có thể khai thác kết hợp như: quặng sắt, ba rít, cao lanh, thiếc, mangan, chì - kẽm, Vonfram... thuận lợi cho phát triển công nghiệp khai thác và chế biến khoáng sản, công nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng.

Tuyên Quang có nhiều sông suối lớn. Hệ thống sông suối này, ngoài ý nghĩa sinh thái và phục vụ sản xuất, đời sống, còn chứa đựng nhiều tiềm năng phát triển thủy điện. Có các sông lớn trong đó, Sông Lô, chảy qua tỉnh dài 145 km, lưu lượng lớn nhất 11.700 m<sup>3</sup>/giờ. Sông Gâm, chảy qua tỉnh dài 170 km, có khả năng vận tải đường thủy, nối các huyện Na Hang, Chiêm Hoá với tỉnh lỵ; sông Phó Đáy, chảy trên địa phận Tuyên Quang dài 84 km. Mạng lưới sông ngòi của tỉnh tương đối dày với mật độ 0.9km/km<sup>2</sup> và phân bố đồng đều. Hệ thống đê điều, tiêu thoát nước thủy lợi tỉnh Tuyên Quang trong những năm qua được đầu tư cơ bản hoàn thiện nên hàng năm hầu như không chịu ảnh hưởng của thiên tai, bão lũ đảm bảo cho hoạt động sản xuất, kinh doanh trên địa bàn tỉnh.

#### **1.4. Vị trí vai trò của khách sạn trong đời sống xã hội.**

Trước tình hình phát triển của toàn thành phố. Sự phát triển của kinh tế đô thị và tập trung dân số đã làm tăng thêm nhu cầu phát triển xây dựng, sự căng thẳng về đất đai xây dựng là mâu thuẫn chủ yếu, vì vậy con đường giải quyết ngoài việc mở rộng thích đáng ranh giới đô thị thì phải suy nghĩ đến việc trên một diện tích có hạn xây dựng được công trình tốt hơn, sử dụng được nhiều hơn. Căn cứ vào thực tiễn xây dựng một số đô thị ở Trung Quốc, trong khu ở xây dựng một số kiến trúc nhà cao tầng so với việc toàn bộ nhà nhiều tầng có thể tăng được từ 20% - 80% diện tích sàn, hiệu quả tiết kiệm tăng rõ rệt.

Căn cứ vào các đặc điểm của thành phố và khu vực xây dựng các công trình cao tầng có thể tạo được những hình dáng đẹp cho thành phố, một số kiến trúc cao tầng xuất hiện luôn luôn trở thành những cảnh quan và tiêu chí mới.

Điểm khác biệt của kiến trúc nhà cao tầng với nhà thấp tầng:

Nhà cao tầng nhà chọc trời là công trình của khoa học và công nghệ cao từ thiết kế xây dựng đến vận hành công trình. Vì vậy, người ta coi việc sử dụng nhiều năng lượng trong tòa nhà này là đương nhiên. Năng lượng và ô nhiễm với nhau theo luật đồng tiến làm ảnh hưởng lớn đến môi trường sống.

Do đặc điểm chịu lực, tổ chức không gian kiến trúc thường theo kiểu hộp khối, bố cục chặt và đặc. Điều này thường gây khó khăn cho tổ chức thông gió tự nhiên không gian bên trong, chính vì vậy giải pháp sử dụng điều hòa gần như bắt buộc và duy nhất. Các tường có biên độ diện tích lớn gấp nhiều lần diện tích mái làm cho việc hấp thụ bức xạ mặt trời cao dù có thông gió tốt nhưng vẫn nóng bức do cơ thể chúng ta phải trao đổi nhiệt bằng bức xạ với các bề mặt có nhiệt độ cao.

Trên tầng cao con người phải sống xa cây xanh, tạo sự ức chế về tâm lý cảnh quan thiên nhiên, bất tiện trong mọi sinh hoạt hàng ngày của con người.

Nước ta hiện nay có 14 triệu người sống trong đô thị, như vậy để thỏa mãn nhu cầu ở và làm việc của người dân ở đô thị phải có khoảng 250 – 350m<sup>2</sup>. Vì vậy, phát triển chiều cao là hướng đi tất yếu của đô thị.

## **PHẦN 2: NHỮNG VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI**

### **1. Khái niệm:**

Khách sạn là cơ sở lưu trú cơ bản trong hoạt động du lịch. Tại đây đáp ứng các yêu cầu, dịch vụ về ăn uống, ngủ, vui chơi giải trí và các yêu cầu khác của khách 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.

### **1. Các loại hình khách sạn.**

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

#### **a. 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.

\* Khách sạn nội thị (Downtown Hotel) .

\* Khách sạn đại hội ( Convention Hotel ) .

\* Khách sạn hội nghị ( Conference Hotel ) .

\* Khách sạn nghỉ dưỡng ( resort ) .

\* Khách sạn liên phòng ( Suite Hotel ) .

\* Khách sạn cực sang (super luxury Hotel ) .

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

### **b. Các chức năng của khách sạn:**

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

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

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

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



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

-Ngoài ra khách đến lưu trú tại khách sạn còn được phục vụ các dịch vụ kèm theo như: vui chơi giải trí (gồm các dịch vụ thể dục thể thao, tắm hơi, massage, đánh squash, 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 lí nhà nước trên lĩnh vực này nên tác động qua những thể chế chính sách, luật pháp, quỹ đất và những yếu tố khác để cân đối phù hợp, không nên áp đặt theo kiểu hành chính, song cần có những biện pháp điều tiết tâm vĩ mô để đảm bảo hoạt động đúng định hướng, phù hợp với điều kiện và khả năng của địa phương. Cần định hướng các loại hình kinh doanh du lịch như sau

Doanh nghiệp kinh doanh lữ hành bao gồm cả hoạt động môi giới và cung cấp hoạt động hướng dẫn, giới thiệu bán hàng hoá.

- Doanh nghiệp kinh doanh lưu trú và ăn uống
- Doanh nghiệp kinh doanh vận chuyển du lịch.
- Doanh nghiệp kinh doanh các hoạt động vui chơi, giải trí, thể thao, các cơ sở sản xuất kinh doanh hàng lưu niệm, các hàng hoá khác mà khách có nhu cầu.

Những tổ hợp và tập đoàn kinh doanh với nhiều loại hình, nên hạn chế ở mức độ cần thiết vì qui mô càng lớn, trình độ quản lí có hạn thì tình trạng thất thoát càng cao và hiệu quả kinh doanh càng thấp.

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

## **PHẦN 3: QUY MÔ VÀ NỘI DUNG XÂY DỰNG.**

### **3.1. Ý tưởng thiết kế.**

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

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

Quan điểm thiết kế:

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

### **3.2. Giải pháp thiết kế**

-Chọn bước cột nhịp nhà:

+ Lưới cột được sử dụng trong công trình phụ thuộc vào hình dáng mặt bằng xây dựng công trình .

- 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 28 tầng nên chọn vật liệu chính là bê tông cốt thép , vì nó có khả năng chịu lực tốt và phương pháp thi công đơn giản phù hợp với điều kiện kinh tế.

- Kết cấu chịu lực :

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

-Kết cấu mái :

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

- Trang trí nội thất

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

2. Nội thất sảnh khách sạn:

+Sảnh khách sạn là một không gian lớn và trang trọng nên được thiết kế thông tầng, điểm nhấn là khu vực Reception, với màu sắc đơn giản nhưng hiện đại.

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

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

### **3.2 Tài liệu để xác định quy mô công trình**

#### **1. Bộ tiêu chuẩn thiết kế:**

TCXDVN\_4455\_1987 - Tiêu chuẩn bản vẽ xây dựng Việt Nam

TCXDVN\_276\_2003 - Công trình công cộng - Nguyên tắc thiết kế

TCXDVN\_323\_2004 - Tiêu chuẩn thiết kế nhà cao tầng

TCXDVN\_6160\_1996 – Tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy nhà cao tầng

TCXDVN\_293\_2003 – Chống nóng nhà ở - Chỉ dẫn thiết kế

TCXDVN\_333\_2005 – Chiếu sáng nhân tạo công trình công cộng

TCXDVN\_306\_2004 – Các thông số vi khí hậu trong nhà công cộng

TCXDVN\_175\_2005 – Tiêu chuẩn mức độ ồn tối đa trong công trình công cộng

#### **2. Xác định quy mô của đề tài:**

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

- Diện tích xây dựng khách sạn tính từ : 150- 206 m<sup>2</sup>/ người

- Diện tích bãi xe : 25m<sup>2</sup>/ xe nhỏ, 50m<sup>2</sup>/ xe lớn.

- Khối ngủ khách sạn cách xa chỉ giới xây dựng tối thiểu 10m.

- Mỗi tầng cũ phụng trực nhn vin : 30m<sup>2</sup>, nếu trên 20 buồng cần bố trí 2 phụng trực

- Chiều cao phụng : 3-3,3m cho phụng ngủ, tiếp khch, lm việc.

- 3,6-4m cho phụng 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 : 1,3-1,7m<sup>2</sup>/ người.
- Phịng hội nghị : 0,6m<sup>2</sup>/ người.
- Tiền phòng chiếm 1/3 diện tích phòng chính.
- Loại hình dịch vụ Squash theo tiêu chuẩn quốc tế:

#### \*CHỨC NĂNG KỸ THUẬT:

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

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

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

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

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

Dung tích kết nước nhỏ hơn 25 m<sup>3</sup> .

Cong 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 v tiện quản lý, sử dụng, sửa chữa v 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 phịng chy chữa cháy. Yêu cầu kỹ thuật về lắp đặt hệ thống báo cháy phải tuân theo tiêu chuẩn hiện hành.

Cc 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 m ở lõi vo tại sảnh chính

### QUY MÔ CÔNG SUẤT

Khách sạn 25 tầng, 300 giường , cấp khách sạn : 4 sao

### DIỆN TÍCH CHIẾM ĐẤT

Khu đất dự kiến xây dựng khoảng 1.67 ha= 16688m<sup>2</sup>,diện tích bồi đắp chiếm 2400m<sup>2</sup> .diện tích công trình 6700m<sup>2</sup>

Mật độ xây dựng : 40%

Giao thông : 30%

Sân vườn cây xanh : 20%

Bãi đỗ xe :10 %

#### **PHẦN 4. NỘI DUNG THUYẾT MINH:**

Tờ 1 : Hiện trạng khu đất Vị trí khu đất – hiện trạng Giao thông – điều kiện tự nhiên

Tờ 2 : Chọn phương án Phương án so sánh ưu nhược điểm Phương án chọn ưu nhược điểm

Tờ 3 : Mặt bằng tổng thể

Tờ 4- 7: Mặt bằng các tầng công cộng và tầng kỹ thuật

Tờ 8-9: Mặt bằng điển hình khối ngủ

Tờ 10-11 : Mặt cắt công trình A-A;B-B

Tờ 12: Phôi cảnh công trình

## **PHẦN 5 : NHIỆM VỤ THIẾT KẾ**

### **-QUY MÔ CÔNG TRÌNH:**

- Công trình là khách sạn du lịch cấp 5 sao.Công trình gồm hai khối: khối khách sạn 25 tầng, khối đế 3 tầng.và khối vòm che mái

### **- DIỆN TÍCH ĐỀ XUẤT SƠ BỘ:**

#### **a) Nhóm sảnh:**

- Sảnh khách sạn: :400m<sup>2</sup>
- Nơi gửi tiền , đồ vật, lễ tân : 0,08m<sup>2</sup>/giường,50% số giường: 40m<sup>2</sup>
- Quầy tiếp nhận hành lý: : 16m<sup>2</sup>
- Nơi đổi tiền: 5m<sup>2</sup>/chỗ,3 chỗ: 15m<sup>2</sup>
- Quầy bưu điện : 5m<sup>2</sup>/chỗ , 4 chỗ: 20m<sup>2</sup>
- +Phòng giao dịch khách hàng: : 72 m<sup>2</sup>
- +Phòng quản lý: : 24 m
- 94 +Buồng ATM : 5x 1.2m<sup>2</sup>/buồng: 6m<sup>2</sup>
- Quầy sách báo : : 18m<sup>2</sup>
- Vệ sinh khách nữ: : 24m<sup>2</sup>
- Vệ sinh khách nam: : 24m<sup>2</sup>

#### **b) Nhóm ăn uống: :3000m<sup>2</sup>**

i)Nhà hàng: 1,5m<sup>2</sup>/chỗ,1050m<sup>2</sup>

Ăn Âu: : 500m<sup>2</sup>

Phòng VIP 36x 4 phòng: 144m<sup>2</sup>

Ăn Á : : 500m<sup>2</sup>

iii) Tiệm cafe khá: 1,2m<sup>2</sup>/chỗ, 50% số giường, 300 chỗ: 500 m<sup>2</sup>

+ Pha chế

+ WC nam

+ WC nữ

vi) Vũ trường: : 500m<sup>2</sup>

Bar, giải khát : 240 m<sup>2</sup>

Sàn 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:**

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

Bộ phận gia công ( gia công thô kỹ, nấu hấp cơm, bánh , nấu thức ăn, pha chế rửa đĩa, xoong nồi...) 0,6m<sup>2</sup>/chỗ

Nơi soạn và phục vụ nhà bàn 0,8m<sup>2</sup>/chỗ : 100 m<sup>2</sup>

95

Kho lạnh: : 50m<sup>2</sup>

Kho rượu bia, nước ngọt: : 50m<sup>2</sup>

Kho nguyên liệu: : 40m<sup>2</sup>

Kho phế liệu: : 30m<sup>2</sup>

Kho dụng cụ: : 24m<sup>2</sup>

Kho gia vị: : 50m<sup>2</sup>

Các phòng quản lí sinh hoạt: : 250m<sup>2</sup>

Phòng làm việc của bếp trưởng: : 24m<sup>2</sup>

Phòng kiểm nghiệm thức ăn: : 24m<sup>2</sup>

Phòng thay quần áo nhân viên nữ: : 36m<sup>2</sup>

Thay quần áo nhân viên nam: : 36m<sup>2</sup>

Vệ sinh nữ: : 36m<sup>2</sup>



Vệ sinh nam: : 36m<sup>2</sup>

Phòng nghỉ của nhân viên nam: : 36m<sup>2</sup>

Phòng nghỉ nhân viên nữ: : 36m<sup>2</sup>

Kế toán khu bếp: : 36m<sup>2</sup>

**d) Phòng ăn nhân viên: : 180m<sup>2</sup>**

**e) Nhóm hội họp:**

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

Khán phòng: 450 chỗ, 1,2 m<sup>2</sup>/chỗ: 540 m<sup>2</sup>

Sân khấu chính

Phòng diễn giả

Phòng dịch thuật- lưu trữ

Phòng kỹ thuật ( âm thanh & ánh sáng)

Khu vực giải lao

ii) Phòng hội thảo: 1phòngx 120m<sup>2</sup>:120 m<sup>2</sup>

iii) Phòng họp nhỏ: 2phòngx 90 m<sup>2</sup> :180 m<sup>2</sup>

**f) Nhóm giải trí thể thao : 3200m<sup>2</sup>**

iii)Phòng tập thể dục thẩm mỹ: :250m<sup>2</sup>/ phòng

iv)Khu tắm hơi, massage nam: : 500m<sup>2</sup>

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

Phòng nhân viên massage

Kho

v) Khu tắm hơi, massage nữ : : 500m<sup>2</sup>

Phòng trực bán vé

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

vi) Khu hồ bơi : : 1500m<sup>2</sup>

Hồ bơi lớn : : 300m<sup>2</sup>

Không gian thư giãn , tắm nắng

Bar \_ giải khát

Phòng thay đồ tắm lại

Phòng trực và phục vụ

**e) Nhóm hành chính quản trị 800m<sup>2</sup>**

- Phòng làm việc của giám đốc ( có wc riêng) : 36m<sup>2</sup>

- Phòng làm việc của phó chủ nhiệm ( có wc riêng) : 36m<sup>2</sup>

- Phòng nghỉ nhân viên: : 54m<sup>2</sup>

- Phòng nghỉ trực ban của chủ nhiệm khách sạn :

- Phòng tài chính kế toán : 4m<sup>2</sup>/chỗ: 36m<sup>2</sup>

- Phòng nghiệp vụ kĩ thuật: 4m<sup>2</sup>/chỗ, 9 chỗ: 36m<sup>2</sup>, 6 chỗ: 24m<sup>2</sup>
- Phòng hành chính quản trị : 4m<sup>2</sup>/chỗ: 36m<sup>2</sup>
- Phòng tổ chức cán bộ : 4m<sup>2</sup>/chỗ: 36m<sup>2</sup>
- Phòng các đoàn thể : : 36m<sup>2</sup>
- Phòng trực , bảo vệ : : 16m<sup>2</sup>
- **Nhóm kho : 100m<sup>2</sup>**

#### **f) Nhóm phục vụ**

- Xưởng hấp giặt ủi : :180m<sup>2</sup>
- Xưởng may vá: : 36 m<sup>2</sup>
- Nhà để xe của khách :
- Trạm cho thuê xe: : 54m<sup>2</sup>
- Chỗ nghỉ cho nhân công viên phục vụ, lái xe : 4m<sup>2</sup>/chỗ, 10 chỗ: 40m<sup>2</sup>
- Hồ chứa nước sinh hoạt: 9\*9\*3= 243m<sup>3</sup>
- Hồ chứa nước cấp nước chữa cháy: 9\*9\*3= 243m<sup>3</sup>
- Phòng xử lý nước thải: : 72 m<sup>2</sup>
- Trạm bơm áp lực: : 30m<sup>2</sup>
- Điều hòa trung tâm và nơi đặt các thiết bị điều hòa: : 70m<sup>2</sup>
- Phòng máy phát điện dự phòng: :82m<sup>2</sup>
- Các phòng phục vụ khách

#### **g) Khối ngủ: có diện tích**

##### **1) Nhóm phòng ngủ**

Phòng ngủ loại 4 2 giường đơn: 35m<sup>2</sup>

Phòng ngủ loại 3 1 giường đôi : 35m<sup>2</sup>

Phòng ngủ loại 2 1 phòng ngủ, 1 phòng khách : 50m<sup>2</sup>

Phòng ngủ loại 1 2 phòng ngủ, 1 phòng khách :70m<sup>2</sup>

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,

Trực tầng mỗi tầng: : 30m<sup>2</sup>

Kho đồ vải, xe đẩy mỗi tầng: : 30m<sup>2</sup>

## **PHẦN 6: TÀI LIỆU THAM KHẢO.**

1. Nguyên lý thiết kế khách sạn Nha xuất bản xây dựng
2. Qui chuẩn xây dựng Việt Nam Bộ xây dựng
3. Dữ liệu kiến trúc sư Ernst Neufert
4. Các giải pháp kiến trúc khí hậu VN Đức Nguyên  
Nguyên Thu Hoa  
Trần Quốc Bảo
5. Nguyên lý thiết kế nhà dân dụng Nguyễn Đức Thiêm  
Trần Bút
6. Khí hậu kiến trúc con người Nguyễn Huy Còn
7. Cây xanh đô thị Bộ môn quy hoạch
8. Tạp chí kiến trúc và đời sống Hội KTS TP HCM
9. Đồ án tốt nghiệp các khóa
10. Một số công trình cao tầng tiêu biểu trên thế giới  
Và các tạp trí sách báo nước ngoài như:
  - **Expo'92 Seville Architecture and design – Conejero Mar**
  - **Exposed Concrete – Jeong Ji-Seong**
  - **Tạp chí kiến trúc**
  - **Tạp chí kiến trúc Korean architecture competition.**
  - **Kenzo Tange associates.**
  - **KPF collection.**

## **PHẦN 7: BẢN VẼ.**