



THUYẾT MINH PHƯƠNG ÁN

HÒA SẮC CƯ

.....
**DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI KHU ĐẤT KHOẢNG 3,5HA, XÃ
TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI**

CHỦ ĐẦU TƯ: KHANG NAM GROUP
ĐƠN VỊ THIẾT KẾ: KKV ARCHITECTS

*Công trình nhà ở xã hội tại Đồng Nai được định hướng phát triển như một **không gian sống tiện ích, giàu bản sắc văn hóa**. Hệ thống tiện ích cộng đồng được bố trí hợp lý, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và rèn luyện của cư dân, trong khi ngôn ngữ kiến trúc khai thác **chất liệu và màu sắc mang dấu ấn văn hóa địa phương**, tạo nên **môi trường sống gần gũi, năng động và bền vững**.*



HÒA SẮC CƯ

DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI KHU ĐẤT KHOẢNG 3,5HA, XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

Nhà ở xã hội không chỉ là nơi ở, mà còn là nơi kết nối và phát triển con người

Tự nhiên, văn hóa, thương mại, an cư



MỤC LỤC

I. GIỚI THIỆU TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN

1. VỊ TRÍ DỰ ÁN
2. VI KHÍ HẬU
3. GIAO THÔNG
4. HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT
5. CÁC DỰ ÁN LÂN CẬN

II. ĐỊNH HƯỚNG THIẾT KẾ

1. GIẢI PHÁP ĐỊNH HƯỚNG THIẾT KẾ
2. GIẢI PHÁP BỐ CỤC KHỐI
3. XÁC ĐỊNH CÁC TRỤC TRONG CÔNG TRÌNH

III. TÍCH HỢP

1. KIẾN TẠO KHÔNG GIAN TIỆN ÍCH CHO CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ
2. TÍCH HỢP BẢN SẮC VÀO ĐƯỜNG NÉT CÔNG TRÌNH

IV. TIẾN BỘ

- GIẢI PHÁP BỀN VỮNG CHO CÔNG TRÌNH NHÀ Ở XÃ HỘI
1. TIẾT KIỆM – TÁI TẠO NĂNG LƯỢNG
 2. SỬ DỤNG VẬT LIỆU

V. TIỀM NĂNG

1. VẤN ĐỀ
2. ĐỊNH HƯỚNG

VI. HỒ SƠ KIẾN TRÚC

1. MẶT BẰNG TỔNG THỂ CÁC TẦNG
2. MẶT ĐỨNG
3. MẶT CẮT
4. MẶT BẰNG CHI TIẾT CÁC BLOCK
- 4.1. BLOCK A
- 4.2. BLOCK B
- 4.3. BLOCK C
- 4.4. BLOCK D
- 4.4. BLOCK E
5. CĂN HỘ ĐIỂN HÌNH

VII. THỐNG KÊ TỔNG HỢP

Dự án cung cấp ra thị trường với **1447 căn hộ** đáp ứng cho **2789 dân**, góp phần giải quyết vấn đề nhà ở cho người thu nhập thấp ở địa phương.



Dự án sẽ được thi công vào quý 1 năm 2026



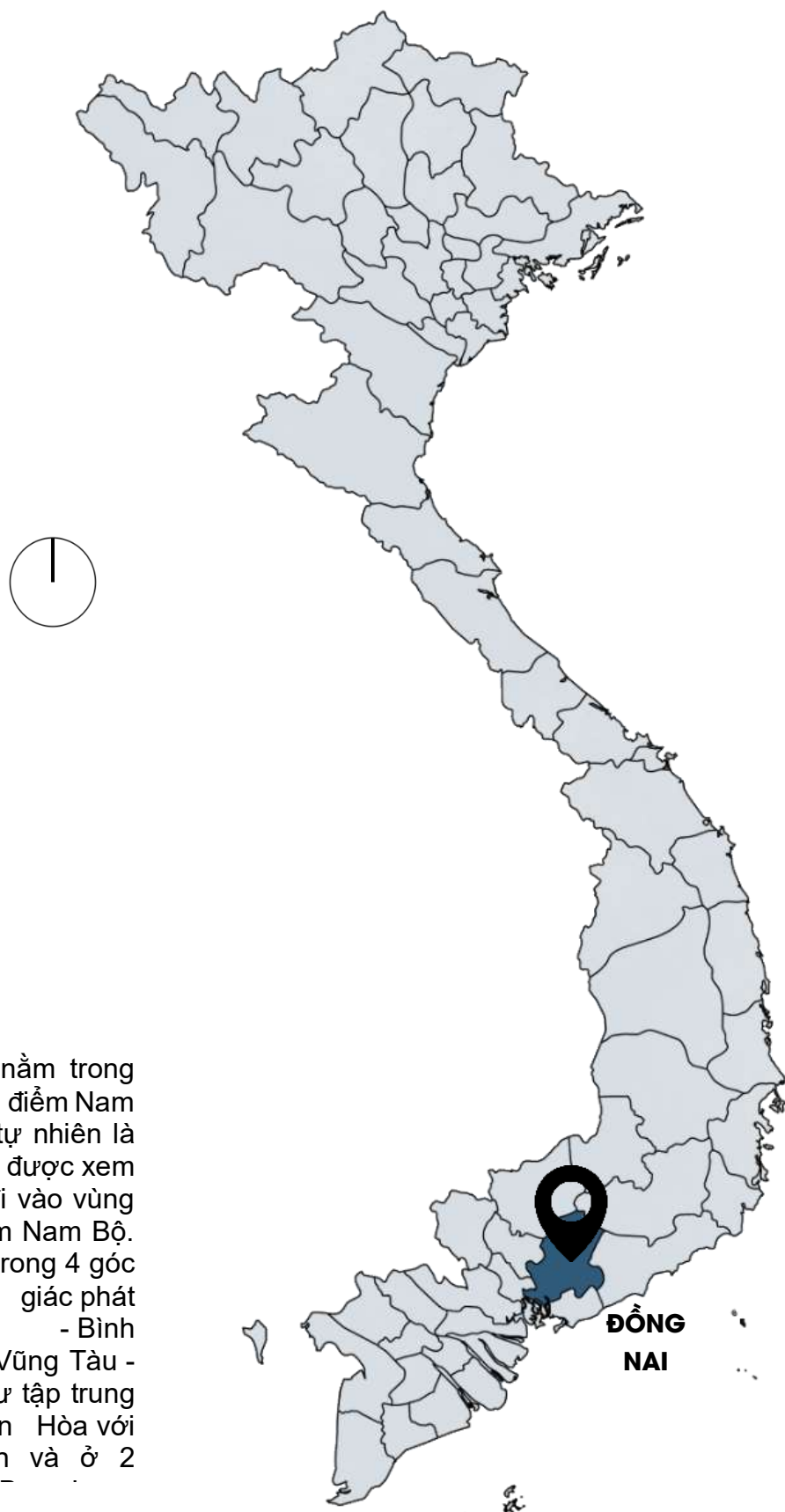
Hình ảnh lễ khởi động dự án

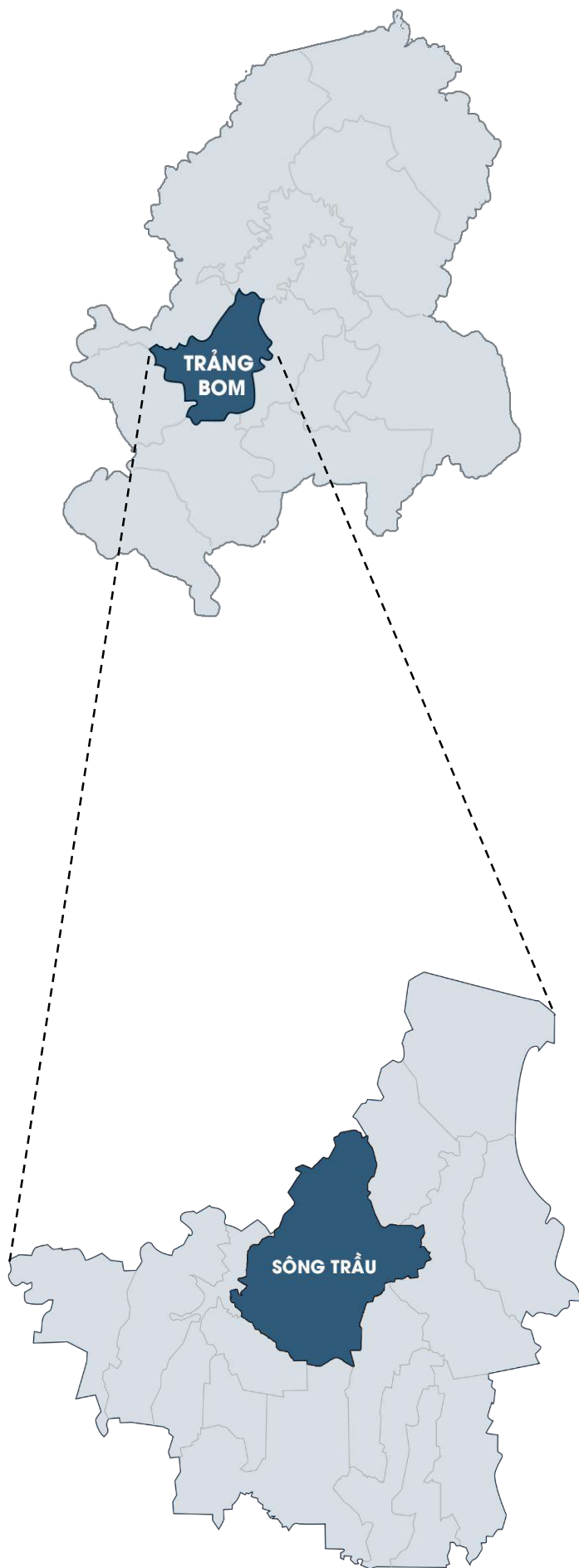




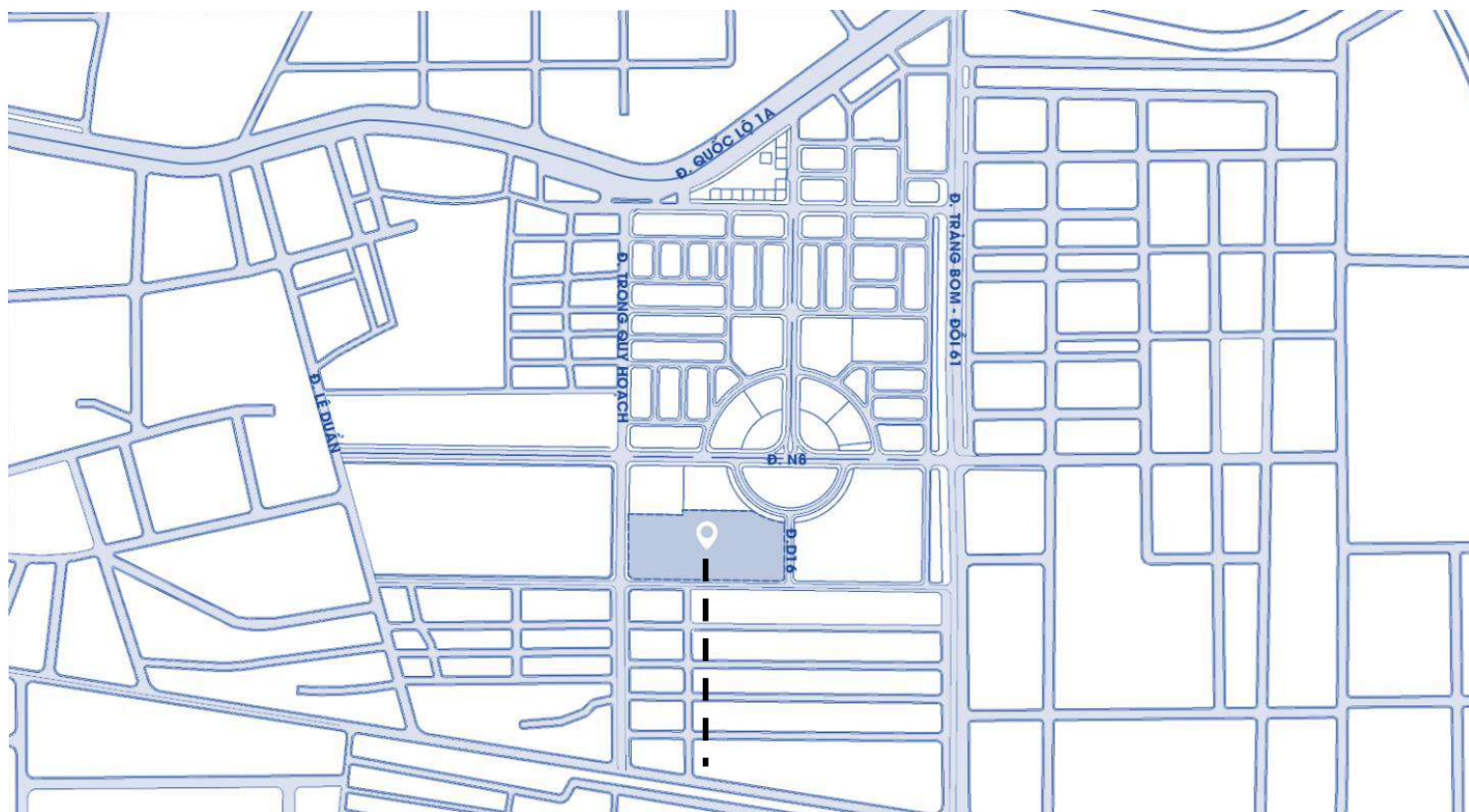
1. VỊ TRÍ DỰ ÁN

Tỉnh Đồng Nai nằm trong vùng kinh tế trọng điểm Nam Bộ, có diện tích tự nhiên là 5.907,2 km². Tỉnh được xem là một cửa ngõ đi vào vùng kinh tế trọng điểm Nam Bộ. Đồng Nai là một trong 4 góc nhọn của Tứ giác phát triển TPHCM - Bình Dương - Bà Rịa Vũng Tàu - Đồng Nai. Dân cư tập trung phần lớn ở Biên Hòa với hơn 1 triệu dân và ở 2



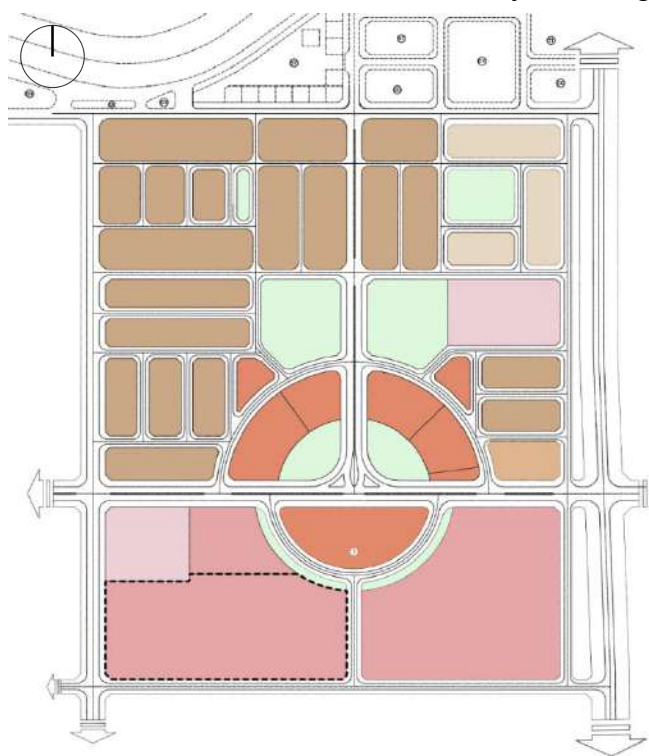


Huyện Trảng Bom cách trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 42 km, tiếp giáp và cách trung tâm thành phố Biên Hòa khoảng 12 km về phía đông. Có Quốc lộ 1 chạy qua. Trảng Bom có vị trí địa lý vô cùng quan trọng trong việc phát triển công nghiệp của tỉnh Đồng Nai, với các khu công nghiệp như Hố Nai, Sông Mây, Bàu Xéo. Trảng Bom kết hợp với các huyện Nhơn Trạch, Long Thành và thành phố Biên Hòa tạo thành khu trung tâm công nghiệp của tỉnh.



VỊ TRÍ DỰ ÁN

Đường D16, xã Sông Trầu,
huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai



- ĐẤT Ở LIÊN KẾ
- ĐẤT Ở LIÊN KẾ
- ĐẤT CÔNG CỘNG TMDV
- NHÀ Ở LIÊN KẾ
- ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN
- ĐẤT Ở CHUNG CƯ CHO CÔNG NHÂN
- ĐẤT VĂN HÓA GIÁO DỤC

QH KHU TRUNG TÂM DỊCH VỤ KCN BÀU XÉO

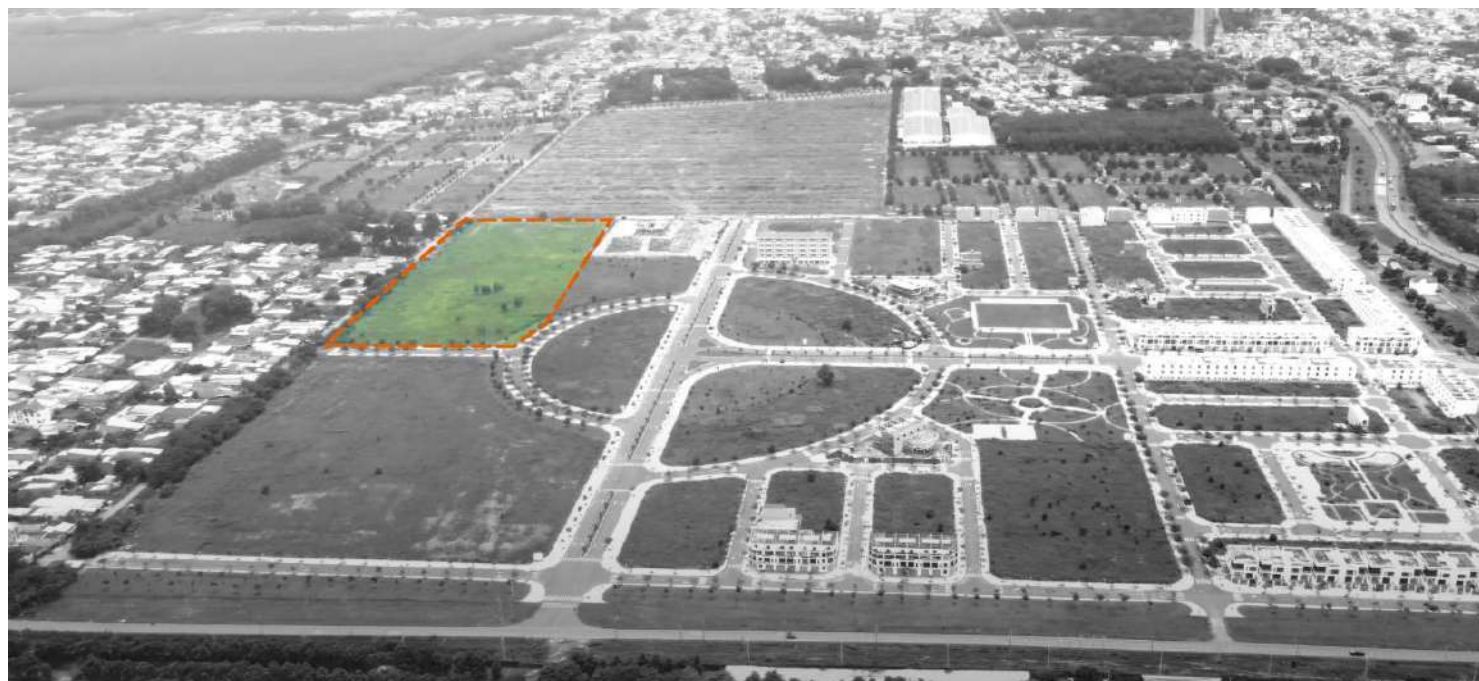
Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo nằm sát mặt tiền quốc lộ 1 (Tuyến đường huyết mạch của nước ta), trung tâm hành chính huyện Trảng Bom. Lợi thế vị trí dự án là có mối tương quan và tác động qua lại giữa đô thị với các Khu cụm công nghiệp, khu dịch vụ – thương mại – du lịch trong vùng phạm vi huyện và tỉnh.



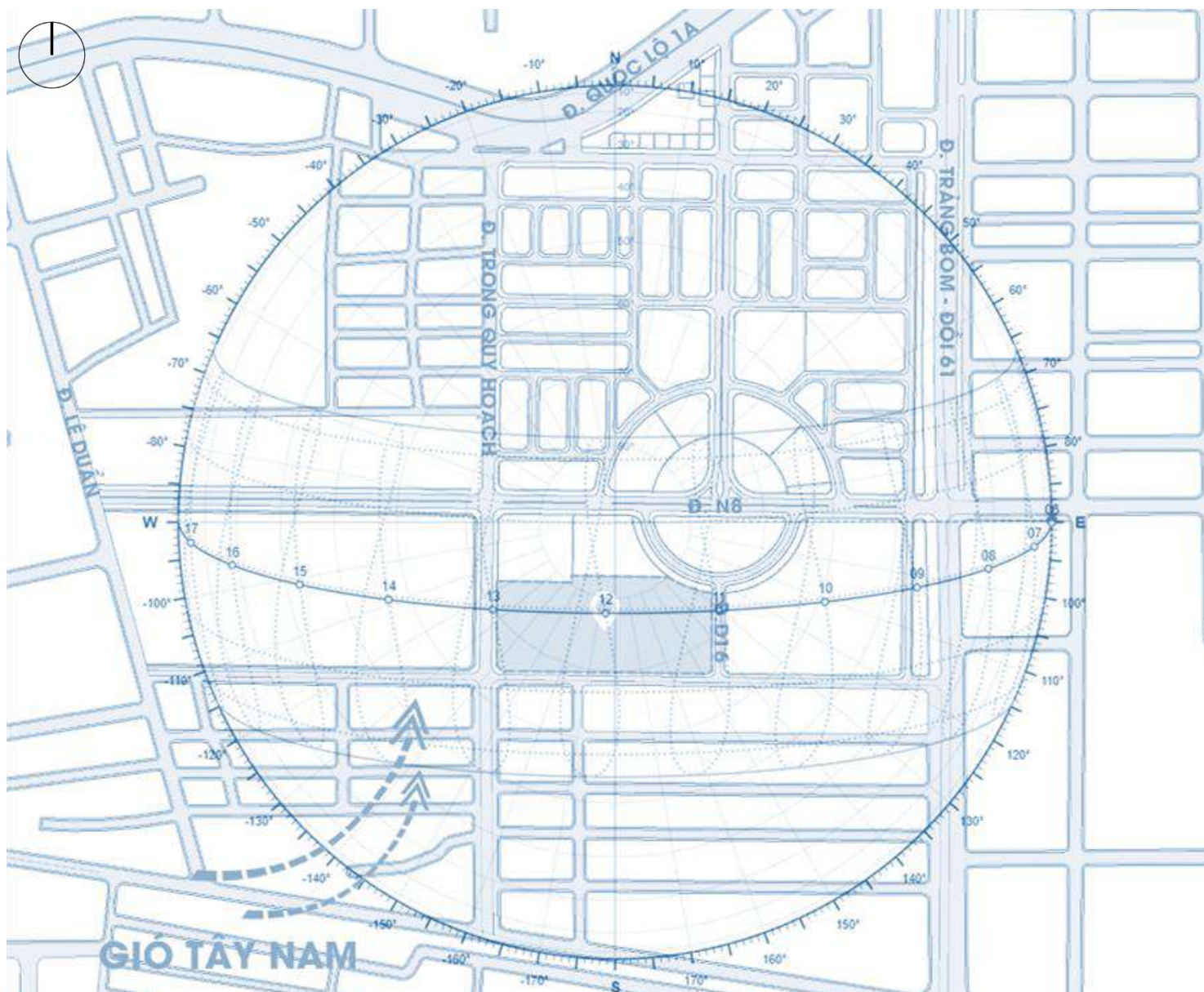
VỊ TRÍ KHU ĐẤT XÂY DỰNG



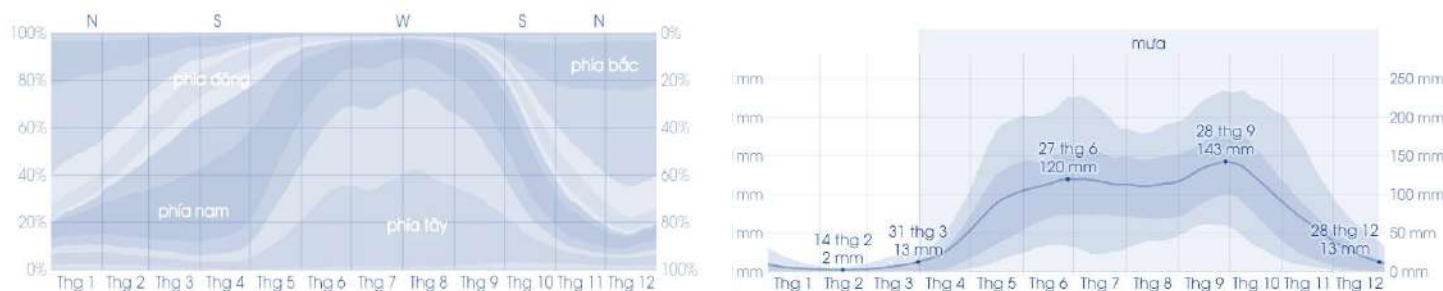
TỔNG THỂ KHU DÂN CƯ BÀU XÉO TŨM
HƯỚNG QL1



2. VI KHÍ HẬU

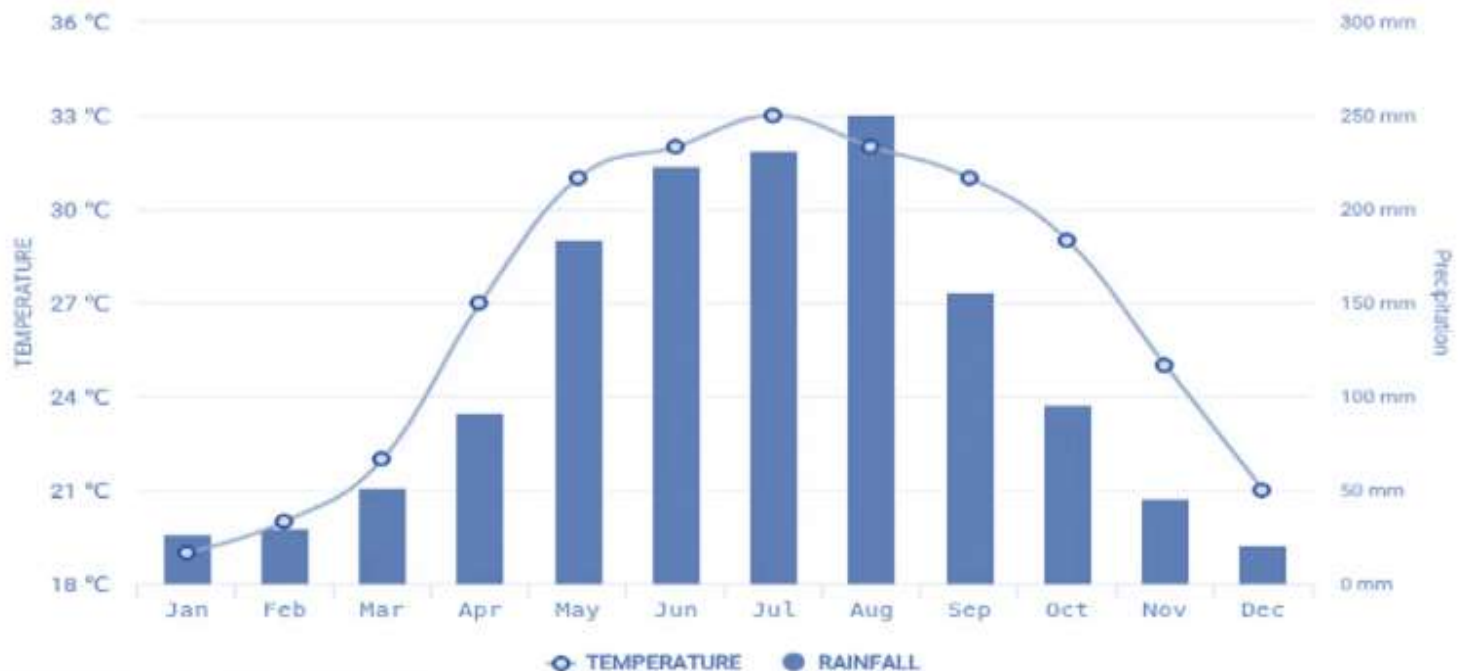


Nắng: Số giờ nắng tại Khánh Hòa có số giờ nắng khá cao Số giờ nắng trung bình năm khoảng 2.500 - 2.600 giờ/năm giờ nắng trung bình nhiều năm vào khoảng 2.663 giờ. Nhìn chung số giờ nắng phân bố tương đối đều Tháng có số giờ nắng cao nhất trong năm là tháng III là 275 giờ nắng. Tháng có số giờ nắng thấp nhất trong năm là tháng XII 167 giờ. Số ngày không có nắng rất ít, thậm chí ngay những tháng mùa mưa.



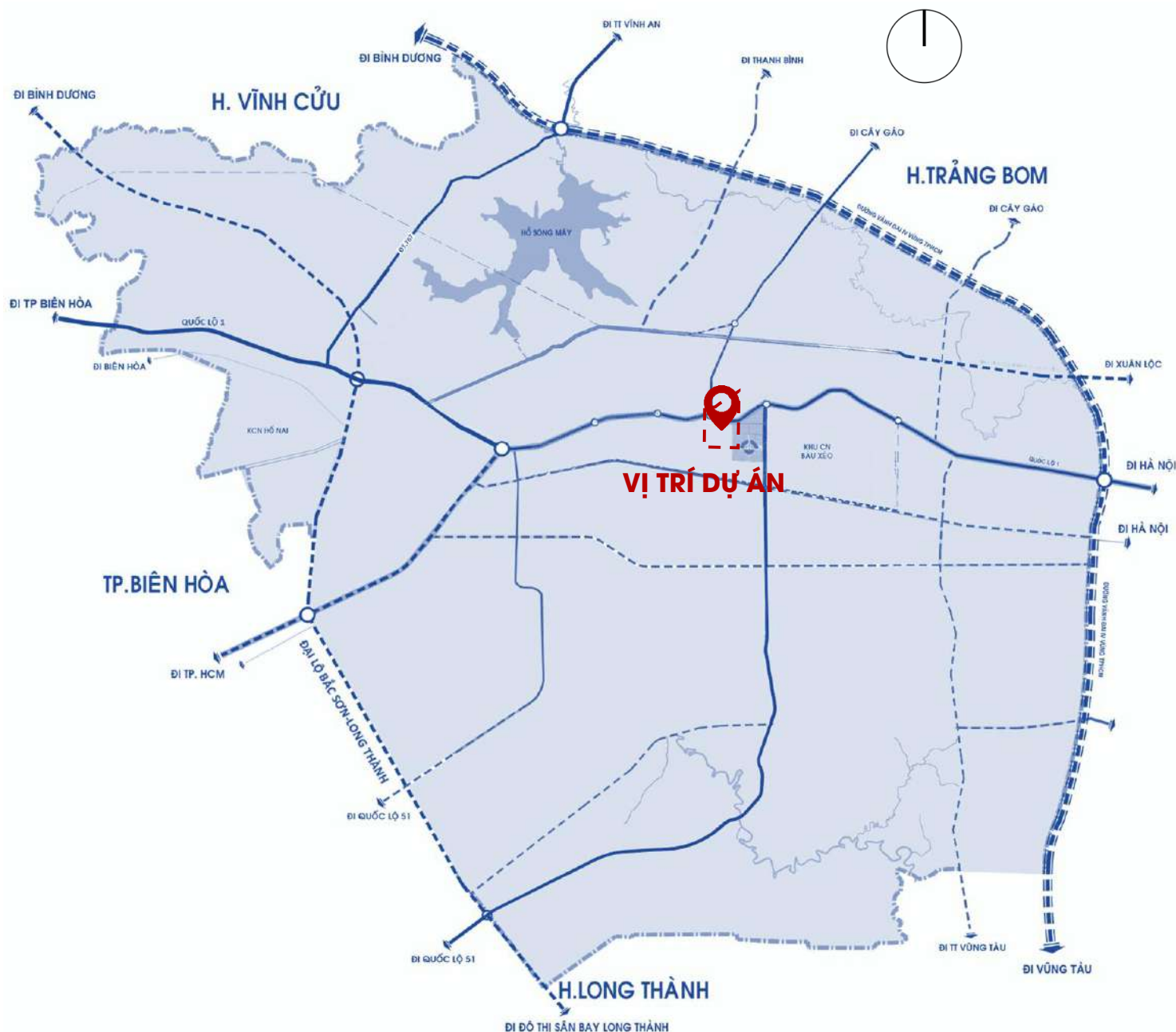
Lượng mưa: Mùa khô bắt đầu từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau, độ ẩm thấp, nắng nhiều, nhiệt độ trung bình 25-28 độ C. Mùa mưa kéo dài từ tháng 5 đến tháng 11, nhiệt độ trung bình khoảng 22- 25 độ C. Lượng mưa tương đối lớn và giảm dần từ phía Bắc xuống phía Nam, từ giữa ra hai phía Đông và Tây của tỉnh Đồng Nai.

Gió: Thời gian có nhiều gió trong năm kéo dài trong khoảng 4 tháng, từ giữa tháng 5 đến giữa tháng 9, tốc độ gió trung bình trên 5,7 km/giờ. Tháng có gió mạnh nhất trong năm là Tháng 8, với tốc độ gió trung bình là 7,0 km/giờ. Gió phần lớn thường từ hướng Nam trong từ giữa tháng 2 đến đầu tháng 6 và từ cuối tháng 9 đến giữa tháng 10. Gió Tây Nam thổi từ đầu 6 đến cuối 9. Gió Đông Bắc thổi từ giữa tháng 10 đến giữa tháng 2.



Nhiệt độ: đặc trưng với kiểu khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo. Nhiệt độ không khí trung bình hằng năm từ 25,7 độ C đến 26,7 độ C. Mức độ nhiệt chênh nhau giữa các năm không lớn, nhiệt độ cao nhất giữa tháng lạnh nhất và nóng nhất là 4,2 độ C.

3. GIAO THÔNG

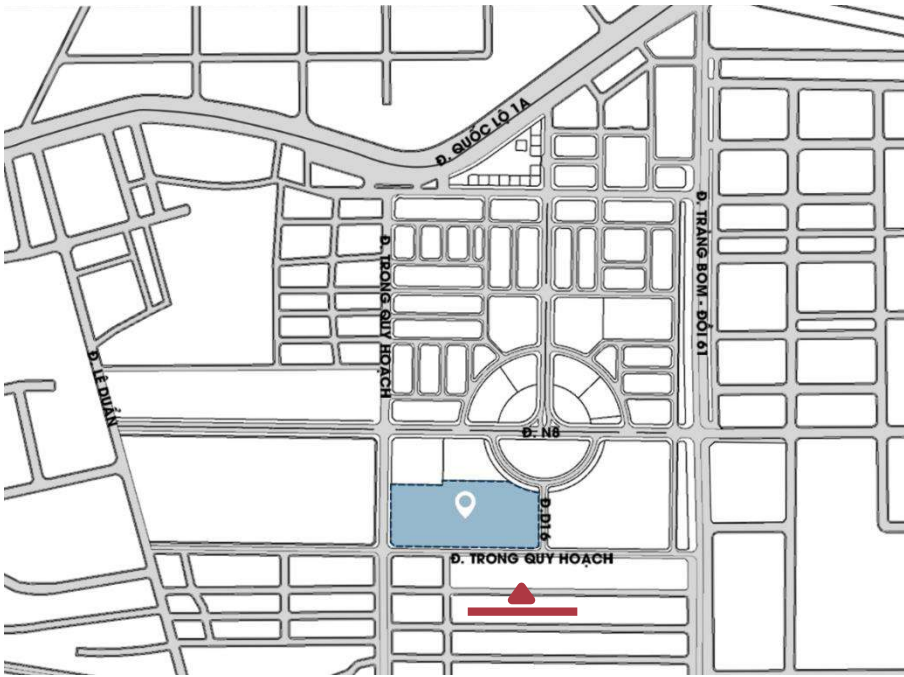


GIAO THÔNG TỔNG THỂ

Dự án nằm trên trục đường kết nối huyện Trảng Bom - sân bay quốc tế Long Thành và được bao quanh nhiều tuyến giao thông huyết mạch như

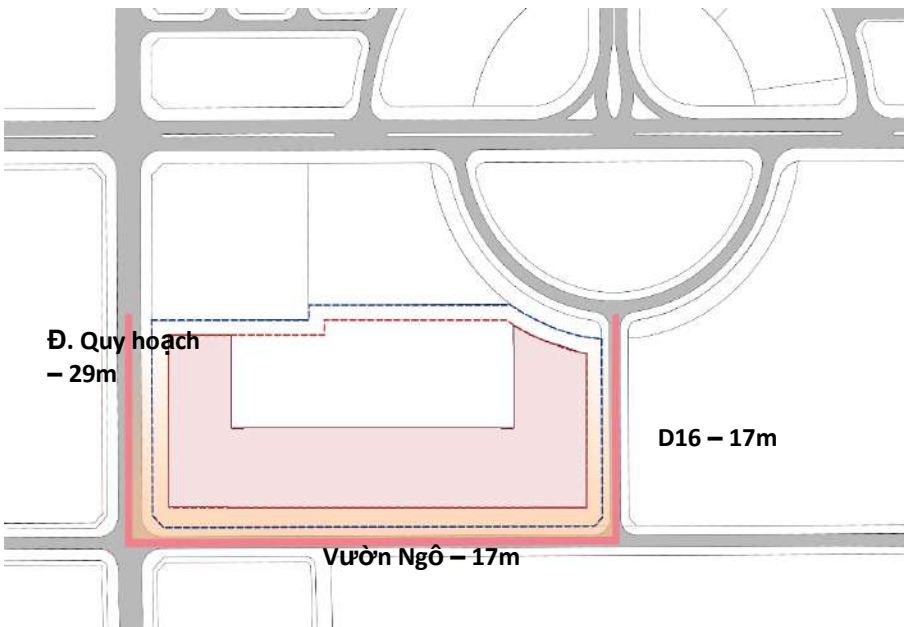
- Tuyến quốc lộ 1 kết nối Bắc - Nam
- Tuyến đường huyết mạch Quốc lộ 51
- Đại lộ Bắc Sơn - Long Thành
- Đường Phùng Hưng, Võ Nguyên Giáp, Vành đai 4
- Cao tốc TPHCM - Long Thành - Dầu Giây
- Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu... kết nối thông suốt với thành phố Biên Hòa, TPHCM, Vũng Tàu và hệ thống cảng biển quốc tế.

Với lợi thế này, dự án nhà phố khu đô thị Bàu Xéo có tiềm năng trở thành một trung tâm sầm uất.



GIAO THÔNG TIẾP CẬN

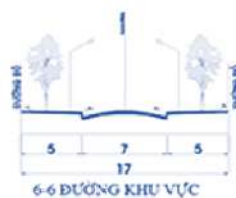
Hướng tiếp cận chính từ đường trong quy hoạch phía Nam lộ giới 17m.



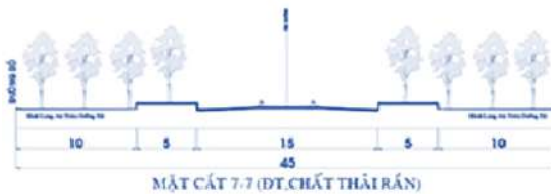
ĐỀ XUẤT TRỰC DỊCH VỤ

Trực dịch vụ dọc theo 3 mặt tiếp giáp đường của khu đất nhằm tối đa lợi ích thương mại và tăng tính tương tác của công trình với xung quanh.

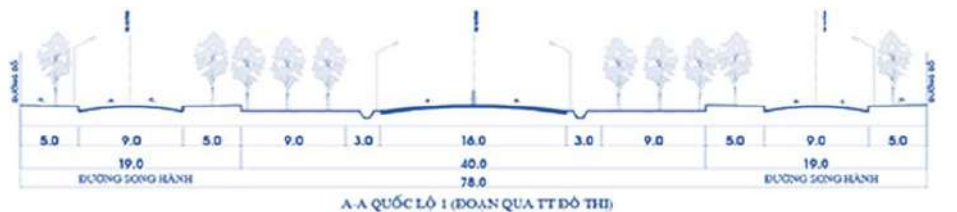
MẶT CẮT ĐƯỜNG.



**ĐƯỜNG TRONG QH PHÍA NAM VÀ
PHÍA TÂY KHU ĐẤT.**



ĐƯỜNG TRĂNG BOM – ĐỘI 61

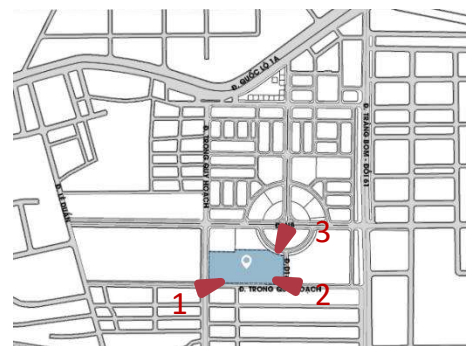


ĐƯỜNG QUỐC LỘ 1A

4. HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT



HƯỚNG NHÌN 1



Hạ tầng: Đường D16 được hoàn thiện hệ thống đường đi, vỉa hè, cây xanh
Đường trong quy hoạch vẫn chưa được hoàn thành



HƯỚNG NHÌN 2



HƯỚNG NHÌN 3

5. TIỆN ÍCH

TIỆN ÍCH XUNG QUANH THEO ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH

Dự án nằm gần các trung tâm chính trị – kinh tế – xã hội như: trung tâm hành chính huyện và thị trấn, bệnh viện, y tế, trường học, chợ, trung tâm thương mại, khu công nghiệp... của toàn huyện chỉ trong bán kính 2km.



UBND xã
Trảng Bom



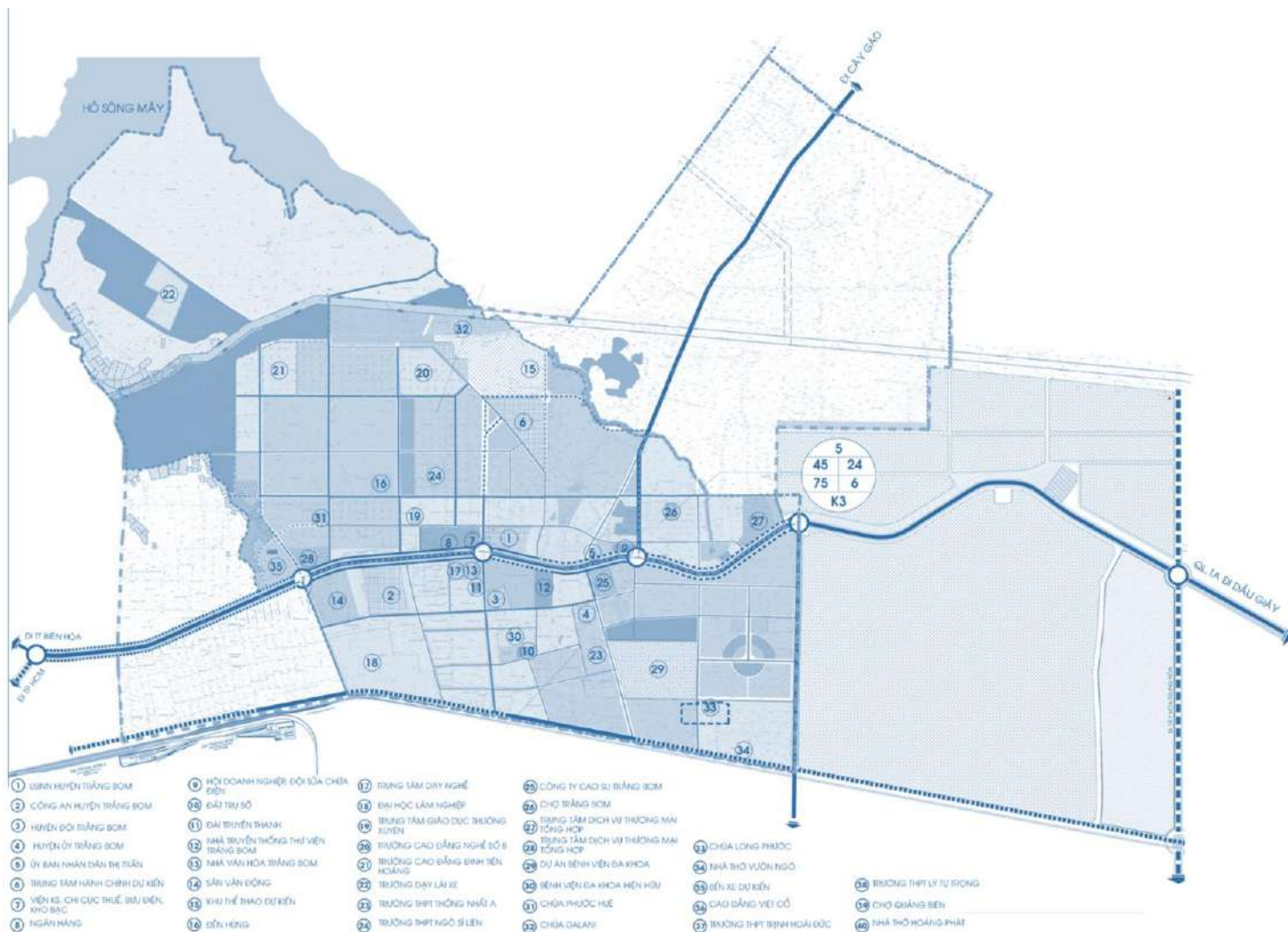
Bệnh viện đa
khoa
Trảng Bom



Trường THPT Thống
Nhất A



Chợ Trảng Bom



6. CÁC DỰ ÁN LÂN CẬN

1. KHU ĐÔ THỊ DRA CITY

Vị trí: đường Nguyễn Văn Cừ, Xã Phước An, H. Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

Khu chung cư được thiết kế xây dựng 16 block, chiều cao mỗi block là 5 tầng

Diện tích đất xây dựng: 47.000 m²

Quy mô: 2.192 căn hộ

Diện tích căn hộ: 32,57m² – 34,6m² – 52,36m².

MẶT BẰNG TẦNG ĐIỂN HÌNH (TẦNG 2-5)



2. NHÀ Ở XÃ HỘI BECAMEX ĐỊNH HÒA

Vị trí: Tổ 2, Khu Phố 8, phường Định Hòa, Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

Nhà ở xã hội Định Hòa có 8 khu nhà với các toà cao 5 tầng xen kẽ với các công trình dịch vụ như công viên, vườn hoa, hồ bơi, sân bóng...

Diện tích đất xây dựng: 358.200 m²

Quy mô: 11.500 căn hộ có diện tích từ 30 m² đến 58 m²

Diện tích căn hộ: từ 30-58m²



3. NHÀ Ở XÃ HỘI BECAMEX HÒA LỢI

Vị trí: khu dân cư Hòa Lợi, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương

Diện tích đất xây dựng: 489.000m²

Mật độ xây dựng dự án: 30%

Quy mô: 2400 căn hộ

Diện tích căn hộ: từ 30m² - 57m²

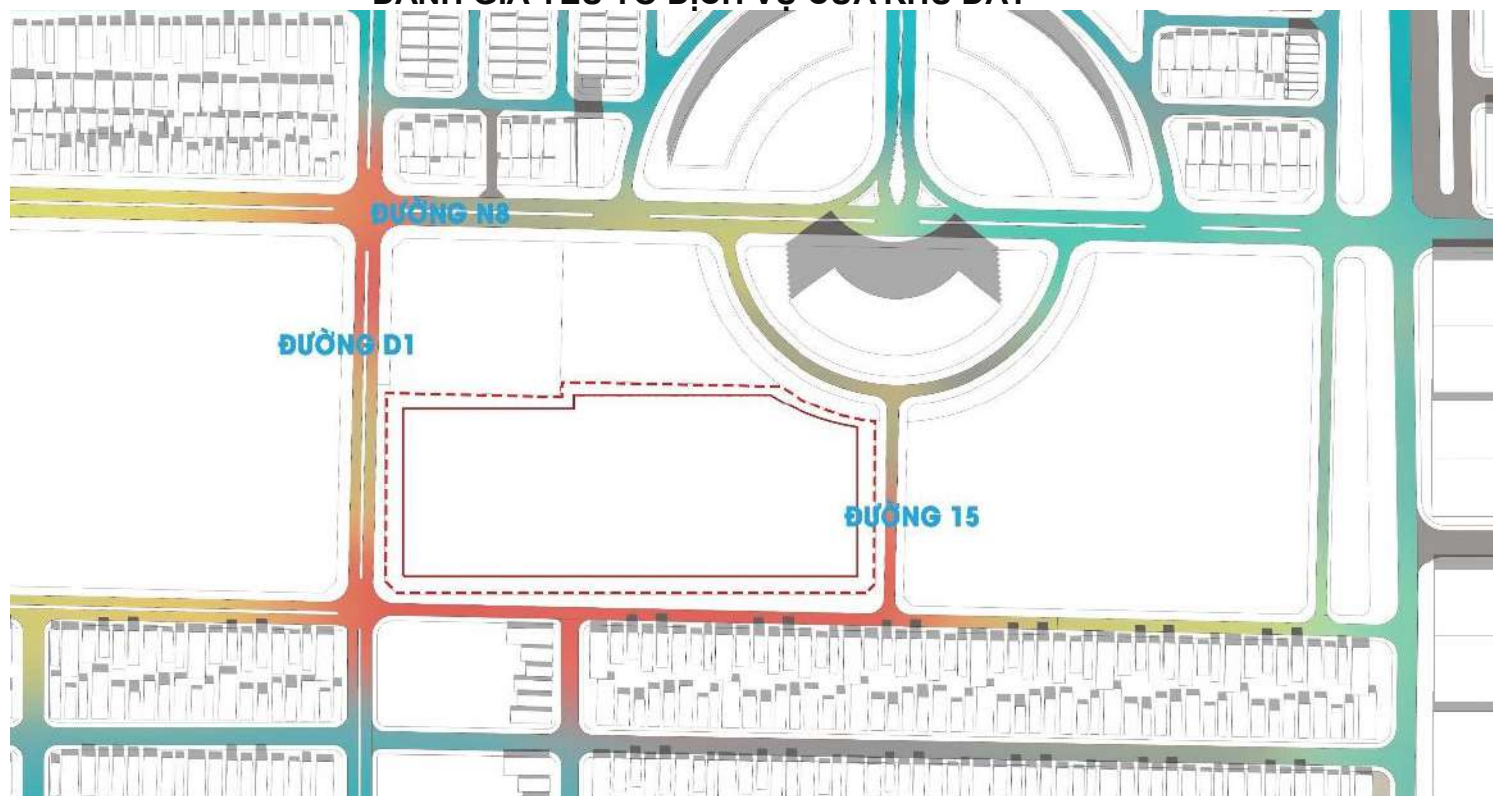




ĐỊNH HƯỚNG THIẾT KẾ

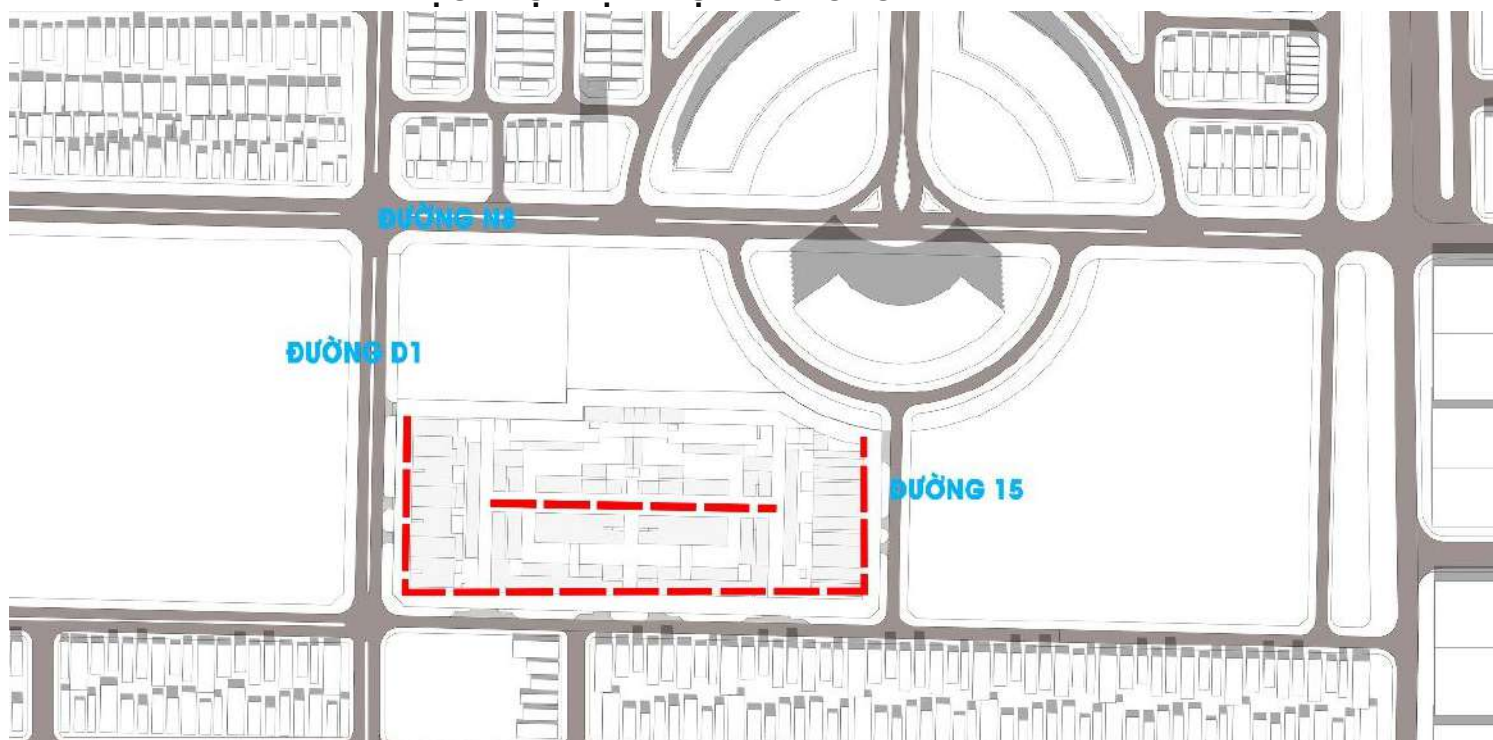
1. GIẢI PHÁP ĐỊNH HƯỚNG THIẾT KẾ

ĐÁNH GIÁ YẾU TỐ DỊCH VỤ CỦA KHU ĐẤT



- KHU VỰC KHAI THÁC DỊCH VỤ TỐT Mật độ giao thông và số lượng người di chuyển xung quanh khu đất khá cao ở các trục đường đối ngoại.
- KHU VỰC KHAI THÁC DỊCH VỤ TRUNG
- KHU VỰC KHAI THÁC DỊCH VỤ THẤP

TẠO TRỤC DỊCH VỤ CHO CÔNG TRÌNH

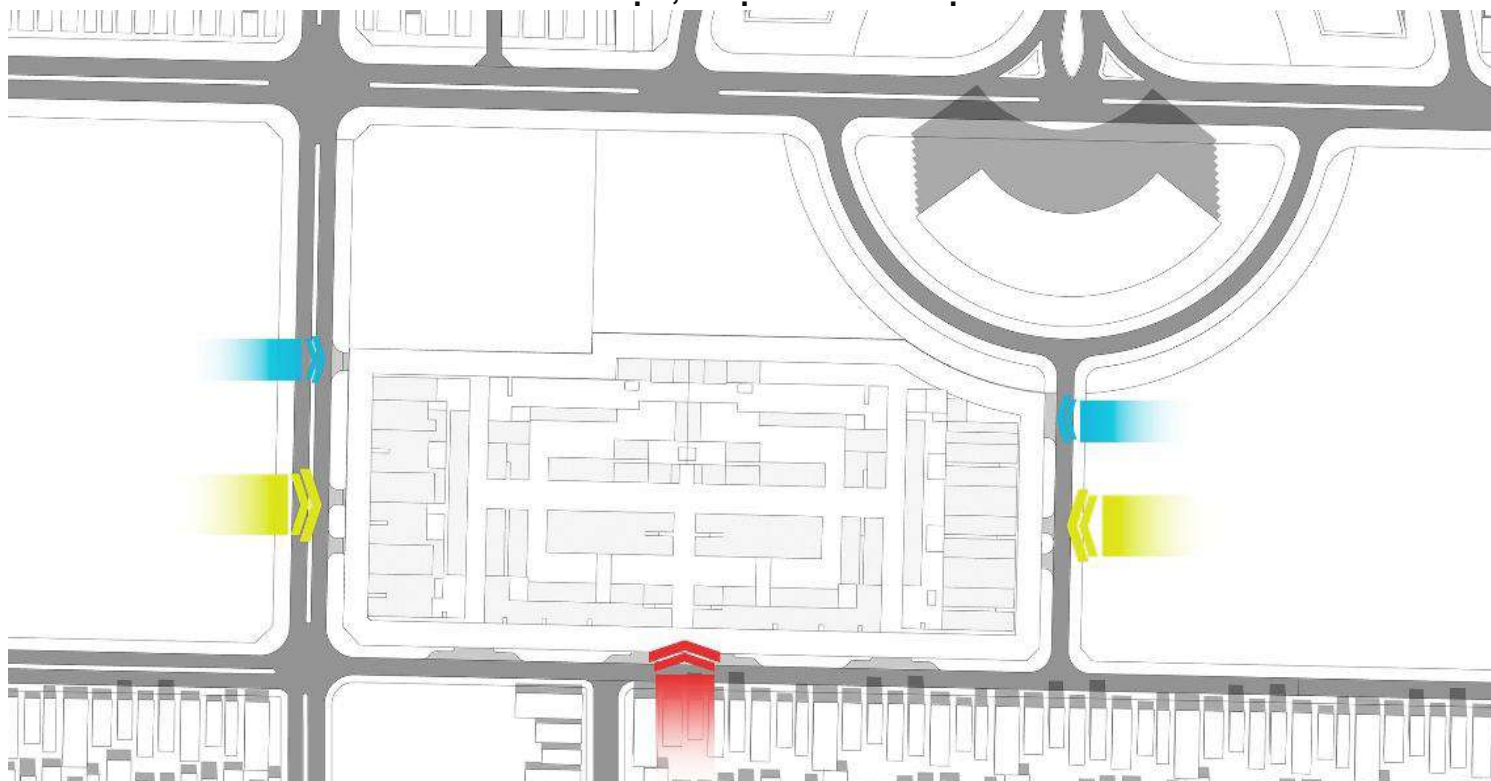


Các không gian dịch vụ để được bố trí bao quanh các trục đường đối ngoại đường d1, d15 và trục đường chính.

Tạo tuyến phố dịch vụ, đi bộ ngay bên trong lõi công trình, kết nối người dân trong khu vực.

TƯƠNG TÁC TỚI KHU ĐẤT

LỐI TIẾP CẬN, TRỤC CHÍNH PHỤ



LỐI VÀO CHÍNH – KHÁCH



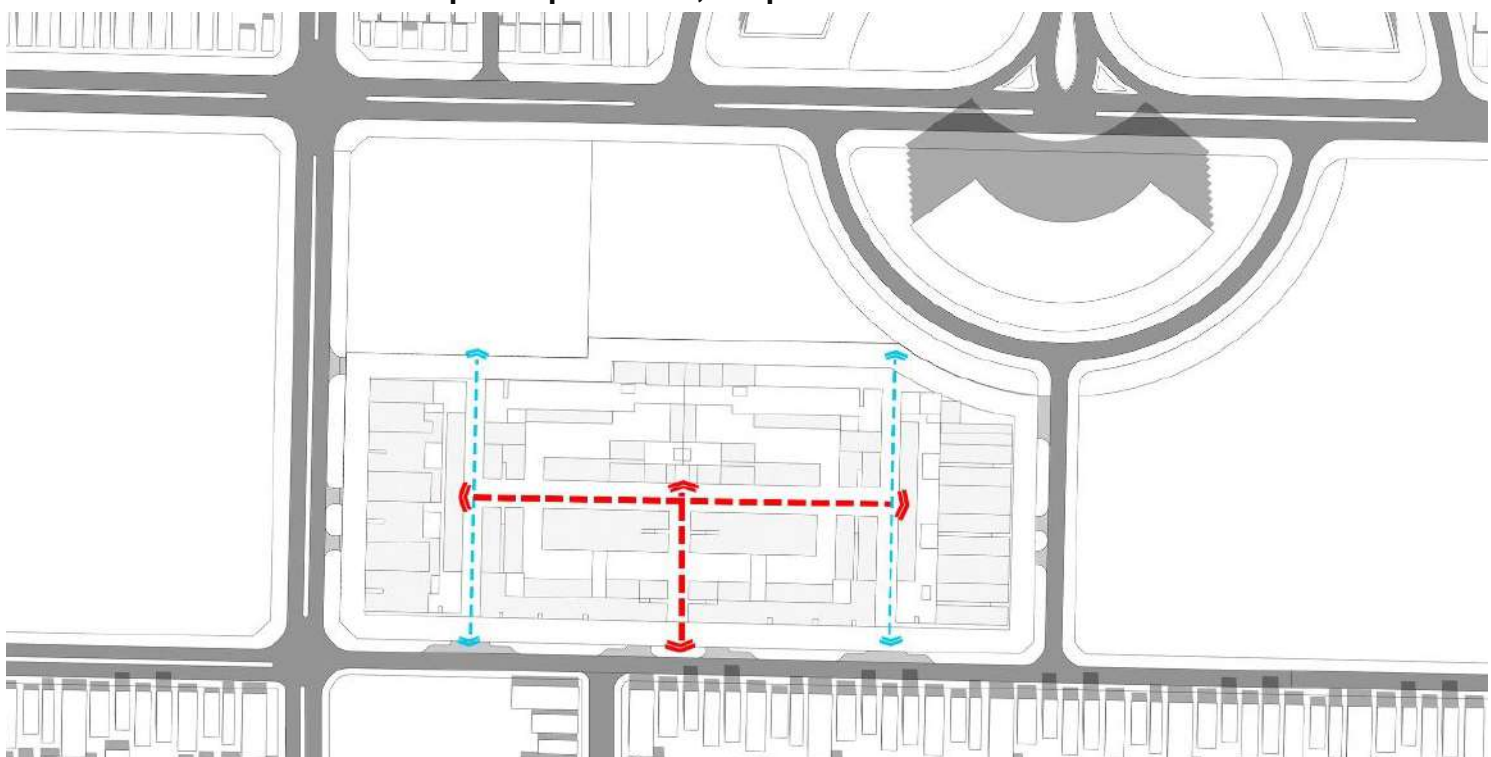
LỐI VÀO PHỤ - KHÁCH



LỐI VÀO CƯ DÂN, HÀNG HÓA

Ưu tiên việc phát triển thương mại, các lối tiếp cận chính được đặt ở phía mặt tiền đường lớn thuận tiện cho việc tiếp cận các cửa hàng dịch vụ, lối tiếp cận của cư dân, hàng hóa, được đẩy ra phía sau tránh giao cắt với giao thông dịch vụ

TẠO TRỤC CHÍNH, PHỤ CHO CÔNG TRÌNH



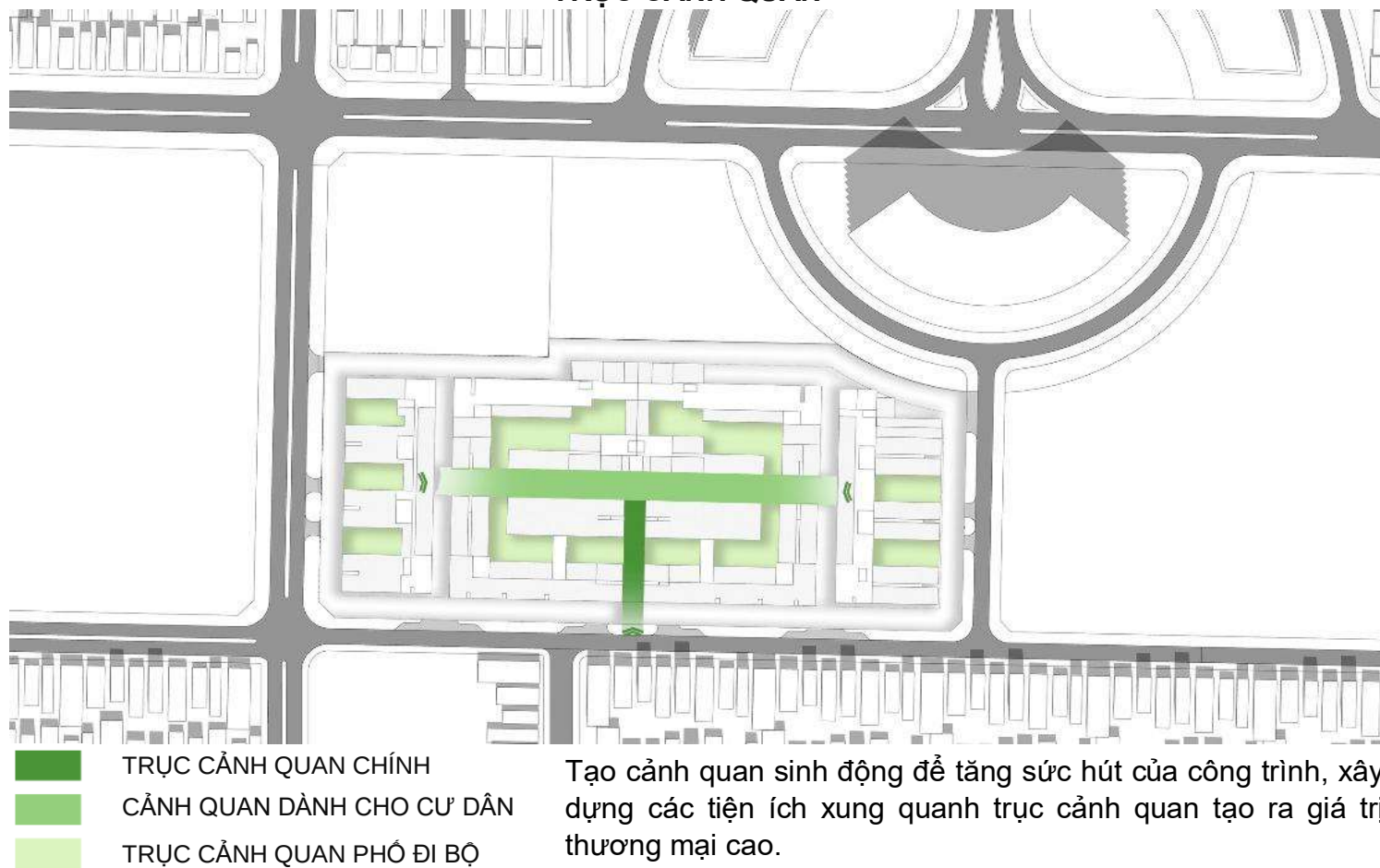
TRỤC CHÍNH



TRỤC PHỤ

Hình thành các trục chính, phụ nhằm thuận tiện cho việc tổ chức các không gian được mạch lạc, chặt chẽ

TRỤC CẢNH QUAN



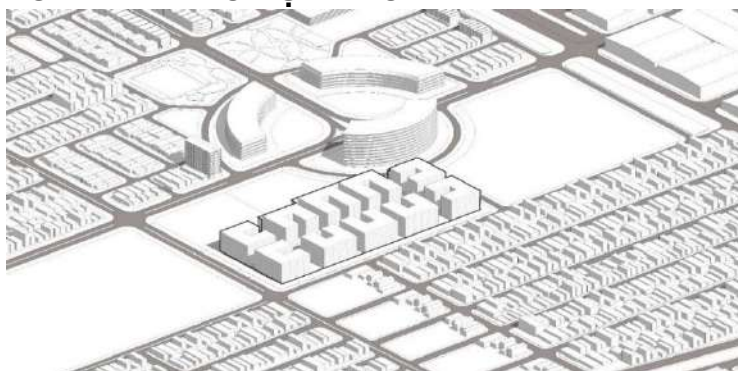
KẾT TRỤC



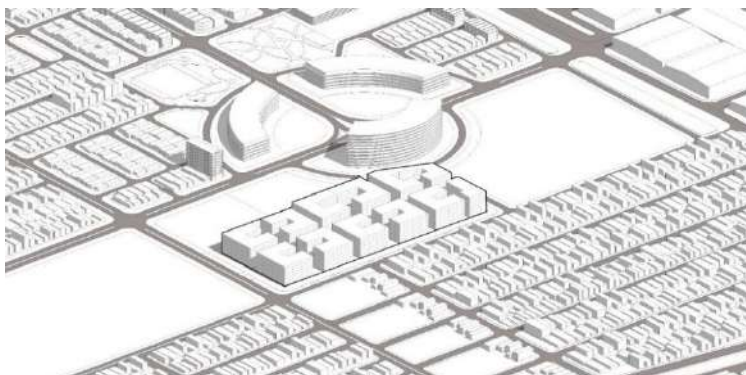
Kết trục cảnh quan bằng các quảng trường điểm nhấn mang nhiều ý nghĩa sâu sắc.

2. GIẢI PHÁP BỐ CỤC KHỐI

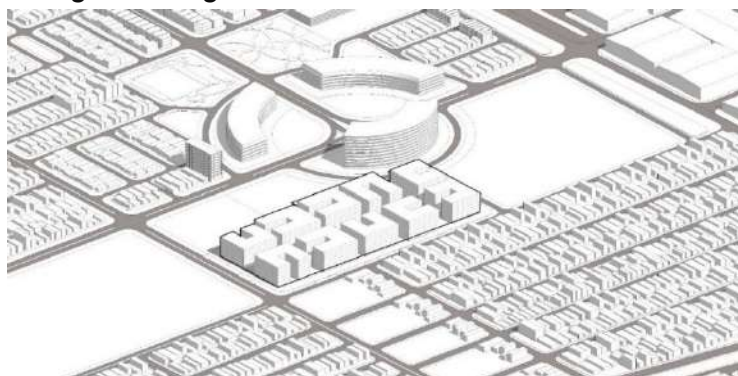
GIẢI PHÁP BỐ CỤC KHỐI



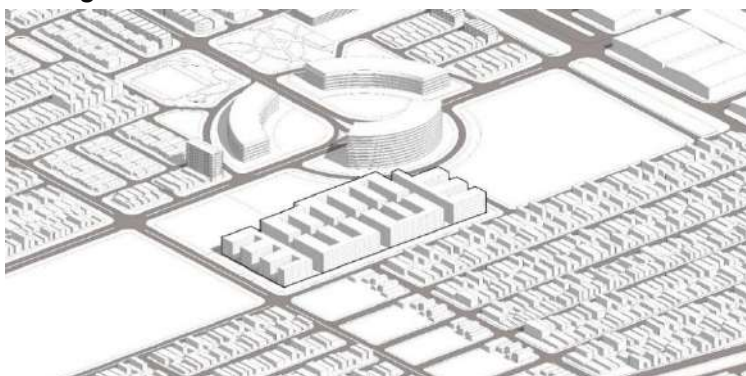
Phương án bố cục 1 – Sử dụng 1 Module cho tổng thể công trình



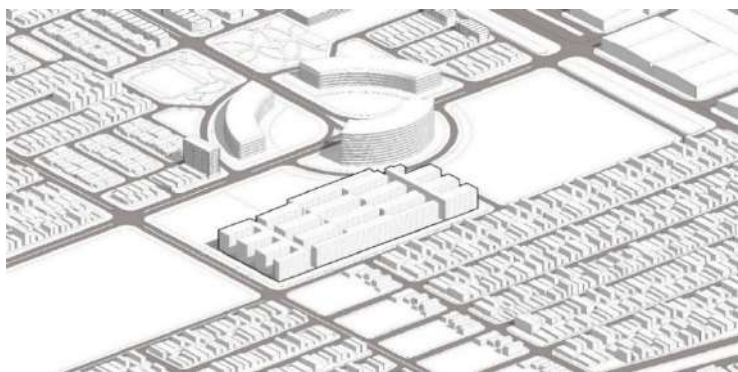
Phương án bố cục 2 – Bố cục theo kiểu bố trí sâu trong cho nhiều khu



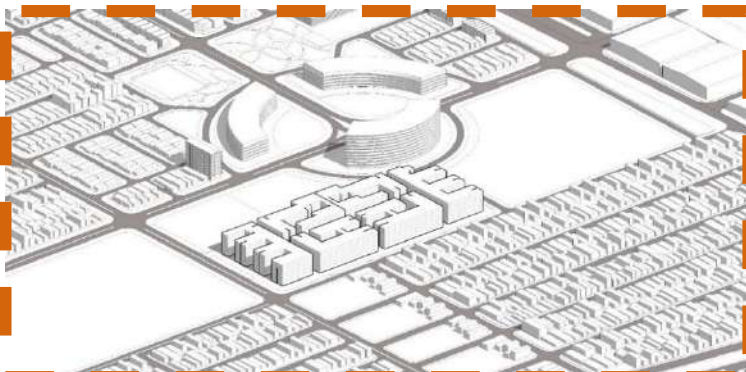
Phương án bố cục 3 – Xoay các Module theo nhiều hướng



Phương án bố cục 4 – Bố cục theo kiểu tiếp cận với đô thị

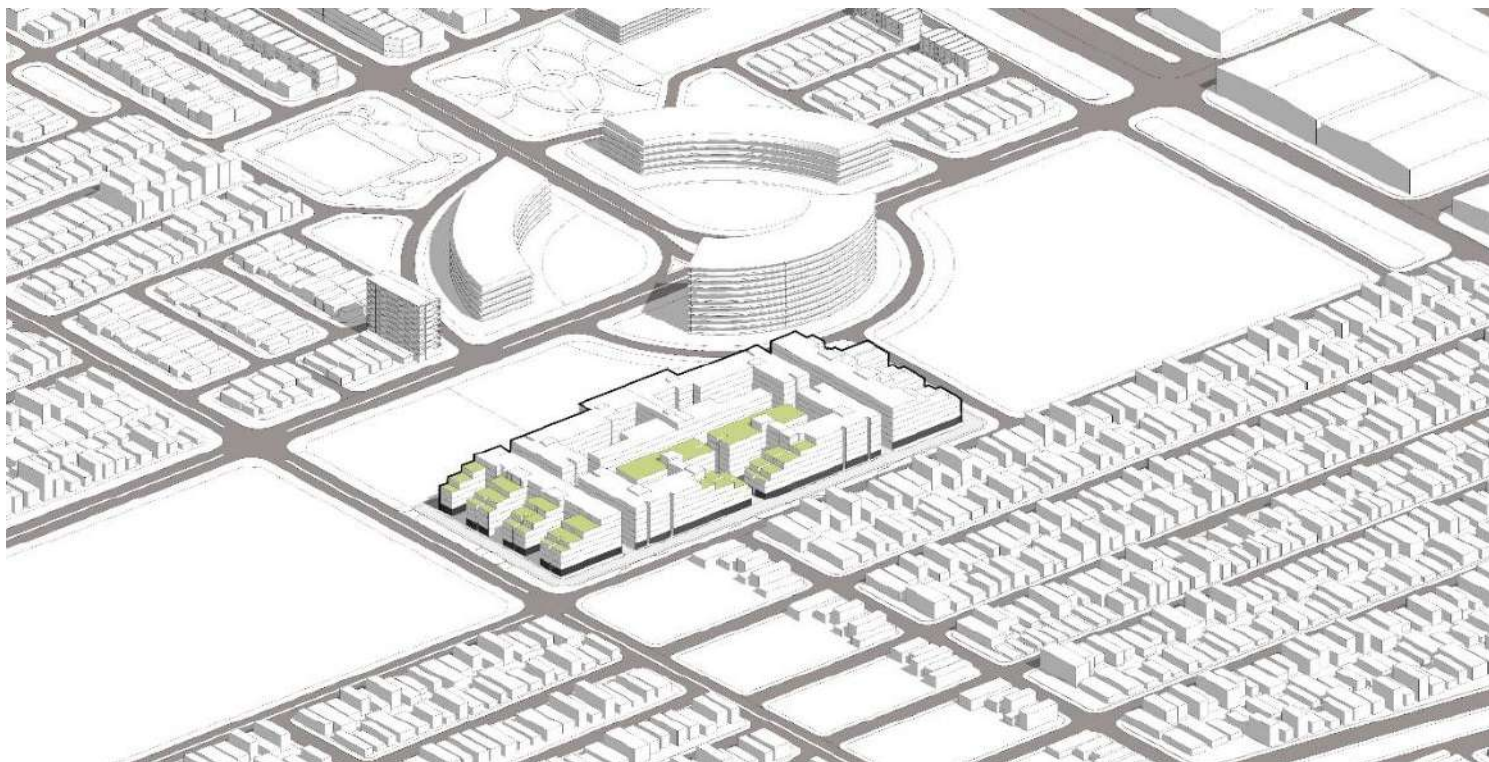


Phương án bố cục 5 – Bố cục theo kiểu trải dài theo một phương



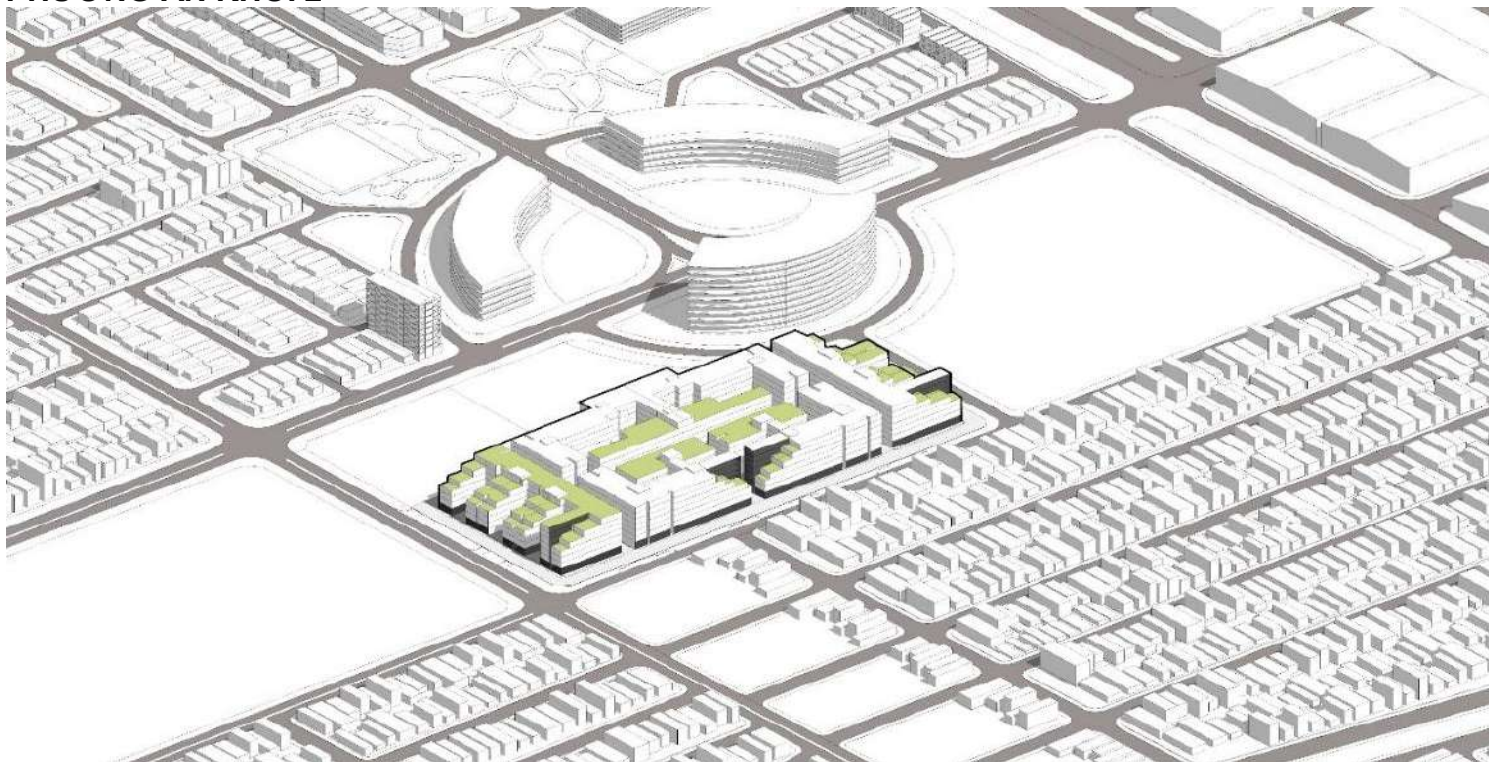
Phương án bố cục 6 (**Phương án chọn**) – Bố cục theo kiểu tiếp cận với đô thị và tạo không gian tương tác bên trong

PHƯƠNG ÁN KHỐI 1



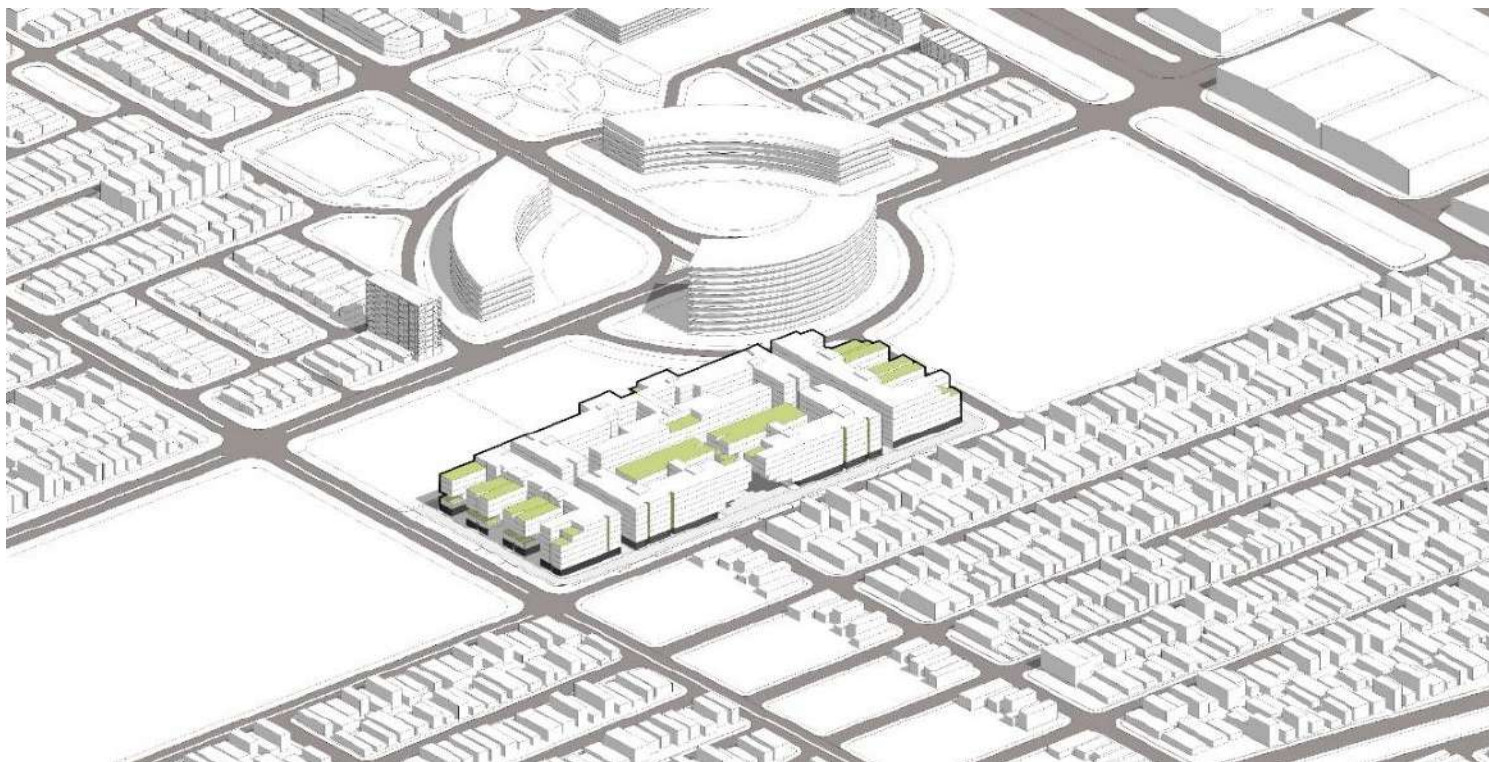
Phương án giật cấp nhiều ở 2 đầu hồi và trục chính, gây ấn tượng mạnh nhưng không đảm bảo các yếu tố về mật độ, hệ số

PHƯƠNG ÁN KHỐI 2



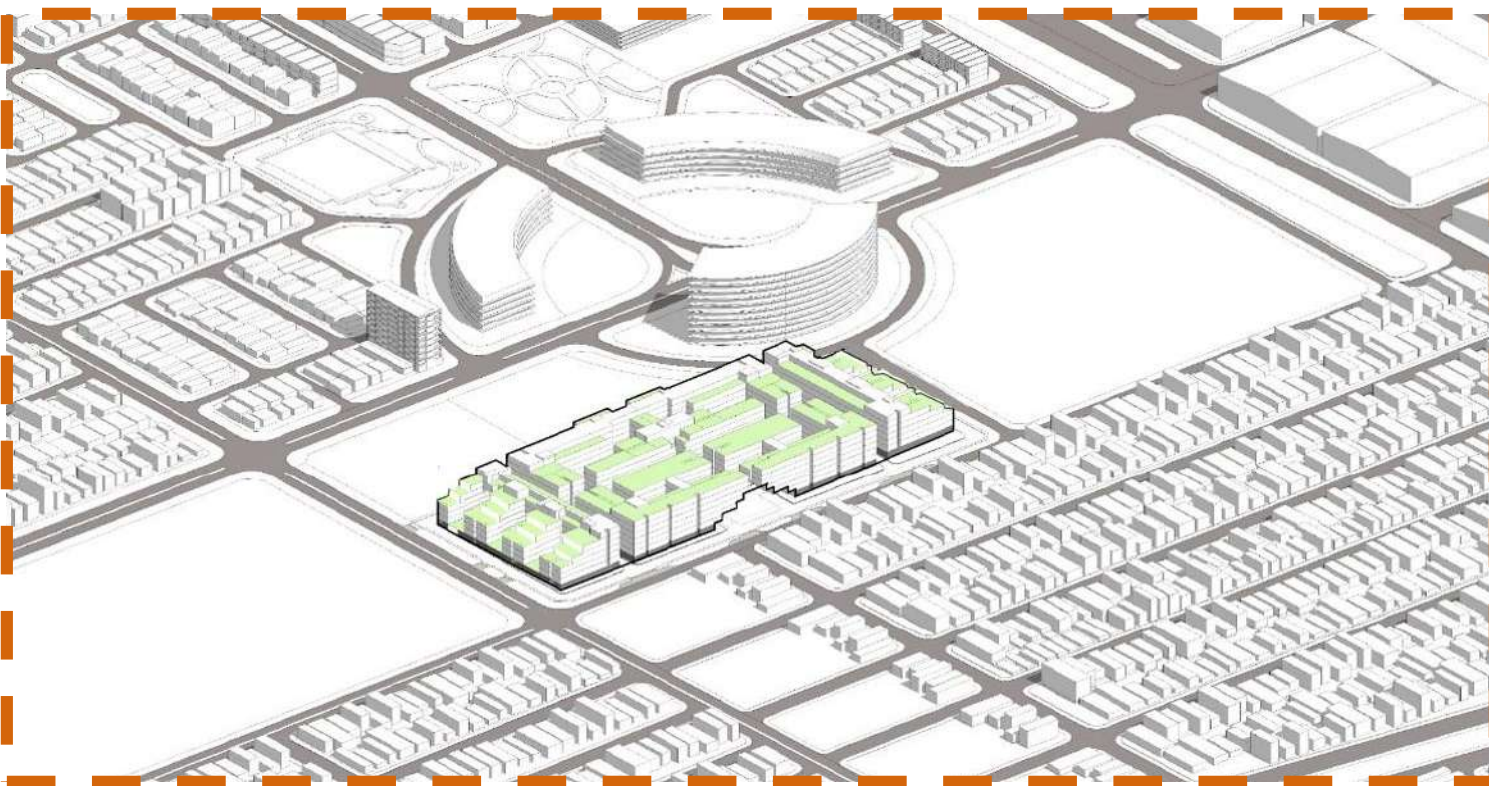
Phương án giật cấp nhiều ở 2 đầu hồi và trục chính, giữ lại các khối và sử dụng kính, không đảm bảo các yếu tố về kinh tế.

PHƯƠNG ÁN KHỐI 3



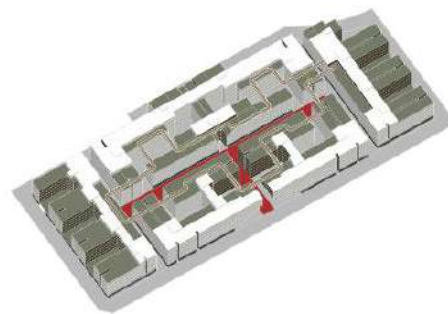
Phương án khoét rỗng ở các tầng dưới, tầng tum, khoét rộng giạt cáp ở trục chính, nhưng không đảm bảo về hệ số.

PHƯƠNG ÁN CHỌN

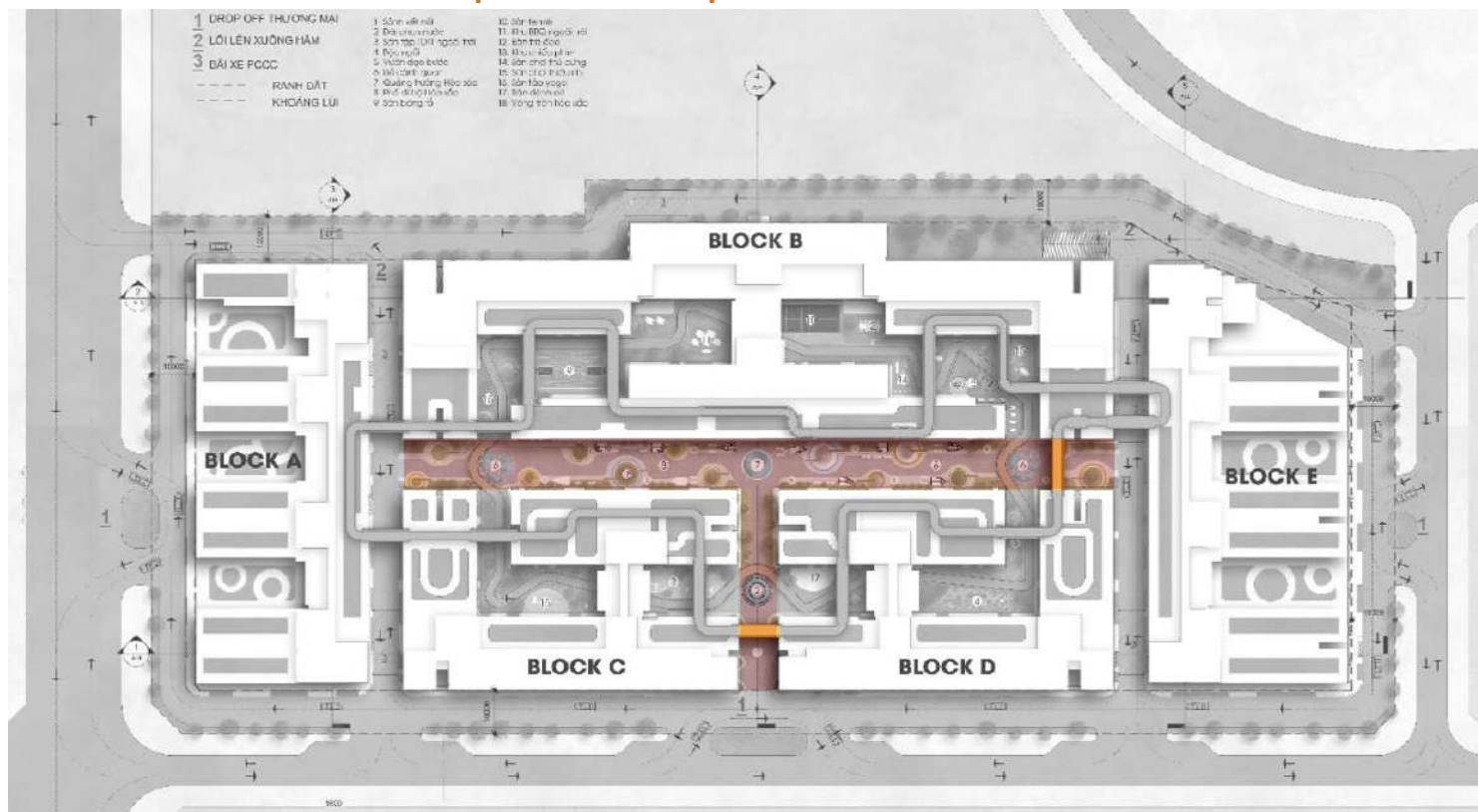


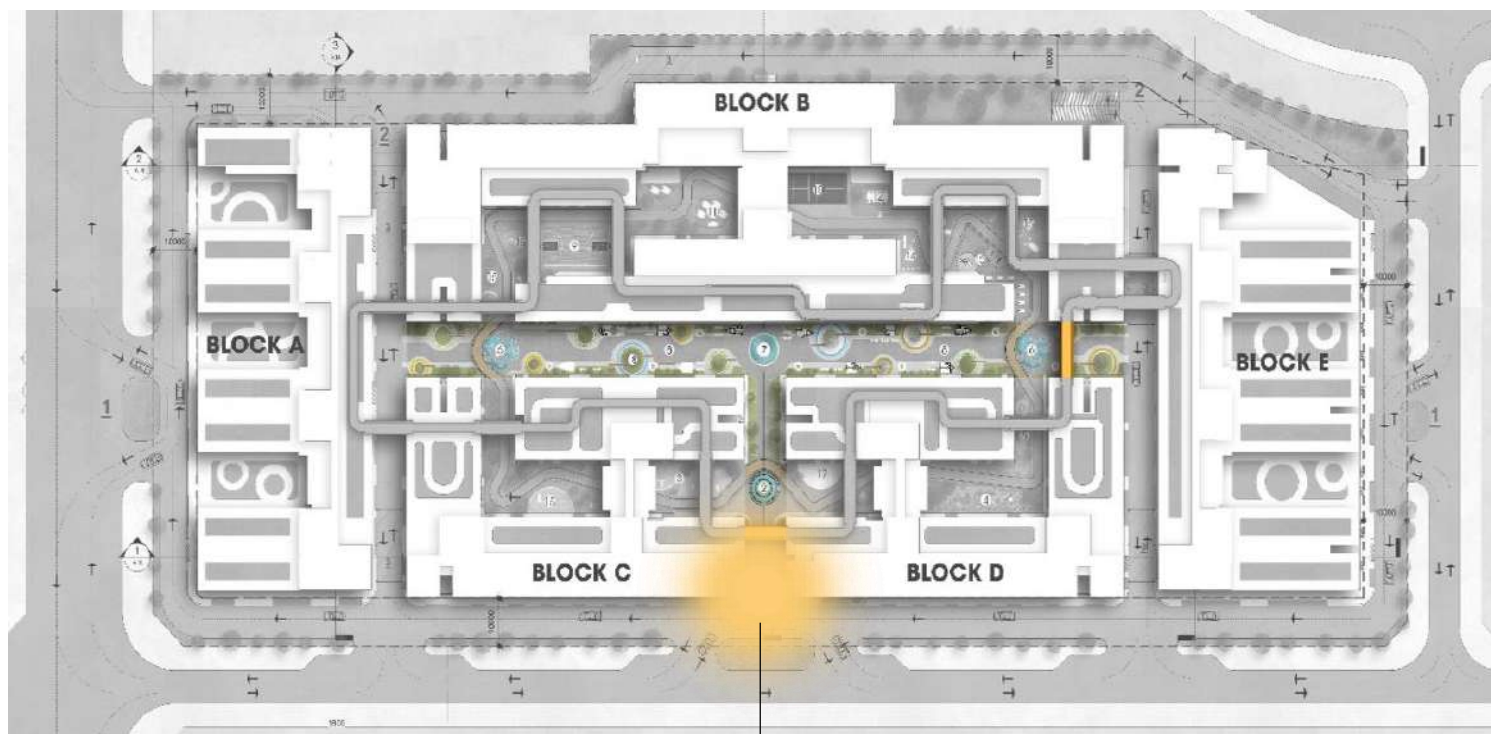
Phương án chọn là phương án tạo điểm nhấn giạt cáp ở trục chính và 2 đầu hồi, phù hợp với bối cảnh, đảm bảo các yếu tố kinh tế và hệ số cho công trình và tạo ấn tượng.

3. XÁC ĐỊNH CÁC TRỤC TRONG CÔNG TRÌNH



TRỤC THƯƠNG MẠI

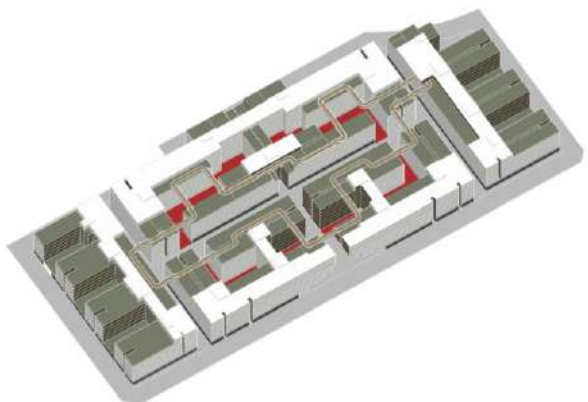




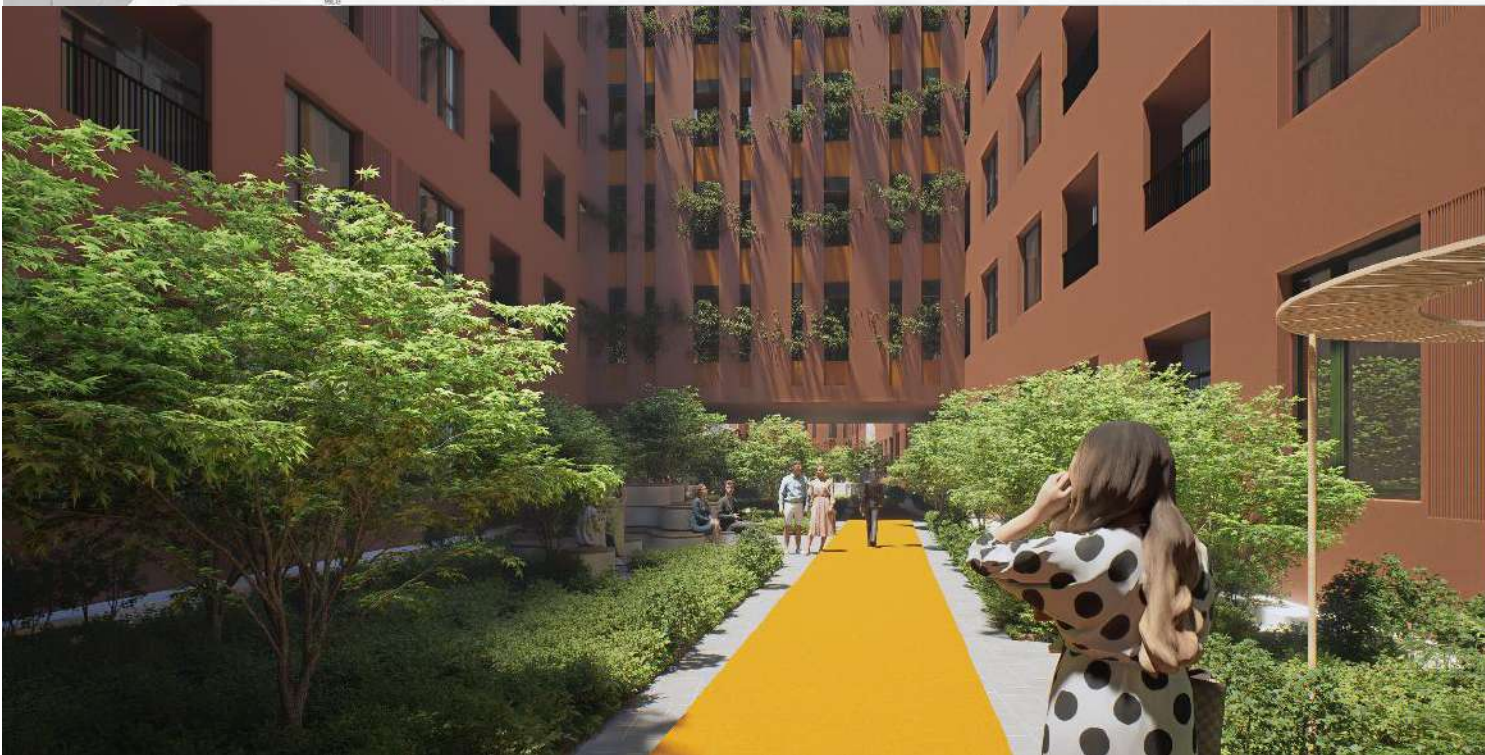
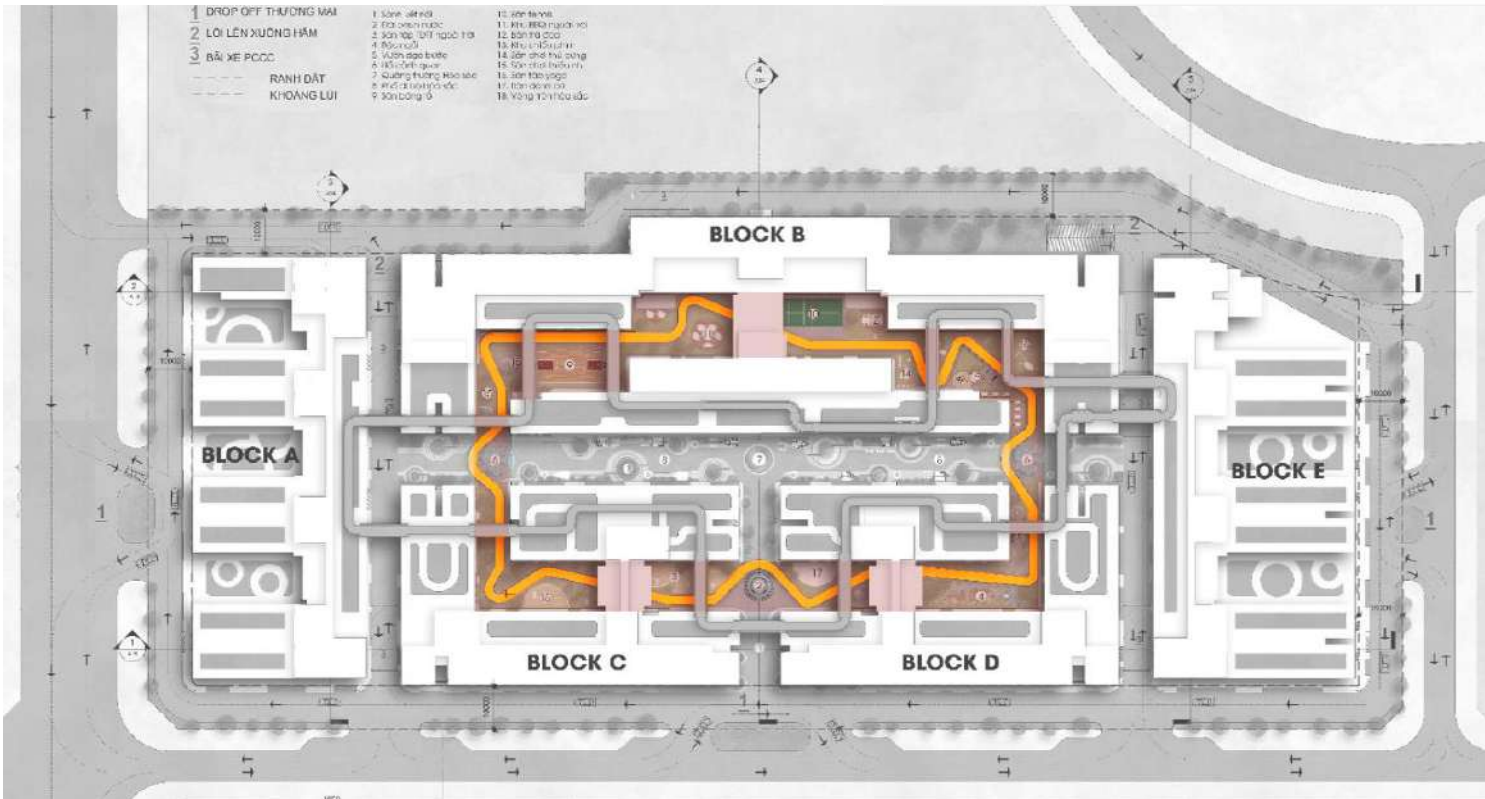
Điểm “cộng” không gian giữa tiện ích bên trong và không gian đô thị bên ngoài



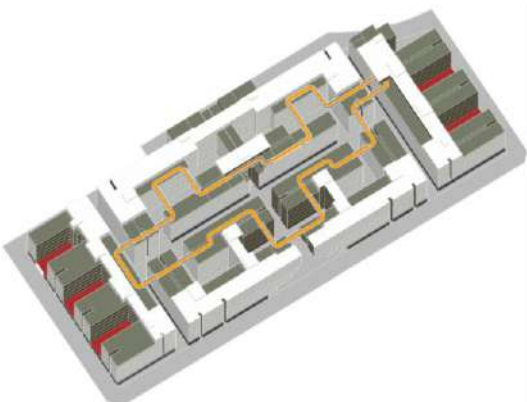
Nhận thấy quỹ đất dành cho xây dựng công trình chiếm hơn 50% mà thiếu đi tiện ích cho cư dân, đề xuất các tiện ích cộng đồng phục vụ cộng đồng như các không gian thư giãn, vui chơi giải trí, rèn luyện sức khỏe bằng đường chạy bộ xuyên suốt trực cảnh quan



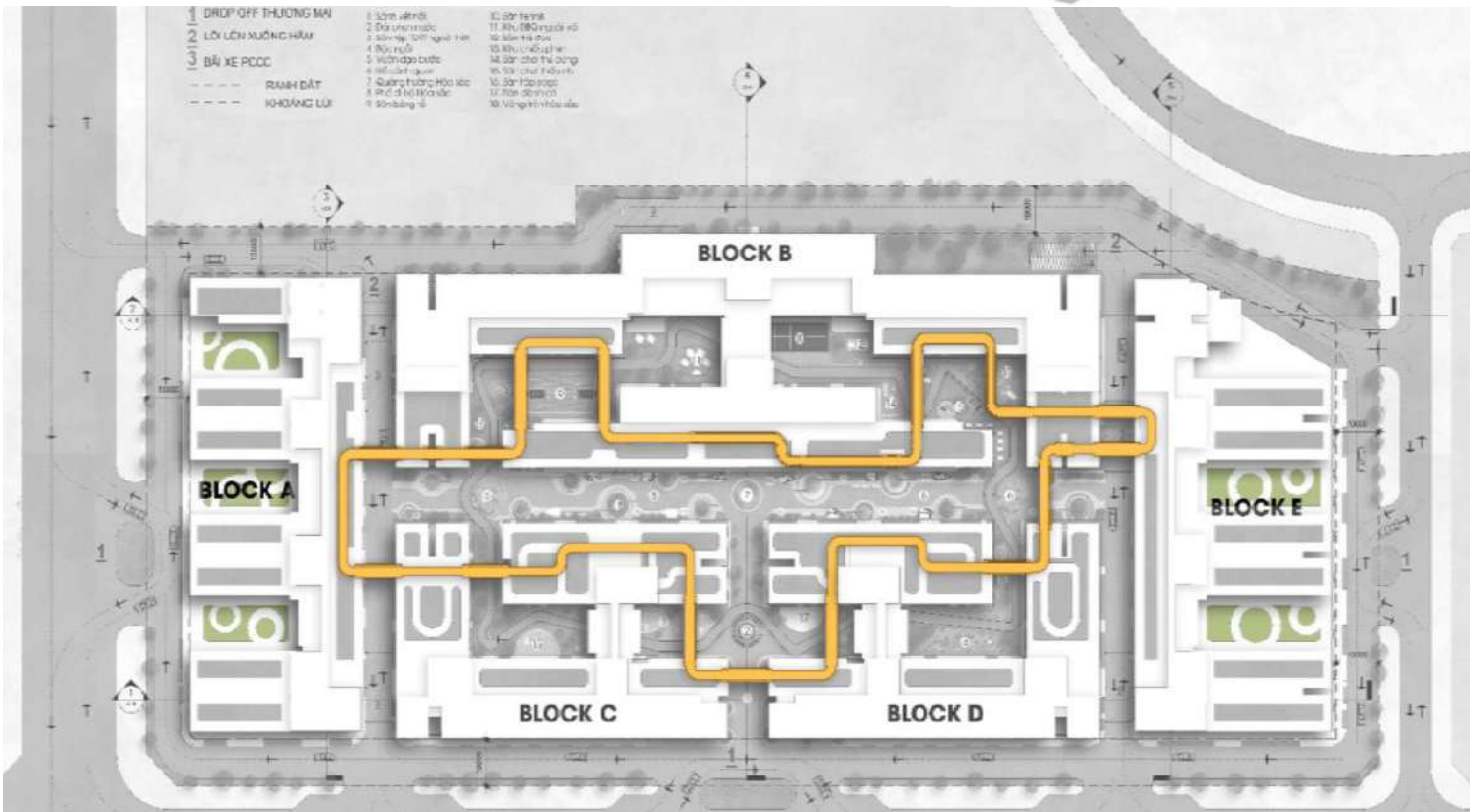
TRỰC CẢNH QUAN



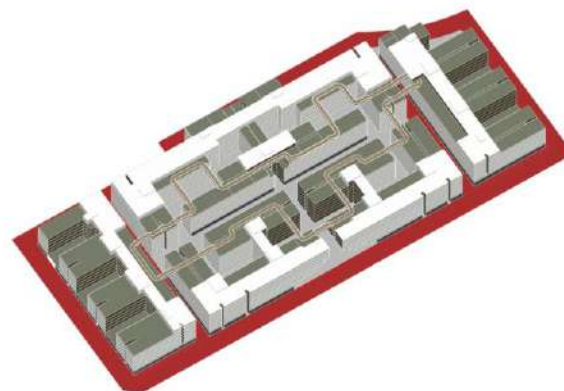
Không gian trên mái cũng tận dụng để khai thác đường chạy bộ, cảnh quan và kết nối các khối công trình hợp nhất lại với nhau



ĐƯỜNG CHẠY KẾT HỢP VỚI CẢNH QUAN TRÊN MÁI



GIAO THÔNG CƠ GIỚI TIẾP CẬN TRỰC CẢNH QUAN VÀ TRỰC THƯỜNG MẠI



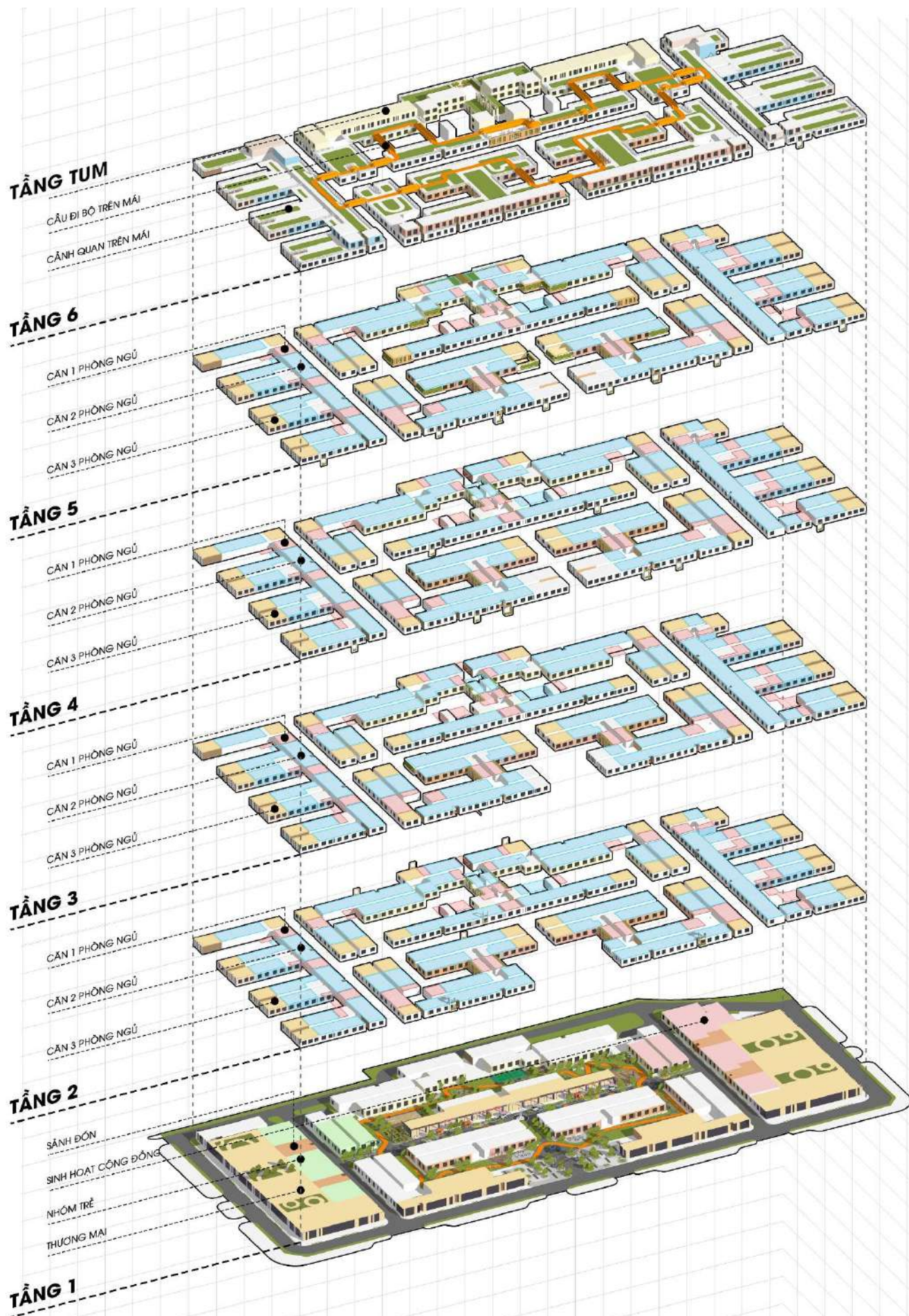


Diagram tách lớp

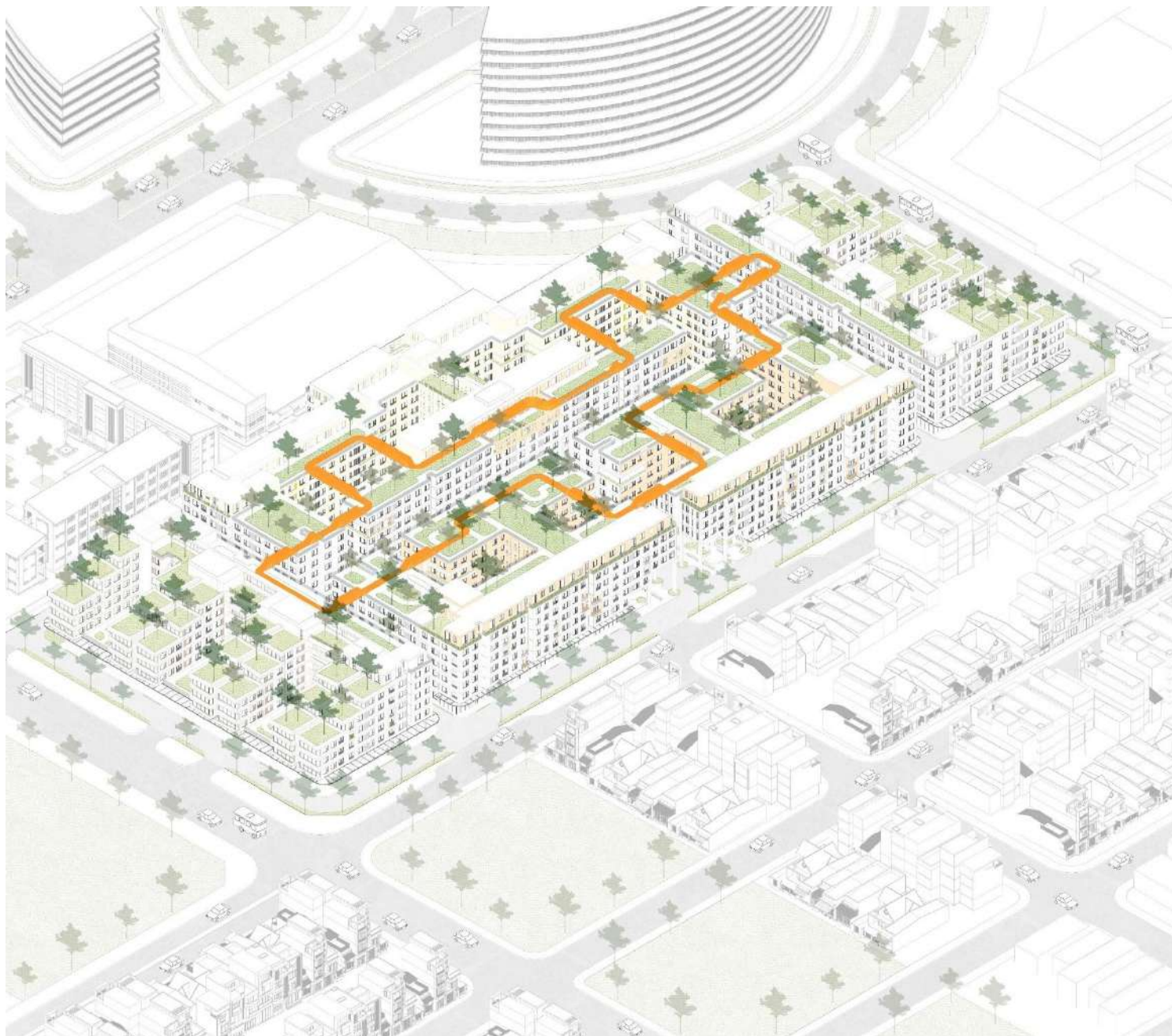


TÍCH HỢP TRONG TƯ DUY THIẾT KẾ

1. KIẾN TẠO KHÔNG GIAN TIỆN ÍCH CHO CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ

Dự án hướng đến việc tái định nghĩa chất lượng sống trong nhà ở xã hội thông qua **không gian cộng đồng đa tầng**. Tầng 1 được mở ra như **một quảng trường giao thoa giữa trong và ngoài**, kết hợp **các sân trong và mảng cảnh quan xanh** để hình thành chuỗi không gian sinh hoạt – nghỉ ngơi – tương tác tự nhiên của cư dân. Trên mái, **đường chạy liên hoàn** kết nối các khối nhà, trở thành **tầng cộng đồng thứ hai** – nơi rèn luyện thể chất, thư giãn và ngắm nhìn toàn cảnh khu ở từ trên cao.

Sự kết nối giữa **tầng đất và tầng trời** tạo nên một cấu trúc sống động, nơi cư dân không chỉ “ở” mà còn **gắn bó, gặp gỡ và phát triển cùng cộng đồng**.



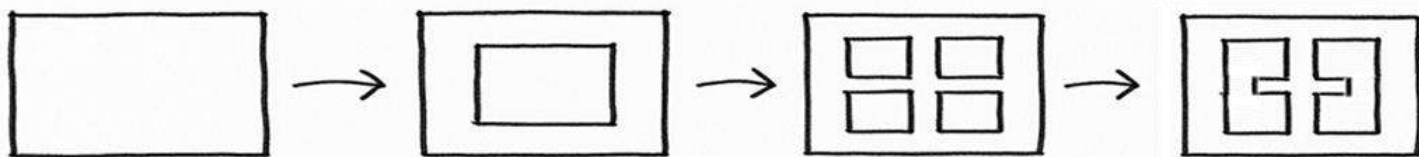
Tầng 1 được xem như **mặt đất thứ hai**, nơi kiến trúc chạm vào con người. Tại đây, chuỗi không gian được tổ chức **theo nhịp sống và cảm xúc của cư dân** – từ những quảng trường mở, đến các sân trong tĩnh lặng, tạo nên **một hệ sinh thái sinh hoạt chân thật và nhân văn**.



1.2. SÂN TRONG

GIÁ TRỊ KHÔNG GIAN SÂN TRONG

Các sân trong nhỏ xen kẽ khắp công trình, tạo khoảng nghỉ tự nhiên giữa các khối nhà. Chúng không chỉ cung cấp ánh sáng, thông gió mà còn là nơi gặp gỡ, kết nối con người. Mỗi sân trong là phần tử quan trọng, góp phần hình thành nhịp sống chung hài hòa. Đây là hình ảnh sân chung truyền thống Việt Nam được tái hiện trong đô thị hiện đại, tạo nên không gian sống gần gũi, đậm tính nhân văn và gắn kết cộng đồng.



Các sân trong – chuỗi không gian tái tạo năng lượng

Phân bố xen kẽ dọc tầng trệt và lõi công trình, sân trong là phần “thở” của kiến trúc.

Mỗi sân mang một tính cách riêng:

Sân xanh – cây bóng mát, ghé nghỉ, thư giãn.

Sân cộng đồng nhỏ – rạp chiếu bóng, tập thể dục thể thao

Sân trẻ em – vui chơi an toàn, kết nối giữa các bậc phụ huynh

Tất cả được liên kết bằng con đường dạo bước, tạo dòng lưu thông tự nhiên cho gió, ánh sáng và con người.



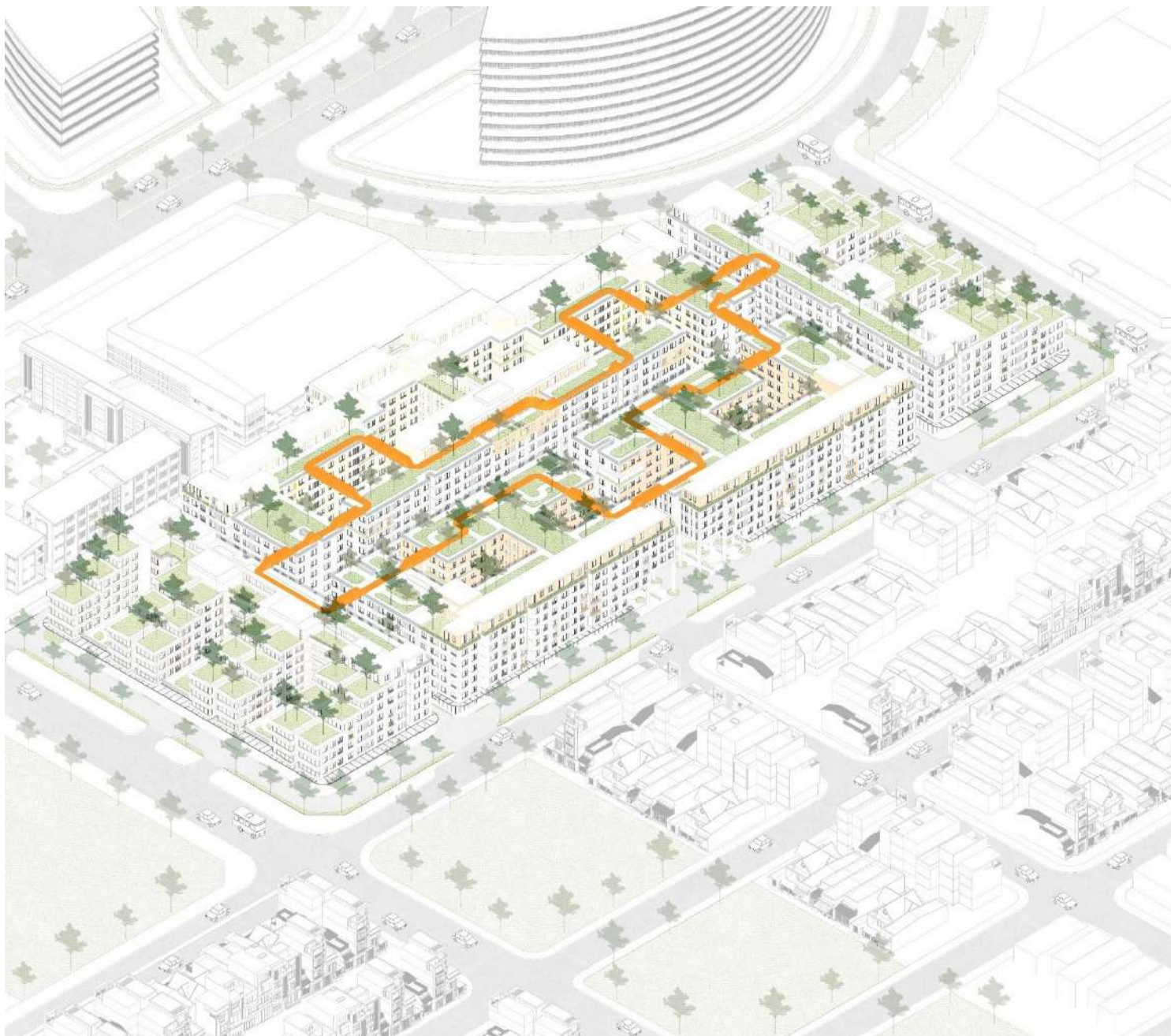
1.3. ĐƯỜNG CHẠY TRÊN MÁI

Do quỹ đất dành cho các hoạt động thể chất còn hạn chế, chúng tôi tận dụng không gian mái như một giải pháp sáng tạo – biến nơi đây thành đường chạy bộ, góp phần tối ưu hóa diện tích sử dụng, mang đến trải nghiệm sống năng động và gắn kết cộng đồng trong nhà ở xã hội.

Trên mái, một **đường chạy bộ liên hoàn** được thiết kế như **một vòng năng lượng kết nối cư dân**, tạo nên **tầng sống thứ hai** của công trình – nơi con người tìm lại cân bằng sau nhịp làm việc.

Không chỉ đơn thuần là cảnh quan, **đường chạy trên mái** đóng vai trò như **một không gian công cộng mở trên cao**, vừa là **nơi rèn luyện thể chất**, vừa là **không gian giao tiếp xã hội và nghỉ ngơi tinh thần**.

Ở tầm nhìn kiến trúc, **đường chạy trên mái** trở thành **“vòng nối”** biểu tượng cho sự chuyển động và sức sống của cộng đồng cư dân – biểu trưng cho tinh thần bền bỉ, chủ động và gắn kết.







MẶT BẰNG TỔNG THỂ SÂN XANH TRÊN MÁI

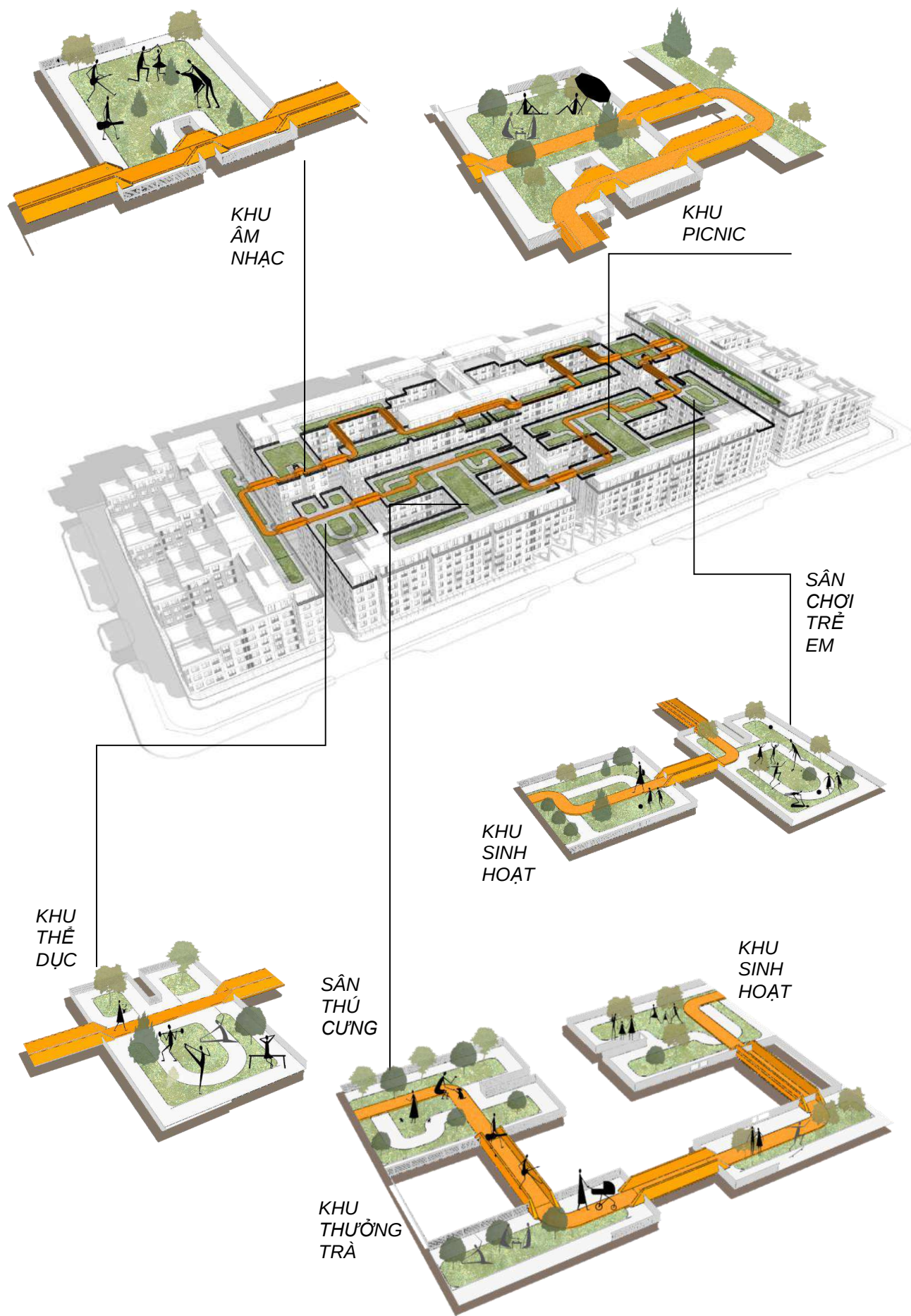
GHI CHÚ:

1. ĐƯỜNG ĐI BỘ
2. KHU THƯỜNG TRÀ
3. SÂN THÚ CỪNG
4. KHU THỂ DỤC
5. KHU ÂM NHẠC
6. KHU PICNIC
7. SÂN CHƠI TRẺ EM
8. KHU SINH HOẠT CHUNG
9. KHU YOGA



Dự án Nhà ở xã hội Đồng Nai





2. TÍCH HỢP BÀN SẮC VÀO ĐƯỜNG NÉT CÔNG TRÌNH ĐƯỜNG NÉT TỰ NHIÊN



NÉT GIẬT CẤP CỦA THÁC GIANG ĐIỀN – HÌNH ẢNH ĐẶC TRƯNG TỪ TỰ NHIÊN

VĂN HÓA



Sự đa dạng các dân tộc trên địa bàn tỉnh Đồng Nai là nguồn cảm hứng trong tổng thể khu dân cư. Tất cả như hòa quyện trong một cộng đồng mà chúng tôi gọi là “Hòa Sắc” Cư. Là ý tưởng chủ đề cho thiết kế công trình, cảnh quan dựa trên sự đa dạng dân tộc của khu vực. Sắc màu văn hóa dân tộc được đề cao trong không gian kiến trúc cảnh quan.

Bên cạnh đó yếu tố tự nhiên như thác Giang Điền được cách điệu đường nét hài hòa làm điểm nhấn trong tổng thể khu dân cư.

2.1. BÀN SẮC TRONG ĐƯỜNG NÉT KIẾN TRÚC



2.2. BÀN SẮC TRONG ĐƯỜNG NÉT CẢNH QUAN



Đồng nai là một khu vực có thành phần dân cư đa dạng đa dân tộc, dân tứ xứ sống với nhau với hơn 30 dân tộc sinh sống như dân tộc kinh, hoa, nùng, tày, khmer, Mường, dao, Chăm, Thái,....



Là ý tưởng chủ đề cho cảnh quan, thiết kế công trình dựa trên sự đa dạng dân tộc của khu vực.

Sắc màu văn hóa dân tộc được đề cao trong không gian cảnh quan - nơi các cư dân được kết nối với nhau

Ý TƯỞNG THIẾT KẾ

Những thớ vải thổ cẩm là điểm đặc trưng văn hóa chung của những dân tộc anh em trên mảnh đất hình chữ S

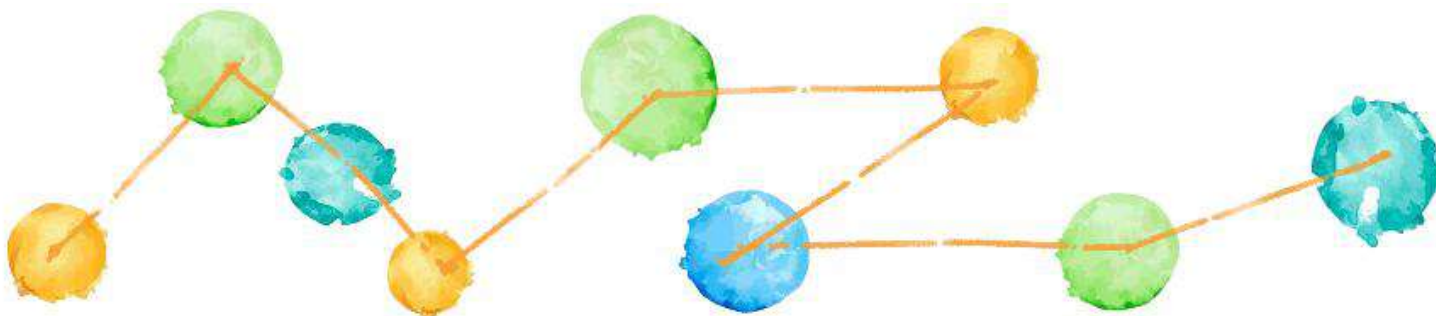
Những dân tộc khác nhau sẽ có những họa tiết, chất liệu riêng nhưng nhìn chung vẫn có những sự tương đồng về màu sắc của các dân tộc



Màu sắc của những thớ vải thổ cẩm được biến điệu thành những điểm màu đưa vào ngôn ngữ thiết kế.

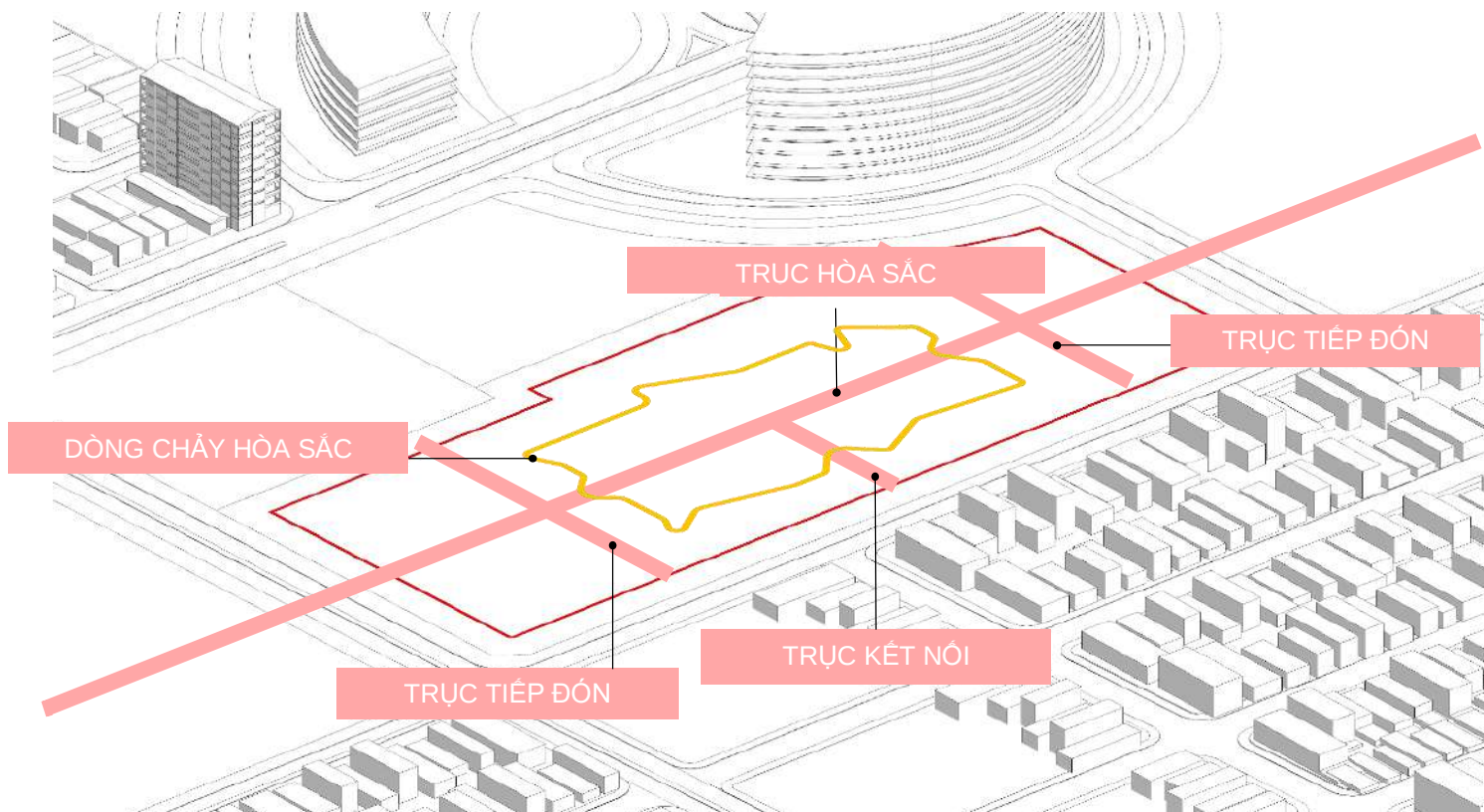
Hình tròn mang tính chất đồng đẳng đồng hướng biểu tượng cho sự bình đẳng, hòa hợp giữa các dân tộc.

GIẢI PHÁP BỐ CỤC

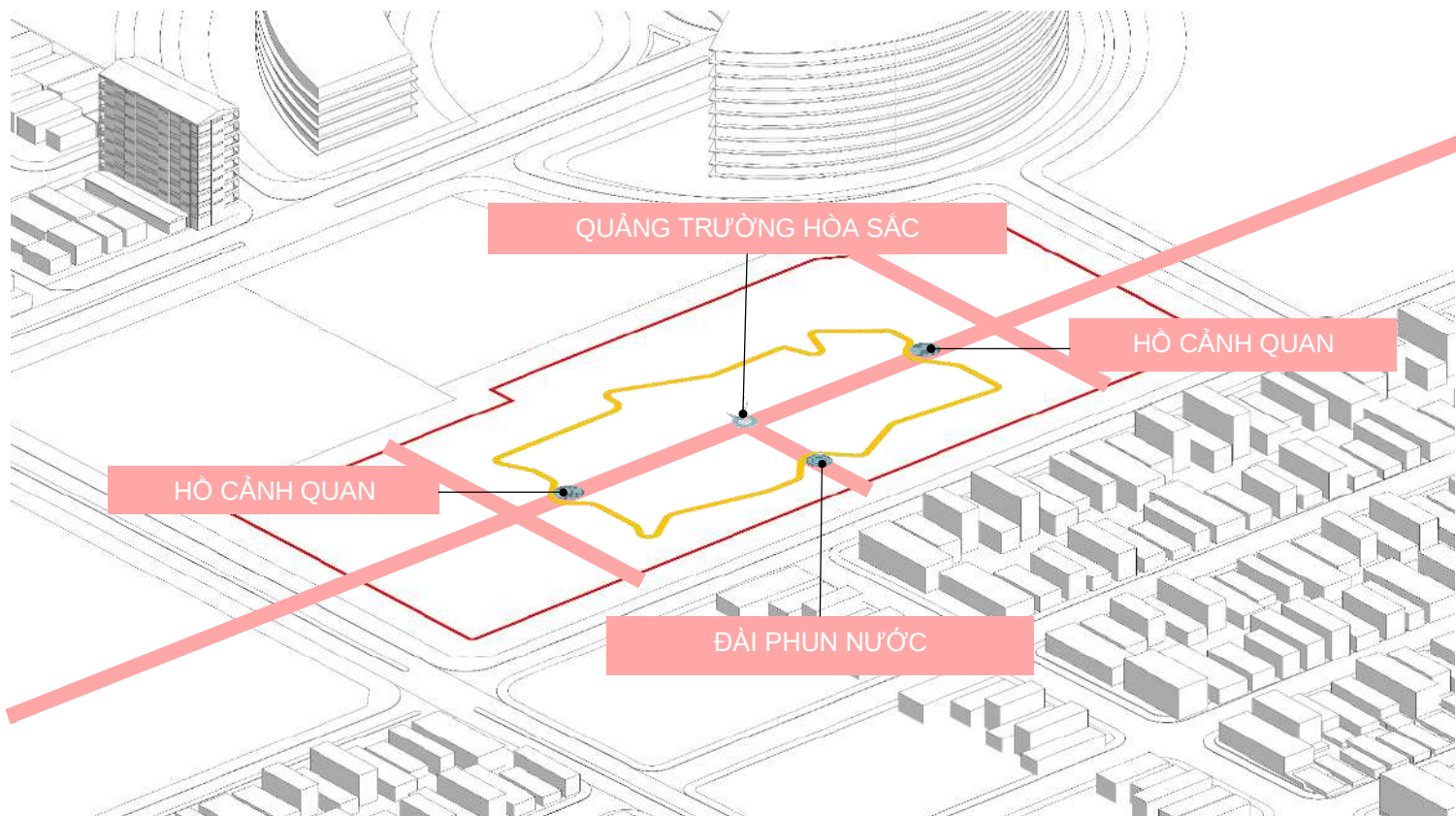


Những vòng tròn đại diện cho những dân tộc anh em kết nối với nhau bởi dòng chảy văn hóa.

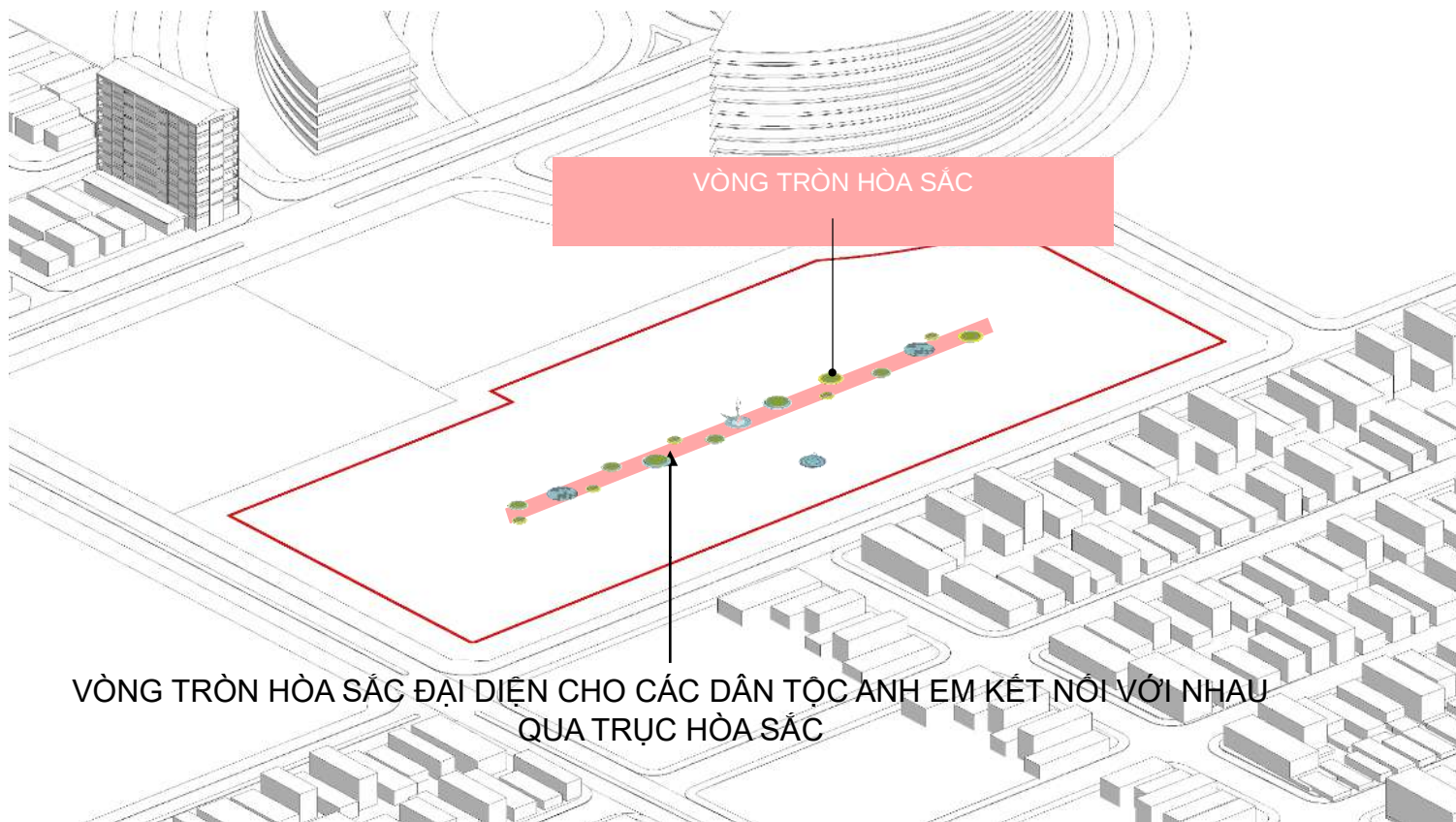
Mỗi điểm tròn là một khu vực chức năng được kết nối xuyên suốt bởi đường chạy bộ quanh công viên



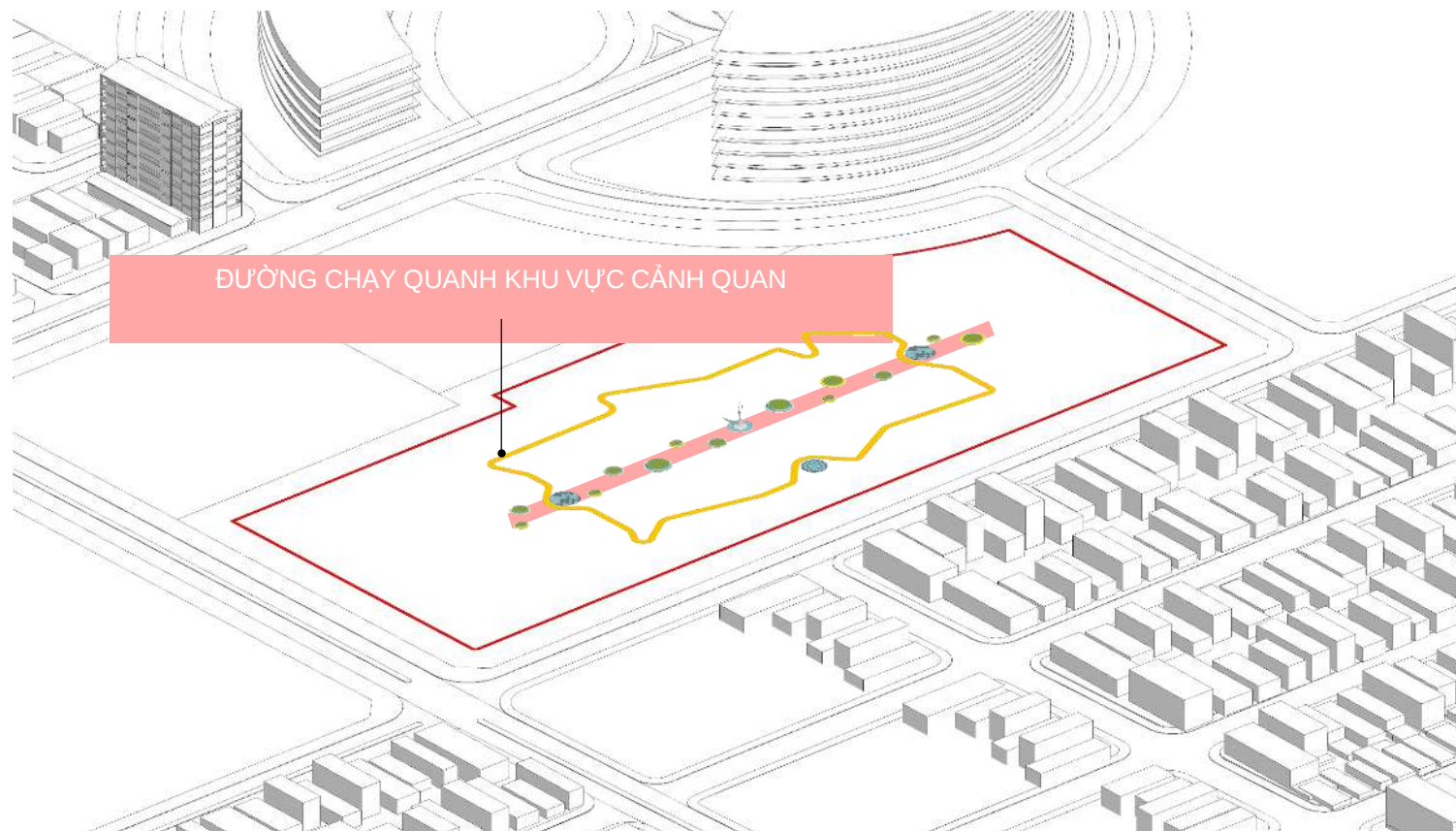
1. XÁC ĐỊNH TRỤC CHÍNH CẢNH QUAN



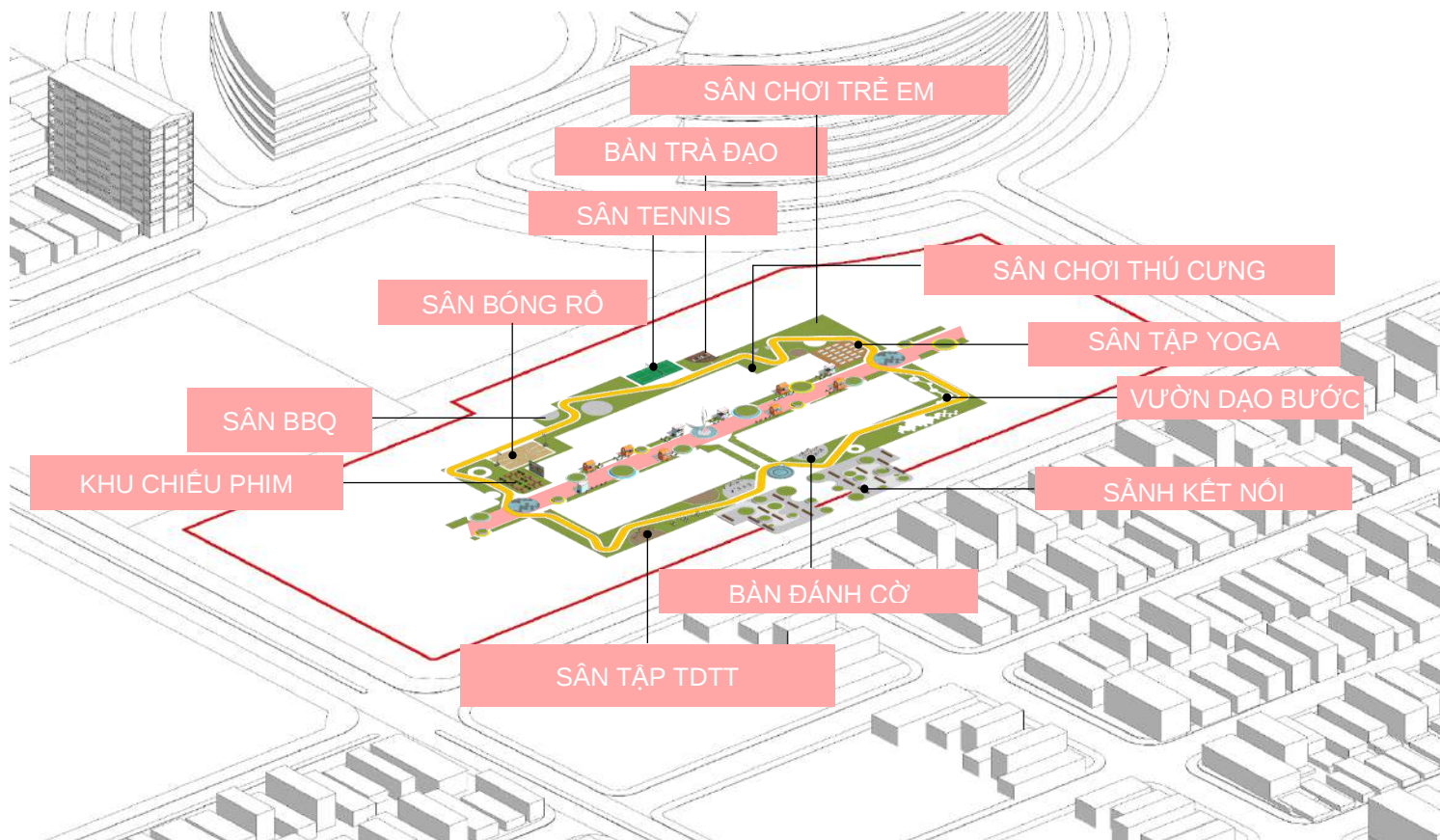
2. BỐ TRÍ CÁC ĐIỂM NHẤN TRỤC



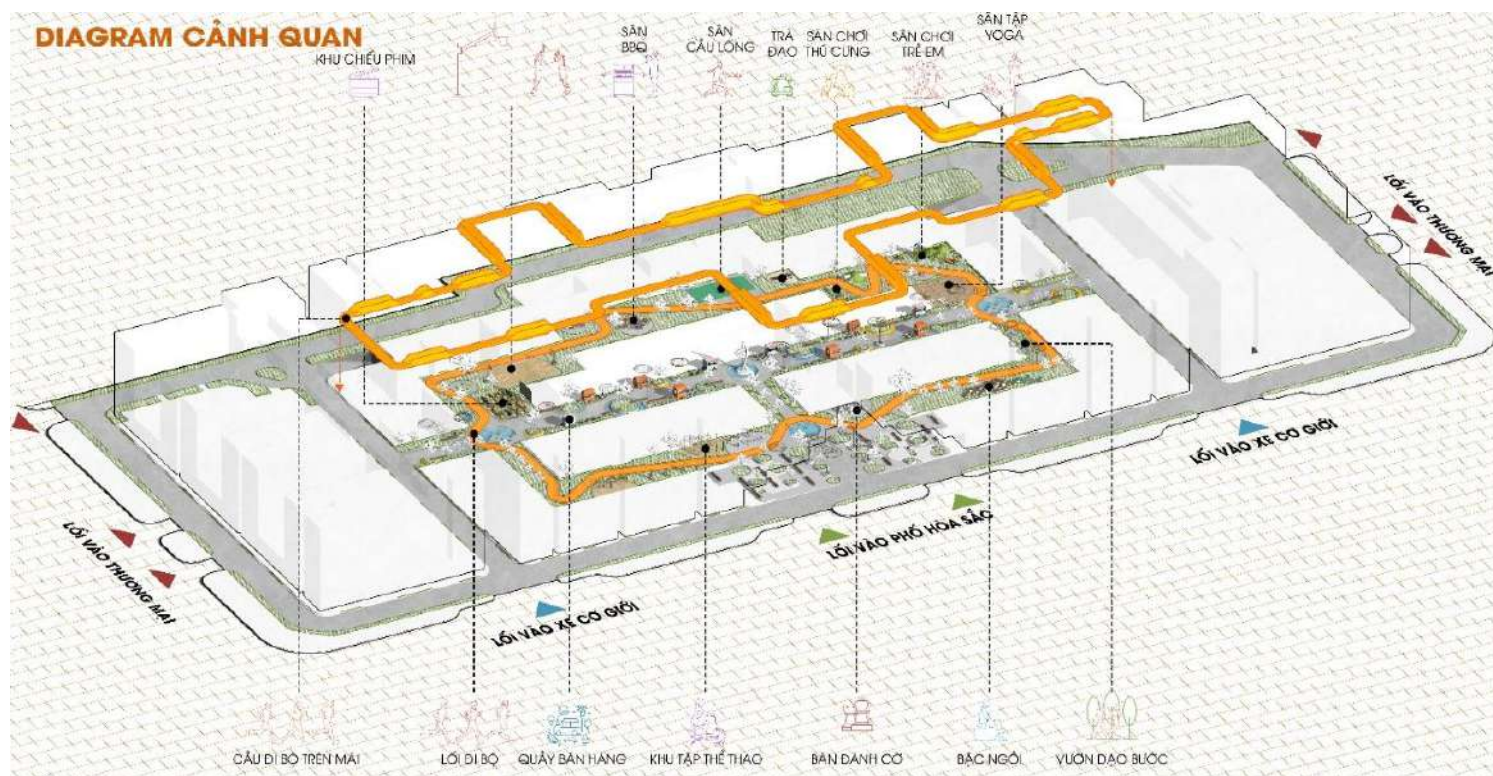
3. TRIỂN KHAI Ý TƯỞNG CHỦ ĐỀ



4. DÒNG CHẢY KẾT NỐI



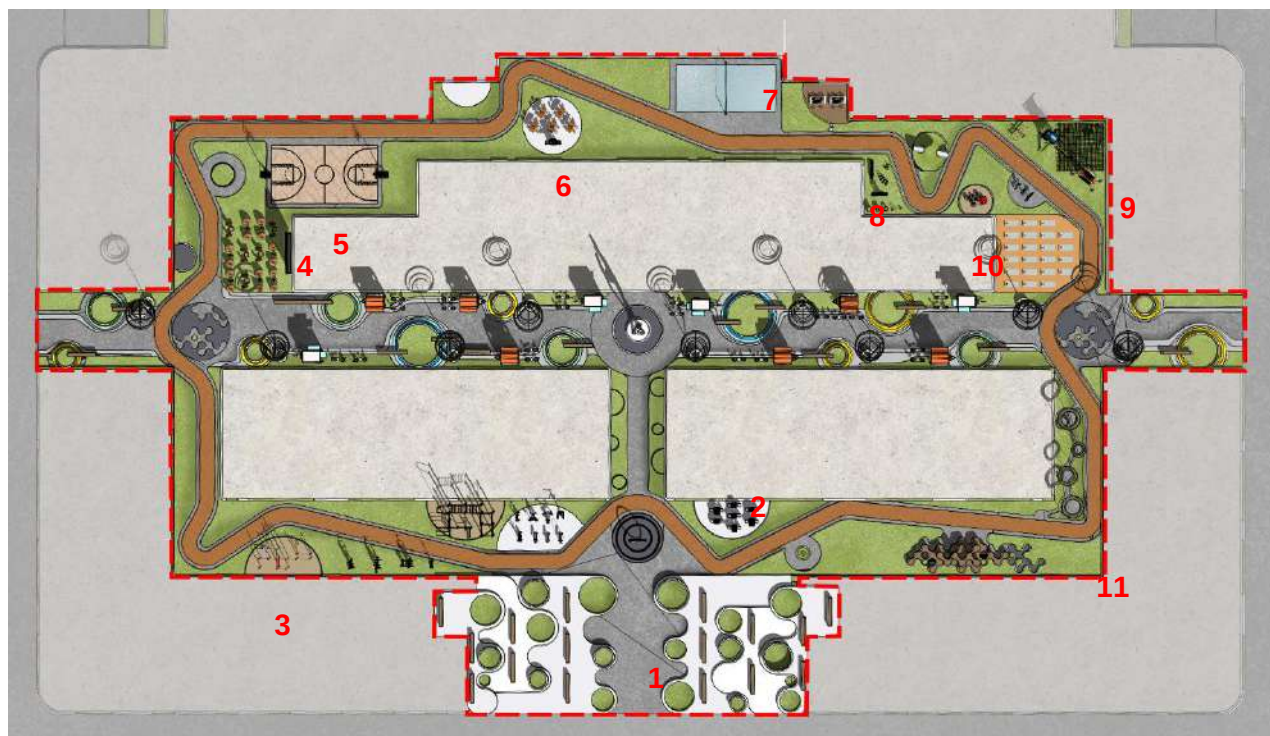
5. BỐ TRÍ CÁC KHÔNG GIAN CHỨC NĂNG



Lấy cảm hứng từ **sự giao thoa văn hóa và đa dạng dân tộc**, bảng màu của công trình được phát triển từ **hình ảnh thổ cẩm – biểu trưng cho tinh thần đoàn kết, khéo léo và bản sắc riêng của từng vùng miền**. Những gam màu trầm ấm xen kẽ tươi sáng được phối hợp một cách tiết chế, tạo nên **nhịp điệu màu sắc hài hòa**, vừa gần gũi, vừa mang hơi thở đương đại.



Sắc màu trên mặt đứng không đơn thuần là yếu tố thẩm mỹ, mà còn là **ẩn dụ cho sự hòa hợp trong khác biệt**, nơi mỗi mảng màu đại diện cho một câu chuyện, một cộng đồng cùng chung sống trong không gian chung đầy nhân văn.

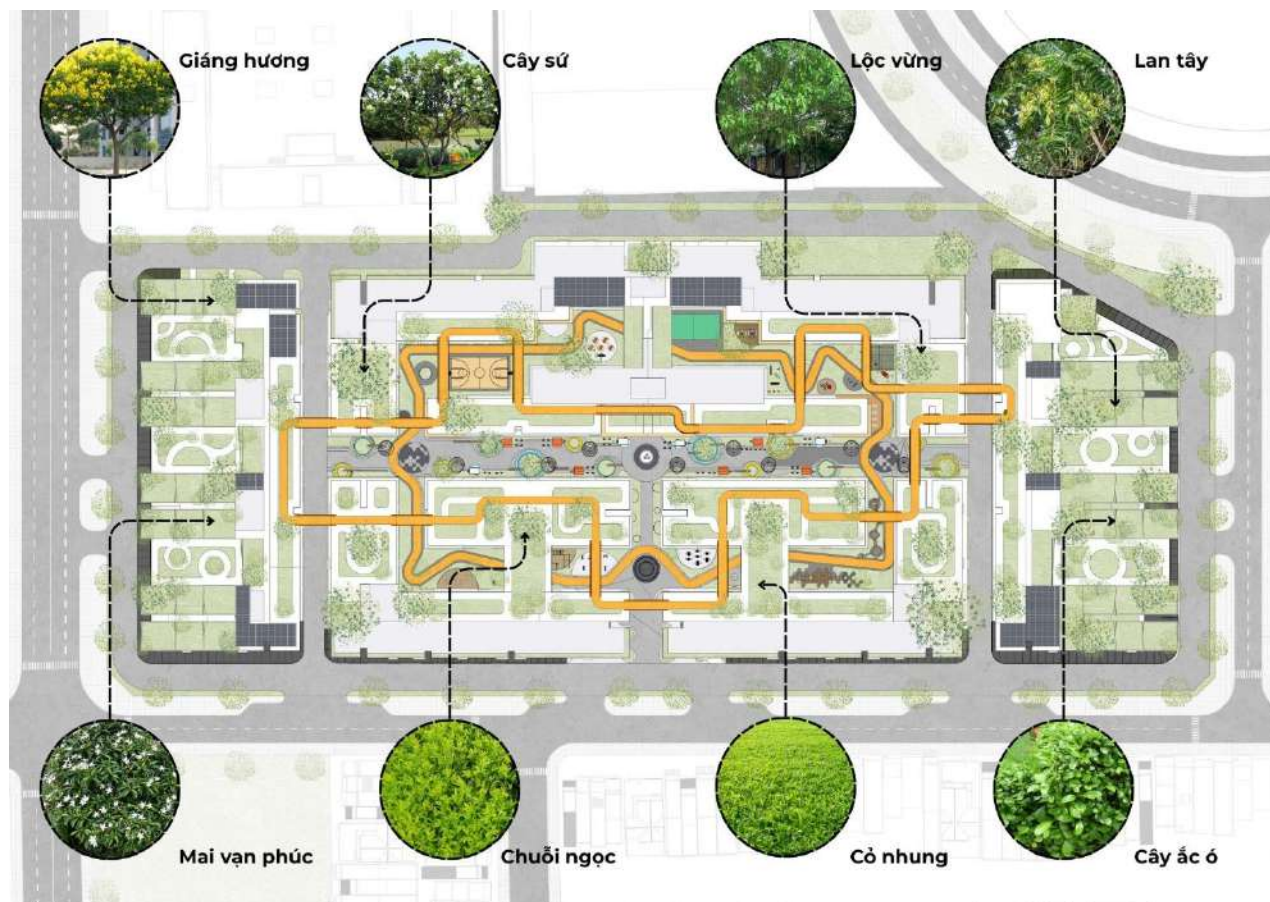


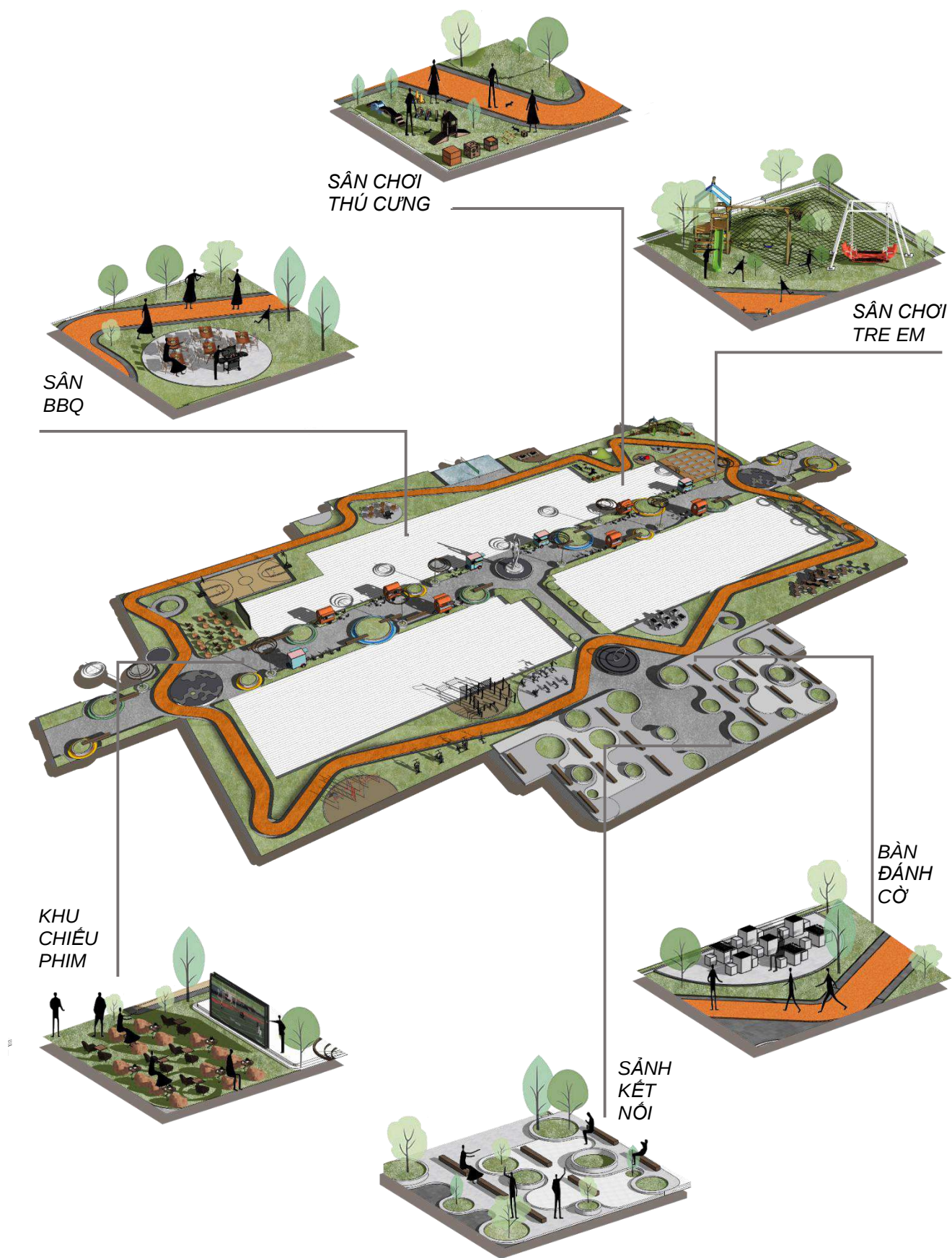
GHI CHÚ:

MẶT BẰNG TỔNG THỂ QUẢNG TRƯỜNG

1. QUẢNG TRƯỜNG - SÂN KHÉT NỔI
2. BÀN ĐÁNH CỜ
3. SÂN TẬP TDTT
4. KHU CHIẾU PHIM
5. SÂN BÓNG RỔ

6. SÂN BBQ
7. SÂN TENNIS
8. SÂN CHƠI THÚ CỪNG
9. SÂN CHƠI TRẺ EM
10. SÂN TẬP YOGA
11. VƯỜN DẠO BƯỚC







TIỀN BỘ

GIẢI PHÁP BỀN VỮNG CHO CÔNG TRÌNH NHÀ Ở XÃ HỘI

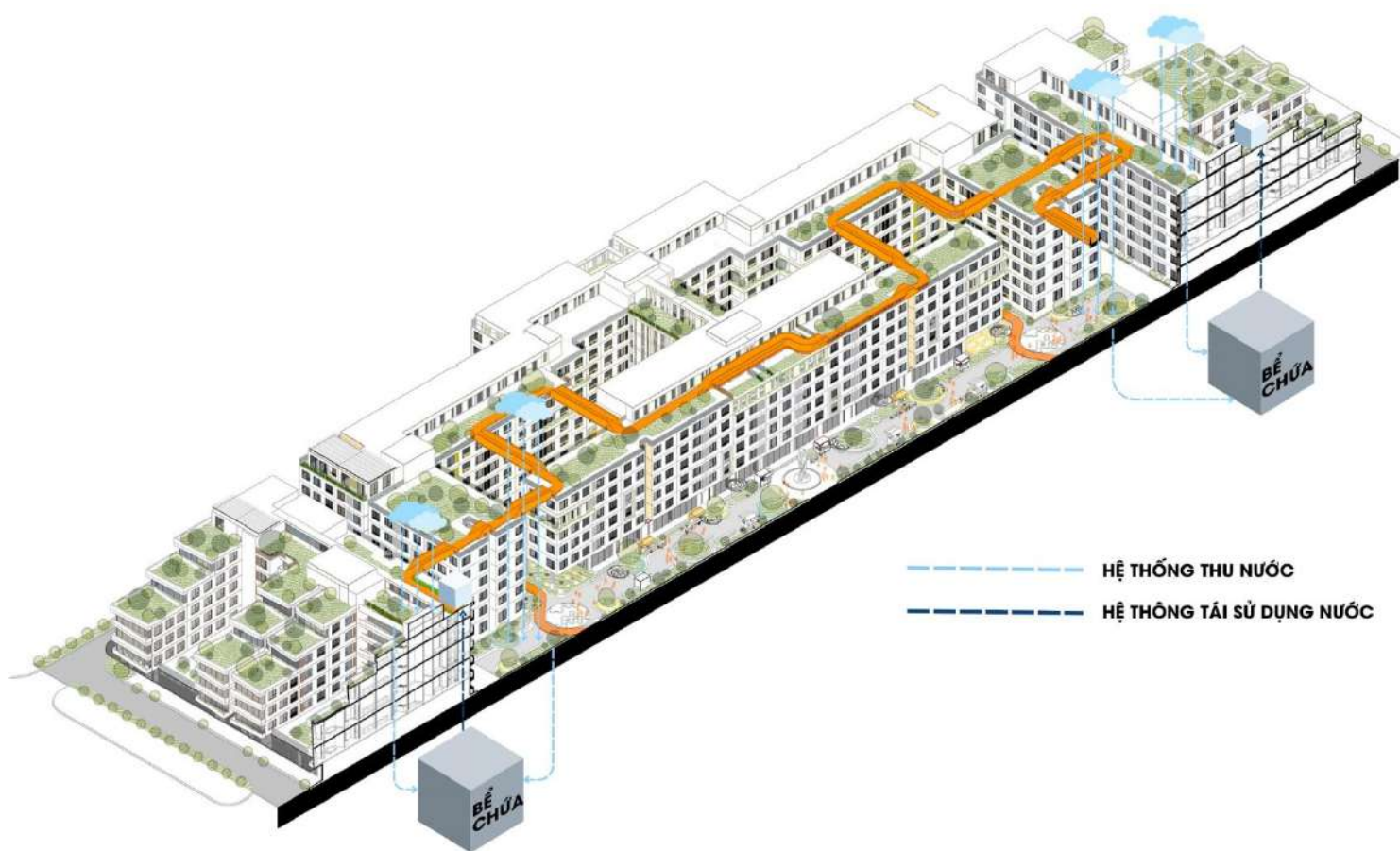
1. TIẾT KIỆM – TÁI TẠO NĂNG LƯỢNG

Áp dụng các giải pháp bền vững như thu gom và tái sử dụng nước mưa, tối ưu hóa ánh sáng tự nhiên, và trồng cây xanh tại các ban công và khu vực công cộng.

Những sáng kiến này không chỉ giúp giảm tác động tiêu cực lên môi trường mà còn tạo ra môi trường sống thân thiện và bền vững cho cư dân, đồng thời gợi nhớ đến sự gắn kết giữa con người và thiên nhiên.

- GIẢI PHÁP THU NƯỚC MÁI TÁI SỬ DỤNG

Thu nước mái tự nhiên sẽ được sử dụng để cung cấp tưới cho khu vực cảnh quan....



- GIẢI PHÁP PIN NĂNG LƯỢNG MẶT TRỜI



Vị trí các tấm pin mặt trời

- GIẢI PHÁP CHIẾU SÁNG – THÔNG THOÁNG TỰ NHIÊN – TIẾT KIỆM NĂNG LƯỢNG



Tất cả phòng ngủ, phòng khách của các căn hộ đều được bố trí tiếp giáp với mặt thoáng của công trình, tận dụng tối đa thông thoáng, chiếu sáng tự nhiên; tiết kiệm một phần năng lượng vận hành công trình.

- THÔNG GIÓ VÀ CHẾU SÁNG

Mặt bằng BLOCK A diễn hình được chia làm 4 khoang, việc bố trí lấy sáng theo mỗi khoang khác nhau. Mỗi khoang đều được lấy sáng và thông gió

➔ HƯỚNG LẤY GIÓ VÀ ÁNH SÁNG





HỆ THỐNG THU VÀ TÁI SỬ DỤNG NƯỚC MƯA

Hệ thống thu nước mưa và tái sử dụng cho các mục đích tưới tiêu, sinh

TẮM PIN NĂNG LƯỢNG MẶT TRỜI

Pin mặt trời được lắp đặt trên mái giúp giảm chi phí năng lượng



HẤP THU NƯỚC MƯA

Các lớp thực vật giúp hấp thụ nước mưa, tránh gây ngập



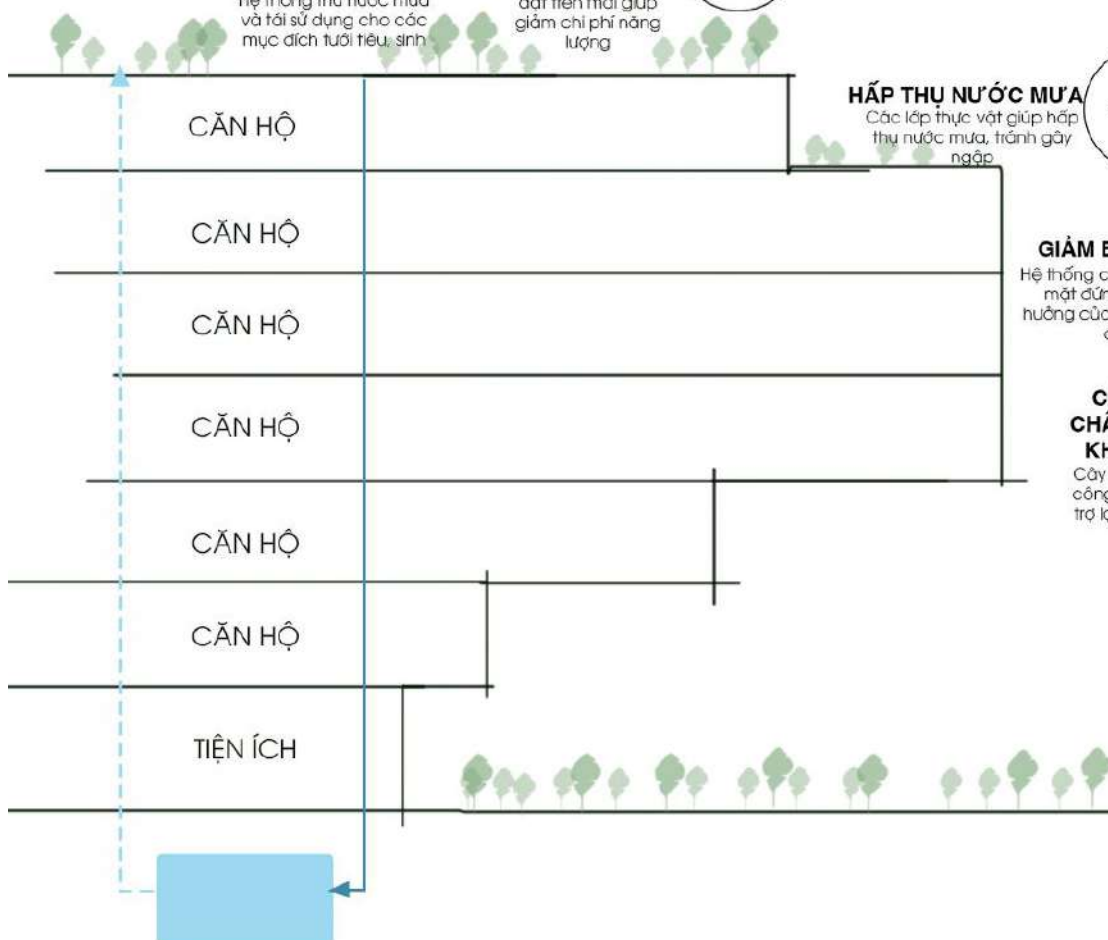
GIẢM BỨC XẠ NHIỆT

Hệ thống cây xanh trên mái và mặt đứng giúp giảm ảnh hưởng của bức xạ mặt trời lên công trình



CẢI THIỆN CHẤT LƯỢNG KHÔNG KHÍ

Cây xanh trên ban công mặt đứng hỗ trợ lọc sạch không



Mô hình chiến lược phát triển bền vững cho công trình

2. SỬ DỤNG VẬT LIỆU

Vai trò của vật liệu bền vững

Trong bối cảnh đô thị hóa nhanh và yêu cầu tiết kiệm chi phí đầu tư, vật liệu xây dựng thường bị lựa chọn theo hướng giá rẻ, ngắn hạn. Tuy nhiên, điều này dẫn đến **tuổi thọ công trình thấp, chi phí bảo trì cao và ảnh hưởng môi trường**. Việc áp dụng **vật liệu bền vững** không chỉ giúp giảm phát thải, tiết kiệm năng lượng, mà còn tạo nên **không gian sống thân thiện, thoải mái và hiệu quả lâu dài** cho cư dân thu nhập thấp.



GẠCH KHÔNG NUNG

Bền vững và thân thiện với môi trường

- Không qua quá trình nung, gạch không nung giúp giảm phát thải CO₂, hạn chế tiêu thụ than, củi – góp phần giảm ô nhiễm không khí.
- Tận dụng phế thải công nghiệp như tro bay, xỉ than, xỉ thép... → giúp giảm lượng rác thải và tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên.
- Góp phần đạt các tiêu chí **công trình xanh** và **phát triển bền vững** trong đô thị



Phù hợp với mục tiêu nhà ở xã hội

- Giá thành hợp lý, dễ sản xuất tại chỗ, giảm chi phí vận chuyển.
- Tốc độ thi công nhanh, kích thước viên lớn, bề mặt phẳng, dễ trát và sơn → giảm nhân công, tiết kiệm thời gian.
- Tuổi thọ cao, ít nứt vỡ, bền với thời tiết – đáp ứng yêu cầu sử dụng lâu dài cho người thu nhập thấp



Ý nghĩa xã hội

Góp phần **bảo vệ tài nguyên đất nông nghiệp**, giảm khai thác đất sét.

Tạo việc làm tại địa phương, vì công nghệ sản xuất gạch không nung đơn giản, có thể triển khai ở nhiều vùng.

Việc sử dụng gạch không nung trong công trình nhà ở xã hội **không chỉ mang lại lợi ích kinh tế và kỹ thuật**, mà còn thể hiện **trách nhiệm xã hội và định hướng phát triển bền vững** trong lĩnh vực kiến trúc – xây dựng.

IV

TIỀM NĂNG

1. VẤN ĐỀ

NHỮNG VẤN ĐỀ THƯỜNG THẤY TRONG KIẾN TRÚC NHÀ Ở XÃ HỘI HIỆN NAY:

Không gian cộng đồng nghèo nàn

Thiếu **khu sinh hoạt chung**, nơi gắn kết cư dân.

Không có khu vực cho **hoạt động thể thao, trẻ em, người già**, dẫn đến sự tách biệt, ít tương tác xã hội.

Không đáp ứng nhu cầu thể hệ trẻ

Giới trẻ cần **không gian sống linh hoạt, có công nghệ, tiện ích chia sẻ** nhưng NOXH hiện nay vẫn theo mô hình cũ kỹ, cứng nhắc.

Ít ứng dụng **chuyển đổi số trong quản lý cư dân**, hay **thiết kế tiện nghi theo lối sống mới** (làm việc tại nhà, không gian sáng tạo...).

Mật độ xây dựng cao, thiếu không gian xanh

Nhiều khu NOXH **tận dụng tối đa hệ số sử dụng đất** để giảm chi phí, dẫn đến thiếu sân chơi, cây xanh, không gian cộng đồng.

Khoảng cách giữa các khối nhà hẹp, **vi phạm tiêu chuẩn chiếu sáng, thông gió**.

CÁC CÔNG TRÌNH LÂN CẬN



KHU ĐÔ THỊ DRA CITY



NHÀ Ở XÃ HỘI
BECAMEX ĐỊNH HÒA



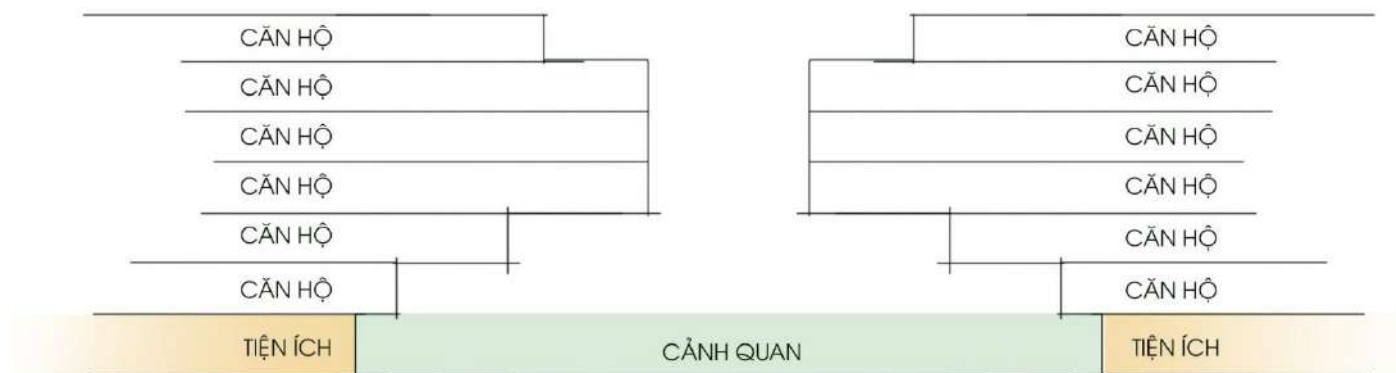
NHÀ Ở XÃ HỘI BECAMEX
HÒA LỢI



2. ĐỊNH HƯỚNG

Không gian cộng đồng & xanh: Tạo khoảng sân, vườn trên mái, ban công kết nối.

Phát triển mô hình “cộng đồng sống”: Nhà ở gắn với dịch vụ, việc làm, giáo dục và không gian sinh hoạt chung.

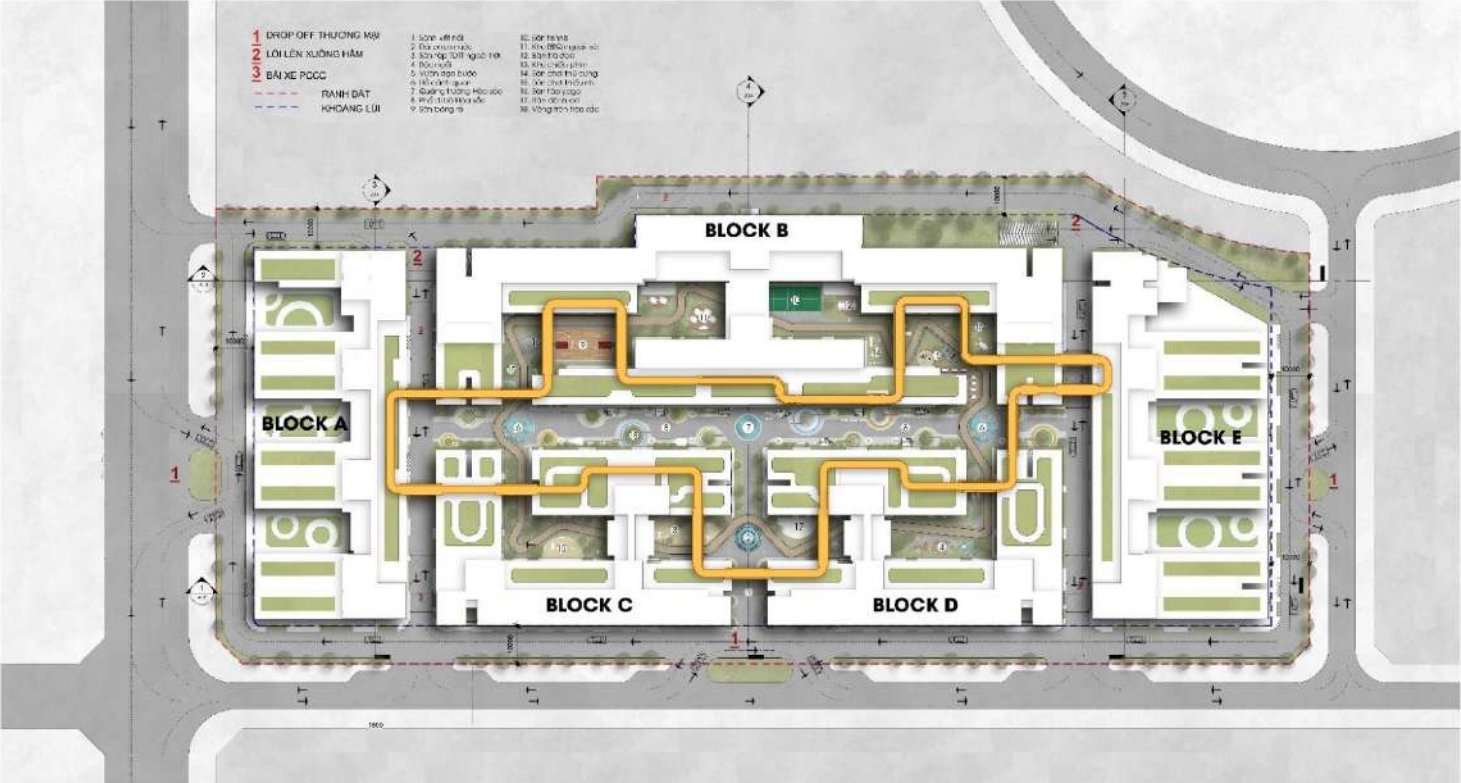


Thêm tiện ích ở phần chân công trình giúp nâng cao đời sống cư dân, tăng tính cộng đồng, tạo nên một quần thể dân cư sôi động

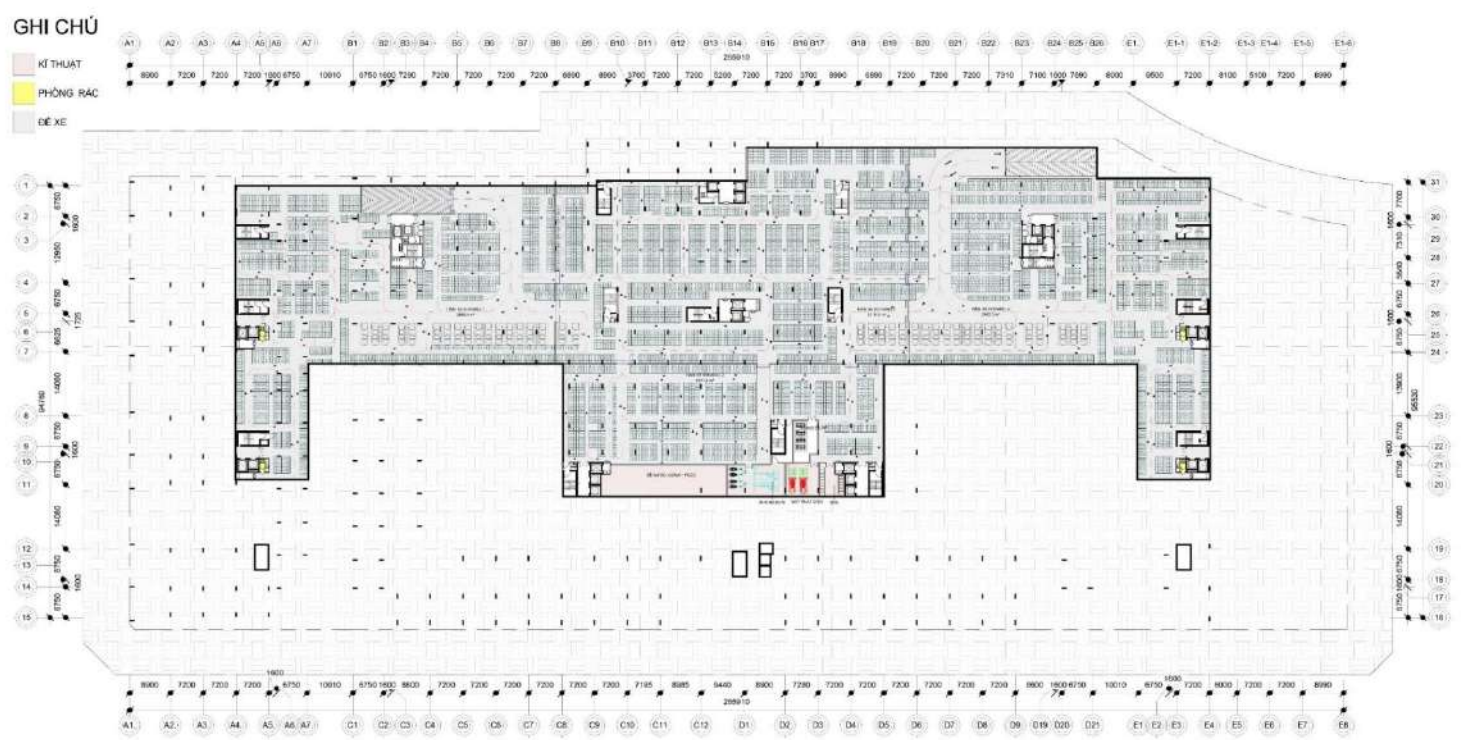


HỒ SƠ KIẾN TRÚC

1. MẶT BẰNG TỔNG THỂ CÁC TẦNG



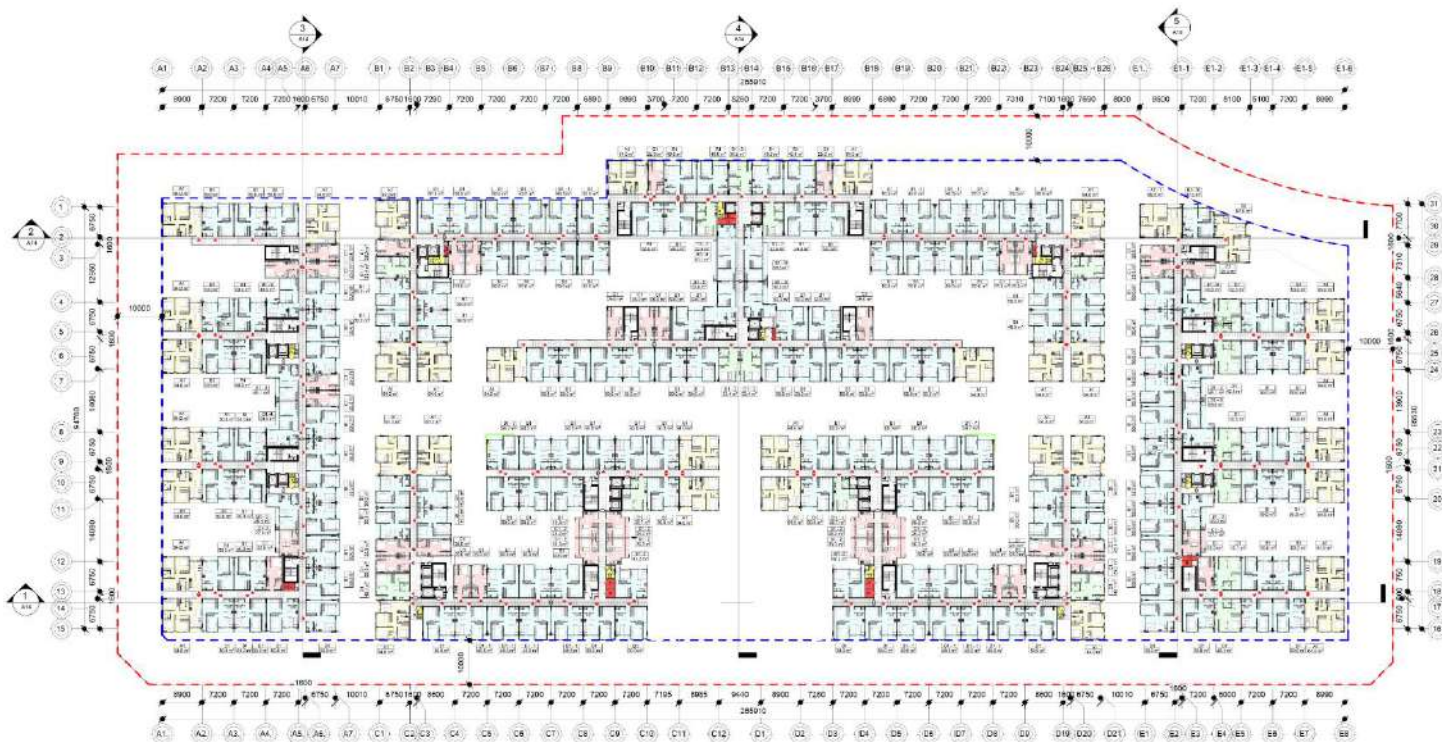
MẶT BẰNG TỔNG THỂ



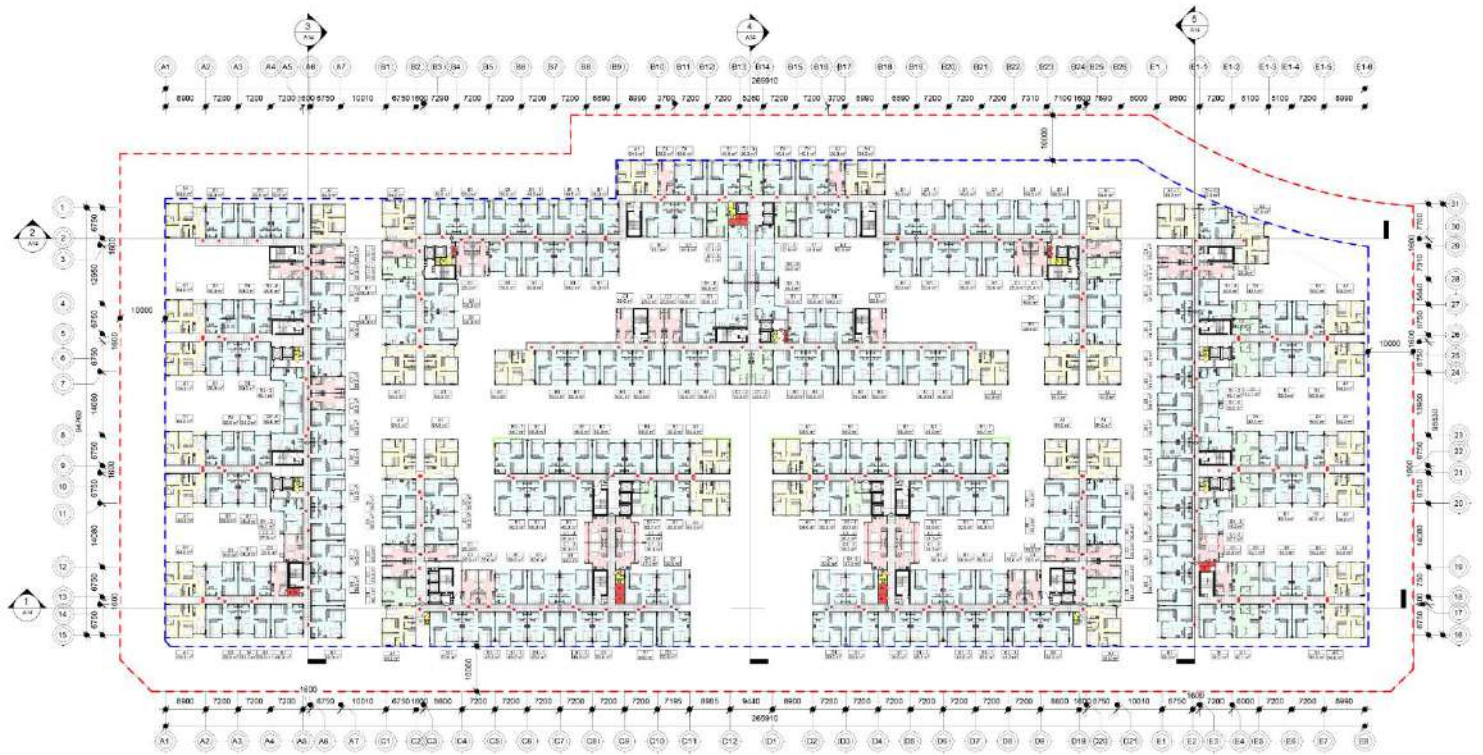
MẶT BẰNG TẦNG HẦM



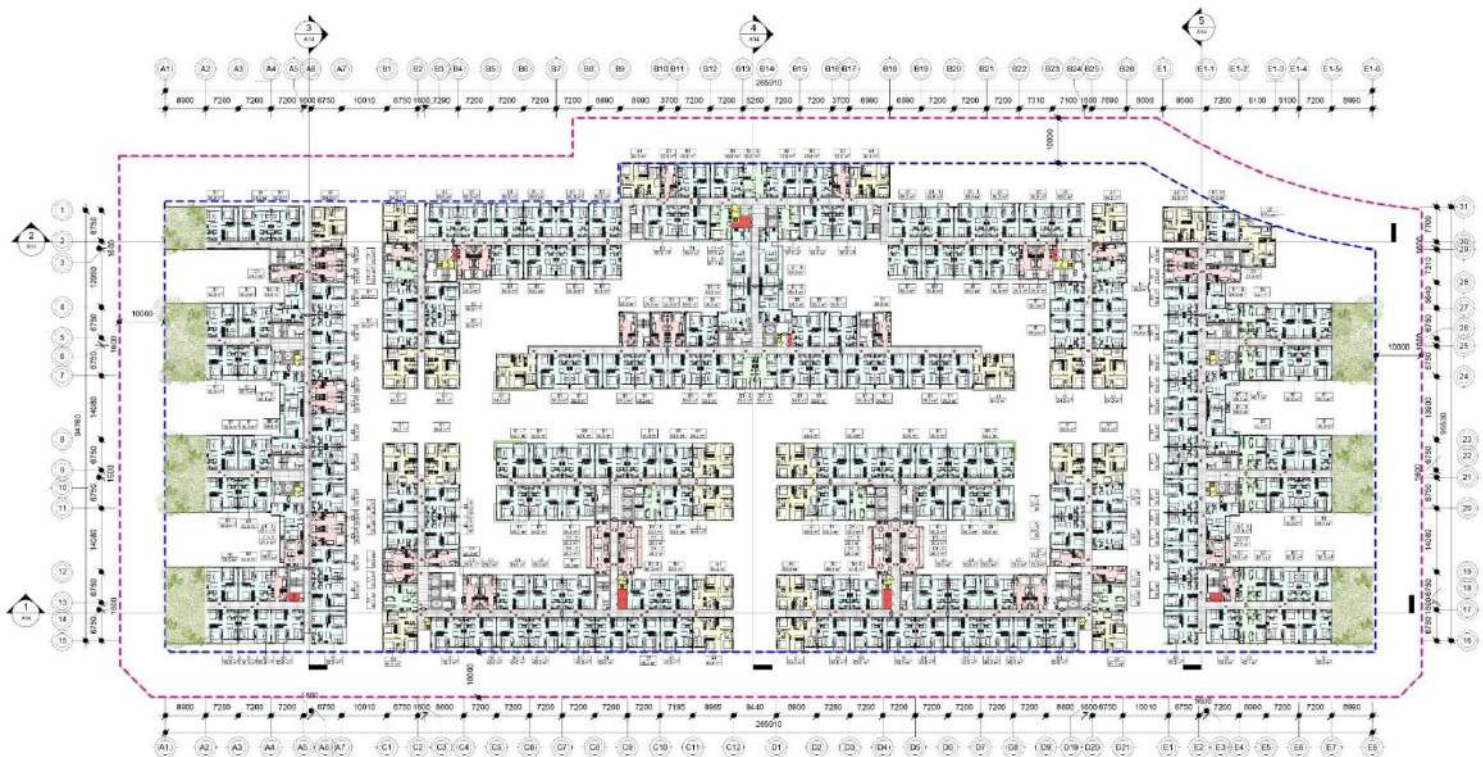
MẶT BẰNG TẦNG 1



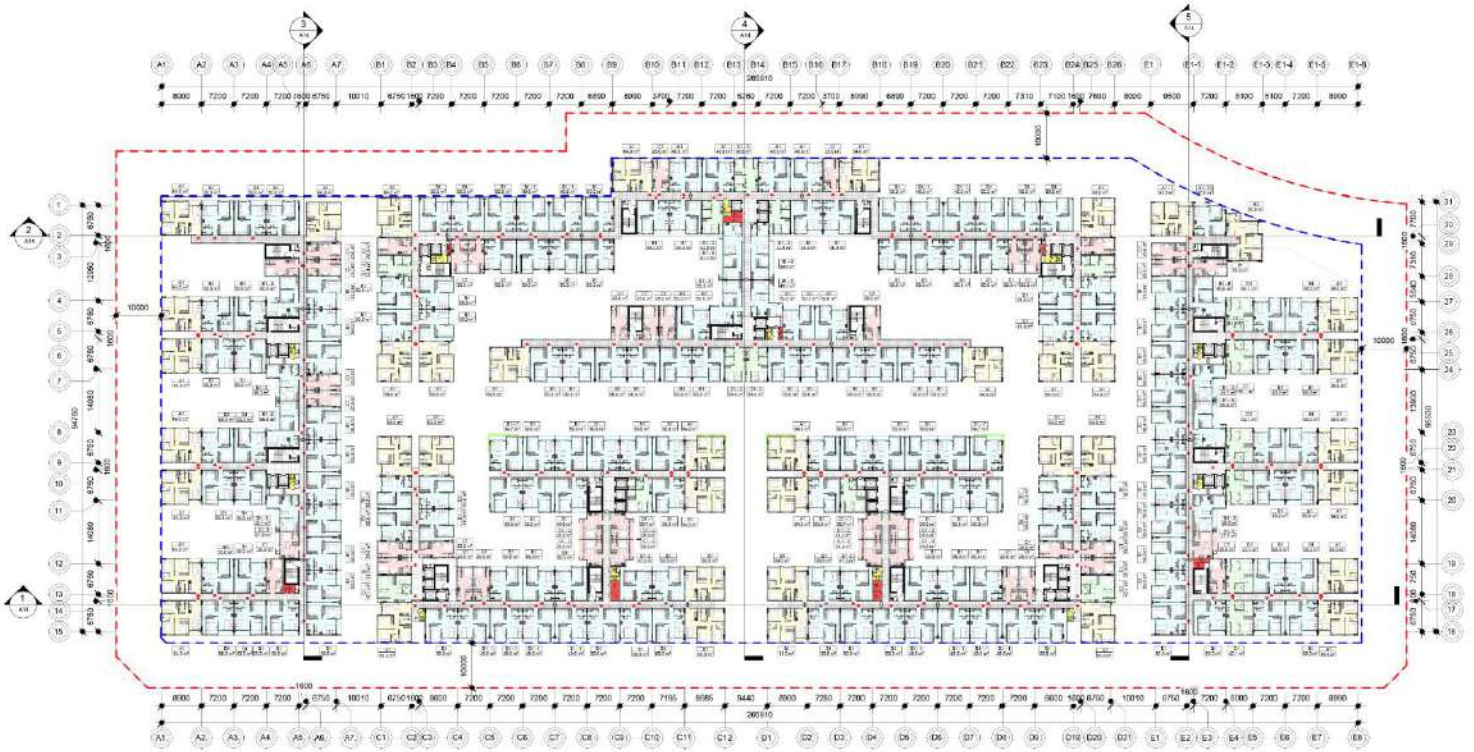
MẶT BẰNG TẦNG 2



MẶT BẰNG TẦNG 3



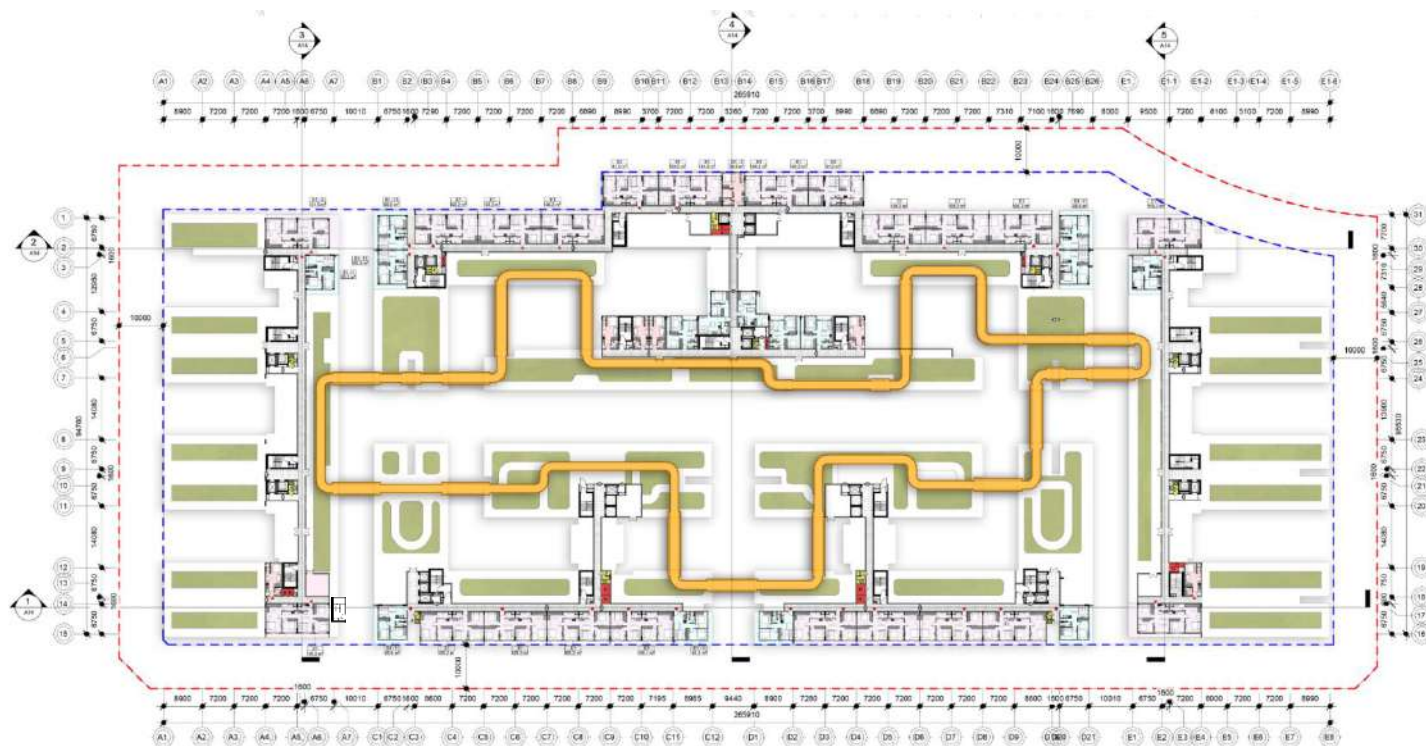
MẶT BẰNG TẦNG 4



MẶT BẰNG TẦNG 5



MẶT BẰNG TẦNG 6

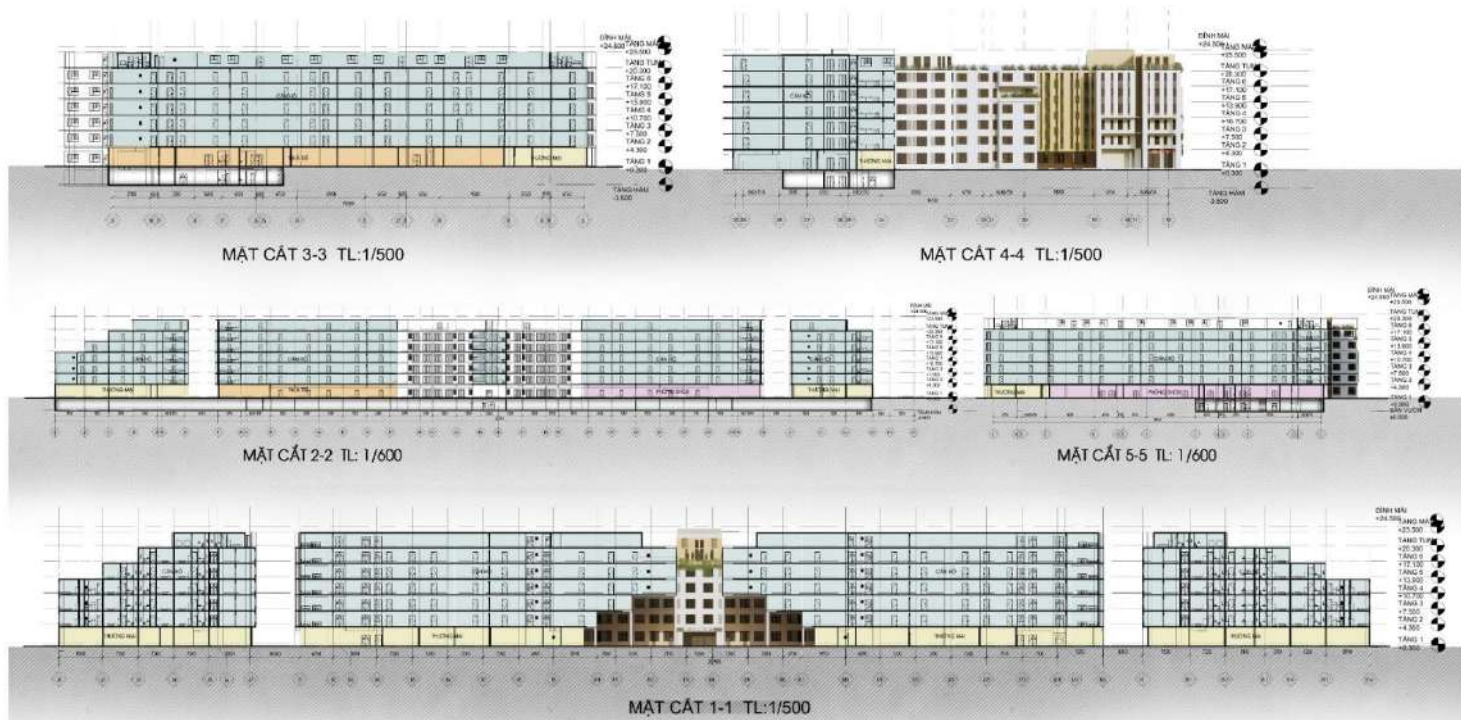


MẶT BẰNG TẦNG TUM

2. MẶT ĐƯỜNG



3. MẶT CẮT

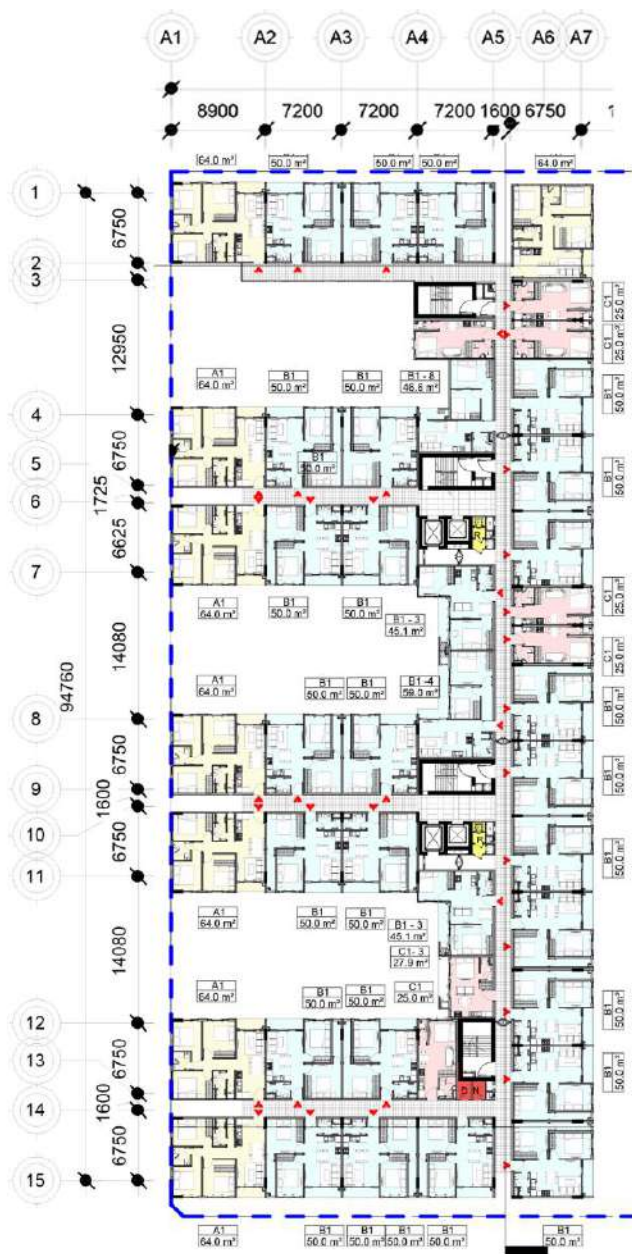


4. BẢN VẼ CHI TIẾT CÁC BLOCK

4.1. BLOCK A



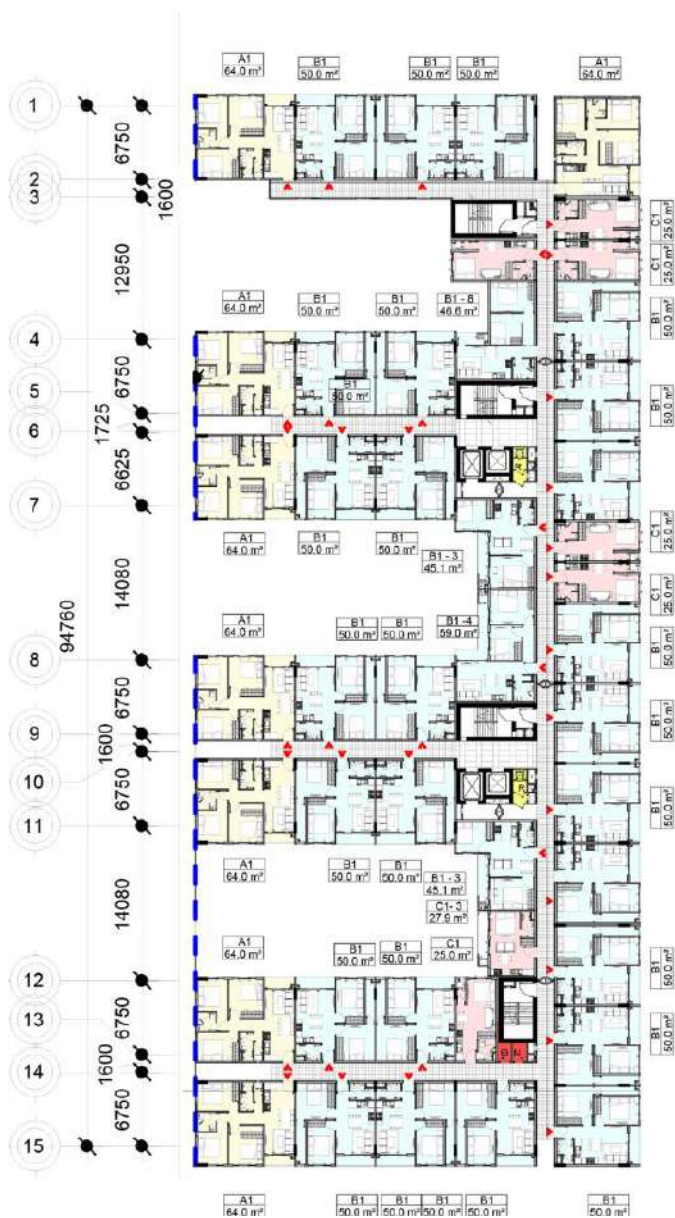
MẶT BẰNG TẦNG 1



MẶT BẰNG TẦNG 2



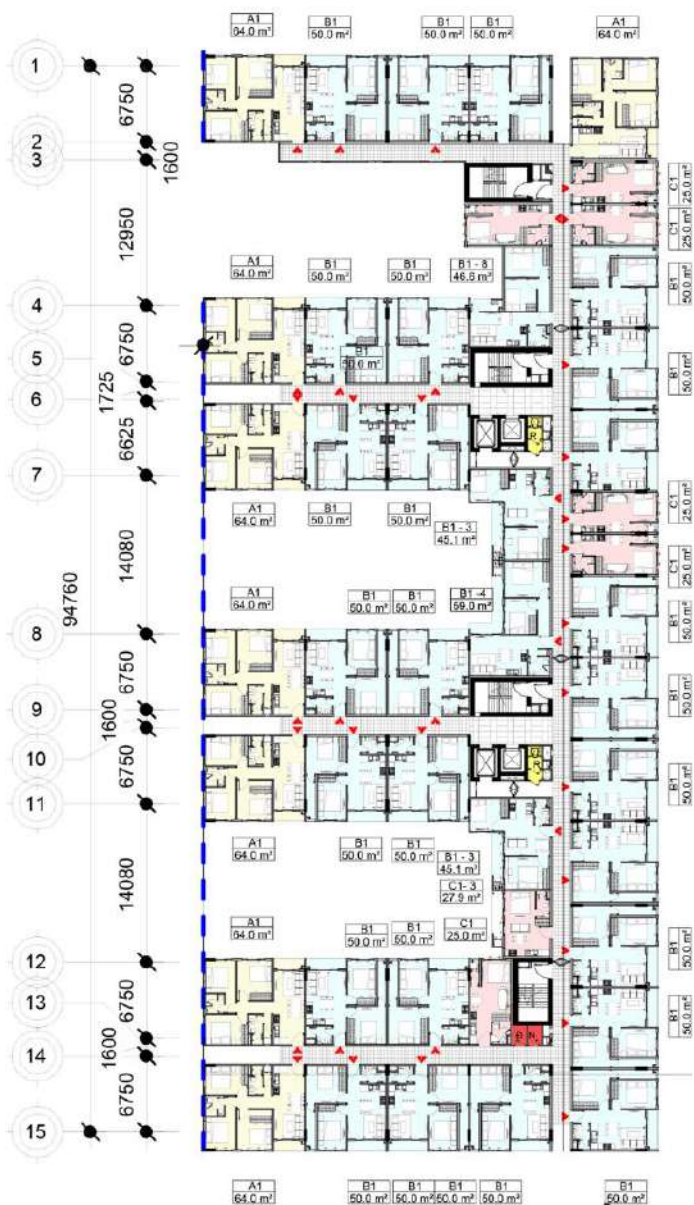
MẶT BẰNG TẦNG 3



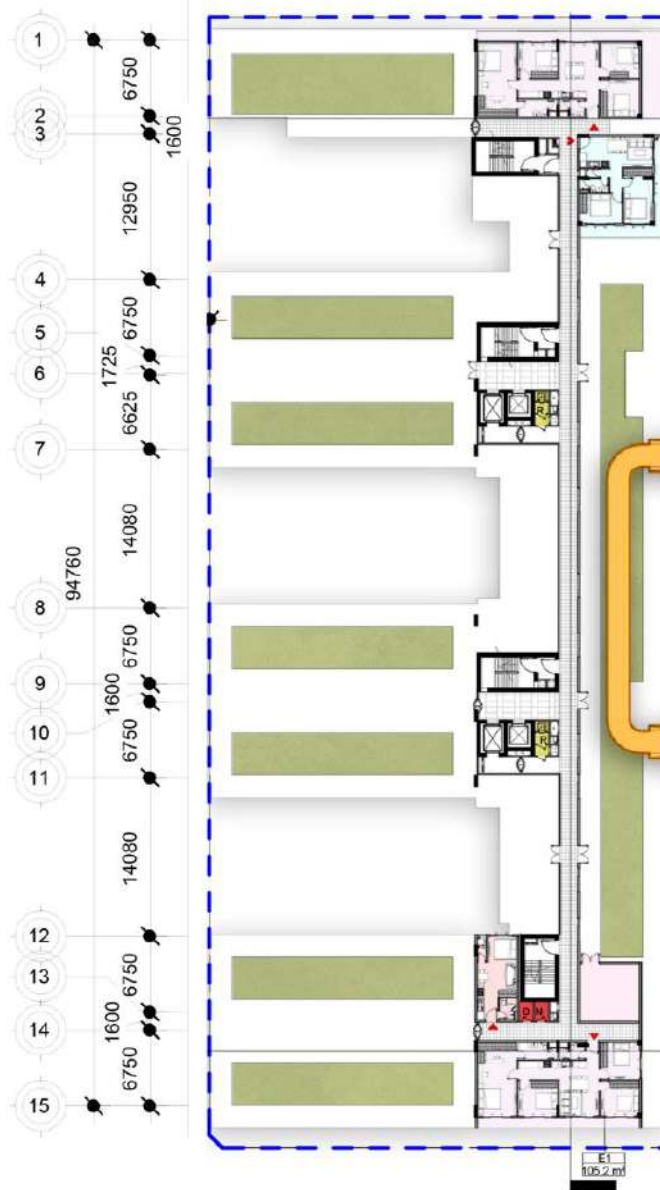
MẶT BẰNG TẦNG 4



MẶT BẰNG TẦNG 5



MẶT BẰNG TẦNG 6



MẶT BẰNG TẦNG TUM



MẶT ĐỨNG BÊN BLOCK A TL:1/250



MẶT ĐỨNG CHÍNH BLOCK A TL:1/250



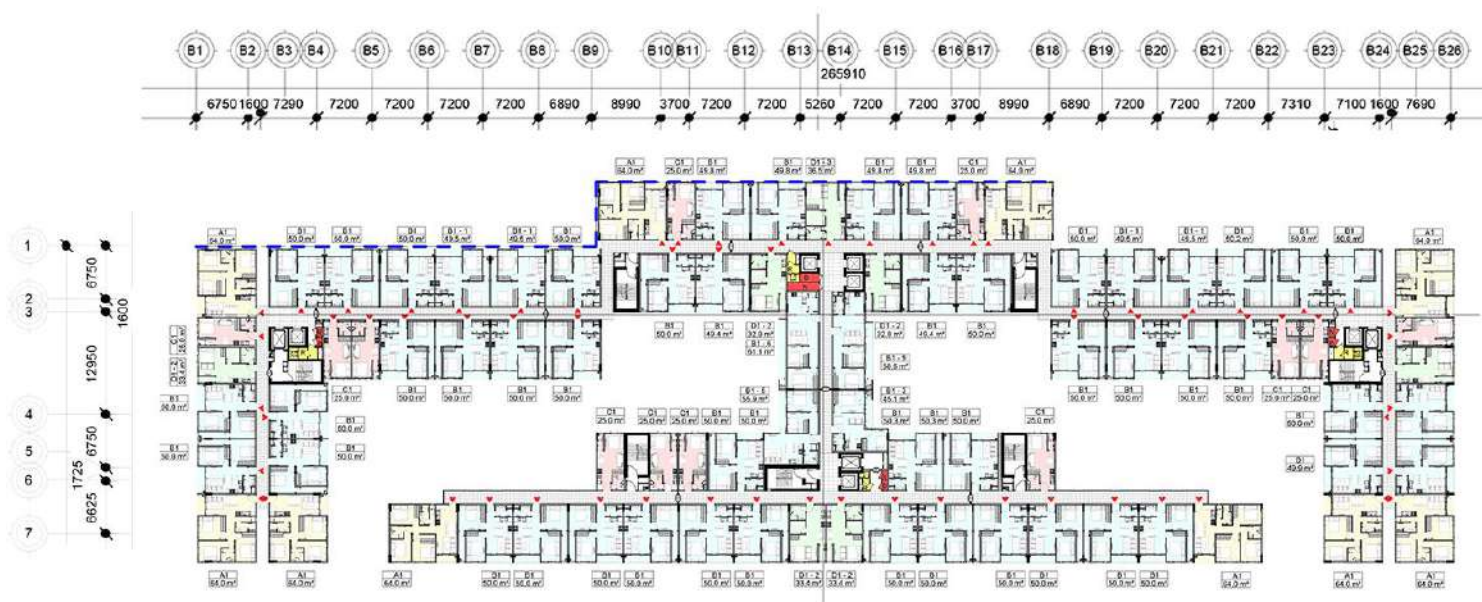
4.2. BLOCK B



MẶT BẰNG TẦNG 1



MẶT BẰNG TẦNG 2



MẶT BẰNG TẦNG 3





MẶT BẰNG TẦNG 4



MẶT BẰNG TẦNG 5

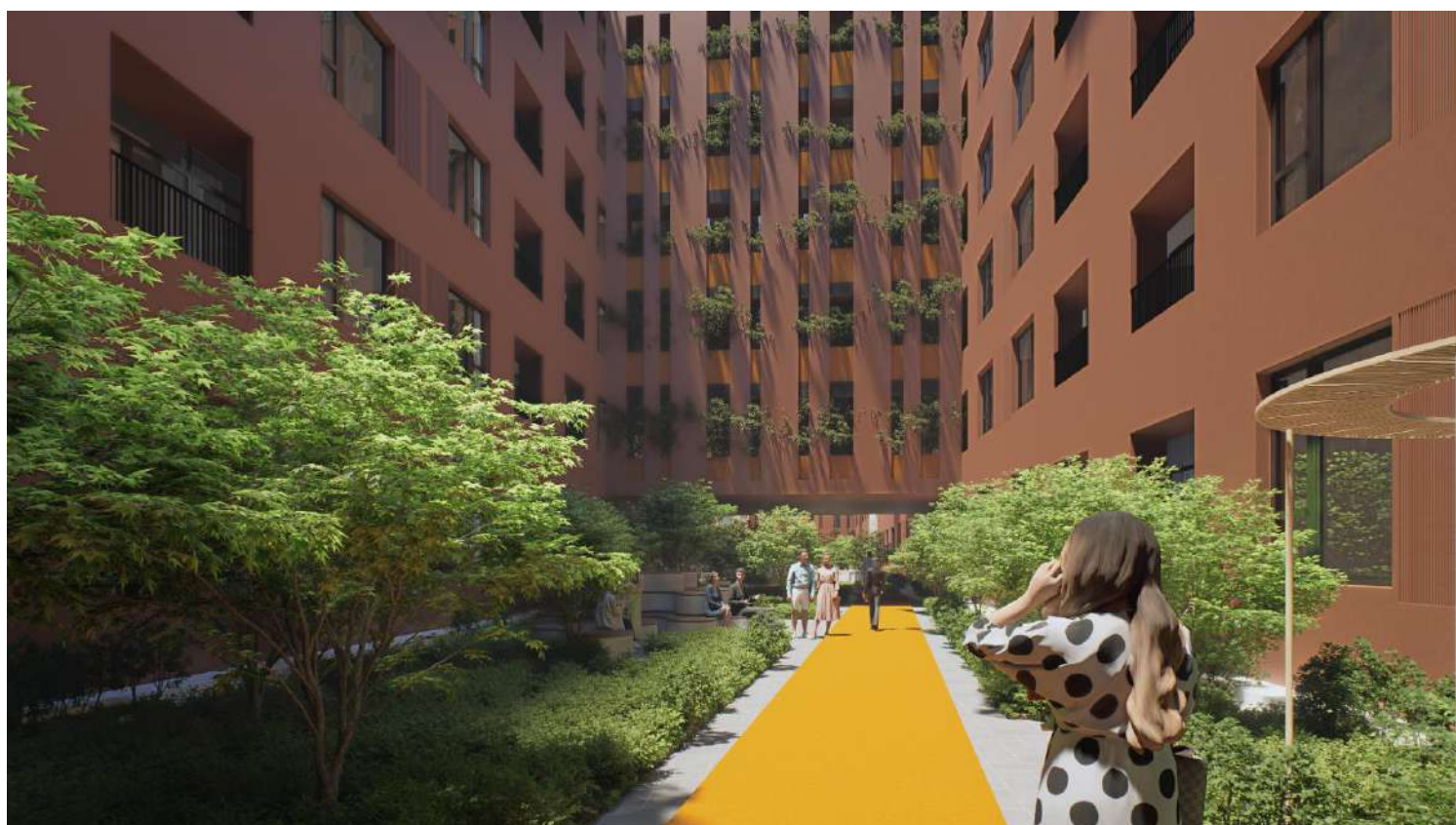


MẶT BẰNG TẦNG 6



MẶT BẰNG TẦNG TUM





4.3. BLOCK C



MẶT BẰNG TẦNG 1



MẶT BẰNG TẦNG 2



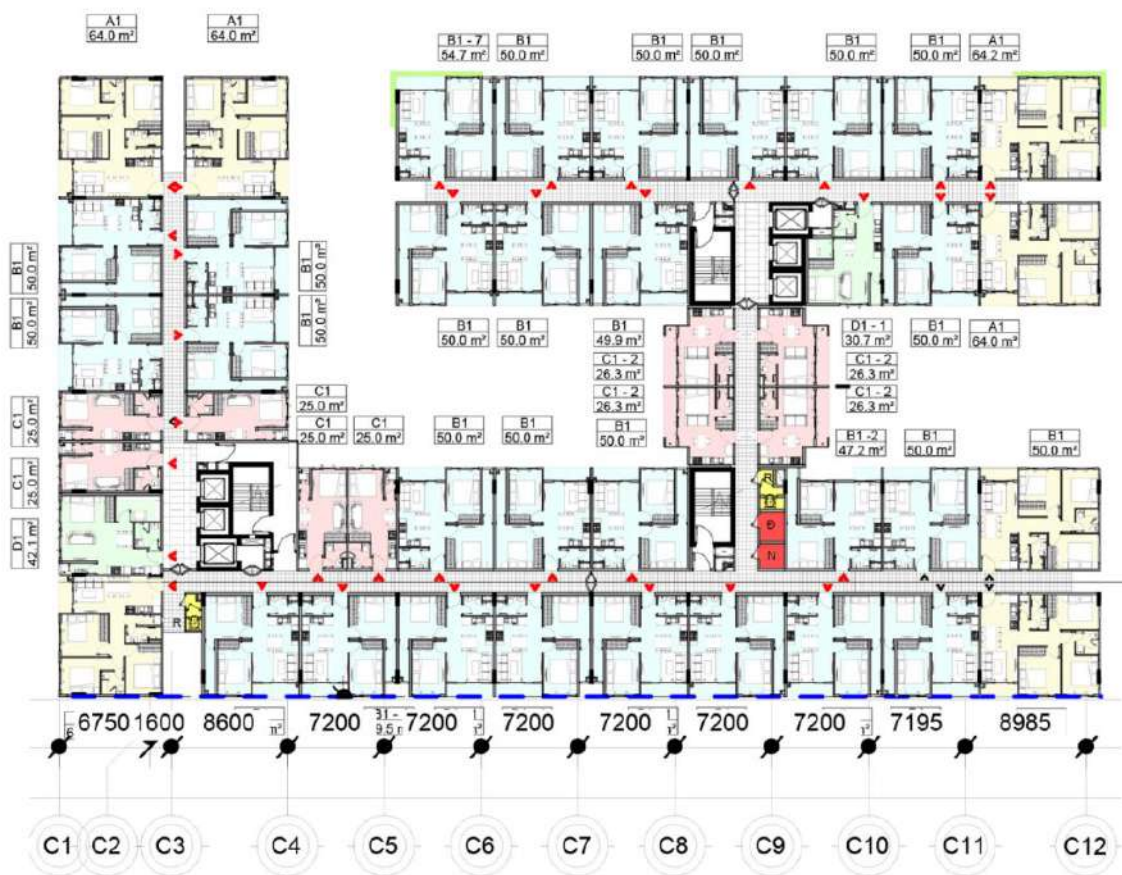
MẶT BẰNG TẦNG 3



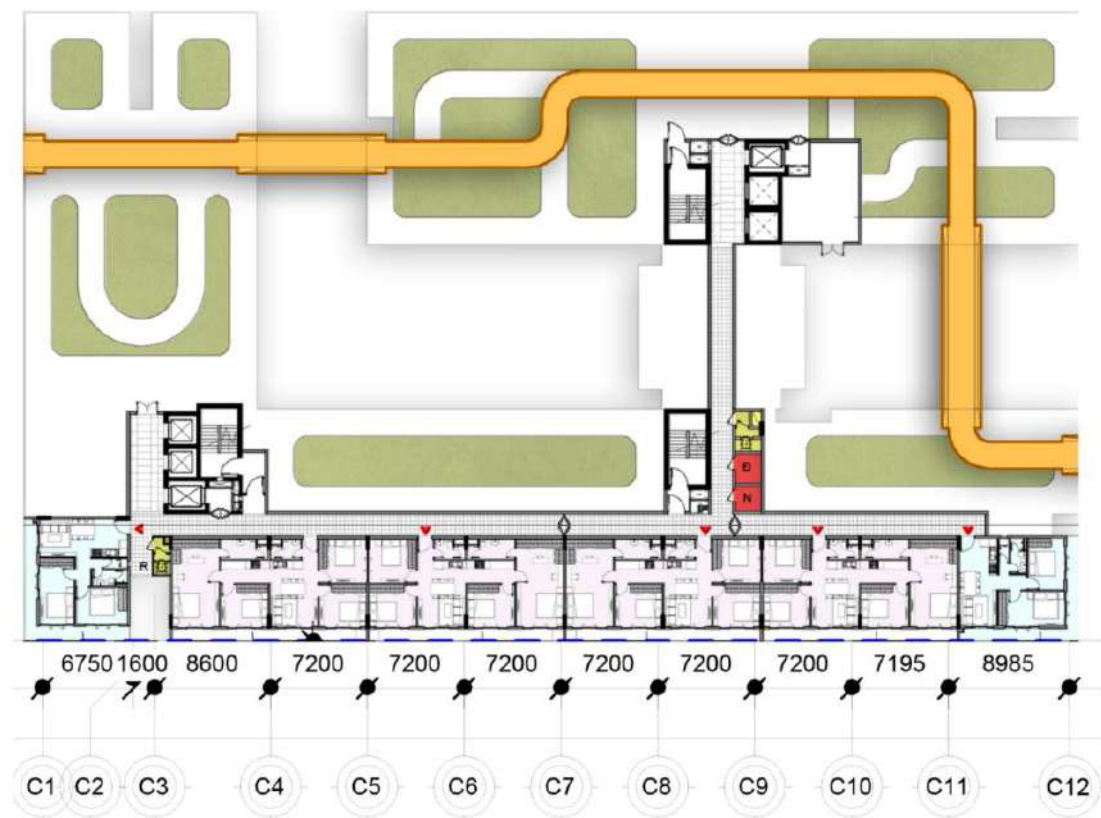
MẶT BẰNG TẦNG 4



MẶT BẰNG TẦNG 5



MẶT BẰNG TẦNG 6



MẶT BẰNG TẦNG TUM

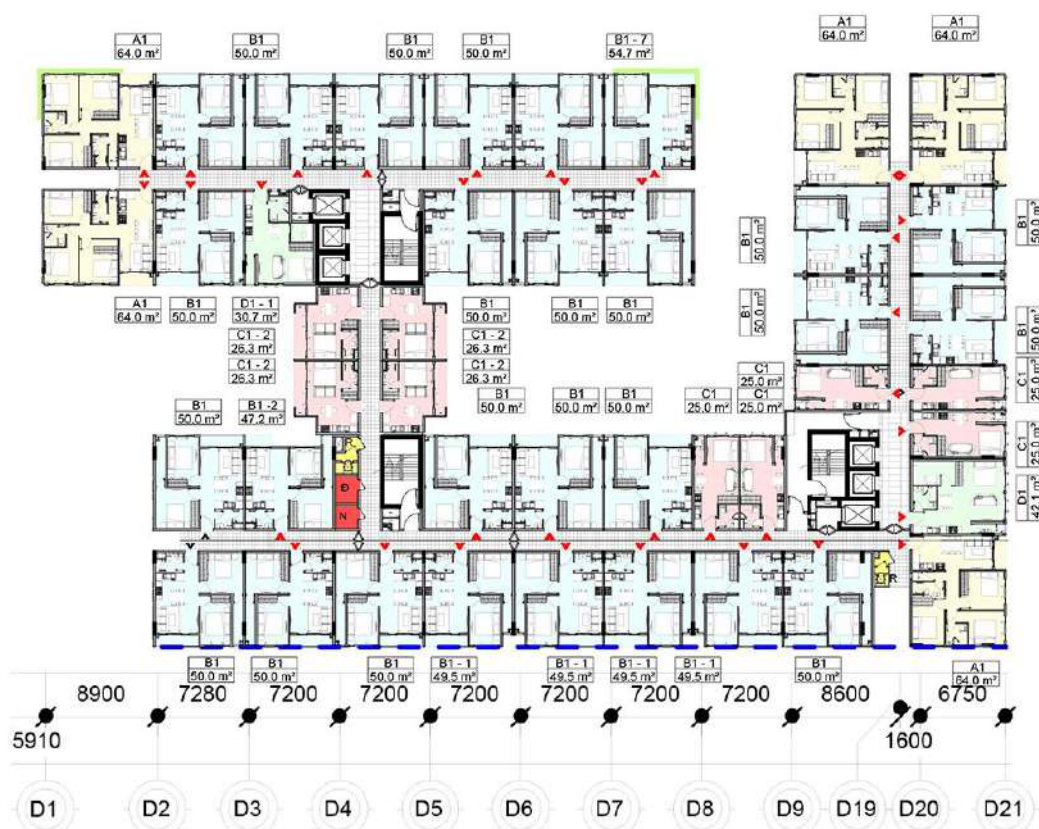
4.4. BLOCK D



MẶT BẰNG TẦNG 1



MẶT BẰNG TẦNG 2



MẶT BẰNG TẦNG 3



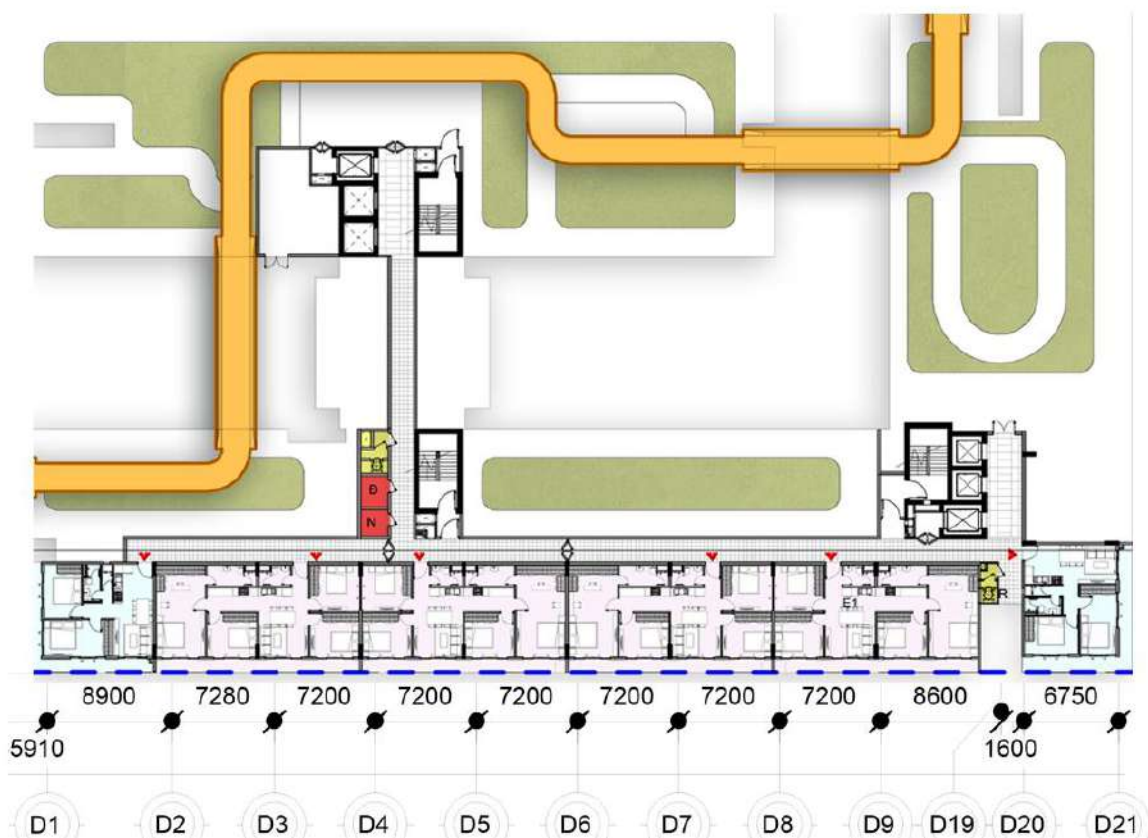
MẶT BẰNG TẦNG 4



MẶT BẰNG TẦNG 5



MẶT BẰNG TẦNG 6



MẶT BẰNG TẦNG TUM



MẶT ĐỨNG CHÍNH BLOCK D TL: 1/250



MẶT ĐỨNG BÊN BLOCK D TL: 1/250



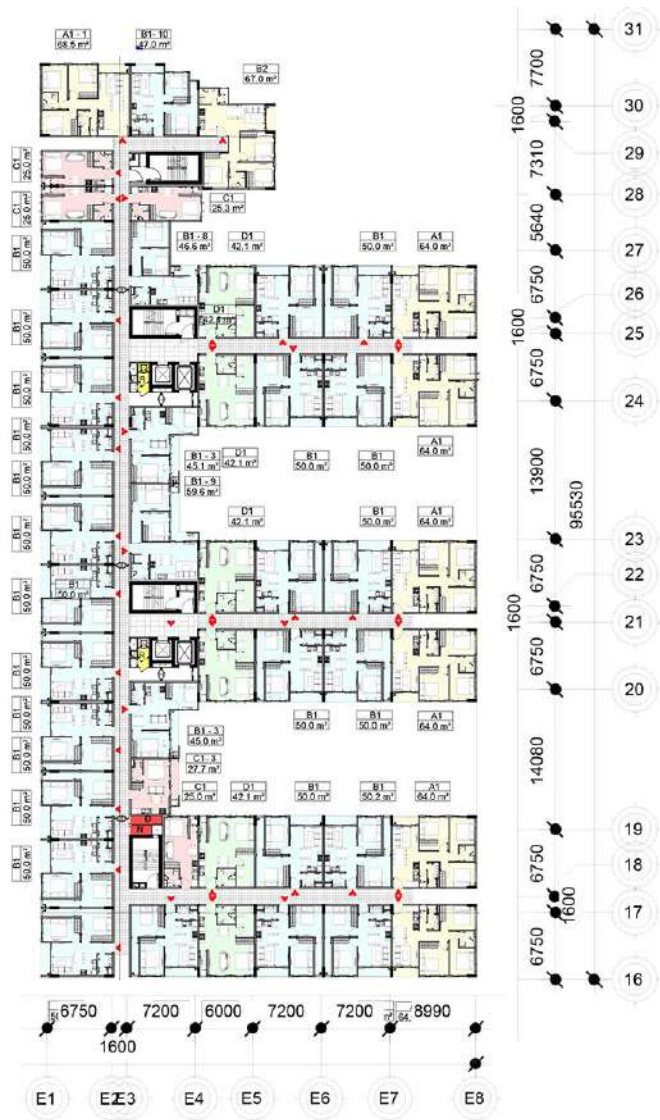
MẶT ĐỨNG BÊN BLOCK C TL: 1/250



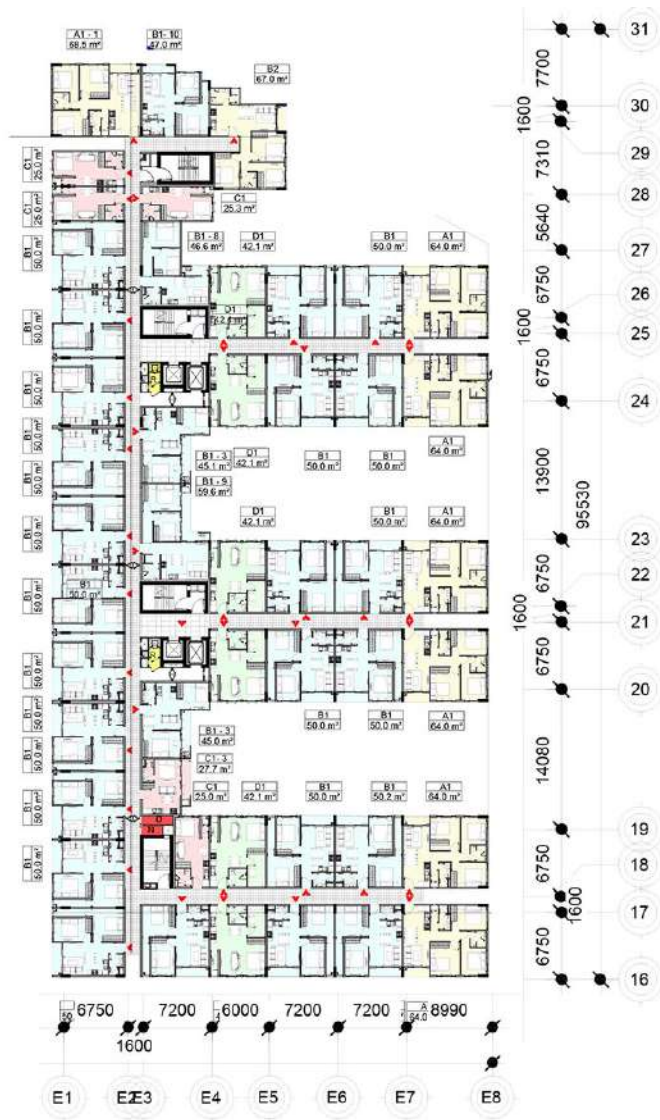
MẶT ĐỨNG BÊN BLOCK C TL: 1/250



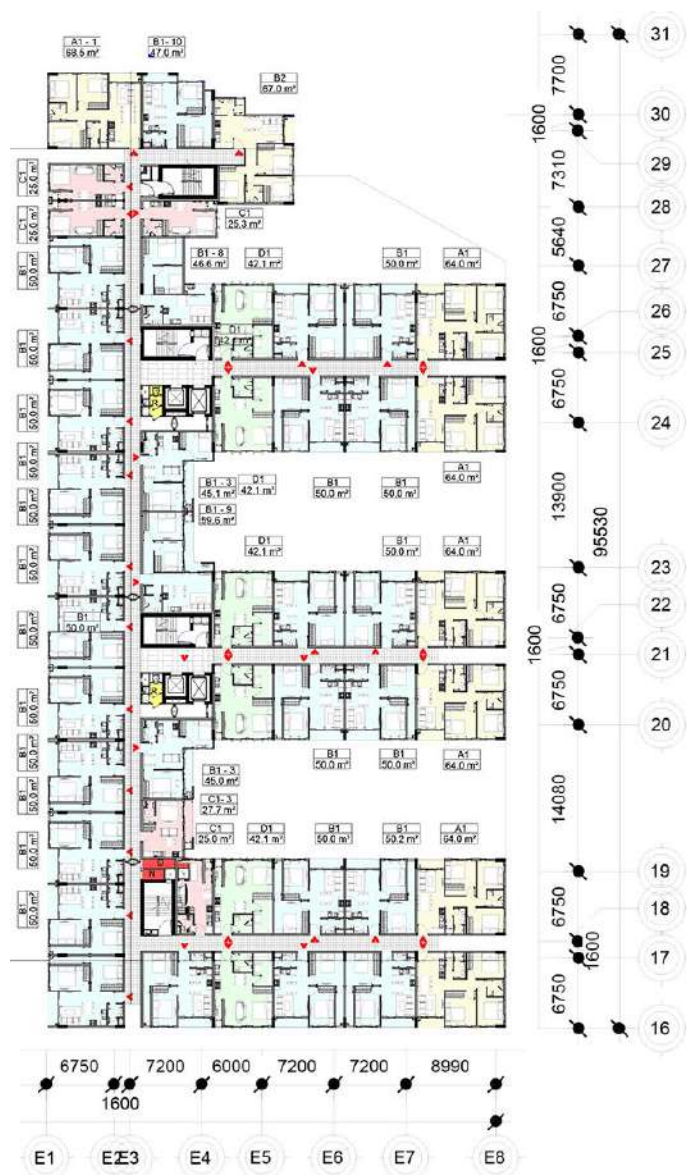
KKV Architects



MẶT BẰNG TẦNG 2



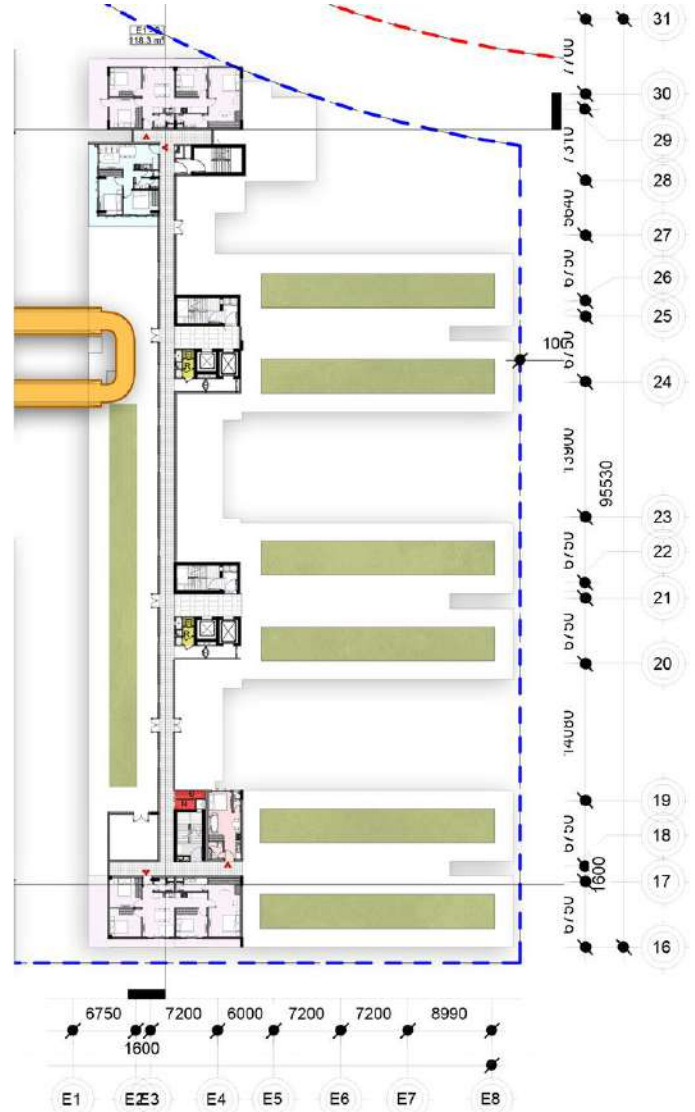
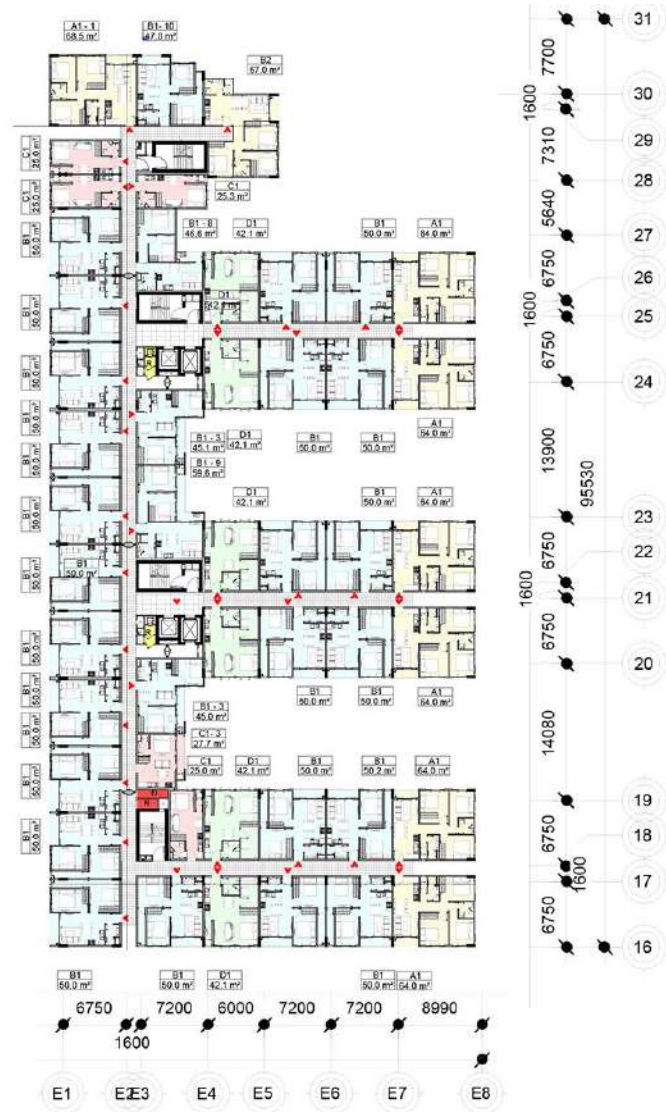
MẶT BẰNG TẦNG 3



MẶT BẰNG TẦNG 4



MẶT BẰNG TẦNG 5





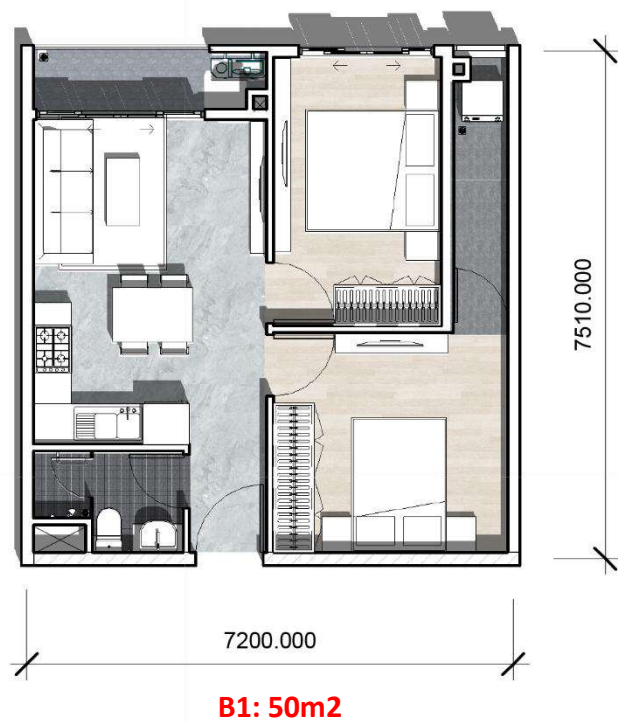
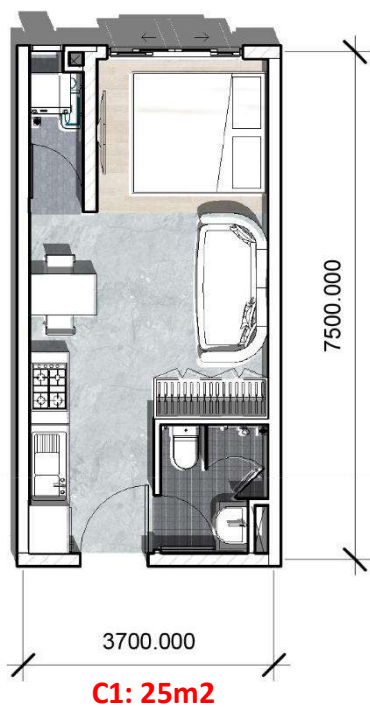
MẶT ĐỨNG CHÍNH BLOCK B TL: 1/250

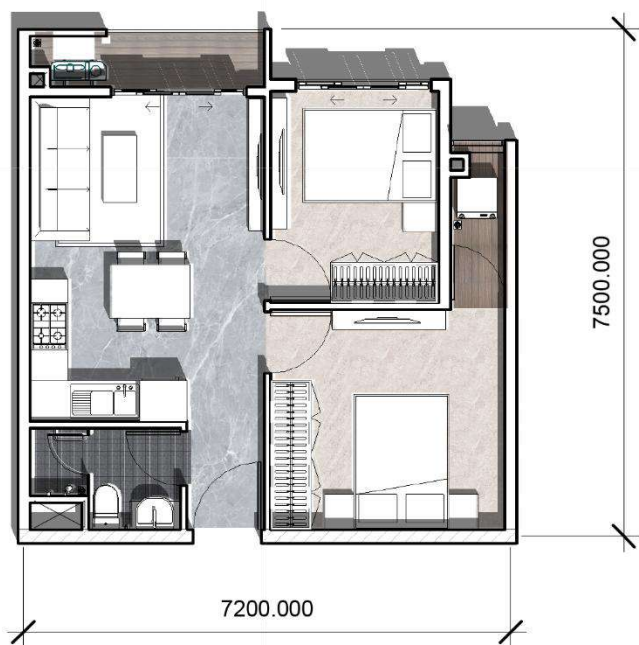


MẶT ĐỨNG BÊN BLOCK B TL: 1/250

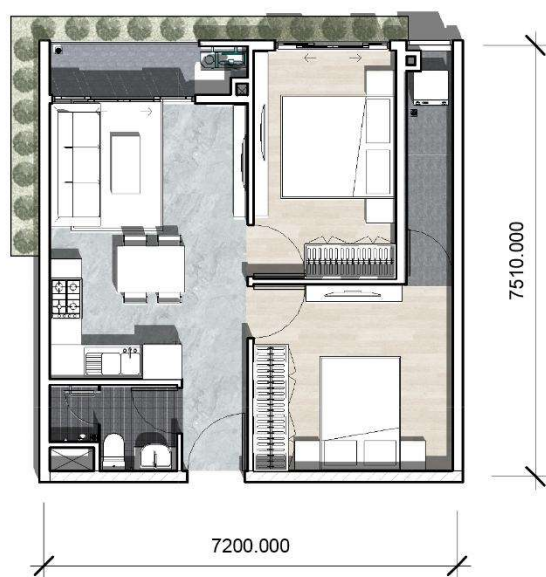


5. CĂN HỘ ĐIỂN HÌNH





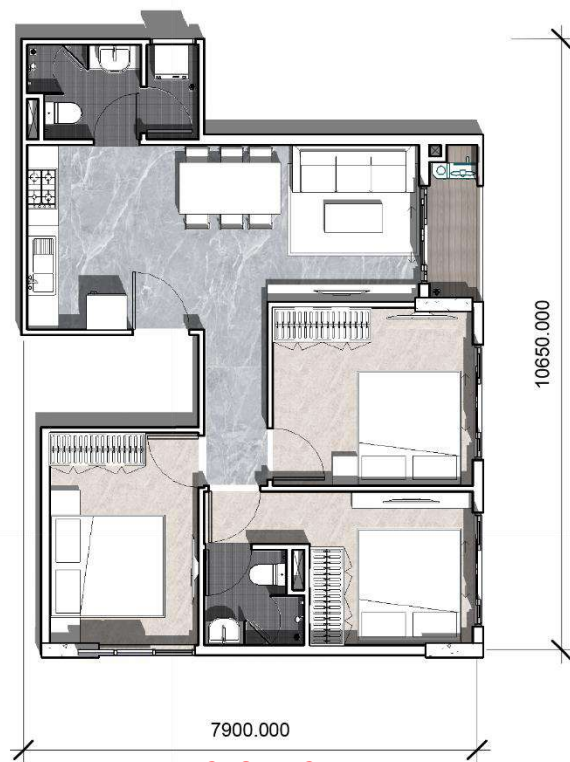
B1-2: 47.2m2



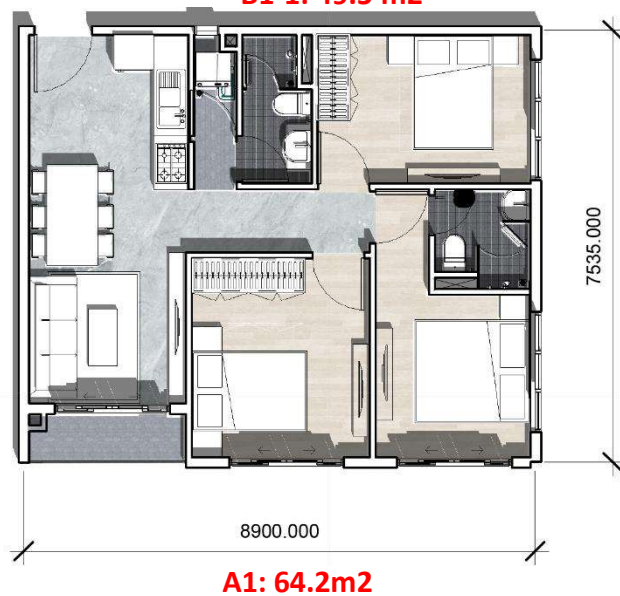
B1-7: 54.7 m2



B1-8: 46.6 m2



B2: 67 m2



THỐNG KÊ TỔNG HỢP

BẢNG CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	THÔNG SỐ THIẾT KẾ	THÔNG SỐ CHỈ TIÊU QHKT
1	Cơ cấu sử dụng đất			
1.1	Diện tích khu đất phù hợp quy hoạch	m ²	34,994.0	34,994.0
1.2	Diện tích chiếm đất xây dựng công trình (hình chiếu mái)	m ²	18,709.0	
1.3	Diện tích cây xanh, cảnh quan	m ²	6,990.0	
1.4	Diện tích giao thông, sân bãi	m ²	9,295.0	
2	Lộ giới các đường giao thông tiếp giáp			
2.1	Đường D16	m	17.0	17.0
2.2	Đường quy hoạch(phía Nam)	m	17.0	17.0
2.3	Đường quy hoạch(phía Tây)	m	29.0	29.0
3	Chức năng sử dụng công trình			
3.1	Khối đế và khối tháp		Chung cư nhà ở xã hội, công nhân	Chung cư nhà ở xã hội, công nhân
4	Tầng cao tối đa (bao gồm mái che buồng thang)	Tầng	6.0	
4.1	Khối đế	Tầng	1.0	
4.2	Khối tháp	Tầng	5.0	
5	Chiều cao xây dựng công trình tối đa (tính từ cốt lè) đường ổn định tiếp giáp lô đất đến đỉnh mái công trình)	m	24.50	
6	Mật độ xây dựng toàn khu (tính trên diện tích đất phù hợp quy hoạch, không tính công trình phụ và mái kính)	%	53.5%	
6.1	Mật độ xây dựng khối THÁP		48%	
6.2	Mật độ xây dựng khối ĐẾ		53.5%	
7	Khoảng lùi xây dựng công trình	m		
7.1	Đường D16	m	10	
	Đường quy hoạch(phía Nam)	m	10	
	Đường quy hoạch(phía Tây)	m	10	
8	Diện tích xây dựng (GFA - Sàn tính hệ số)	m²	105,190	
9	Hệ số sử dụng đất	lần	3.01	<3.8
9.1	Hệ số sử dụng đất Khối đế	lần	0.49	
9.2	Hệ số sử dụng đất Khối tháp	lần	2.52	
10	Quy mô dân số	người	2,789	(25m2 (DT sử dụng ở)/ người)
11	Diện tích đất cây xanh tính theo % diện tích đất	%	20.0%	20%
12	Cơ cấu sản phẩm			
13	Tổng số căn hộ	căn	1,447.0	
14	Diện tích nhà trẻ	m ²	1,120.0	
15	Diện tích sinh hoạt cộng đồng	m ²	1,180.0	
16	Diện tích đậu xe	m ²	10,294.0	10,438.9

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	CHỈ TIÊU	THÔNG SỐ THIẾT KẾ		Ghi chú
		Diện tích	Tỷ lệ	
1	Diện tích đất phù hợp quy hoạch	34,994.0 m ²	100.0 %	
2	Diện tích chiếm đất xây dựng công trình (mật độ xây dựng)	18,709.0 m ²	53.5 %	Điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất và mật độ xây dựng nhà ở xã hội lên 1,5 lần
3	Diện tích chiếm đất khối Đế	18,709.0 m ²	53.5 %	
	Diện tích chiếm đất khối Tháp	16,787.0 m ²	48.0 %	
3	Đất cây xanh, cảnh quan	6,990.0 m ²	20.0 %	
4	Đất giao thông, sân bãi	9,295.0 m ²	26.6 %	

BẢNG TÍNH TOÁN DIỆN TÍCH ĐẠU XE

STT	Hạng mục	Tiêu chuẩn	Diện tích sàn sử dụng (m ²)	Diện tích đỗ xe (m ²)	Quy chuẩn, tiêu chuẩn và văn bản pháp lý áp dụng
A	Diện tích đỗ xe tính toán			10,438.9	
1	Diện tích đỗ xe cho khu Căn hộ ở;	cứ 100m ² diện tích sử dụng của căn hộ, phải bố trí tối thiểu 12m ² chỗ để xe (kể cả đường nội bộ trong nhà xe)	69,728.4	8,367.4	QCVN 04:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư ; Diện tích chỗ để xe (bao gồm đường nội bộ trong gara) Đối với nhà ở xã hội, cứ 100m ² diện tích sử dụng của căn hộ, phải bố trí tối thiểu 12m ² chỗ để xe (kể cả đường nội bộ trong nhà xe)
2	Diện tích đỗ xe cho khu TM-DV, SHOPHOUSE	100m ² diện tích sàn sử dụng bố trí 25m ² diện tích đỗ xe)	8,285.8	2,071.5	Áp dụng QCVN 01:2022/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt nam - Quy hoạch xây dựng
B	Tổng diện tích đỗ xe theo thiết kế			10,450	
	Hầm 1			10,450	

NHÀ SINH HOẠT CỘNG ĐỒNG

STT	HẠNG MỤC		ĐVT	GIÁ TRỊ
1	Phòng sinh hoạt cộng đồng yêu cầu (Bảng số căn hộ x 0,8m ² /căn)	0.8	m2	1,157.0
2	Phòng sinh hoạt cộng đồng theo thiết kế		m2	1,180.0
	Tầng 1		m2	1,180.0

NHÀ TRẺ

STT	HẠNG MỤC	ĐVT		GIÁ TRỊ
1	Nhà trẻ yêu cầu: 1000 dân/50 trẻ em (8m ² /trẻ)	m2	8	1,115.7
2	Nhà trẻ theo thiết kế	m2		1,120.0
	Tầng 1	m2		1,120.0

BẢNG DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG, HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ
1	Diện tích khu đất	m2
2	Diện tích xây dựng tầng hầm 1	m2
	Diện tích sảnh, hành lang, kỹ thuật chung, vệ sinh, kho	m2
	Diện tích để xe	m2
3	Diện tích xây dựng tầng 1	m2
	Diện tích sử dụng căn hộ	m2
	Diện tích thương mại	m2
	Diện tích sinh hoạt cộng đồng	m2
	Diện tích nhà trẻ	m2
	Diện tích sảnh, hành lang, kỹ thuật chung, vệ sinh, kho	m2
4	Diện tích xây dựng tầng 2	m2
	Diện tích sử dụng căn hộ	m2
	Diện tích sảnh, hành lang, kỹ thuật chung, vệ sinh, kho	m2
5	Diện tích xây dựng tầng 3	m2
	Diện tích sử dụng căn hộ	m2
	Diện tích sảnh, hành lang, kỹ thuật chung, vệ sinh, kho	m2
6	Diện tích xây dựng tầng 4	m2
	Diện tích sử dụng căn hộ	m2
	Diện tích cảnh quan, sảnh, hành lang, kỹ thuật chung	m2
7	Diện tích xây dựng tầng 5	m2
	Diện tích sử dụng căn hộ	m2
	Diện tích cảnh quan, sảnh, hành lang, kỹ thuật chung	m2
8	Diện tích xây dựng tầng 6	m2
	Diện tích sử dụng căn hộ	m2
	Diện tích cảnh quan, sảnh, hành lang, kỹ thuật chung	m2
9	Diện tích xây dựng tầng TUM (diện tích sàn <30% diện tích sàn tầng 6 vì vậy tổng số tầng không đổi)	m2
	Diện tích sử dụng căn hộ	m2
	Diện tích sảnh, hành lang, kỹ thuật chung, vệ sinh, kho	m2
	Diện tích sân thượng (không tính vào hệ số Sử dụng đất)	
10	Tổng diện tích sàn khối THÁP	m2
11	Tổng diện tích sàn khối ĐẾ	m2
12	Tổng diện tích xây dựng (GFA - không tính hầm + kĩ thuật, để xe)	m2
13	Tổng diện tích xây dựng (GFA - tính hầm + kĩ thuật, để xe)	m2
14	Tổng diện tích sử dụng (NFA ,ở và TMDV- diện tích tính hệ số)	m2
15	Hệ số sử dụng NFA/GFA (có tính hầm , để xe, mái, kĩ thuật)	lần
16	Hệ số sử dụng đất (không tính sàn xây dựng hầm, để xe, kĩ thuật, mái)	lần
17	Hệ số sử dụng đất khối ĐẾ	lần
18	Hệ số sử dụng đất khối THÁP (không tính mái, kĩ thuật)	lần

DIỆN TÍCH 1 TẦNG	SỐ TẦNG	DIỆN TÍCH TM-DV	DIỆN TÍCH CHỨC NĂNG CĂN HỘ Ở	TỔNG DIỆN TÍCH
34,994.0				34,994.0
11,784.8	1.0			11,784.8
1,490.8				
10,294.0				
17,046.0	1.0			17,046.0
3,938.0			3,938.0	
7,279.0		7,279.0		
1,180.0				
1,006.8		1,006.8		
3,642.20				
16,283.0	1.0			16,283.0
12,215.0			12,215.0	
4,068.0				
16,485.0	1.0			16,485.0
12,365.0			12,365.0	
4,120.0				
16,787.0	1.0			16,787.0
12,671.0			12,671.0	
4,116.0				
16,787.0	1.0			16,787.0
12,671.0			12,671.0	
4,116.0				
16,787.0	1.0			16,787.0
12,446.0			12,446.0	
4,341.0				
5,015.0				5,015.0
3,422.4			3,422.4	
1,592.6				
11,772.0				
88,144.0				55,376.0
17,046.0				49,814.0
105,190.0				105,190.0
122,236.0				116,974.8
	6.0	8,285.8	69,728.4	78,014.2
				66.7%
				3.01
				0.5
				2.52

BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH SÀN THƯƠNG MẠI TẦNG 1

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	DIỆN TÍCH THẾT KẾ
1	TM 0	m2	262.2
2	TM 1	m2	319.8
3	TM 2	m2	321.2
4	TM 3	m2	320.9
5	TM 4	m2	321.9
6	TM 5	m2	327.8
7	TM 6	m2	336.6
8	TM 7	m2	249.6
9	TM 8	m2	216.0
10	TM 9	m2	221.4
11	TM 10	m2	140.8
12	TM 11	m2	140.5
13	TM 12	m2	140.2
14	TM 13	m2	140.8
15	TM 14	m2	221.2
16	TM 15	m2	216.8
17	TM 16	m2	197.8
18	TM 17	m2	215.8
19	TM 18	m2	263.8
20	TM 19	m2	354.1
21	TM 20	m2	218.3
22	TM 21	m2	266.4
23	TM 22	m2	348.4
24	TM 23	m2	363.1
25	TM 24	m2	412.4
26	TM 25	m2	123.9
27	TM 26	m2	105.8
28	TM 27	m2	105.8
29	TM 28	m2	70.2
30	TM 29	m2	105.8
31	TM 30	m2	105.8
32	TM 31	m2	123.9
			7,279.0

BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH SÀN CĂN HỘ TOÀN DỰ ÁN

DIỆN TÍCH SỬ DỤNG TỪNG CĂN	BLOCK A	BLOCK B	BLOCK C	BLOCK D	BLOCK E	TỔNG DIỆN TÍCH
TẦNG 1	0.0	1736.6	780.7	1420.7	0.0	3938.0
TẦNG 2	2185.3	3941.9	1872.9	1872.9	2342.0	12215.0
TẦNG 3	2185.3	3941.9	1972.9	1972.9	2292.0	12365.0
TẦNG 4	2185.3	3941.9	2100.9	2100.9	2342.0	12671.0
TẦNG 5	2185.3	3941.9	2100.9	2100.9	2342.0	12671.0
TẦNG 6	2185.3	3776.3	2096.2	2046.2	2342.0	12446.0
TẦNG TUM	316.5	1671.4	551.0	551.0	332.5	3422.4
TỔNG DIỆN TÍCH SỬ DỤNG CĂN HỘ TỪNG BLOCK	11,243.0	22,951.9	11,475.5	12,065.5	11,992.5	69,728.4

BẢNG THỐNG KÊ SỐ LƯỢNG CÁC LOẠI CĂN HỘ TOÀN DỰ ÁN

DIỆN TÍCH SỬ DỤNG TỪNG CĂN	BLOCK A	BLOCK B	BLOCK C	BLOCK D	BLOCK E	TỔNG SỐ CĂN HỘ
1 PHÒNG NGỦ	42.0	70.0	47.0	47.0	26.0	232.0
1 PHÒNG NGỦ + 1	0.0	38.0	11.0	11.0	30.0	90.0
2 PHÒNG NGỦ	148.0	311.0	149.0	148.0	145.0	901.0
3 PHÒNG NGỦ	40.0	50.0	31.0	41.0	40.0	202.0
4 PHÒNG NGỦ	2.0	10.0	4.0	4.0	2.0	22.0
TỔNG CĂN HỘ TỪNG BLOCK	232.0	479.0	242.0	251.0	243.0	1,447.0

BẢNG THỐNG KÊ TỶ LỆ % CĂN HỘ TOÀN DỰ ÁN

STT	LOẠI CĂN HỘ	SỐ LƯỢNG	DIỆN TÍCH	TỈ LỆ
1	1 PHÒNG NGỦ	232	5,879.0	16%
2	1 PHÒNG NGỦ + 1	90	3,328.4	6%
3	2 PHÒNG NGỦ	901	45,225.5	62%
4	3 PHÒNG NGỦ	202	12,965.5	14%
5	4 PHÒNG NGỦ	22	2,330.0	2%
	TỔNG	1447	69,728.4	100%

BẢNG THỐNG KÊ CĂN HỘ BLOCK A

LOẠI CĂN HỘ		CĂN HỘ 3 PHÒNG NGỦ			CĂN HỘ 2 PHÒNG NGỦ								
LOẠI CĂN HỘ	SỐ TẦNG	A1	A1-1	B2	B1	B1-1	B1-2	B1-3	B1-4	B1-5	B1-6	B1-7	B1-8
DIỆN TÍCH SỬ DỤNG TỪNG CĂN		64	68.5	67	50	49.5	47.2	45	59	55.9	61.1	54.7	46.6
TẦNG 1	1												
TẦNG 2	1	8			26			2	1				1
TẦNG 3	1	8			26			2	1				1
TẦNG 4	1	8			25			2	1				1
TẦNG 5	1	8			25			2	1				1
TẦNG 6	1	8			25			2	1				1
TẦNG TUM													
TỔNG SỐ CĂN HỘ TỪNG LOẠI		40	0	0	127	0	0	10	5	0	0	0	5
TỔNG DIỆN TÍCH SỬ DỤNG CĂN HỘ		2,560.0	-	-	6,350.0	-	-	450.0	295.0	-	-	-	233.0

			CĂN HỘ 1 PHÒNG NGỦ			CĂN HỘ 1 PHÒNG NGỦ + 1				CĂN HỘ 4 PHÒNG NGỦ				
B1-9	B1-10	B1-11	C1	C1-2	C1-3	D1	D1-1	D1-2	D1-3	E1	E1-2	E2	TỔNG SỐ CĂN HỘ	TỔNG DT SÀN MỖI TẦNG
58.6	47	65.5	25	26.3	27.7	42.1	30.7	32.8	36.5	105	121	91		
													0	0.0
			6		1								45	2185.3
			6		1								45	2185.3
			8		1								46	2185.3
			8		1								46	2185.3
			8		1								46	2185.3
		1	1							1	1		4	316.5
0	0	1	37	0	5	0	0	0	0	1	1	0		
-	-	65.5	925.0	-	138.5	-	-	-	-	105.0	121.0	-	232.0	11,243.0

BẢNG THỐNG KÊ CĂN HỘ BLOCK B

LOẠI CĂN HỘ		CĂN HỘ 3 PHÒNG NGỦ			CĂN HỘ 2 PHÒNG NGỦ								
LOẠI CĂN HỘ	SỐ TẦNG	A1	A1-1	B2	B1	B1-1	B1-2	B1-3	B1-4	B1-5	B1-6	B1-7	B1-8
DIỆN TÍCH SỬ DỤNG TỪNG CĂN		64	68.5	67	50	49.5	47.2	45	59	55.9	61.1	54.7	46.6
TẦNG 1	1				25	4							
TẦNG 2	1	10			47	4		1		1	1		
TẦNG 3	1	10			47	4		1		1	1		
TẦNG 4	1	10			47	4		1		1	1		
TẦNG 5	1	10			47	4		1		1	1		
TẦNG 6	1	10			45	4		1		1	1		
TẦNG TUM					3			1		1			
TỔNG SỐ CĂN HỘ TỪNG LOẠI		50	0	0	261	24	0	6	0	6	5	0	0
TỔNG DIỆN TÍCH SỬ DỤNG CĂN HỘ		3,200.0	-	-	13,050.0	1,188.0	-	270.0	-	335.4	305.5	-	-

			CĂN HỘ 1 PHÒNG NGỦ			CĂN HỘ 1 PHÒNG NGỦ + 1				CĂN HỘ 4 PHÒNG NGỦ				
B1-9	B1-10	B1-11	C1	C1-2	C1-3	D1	D1-1	D1-2	D1-3	E1	E1-2	E2	TỔNG SỐ CĂN HỘ	TỔNG DT SÀN MỖI TẦNG
58.6	47	65.5	25	26.3	27.7	42.1	30.7	32.8	36.5	105	121	91		
			6					2	2				39	1736.6
1			12					6	1				84	3941.9
1			12					6	1				84	3941.9
1			12					6	1				84	3941.9
1			12					6	1				84	3941.9
1			12					4	1				80	3776.3
		4	4					1		8		2	24	1671.4
5	0	4	70	0	0	0	0	30	8	8	0	2		
293.0	-	262.0	1,750.0	-	-	-	-	984.0	292.0	840.0	-	182.0	479.0	22,951.9

BẢNG THỐNG KÊ CĂN HỘ BLOCK C

LOẠI CĂN HỘ		CĂN HỘ 3 PHÒNG NGỦ			CĂN HỘ 2 PHÒNG NGỦ								
LOẠI CĂN HỘ	SỐ TẦNG	A1	A1-1	B2	B1	B1-1	B1-2	B1-3	B1-4	B1-5	B1-6	B1-7	B1-8
DIỆN TÍCH SỬ DỤNG TỪNG CĂN		64	68.5	67	50	49.5	47.2	45	59	55.9	61.1	54.7	46.6
TẦNG 1	1				14								
TẦNG 2	1	5			19	4	1					1	
TẦNG 3	1	5			21	4	1					1	
TẦNG 4	1	7			21	4	1					1	
TẦNG 5	1	7			21	4	1					1	
TẦNG 6	1	7			22	4	1						
TẦNG TUM													
TỔNG SỐ CĂN HỘ TỪNG LOẠI		31	0	0	118	20	5	0	0	0	0	4	0
TỔNG DIỆN TÍCH SỬ DỤNG CĂN HỘ		1,984.0	-	-	5,900.0	990.0	236.0	-	-	-	-	218.8	-

			CĂN HỘ 1 PHÒNG NGỦ			CĂN HỘ 1 PHÒNG NGỦ + 1				CĂN HỘ 4 PHÒNG NGỦ				
B1-9	B1-10	B1-11	C1	C1-2	C1-3	D1	D1-1	D1-2	D1-3	E1	E1-2	E2	TỔNG SỐ CĂN HỘ	TỔNG DT SÀN MÔI TẦNG
58.6	47	65.5	25	26.3	27.7	42.1	30.7	32.8	36.5	105	121	91		
			2				1						17	780.7
			5	4		1	1						41	1872.9
			5	4		1	1						43	1972.9
			5	4		1	1						45	2100.9
			5	4		1	1						45	2100.9
			5	4		1	1						45	2096.2
		2								4			6	551.0
0	0	2	27	20	0	5	6	0	0	4	0	0		
-	-	131.0	675.0	526.0	-	210.5	184.2	-	-	420.0	-	-	242.0	11,475.5

BẢNG THỐNG KÊ CĂN HỘ BLOCK D

LOẠI CĂN HỘ		CĂN HỘ 3 PHÒNG NGỦ			CĂN HỘ 2 PHÒNG NGỦ								
LOẠI CĂN HỘ	SỐ TẦNG	A1	A1-1	B2	B1	B1-1	B1-2	B1-3	B1-4	B1-5	B1-6	B1-7	B1-8
DIỆN TÍCH SỬ DỤNG TỪNG CĂN		64	68.5	67	50	49.5	47.2	45	59	55.9	61.1	54.7	46.6
TẦNG 1	1	10			14								
TẦNG 2	1	5			19	4	1					1	
TẦNG 3	1	5			21	4	1					1	
TẦNG 4	1	7			21	4	1					1	
TẦNG 5	1	7			21	4	1					1	
TẦNG 6	1	7			21	4	1						
TẦNG TUM													
TỔNG SỐ CĂN HỘ TỪNG LOẠI		41	0	0	117	20	5	0	0	0	0	4	0
TỔNG DIỆN TÍCH SỬ DỤNG CĂN HỘ		2,624.0	-	-	5,850.0	990.0	236.0	-	-	-	-	218.8	-

			CĂN HỘ 1 PHÒNG NGỦ			CĂN HỘ 1 PHÒNG NGỦ + 1				CĂN HỘ 4 PHÒNG NGỦ				
B1-9	B1-10	B1-11	C1	C1-2	C1-3	D1	D1-1	D1-2	D1-3	E1	E1-2	E2	TỔNG SỐ CĂN HỘ	TỔNG DT SÀN MÔI TẦNG
58.6	47	65.5	25	26.3	27.7	42.1	30.7	32.8	36.5	105	121	91		
			2				1						27	1420.7
			5	4		1	1						41	1872.9
			5	4		1	1						43	1972.9
			5	4		1	1						45	2100.9
			5	4		1	1						45	2100.9
			5	4		1	1						44	2046.2
		2								4			6	551.0
0	0	2	27	20	0	5	6	0	0	4	0	0		
-	-	131.0	675.0	526.0	-	210.5	184.2	-	-	420.0	-	-	251.0	12,065.5

BẢNG THỐNG KÊ CĂN HỘ BLOCK E

LOẠI CĂN HỘ		CĂN HỘ 3 PHÒNG NGỦ			CĂN HỘ 2 PHÒNG NGỦ								
LOẠI CĂN HỘ	SỐ TẦNG	A1	A1-1	B2	B1	B1-1	B1-2	B1-3	B1-4	B1-5	B1-6	B1-7	B1-8
DIỆN TÍCH SỬ DỤNG TỪNG CĂN		64	68.5	67	50	49.5	47.2	45	59	55.9	61.1	54.7	46.6
TẦNG 1	1												
TẦNG 2	1	6	1	1	24			2					1
TẦNG 3	1	6	1	1	23			2					1
TẦNG 4	1	6	1	1	24			2					1
TẦNG 5	1	6	1	1	24			2					1
TẦNG 6	1	6	1	1	24			2					1
TẦNG TUM													
TỔNG SỐ CĂN HỘ TỪNG LOẠI		30	5	5	119	0	0	10	0	0	0	0	5
TỔNG DIỆN TÍCH SỬ DỤNG CĂN HỘ		1,920.0	342.5	335.0	5,950.0	-	-	450.0	-	-	-	-	233.0

			CĂN HỘ 1 PHÒNG NGỦ			CĂN HỘ 1 PHÒNG NGỦ + 1				CĂN HỘ 4 PHÒNG NGỦ				
B1-9	B1-10	B1-11	C1	C1-2	C1-3	D1	D1-1	D1-2	D1-3	E1	E1-2	E2	TỔNG SỐ CĂN HỘ	TỔNG DT SÀN MỖI TẦNG
58.6	47	65.5	25	26.3	27.7	42.1	30.7	32.8	36.5	105	121	91		
1	1		4		1	6							0	0.0
1	1		4		1	6							48	2342.0
1	1		4		1	6							47	2292.0
1	1		4		1	6							48	2342.0
1	1		4		1	6							48	2342.0
1	1		4		1	6							48	2342.0
		1	1								2		4	332.5
5	5	1	21	0	5	30	0	0	0	0	2	0		
293.0	235.0	65.5	525.0	-	138.5	1,263.0	-	-	-	-	242.0	-	243.0	11,992.5

BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH CÁC LOẠI CĂN HỘ TOÀN DỰ ÁN

DIỆN TÍCH SỬ DỤNG TỪNG CĂN	BLOCK A	BLOCK B	BLOCK C	BLOCK D	BLOCK E	TỔNG SỐ DT CĂN HỘ
1 PHÒNG NGỦ	1063.5	1750.0	1201.0	1201.0	663.5	5879.0
1 PHÒNG NGỦ + 1	0.0	1276.0	394.7	394.7	1263.0	3328.4
2 PHÒNG NGỦ	7393.5	15703.9	7475.8	7425.8	7226.5	45225.5
3 PHÒNG NGỦ	2560.0	3200.0	1984.0	2624.0	2597.5	12965.5
4 PHÒNG NGỦ	226.0	1022.0	420.0	420.0	242.0	2330.0
TỔNG DIỆN TÍCH CÁC CĂN HỘ TỪNG BLOCK	11,243.0	22,951.9	11,475.5	12,065.5	11,992.5	69,728.4

KHAI TOÁN TỔNG GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ

HẠNG MỤC: CÔNG TRÌNH NHÀ Ở CÔNG NHÂN, NHÀ Ở XÃ HỘI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐỒNG NAI

STT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	HỆ SỐ	ĐƠN VỊ
	TỔNG		
I	Chi phí GPMB, SDĐ		
II	Chi phí xây dựng		
1	Chi phí xây dựng		m2
III	Chi phí thiết bị		
1	Chi phí thiết bị cơ bản		m2
3	Chi phí thiết bị hệ thống kỹ thuật tiên tiến. Chi phí thiết bị chiếu sáng mặt đứng, cảnh quan sân vườn, giao thông.		gói
IV	Chi phí quản lý dự án	1.279%	gói
V	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng		
1	Chi phí lập báo cáo đề xuất chủ trương	0.091%	gói
2	Chi phí tư vấn tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc		
3	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	0.260%	gói
4	Chi phí tư vấn thiết kế BVTC và lập tổng dự toán	1.969%	gói
5	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	0.043%	gói
6	Chi phí thẩm tra Thiết kế bản vẽ thi công	0.076%	gói
7	Chi phí thẩm tra Tổng dự toán xây dựng công trình	0.071%	gói
8	Chi phí lập HSMT và đánh giá HSDT gói thầu thiết kế TKBVTC và TDT	0.320%	gói
9	Chi phí lập HSMT và đánh giá HSDT nua sắm thiết bị	0.131%	gói
10	Chi phí tư vấn giám sát thi công xây dựng	0.996%	gói
11	Chi phí tư vấn giám sát lắp đặt thiết bị	0.059%	gói
12	Chi phí lập HSMT và đánh giá HSDT thi công xây dựng	0.070%	gói
VI	Chi phí khác		
1	Phí thẩm định dự án đầu tư	0.006%	gói
2	Phí thẩm định thiết kế kỹ thuật	0.044%	gói
3	Phí thẩm định dự toán	0.041%	gói
4	Phí thẩm duyệt PCCC	0.002%	gói
5	Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán	0.107%	gói
6	Chi phí kiểm toán độc lập	0.129%	gói
7	Chi phí bảo hiểm công trình phần xây dựng	1.200%	gói
12	Chi phí thẩm định		gói
13	Chi phí bảo dưỡng công trình	0.100%	gói
VII	Chi phí dự phòng		
1	Chi phí dự phòng do yếu tố khối lượng phát sinh	10%	gói
2	Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá	2%	gói
VIII	TỔNG GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ DỰ KIẾN (ĐÃ BAO GỒM VAT)		
	LÀM TRÒN		

KHỐI LƯỢNG	SUẤT ĐẦU TƯ	THÀNH TIỀN	GHI CHÚ
		812,567,921,840	
		745,395,128,000	QĐ 610/QĐ-BXD
122,236	6,098,000	745,395,128,000	
		67,172,793,840	QĐ 610/QĐ-BXD
105,190	426,000	44,810,940,000	
1	22,361,853,840	22,361,853,840	
1		10,392,743,720	TT 16/2019/TT-BXD
		28,933,985,558	
1		741,874,513	TT 16/2019/TT-BXD
1		2,112,676,597	TT 16/2019/TT-BXD
1		14,676,830,070	TT 16/2019/TT-BXD
1		349,404,206	TT 16/2019/TT-BXD
1		566,500,297	TT 16/2019/TT-BXD
1		529,230,541	TT 16/2019/TT-BXD
1		2,385,264,410	TT 16/2019/TT-BXD
1		87,996,360	TT 16/2019/TT-BXD
1		7,424,135,475	TT 16/2019/TT-BXD
1		39,833,467	TT 16/2019/TT-BXD
1		20,239,622	TT 16/2019/TT-BXD
		13,432,072,276	
1		48,754,075	TT 209/2016/TT-BTC
1		327,973,856	TT 210/2016/TT-BTC
1		305,612,002	TT 210/2016/TT-BTC
1		18,689,062	TT 258/2016/TT-BTC
1		869,447,676	TT 10/2020/TT-BTC
1		1,048,212,619	TT 10/2020/TT-BTC
1		9,750,815,062	TT 329/2016/TT-BTC
1	250,000,000	250,000,000	
1		812,567,922	TT 03/2017/TT-BXD
		103,839,206,807	
1		86,532,672,339	TT 09/2019/TT-BXD
1		17,306,534,468	TT 09/2019/TT-BXD
		969,165,930,201	
		969,000,000,000	

XIN CẢM ƠN!