



**XÃ NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI**  
**TỔNG DIỆN TÍCH: 9 HA**  
**SỐ TẦNG CAO: 12 TẦNG**

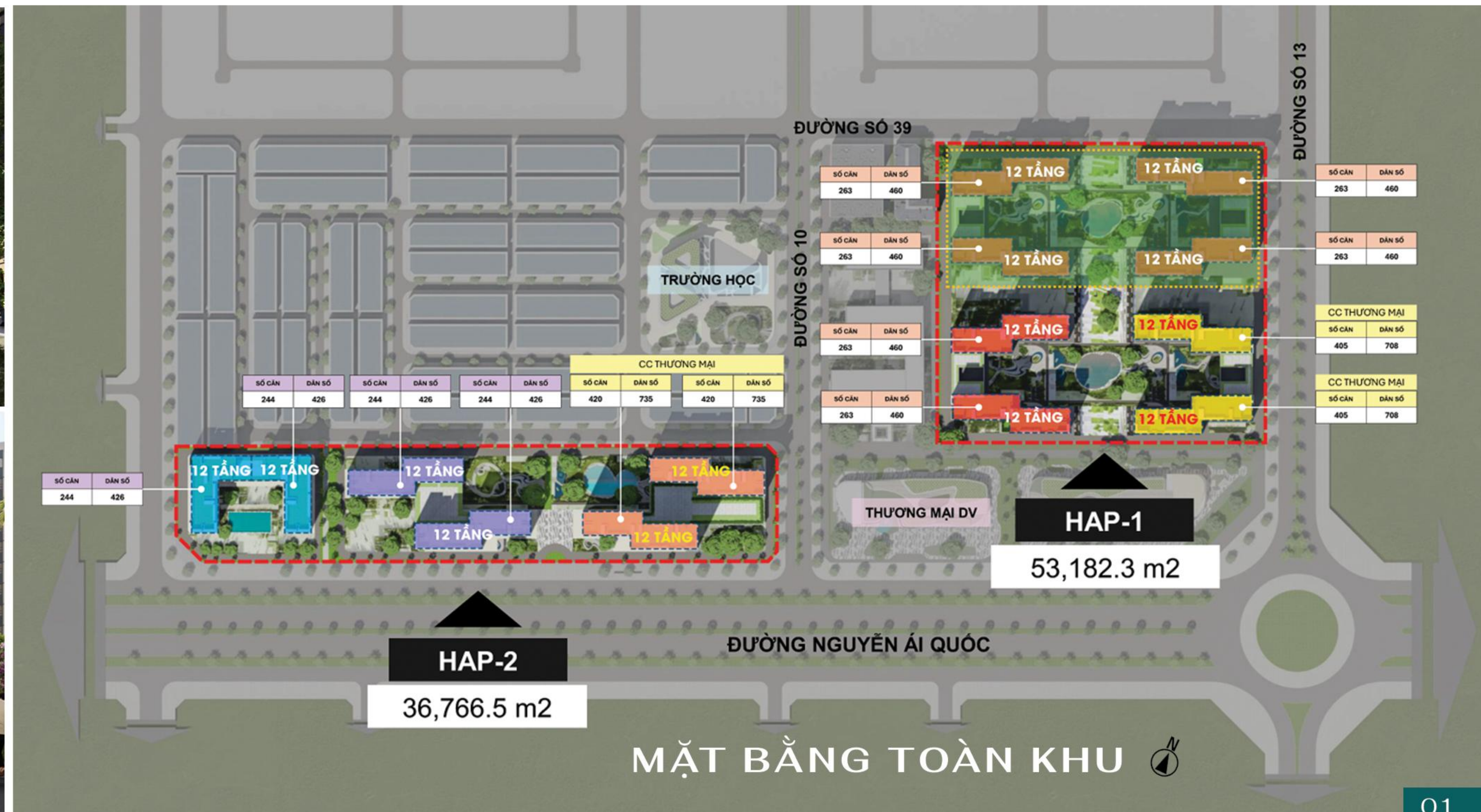
- Khu dân cư hiện đại cho người sử dụng.
- Hình khối & chức năng sử dụng đơn giản để giảm độ phức tạp của tòa nhà.
- Tất cả các tháp theo hướng Bắc - Nam để giảm thiểu sự tăng nhiệt.
- Thông gió và chiếu sáng tự nhiên cho môi trường sống tốt hơn.
- Không gian cộng đồng cho phép hoạt động ngoài trời mang lại một môi trường sống lành mạnh.
- Cung cấp các tiện ích cho cư dân tạo ra một cộng đồng tích cực.
- Giao thông đi bộ và cơ giới được phân tách để giữ an toàn cho cư dân cho cả người già và trẻ nhỏ.
- Đặc điểm công trình mang lại cảm giác một nơi chốn sống thân thuộc.
- Luôn được thiết kế vì sự thuận tiện và khả năng sử dụng của cư dân.



Màu sắc chủ đạo đơn giản, sử dụng sơn nước – tạo nên mặt tiền tổng thể sạch sẽ – hiện đại.



Thiết kế với nhiều mảng xanh và đa dạng tiện ích cảnh quan giúp nâng cao giá trị sống cho cư dân, cải thiện chất lượng không khí và giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị.



THIẾT KẾ NHÀ XE CAO TẦNG (MSCP)

- Dự án lựa chọn phương án nhà xe cao tầng với 2 tầng nổi đậu xe ô tô và xe máy thay vì sử dụng hầm đậu xe với những lý do sau:

- Kết cấu bê tông cốt thép đơn giản - thời gian thi công ngắn

- Chi phí kết cấu thấp

- Thông gió và chiếu sáng tự nhiên hoàn toàn (không cần sử dụng đèn vào ban ngày )

- Tiêu thụ năng lượng thấp

- Mức độ bảo trì thấp

- Dễ dàng sử dụng và tìm lối ra vì cấu trúc mở ở mọi phía

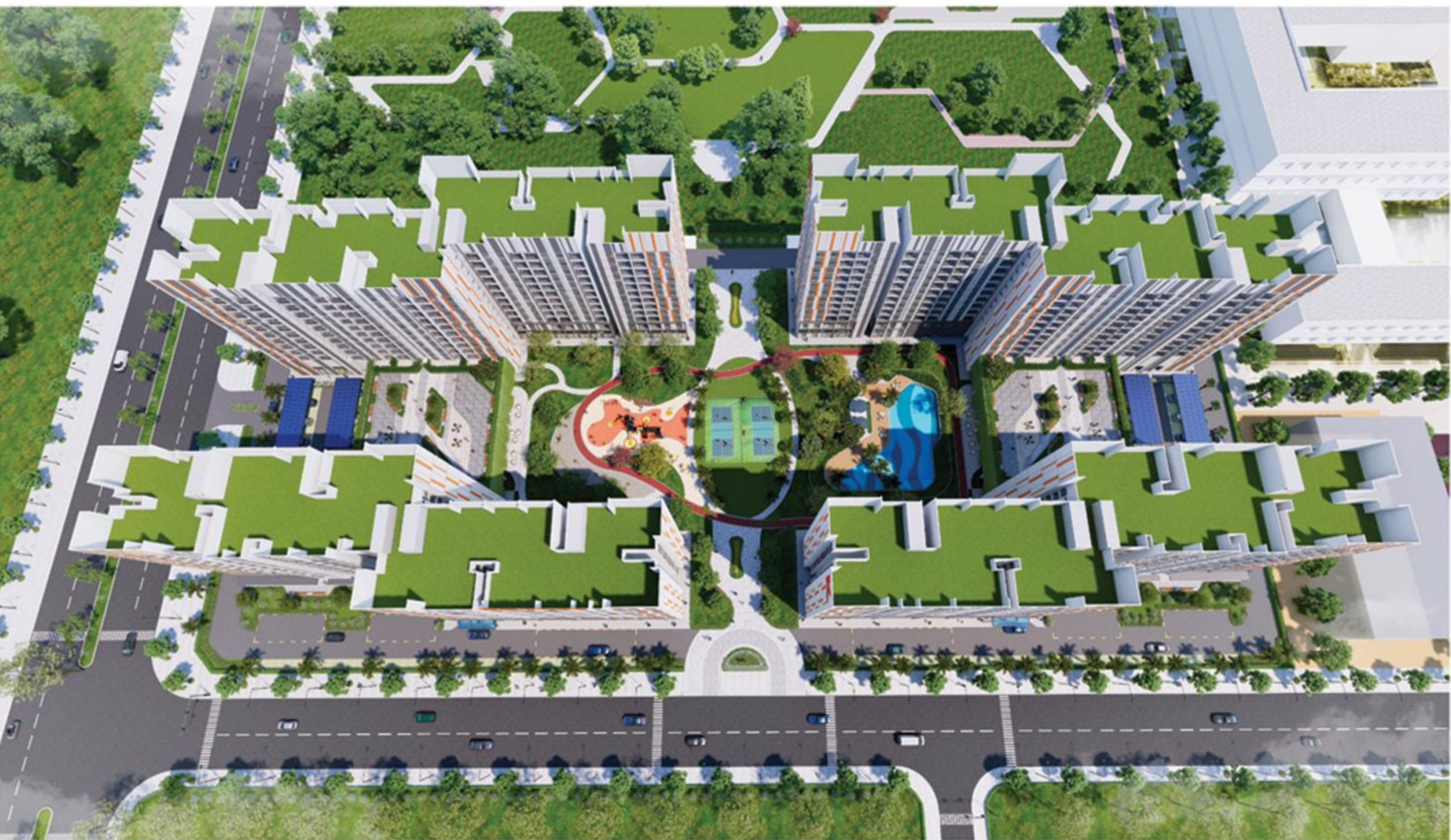
GIẢM CHI PHÍ SINH HOẠT CỦA CƯ DÂN ĐỐI VỚI CHI PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH

VỊ TRÍ KHU CC NOXH GIAI ĐOẠN 1  
HAP1-A DT: 26,591.15 m2

HAP1-B DT: 26,591.15 m2

TỔNG HAP1 DT: 53,182.30 m2

|                                                          | PA TK     | CTQH |
|----------------------------------------------------------|-----------|------|
| Diện tích khu đất (m2)                                   | 26.591.15 |      |
| Tầng cao (tầng)                                          | 12        | ≤ 12 |
| Mật độ xd Khối Đố (%)                                    | 33.6      | ≤ 40 |
| Mật độ xd Khối Thấp (%)                                  | 25        | ≤ 40 |
| Số lượng căn hộ ở (căn)                                  | 1.202     |      |
| Số lượng căn hộ kinh doanh (căn)                         | 82        |      |
| Tổng diện tích sàn xây dựng (m2)                         | 74.419.56 |      |
| Tổng diện tích sàn thương phẩm căn hộ (lọt lồng) (m2)    | 52.935.6  |      |
| Tổng diện tích sàn thương phẩm Shophouse (lọt lồng) (m2) | 3.452.96  |      |
| Hiệu suất tầng điển hình (tính tương) (%)                | 76.84     |      |
| Dân số tổng (người)                                      | 2.228     |      |



CHÚ THÍCH

- 1 DROP-OFF
- 2 SÂN CHUNG CƯ
- 3 HỒ BƠI (294.3 m2)
- 4 HỒ BƠI TRẺ EM (47.56 m2)
- 5 SÂN CHƠI TRẺ EM
- 6 TRẠM SẠC XE ĐIỆN
- 7 LỐI VÀO NHÀ XE CAO TẦNG
- 8 SINH HOẠT CỘNG ĐỒNG
- 9 NHÀ XE
- 10 CẢNH QUAN SÂN VƯỜN
- 11 SÂN VƯỜN CÁN HỘ
- 12 SÂN PICKLEBALL



MẶT BẰNG TẦNG 01



MẶT BẰNG TẦNG 02

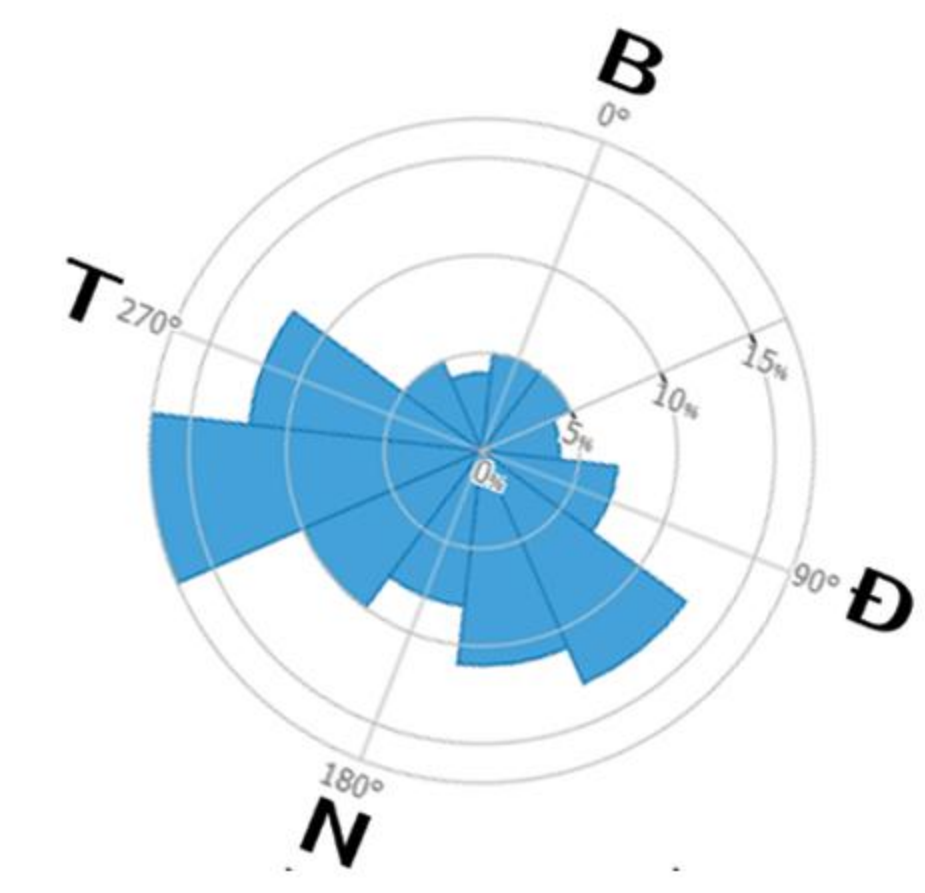


MẶT BẰNG TẦNG 03



Các bãi xe ngoài trời Ứng dụng hệ thống mái năng lượng Mặt Trời kết hợp với trạm sạc xe điện – đảm bảo sử dụng hiệu quả năng lượng sạch.

PHÂN TÍCH TÁC ĐỘNG CỦA TỰ NHIÊN

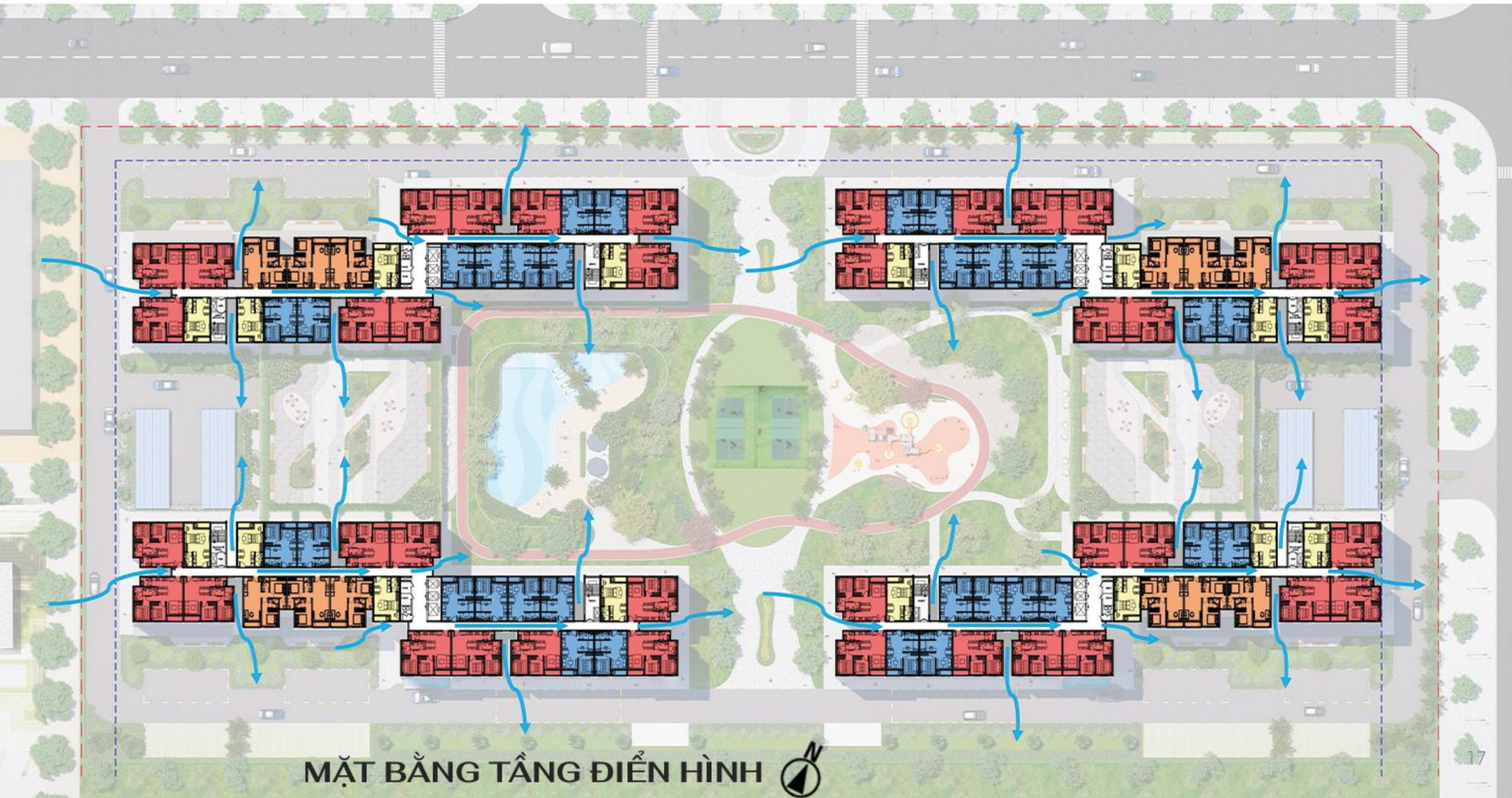
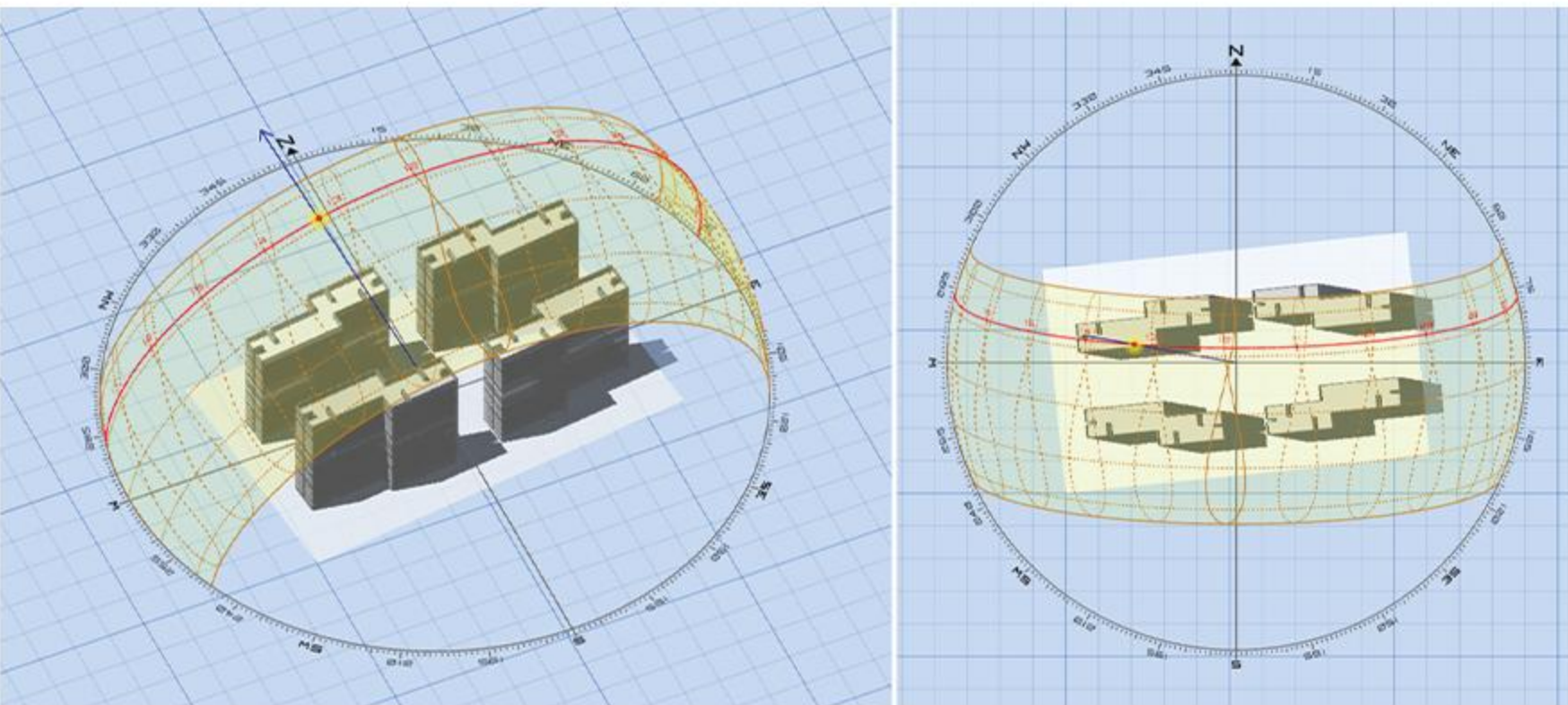


Biểu đồ hoa gió Đồng Nai (Với hướng gió chính Tây-Nam)

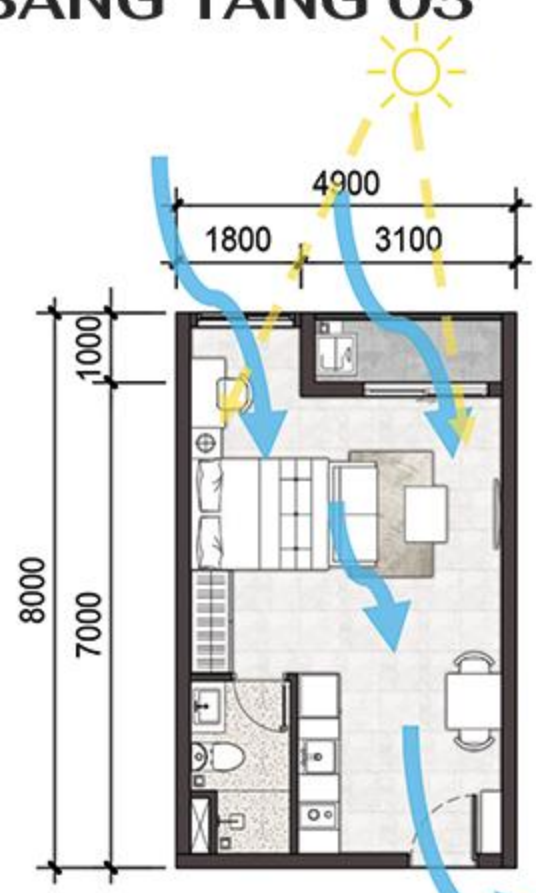
- Hành lang tầng điển hình luôn đảm bảo lấy sáng và thông gió tự nhiên thông qua các khe mở rộng 1m5.

- Sảnh thang máy phục vụ cư dân cũng được lấy sáng tự nhiên thông qua các khe mở. Thiết kế với nhiều khe lấy thoáng trên hành lang của tầng điển hình không những giúp thông thoáng, giảm cảm giác bí bách, mà còn giúp tiết kiệm chi phí vận hành.

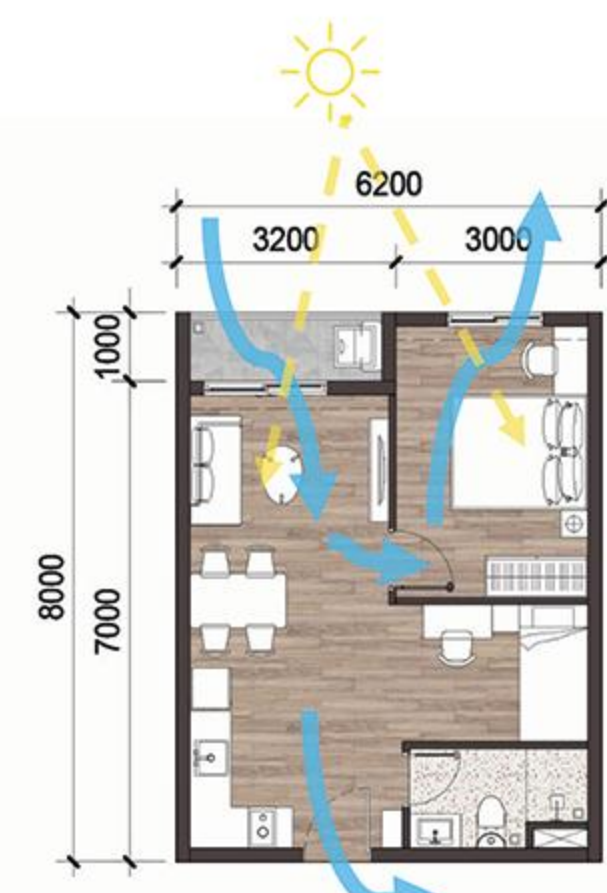
- Dựa vào biểu kiến mặt trời vào thời điểm 1h trưa, bố cục các Block chung cư theo hướng Bắc - Nam giúp hạn chế tối đa tác động bức xạ nhiệt của nắng Tây.



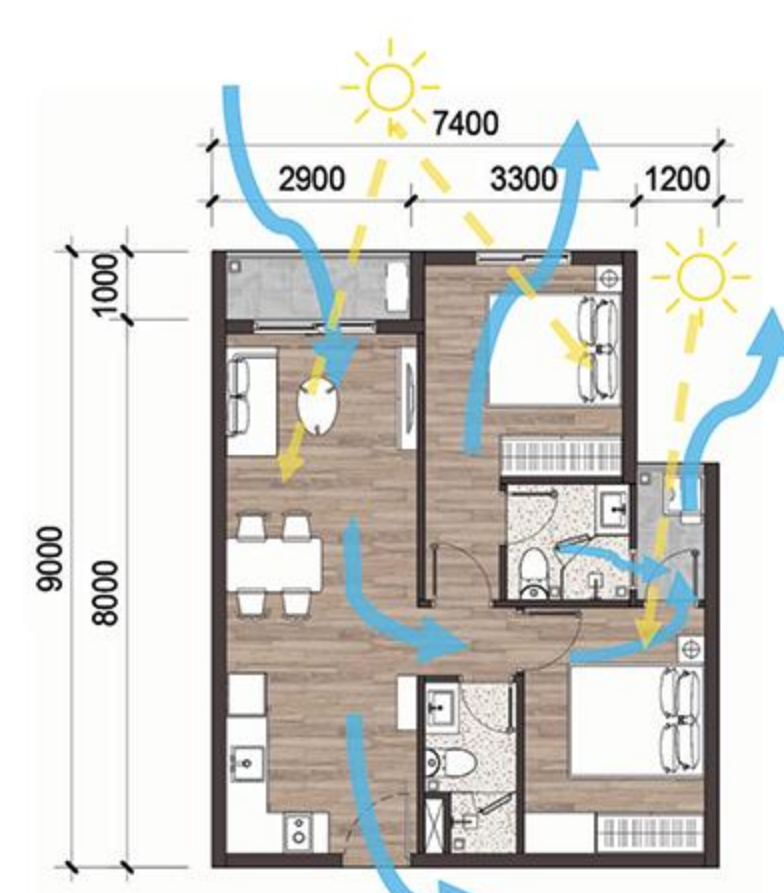
MẶT BẰNG TẦNG ĐIỂN HÌNH



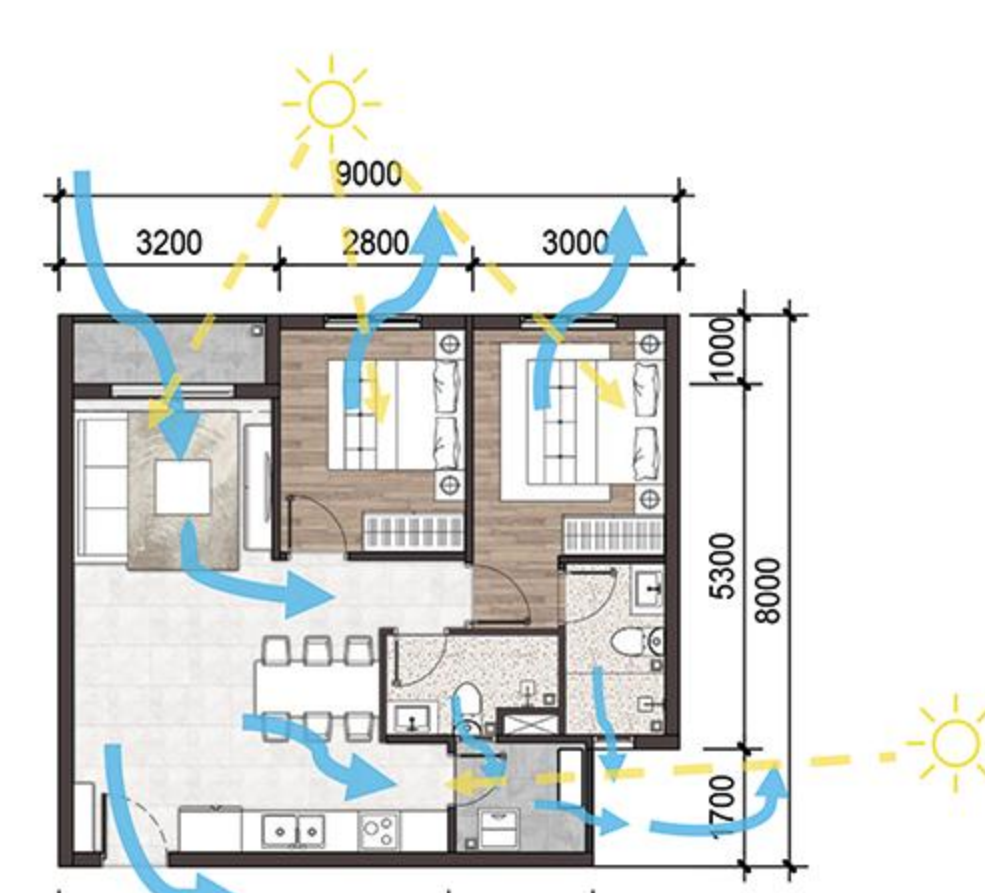
CĂN HỘ STUDIO  
DT tìm tường (GFA): 37.74 m2  
DT lọt lồng (NSA): 33.26 m2



CĂN HỘ 1 PN  
DT tìm tường (GFA): 46.57 m2  
DT lọt lồng (NSA): 41.59 m2



CĂN HỘ 2 PN-S  
DT tìm tường (GFA): 64.65 m2  
DT lọt lồng (NSA): 58.45 m2



CĂN HỘ 2 PN-L  
DT tìm tường (GFA): 69.46 m2  
DT lọt lồng (NSA): 62.33 m2

MẶT BẰNG CĂN HỘ ĐIỂN HÌNH

- Thiết kế căn hộ tối ưu ánh sáng và thông gió tự nhiên cho từng không gian trong căn hộ.

- Tất cả các căn hộ theo hướng Bắc-Nam giúp giảm bức xạ nhiệt và tiết kiệm chi phí năng lượng để làm mát căn hộ.

- Không gian động – tình trong căn hộ được bố trí phân tách rõ ràng.

- Các khe mở giúp tối đa các căn hộ được tiếp xúc 2 mặt thoáng, giúp đưa ánh sáng tự nhiên vào, cũng như tối ưu lưu thông không khí trong căn hộ.

- Phần lớn các không gian vệ sinh cũng được cân nhắc bố trí để có thể lấy thoáng tự nhiên gián tiếp, điều này giúp tăng khả năng khử mùi và kháng ẩm.

CĂN HỘ STUDIO



CĂN HỘ 1 PHÒNG NGỦ



Căn hộ được thiết kế theo phong cách tối giản – hiện đại, với bảng màu trung tính tạo cảm giác trẻ trung và rộng rãi – phù hợp với diện tích của Nhà ở Xã Hội

CĂN HỘ 1 PHÒNG NGỦ



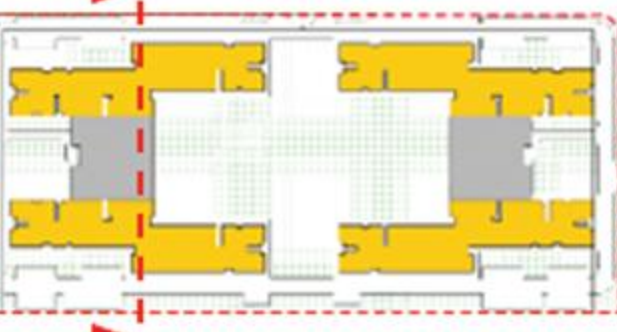
Ánh sáng tự nhiên và thông gió được tận dụng tối đa qua cửa và cửa sổ lớn, giúp không gian thoáng đãng và hài hòa.



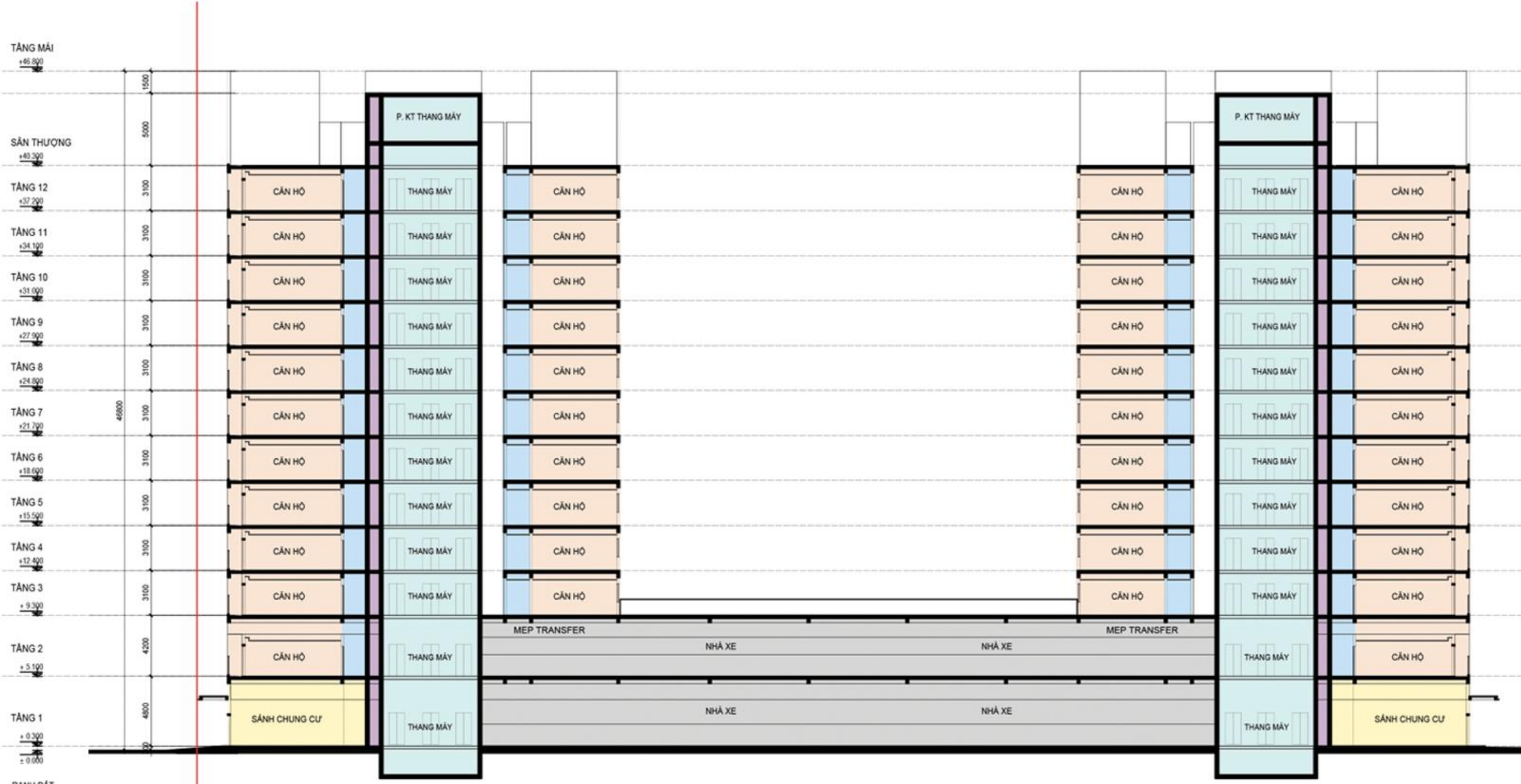
CĂN HỘ 2 PHÒNG NGỦ

CHÚ THÍCH

- 1 BỒN CÂY BẢNG HIỆU
- 2 VƯỜN NHIỆT ĐỚI & GHẾ NGỒI
- 3 BÃI CỎ ĐA NĂNG
- 4 HỒ BƠI NGƯỜI LỚN (294,3 m2)
- 5 HỒ BƠI TRẺ EM (47,56 m2)
- 6 KHU GHẾ NÀM ƯỚT
- 7 SÂN TẮM NẮNG HỒ BƠI
- 8 KHU NGỒI GIA ĐÌNH
- 9 TẮM TRẮNG
- 10 SÂN CHƠI TRẺ EM
- 11 BBQ NGOÀI TRỜI
- 12 KHU GYM NGOÀI TRỜI
- 13 VƯỜN THU GIẢN
- 14 LỐI CHẠY BỘ NỘI KHU
- 15 LỐI ĐẠO KẾT NỐI
- 16 SÂN PICKLEBALL



MẶT CẮT



Chiều tầng điển hình 3100 mm phù hợp để tối ưu chi phí xây dựng mà vẫn đảm bảo chiều cao thông thủy thoải mái cho căn hộ.

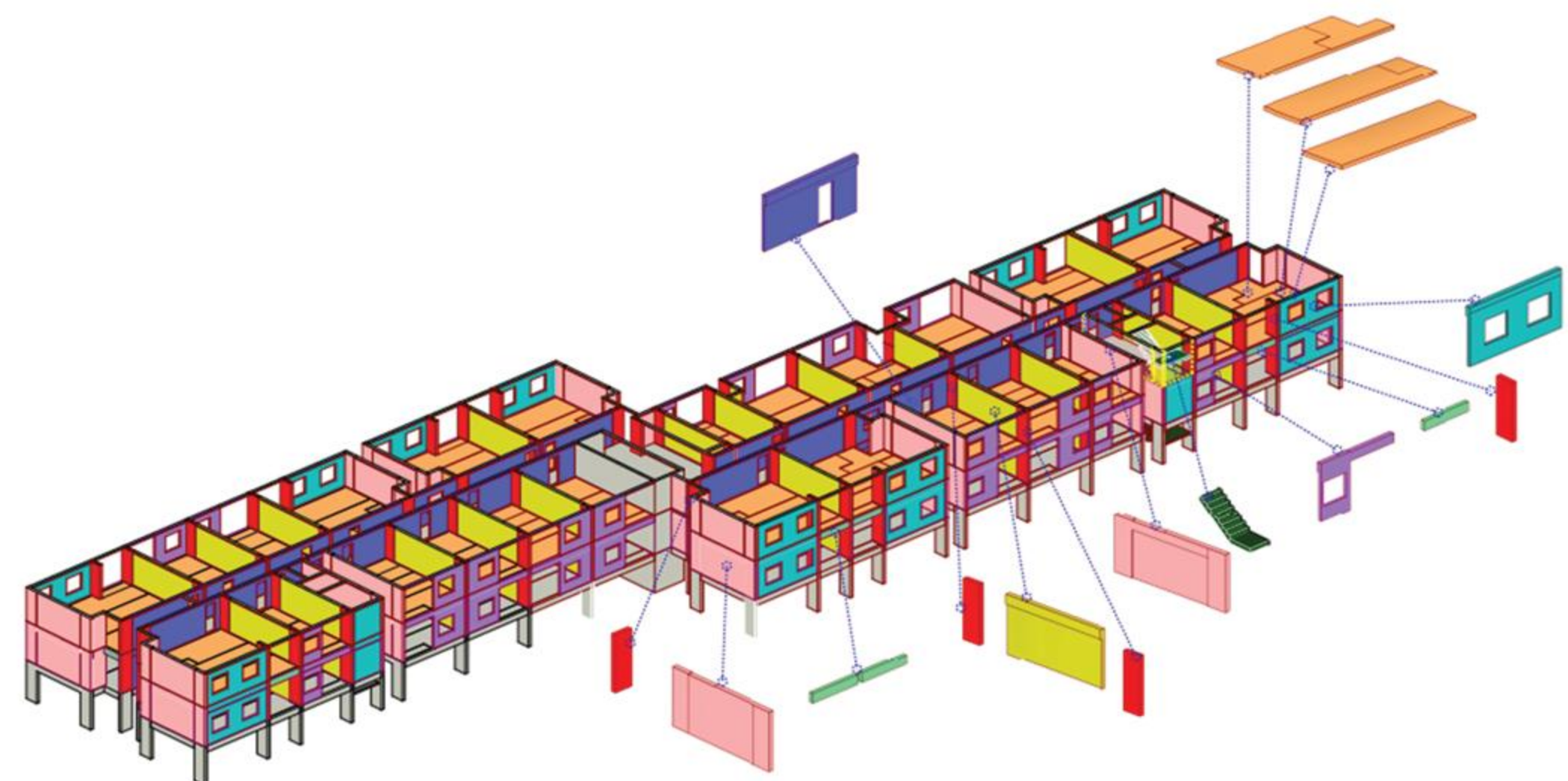
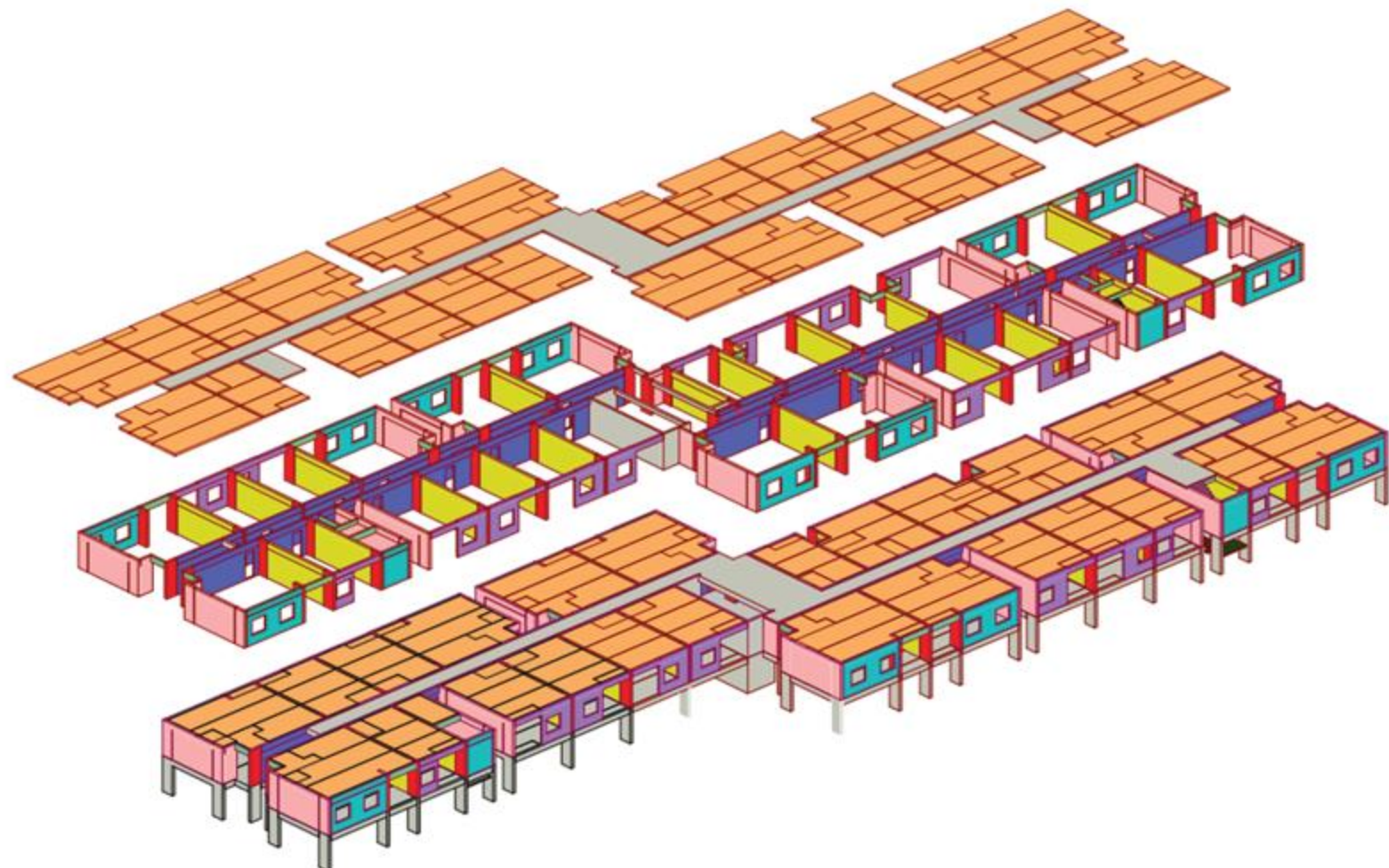
TỐI ƯU THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG

- 1 -Thiết kế thông thoáng, tối ưu hóa ánh sáng và thông gió tự nhiên
- 2 -Điểm hình hóa thiết kế các block nhà và căn hộ điển hình
- 3 -Các căn hộ phân bổ hướng Bắc, Nam, giảm thiểu ảnh hưởng Đông Tây và có ban công hoặc sân phơi logia tối ưu hóa thông thoáng tự nhiên cho căn hộ, phù hợp với khí hậu miền nhiệt đới.
- 4 -Tất cả các phòng ngủ trong căn hộ đều có cửa sổ tiếp xúc trực tiếp với khí trời tự nhiên
- 5 -Tất cả các khe hở đảm bảo đủ kích thước: gondola đi lọt phục vụ cho công tác bảo trì.
- 6 -Toàn bộ nhà vệ sinh đều thông gió tự nhiên, giảm thiểu chi phí thông gió cơ điện
- 7 -Với thiết kế không hầm và bãi xe nhiều tầng bên ngoài tòa nhà sẽ có một số ưu điểm như sau :  
Giảm chi phí đầu tư xây dựng/ Giảm thời gian thi công / Giảm chi phí vận hành / An toàn phòng chống cháy nổ
- 8 -Toàn bộ các khối nhà sinh đôi thông thoáng đảm bảo cư dân tối ưu hóa không gian chức năng và giảm chi phí vận hành, bảo trì tòa nhà, giữ vệ sinh

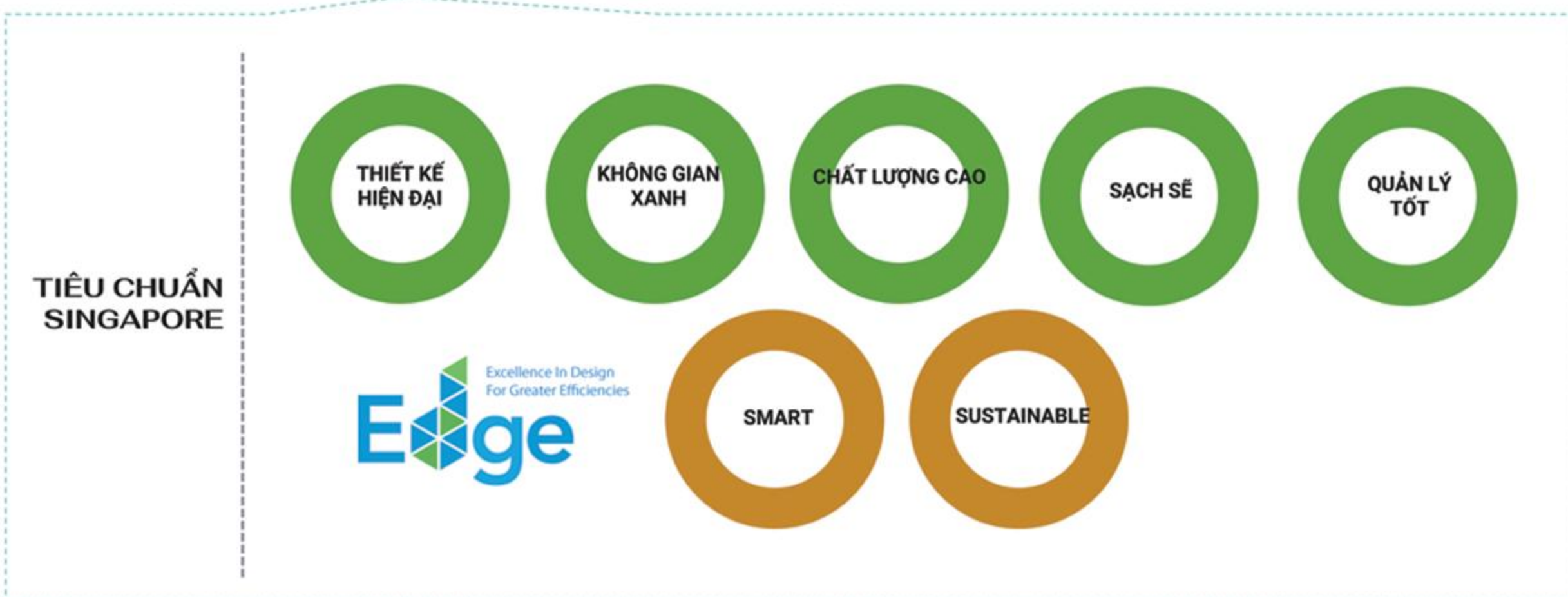
- 1 - Các kích thước cửa sổ kích thước vừa đủ phối hợp với sơn nước tạo cảm giác kích thước cửa lớn và thẩm mỹ facade.
- 2 - Sàn cực nóng bên ngoài và hệ thống kỹ thuật nổi đảm bảo giảm thiểu chi phí vận hành, bảo trì bảo dưỡng.
- 3 - Toàn bộ sử dụng sơn nước ngoài đảm bảo tính thẩm mỹ và bảo trì khi cần thiết.
- 4 - Sử dụng vật liệu thông dụng trên thị trường như bê tông cốt thép, gạch block v.v...
- 5 - Tối đa hóa sử dụng vật liệu có sẵn và phong phú trên thị trường (Viglacera, Jotun, An Cường, ...)
- 6 - Đa dạng hóa nguồn cung vật liệu (bao gồm cả vật liệu nội địa và nhập khẩu từ các thị trường quốc tế như Ấn Độ, Trung Quốc...) nhằm đạt được mục tiêu kép là đảm bảo chất lượng cho sản phẩm, đồng thời tối ưu hóa giá thành căn hộ.

GIẢI PHÁP BÊ TÔNG ĐÚC SẴN, BÁN TIỀN CHẾ (PRECAST)

Giải Pháp Xây Dựng Precast Concrete là giải pháp thi công xây dựng công trình theo hướng công nghiệp hiện đại hóa, trong đó các cấu kiện kết cấu và phi kết cấu được sản xuất đồng bộ tại nhà máy, đảm bảo chất lượng và độ chính xác cao, sau đó vận chuyển, lắp dựng tại công trường theo mô-đun tiêu chuẩn hóa. Giải pháp này được phát triển nhằm tối ưu chi phí, nâng cao chất lượng và rút ngắn tiến độ cho các dự án Nhà Ở Xã Hội.



ĐỊNH VỊ ĐÔ THỊ CHUẨN SINGAPORE, TÂM XANH TPM.BD



|     |                                 |
|-----|---------------------------------|
| 26% | TIẾT KIỂM NĂNG LƯỢNG            |
| 28% | TIẾT KIỂM NƯỚC                  |
| 52% | HÀM LƯỢNG CARBON TRONG VẬT LIỆU |

1. EDGE là chứng nhận quốc tế về công trình xanh do IFC cấp đang được áp dụng tại hơn 170 quốc gia.

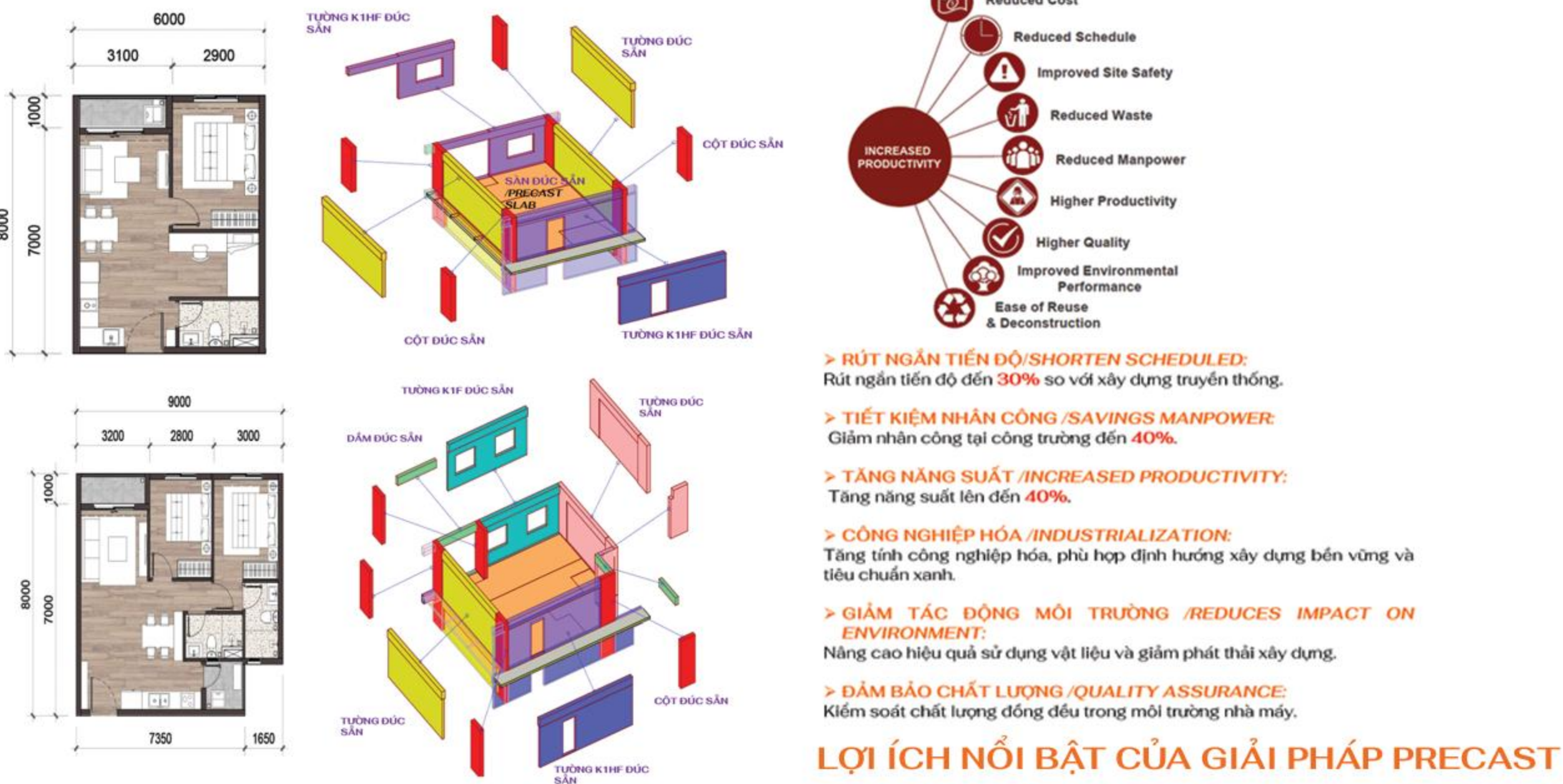
2. EDGE là một hệ thống đánh giá công trình sử dụng tài nguyên hiệu quả, giúp tiết kiệm năng lượng, nước và giảm phát thải khí nhà kính.

PHÁT TRIỂN THEO TIÊU CHUẨN CÔNG TRÌNH XANH EDGE



- **Hệ Kết Cấu:** Sử dụng Khung bê tông cốt thép bán lắp ghép (Semi-Precast Concrete Frames). Hệ thống này kết hợp cấu kiện đúc sẵn (Precast) với bê tông đổ tại chỗ (Cast-in-Place) để tối ưu hóa tốc độ và tính toán khối.

- **Liên kết:** Các mối nối giữa dầm, cột, và tường sử dụng mối nối ướt (wet joint), Kết hợp bố trí thép liên kết (tied steel dowels) theo thiết kế kỹ thuật để đảm bảo đạt được tính toán khối (monolithic behavior) của công trình, tương đương với kết cấu đổ tại chỗ.



LỢI ÍCH NỔI BẬT CỦA GIẢI PHÁP PRECAST