



THIẾT KẾ MẪU NHÀ

DỰ ÁN NHƠN HỘI PHÂN KHU 9
NHÀ PHỐ LIÊN KẾ – TUYẾN PHỐ DỊCH VỤ



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

VỊ TRÍ

Phù Mỹ
District

Đầm Đề Gi

Phù Cát
District

An Nhơn
District

Tuy Phước
District

Quy Nhơn

Sông Cầu

VỊ TRÍ DỰ ÁN



VỊ TRÍ DỰ ÁN

- Dự án nằm trong quy hoạch tổng thể của khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội .
- Quốc lộ 19B, Khu 9, Xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

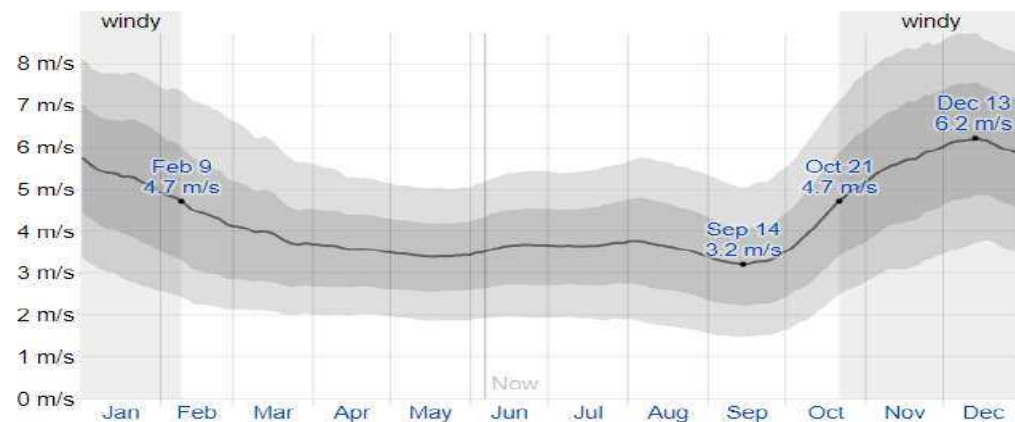
ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN



BIỂU ĐỒ NHIỆT ĐỘ TRONG NĂM



BIỂU ĐỒ LƯỢNG MƯA TRONG NĂM



BIỂU ĐỒ TỐC ĐỘ GIÓ TRONG NĂM



KHÍ HẬU

- Nằm trong khu vực nhiệt đới gió mùa nóng ẩm, mưa nhiều. Có 2 mùa rõ rệt là mùa mưa và mùa khô.

HƯỚNG GIÓ CHÍNH

- Gió Đông Bắc (tháng 11 đến tháng 3)
- Gió Tây Nam (tháng 5 đến tháng 10)

CƠ SỞ PHÁP LÝ ÁP DỤNG

- **Luật Nhà ở số 65/2014/QH11** ngày 25/11/2014.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng số QCVN 01:2019/BXD
- **Quyết định số 29/2016/QĐ-UBND** ngày 18/5/2016 của UBND tỉnh Bình Định Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;
- **Quyết định số 2659/QĐ-CTUBND** của UBND tỉnh Bình Định ngày 28/11/ 2012 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 khu đô thị mới Nhơn Hội.
- Căn cứ quyết định số 966/ QĐ-UBND ngày 20/03/2017 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội thuộc khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định;
- **Căn cứ quyết định số 4238/ QĐ-UBND** ngày 13/11/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt **Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500** Dự án đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 9, Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội thuộc khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định;
- **Điều lệ Quản lý** phê duyệt kèm theo quyết định số 4238/ QĐ-UBND ngày 13/11/2019 của UBND tỉnh Bình Định;

CƠ SỞ QUY CHUẨN VÀ CÁC TIÊU CHUẨN ÁP DỤNG

- Căn cứ **Nghị Định số 38/2010/NĐ-CP** ngày 07/4/2010 của Chính phủ về **quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị**.
- **Nghị định số 99/2015/NĐ-CP** ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành **một số điều của luật nhà ở**.
- **Nghị định số 30/2021/NĐ-CP** ngày 26/03/2021 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều cuat Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- TCVN 9411:2012 "**Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế**";
- Tham khảo **Công văn số 1228/BXD-KTQH** ngày 25 tháng 6 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc áp dụng Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh

MỤC TIÊU THIẾT KẾ



XÃ HỘI

Hình thành tuyến phố thương mại, là nơi giao lưu và gặp gỡ, kết nối cộng đồng và xã hội.



MÔI TRƯỜNG

Giải pháp tận dụng lượng nắng, gió từ biển, cải tạo vi khí hậu bằng thông gió tự nhiên, tiết kiệm năng lượng.



KINH TẾ

Phù hợp phát triển đa các loại hình kinh doanh thương mại, dịch vụ phục vụ các nhu cầu mua sắm, giải khát và ẩm thực.



TIỆN NGHI

Ngoài mục đích cho thuê và tự kinh doanh, phải đảm bảo các tiện nghi và chức năng cho sinh hoạt gia đình.

CƠ SỞ ĐỀ XUẤT CÁC NGUYÊN TẮC Ý TƯỞNG



MÀU SẮC



SỰ TIỆN DỤNG



**TẠO MẢNG
XANH MẶT TIỀN**



**CHI TIẾT ĐƯỜNG
NÉT KIẾN TRÚC**



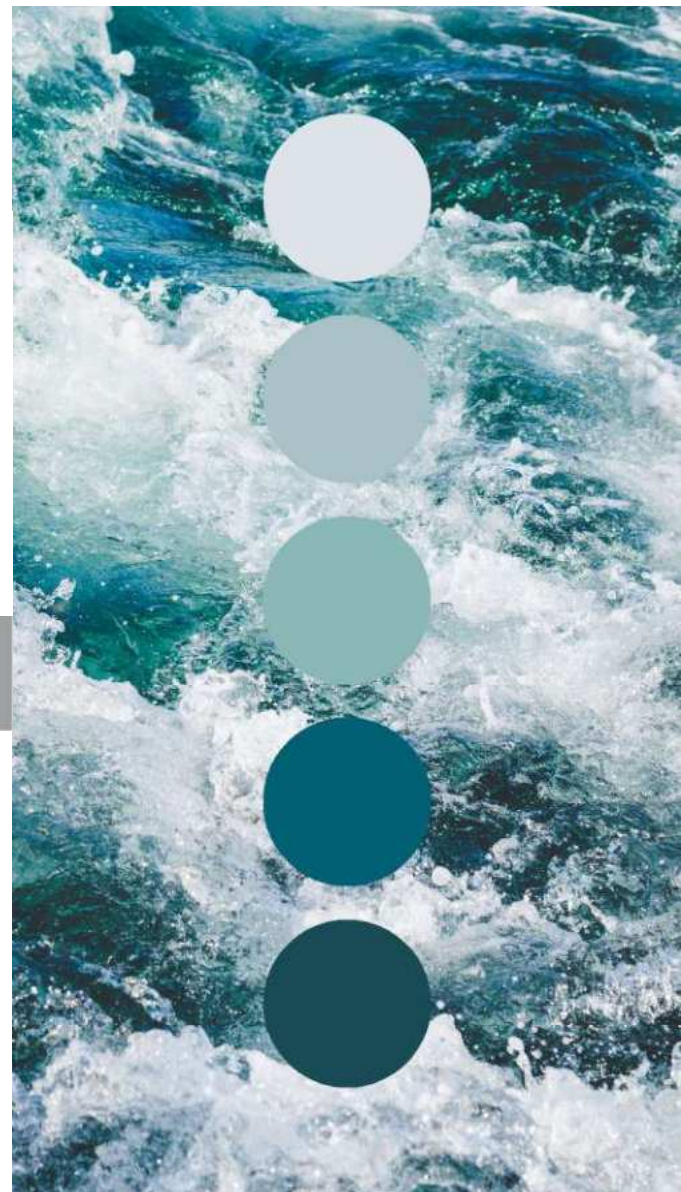
**BỐ CỤC
THÔNG MINH**

01.

Phong cách thiết kế hiện đại thường sử dụng các gam màu nhã nhặn, trung tính như trắng, đen, be, xám... Các màu trung tính này khi phối hợp với màu nhấn mạnh và đường nét tinh tế sẽ làm nổi lên nét tươi mới, trẻ trung, phóng khoáng trong không gian:

- Tính bản địa mang âm hưởng đô thị vùng biển
- Tông sáng không hấp thụ bức xạ mặt trời để tiết kiệm năng lượng.
- Gam màu nhẹ, trung tính sắc lạnh, không sử dụng màu sặc sỡ (nếu có tỷ lệ màu nóng dưới 10% làm điểm nhấn)

Nguyên tắc về màu sắc



02.

Nguyên tắc về sự tiện dụng

Nhằm tăng tính tiện dụng và khả năng thích ứng nhiều không gian khác nhau, bố trí không gian chức năng công trình đề xuất:

- Xây dựng cầu thang 1 bên nhà cho các mẫu nhà có nhu cầu làm thương mại dịch vụ, tạo không gian rộng để có thể thích ứng mọi thể loại kinh doanh khác nhau,
- Dự trù vị trí thang máy/thang nâng phục vụ các công tác vận chuyển người và hàng trong tương lai



03.

Nguyên tắc về tạo mảng xanh mặt tiền

Mỗi công trình ngoài sự tương đồng hình dạng kiến trúc mặt tiền, chi tiết ốp lát vật liệu, màu sắc tương đồng cảnh quan thông qua:

- Cần sự đơn giản tại các trục đường lớn toàn khu.
- Tỷ lệ đặc rỗng 40-60.
- Tỷ lệ mảng xanh 15-20%.
- Sử dụng cây địa phương và các giống cây phù hợp khí hậu



04.

Nguyên tắc về chi tiết đường nét

Sử dụng bài học kinh nghiệm từ các đô thị du lịch biển với phong cách thiết kế hiện đại cho phép thành phần được sử dụng đều đơn giản đó là các đường nét, mảng và khối , tối giản chi tiết trang trí, gọn không cầu kì, rườm rà



Nguyên tắc **bố cục** thông minh

05.

Vật liệu sử dụng hiện đại, bố cục sáng tạo và bền vững, đảm bảo tận dụng yếu tố vi khí hậu tốt nhất.

- Sử dụng các vật liệu mới, có khả năng truyền nhiệt chậm để tận dụng khả năng truyền nhiệt khác giờ trong ngày.
- Lấy gió từ giếng trời.
- Kết hợp vật liệu truyền thống và kính để tạo cảm giác không gian thân thiện và gần gũi thiên nhiên.
- Dự trù không gian ứng dụng công nghệ: Năng lượng, Tưới tự động, Chiếu sáng cảm ứng,...





CẢM HỨNG TỪ Gangnam, Itaewon Seoul

Tập trung bố cục không gian
Đơn giản hóa bày trí
Màu sắc ấm áp



BẢNG KIỂM SOÁT THIẾT KẾ NHÀ MẪU PHÂN KHU 9

- MẪU NHÀ LIÊN KẾ 01
- MẪU NHÀ LIÊN KẾ 02
- MẪU NHÀ BIỆT THỰ



MẪU NHÀ BIỆT THỰ



MẪU NHÀ LIÊN KẾ 01



LIÊN KẾ 01



LIÊN KẾ 02



MẪU NHÀ LIÊN KẾ 02

STT	MẪU NHÀ		LOẠI NHÀ	SỐ TẦNG		KHOẢNG LÙI			BAN CÔNG	KHOẢNG LÙI SAU		CHIỀU CAO (m)	CAO ĐỘ NỀN	CHIỀU CAO TẦNG	CẤP CÔNG TRÌNH
	Theo Tên File			THEO TKE	THEO QH	THEO TKE	THEO BV QH	MẶT BÊN		THEO TKE	THEO BV QH				
1	BT-04-01	LÔ GÓC	Biệt Thự	05	05	3.4	3.4	0	1.2	2	2	19.25	0.35	T1: 4,2 ; T2: 3,6; T3-5: 3.4	3
2	BT-19-03	LÔ GIỮA	Biệt Thự	05	05	3.4	3.4	0	1.2	2	2	19.25	0.35	T1: 4,2 ; T2: 3,6; T3-5: 3.4	3
3	LK 28-20	LÔ GIỮA	Liên Kế	04	03-04	1	0	0	0.85	2	2	15.55	0.35	T1: 4,2 ; T2: 3,6; T3-4: 3.4	3
4	LK 22-33	LÔ GIỮA	Liên Kế	04	03-04	1	0	0	0.85	2	2	15.55	0.35	T1: 4,2 ; T2: 3,6; T3-4: 3.4	3
5	LK 22-24	LÔ GÓC	Liên Kế	04	03-04	1	0	0 - 1	0.85	2	2	15.55	0.35	T1: 4,2 ; T2: 3,6; T3-4: 3.4	3
6	LK 34-06	LÔ GÓC	Liên Kế	04	03-04	1	0	0 - 1	0.85	2	2	15.55	0.35	T1: 4,2 ; T2: 3,6; T3-4: 3.4	3

1

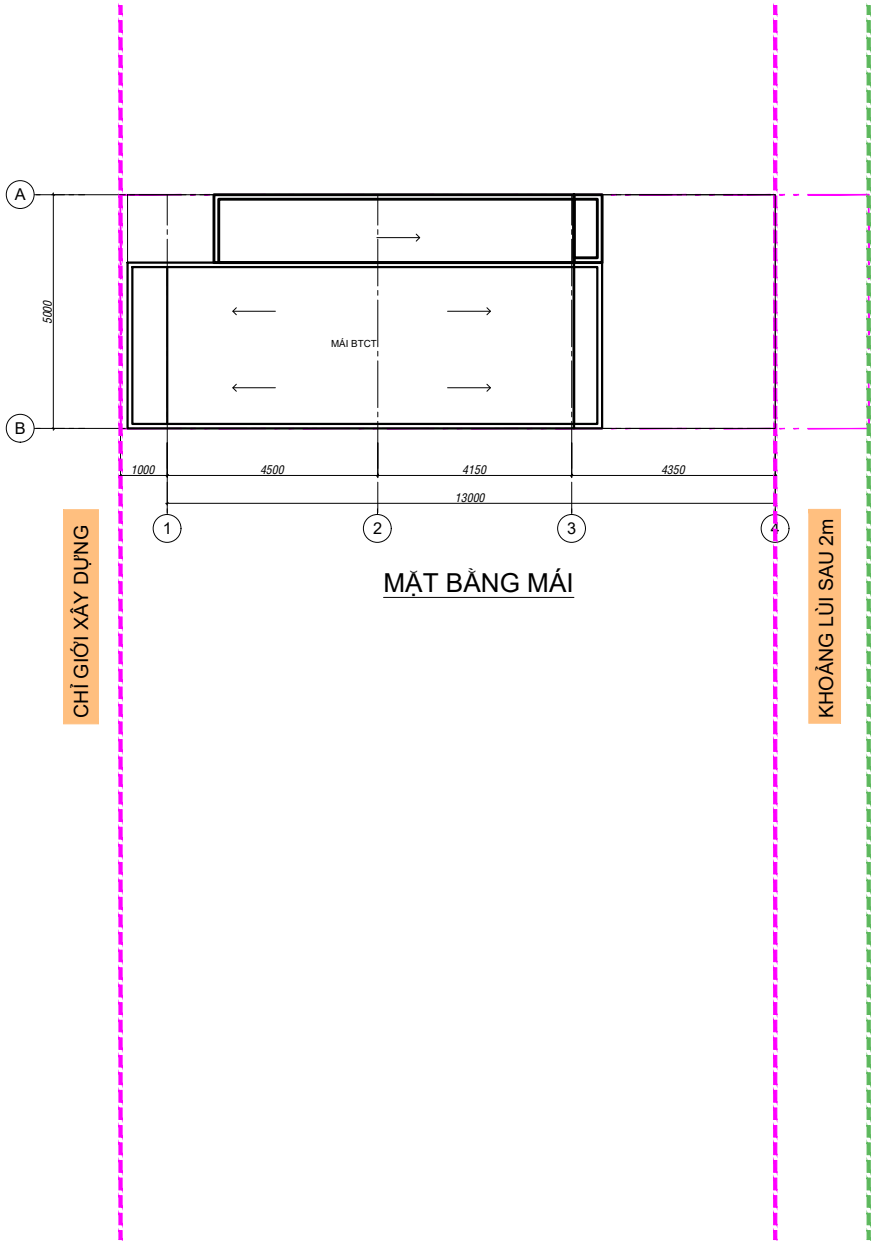
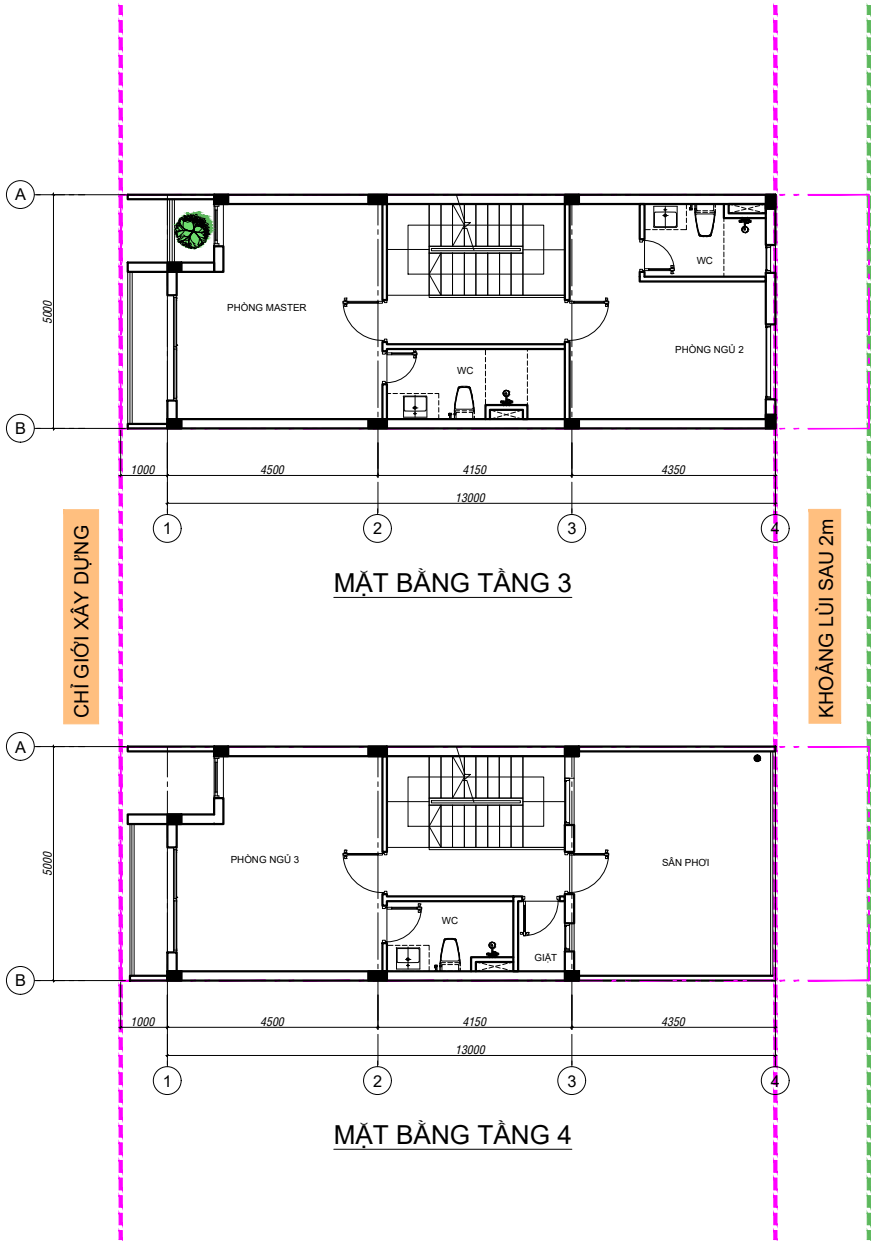
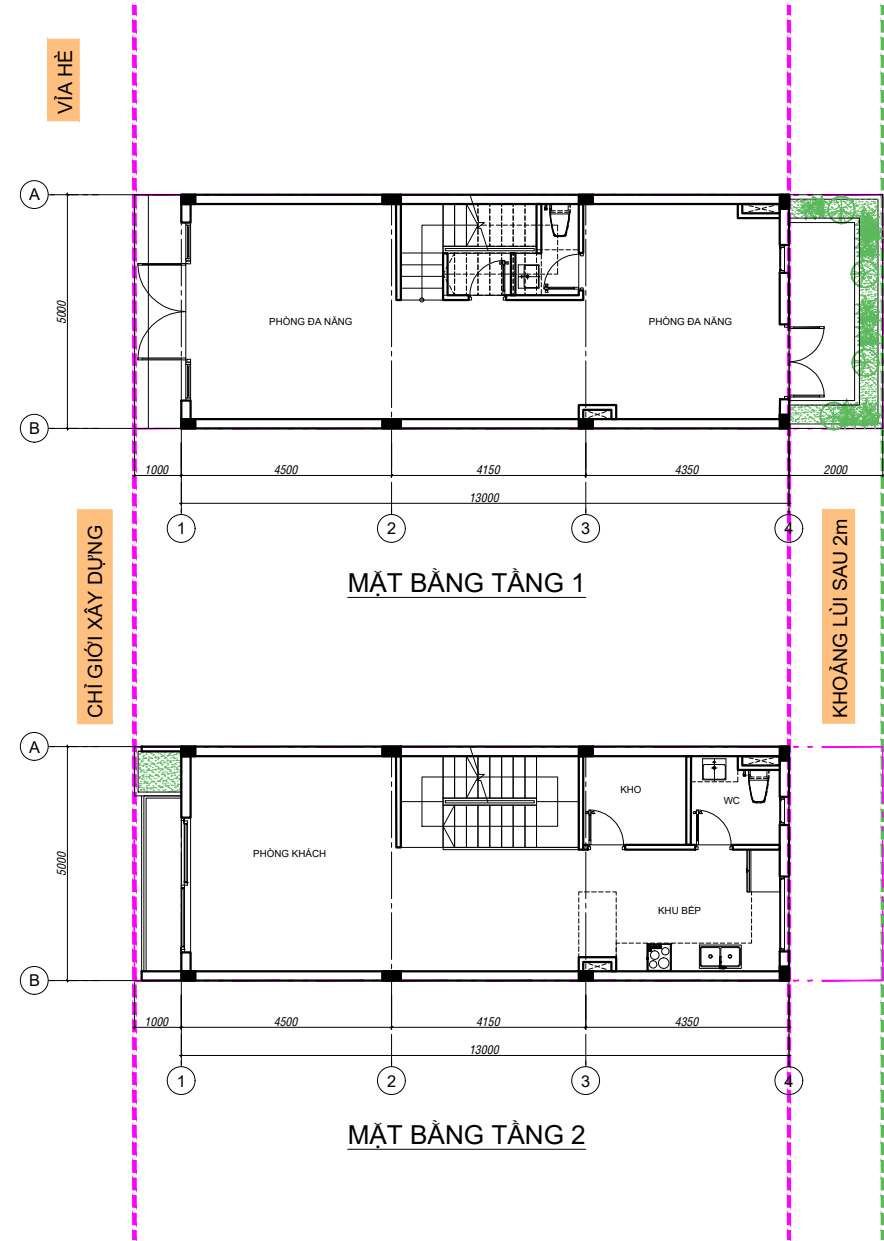
MẪU NHÀ LIÊN KẾ

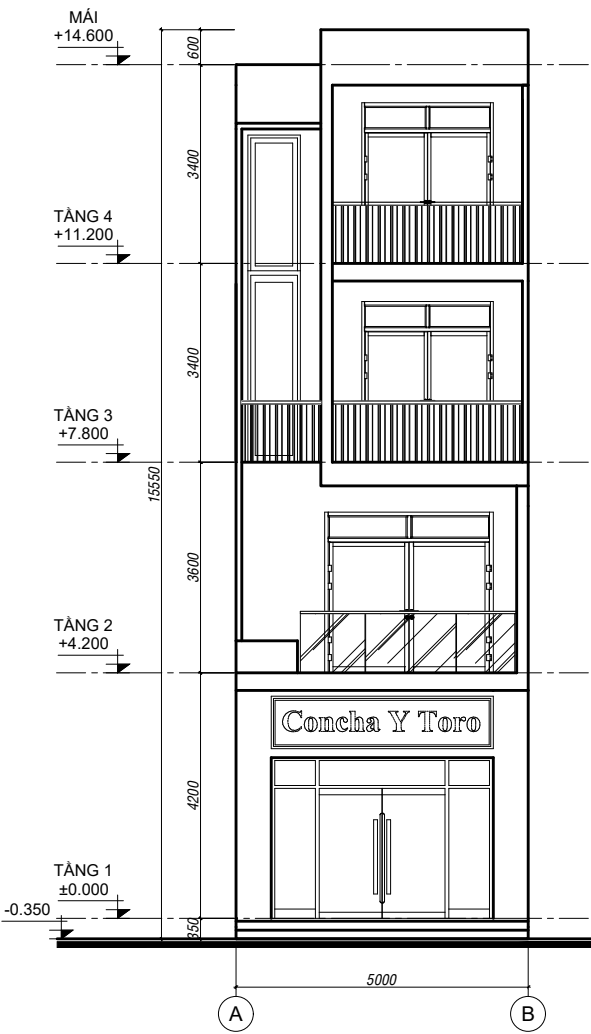


PHÂN KHU 9

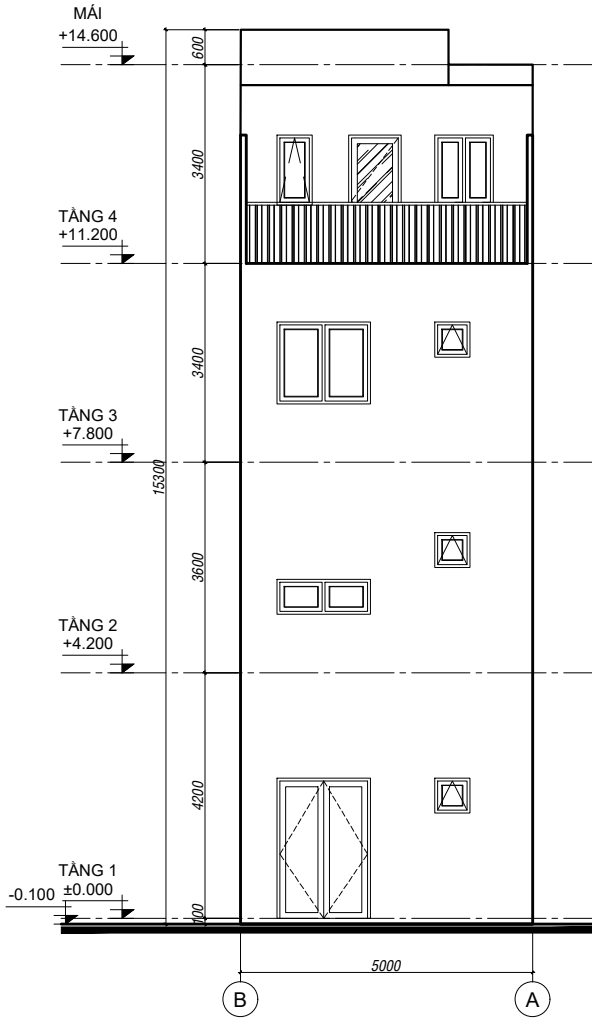
MẪU NHÀ LIÊN KẾ 01		
STT	TÊN	SỐ LƯỢNG LÔ
1	LIÊN KẾ 01	22
2	LIÊN KẾ 02	48
3	LIÊN KẾ 03	54
4	LIÊN KẾ 04	19
5	LIÊN KẾ 05	40
6	LIÊN KẾ 06	44
7	LIÊN KẾ 13	20
8	LIÊN KẾ 14	40
9	LIÊN KẾ 15	44
10	LIÊN KẾ 16	22
11	LIÊN KẾ 17	48
12	LIÊN KẾ 18	54
13	LIÊN KẾ 19	21
14	LIÊN KẾ 20	28
15	LIÊN KẾ 21	13
16	LIÊN KẾ 22	46
17	LIÊN KẾ 23	46
18	LIÊN KẾ 24	46
19	LIÊN KẾ 25	46
20	LIÊN KẾ 27	15
21	LIÊN KẾ 36	47
22	LIÊN KẾ 37	52
23	LIÊN KẾ 38	56
24	LIÊN KẾ 39	60
25	LIÊN KẾ 40	60
26	LIÊN KẾ 47	46
27	LIÊN KẾ 48	16
28	LIÊN KẾ 49	46
29	LIÊN KẾ 51	16



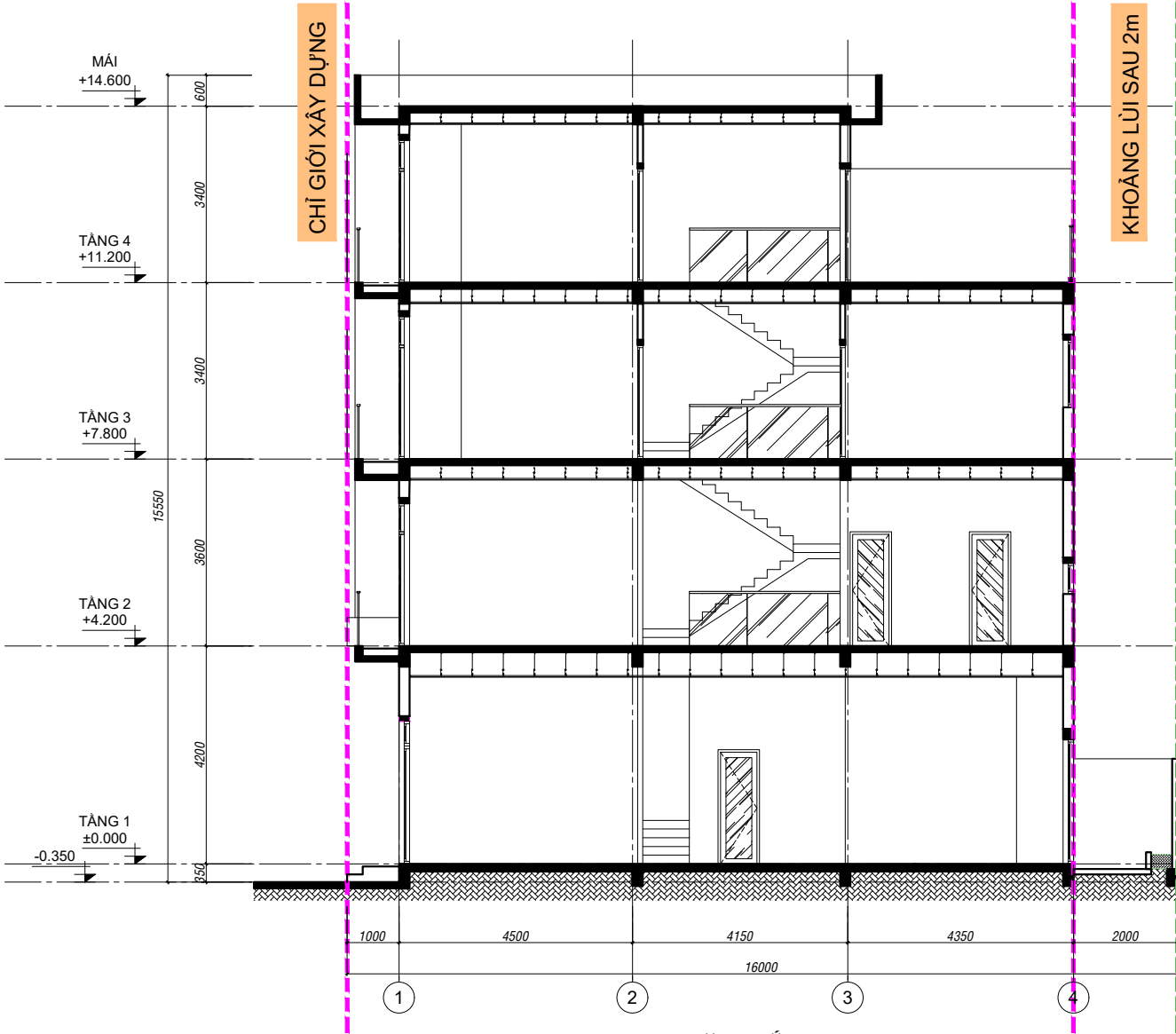




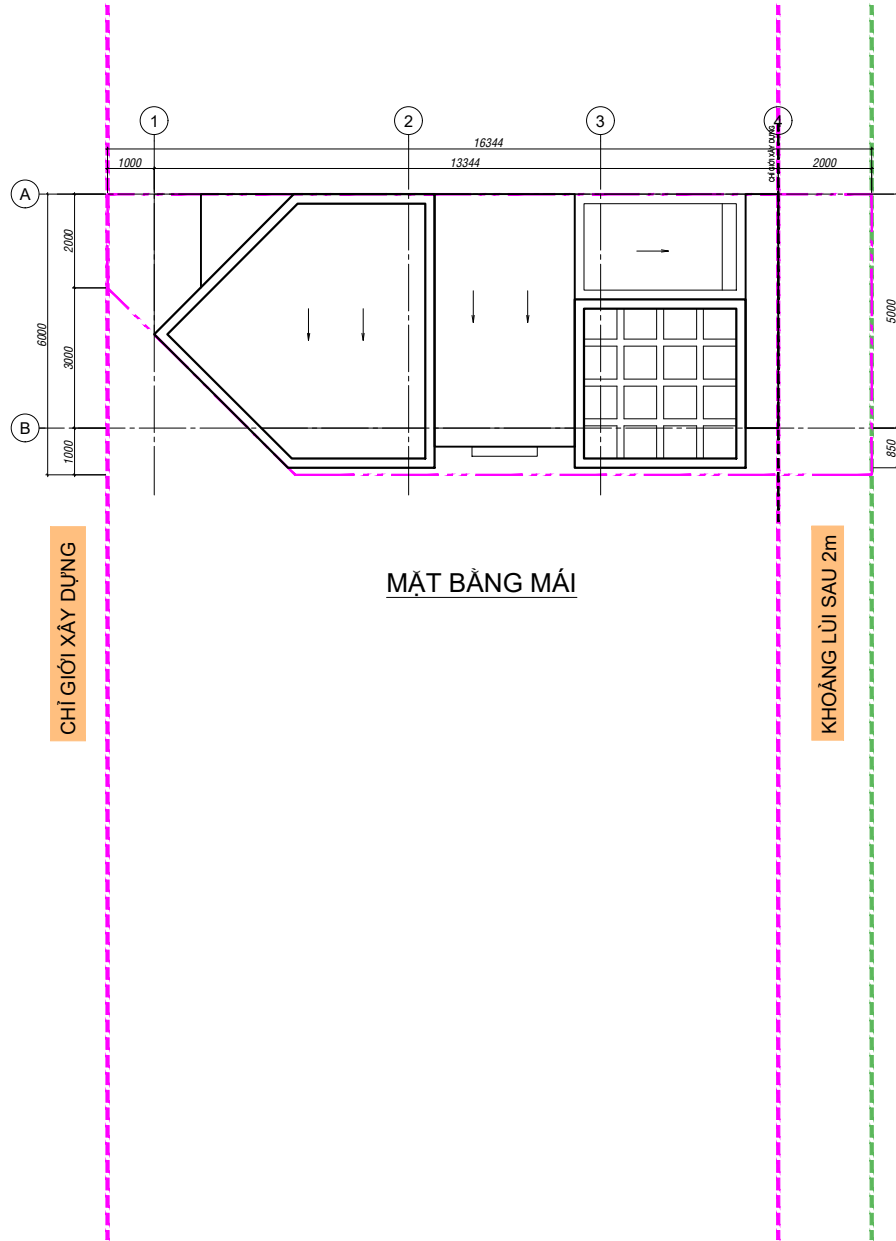
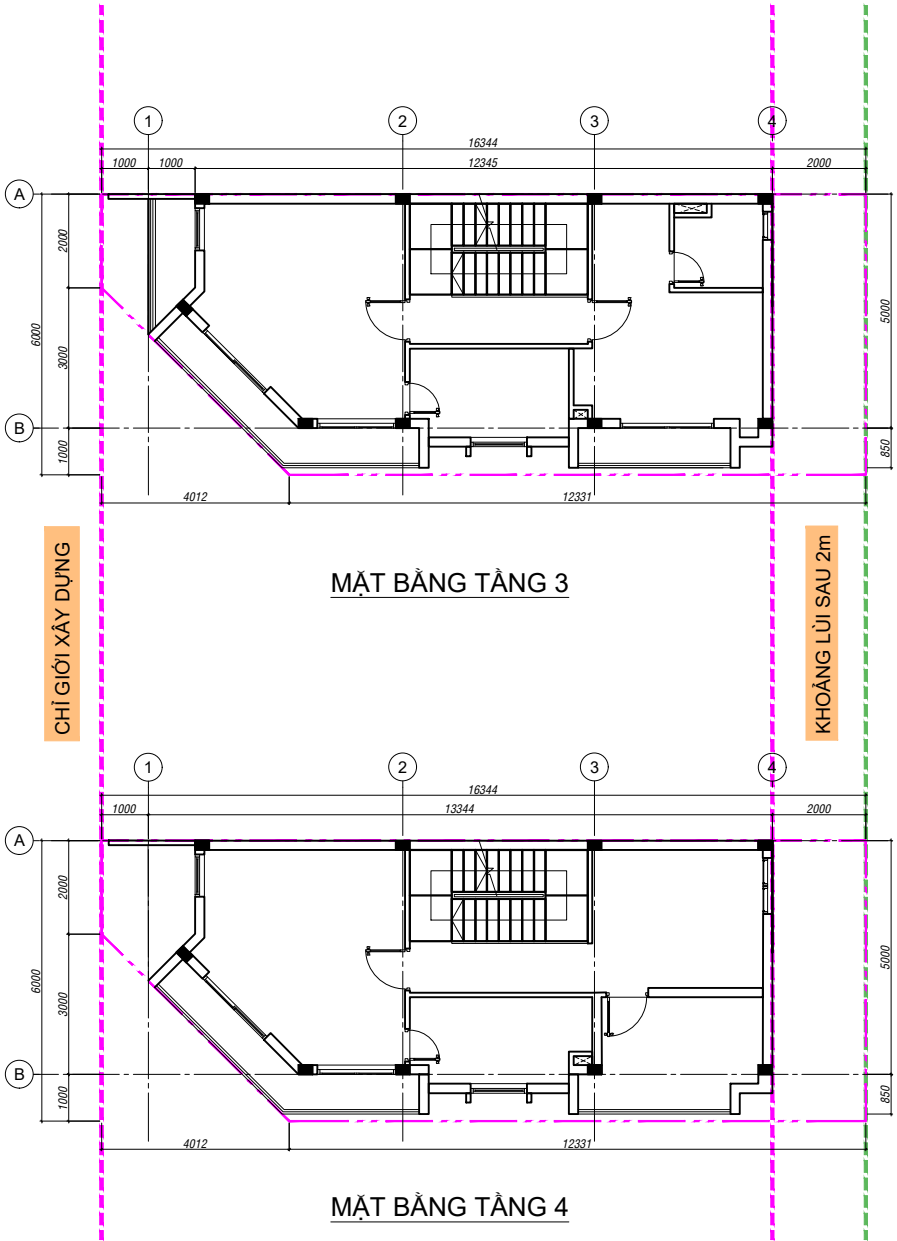
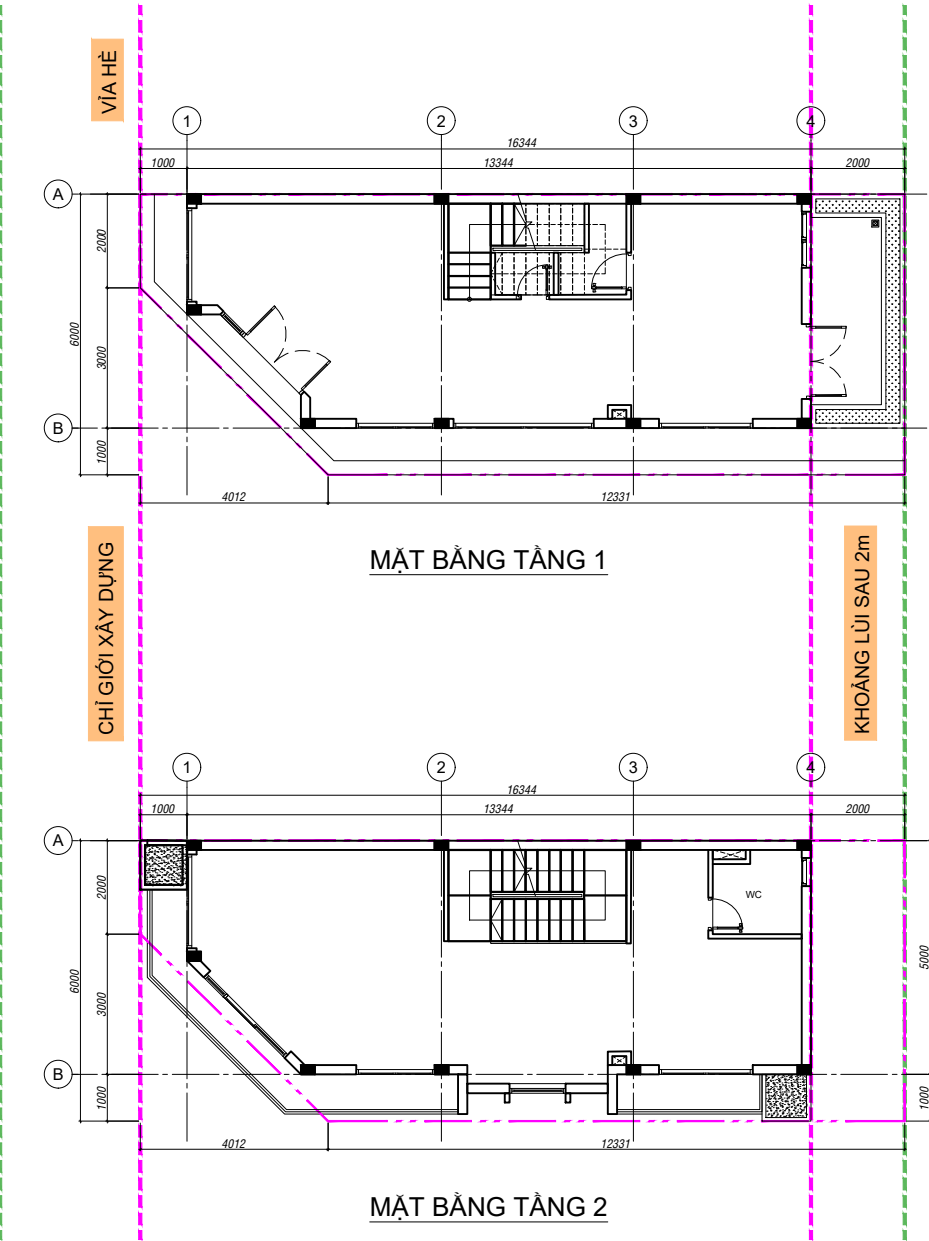
MẶT ĐỨNG TRỰC A-B

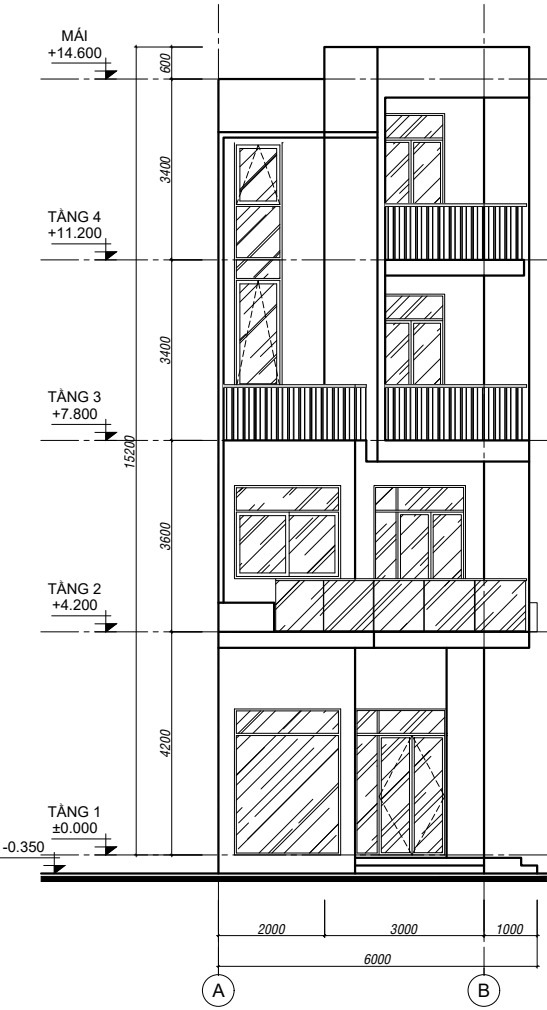


MẶT ĐỨNG TRỰC B-A



MẶT CẮT

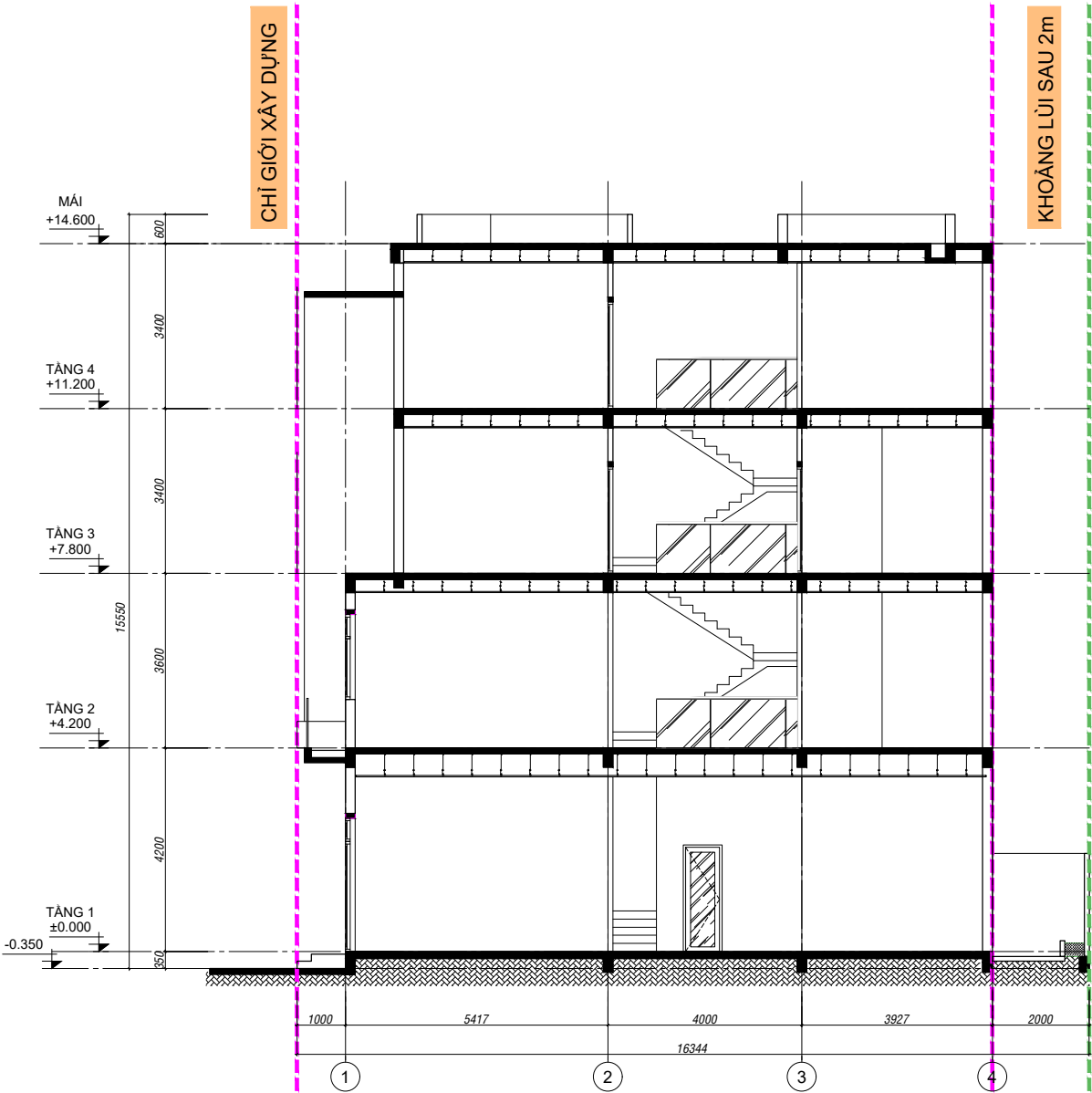




MẶT ĐỨNG TRỤC A-B

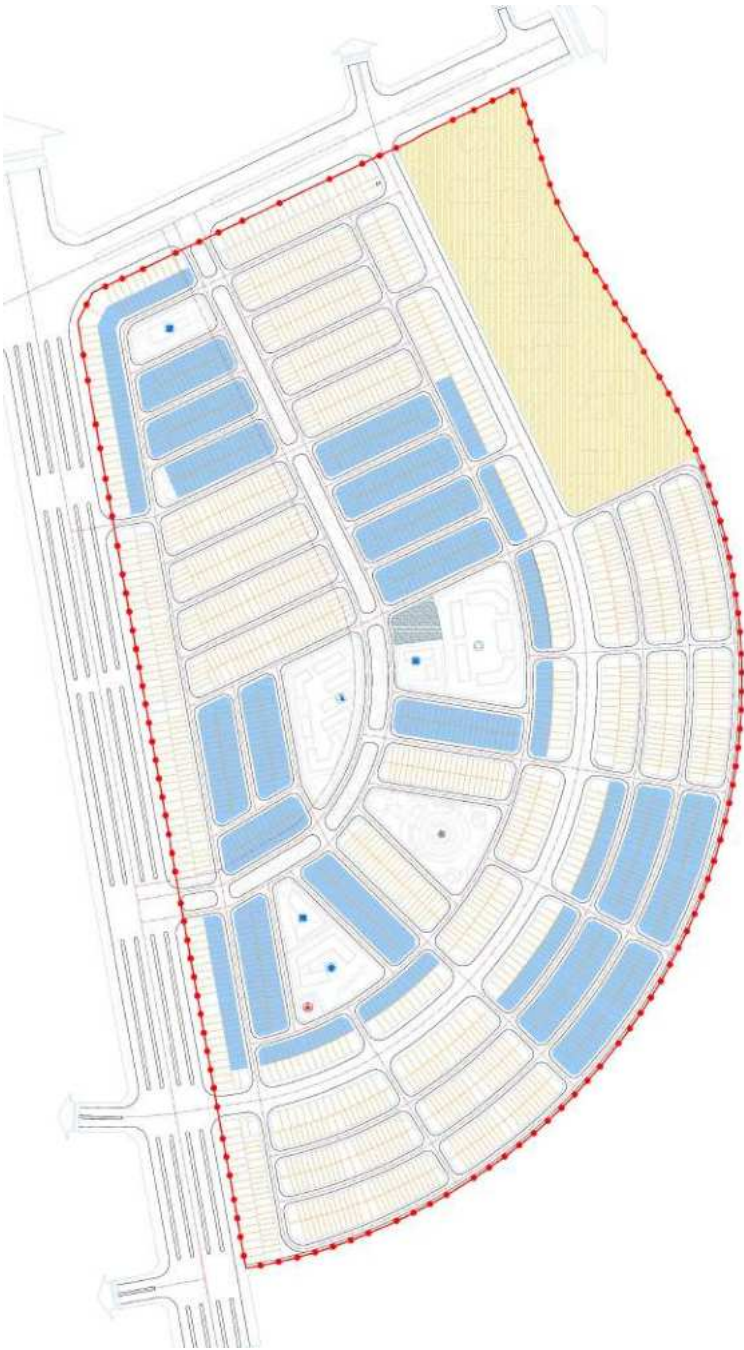


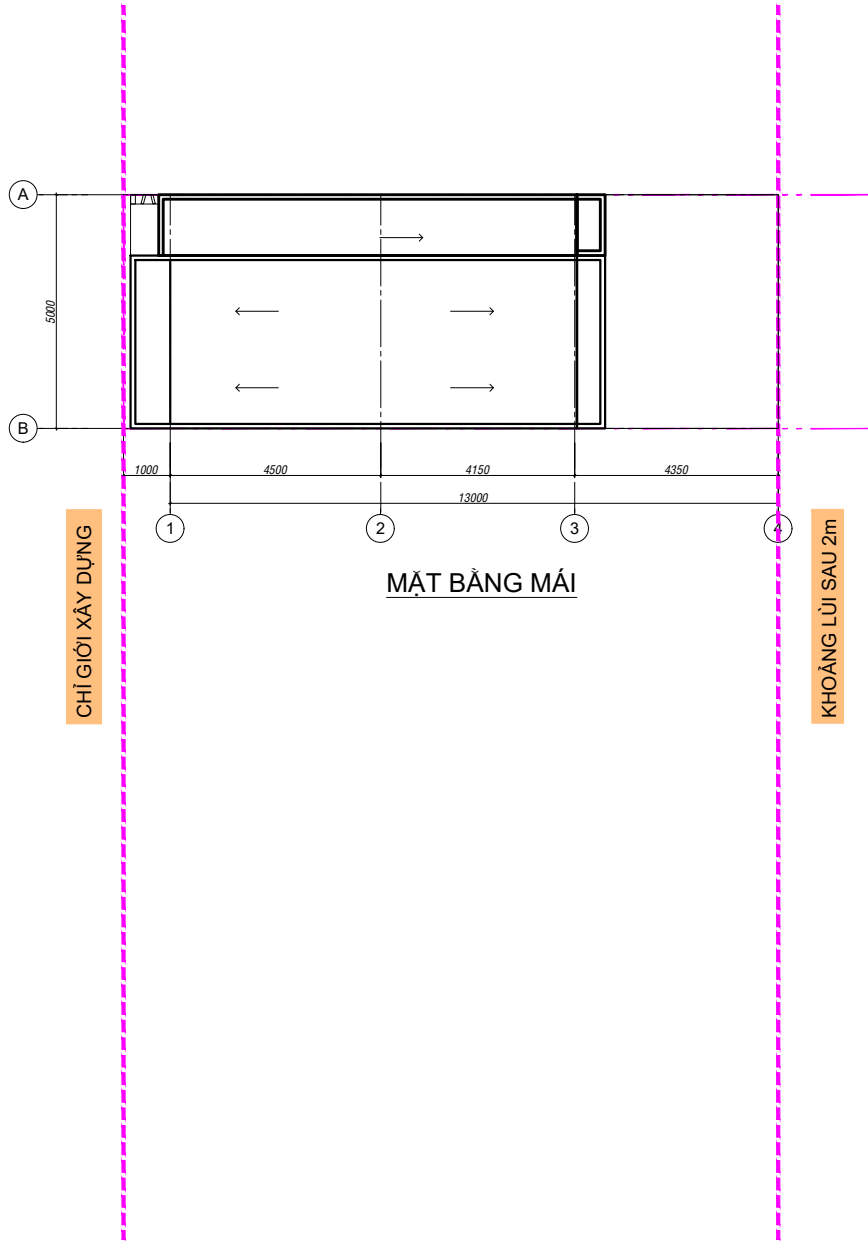
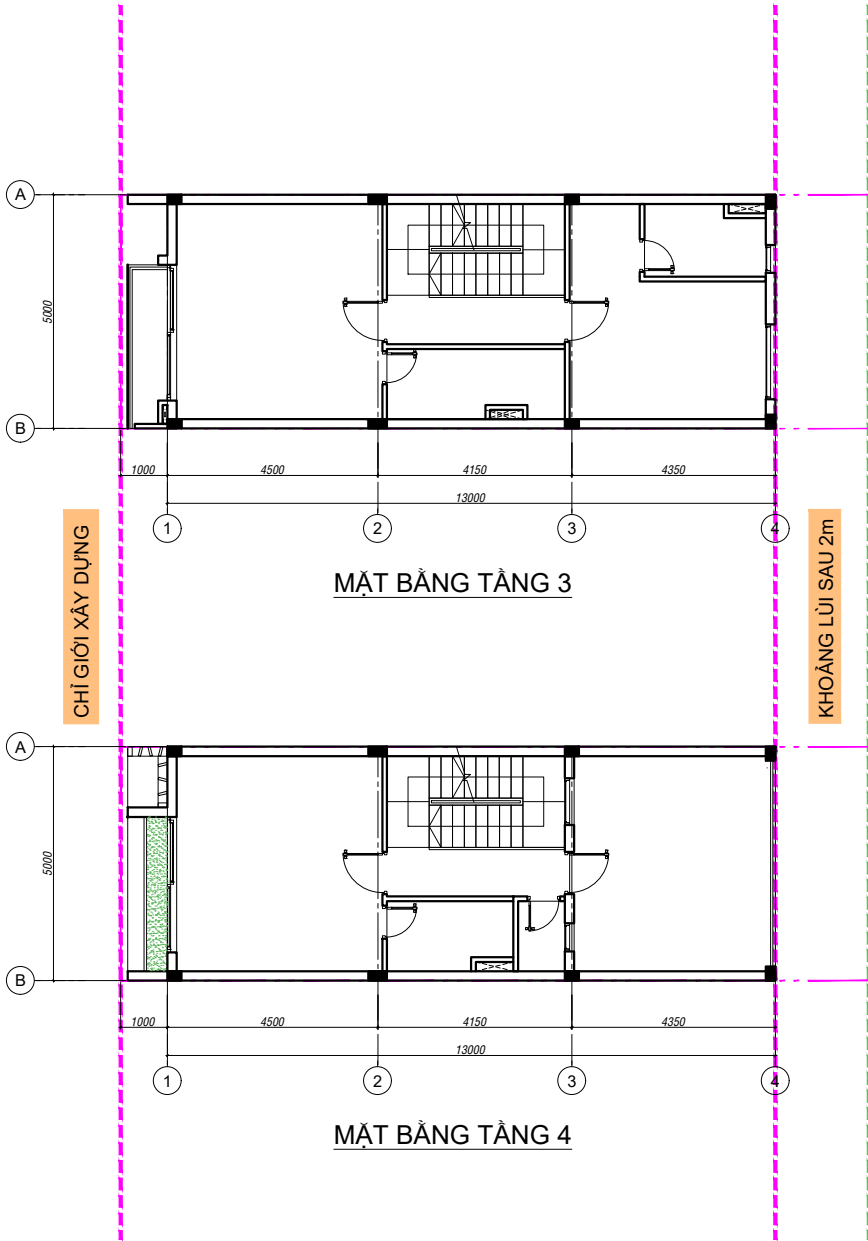
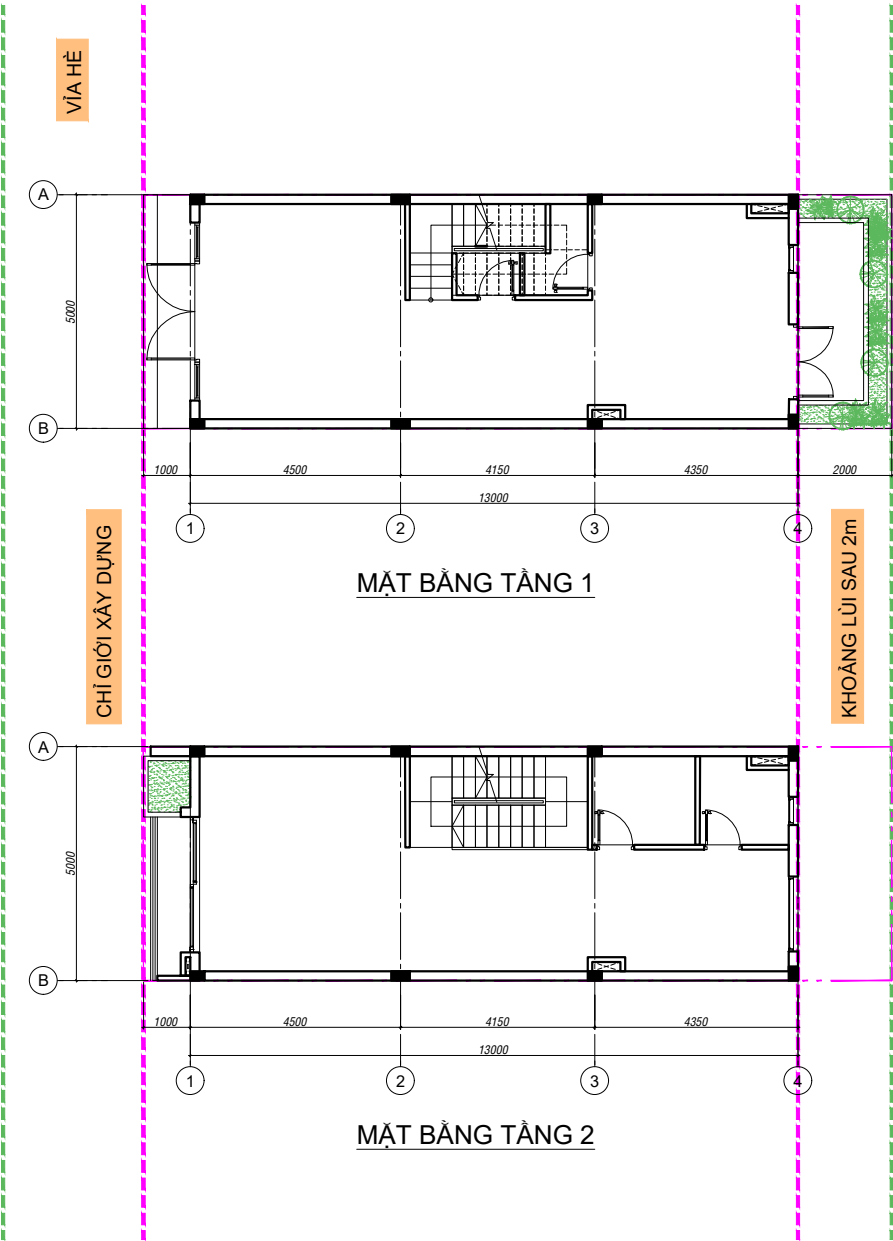
MẶT ĐỨNG TRỤC 1 - 4

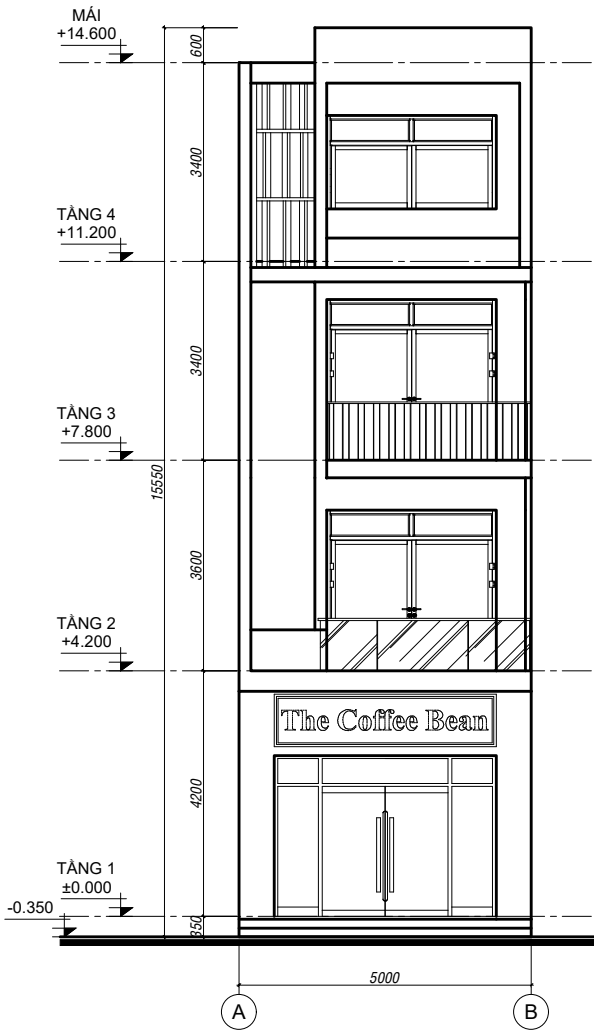


MẶT CẮT

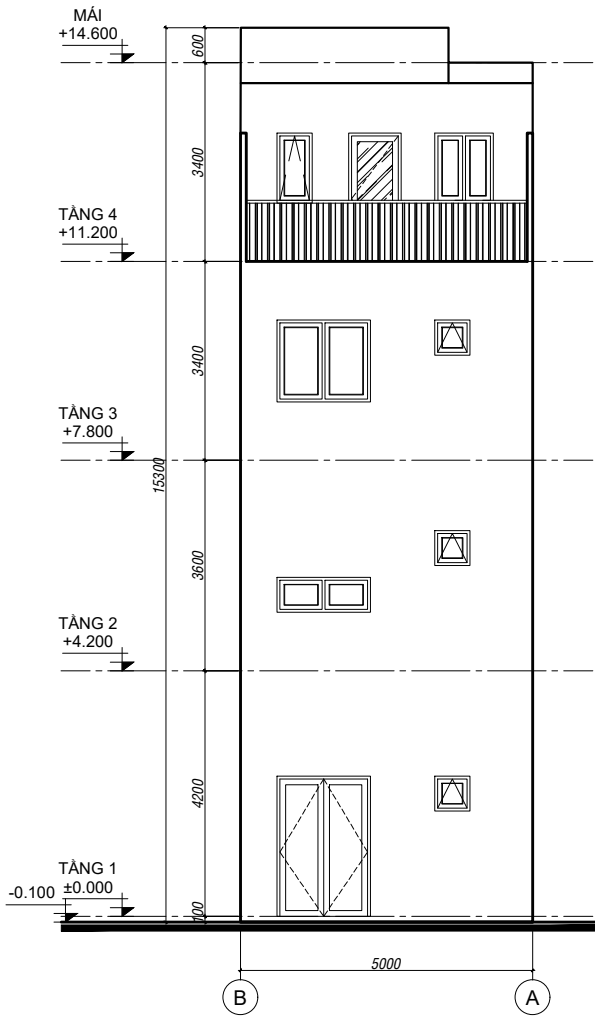
MẪU NHÀ LIÊN KÉ 02		
STT	TÊN	SỐ LƯỢNG LÔ
1	LIÊN KÉ 07	20
2	LIÊN KÉ 08	45
3	LIÊN KÉ 09	51
4	LIÊN KÉ 10	20
5	LIÊN KÉ 11	44
6	LIÊN KÉ 12	48
7	LIÊN KÉ 26	46
8	LIÊN KÉ 27	13
9	LIÊN KÉ 28	46
10	LIÊN KÉ 29	46
11	LIÊN KÉ 30	46
12	LIÊN KÉ 31	13
13	LIÊN KÉ 32	48
14	LIÊN KÉ 33	35
15	LIÊN KÉ 34	39
16	LIÊN KÉ 35	40
17	LIÊN KÉ 41	40
18	LIÊN KÉ 42	38
19	LIÊN KÉ 43	32
20	LIÊN KÉ 44	17
21	LIÊN KÉ 45	15
22	LIÊN KÉ 46	46
23	LIÊN KÉ 50	46
24	LIÊN KÉ 52	16
25	LIÊN KÉ 53	16
26	LIÊN KÉ 54	48
27	LIÊN KÉ 55	26



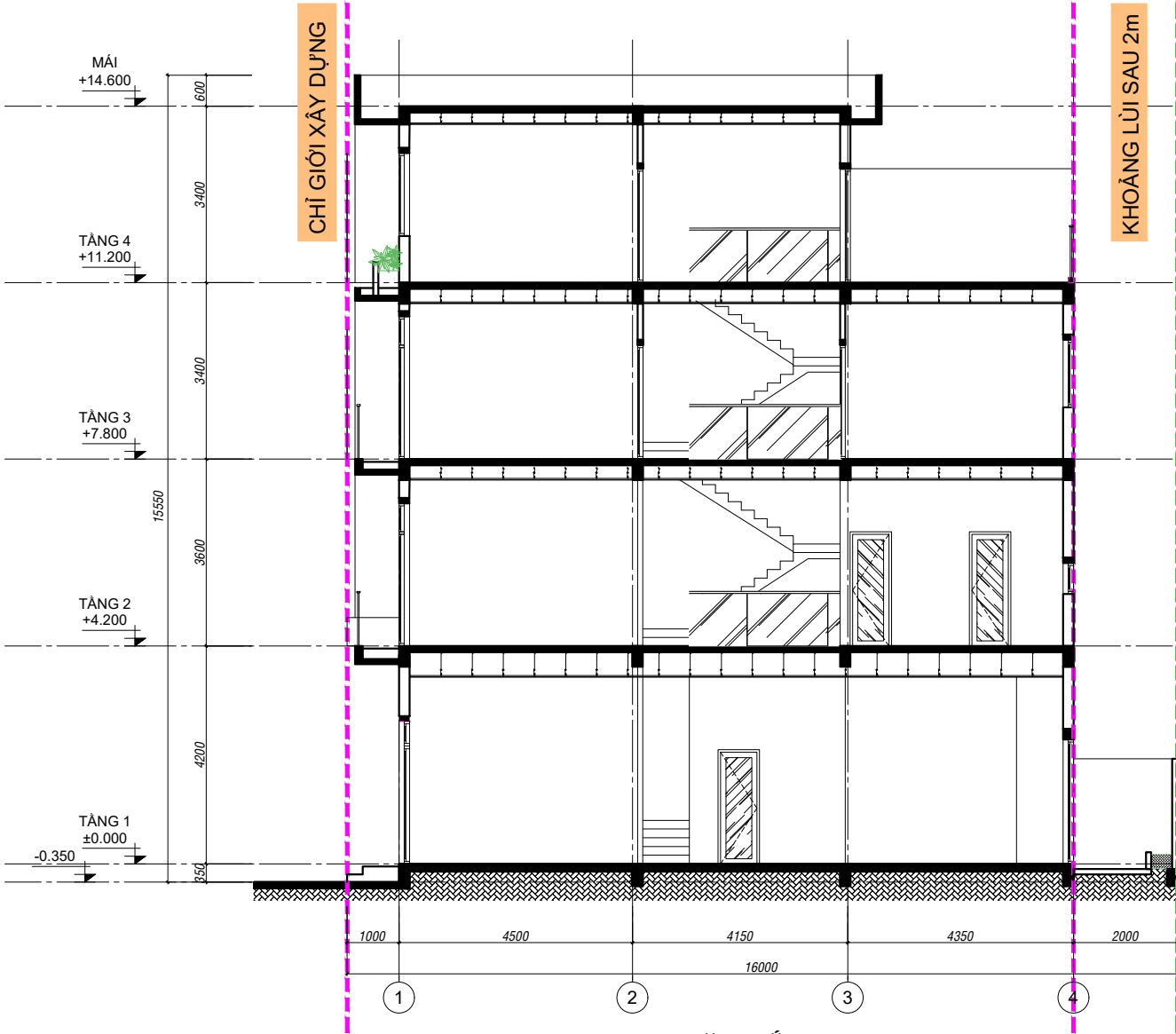




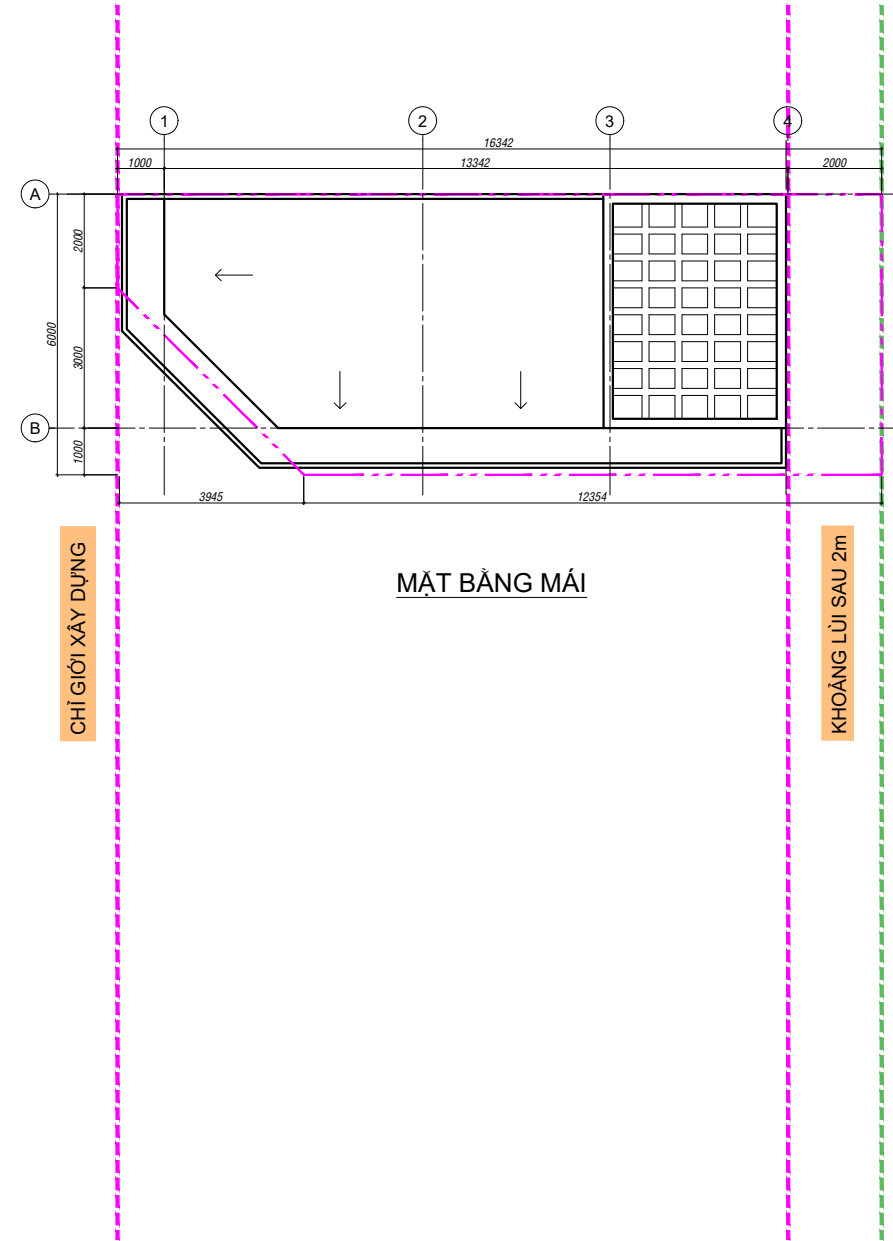
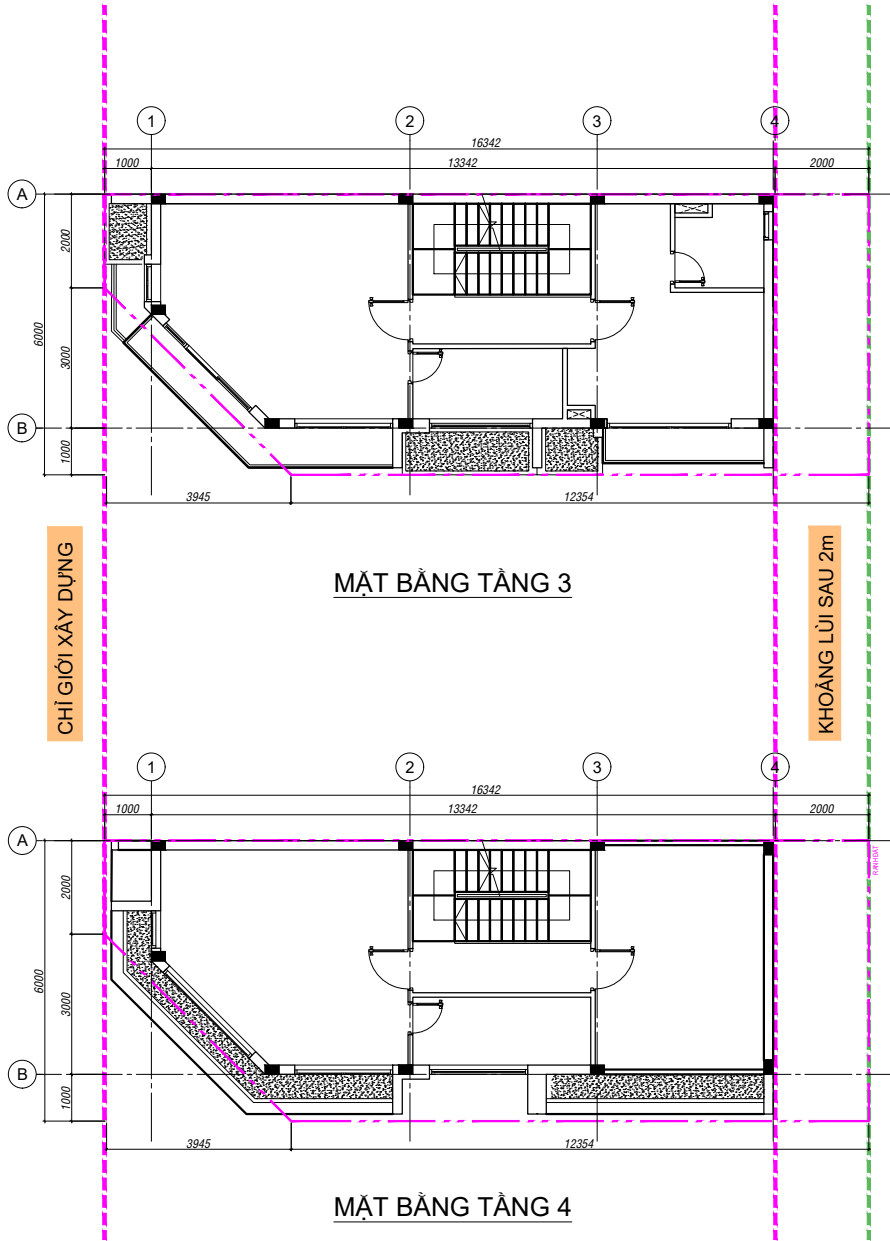
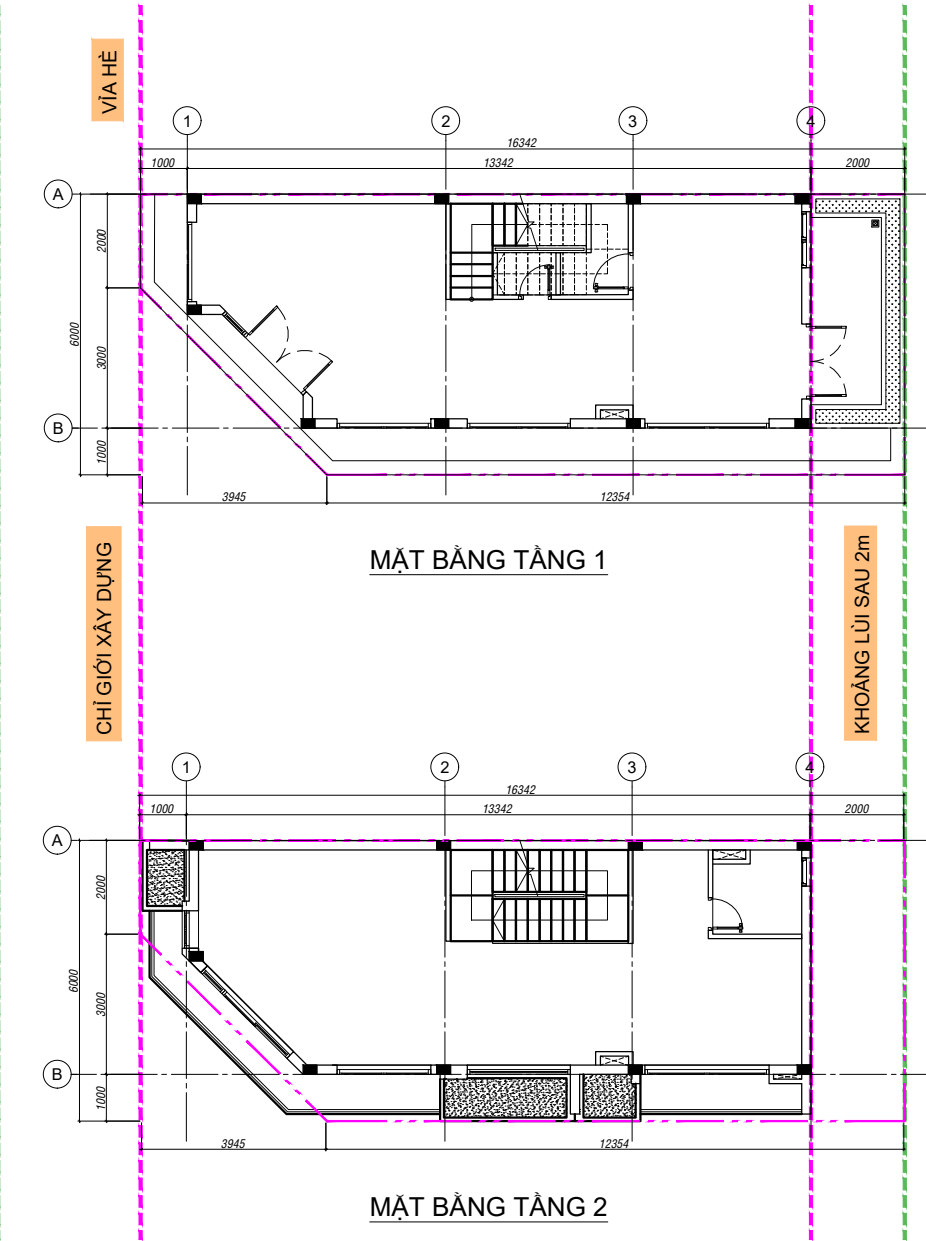
MẶT ĐỨNG TRỰC A-B

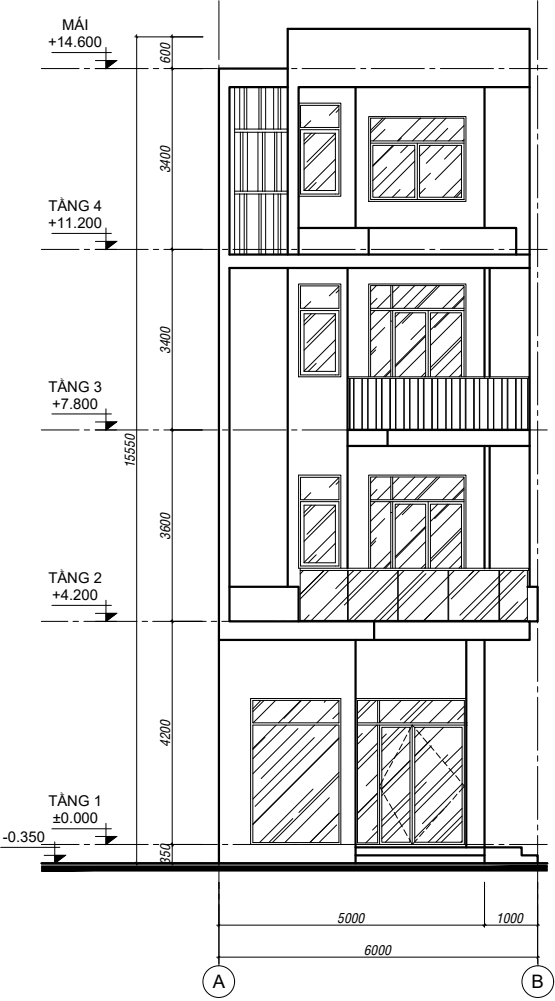


MẶT ĐỨNG TRỰC B-A



MẶT CẮT

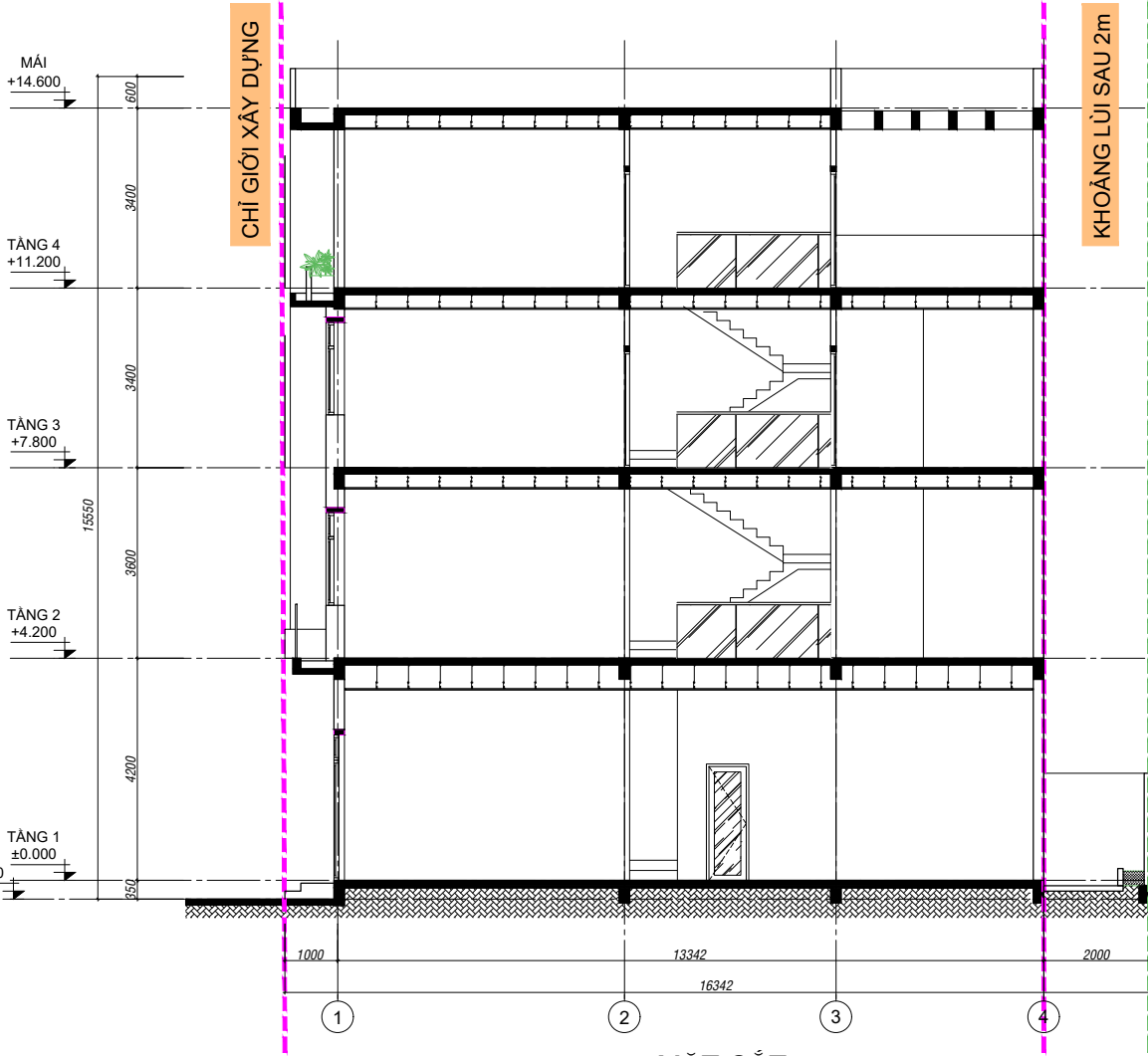




MẶT ĐỨNG TRỤC A-B



MẶT ĐỨNG TRỤC 1-4



MẶT CẮT

2

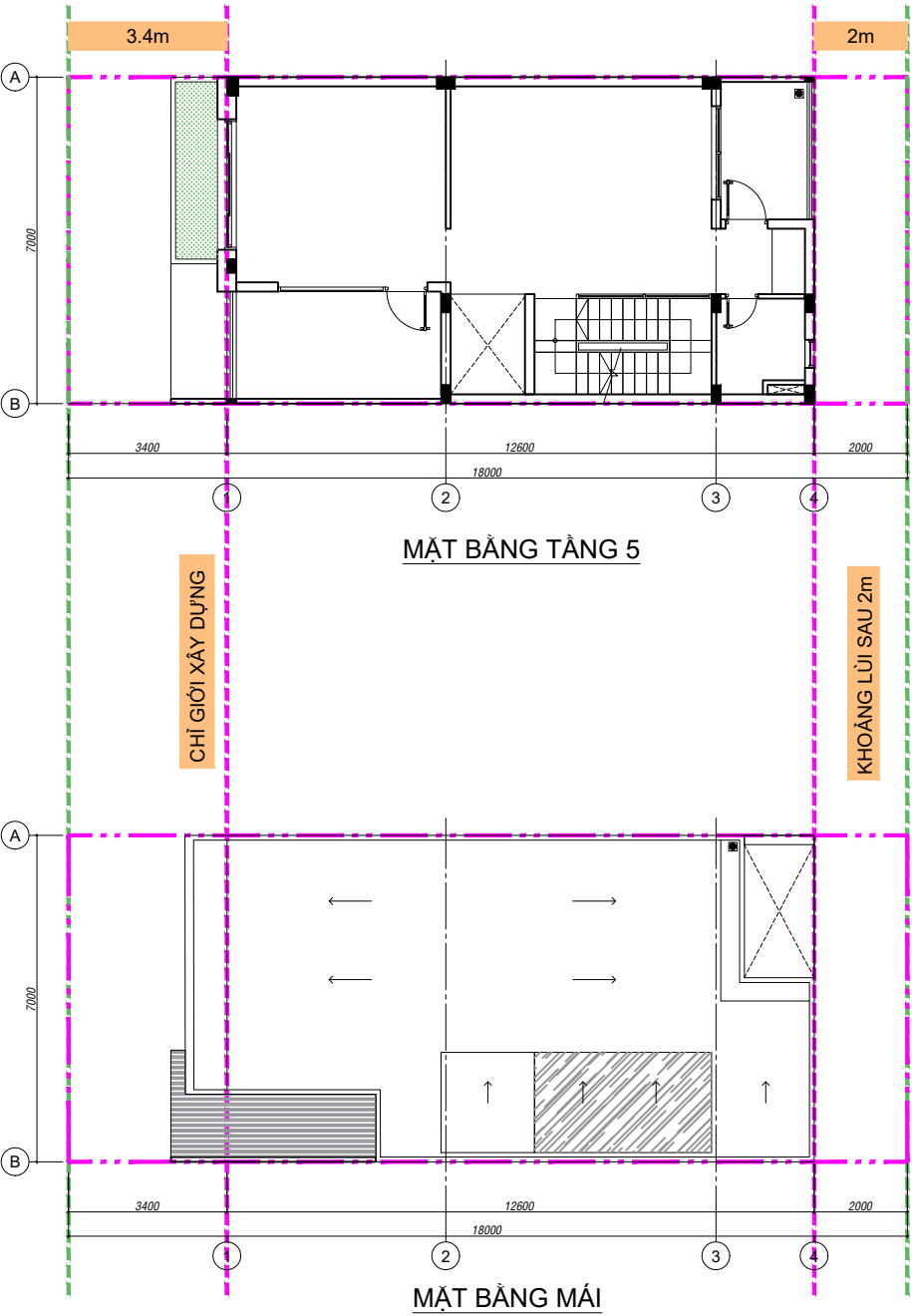
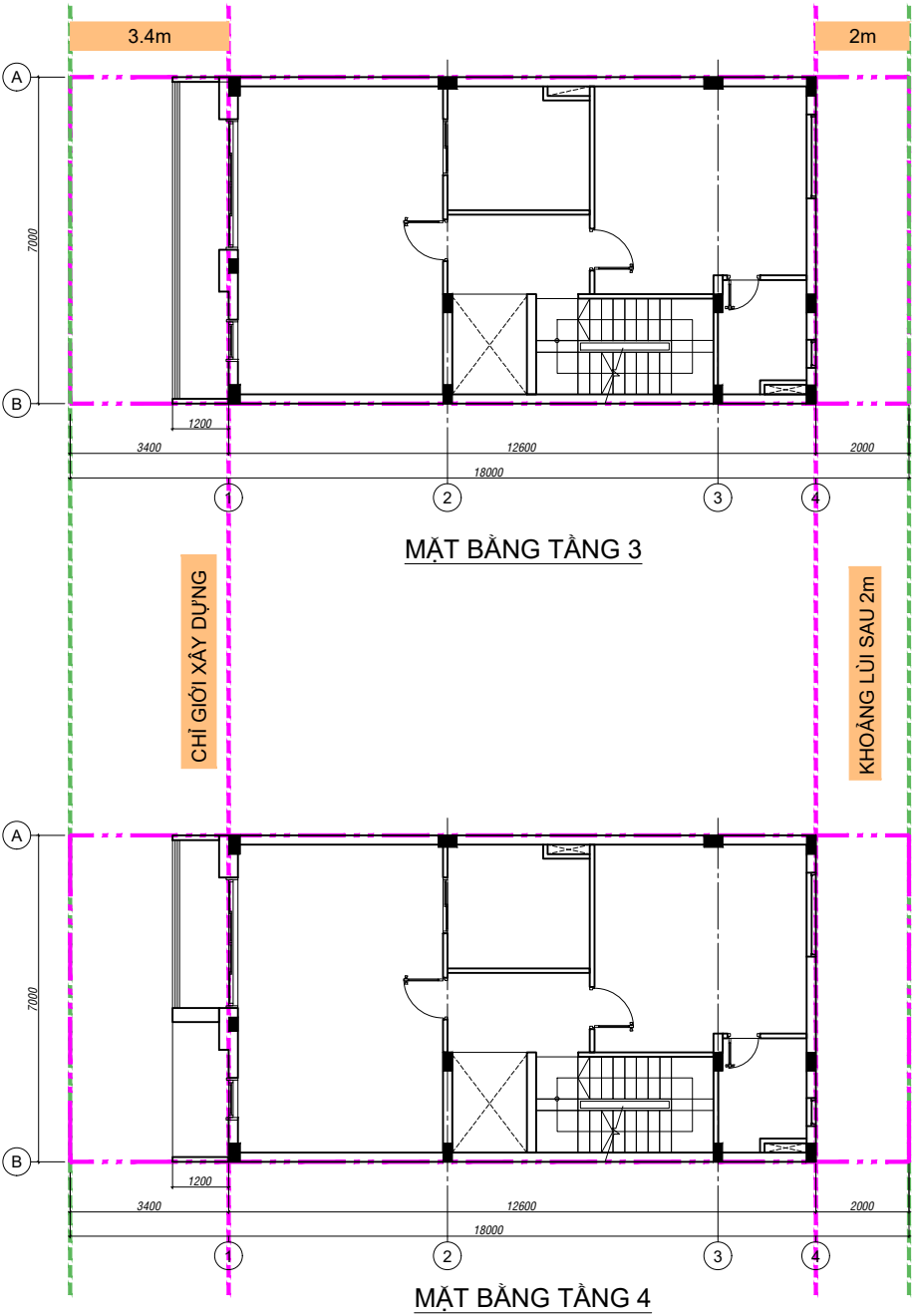
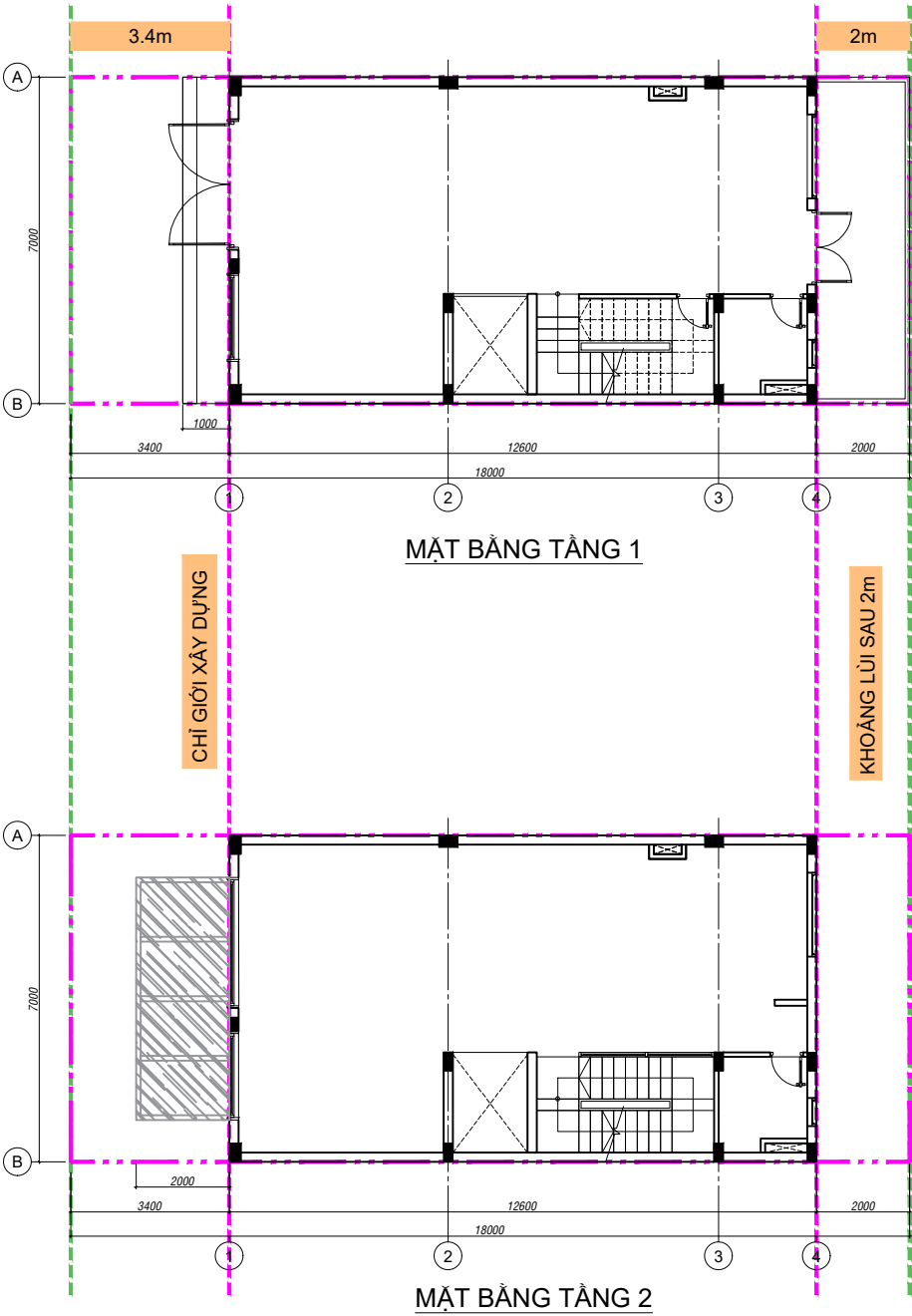
MẪU NHÀ BIỆT THỰ



PHÂN KHU 9

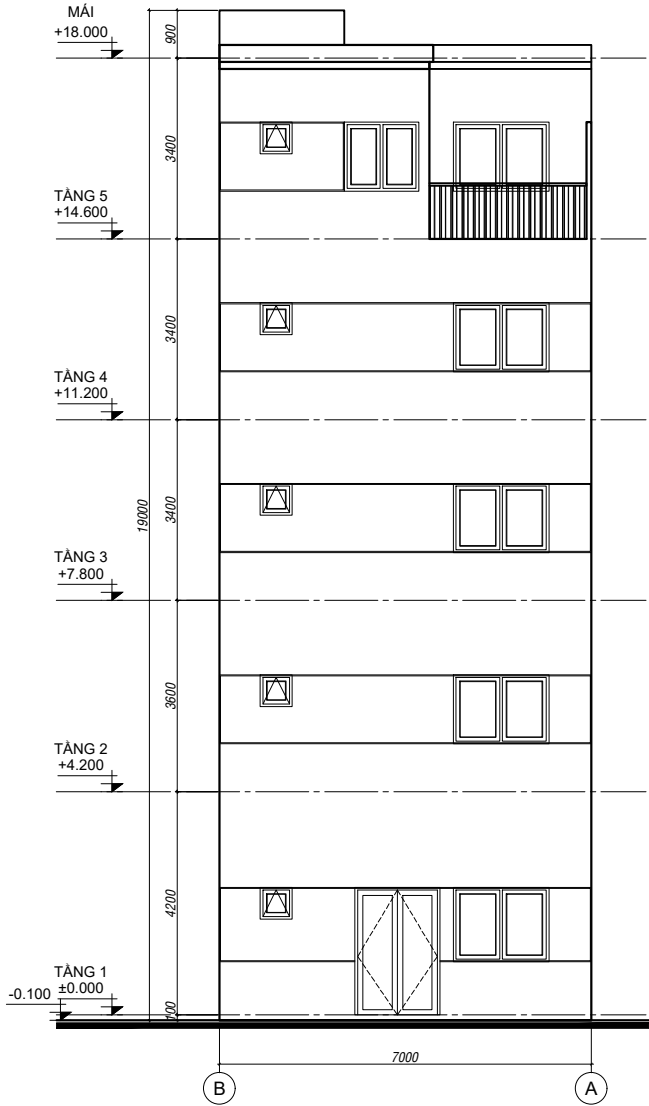
MẪU NHÀ BIỆT THỰ		
STT	TÊN	SỐ LƯỢNG LÔ
1	BT01	15
2	BT02	13
3	BT03	14
4	BT04	14
5	BT05	13
6	BT06	15
7	BT07	24
8	BT08	10
9	BT09	22
10	BT10	10
11	BT11	13
12	BT12	12
13	BT13	12
14	BT14	12
15	BT15	12
16	BT16	13
17	BT17	21
18	BT18	24
19	BT19	45
20	BT20	37



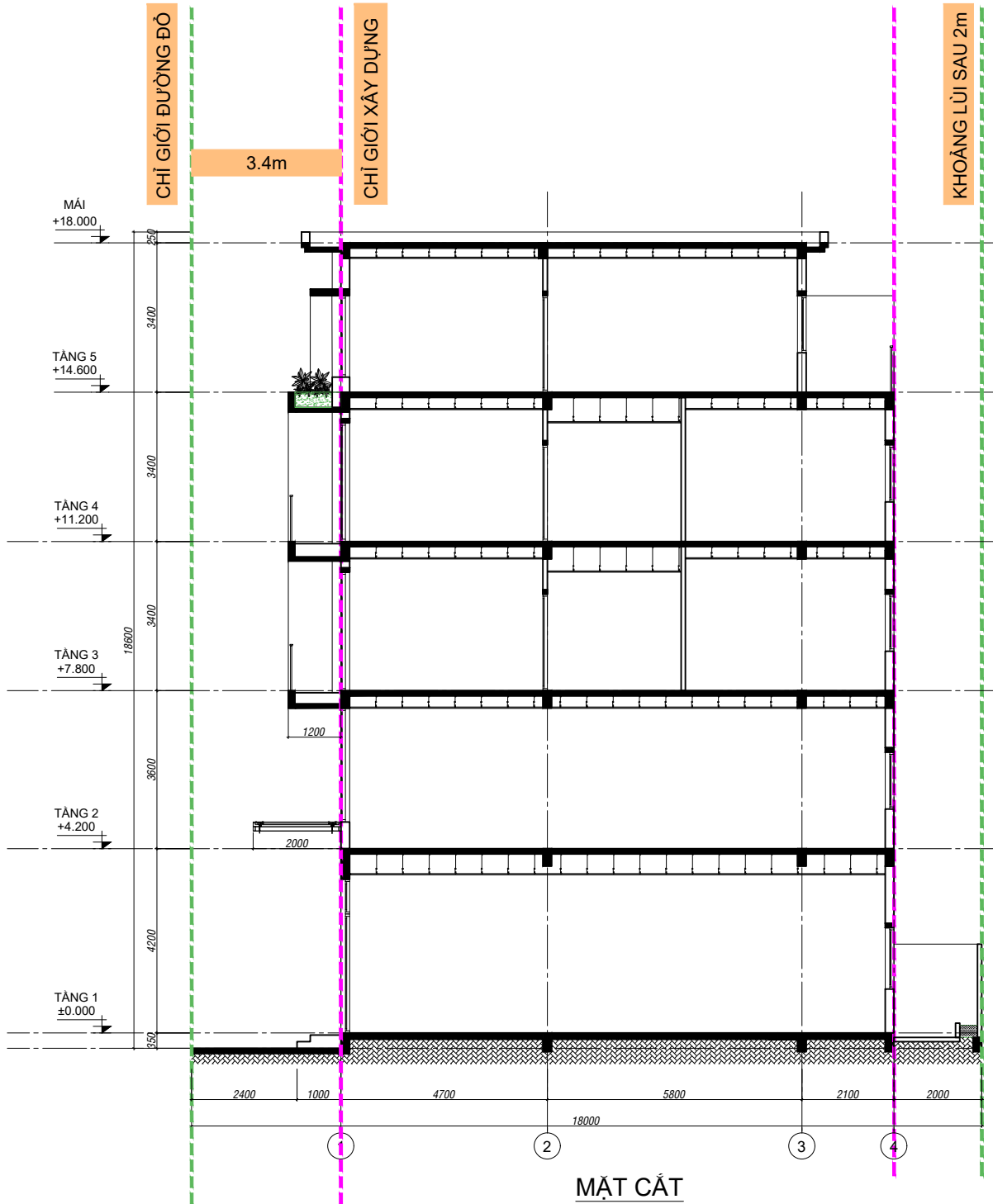




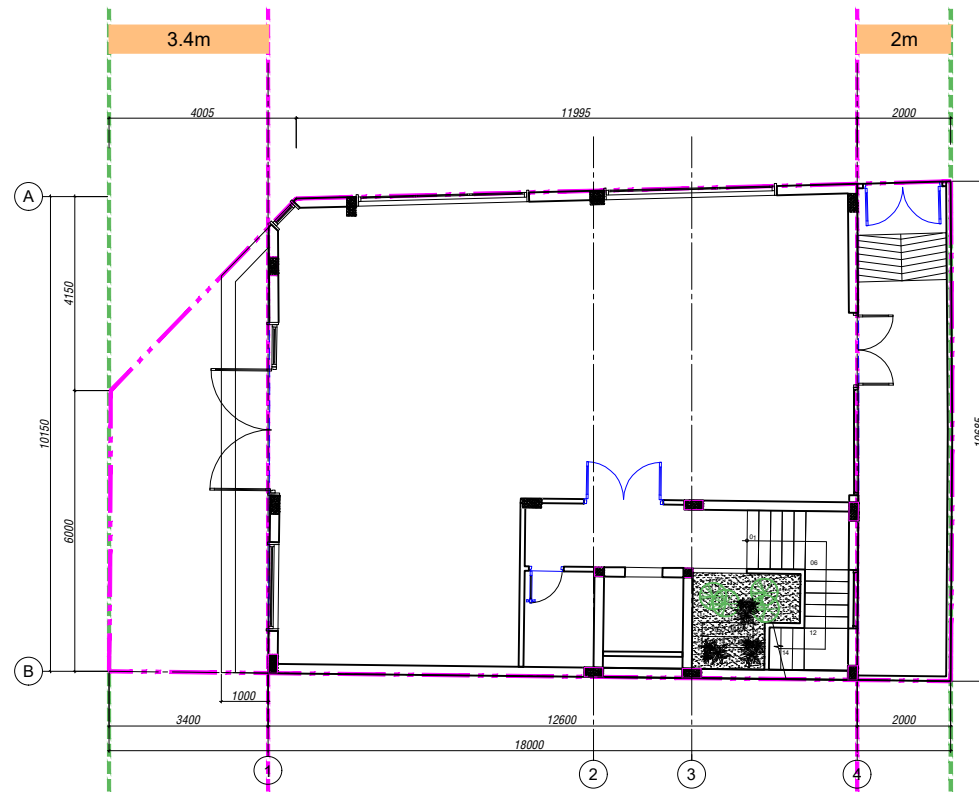
MẶT ĐỨNG TRỰC A-B



MẶT ĐỨNG TRỰC B-A



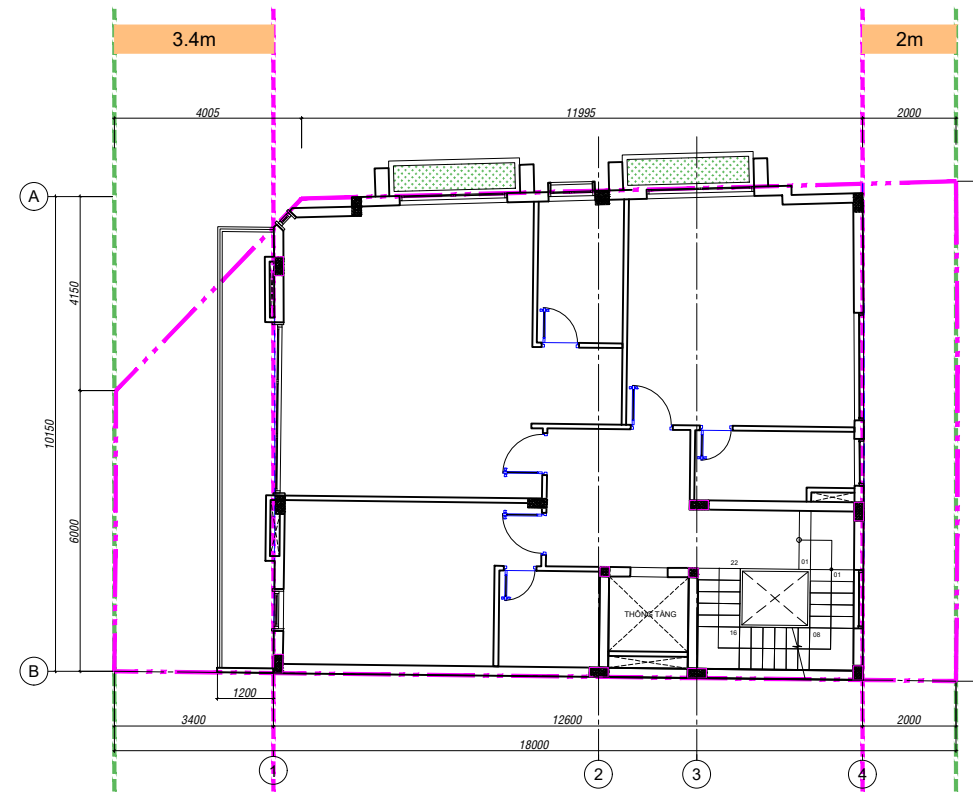
MẶT CẮT



MẶT BẰNG TẦNG 1

CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

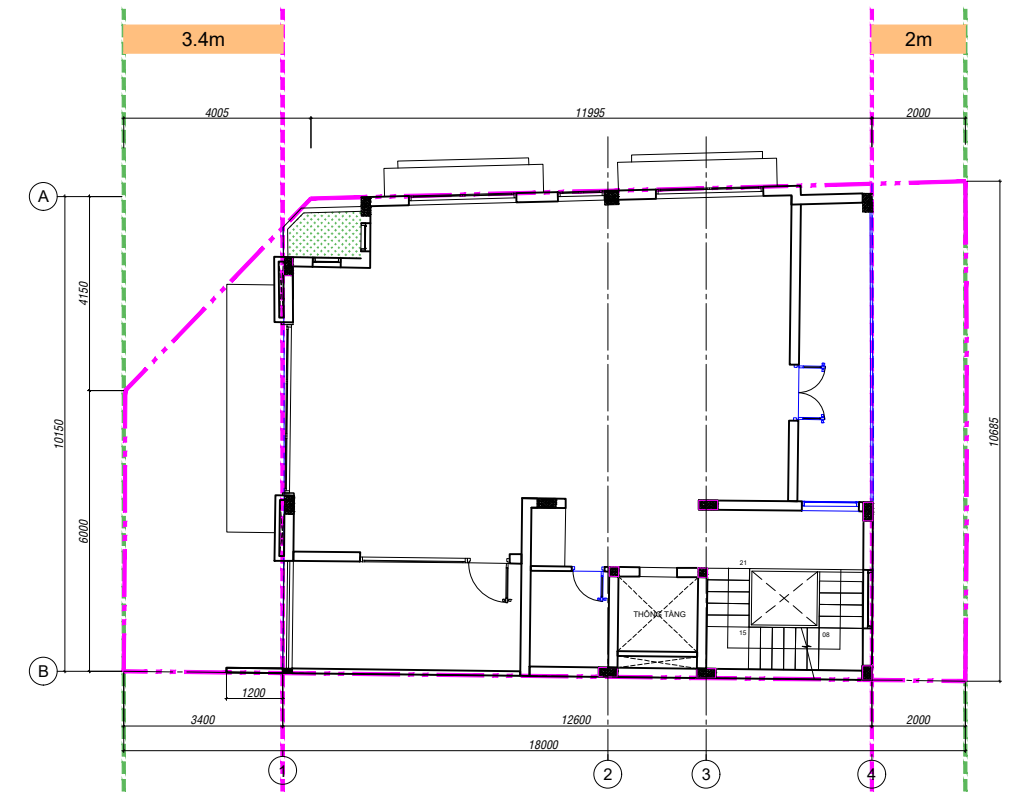
KHOẢNG LÙI SAU 2m



MẶT BẰNG TẦNG 3

CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

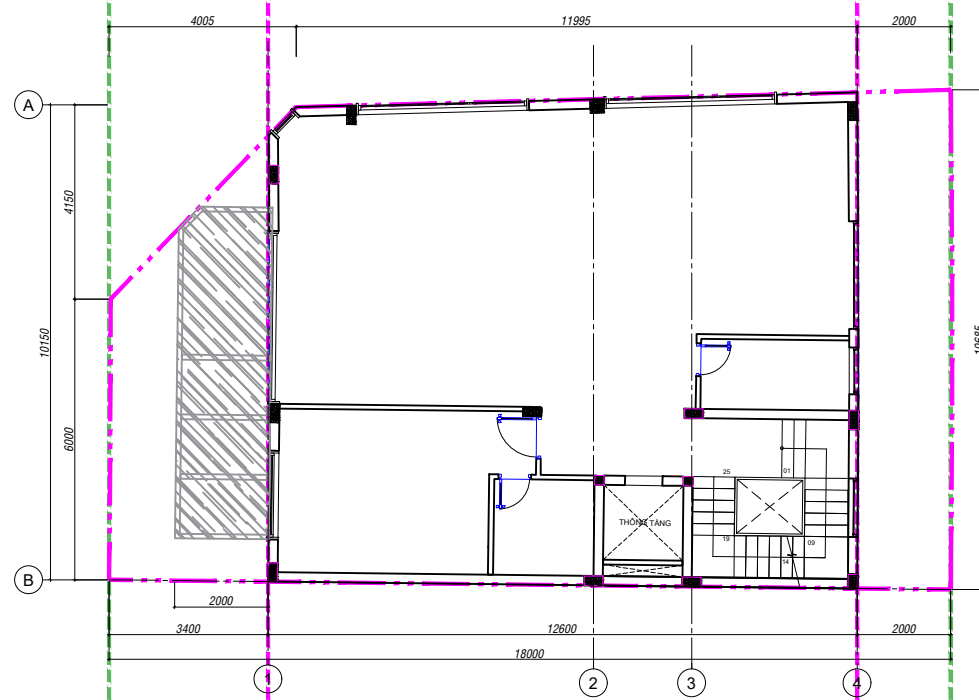
KHOẢNG LÙI SAU 2m



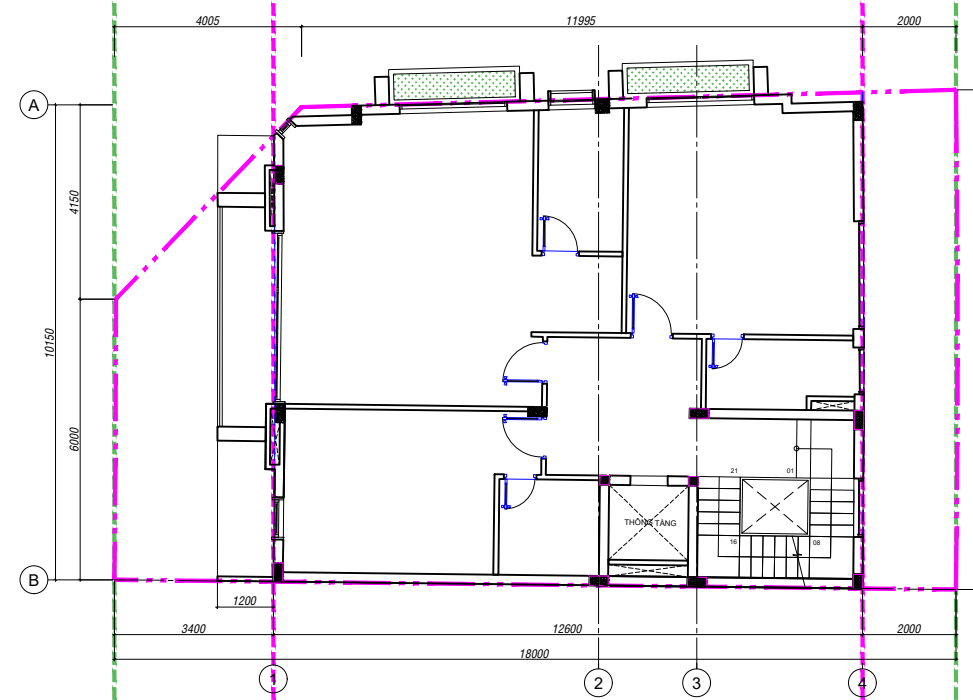
MẶT BẰNG TẦNG 5

CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

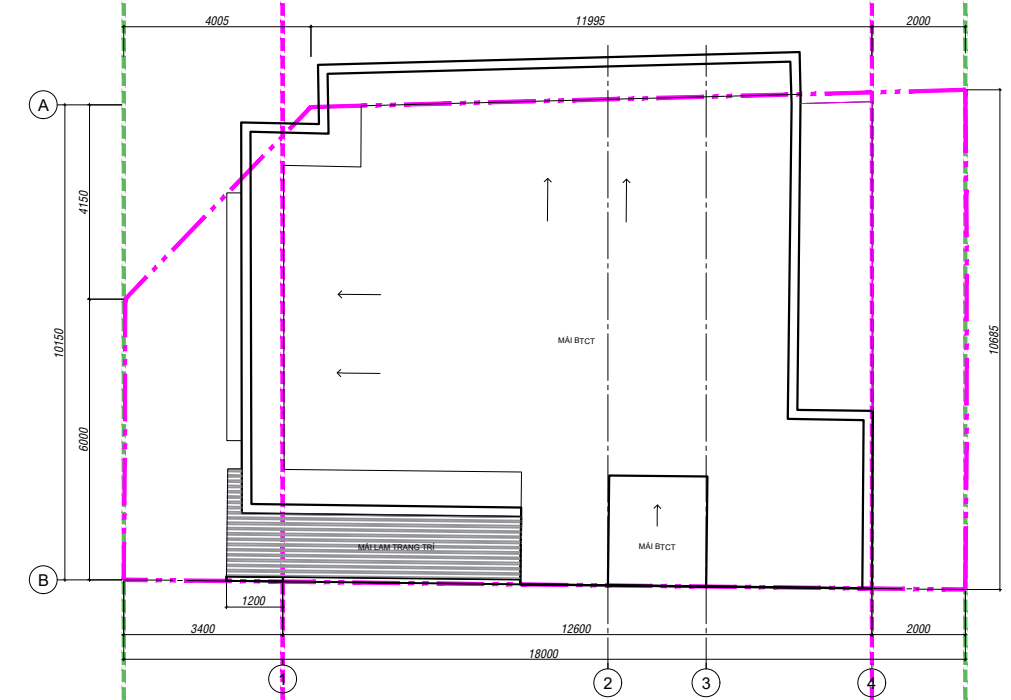
KHOANG LUI SAU 2m



MẶT BẰNG TẦNG 2

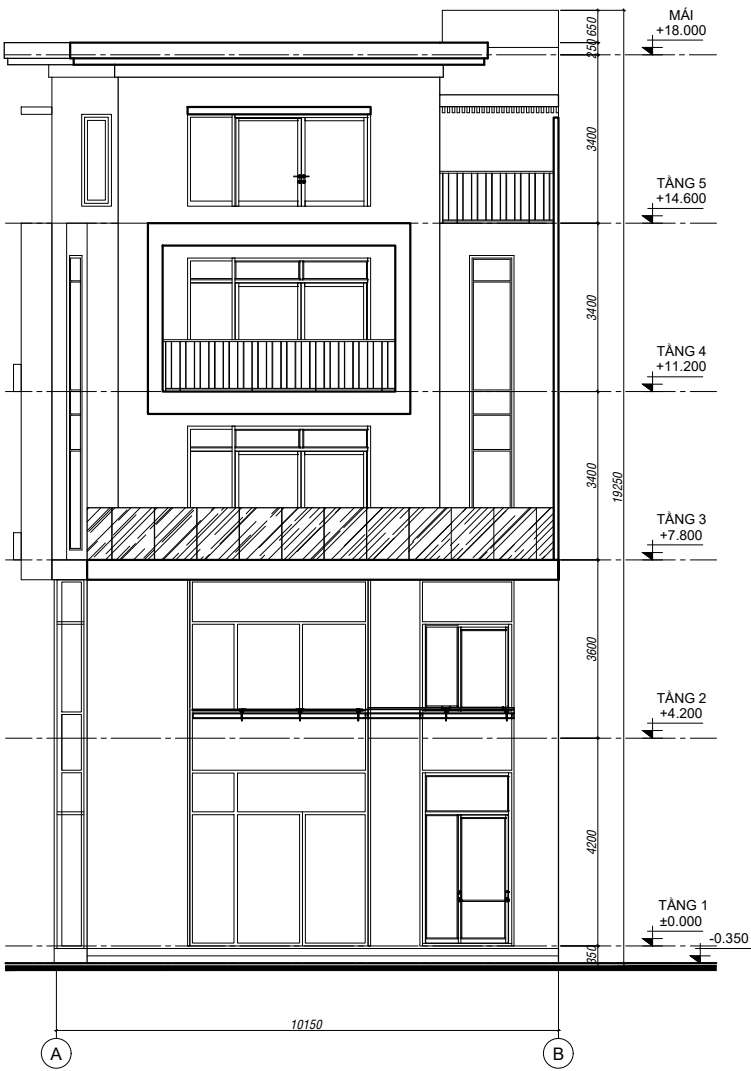


MẶT BẰNG TẦNG 4



MẶT BẰNG MÃI

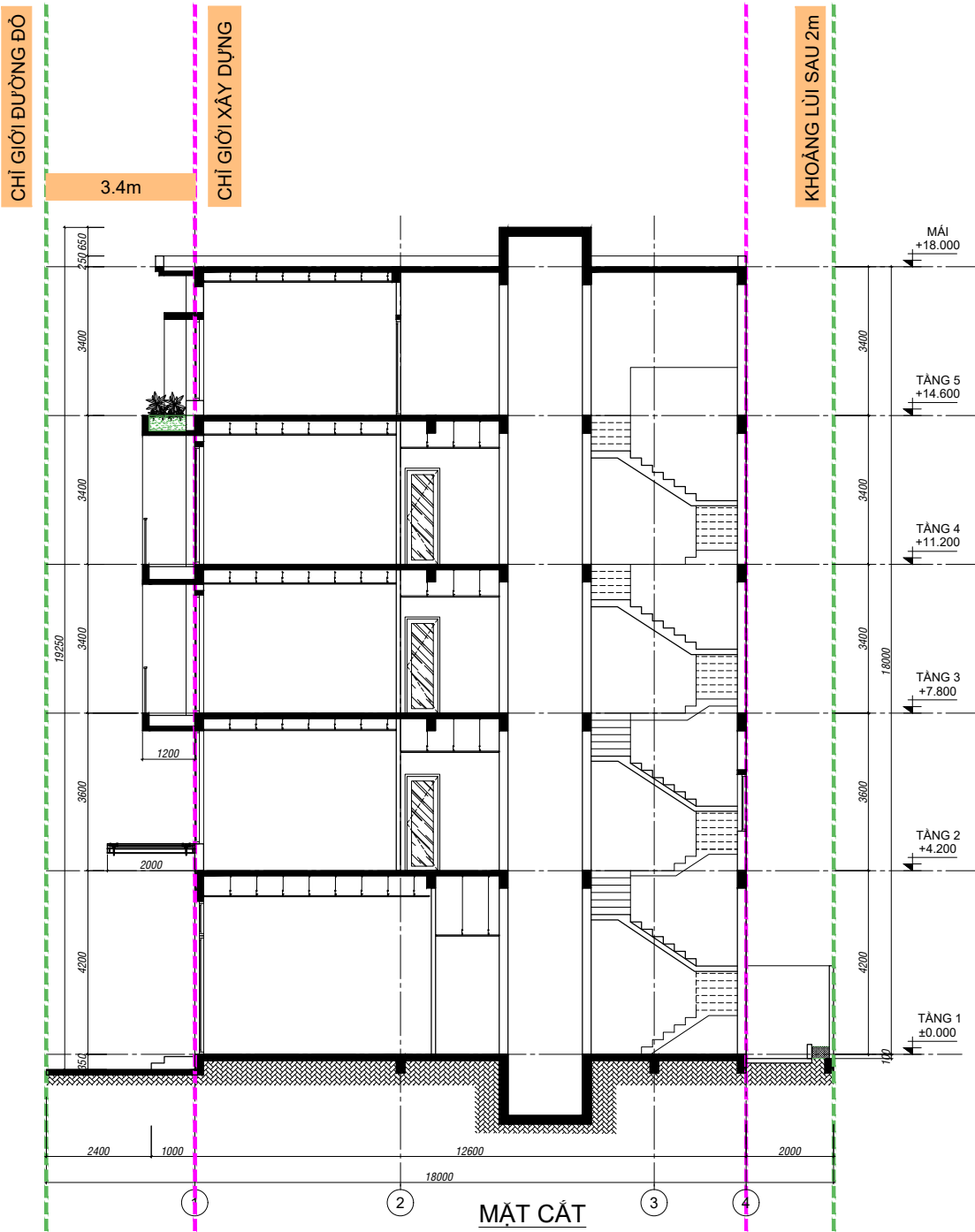
BT04-01



MẶT ĐỨNG TRỰC 4-1



MẶT ĐỨNG TRỰC 4-1



MẶT CẮT

THANK YOU

Creation through Collaboration