Checklist thiết kế sân thượng khách sạn

Romo Cons

Romo Cons · Dùng cho chủ đầu tư, kiến trúc sư, giám sát khi lên phương án và nghiệm thu sân thượng khách sạn · Bản 10/2026

Cách dùng

- Phần 1 và 2 dùng khi chọn mô hình khai thác, trước khi làm thiết kế chi tiết.
- Phần 3 dùng khi khảo sát hiện trạng mái; phần 4 khi duyệt bản vẽ; phần 5 khi nghiệm thu trước khi mở cửa đón khách.
- Mục nào "Không đạt" cần ghi rõ hướng xử lý và người chịu trách nhiệm ở cột ghi chú.

Công trình: ..... Số tầng: ..... Diện tích sân thượng: ..... m² · Ngày: .....

1. Chọn mô hình theo diện tích và phân khúc

Điều kiện	Mô hình nên ưu tiên	Ghi chú
Dưới 80m², khách sạn mini, 2-3 sao	Café, lounge nhỏ, khu ăn sáng	Vốn thấp, ít ảnh hưởng kết cấu
80-200m², khách sạn 3-4 sao trong phố	Sky bar, nhà hàng ngoài trời, café	Cần cấp thoát nước, điện, thang lên mái
Trên 200m², khách sạn 4-5 sao	Hồ bơi, pool bar, sky bar, sự kiện	Hồ bơi phải tính từ thiết kế kết cấu
Ven biển, view núi	Hồ bơi vô cực, yoga, spa	Gió mạnh, muối biển: vật liệu chống ăn mòn
Boutique, wellness	Vườn sinh thái, Zen, yoga	Cần hệ tưới và người chăm cây
Khách sạn cũ đang cải tạo	Café, lounge, vườn chậu	Kiểm định kết cấu trước, tránh tải nặng

2. Tải trọng tham khảo theo công năng

Công năng sàn mái	Hoạt tải tiêu chuẩn (TCVN 2737:1995, Bảng 3)	Ghi chú
Mái không sử dụng, chỉ đi lại sửa chữa	75 daN/m²	Mái cũ thường thiết kế ở mức này
Mái có sử dụng, phần nghỉ ngơi	150 daN/m²	Café, lounge, vườn nhẹ
Nhà hàng ăn uống, giải khát	300 daN/m²	Sky bar, nhà hàng
Phần mái tập trung đông người	400 daN/m²	Sự kiện, tiệc đứng
Hồ bơi sâu 1,2m (riêng nước)	Khoảng 1.200 kg/m²	Chưa gồm thành hồ, lớp hoàn thiện

TCVN 2737:1995 đã được soát xét thành TCVN 2737:2023. Kỹ sư kết cấu tra giá trị theo bản hiện hành khi thiết kế.

3. Khảo sát hiện trạng sân thượng

#	Hạng mục kiểm tra	Đạt	Không đạt	Ghi chú
3.1	Có hồ sơ kết cấu mái; biết mái thiết kế là "có sử dụng" hay "không sử dụng"	☐	☐	
3.2	Sàn, dầm mái không nứt, không võng, không lộ thép, không gỉ chân cột	☐	☐	
3.3	Không có vết thấm ở trần phòng tầng trên cùng, chân tường, cổ ống	☐	☐	

3.4	Đã đo độ dốc sàn về phễu; phễu thu không tắc, đủ số lượng	☐	☐	
3.5	Đã đánh dấu vị trí bồn nước, dàn nóng, ống kỹ thuật phải giữ lại	☐	☐	
3.6	Có lối lên mái cho khách (thang máy, thang bộ) và lối thoát nạn	☐	☐	
3.7	Đã ghi hướng nắng, hướng gió, hướng view đẹp	☐	☐	

4. Duyệt thiết kế

#	Hạng mục kiểm tra	Đạt	Không đạt	Ghi chú
4.1	Kỹ sư kết cấu đã kiểm tra tải cho công năng mới; vị trí hồ bơi, bồn sục, bồn cây lớn đặt trên dầm, cột	☐	☐	
4.2	Chống thấm sàn mái lật lên chân tường; khu trồng cây có lớp chống rễ, lớp thoát nước, vải địa kỹ thuật	☐	☐	
4.3	Độ dốc về phễu thu; ít nhất 2 phễu cùng phía dốc (TCVN 4474:1987); có cửa thăm phễu dưới sàn gỗ	☐	☐	
4.4	Lan can cao ≥1,4m nếu từ tầng 9 trở lên, ≥1,1m ở vị trí khác; khe hở ≤0,1m (TCVN 4319:2012)	☐	☐	
4.5	Kính lan can, kính chắn gió là kính dán an toàn, độ dày theo tính toán tải gió	☐	☐	
4.6	Khu đông người (bar, nhà hàng, sự kiện) có lối thoát nạn, chiếu sáng sự cố, bình chữa cháy theo QCVN 06:2022/BXD	☐	☐	
4.7	Đèn, ổ cắm ngoài trời chống nước (khuyến nghị IP65), có chống dòng rò; bồn sục có tiếp địa	☐	☐	
4.8	Có cấp nước, thoát nước cho bar, bếp, tưới cây; ống thoát bếp có bẫy mỡ	☐	☐	
4.9	Có mái che, pergola hoặc ô dù cho khu ngồi; sàn ngoài trời chống trơn	☐	☐	
4.10	Đã tính tiếng ồn với phòng ngủ tầng dưới (sàn cách âm, giờ hoạt động)	☐	☐	

5. Nghiệm thu trước khi đưa vào khai thác

#	Hạng mục kiểm tra	Đạt	Không đạt	Ghi chú
5.1	Ngâm nước thử chống thấm tối thiểu 24–48 giờ trước khi lát sàn hoàn thiện; trần tầng dưới khô	☐	☐	
5.2	Xả nước thử: nước chảy hết về phễu, không đọng vũng	☐	☐	
5.3	Lan can đo đúng chiều cao từ mặt sàn hoàn thiện; không có bồn cây, ghế tạo bậc leo sát lan can	☐	☐	
5.4	Hồ bơi, bồn sục: thử kín nước, thử hệ lọc, tràn, kiểm tra điện an toàn	☐	☐	
5.5	Đèn ngoài trời, ổ cắm, aptomat chống dòng rò hoạt động đúng	☐	☐	
5.6	Hồ sơ PCCC đã cập nhật công năng mới; bình chữa cháy, biển chỉ dẫn thoát nạn đúng vị trí	☐	☐	
5.7	Đã lưu bản vẽ hoàn công, vị trí phễu, đường ống, lịch bảo trì vào hồ sơ vận hành	☐	☐	

Kết luận

Kết quả	Đánh dấu
Đạt, đưa vào khai thác	☐
Đạt có điều kiện, sửa các mục đã đánh dấu	☐
Không đạt, xử lý lại và kiểm tra lại	☐

Người kiểm tra	Giám sát	Nhà thầu
(Ký, ghi rõ họ tên)	(Ký, ghi rõ họ tên)	(Ký, ghi rõ họ tên)

Tài liệu tham khảo của Romo Cons, đối chiếu TCVN 2737:1995 (nay là TCVN 2737:2023), TCVN 4319:2012, TCVN 4474:1987, QCVN 06:2022/BXD. Giá trị và yêu cầu cụ thể theo thiết kế được duyệt của từng công trình. Hướng dẫn chi tiết: romocons.vn/thiet-ke-san-thuong-khach-san/ · Hotline 0983 749 486