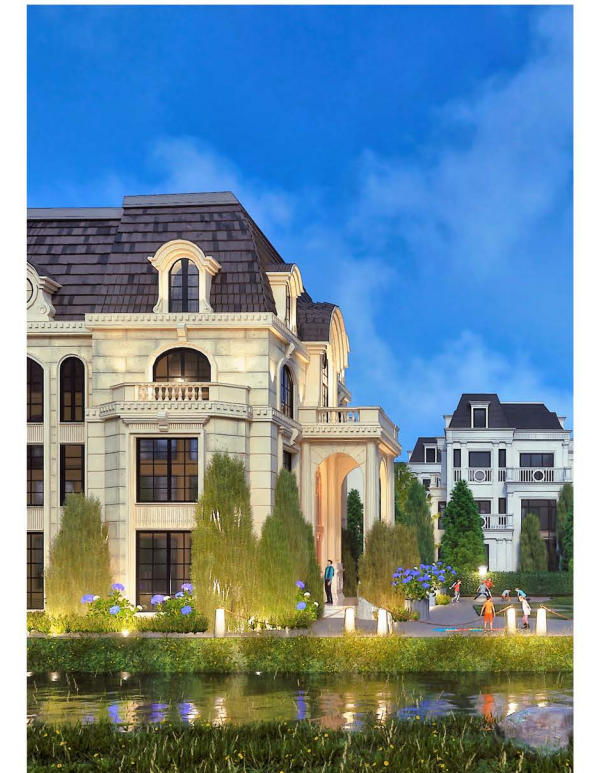




# HỒ SƠ PHÂN TÍCH BẢN VẼ & CÁC ĐỀ SUẤT

CÔNG TRÌNH : BIỆT THỰ VINHOMES THE HARMONY  
VỊ TRÍ : NGUYỆT QUẾ 2 CĂN SỐ 92&94



ĐƠN VỊ LẬP BÁO CÁO & ĐỀ SUẤT  
CÔNG TY CỔ PHẦN LACI

[WWW.LACI.VN](http://WWW.LACI.VN)

HÀ NỘI, THÁNG 10 NĂM 2023



# HỒ SƠ PHÂN TÍCH BẢN VẼ & CÁC ĐỀ SUẤT

CÔNG TRÌNH : BIỆT THỰ VINHOMES THE HARMONY  
VỊ TRÍ : NGUYỆT QUẾ 2 CĂN SỐ 92&94

## NGÔN NGỮ THIẾT KẾ

Công trình đang được CĐT phê duyệt thuộc phong cách Tân Cổ Điển  
Phong cách Tân Cổ Điển cần các yếu tố bắt buộc

1. Hình khối đăng đối (cân đối giữa bên trái & bên phải bởi 1 trục tim giữa)
2. Có các nét phào hoa văn Cổ điển.

## HÌNH THỨC MÁI

Công trình đang được CĐT phê duyệt theo hình thức mái Mansard

"Mái Mansard là loại mái mang tên người phát minh ra nó: KTS François Mansard (1598- 1666 ). Đây là một khối mái hình thang bằng đá phiến đen úp lên ngôi nhà tạo thành một tầng nhà trên cùng có tác dụng giữ cho những tầng dưới khỏi bị nóng hoặc bị lạnh"

## PHƯƠNG ÁN HIỆN TẠI

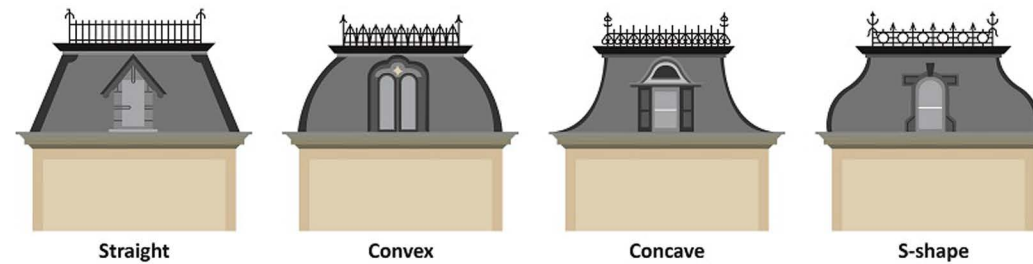
- Công trình đảm bảo ngôn ngữ thiết kế
- Tuy nhiên có các **Nhược điểm**

1. Công trình chỉ đẹp được góc 3/4 bao gồm 2 mặt : mặt cửa sảnh & mặt sau sông.

- Mặt trường đường hiện không có hình khối
- Tương tự diện giáp nhà cũng không có hình khối.

2. Hình thức mái Mansard đang bị lùn, đối với cửa sổ dạng vòm mái Mansard nên được thiết kế hơi cong ôm tròn tương ứng.

### Mansard types of roof



## PHƯƠNG ÁN ĐỀ SUẤT

1. Điều chỉnh lại mặt bằng : để công trình nhận được 4 mặt có thẩm mỹ như nhau.
2. Điều chỉnh lại tỉ lệ mái và hình thức mái.

(Phối cảnh đề suất )





# HỒ SƠ PHÂN TÍCH BẢN VẼ & CÁC ĐỀ SUẤT

CÔNG TRÌNH : BIỆT THỰ VINHOMES THE HARMONY  
VỊ TRÍ : NGUYỆT QUẾ 2 CĂN SỐ 92&94

## NGÔN NGỮ THIẾT KẾ

Công trình đang được CĐT phê duyệt thuộc phong cách Tân Cổ Điển  
Phong cách Tân Cổ Điển cần các yếu tố bắt buộc

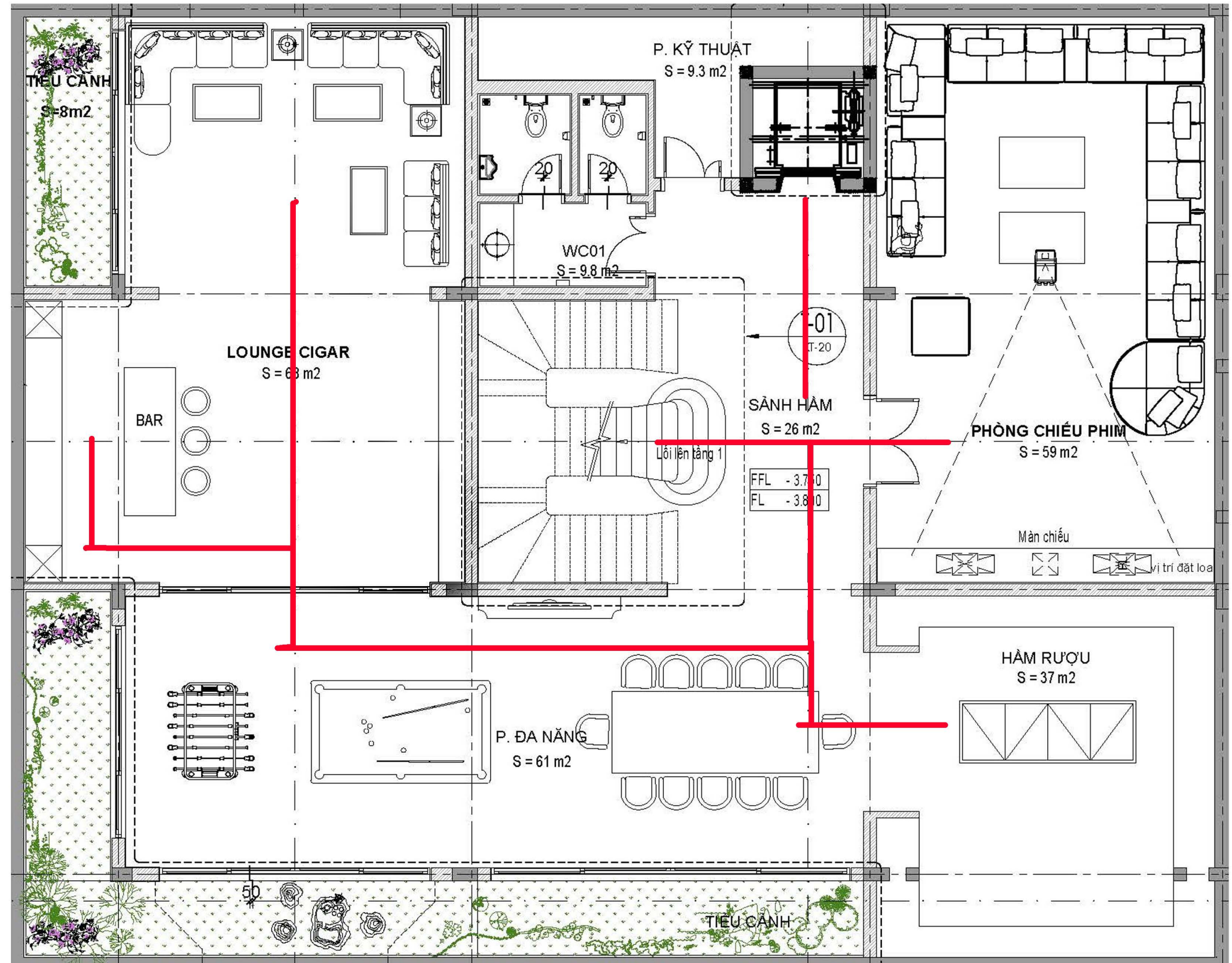
1. Hình khối đăng đối (cân đối giữa bên trái & bên phải bởi 1 trục tim giữa)
2. Có các nét phào hoa văn Cổ điển.

## PHÂN TÍCH TẦNG HẦM

1. Giao thông đi lại không hợp lý : từ phòng Lounge Cigar đi ra thang phải vòng qua Phòng Đa Năng  
- Giả sử có hỏa hoạn thì khu vực Lounge Cigar này rất khó để thoát hiểm.
2. Nguyên tắc Cigar cần phải có **phòng bảo quản** (đôi khi phải cần cả Phòng lạnh)  
- Nguyên tắc Rượu và Cigar cần phải sử dụng chung (đôi khi là phải bảo quản chung)
3. Phòng chiếu phim không có Pantry muốn giải khát phải vòng qua Phòng đa năng sang khu vực quầy Bar

## KẾT LUẬN

- Không đạt yêu cầu về giao thông và mặt sử dụng
- Hình thức bố trí nội thất cũng không đạt thẩm mỹ, tính đăng đối của ngôi nhà theo phong cách Cổ điển.





# HỒ SƠ PHÂN TÍCH BẢN VẼ & CÁC ĐỀ SUẤT

CÔNG TRÌNH : BIỆT THỰ VINHOMES THE HARMONY  
VỊ TRÍ : NGUYỆT QUẾ 2 CĂN SỐ 92&94

## NGÔN NGỮ THIẾT KẾ

Công trình đang được CĐT phê duyệt thuộc phong cách Tân Cổ Điển  
Phong cách Tân Cổ Điển cần các yếu tố bắt buộc

1. Hình khối đăng đối (cân đối giữa bên trái & bên phải bởi 1 trục tim giữa)
2. Có các nét phào hoa văn Cổ điển.

## PHÂN TÍCH TẦNG 01

1. Đối với nhà Biệt thự thiết kế hai bếp ( Âu & Á ) cần phải thiết kế lối đi riêng cho đầu bếp & người giúp việc.

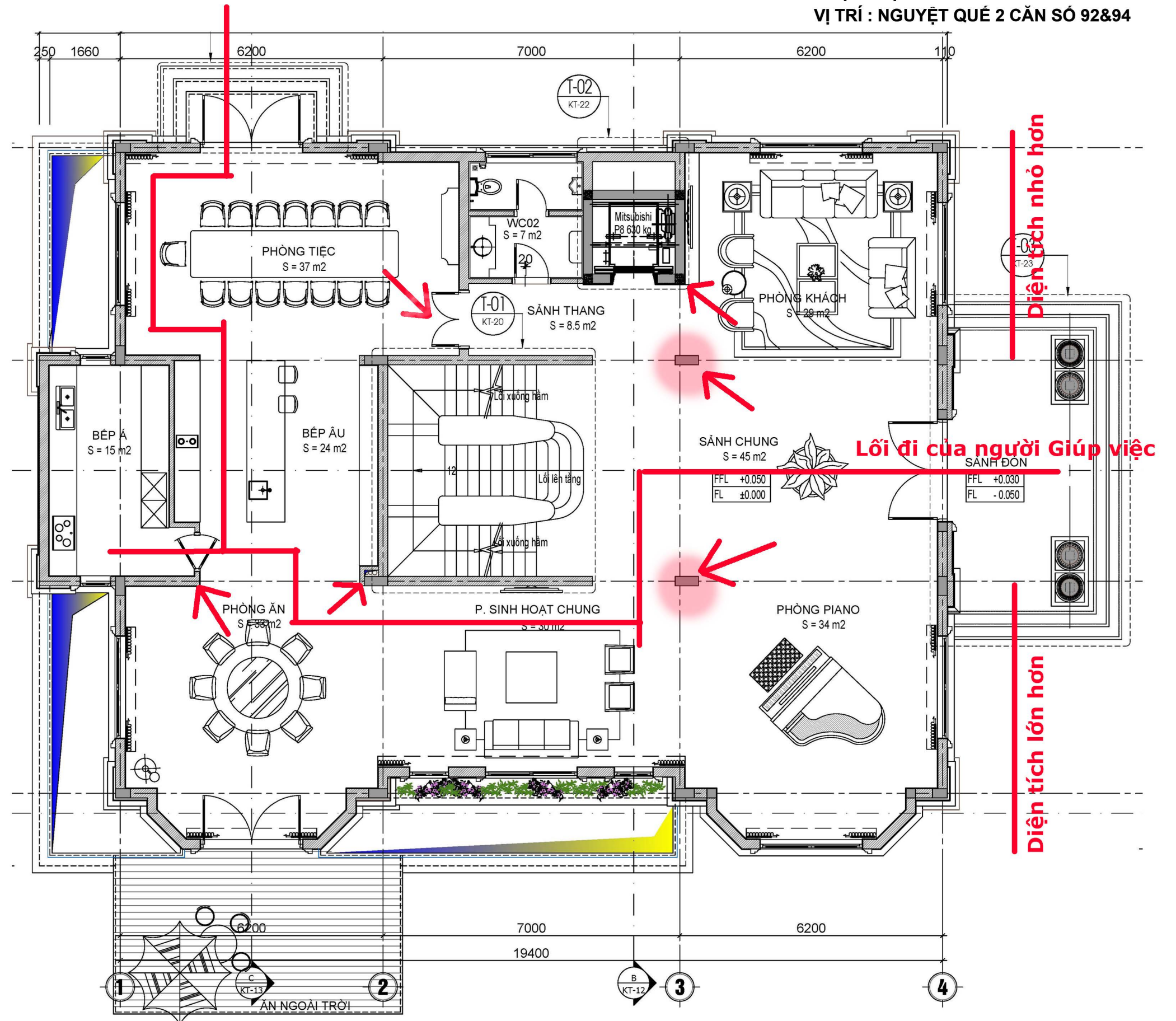
- **Giả sử nhà có tiệc hoặc đang tiếp khách cùng một lúc : giúp việc đi chợ xách đồ ( đồ tanh, đồ sống ) sẽ phải đi vòng quanh mới tiếp cận được khu vực bếp Á**

2. Phương án hiện tại có rất nhiều điểm chết ảnh hưởng đến Thẩm mỹ ( các vị trí đánh mũi tên )  
- Khi bước chân vào nhà khách sẽ nhìn thấy đầu tiên là 2 cột nhà.  
- Mặt bằng , diện tích hai nửa phía trên và dưới không cân đối  
- Với MB hiện tại bàn ăn , phòng khách đều sắp đặt không cân đối mất thẩm mỹ.

## KẾT LUẬN

- Không đạt yêu cầu về giao thông và mặt sử dụng  
- Hình thức bố trí nội thất cũng không đạt thẩm mỹ, tính đăng đối của nội thất ngôi nhà theo phong cách Cổ điển không có.

Lối đi của người Giúp việc





# HỒ SƠ PHÂN TÍCH BẢN VẼ & CÁC ĐỀ SUẤT

CÔNG TRÌNH : BIỆT THỰ VINHOMES THE HARMONY

VỊ TRÍ : NGUYỆT QUẾ 2 CĂN SỐ 92&94

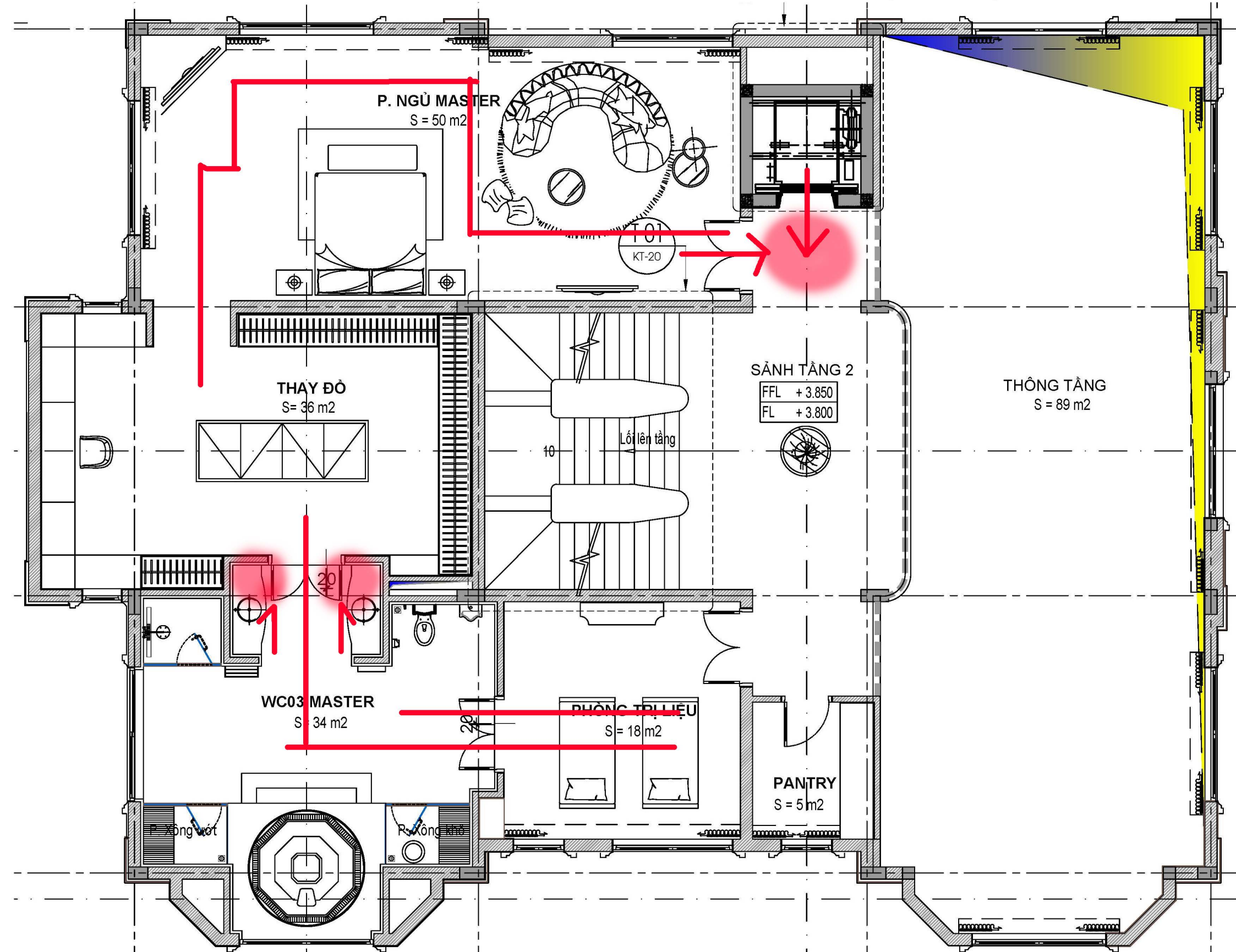
## NGÔN NGỮ THIẾT KẾ

Công trình đang được CĐT phê duyệt thuộc phong cách Tân Cổ Điển  
Phong cách Tân Cổ Điển cần các yếu tố bắt buộc

1. Hình khối đăng đối (cân đối giữa bên trái & bên phải bởi 1 trục tim giữa)
2. Có các nét phào hoa văn Cổ điển.

## PHÂN TÍCH TẦNG 02

1. Tại các vị trí đánh mũi tên sẽ xảy ra xung đột giao thông khi cùng lúc có 2 người ra hoặc vào.
  - Cửa phòng Master & Cửa thang máy quá gần nhau
  - Cửa vào nhà tắm đập ngay vào vị trí đứng khi sử dụng Lavabo.
2. Bất tiện trong việc sinh hoạt :
  - Ví dụ **Chồng đang nằm giường ngủ : vợ đi làm về sẽ phải vòng qua giường ngủ ( ảnh hưởng đến giấc ngủ ), hoặc vòng sang phòng Trị liệu mới tiếp cận được nhà Vệ sinh, Phòng thay đồ.**
  - Khi nhân viên trị liệu đến chăm sóc họ không có chỗ đứng, khi cần sử dụng nước ( giặt khăn .. ) phải vào nhà WC Master, giả sử lúc này Chồng hoặc Vợ đang sử dụng nhà VS, tắm thì rất bất tiện.
3. Cách sắp đặt giường lệch so với cửa sổ cũng không đạt được tính thẩm mỹ của một Biệt thự cổ điển.





# HỒ SƠ PHÂN TÍCH BẢN VẼ & CÁC ĐỀ SUẤT

CÔNG TRÌNH : BIỆT THỰ VINHOMES THE HARMONY  
VỊ TRÍ : NGUYỆT QUẾ 2 CĂN SỐ 92&94

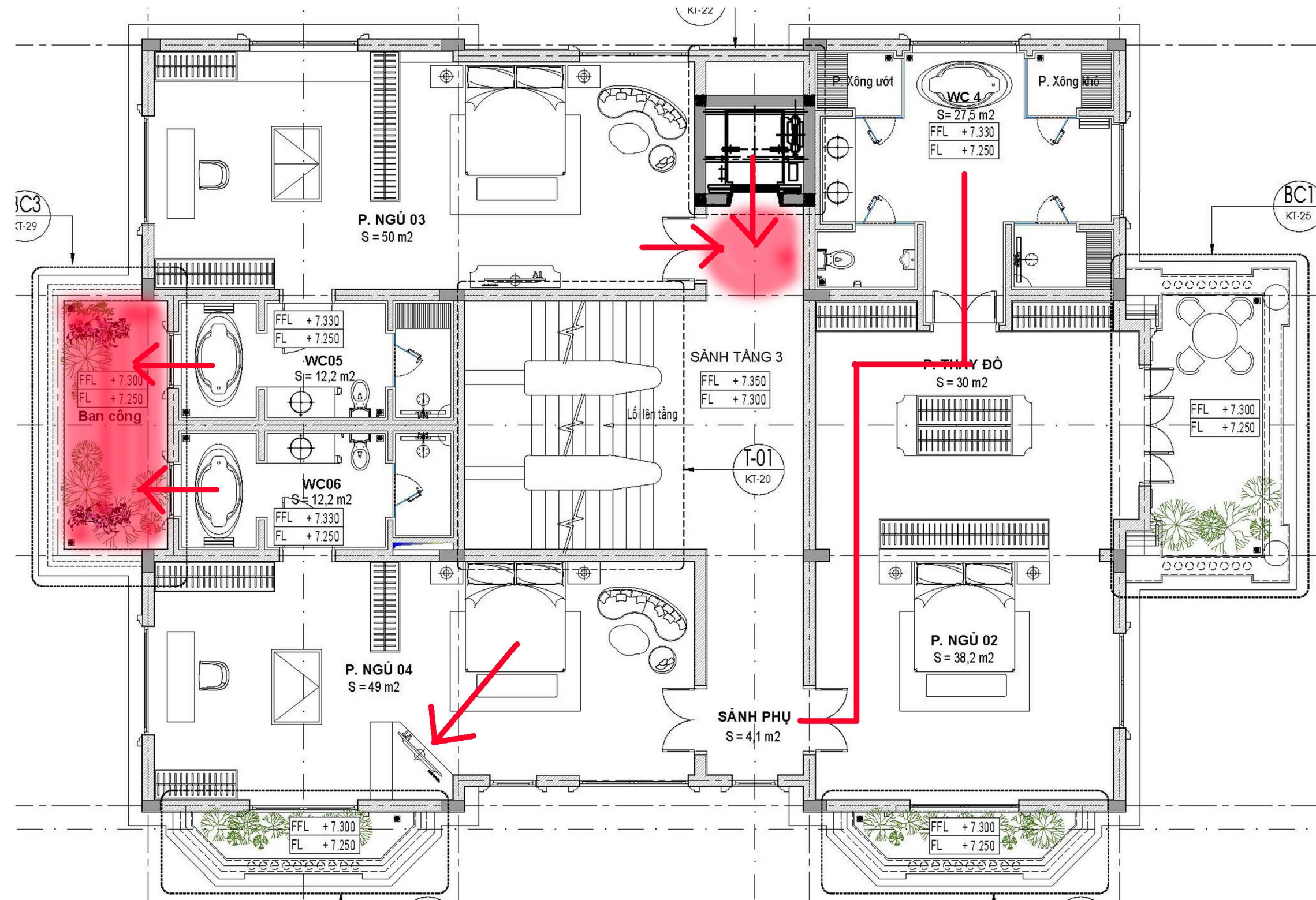
## NGÔN NGỮ THIẾT KẾ

Công trình đang được CĐT phê duyệt thuộc phong cách Tân Cổ Điển  
Phong cách Tân Cổ Điển cần các yếu tố bắt buộc

1. Hình khối đăng đối  
(cân đối giữa bên trái & bên phải bởi 1 trục tim giữa)
2. Có các nét phào hoa văn Cổ điển.

## PHÂN TÍCH TẦNG 03

1. Cả 03 phòng ngủ : **mắc lỗi tương tự về mặt sử dụng, muốn tiếp cận được nhà VS thì phải đi vòng qua giường, qua phòng thay đồ. Dẫn đến ảnh hưởng đến người đang ngủ**
2. Phòng ngủ 03 : **mắc lỗi tương tự về xung đột giao thông ngay khu vực Thang máy**
3. Phòng ngủ 03 & 04 : **lối tiếp cận với ban công ( đang làm vườn ) không có**
  - **Người nhà muốn VS ban công hoặc chăm sóc cây phải trèo qua bồn tắm.**
  - **Người làm vườn muốn chăm sóc phải vòng qua tất cả các phòng mới ra được ban công ( đặt trường hợp họ cần dụng cụ sẽ làm bẩn hết phòng )**





# HỒ SƠ PHÂN TÍCH BẢN VẼ & CÁC ĐỀ SUẤT

CÔNG TRÌNH : BIỆT THỰ VINHOMES THE HARMONY  
VỊ TRÍ : NGUYỆT QUẾ 2 CĂN SỐ 92&94

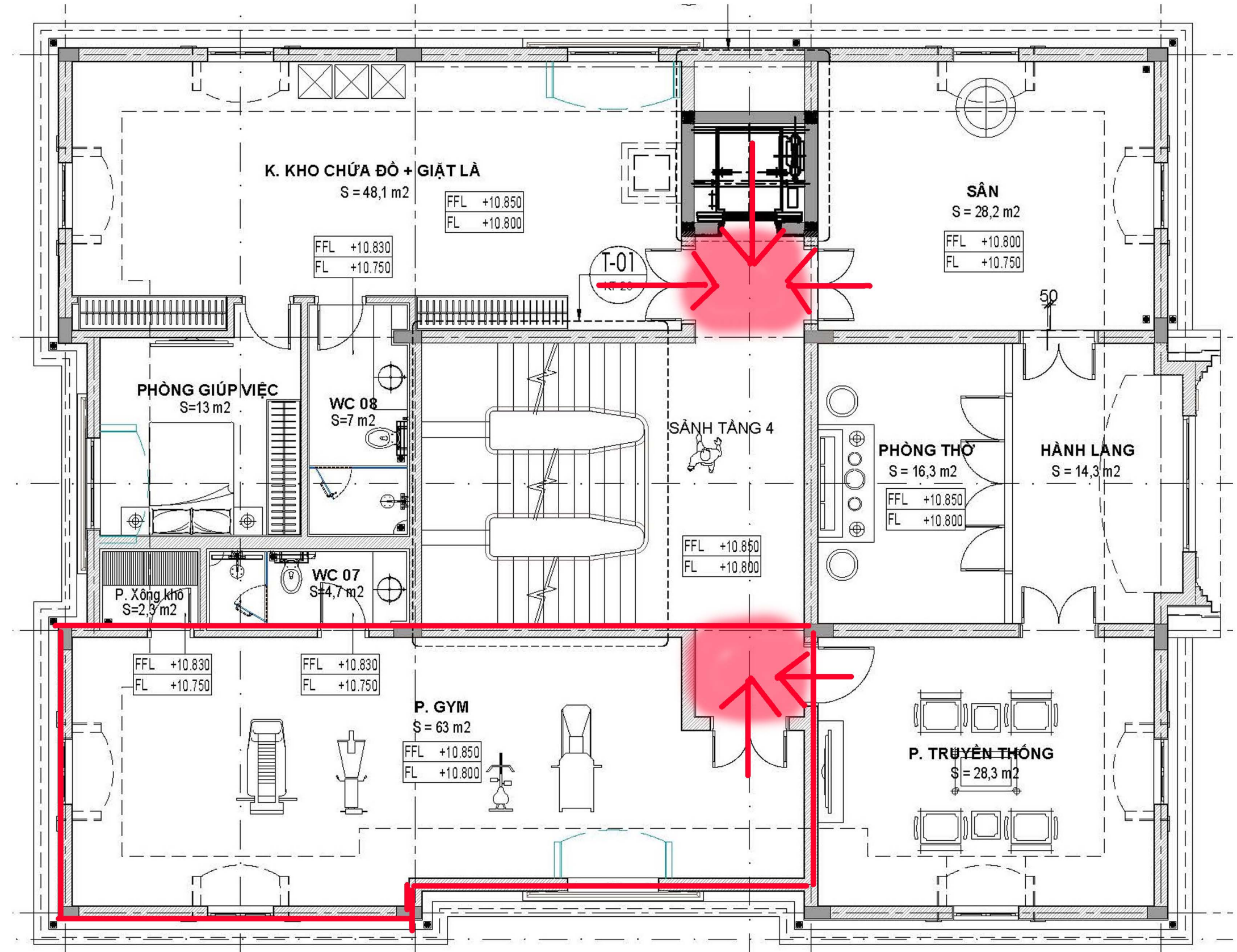
## NGÔN NGỮ THIẾT KẾ

Công trình đang được CĐT phê duyệt thuộc phong cách Tân Cổ Điển  
Phong cách Tân Cổ Điển cần các yếu tố bắt buộc

1. Hình khối đăng đối (cân đối giữa bên trái & bên phải bởi 1 trục tim giữa)
2. Có các nét phào hoa văn Cổ điển.

## PHÂN TÍCH TẦNG 04

1. Tại vị trí Thang máy ; vào phòng đều có thể xảy ra xung đột giao thông khi có cùng lúc 2-3 người ra vào.
2. Phía sau sông là hướng Tây Nam không khí nóng và khô, nên đặt khu tập thể thao ở đây là không Hợp lý; không khoa học cho việc hít thở khi Tập luyện.
3. Khu vực giặt được đặt hướng ngược lại : lại là hướng mát và ít ánh nắng. Về mặt khoa học là không hợp lý.





# HỒ SƠ PHÂN TÍCH BẢN VẼ & CÁC ĐỀ SUẤT

CÔNG TRÌNH : BIỆT THỰ VINHOMES THE HARMONY  
VỊ TRÍ : NGUYỆT QUẾ 2 CĂN SỐ 92&94

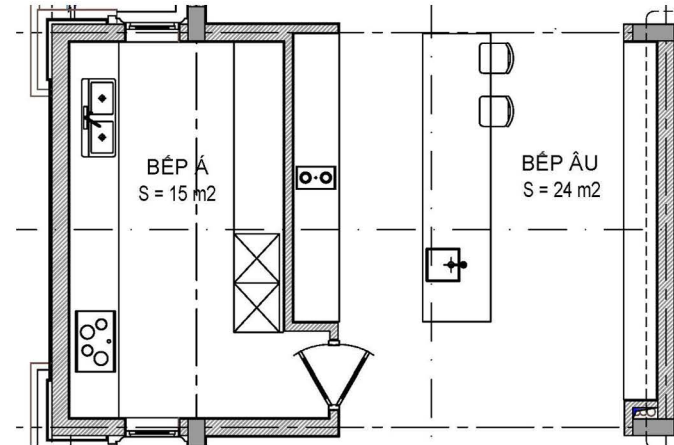
## NGÔN NGỮ THIẾT KẾ

Công trình đang được CĐT phê duyệt thuộc phong cách Tân Cổ Điển  
Phong cách Tân Cổ Điển cần các yếu tố bắt buộc

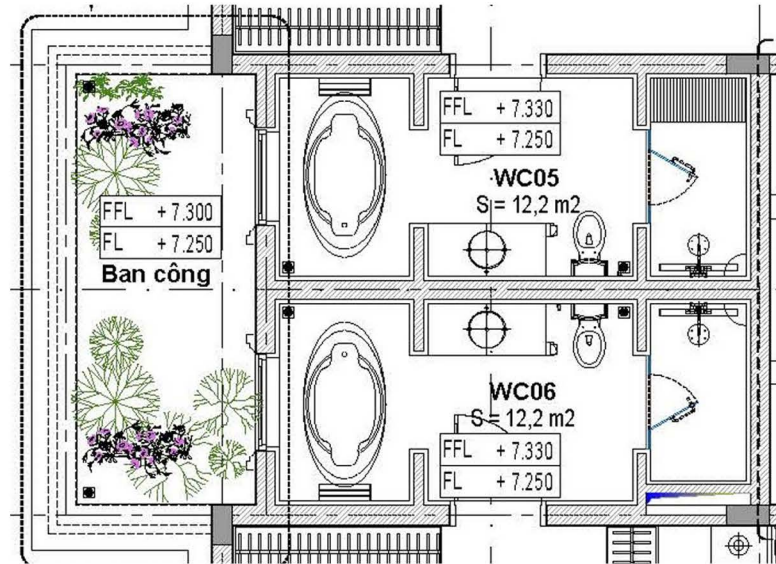
1. Hình khối đăng đối (cân đối giữa bên trái & bên phải bởi 1 trục tim giữa)
2. Có các nét phào hoa văn Cổ điển.

## PHÂN TÍCH VỀ MẶT PHONG THỦY

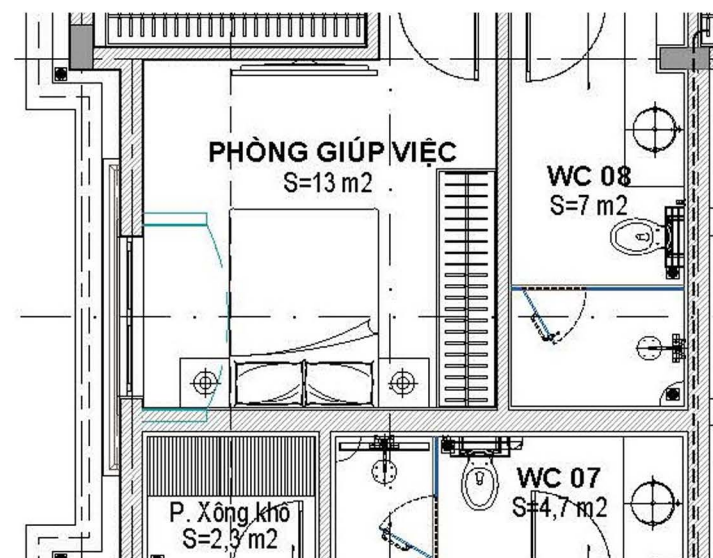
1. Khu vực tầng 01 ( bố trí bếp ); khu vực tầng 03 và tầng 04 lại đang bố trí nhà Vệ sinh  
- Điều này là tối kị trong Phòng Thủy nhà ở.
2. Phía sau vị trí đặt bàn thờ cần không gian Tĩnh, nhưng hiện tại đang bố trí hành lang giao thông.  
- Vị trí này cần bố trí phòng Giả để ngăn cách.



**Trục tầng 01  
(hiện đang bố trí bếp)**

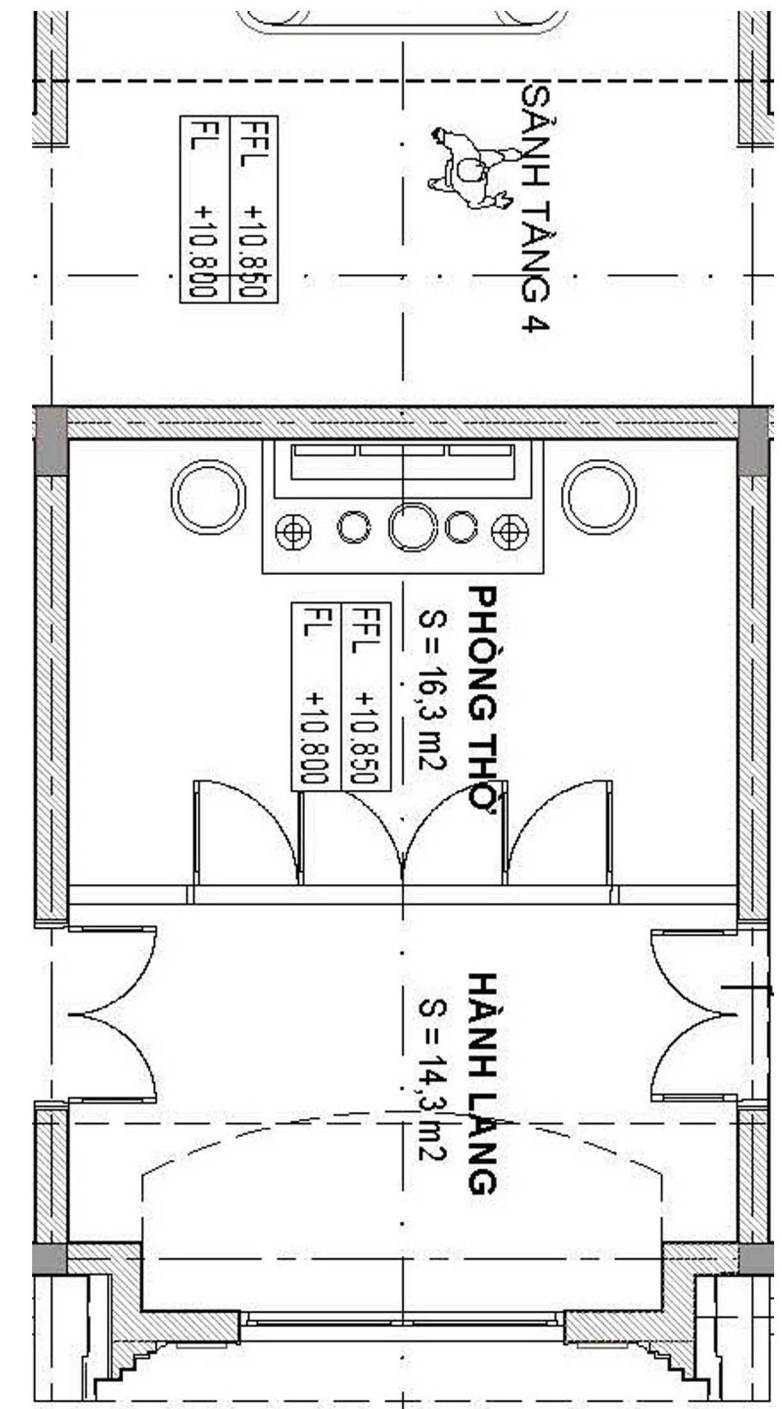


**Trục tầng 03  
(hiện đang bố trí nhà VS)**



**Trục tầng 04  
(hiện đang bố trí nhà VS)**

**Khu vực đặt bàn thờ cần vững trãi và yên tĩnh, hiện tại phía sau là hành lang giao thông**







# HỒ SƠ PHÂN TÍCH BẢN VẼ & CÁC ĐỀ SUẤT

CÔNG TRÌNH : BIỆT THỰ VINHOMES THE HARMONY  
VỊ TRÍ : NGUYỆT QUẾ 2 CĂN SỐ 92&94

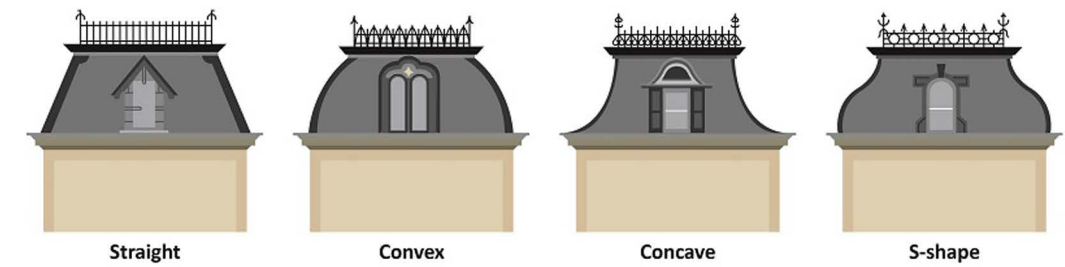
## NGÔN NGỮ THIẾT KẾ

Công trình đang được CĐT phê duyệt thuộc phong cách Tân Cổ Điển  
Phong cách Tân Cổ Điển cần các yếu tố bắt buộc

1. Hình khối đẳng đối  
(cân đối giữa bên trái & bên phải bởi 1 trục tim giữa)
2. Có các nét phào hoa văn Cổ điển.

# CÁC ĐỀ SUẤT VỀ BỐ TRÍ MẶT BẰNG VÀ NỘI THẤT

### Mansard types of roof





# HỒ SƠ PHÂN TÍCH BẢN VẼ & CÁC ĐỀ SUẤT

CÔNG TRÌNH : BIỆT THỰ VINHOMES THE HARMONY  
VỊ TRÍ : NGUYỆT QUẾ 2 CĂN SỐ 92&94

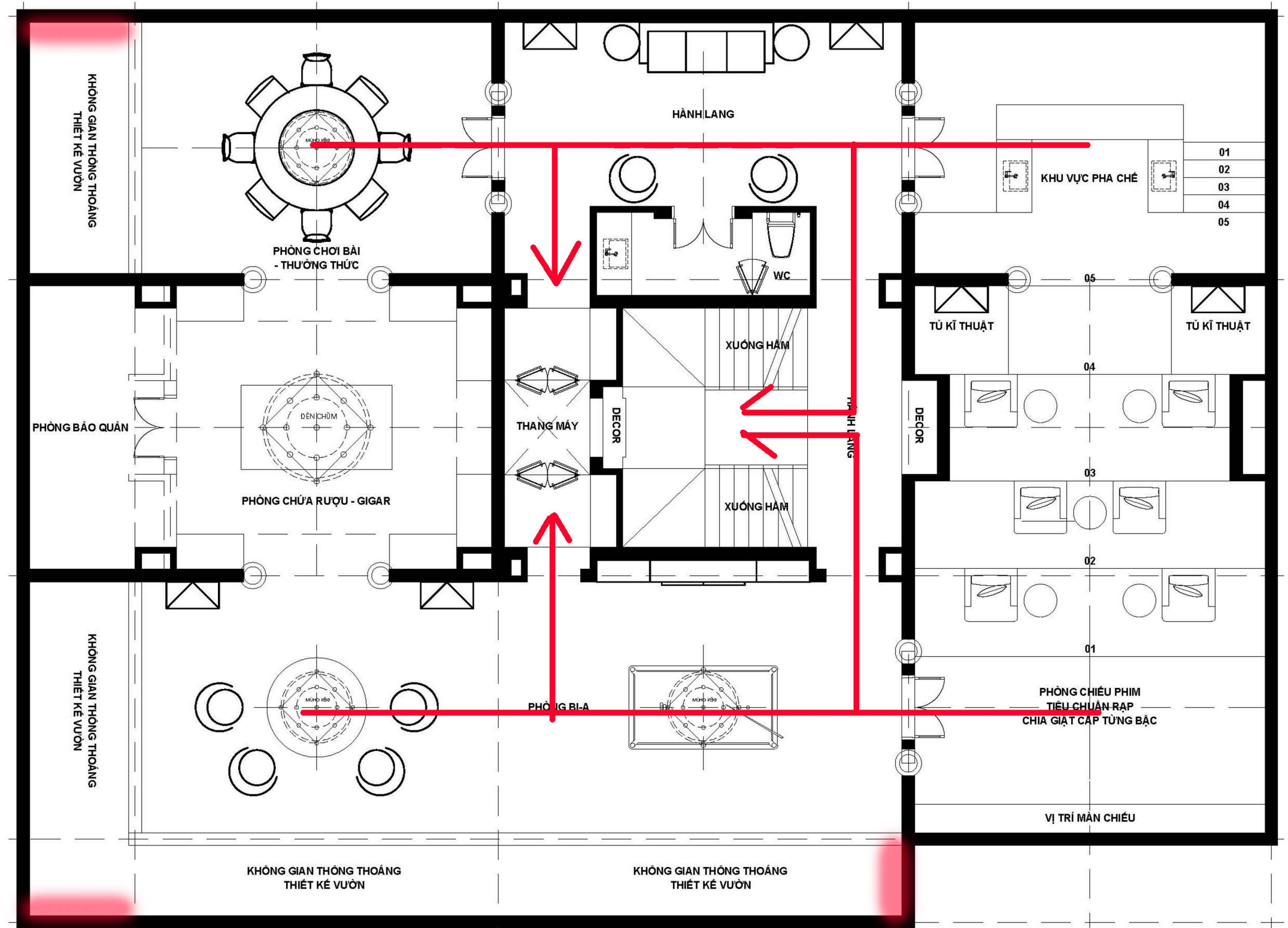
## NGÔN NGỮ THIẾT KẾ

Công trình đang được CĐT phê duyệt thuộc phong cách Tân Cổ Điển  
Phong cách Tân Cổ Điển cần các yếu tố bắt buộc

1. Hình khối đăng đối (cân đối giữa bên trái & bên phải bởi 1 trục tim giữa)
2. Có các nét phào hoa văn Cổ điển.

## MẶT BẰNG SỬA TẦNG HẦM

1. Thay đổi vị trí Thang máy
  - Tất cả các phòng đều tiếp cận nhanh chóng đến vị trí thang ( thang máy & thang bộ )
  - Bố trí thêm các vị trí thang gắn tường ( vị trí bơi đồ ) khi có sự cố có thể nhanh chóng thoát hiểm từ mọi phía.
2. Bố trí phòng rượu và Cigar chung 1 phòng gần khu vực thượng thức.
  - Bố trí riêng phòng bảo quản.
3. Phòng chiếu phim : bố trí giạt cấp ( giống ngoài Rạp ) và bổ sung khu vực Pantry, Tủ máy kỹ thuật.
  - Có thể thoát hiểm từ phía trước & sau.





# HỒ SƠ PHÂN TÍCH BẢN VẼ & CÁC ĐỀ SUẤT

CÔNG TRÌNH : BIỆT THỰ VINHOMES THE HARMONY  
VỊ TRÍ : NGUYỆT QUẾ 2 CĂN SỐ 92&94

## NGÔN NGỮ THIẾT KẾ

Công trình đang được CĐT phê duyệt thuộc phong cách Tân Cổ Điển  
Phong cách Tân Cổ Điển cần các yếu tố bắt buộc

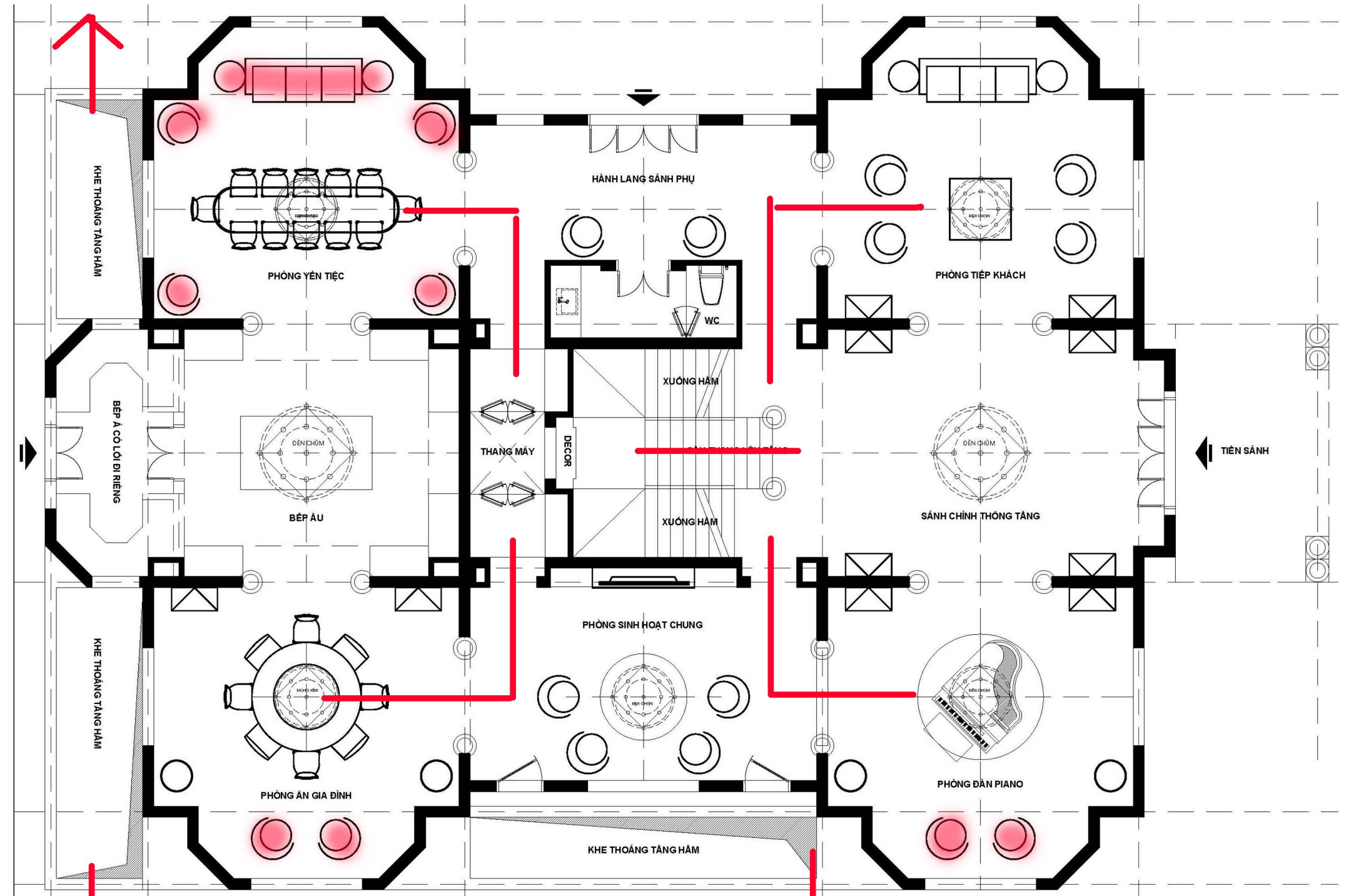
1. Hình khối đăng đối (cân đối giữa bên trái & bên phải bởi 1 trục tim giữa)
2. Có các nét phào hoa văn Cổ điển.

## MẶT BẰNG SỬA TẦNG 01

1. Điều chỉnh lại nhịp cột, để cân đối về Trái và Phải khi bước từ Sảnh vào.
2. Bố trí lối đi riêng cho đầu bếp & người giúp việc.
3. Tất cả các phòng đều có tầm nhìn và kê đồ nội thất một cách cân đối.
4. Bố trí thêm các khu vực ghế ngồi chờ khi đợi tiệc; ghế ngồi chờ cho thầy dạy đàn
5. Từ các phòng có thể tiếp cận được ngay cầu thang để lên phòng : không phải đi vòng qua các phòng khác.
- 6. Tất cả 4 mặt ngôi nhà đều tiếp cận được ánh sáng tự nhiên, không bị mất cửa sổ**

Vị trí thoát hiểm từ tầng hầm

Lối đi của người Giúp việc



Vị trí thoát hiểm từ tầng hầm

Vị trí thoát hiểm từ tầng hầm



# HỒ SƠ PHÂN TÍCH BẢN VẼ & CÁC ĐỀ SUẤT

CÔNG TRÌNH : BIỆT THỰ VINHOMES THE HARMONY  
VỊ TRÍ : NGUYỆT QUẾ 2 CĂN SỐ 92&94

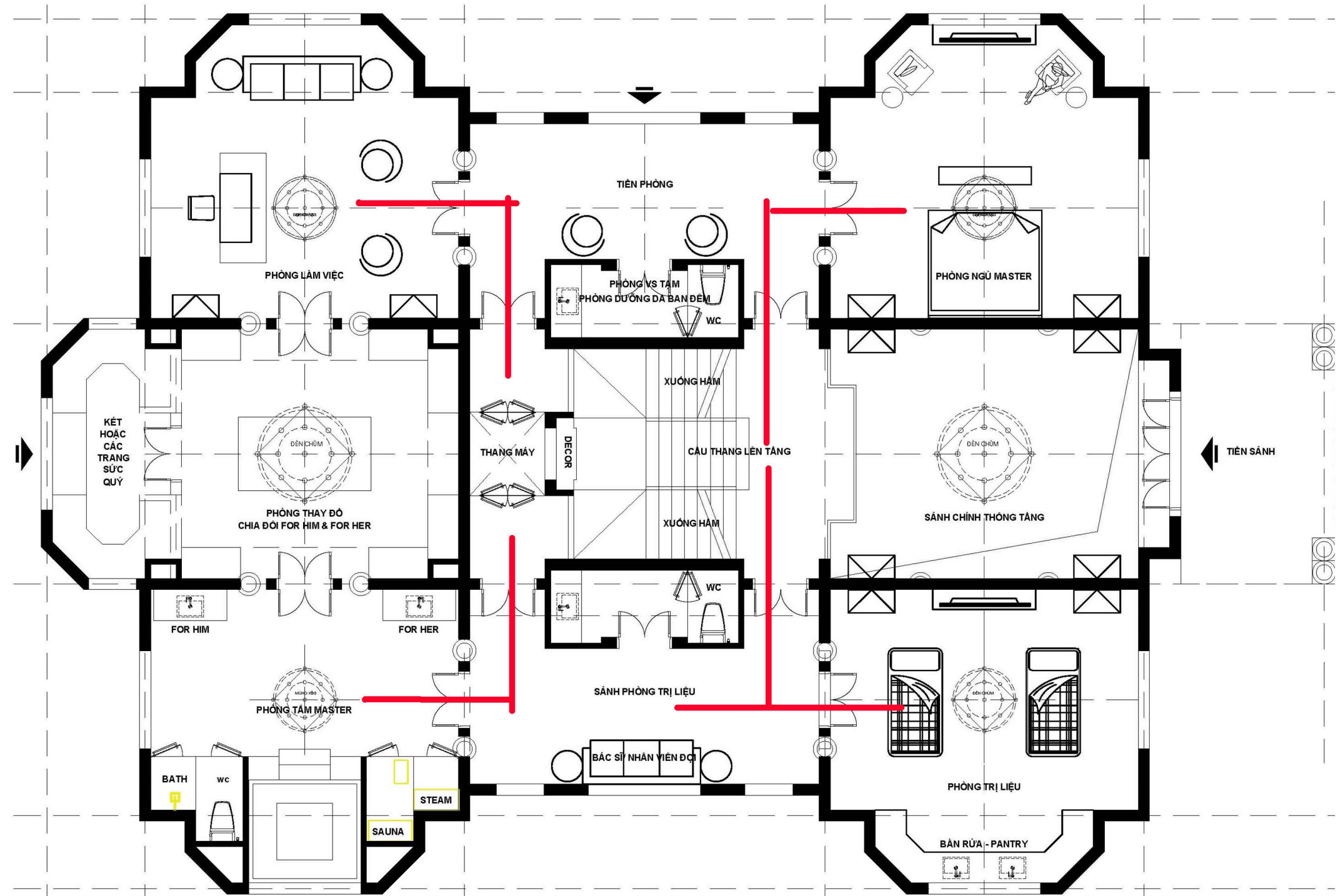
## NGÔN NGỮ THIẾT KẾ

Công trình đang được CĐT phê duyệt thuộc phong cách Tân Cổ Điển  
Phong cách Tân Cổ Điển cần các yếu tố bắt buộc

1. Hình khối đăng đối (cân đối giữa bên trái & bên phải bởi 1 trục tim giữa)
2. Có các nét phào hoa văn Cổ điển.

## MẶT BẰNG SỬA TẦNG 02

1. Bố trí tách biệt khu vực Phòng ngủ Master, tạo thêm Sảnh phòng tăng sự sang trọng.
  - Khi chồng hoặc vợ đang ngủ, người còn lại đi về đều sử dụng được tất cả các phòng khách mà không làm ảnh hưởng.
2. Bố trí thêm sảnh chờ cho Bác sĩ đến trị liệu, bố trí nhà VS riêng, bố trí vị trí giặt nhanh ngay trong phòng Trị liệu.
3. Tách riêng phòng Trị liệu thành một phòng độc lập.
  - Khi chồng hoặc vợ trị liệu, người còn lại có thể đi ngủ, vào phòng tắm, vào phòng làm việc hoặc thay đồ mà không ảnh hưởng đến người còn lại.
  - Nhân viên, bác sĩ trị liệu sử dụng riêng không ảnh hưởng đến cá nhân khác.
4. Bố trí thêm phòng trang sức, phòng làm việc nhanh ( buổi tối hoặc uống trà tàu )





# HỒ SƠ PHÂN TÍCH BẢN VẼ & CÁC ĐỀ SUẤT

CÔNG TRÌNH : BIỆT THỰ VINHOMES THE HARMONY  
VỊ TRÍ : NGUYỆT QUẾ 2 CĂN SỐ 92&94

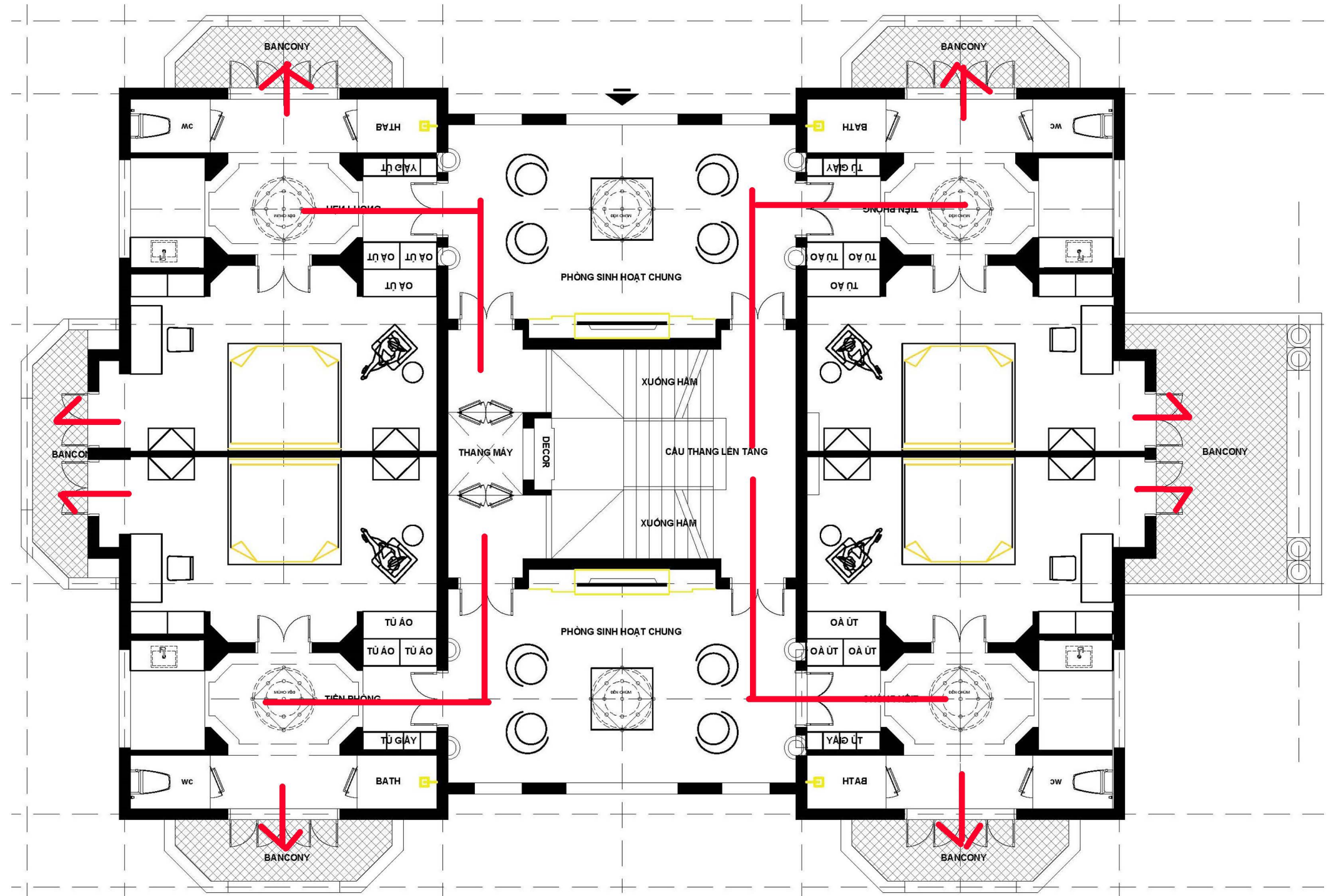
## NGÔN NGỮ THIẾT KẾ

Công trình đang được CĐT phê duyệt thuộc phong cách Tân Cổ Điển  
Phong cách Tân Cổ Điển cần các yếu tố bắt buộc

1. Hình khối đăng đối  
(cân đối giữa bên trái & bên phải bởi 1 trục tim giữa)
2. Có các nét phào hoa văn Cổ điển.

## MẶT BẰNG SỬA TẦNG 03

1. Bố trí thành từng cặp phòng
2. Tất cả các phòng đều nhanh chóng tiếp cận khu vực thang.
3. Tạo thêm Sảnh phòng tăng sự sang trọng trong căn phòng.
4. Các phòng ngủ thuận tiện cho con nhỏ và khách.
5. Tận dụng được tất cả cửa sổ 4 mặt, tiếp cận được toàn bộ các ban công.
6. Đảm bảo rất tốt về mặt đối lưu không khí.
7. Nội thất phòng đảm bảo tính đăng đối của phong cách cổ điển.





# HỒ SƠ PHÂN TÍCH BẢN VẼ & CÁC ĐỀ SUẤT

CÔNG TRÌNH : BIỆT THỰ VINHOMES THE HARMONY  
VỊ TRÍ : NGUYỆT QUẾ 2 CĂN SỐ 92&94

## NGÔN NGỮ THIẾT KẾ

Công trình đang được CĐT phê duyệt thuộc phong cách Tân Cổ Điển  
Phong cách Tân Cổ Điển cần các yếu tố bắt buộc

1. Hình khối đăng đối  
(cân đối giữa bên trái & bên phải bởi 1 trục tim giữa)
2. Có các nét phào hoa văn Cổ điển.

## MẶT BẰNG SỬA TẦNG 03

1. Bố trí thêm khe đệm tạo phòng giả cho vị trí đặt Án Giang.  
- Phòng thờ thiết kế Cửa bước bà.
2. Tất cả các phòng đều tiếp cận ngay vị trí Thang.
3. Chuyển phòng tập về phía trước nhà - hướng Đông Nam để tận dụng gió và khí mát.
4. Chuyển phòng giặt về đúng hướng Tây Nam để phục vụ việc phơi, giặt là, sấy quần áo.
5. Bố trí vườn nhỏ tạo Cảnh quan lối đi vào Phòng thờ, tăng tính trang nghiêm và thẩm mỹ.
6. Phòng giúp việc mở rộng : bố trí hai giường có thể kê tối đa 4 giường cho 4 giúp việc khi cần.

**Trục bếp không bị phạm Phong Thủy khi thiết kế các công năng bên trên.**

