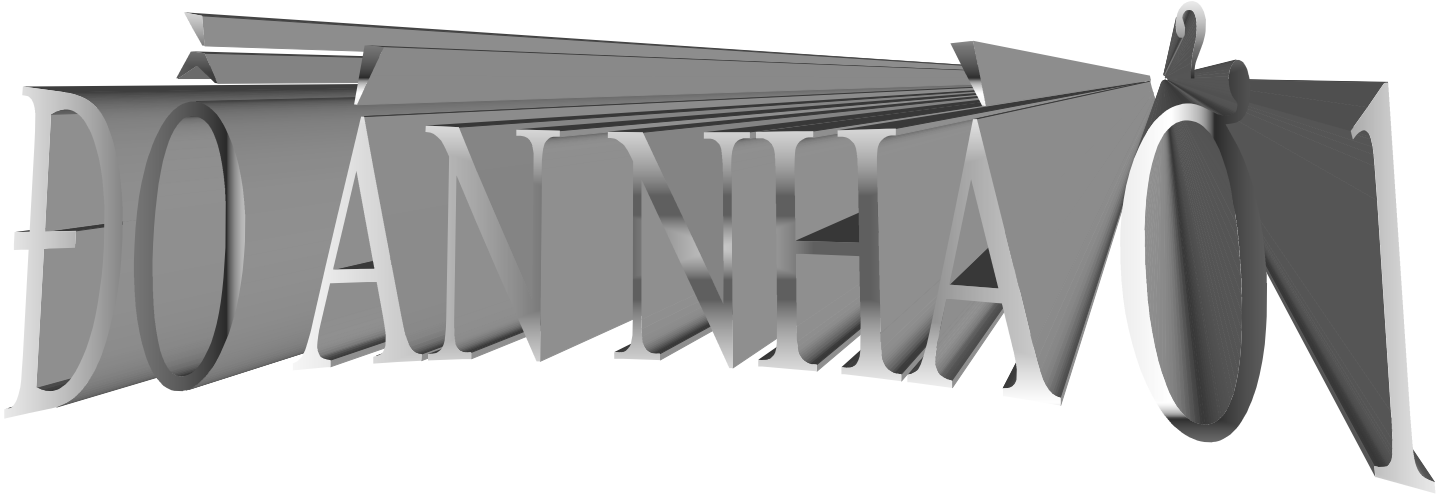


BỘ XÂY DỰNG
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC TP.HCM _ CƠ SỞ CẦN THƠ
KHOA KIẾN TRÚC



SVTH: Phạm Thị Như Yên

MSSV: 11510108490

Lớp: KT11_CT

I. NHỮNG HIỂU BIẾT CƠ BẢN VỀ BIỆT THỰ:

1. Một số khái niệm cơ bản:

* Biệt thự:

Biệt thự là loại hình nhà ở được thiết kế và xây dựng trên một không gian tương đối hoàn thiện và biệt lập tương đối với không gian xây dựng chung. Thông thường, biệt thự được hiểu là nhà ở riêng lẻ có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, ...), có tường rào và lối ra vào riêng biệt. Việc thiết kế biệt thự đòi hỏi phải có nghệ thuật và thẩm mỹ cao.

* Mật độ xây dựng:

Khái niệm mật độ xây dựng theo Quy chuẩn mới:

a) Mật độ xây dựng thuần (net-tô) là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc xây dựng trên tổng diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình như: các tiểu cảnh trang trí, bể bơi, sân thể thao ngoài trời (trừ sân tennis và sân thể thao được xây dựng cố định và chiếm khối tích không gian trên mặt đất), bể cảnh...).

b) Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) của một khu vực đô thị là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc trên tổng diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất bao gồm cả sân đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình trong khu đất đó).

* Chỉ giới xây dựng:

Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên đất đó.

* Chỉ giới đường đỏ:

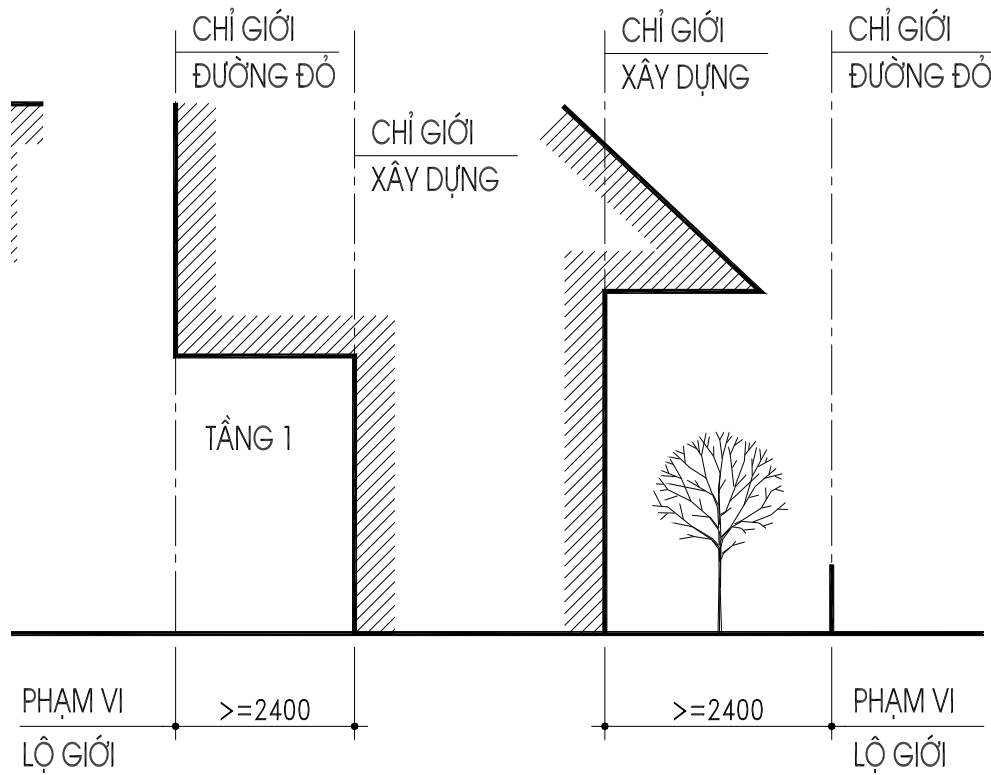
Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng, không gian công cộng khác.

* Lộ giới:

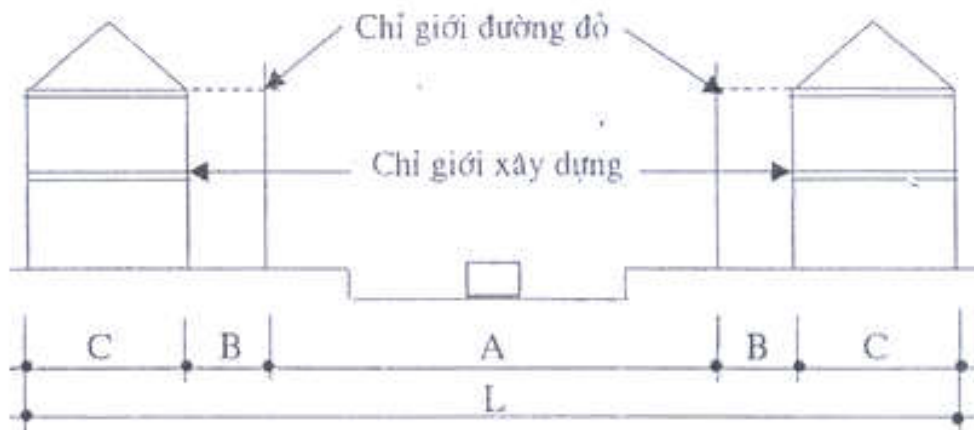
Lộ giới là chỉ giới đường đỏ của phần đất dành làm đường đô thị, bao gồm toàn bộ lòng đường, lề đường và vỉa hè.

* Khoảng lùi:

Khoảng lùi là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.



A = Công trình đường
 B = Khoảng lùi
 C = Đất Xây dựng công trình kiến trúc thuộc lô đất lớp thứ nhất tiếp xúc với đường.



CẤU TẠO ĐƯỜNG PHỐ

2. Tìm hiểu về biệt thự:



* Phân loại:

- Theo quy mô:

+ Biệt thự lớn (Diện tích khu đất $\geq 700m^2$)

+ Biệt thự trung bình (Diện tích khu đất từ 400-700m²)

+ Biệt thự nhỏ (Diện tích khu đất từ 250-400m²)

- Theo địa điểm xây dựng

+ Biệt thự ngoại ô có điều kiện vương rộng, lấy vị trí có phong cảnh đẹp. Nghệ thuật vườn của nhân loại được gìn giữ, kế tục chủ yếu qua kiến trúc vườn của biệt thự.

+ Biệt thự nội đô có sân vườn vừa đủ cho yêu cầu yên tĩnh, cách lí, bố cục nội thất đầy đủ số phòng cần cho chủ hộ. Đó là xu thế của kiến trúc biệt thự trên thế giới từ thế kỷ XVI đến thế kỷ XIX.

- Theo số tầng gồm có: biệt thự một tầng, hai tầng, ba tầng.

- Theo cách lắp ghép:

+ Biệt thự một căn (một hộ gia đình) - đơn lập

+ Biệt thự hai căn (hai hộ gia đình) - song lập

+ Ngoài ra còn có cụm biệt thự từ 4-8 căn nhà, nhưng ở nước ta không phát triển bởi vì một số gia đình sẽ không có hướng gió tốt.

* Những yêu cầu cơ bản trong thiết kế biệt thự:

Ngoài những yêu cầu chung với nhà ở như giải quyết được mối quan hệ giữa điều kiện sống với khí hậu bên ngoài, đảm bảo chế độ vệ sinh, chống nóng, thông thoáng, chiếu sáng, cách âm, chống ẩm,... thì nhà ở kiểu biệt thự phải thoả mãn các yêu cầu sau:

+ Đáp ứng yêu cầu tiện nghi, phù hợp với điều kiện sống, đảm bảo việc nghỉ ngơi, học tập, tái sản xuất sức lao động,...

+ Bảo đảm điều kiện sinh hoạt tiện nghi ở mức độ cao. Đảm bảo cách ly, yên tĩnh, tiếp xúc tốt với thiên nhiên, không khí trong sạch, có vườn rộng rãi. Đối với nhà biệt thự cho phép một hoặc hai lối vào.

+ Bảo đảm sự độc lập cần thiết giữa các phòng trong không gian cá thể nhưng vẫn có sự liên hệ với không gian sinh hoạt chung công cộng.

+ Do diện tích chiếm đất lớn, nhiều đường ống kỹ thuật và thiết bị cục bộ như máy bơm, xử lý nước nên cần có một số không gian phụ như kho, tầng hầm, hàng hiên... trong trường hợp có thể.

+ Có sự tổ hợp hợp lý nhằm thoả mãn sự liên hệ giữa các không gian chính như không gian sinh hoạt chung, không gian cá thể, không gian phụ trợ.

+ Không gian sảnh, hiên trong biệt thự đóng vai trò là nút giao thông toàn nhà. Tuy nhiên, với điều kiện khí hậu VN không nên ngăn cách một cách khiên cưỡng loại hình không gian này mà chỉ tạo không gian một cách ướn lẹ đảm bảo thông thoáng và tạo cảm giác rộng rãi về cảm thụ không gian.

* Giải pháp tổng mặt bằng:



Biệt thự là loại nhà ở dùng để ở và hưởng thụ những tiện nghi sống gia đình với chất lượng cao. Mặt tiền tối thiểu lô đất là 12m còn bề sâu tối thiểu là 15-20m.

Trên đó người ta bố trí

+Ngôi nhà ở chính phải đặt lùi vào hàng rào ít nhất là 5-6m, bảo đảm để bộ mặt kiến trúc đóng góp được với đường phố và tạo cho sinh hoạt gia đình được kín đáo và tránh được ồn ào, bụi bặm từ đường phố.

+ Trong các ngôi nhà phụ thường từ 1-2 tầng được bố trí gara tức chỗ để xe ô tô (18÷20m²), kho để chứa những dụng cụ làm vườn, những dụng cụ thể thao và căn hộ nghỉ của các người giúp việc. Vị trí thích hợp của nó nên ở phía hướng xấu.

Các nhà phụ được đặt theo hai giải pháp

- Đặt ở phía sau có gara, đường vào thông thường ở mặt bên ngôi nhà chính, có thể ghép sát nhà chính. Nếu đặt lùi sâu vào bên trong và phải tạo đường vào thuận tiện, con đường này phải rộng tối thiểu 3m.

- Đặt ở phía trước hay lệch bên để nhà xe giáp với đường phố, đóng góp cho vẻ đẹp cho đường phố.

+ Ngôi nhà chính thường 1-4 tầng dành cho chủ nhân. Trong trường hợp đất chật hẹp thì người ta có thể tổ chức khu phụ nằm ở tầng trệt, tạo thành một tầng bệ nhà cao khoảng 2,4-2,7m và chủ nhân sẽ ở từ lầu một trở lên. Khi ấy thông thường từ phía cổng và vườn trước của nhà có một cầu thang ngoài trời dẫn lên sảnh chính của nhà ở lầu một.

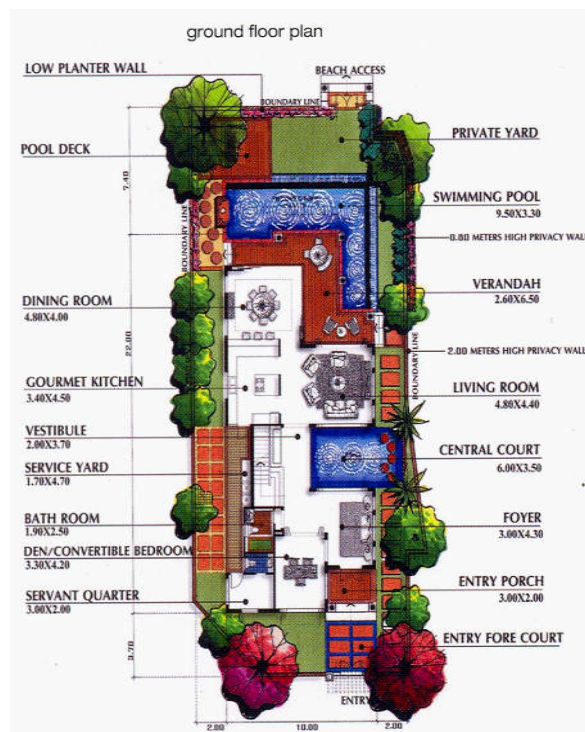
+ Gara có thể tổ chức theo cách sau

Đặt trong nhà phụ ở phía sau tách rời khỏi nhà chính (có hoặc không có hành lang)

Đặt trong nhà phụ gắn liền với nhà chính ở phía trước và lệch về bên sườn.

Đặt trong khối kiến trúc chính (tầng trệt hay tầng bệ nhà)

Đặt ngoài vườn có mái che, hoặc giàn hoa bên trên...



+ Để có thể lấy ánh sáng và thông gió tốt cho các buồng phòng thì mặt bên của nhà phải cách tường rào ít nhất là 2m. Nếu chỉ cách dưới 2m thì nhà chính chỉ có thể mở được cửa sổ phụ (lỗ cửa nhỏ, trên cao).

+ Phía sau nhà thường là các sân nội trợ, chỗ phơi và vườn cây bóng mát (nơi nghỉ ngơi tích cực của gia đình: các bể bơi, đường nhảy, sân khiêu vũ (đường piste), sân quần vợt...)

+ Phía không gian trước nhà và hai bên hông nhà chính thường bố trí các không gian trang trí hoặc các bụi cây thấp, bồn hoa màu sắc, những bể cảnh hay những cây cảnh có tán lá thưa nhằm làm không gian thoáng mát. Không che chắn nhiều mặt đứng, hình khối cũng như đường phố.

- Vị trí sân vôôn toát nhất thөөong lơ hөөung Nam, Nөөng Nam hoặc hөөung Taỷ.

3. Đặc điểm không gian chức năng cơ bản:

3 Các loại phòng cơ bản trong biệt thự

+Cổng Tiền sảnh Tiền phòng Cầu thang Tầng 2 P.ngủ chính WC riêng

+Các P.ngủ con ban công

+Phòng thờ (truyền thống)

+Thư phòng (phòng đọc).

+P.thư giấn(phim,Karaoke...)

+Phòng khách

+Phòng ăn

+Phòng bếp + ăn

+Phòng ngủ (cho người già), có WC riêng

+WC chung cho tầng 1

- +Kho
- +Tiền sảnh
- +Sân TDTT Nhà ở người giúp việc
- +Hồ bơi
- +Sân vườn cảnh
- +Gara ô tô , bến tàu, bãi đáp máy bay nhỏ.

3.1 Tiền phòng là không gian đầu mối nối tiếp → các không gian khác là nơi để giày dép, mũ nón và áo khoác để chỉnh trang y phục $S = 6 \div 8m$ (phòng đệm không khí)

3.2 Phòng ngủ: không gian nghỉ ngơi, học tập yêu cầu thông thoáng và chiếu sáng, tuyệt đối không được bố trí lối đi xuyên qua phòng ngủ để → phòng khác. Thường bố trí cho hai người sử dụng $S = 12 \div 16m$. Xu hướng làm phòng ngủ lớn do nhu cầu: phải trang trí màu sắc nhẹ nhàng, lịch sự, dễ làm vệ sinh. Bố trí về hướng nam và đông nam và có vị trí kín đáo.

3.3 Phòng khách: sử dụng để giao tiếp, lễ tiệc, nuôi dạy con cái

Yêu cầu:

- Kín đáo, tế nhị. Là các không gian thể hiện phong cách của chủ nhà. Thường thiết kế với $S: 16 \div 20m^2$ (4 ÷ 5 người)
- Tổ chức thông thoáng tốt.

3.4 Phòng ăn và bếp : là không gian ăn uống, bồi dưỡng của gia đình

Yêu cầu : Phải thông thoáng, vật liệu sử dụng có độ chịu lửa cao, dễ lau chùi làm vệ sinh. Bếp nên đặt ở hướng tây và cuối gió.

3.5 Khu vệ sinh (WC)

Nhà 1 tầng nên chia thành 2 khu : (Tắm, giặt, xí) và (Rửa, tiểu tiện). Diện tích mỗi khu (S) = $1,8 \div 2m^2$. Nhà nhiều tầng thì nên gộp chung hai khu nêu trên.

Yêu cầu : khu w.c phải thông thoáng chiếu sáng tốt, bố trí ở hướng tây và cuối gió.

3.6 Kho : là nơi lưu trữ các vật dụng không thường xuyên sử dụng. Vị trí: Phía trên WC, dưới gầm cầu thang gần bếp $S = 4 \div 6m^2$

** Sơ đồ công năng:*

Bộ phận đón:

- Cổng
- Hiên đón
- Sân vườn
- Sảnh
- Tiền đường

Bộ phận ở:

- Phòng khách
- Phòng ngủ (có WC riêng):
 - o Cha mẹ
 - o Con cái
 - o Khách
 - o Ông bà
- Phòng sinh hoạt chung

- Phòng truyền thống

- Phòng ăn

Bộ phận phục vụ:

- Bếp ăn
- Khu vệ sinh chung
- Kho
- Garage
- Lô gia nghỉ ngơi – ban công
- Sân phơi
- Phòng giặt ủi
- Hồ bơi
-

Giao thông:

- _Đứng:
 - o Công trình công cộng
 - o Cầu thang
- Ngang:

- Hành lang

- Lối đi lộ thiên

☺ Các quy định về quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở:

Các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phải xác định được vị trí, quy mô các khu chức năng. Các công trình công cộng dịch vụ đô thị phải đáp ứng được các quy định trong bảng 2.1, phù hợp với quy mô dân số trong khu vực thiết kế, đồng thời xem xét đến nhu cầu của các khu vực lân cận.

Quy mô dân số phải được dự báo phù hợp với các mô hình nhà ở và chỉ tiêu nhà ở, đất ở được lựa chọn. Hoặc ngược lại, với quỹ đất nhất định và mục tiêu bố trí dân cư, cần lựa chọn giải pháp quy hoạch và mô hình, chỉ tiêu nhà ở phù hợp.

Trong các nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi với bán kính phục vụ (tính theo đường tiếp cận thực tế gần nhất) không lớn hơn 300m.

Đối với nhóm nhà ở chung cư, diện tích đất ở là diện tích chiếm đất của các khối nhà chung cư với mật độ xây dựng tối đa như quy định trong bảng 2.7a (mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình).

Đối với nhóm nhà ở liên kế hoặc nhà ở riêng lẻ, diện tích đất ở là diện tích lô đất xây dựng nhà ở của các hộ gia đình.

Trong đơn vị ở có các loại hình nhà ở đa dạng, chỉ tiêu đất ở phải được tính toán cho từng loại hình nhà ở riêng biệt, chỉ tiêu các loại đất còn lại được tính là chỉ tiêu trung bình.

Các quy định về sử dụng đất đơn vị ở như sau:

- Diện tích đất đơn vị ở tối thiểu là 8m²/người. Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình của toàn đô thị phải không lớn hơn 50m²/người. Trường hợp đặc biệt (đô thị du lịch, đô thị miền núi, đô thị có điều kiện khí hậu đặc biệt, điều kiện tự nhiên đặc biệt...) phải có luận cứ để lựa chọn chỉ tiêu thích hợp;

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu phải đạt 2m²/người, trong đó đất cây xanh trong nhóm nhà ở tối thiểu phải đạt 1m²/người;

- Đất công trình giáo dục mầm non và phổ thông cơ sở tối thiểu phải đạt 2,7 m²/người.

Đất các khu vực sử dụng hỗn hợp (có thể gồm đất ở và đất sản xuất/kinh doanh), được quy đổi ra loại đất tương ứng theo tỷ lệ diện tích sản sử dụng cho mỗi loại chức năng.

Đối với các khu ở phục vụ đối tượng có thu nhập thấp, các đối tượng nhà ở xã hội, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng các loại đất trong đơn vị ở phải đạt tối thiểu 70% so với các quy định nêu trên, đồng thời, mặt cắt ngang đường giao thông nhỏ nhất (đường trong nhóm nhà ở) phải đảm bảo $\geq 4m$.

Đối với các khu vực phục vụ cho các loại hộ đặc biệt (độc thân, ký túc xá...) cần điều chỉnh các chỉ tiêu sử dụng đất cho phù hợp.

4. Thực tiễn xây dựng trong và ngoài nước

Những vấn đề cần quan tâm cho nhà ở trong tương lai - Những năm gần đây, kiến trúc được xem như là một sản phẩm to lớn nhất mà loài người có thể sản sinh với cả ý nghĩa về quy mô các đô

thị và sức mạnh tinh thần của nó, nhất là khi con người bước vào thiên niên kỷ thứ ba với ý thức rõ ràng hơn về tương lai - kiến tạo một hành tinh chung với sự thúc đẩy của thông tin, giao thông cao tốc và năng lượng mới... đồng thời bảo toàn được tính đa dạng của văn hoá làm nền tảng cho tính độc đáo của mỗi dân tộc, cộng đồng và cá nhân. Hơn bao giờ hết, vấn đề kiến trúc trong mối quan hệ ràng buộc tự nhiên vào môi trường sinh thái và khí hậu lại trở nên cấp thiết đến như vậy. Không ít các nhà chuyên môn kêu gọi một nền kiến trúc mới bảo đảm các nguyên tắc phát triển bền vững bằng mô hình mới của đô thị và khu cư trú, bảo đảm sự quan hệ hài hoà trong mối quan hệ con người - xã hội - thiên nhiên. - Một nền kiến trúc có tương lai là một nền kiến trúc khai thác những yếu tố truyền thống về lối sống hài hoà với môi trường, khí hậu. Bản sắc, lối sống của văn hoá đặc thù là chưa đủ, mà còn cần phải khai thác được các chất liệu tương lai trong sáng tác của kiến trúc sư. Đó là sự tổ chức các hình thức đô thị mới trên cơ sở các công nghệ sạch được phát triển trên nguyên tắc hài hoà và tái tạo lại môi trường thiên nhiên, bảo đảm được lối sống cân bằng giữa các nhu cầu mới của loài người mà vẫn còn tôn trọng các giá trị văn hoá, đạo đức. Những vấn đề có tầm quan trọng đặc biệt với châu Á nói chung và với Đông Nam Á nói riêng khi mà sự tăng trưởng kinh tế đi trước nhiều so với các chính sách quy hoạch, còn trong quản lý đô thị thì tình trạng đô thị hoá ngẫu nhiên, thiếu kiểm soát và bất hợp lý vẫn là không tránh khỏi, với hậu quả lâu dài khó cứu vãn. - Chúng ta hãy cùng nghiên cứu một số giải pháp quy hoạch, bố cục, tổ hợp không gian và thẩm mỹ của một số công trình kiến trúc tiêu biểu, đã được xây dựng và sử dụng ở miền nhiệt đới nói chung với mong muốn tìm hiểu các mô hình thích hợp cho sự phát triển đô thị nhiệt đới, phù hợp với môi trường sinh thái, địa lý, khí hậu Đông Nam Châu Á. Chỉ trên cơ sở thấy được tầm quan trọng của các giải pháp kiến trúc có sự khuyến khích đề cao loại cấu trúc nhạy cảm với môi trường sinh thái và khí hậu, chúng ta mới có thể cùng nhau xây dựng được các mô hình đô thị bền vững cho tương lai. - Từ những năm 1990 nhận thấy những bài học không thể sửa chữa được trong các khu phố đó với thẩm mỹ quan lệch lạc của loại kiến trúc dập khuôn phương Tây lấy kỹ thuật làm sức mạnh. Hồng Kông đã mạnh dạn đặt lại vấn đề có tính nguyên tắc của các nhà tháp (vẫn là loại nhà chủ lực trong thời kỳ mới bởi sự quá khan hiếm đất đai ở đây). Ví dụ như tổ hợp kiến trúc khu nhà tháp mới Shatin đã đưa ra những bố cục có lợi nhất cho khí hậu, ánh sáng cho từng khối nhà, gần như bị không chế bởi những độ cao như nhau (đã giảm nhiều so với trước) như các nhà tháp nằm xung quanh sân vườn rộng gồm vườn cây xanh để đi dạo, các công trình dịch vụ tháp tầng, các cánh nhà được mở ra với sân trời để hưởng không khí trong lành. Tôi thiếu là quy hoạch này cũng bảo đảm những nguyên tắc cơ bản nhất đó là chiếu sáng và thông thoáng tự nhiên phù hợp với khí hậu nhiệt đới gay gắt. Tuy nhiên phải thấy rằng bản thân từng khối tháp vẫn chưa được chú ý xử lý tốt về hướng gió, nắng chủ đạo.

- Các bố cục chia khối hình chữ Y, chữ thập đường như bắt chấp hướng nắng, gió đã nói lên sự phụ thuộc vào máy điều hoà. Chính những đặc điểm này cũng tạo nên quy hoạch mặt đứng rất khó chấp nhận, mà người dân Malaysia hầu như đã quá nhàm chán 103 (chủ nghĩa quốc tế) vì không hợp với cả khí hậu lẫn văn hoá địa phương. Vì vậy, trước tình hình đó, từ năm 1980 trở về đây, tiến sĩ kiến trúc sư Ken Yeang (Malaysia) và công ty của ông phấn đấu không mệt mỏi để duy trì việc thiết kế các nhà ở cao tầng trên cơ sở nghiên cứu sâu sắc mối quan hệ giữa kiến trúc và sinh thái. Trong điều kiện phát triển kinh tế nhanh chóng của xã hội Malaysia, các toà nhà cao tầng chiếm một vai trò quan trọng trong cơ cấu đô thị. Ông đã tìm đến cấu trúc nhạy cảm với khí hậu và văn hoá truyền thống thông qua hơn 200 chi tiết kiến trúc, mà theo ông nó đóng vai trò quan trọng trong mối liên hệ mật thiết của nhà cao tầng với môi trường nhiệt đới nóng ẩm. Đó là một thành công không nhỏ. Kiến trúc sinh thái theo ông phải “tính đến những ảnh hưởng sâu rộng đôi khi có hại là quá trình đô thị hoá tác động rất xấu vào môi trường thiên nhiên. Kiến trúc

sinh thái phải được phát triển không chỉ để bảo đảm sự bảo tồn những gì cần để lại, mà còn phải bảo đảm sự tồn tại lâu dài của sinh quyển và hành tinh như một tổng thể hài hoà”. Cũng có phần giống như ở Việt Nam về đặc trưng nóng ẩm (tính ẩm có phần gay gắt hơn), nhà ở nông dân truyền thống của Malaysia thường dùng các bức tường như bộ phận trợ giúp cho việc thông hơi thoáng gió, các kiểu mái tranh, mái đan bằng tre nửa chống chói và lọc bức xạ, và đó chính là những yếu tố đem lại cảm hứng trong sáng tác kiến trúc của ông. Ông đã nghiên cứu lý thuyết và đưa ra các giải pháp kiến trúc nhà cao tầng có khả năng tác động qua lại giữa kiến trúc với môi trường xung quanh, nhờ vào sự xác định hướng gió, nắng, các kiểu mái hắt, các cách thông gió tự nhiên... tất cả được khái quát hoá những biến thể mở rộng vào các giải pháp kiến trúc có tính “sinh - khí hậu” của các nhà tháp ở Malaysia. Sự thử nghiệm đầu tiên chính là ngôi nhà “mái chông mái” mà ông tự xây dựng cho mình năm 1983. Quan niệm thiết kế của ông là coi nó như một hệ thống rào chắn (bằng hệ thống tường như những tấm lọc môi trường) bao quanh không gian sử dụng bên trong, tạo cho ngôi nhà như một tế bào sống trong khung cảnh thiên nhiên bao chứa nó. Các không gian chính quay ra hướng Bắc - Nam. các phòng khách và sinh hoạt còn mở rộng về phía Đông để quay ra bể bơi nhằm đón luồng gió Đông Nam đã được làm mát bởi hơi nước, đã làm thay đổi vi khí hậu trong các phòng khách lớn. Các tấm tường lớn được thiết kế như một hệ thống rèm trượt, panen đặc, panen kính, cửa chớp lật (được phân chia làm nhiều lớp có thể di chuyển cơ động linh hoạt) được dùng để điều khiển vi khí hậu theo sự thay đổi tương ứng của môi trường vĩ mô. Độc đáo nhất là ngôi nhà có thêm bốn lớp mái “kiểu đan phen” truyền thống, nhưng được đổ liền khối bằng lớp bê tông cốt thép, phủ lên toàn bộ mái bằng với các sân, hiên, bể bơi phía dưới. Ý tưởng của tác giả muốn dùng mái phụ đó để lợi dụng các yếu tố có lợi như tăng độ mát của làn gió thổi qua bể bơi tới các tầng nhà.

Từ ngôi nhà đầu tiên đó, những năm về sau ông đã thành công trong sự nghiệp thiết kế nhà cao tầng ở vùng nhiệt đới nóng ẩm với hàng loạt các nhà tháp: trung tâm thương mại IBM, nhà tháp quảng trường Atrium, nhà tháp Menara Mesiniaga, trung tâm thương mại Central, văn phòng Budaya... (Kuala Lumpur) và số lớn các nhà cao tầng ở Trung Quốc. Năm 1989 Ngôi nhà 15 tầng Menara Mesiniaga đưa vào sử dụng đã khẳng định những nguyên tắc thiết kế của Yeang về kiến trúc sinh - khí hậu và đã được coi như một mẫu mực phát triển đúng đắn của kiến trúc cao tầng Đông Nam Á (theo đánh giá của phương Tây). Ngoài việc đặt hướng nhà sao cho các phòng sử dụng đón được hướng gió tốt (Nam, Đông Nam), các khu vệ sinh và thang nằm ở góc Đông và Tây, ông còn tiến thêm một bước trong ý đồ thiết kế tạo lập một môi trường sinh thái tự nhiên (như một phần của tổng thể địa phương) bao quanh ngôi nhà. Những phần luôn được che nắng bởi 104 .Bóng đổ của ngôi nhà đã khuyến khích đời sống tự nhiên phong phú của hệ động vật địa phương phát triển. Ngôi nhà cũng sử dụng một loạt các giải pháp truyền thống khi xử lý các khoảng sân trời bán mái trong các tầng, cấu tạo lớp tường kép bằng tấm cách nhiệt ở hướng Đông và Tây, sáng tạo mái đan phen chống bức xạ có thể tự di động theo đường mặt trời... Các điều kiện khí hậu lý tưởng đạt được trong các phòng sử dụng không cần đến hệ thống điều hoà đã khiến ngôi nhà này được coi là “Mô hình của chủ nghĩa hiện đại nhiệt đới đáng tin cậy về mặt môi trường” (Clifford - nhà bình luận kiến trúc người Anh).

- Ở Việt Nam, nói chung là nhà ở cao tầng chưa phát triển nhiều, mức độ đáp ứng của nó cho nhu cầu ở tại các đô thị còn thấp, mới có ở một số ít ở thành phố (Hà Nội, Hồ 105

Chí Minh). Việc đưa dân cư vào sống trong các nhà ở cao tầng mới chỉ là giai đoạn bắt đầu thí điểm ở Việt Nam. Trong khi đó ở các nước ngay trong khu vực Đông Nam Á, nhà ở cao tầng mọc lên như nấm, phát triển rất nhanh. Đây là điều kiện tốt để Việt Nam học hỏi và tham khảo.

5.2.5 Xu hướng phát triển của nhà khối ghép tại Việt nam - Trong khoảng thời gian những năm 1980-1990 các căn hộ khối ghép xây dựng một cách tự phát, thiết kế rất sơ lược đơn giản chủ

yếu chỉ để đáp ứng các nhu cầu tối thiểu tạm thời trước mắt về chỗ ở. Các căn hộ thường hai tầng, chưa chú ý đến vẻ đẹp tổng thể cũng như của từng căn hộ. Diện tích sử dụng của các căn hộ thậm chí không đáp ứng đủ nhu cầu sử dụng tối thiểu dẫn đến tình trạng coi nới, chật và gây ảnh hưởng đến mỹ quan chung của ngôi nhà. - Sau năm 1990, kinh tế xã hội bước đầu thoát khỏi khủng hoảng. Thu nhập bình quân đầu người tăng, chất lượng cuộc sống ngày càng được chú ý hơn. Ngôi nhà không còn chỉ là chỗ trú chân, văn hoá ở trở thành một nhu cầu thiết yếu cho mọi gia đình. Trào lưu mua đất xây nhà bùng nổ do điều kiện sinh hoạt trong các chung cư không đáp ứng được cuộc sống hiện đại. Bộ mặt hè phố thay đổi từng ngày, các khu dân cư mới ngày càng mở rộng. Gắn liền với nó là những kiểu nhà biệt thự hay chia lô được xây dựng ồ ạt và tự phát, thiếu một quy hoạch tổng thể chung. Ai cũng muốn có một căn nhà theo sở thích riêng dẫn đến sự sao chép tùy tiện những hình thức chi tiết kiến trúc mà họ cho là “đẹp” nhưng trên thực tế lại rất “kém thị hiếu”. Tổng thể chung khu ở, đường phố trở nên lộn xộn trái ngược với mong muốn của công chúng. - Trong tình hình đó, xây dựng nhà khối ghép với những ưu điểm vốn có của nó trở nên rất thích hợp với nhiều đối tượng gia đình. - Nhà khối ghép đã trở thành xu hướng chủ đạo không chỉ ở vùng ven đô, thị trấn, thị xã mà ở cả thành phố du lịch, khu nghỉ mát. Ở nước ngoài (Mỹ, Thái Lan, Malaysia...) dễ dàng bắt gặp khắp nơi những nhà khối ghép đa dạng về chủng loại, phong phú về màu sắc, kiểu cách sang trọng và rất thời thượng (cho cả tầng lớp thượng lưu), được phối hợp hài hoà độc đáo với các khối mảng cây xanh của nhà vườn - biệt thự, với hình khối kiến trúc các nhóm quần thể chung cư nhiều tầng và cao tầng, tạo nên cảnh sắc, bóng dáng đô thị vui mắt sinh động và đầy sức hấp dẫn và hiện đại... - Tìm kiếm các dạng nhà ở thấp tầng liên kế mật độ cao (có sân trong) để nâng cao mật độ cư trú, hệ số sử dụng đất nằm mở rộng hơn nữa phạm vi áp dụng nó trong đô thị cũng là một hướng phát triển được nhiều nước chú ý những thập kỷ gần đây. Nhà khối ghép ngày càng đóng một vai trò quan trọng trong việc giải quyết chỗ ở cho người dân Hà Nội, nâng cao điều kiện sống cho mọi người, mọi nhà. Nhà khối ghép trở thành một yếu tố không thể thiếu trong những loại hình nhà ở. Tất nhiên còn phải qua thực tế sàng lọc. Mong rằng chúng ta sẽ có những căn nhà khối ghép phù hợp hơn trong tương lai.

Tính đến nay, cả nước có khoảng trên 750 đô thị, gồm 2 đô thị đặc biệt (Thủ đô Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh); tỷ lệ đô thị hóa ước khoảng 31%. Tăng trưởng kinh tế ở khu vực đô thị trung bình đạt từ 12 – 15%, cao gấp 1,5 đến 2 lần so với mặt bằng chung của cả nước...

Hiện, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở đạt khoảng 80 triệu m². Diện tích bình quân về nhà ở tính đến cuối năm 2011 đạt khoảng 18,3 m² sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 21,3 m² sàn/người, tại nông thôn là 16,8m² sàn/người.

Các công trình hạ tầng đô thị như giao thông đô thị, cấp, thoát nước, xử lý chất thải rắn, chiếu sáng công cộng, cây xanh đô thị được tập trung đầu tư; phần lớn chất thải rắn tại đô thị đã được thu gom, xử lý theo quy định.

Cùng với đó, hoạt động quản lý xây dựng như quản lý các dự án đầu tư, cấp phép, quản lý chất lượng công trình xây dựng; năng lực hoạt động của các doanh nghiệp xây dựng; quản lý, phát triển vật liệu xây dựng; theo dõi và kiểm soát thị trường bất động sản; thanh tra xây dựng; hội nhập quốc tế... cũng là những mặt công tác lớn, có nhiều chuyển biến.

Bên cạnh những kết quả đạt được, ngành Xây dựng cũng còn nhiều hạn chế, yếu kém cần khắc phục như: Chất lượng một số đồ án quy hoạch còn thấp; công tác triển khai đầu tư hệ thống kế cấu hạ tầng kỹ thuật và xã hội tại các địa phương còn chậm, thiếu đồng bộ; thị trường bất động sản vẫn có những diễn biến phức tạp, phát triển thiếu ổn định, công tác quản lý xây dựng tuy đã được quan tâm nhưng chưa đạt hiệu quả cao, vẫn còn xảy ra tình trạng thất thoát, lãng phí tại một số công trình, dự án; việc quản lý khai thác tài nguyên để sản xuất vật liệu xây dựng chưa chặt chẽ, gây lãng phí tài nguyên...

5. Một số công trình tham khảo:



Một trong những công trình tiêu biểu của KTS. Le Corbusier là biệt thự Savoye, nằm ở thành phố Poissy, một thành phố vệ tinh cách Paris khoảng 30km về phía Tây Bắc. Công trình này là điểm kết của một chuỗi các biệt thự được Le Corbusier thiết kế trong khoảng những năm 1920.

Được xây dựng trong giai đoạn từ năm 1928 đến năm 1931, biệt thự này có chức năng ban đầu là nhà nghỉ cuối tuần của gia đình Savoye. Không giống như hầu hết những ngôi biệt thự được thiết kế trước đó bởi Le Corbusier, vốn nằm trong các bối cảnh đô thị phức tạp, biệt thự Savoye tọa lạc trong một khuôn viên rộng và thoáng, với vô số các loại cây và thảm cỏ xanh rì. Điều này chính là tiền đề để Le Corbusier thiết kế một công trình thể hiện được hoàn toàn quan

điểm thẩm mỹ kiến trúc dựa trên vật liệu bê tông với năm đặc điểm chính như sau:

Công trình được nâng lên khỏi mặt đất bởi hệ thống cột, cho phép không gian sân vườn được trải dài tự do dưới công trình.

Công trình sử dụng mái phẳng bằng bê tông thay vì hệ mái dốc truyền thống, bản thân mái cũng được sử dụng vào mục đích sinh hoạt cũng như làm sân vườn.

Với việc sử dụng hệ thống cột, Le Corbusier đã xóa bỏ hoàn toàn vai trò của hệ thống tường chịu lực, vẫn được sử dụng rất phổ biến cho đến lúc đó. Điều này cho phép công trình có mặt bằng tự do, với hệ thống vách ngăn nhẹ được đặt theo ý muốn ở từng tầng mà không cần quan tâm đến hệ thống vách ngăn ở tầng trên hay dưới nó.

Hệ thống tường không còn chức năng chịu lực tạo thuận lợi để có thể mở những cửa sổ chạy dài từ đầu này đến đầu kia của công trình, đem theo nhiều ánh sáng và gió vào bên trong công trình. Hệ thống cột thụt lui vào trong so với mặt đứng, sàn đưa ra ngoài dựa trên hệ dầm công-xôn (cantilever). Mặt đứng lúc này trở nên thanh thoát nhẹ nhàng, và chỉ đơn thuần là những mảng tường bao che và những ô cửa sổ.

Với quan niệm “nhà là một cái máy để ở”, Le Corbusier đã thiết kế công trình theo chủ nghĩa công năng, tất cả các yếu tố đều có giá trị sử dụng, không có bất cứ sự xuất hiện của yếu tố mang tính trang trí thuần túy nào. Ông sử dụng những đường nét và hình khối rất cơ bản để đưa công trình đến một vẻ đẹp đơn giản và thuần khiết.

Ở một khía cạnh khác, Le Corbusier thiết kế công trình dựa trên sự cộng sinh giữa kiến trúc và môi trường thiên nhiên, thể hiện qua ý tưởng xóa tan những giới hạn giữa bên trong và bên ngoài công trình.

Mặt bằng của ngôi nhà được bó gọn trong một hình chữ nhật với tỷ lệ hai cạnh được xác định theo quy tắc tỷ lệ vàng, một quy tắc do chính Le Corbusier đề ra dựa trên các nghiên cứu của ông về toán học. Trong hình chữ nhật đó, lần lượt xuất hiện các đường cong như đường cong bán kính quay xe, của cầu thang xoắn ốc, của các mảng tường chắn gió trên sân thượng... để làm mềm hoá và tạo sự sinh động.



Biệt thự rộng 740m² tại Palo Alto, California - Mỹ, căn hộ được thiết kế đơn giản hóa và gần gũi với thiên nhiên nhưng vẫn không mất đi nét tiện nghi hiện đại.



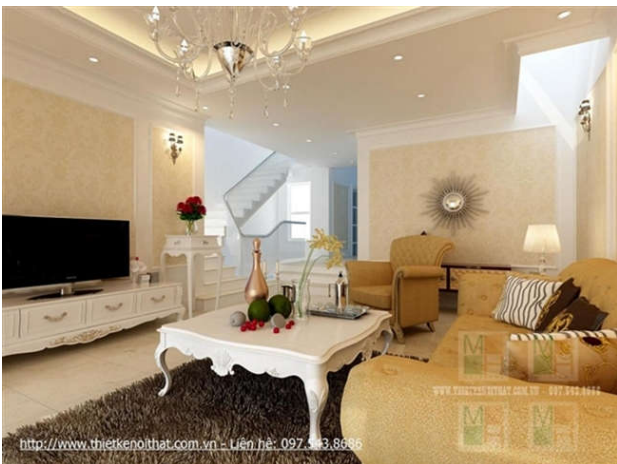
Biệt thự trên thác của Kiến trúc sư Frank Lloyd Wright

Sau đây là hình ảnh một số biệt thự:





* Nội thất & sân vườn:





Mặt bằng tham khảo:





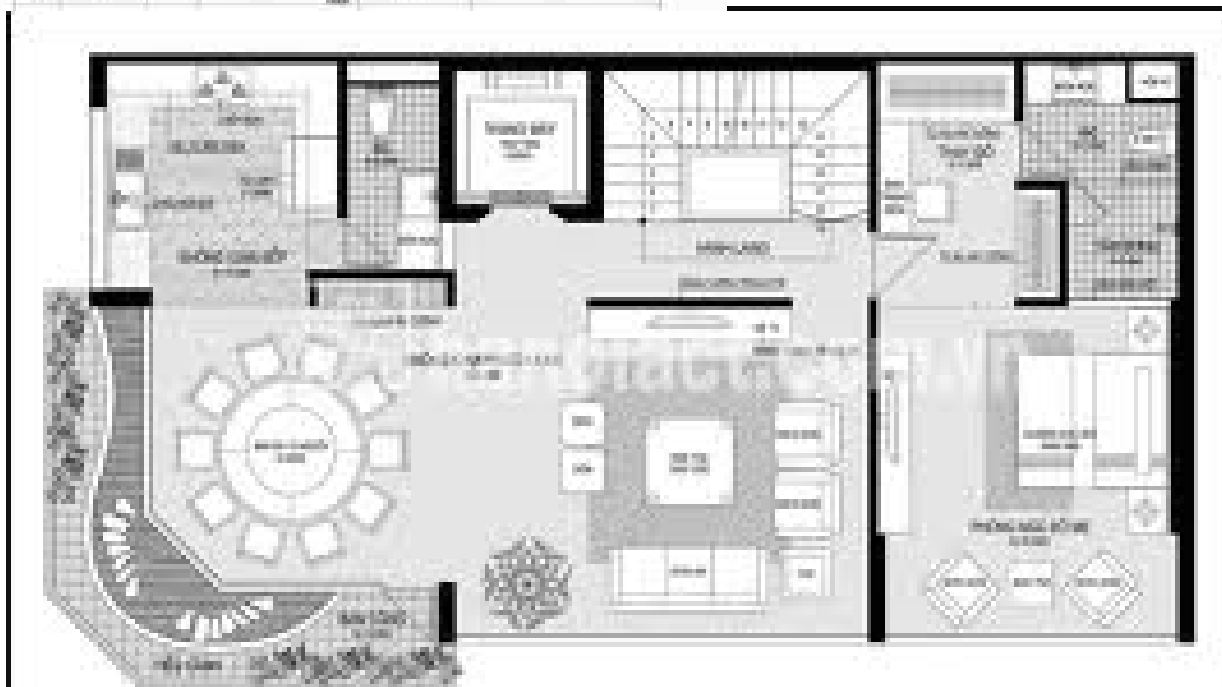
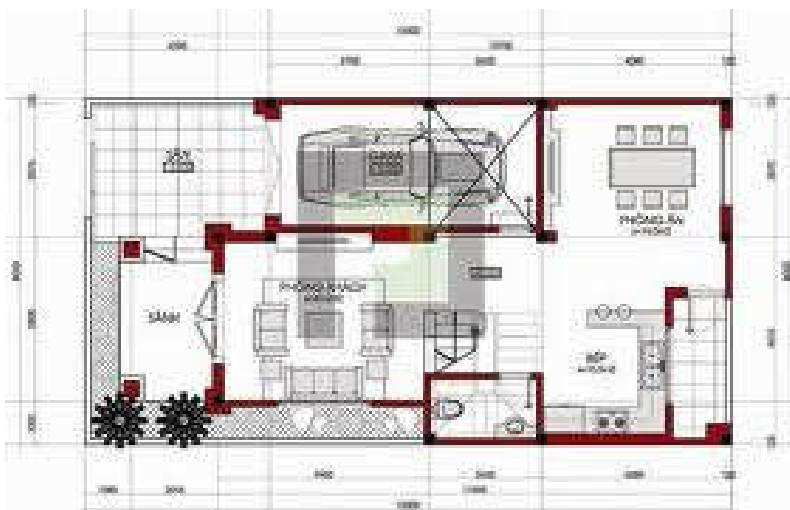
Mặt sàn bộ phận mặt tầng 3



Mặt tầng tầng 1



Mặt tầng tầng 2



MẶT TẦNG 3

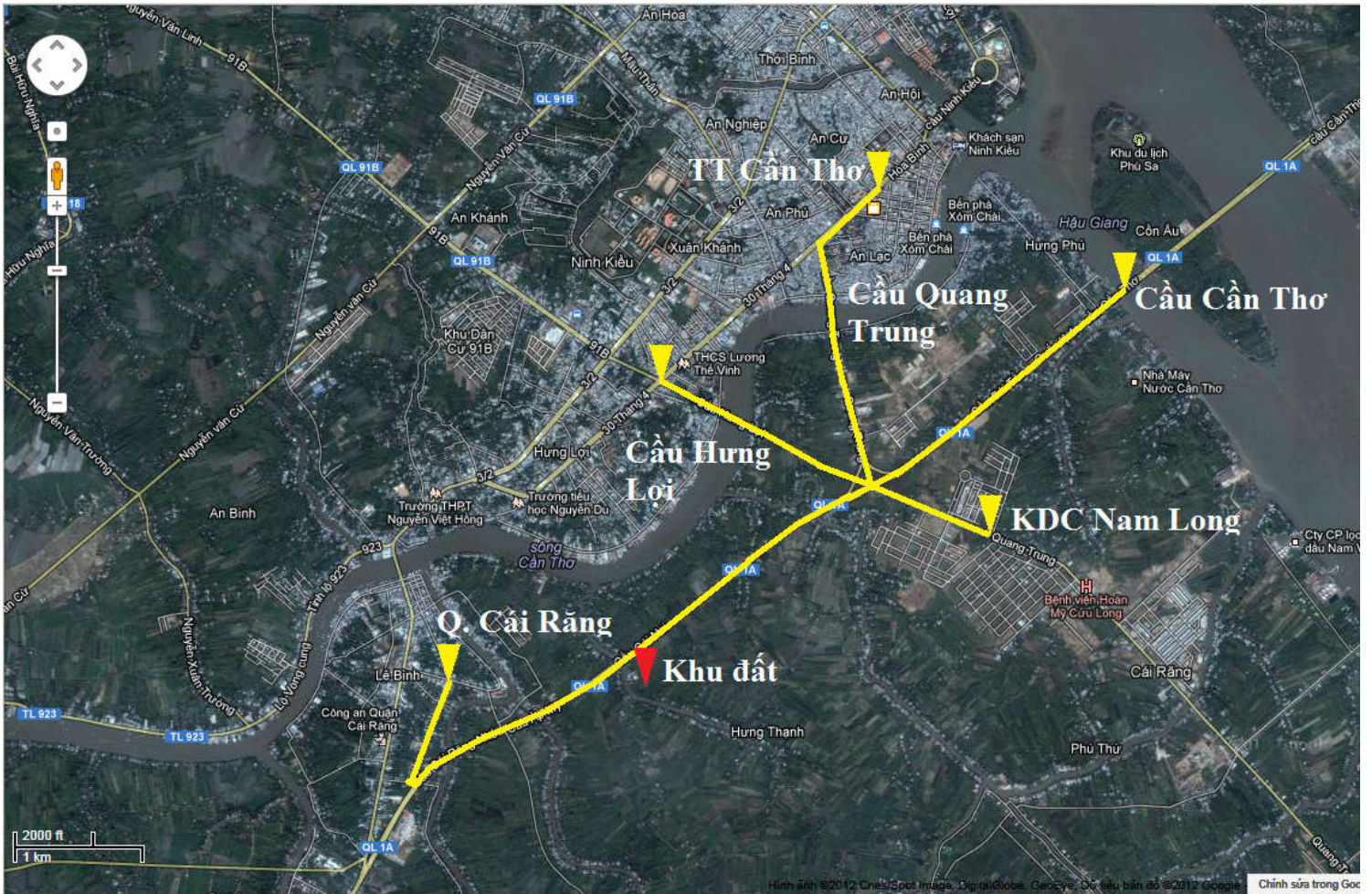
	CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH VÀ THIẾT KẾ SỐ 10, NGUYỄN VĂN QUANG, QUẬN HOÀNG MAI, TP. HÀ NỘI	THÔNG TIN DỰ ÁN		THÔNG TIN CHỦ ĐẦU TƯ		Ngày: 10/10/2023 Thời gian: 10:00 AM
		Tên dự án:	Địa chỉ:	Tên chủ đầu tư:	Địa chỉ:	

II. PHÂN TÍCH KHU DÂN CƯ LÔ 6A

1. Vị trí:



- Nằm trên tuyến quốc lộ 1A
- Cách quận Cái Răng khoảng 3km
- Cách KDC Nam Long khoảng 2km
- Gần đó còn có các công trình: DH Tây Đô, Bic C Cần Thơ, BV Tây Đô
- Cách cầu Cần Thơ khoảng 4,5km
- Cách trung tâm tp.Cần Thơ 5km



2. Giao thông:

* Là vùng có tiềm năng về giao thông

- Nằm dọc theo tuyến Quốc lộ 1A

- Rạch Cái Nai thông với sông Cần Thơ

- Cùng với những con đường đang trong giai đoạn xây dựng: đường Trần Hoàng Na nối dài, đường D23.

⇒ Thuận lợi cho việc giao lưu với các địa điểm: Q.Cái Răng, đh Tây Đô, KDC Nam Long, trung tâm tp.Cần Thơ...

<p>Thế mạnh:</p> <p>Nằm trong khu đô thị mới</p> <p>Gần nhiều công trình công cộng phục vụ</p> <p>Gần trục đường quốc lộ</p> <p>Hướng tốt, gần như hướng B-N</p> <p>Nằm bên rạch Cái Nai nên độ ẩm khá cao, mát mẻ</p>	<p>Điểm yếu:</p> <p>Kỹ thuật hạ tầng chưa phát triển</p> <p>Vùng xung quanh thưa dân</p>
<p>Cơ hội:</p> <p>Kiến trúc hiện đại</p> <p>Đi lại thuận tiện, thuận lợi kinh doanh</p> <p>Tận dụng thiên nhiên sông nước</p> <p>Giảm áp lực dân cư trung tâm</p> <p>Trở thành KDC cao cấp</p>	<p>Thách thức:</p> <p>Thu hút người mua</p> <p>An ninh trật tự</p> <p>Thoát nước</p> <p>Phương án thiết kế phải vừa hiện đại, vừa thích hợp khí hậu vùng</p> <p>Vấn đề môi trường</p>

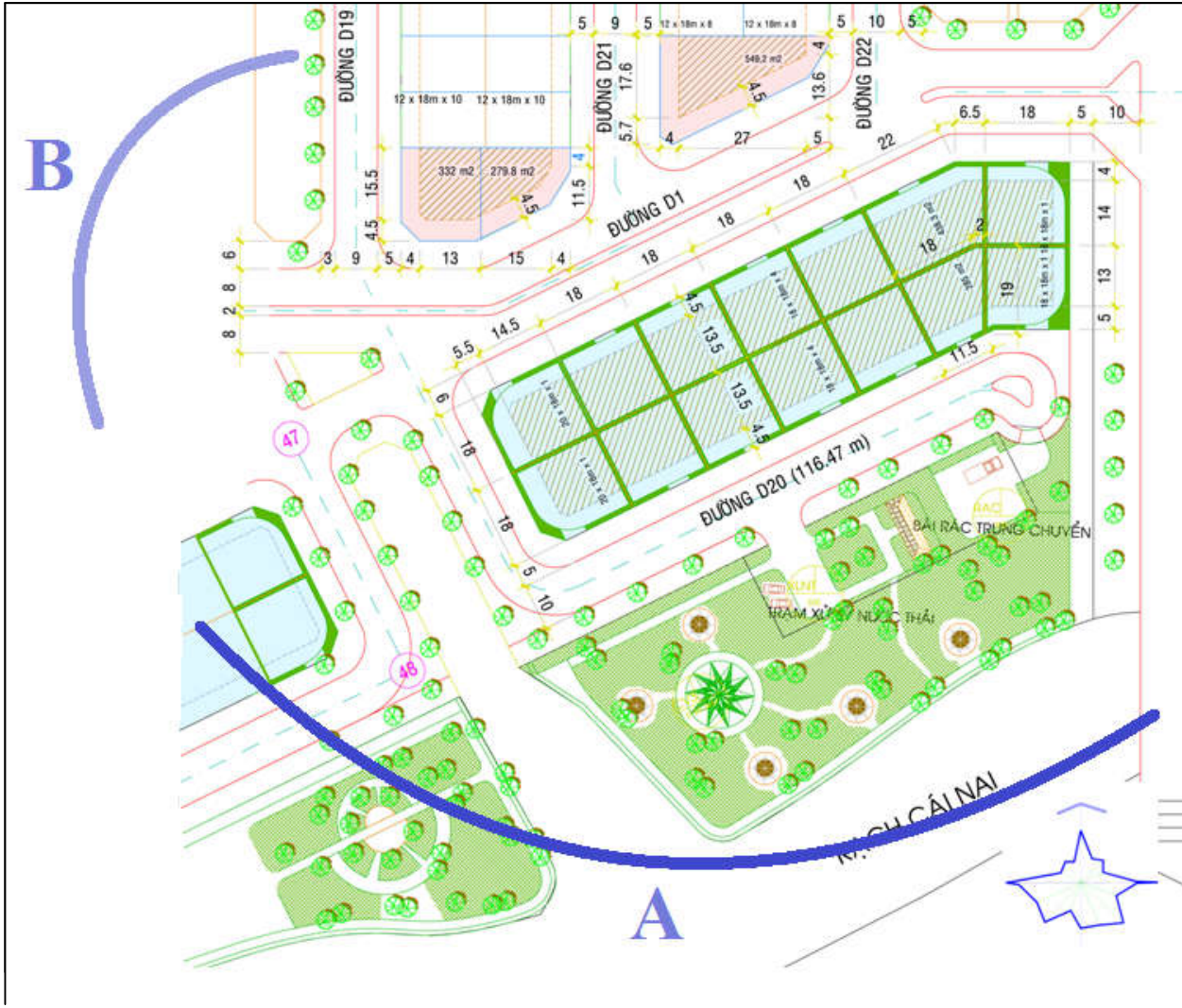
5. Các công trình phụ cận:

- Trung tâm thương mại Bic C Cần Thơ thu hút nhiều khách đến tham quan mua sắm
- Cầu Cần Thơ là nút giao thông quan trọng đặc biệt nối liền VL-CT
- Khu dân cư Nam Long với quy mô lớn
- Quận Cái Răng với dân cư đông đúc
- Ngoài ra còn có đường giao thông nối liền với trung tâm tp.Cần Thơ

- Trường DH Tây Đô

III. PHÂN TÍCH CHI TIẾT KHU ĐẤT THIẾT KẾ:

*Hình ảnh tổng thể khu biệt thự:



Đặc điểm tự nhiên:

- Địa hình tương đối bằng phẳng
- Loại đất: đất cát thịt
- Khí hậu: Khí hậu nhiệt đới với 2 mùa rõ ràng: mùa mưa (tháng 5 đến tháng 11) và mùa khô (tháng 12 đến tháng 4).

Độ ẩm trung bình là 83%, lượng mưa trung bình 1.635 mm, nhiệt độ trung bình 27 °C

*** Những ưu điểm & hạn chế:**

- *Ưu điểm:*

- + Giao thông thuận lợi: nằm tại nơi giao nhau giữa đường D1, D21, D22
- + Dân cư đông đúc, nhộn nhịp hơn những khu vực khác
- + Mặt tiền rộng, khả năng giao tiếp với bên ngoài cao
- + Mặt tiền khu đất hướng Nam & Đông Nam: mát mẻ, đón gió Đông Nam
- + Ngoài ra còn do ảnh hưởng một phần của rạch Cái Nai nên độ ẩm cao, mát mẻ

- *Hạn chế:*

- + Ô nhiễm khói bụi, tiếng ồn,...
- + Việc đảm bảo an ninh, trật tự,...
- + Hình dạng, vị trí khu đất gây khó khăn cho việc tạo hình kiến trúc, việc mở công cho xe
- + Ít view đẹp

GIẢI PHÁP THIẾT KẾ:

- Thiết kế theo hình dạng khu đất (khu đất hình tam giác, diện tích: 549,2 m²)
- Khai thác bề mặt tiếp xúc với bên ngoài khá rộng của khu đất.

- Tạo không gian mở bằng hệ thống cửa, kính giao tiếp với thiên nhiên bên ngoài.
- Giải pháp cây xanh, hồ bơi, bể cá giúp chống bụi, chống ồn tạo sự mát mẻ.
- Sự tổ hợp về hình khối
- Vật liệu chủ yếu là betong cốt thép vì sự thích dụng và bền vững.s