



NHIỆM VỤ THIẾT KẾ

ĐỒ ÁN KIẾN TRÚC DÂN DỤNG

5

↘ Chung cư mini

↘ Khách sạn gia đình kiểu B&B¹

A. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Mục tiêu của đồ án

→ Sinh viên học cách **hình thành không gian** và **giải quyết nhu cầu** mang **tính điển hình** cho **đối tượng không xác định**

→ Sinh viên học cách thức tạo hình kiến trúc với **quy mô trung bình và lớn**, có sự can thiệp của **yếu tố kinh tế, kỹ thuật và công nghệ xây dựng**

→ Hình thành phản xạ **tìm hiểu tiêu chuẩn, quy chuẩn** liên quan tới công trình trước khi thiết kế. Sinh viên qua đồ án phải hiểu rõ các yếu tố này rất quan trọng và ảnh hưởng tới chất lượng thiết kế chứ không đơn thuần chỉ là hình khối, công năng hay kinh tế.

→ Nghiên cứu xây dựng **các giải pháp giải quyết về kiến trúc và công nghệ xây dựng** nhà ở cao tầng phù hợp với người thu nhập thấp đô thị có sự giúp đỡ của cộng đồng và Nhà nước.

2. Cách thức triển khai đồ án

→ Giáo viên hướng dẫn đưa ra khu đất với các định hướng sau:

- Nằm trong khu vực được quy hoạch làm nhà ở kết hợp kinh doanh **trong đô thị**.

- Diện tích khu đất khoảng **500 - 1000m²**

- Mật độ xây dựng chung: 60 - 80% (do xây dựng trong khu vực đô thị)

- Chiều cao tầng: 7-12 tầng nổi (kể cả khối cộng cộng) + 1-3 tầng hầm

- Chiều cao tầng trung bình khối ở: 3,3m (từ sàn tới sàn)

→ Định hướng cho sinh viên nghiên cứu các hình thái khối ở sao cho phù hợp với yêu cầu nhiệm vụ thiết kế và quy hoạch thực địa

→ Xác định các nút giao thông đứng; yêu cầu sinh viên tham khảo các tiêu chuẩn liên quan

→ Lập mặt bằng chia căn hộ, phòng; thống kê cơ cấu phù hợp với yêu cầu thiết kế; lên hình khối tổng thể

→ Thiết kế căn hộ, phòng điển hình

→ Thiết kế các mặt bằng điển hình; lên hình khối chi tiết

→ Xử lý hình khối chi tiết, hoàn thiện mặt bằng điển hình

→ Hoàn thiện các mặt bằng công cộng (Lưu ý: sinh viên làm đủ các phần công cộng thiết yếu, đối với phần công cộng phức tạp hơn, có thể tùy chọn để bổ sung cho phù hợp với đồ án)

Lưu ý đồ án số 5 nên triển khai **từ trên xuống, từ tổng thể tới chi tiết**; tức là từ **mặt bằng điển hình** xuống các tầng dưới, từ chia cơ cấu căn hộ, phòng tới mặt bằng chi tiết căn hộ, phòng.

¹ B&B - Bed and Breakfast ("Giường ngủ và Buổi sáng") là một loại hình nhà nghỉ, khách sạn cỡ nhỏ dành cho lưu trú ngắn ngày, cung cấp chỗ ở qua đêm giá hợp lý với bữa sáng kèm theo cho khách ở trọ, thường do các hộ kinh doanh gia đình làm chủ

3. Yêu cầu chuyên môn

3.1. Về quy hoạch

- Có xử lý tốt về gió, nắng và quan tâm tới các yếu tố tự nhiên khác nếu có
- Lưu ý tới quy chuẩn về khoảng cách giữa tòa nhà với hạ tầng xung quanh
- Có xử lý tốt về điểm nhìn trực phố

3.2. Về kiến trúc mặt bằng

- Đề cao yếu tố điển hình của các căn hộ, phòng (*Lưu ý: càng điển hình càng tốt*)
- Tuân thủ các yếu tố an toàn, phòng hỏa, thoát người khi có sự cố theo tiêu chuẩn, quy chuẩn (*Lưu ý: đây là điều kiện bắt buộc*)
- Nhất thiết các phòng ở phải có ánh sáng tự nhiên; bếp phải có loggia; phòng khách phải được ưu tiên góc nhìn rộng ra bên ngoài.
- Các nút giao thông đứng phải tích hợp đủ thang máy, thang bộ, phòng (kỹ thuật) điện, phòng (kỹ thuật) nước, phòng đồ rác 2 lớp cửa; tuân thủ tuyệt đối khoảng cách giữa các thang (*Lưu ý: phải tách được nút giao thông đứng giữa khối nhà ở và khối công cộng dịch vụ chung*)
- Hàng lang chung phải được thông gió tự nhiên, chiếu sáng tự nhiên.
- Tiêu chuẩn đỗ xe phải bảo đảm đúng yêu cầu.

3.3. Về kiến trúc mặt đứng

- Có sự hợp lý nhất định về giải pháp kết cấu bảo đảm có thể áp dụng rộng rãi, hạn chế các giải pháp có tính đơn lẻ khó nhân rộng
- Yếu tố nhận diện rõ ràng, hạn chế sử dụng giải pháp mặt đứng xa lạ với thể loại công trình
- Dễ dàng duy tu, bảo dưỡng lâu dài

3.4. Về các yếu tố kỹ thuật

- Lưới cột, các vị trí hộp kỹ thuật trực đứng rõ ràng, hợp lý
- Đảm bảo đủ không gian cho hệ thống kỹ thuật điện, nước công trình vận hành

B. NHIỆM VỤ THIẾT KẾ

1. CHUNG CƯ MINI

- Là nhà ở để bán và cho thuê
- Tiện ích công cộng thiết yếu bao gồm:

a. Không gian giao thông

- Thang máy (tối thiểu 1 thang người, 1 thang hàng)
- Thang bộ (tối thiểu 1 thang chính, 1 thang thoát hiểm)
- Sảnh tầng, hành lang

b. Các không gian dịch vụ bắt buộc

- Sảnh công cộng có khu vực thư báo
- Phòng quản lý
- Phòng sinh hoạt cộng đồng
- Khu vực đỗ xe cho cư dân
- Sân bãi và không gian xanh
- Khu giặt là
- Các phòng kỹ thuật (an ninh, điện, nước, vệ sinh...)
- Khu thương mại tiện ích (cửa hàng tiện ích, siêu thị nhỏ...)

c. Các không gian dịch vụ tùy biến

- Khu bể bơi, sauna, phòng GYM, phòng YOGA
- Khu dịch vụ ăn uống, quán cafe giải khát nhỏ
- Khu game
- Khu văn phòng cho thuê...

(Lưu ý: Có thể đề xuất thêm các tiện ích công cộng khác. Các tiện ích này có thể đặt bên dưới hoặc trên cùng của tòa nhà tùy thuộc yếu tố đối tượng phục vụ, quy mô do GV tư vấn)

→ **Cơ cấu căn hộ:**

STT	Loại căn hộ	Diện tích	Tỷ lệ (theo số căn)	Nội dung
A Các loại căn hộ bắt buộc				
1	Căn hộ STUDIO	30-35m ²	khoảng 20%	1 ngủ 1 WC - không cần chia phòng ngủ riêng, hạn chế tối đa vách ngăn chia không gian
2	Căn hộ 1-1,5N	35-50m ²	khoảng 30%	1 ngủ (cố định, riêng biệt) 1 WC - 1 phòng ngủ chung với phòng SHC
3	Căn hộ 2N	50-70m ²	khoảng 50%	2 ngủ 2 WC - 2 phòng ngủ hoàn chỉnh, riêng biệt
B Các loại căn hộ không bắt buộc				
4	Căn hộ LOFT	70-100m ²	Tùy chọn	2-3 ngủ 2-3 WC - căn hộ thông tầng chiều cao gấp 1,5 lần căn hộ bình thường (gác lửng)
5	Căn hộ PENTHOUSE	>100m ²	Tùy chọn	Căn hộ trên cùng (tầng mái, áp mái)

2. KHÁCH SẠN GIA ĐÌNH KIỂU B&B

→ B&B, viết tắt của “Bed and Breakfast” (“giường ngủ và bữa sáng”) → cơ sở lưu trú nhỏ có giá hợp lý (nhiều mức giá khác nhau tương ứng với các cấp độ tiện nghi khác nhau), chỉ cung cấp chỗ nghỉ qua đêm và kèm bữa ăn sáng cho khách → **cho thuê**

→ Tiện ích công cộng thiết yếu bao gồm:

a. Không gian giao thông

- Thang máy (tối thiểu 2 thang người)
- Thang bộ (tối thiểu 1 chính, 1 thoát hiểm)
- Sảnh tầng, hành lang

b. Các không gian dịch vụ bắt buộc

- Lễ tân + kho giữ hành lý tạm
- Phòng sinh hoạt chung kết hợp khách chờ
- Phòng ăn sáng (bữa ăn không nấu, đồ ăn nguội, chỉ sử dụng các thiết bị làm nóng thức ăn như lò vi sóng, lò nướng nhỏ...), có khu vực bếp nhỏ cho khách, nhân viên sử dụng để ăn nhanh trong ngày khi cần
- Khu vực đỗ xe cho khách
- Sân bãi và không gian xanh
- Khu giặt là (cho khách)
- Kho
- Các phòng kỹ thuật (an ninh, điện, nước, vệ sinh...)
- Khu thương mại tiện ích (cửa hàng tiện ích, siêu thị nhỏ...)

c. Các không gian dịch vụ tùy biến

- Trục tầng
- Khu bể bơi, sauna, phòng GYM, phòng YOGA
- Khu dịch vụ ăn uống, quán cafe giải khát nhỏ
- Khu game
- Khu văn phòng cho thuê...

(Lưu ý: Có thể đề xuất thêm các tiện ích công cộng khác. Các tiện ích này có thể đặt bên dưới hoặc trên cùng của tòa nhà tùy thuộc yếu tố đối tượng phục vụ, quy mô do GV tư vấn)

→ **Cơ cấu các phòng:**

STT	Loại phòng	Diện tích	Tỷ lệ (theo số người)	Nội dung
A Các loại phòng bắt buộc				

1	Phòng ngủ đơn, WC riêng	20-25m ² (cả WC)	khoảng 50%	1 phòng ngủ (1 giường đôi) + 1 WC riêng (rửa, tắm, xí)
2	Phòng ngủ đơn, WC chung	15-20m ²	khoảng 20%	- Có rửa (lavabo) trong phòng ngủ (không có tắm, xí) - Nhiều phòng ngủ (1 giường đôi) sử dụng chung WC (tắm, xí) chia nam/nữ riêng biệt theo khu vực hoặc theo tầng
3	Phòng ngủ kiểu nhóm, gia đình, WC riêng	50-70m ²	khoảng 30%	- 2-3 phòng ngủ (1 giường đôi hoặc 1 giường 2 tầng) sử dụng chung 1 khu WC (rửa, tắm, xí), không phân biệt nam/nữ - Có không gian sinh hoạt chung (nhỏ)
B Các loại phòng không bắt buộc				
4	Phòng ngủ tập thể, WC riêng	30-50m ²	Tùy chọn	1 phòng ngủ (nhiều giường 2 tầng, thường cho 4-6-8-10 người/phòng) + 1 WC riêng
5	Phòng ngủ tập thể, WC chung	30-50m ²	Tùy chọn	Nhiều phòng ngủ (nhiều giường 2 tầng, thường cho 4-6-8-10 người/phòng) sử dụng chung WC (tắm, xí) chia nam/nữ riêng biệt theo khu vực hoặc theo tầng

2. Các kiến thức SV cần bổ sung và tham khảo

1	Chung cư, nhà ở	<p>→ QCVN 06:2010/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia An toàn cháy cho nhà và công trình</p> <p>→ QCVN 04-1:2015/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà ở và công trình công cộng (phần 1: Nhà ở)</p> <p>→ QCXDVN 01:2008/BXD Quy chuẩn quốc gia về Quy hoạch xây dựng</p> <p>→ QCVN 10:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng</p> <p>→ TCXDVN 323:2004 Nhà ở cao tầng - Tiêu chuẩn thiết kế</p>
2	Các từ khóa (tìm kiếm, tham khảo)	<p>Condominium, mini-condominium</p> <p>Small apartment</p> <p>Mini apartment (mini-apartment)</p> <p>Serviced apartment (service apartment)</p> <p>Studio apartment (studio flat, efficiency apartment, bachelor apartment)</p> <p>Loft apartment (loft condominium)</p>

3. KẾT HỢP

SV có thể chọn 1 trong 2 chức năng trên để thực hiện đồ án (hoặc CHUNG CƯ MINI hoặc KHÁCH SẠN GIA ĐÌNH KIỂU B&B) hoặc có thể kết hợp cả 2 chức năng trong cùng một công trình nhưng cần được sự cho phép và hướng dẫn của GV.

C. QUY CÁCH THỂ HIỆN, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN VÀ ĐÁNH GIÁ ĐỒ ÁN

1. Qui cách thể hiện

- SV thể hiện tự do, màu hoặc đen trắng, có thể sử dụng máy tính
- Tên khu vực chức năng ghi trực tiếp trên mặt bằng, **không** đánh số 1, 2, 3... kèm trích dẫn
- Thể hiện **tối đa trên 02 tờ giấy khổ A0** (80x120cm), **không** khuyến khích in trên giấy ảnh
- Trong phần khung tên, SV phải ghi thêm **số điện thoại, email liên hệ và ảnh chân dung**

- Khi nộp bài, SV **bắt buộc phải đính kèm các bản vẽ chấm tiến độ** (có thể đóng thành quyển để tránh thất lạc); nếu không có, SV sẽ bị **trừ 2 điểm** trong ĐKT

2. Tiến độ thực hiện

Tuần thứ tự	Tuần học tập (theo lịch năm học 2017-2018)	Nội dung công việc	Khối lượng làm việc của SV
1	1 (06/08-12/08)	GV giao nhiệm vụ thiết kế đồ án, khu đất lựa chọn	- Đọc, hiểu nhiệm vụ thiết kế - Tìm, nghiên cứu các tài liệu pháp lý, tiêu chuẩn, dữ liệu tham khảo phục vụ thiết kế - Tìm, nghiên cứu các công trình thực tế tương tự (Việt Nam, thế giới)
2	2 (13/08-19/08)	SV làm việc với GV (thông bài)	- Tham quan hiện trạng - Phân tích khu đất thiết kế
3	3 (20/08-26/08)		- Đề xuất ý tưởng - Sơ phác phương án tổng mặt bằng, phân chia khu vực công năng
4	4 (27/08-02/09)		- Cụ thể phương án tổng mặt bằng - Sơ phác mặt bằng các tầng, các mặt cắt chính - Sơ phác mặt đứng, hình khối công trình
5	5 (03/09-09/09)	GV đánh giá giữa kỳ tiến độ và khối lượng đồ án SV đã thực hiện	- Bài chấm tiến độ được thể hiện tối đa trên 02 tờ giấy khổ A1 (60x80cm) - Định hình đầy đủ các yếu tố công trình (tổng mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt, phối cảnh) - Sơ phác các giải pháp kỹ thuật, kết cấu, vật liệu
6	6 (10/09-16/09)	SV làm việc với GV (thông bài)	- Tìm hiểu và đặt câu hỏi với những nhận xét của GV trên bài đã được chấm - Cụ thể mặt bằng các tầng, các mặt cắt, mặt đứng, hình khối công trình - Cụ thể các giải pháp kỹ thuật, kết cấu, vật liệu
7	7 (17/09-23/09)		- Chỉnh sửa, khắc phục và hoàn thiện các thiếu sót của phương án
Tuần 8: SV thi + THỂ HIỆN ĐỒ ÁN Ở NHÀ			
8	9 (01/10-07/10)	SV tự làm việc ở nhà	- Nộp bài và thuyết trình đồ án theo theo lịch học riêng của từng lớp: 61KD1 - tiết 2, sáng thứ 2 (01/10) - phòng 308.TN 61KD2 - tiết 2, sáng thứ 2 (01/10) - phòng 1.C4 61KD3 - tiết 2, sáng thứ 4 (03/10) - phòng 6.C4 61KD4 - tiết 2, sáng thứ 4 (03/10) - phòng 308.TN 61KD5 - tiết 8, chiều thứ 5 (04/10) - phòng 2.C4 61KDE - tiết 2, sáng thứ 3 (02/10) - phòng 10.3.TN 61KDF - tiết 2, sáng thứ 3 (02/10) - phòng 10.2.TN

2. Cách đánh giá

Điểm (đánh giá cuối cùng)	Trọng số	Điểm thành phần (do GV đánh giá trong quá trình thực hiện đồ án)	Trọng số	Ghi chú
1. ĐQT	40%	1a. Điểm điểm danh	50%	Đánh giá dựa trên số lần

				thông bài (không phải là số lần có mặt) của SV
		2a. Điểm chấm tiến độ và khối lượng thực hiện	50%	Đánh giá trên thang điểm 10
2. ĐKT	60%			

Ghi chú:

- SV có **tổng cộng 5 buổi thông bài** (vào các tuần thứ 2, 3, 4, 6 và 7), không tính buổi giao đề (tuần thứ 1) và chấm tiến độ (tuần thứ 5)
- Đối với ĐKT

<i>Số lượng buổi thông bài</i>	<i>ĐKT</i>
≥ 3/5 buổi (3 hoặc 4 hoặc 5 buổi)	- Đánh giá trên thang điểm 10
< 3/5 buổi (1 hoặc 2 buổi)	- Đánh giá trên thang điểm 10 - Trừ 2 điểm

--- HẾT ---



Họ và tên: Lớp: MSSV:

STT	Ngày	Nội dung	Nhận xét	Chữ ký
1		Giao đề, đọc-hiểu nhiệm vụ thiết kế		
2		Tham quan hiện trạng, phân tích khu đất thiết kế		
3		Đề xuất ý tưởng, sơ phác phương án tổng mặt bằng, phân chia khu vực công năng		
4		Cụ thể phương án tổng mặt bằng, sơ phác mặt bằng các tầng, các mặt cắt chính, sơ phác mặt đứng, hình khối công trình		
5		Chấm tiến độ		
6		Cụ thể mặt bằng các tầng, các mặt cắt, mặt đứng, hình khối công trình, các giải pháp kỹ thuật, kết cấu, vật liệu		
7		Chỉnh sửa, khắc phục và hoàn thiện các thiếu sót của phương án		