

TRƯỜNG ĐẠI HỌC VĂN LANG
KHOA KIẾN TRÚC

ĐỀ THI/ĐỀ BÀI, RUBRIC VÀ THANG ĐIỂM
THI KẾT THÚC HỌC PHẦN
Học kỳ 2, năm học 2024-2025

I. Thông tin chung

Tên học phần:	ĐỒ ÁN KIẾN TRÚC QUY HOẠCH KHU Ở		
Mã học phần:	71ARCH40342	Số tín chỉ:	2
Mã nhóm lớp học phần:	242_71ARCH40342_01,02		
Hình thức thi: Đồ án (Không thuyết trình)	Thời gian làm bài:	3	ngày
☒ GV giao đề bài trong thời gian giảng dạy lớp học phần	☐ TT. Khảo thí thiết lập và giao đề bài trên hệ thống thi CTE theo lịch thi Phòng Đào tạo công bố		
☒ Cá nhân	☐ Nhóm	Số SV/nhóm:	
Quy cách đặt tên file		Mã SV_Ho và ten SV_Tên học phần	

III. Nội dung đề bài

1. Đề bài: Lập đồ án quy hoạch chi tiết cho một đơn vị ở trong đô thị.

Quy mô và vị trí khu đất quy hoạch:

Vị trí khu đất thực hiện đồ án quy hoạch được xác định ranh giới từ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu 4 – phía Nam phường An Phú Đông, Quận 12 (các khu đất có quy mô khoảng 20 ha). Sinh viên được giáo viên hướng dẫn giao khu đất quy hoạch để thực hiện đồ án Quy hoạch chi tiết Đơn vị ở TL 1/500.

Chức năng khu đất quy hoạch:

Khu quy hoạch có quy mô là một đơn vị ở với chức năng chính là chức năng ở và một số chức năng khác thuộc đất đơn vị ở và ngoài đơn vị ở.

Các bước thực hiện đồ án:

a) Phân tích điều kiện hiện trạng khu đất:

- Hiện trạng về điều kiện tự nhiên;
- Hiện trạng sử dụng đất;
- Hiện trạng kiến trúc;
- Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật...

b) Quy hoạch sử dụng đất:

Quy mô và diện tích:

- Sinh viên được giao khu đất quy hoạch có chức năng phù hợp với một đơn vị ở trong đô thị với diện tích khoảng 20 ha.

Quy mô dân số xác định theo chỉ tiêu của Đô thị loại I (Khu đất thuộc Quận 12,

TP.HCM). Chỉ tiêu diện tích đất đơn vị ở theo quy chuẩn đối với đô thị loại I là 15 – 28m²/người – Yêu cầu chọn khoảng 20m²/người.

- Dự báo và đề xuất quy mô các công trình phù hợp theo từng khu chức năng.

Quy đất: Phân tích và đánh giá yếu tố giá trị của khu đất dựa vào đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của khu quy hoạch được cung cấp từ đó lựa chọn bài toán quy hoạch sử dụng đất cho phù hợp.

Lập phương án quy hoạch cơ cấu:

- + Đề xuất phương án quy hoạch cơ cấu;
- + Tổ chức hệ thống giao thông khu vực phù hợp với giải pháp quy hoạch;
- + Đề xuất và bố trí các khu chức năng hợp lý để đảm bảo yếu tố phục vụ và đạt hiệu quả sử dụng cao.

Phương án sử dụng đất và tính toán các chỉ tiêu đất đai:

Sinh viên triển khai bản vẽ tổng mặt bằng quy hoạch sử dụng đất của khu quy hoạch từ phương án cơ cấu chọn. Trong đó chức năng ở phải bố trí gồm từ 2 loại hình ở (bao gồm chung cư và một loại khác là liên kế hoặc biệt thự).

Căn cứ vào quy chuẩn xây dựng Việt Nam “**Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng**” tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD, ngày 19/05/2021, và các tài liệu liên quan về quy hoạch xây dựng đô thị để đề xuất các chỉ tiêu cho quy hoạch sử dụng đất của khu quy hoạch. Lập bảng thống kê các chỉ tiêu (tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất) và bảng cân bằng đất đai theo mẫu sau:

Lập bảng thống kê tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất:

STT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (ha)	TẦNG CAO TỐI ĐA (tầng)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	DÂN SỐ (người)
01						
02						
03						
...						

Bảng cân bằng đất đai:

STT	THÀNH PHẦN ĐẤT ĐAI	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	TIÊU CHUẨN (m ² /người)
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở			
01	Đất ở			
02	Đất công trình công cộng			
03	Đất cây xanh - TDTT			
04	Đất giao thông nội bộ			

B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở			
05	Đất GT ngoài khu vực			
06	Đất khác (mặt nước sông, rạch, ao, hồ...)			
	TỔNG CỘNG			

c) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức công năng:

- Đảm bảo hoạt động của khu chức năng quy hoạch;
- Tổ chức quy hoạch được một tổng mặt bằng khả thi, hợp lý về sử dụng đất;
- Đảm bảo hài hòa với các khu chức năng xung quanh và sự phát triển chung của đô thị;
- Đảm bảo nguyên tắc tổ chức, mối quan hệ về kinh tế - xã hội và kỹ thuật bên trong và bên ngoài khu vực lập quy hoạch chi tiết.

Tổ chức giao thông:

- Lựa chọn giải pháp thiết kế mới hoặc cải tạo mạng lưới và các công trình giao thông trong khu vực phù hợp với định hướng phát triển của quy hoạch tổng thể. Các công trình trong khu quy hoạch đều tiếp cận trực tiếp giao thông cơ giới;
- Hệ thống giao thông đi bộ được tổ chức và liên hệ với các hệ thống cơ giới, các khu chức năng, cây xanh, và hệ thống giao thông công cộng trong đô thị;
- Tổ chức hợp lý bãi xe, đề xuất những thông số kỹ thuật:
 - Diện tích và vị trí các bãi xe;
 - Kích thước và phân tuyến các làn xe;
 - Vị trí và kích thước các trạm xe buýt công cộng;
 - Kích thước các làn đi bộ và các hệ thống giao thông bộ trong khu quy hoạch...

Tổ chức không gian:

- Việc nghiên cứu đề xuất các giải pháp tổ chức không gian kiến trúc của khu quy hoạch không những nhằm mục đích tạo điều kiện tốt cho nhu cầu phục vụ của khu quy hoạch với người dân, mà còn là yếu tố quan trọng cần thiết đối với không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, nhất là tạo được sự đặc trưng của khu quy hoạch đối với diện mạo của đô thị;
- Đảm bảo tính hợp lý và đúng nguyên tắc bố cục thẩm mỹ trong việc chuyển tiếp không gian giữa các loại hình công trình trong khu quy hoạch;
- Nghiên cứu không gian kiến trúc còn cần phải xác định các yếu tố về các trục, các không gian trống, mảng xanh, các công trình kiến trúc lớn, kiến trúc nhỏ... tất cả các yếu tố trên sẽ góp phần hình thành giải pháp quy hoạch không gian kiến trúc đô thị.

2. Hướng dẫn thể thức trình bày đề bài

a) Các yêu cầu thể hiện đồ án:

Thể hiện đồ án trên bản vẽ khổ A0 hoặc A1 (tối đa là 2 tờ A0 hoặc 4 tờ A1), với yêu cầu sử dụng màu sắc theo đúng quy định của bản vẽ quy hoạch (áp dụng theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng

vùng, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn):

Công trình: Công cộng - Màu đỏ - cam.

Ở - Màu vàng, vàng nâu...

Giao thông: Cơ giới - Màu xám lơ.

Đi bộ - Trắng, hoặc theo vật liệu lát gạch

Cây xanh: Xanh lá cây.

Mặt nước: Xanh dương.

Các hình vẽ trong bản đồ quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan được phép thể hiện bóng công trình, bóng cây cối...

b) Nội dung thể hiện trong đồ án:

- Sơ đồ (Bản đồ) vị trí, giới hạn khu đất tỷ lệ 1/10.000 – 1/15.000;
- Sơ đồ phân tích mối quan hệ về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan với khu vực xung quanh;
- Bản vẽ đánh giá hiện trạng TL 1/2000 (nghiên cứu TL 1/500, thể hiện tỷ lệ 1/2000);
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất TL 1/2000 (nghiên cứu TL 1/500, thể hiện tỷ lệ 1/2000), Bảng cân bằng đất đai, bảng thống kê các chỉ tiêu sử dụng đất;
- Bản vẽ các mẫu đơn nguyên nhà chung cư TL 1/200;
- Sơ đồ (Bản đồ) tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan TL 1/1000 (nghiên cứu tỷ lệ 1/500, thể hiện tỷ lệ 1/1000);
- Các mặt đứng chính, mặt cắt trục đường chính TL 1/500 – 1/200;
- Các tiểu cảnh minh họa về tổ chức không gian;
- Mô hình TL 1/1000 (hoặc phối cảnh tổng thể toàn khu quy hoạch (trong trường hợp phải chấm theo hình thức online)).

3. Rubric và thang điểm

Rubric 3: Đánh giá đồ án hoàn thiện – Giai đoạn 2

Tiêu chí	Trọng số (%)	Tốt (8.5-10 điểm)	Khá (7-8.4 điểm)	Trung bình (5-6.9 điểm)	Kém (<5 điểm)
1. Nội dung thể hiện	90	Nội dung đầy đủ; Độ chính xác cao.	Nội dung đầy đủ; Khá chính xác.	Nội dung còn thiếu một phần; Khá chính xác.	Nội dung sơ sài; Thiếu chính xác.
1.1. Phân tích hiện trạng: - Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất; - Sơ đồ phân tích mối quan hệ về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan với khu vực xung quanh; - Các bản vẽ đánh giá hiện trạng (hoặc bản vẽ	10	Nội dung đầy đủ; Độ chính xác cao.	Nội dung đầy đủ; Khá chính xác.	Nội dung còn thiếu một phần; Khá chính xác.	Nội dung sơ sài; Thiếu chính xác.

đánh giá hiện trạng tổng hợp).					
1.2. Tính toán các chỉ tiêu cho đơn vị ở, các loại hình nhà ở và dân số cho từng nhóm nhà, và chỉ tiêu của hệ thống CTCC, cây xanh, giao thông trong đơn vị ở.	15	Nội dung đầy đủ; Độ chính xác cao.	Nội dung đầy đủ; Khá chính xác.	Nội dung còn thiếu một phần; Khá chính xác.	Nội dung sơ sài; Thiếu chính xác.
1.3. Đề xuất phương án cơ cấu sử dụng đất, quy hoạch tổng mặt bằng và lập bảng cân bằng đất đai và thống kê sử dụng đất	25	Nội dung đầy đủ; Độ chính xác cao.	Nội dung đầy đủ; Khá chính xác.	Nội dung còn thiếu một phần; Khá chính xác.	Nội dung sơ sài; Thiếu chính xác.
1.4. Bản đồ quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.	30	Nội dung đầy đủ; Độ chính xác cao.	Nội dung đầy đủ; Khá chính xác.	Nội dung còn thiếu một phần; Khá chính xác.	Nội dung sơ sài; Thiếu chính xác.
1.5. Khai triển chi tiết: - Mặt đứng trục đường chính; - Mặt cắt qua khu trung tâm và đường trục chính; - Mặt bằng đơn nguyên nhà chung cư; - Tiểu cảnh minh họa về tổ chức không gian; - Mô hình hoặc phối cảnh tổng thể toàn khu quy hoạch.	10	Nội dung đầy đủ; Độ chính xác cao.	Nội dung đầy đủ; Khá chính xác.	Nội dung còn thiếu một phần; Khá chính xác.	Nội dung sơ sài; Thiếu chính xác.
2. Bố cục và hình thức trình bày	10	Bố cục hài hòa, cân đối, sáng tạo, kết nối các thành phần bản vẽ thành chủ đề phù hợp; Trình bày rõ ràng, chỉnh chu, thể hiện đúng quy cách trình bày bản vẽ quy hoạch.	Bố cục hài hòa, cân đối; Trình bày khá rõ ràng, chỉnh chu, thể hiện ở mức tương đối quy cách trình bày bản vẽ quy hoạch.	Bố cục khá hài hòa, cân đối; Trình bày tương đối rõ ràng, chỉnh chu, thể hiện được một phần quy cách trình bày bản vẽ quy hoạch.	Bố cục thiếu hài hòa, cân đối; Trình bày không rõ ràng, thiếu chỉnh chu, chưa thể hiện đúng quy cách trình bày bản vẽ quy hoạch.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2025

Phó Trưởng khoa

**Bộ môn Lý Luận Và Lịch
sử Kiến Trúc**

Giảng viên ra đề



Ts. KTS. Trần Anh Tuấn

ThS.KTS Cao Đình Sơn

PGS.TS. Lê Anh Đức