

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC DÂN LẬP HẢI PHÒNG**



ISO 9001 - 2008

**ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP
NGÀNH KIẾN TRÚC**

**ĐỀ TÀI: QUY HOẠCH KHU TRUNG TÂM GIẢI TRÍ, NGHỈ DƯỠNG CAO
CẤP ĐỒ SƠN – HẢI PHÒNG**

Giáo viên hướng dẫn: ThS. KTS. Chu Phương Thảo

Sinh viên thực hiện : Nguyễn Minh Khôi

MSV : 1112109093

Lớp : XD1502K

Hải Phòng 2017

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC DÂN LẬP HẢI PHÒNG**



ISO 9001 - 2008

ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP

NGÀNH KIẾN TRÚC

Sinh viên : Nguyễn Minh Khôi
Người hướng dẫn: ThS. KTS. Chu Phương Thảo

HẢI PHÒNG - 2017

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC DÂN LẬP HẢI PHÒNG**

**QUY HOẠCH KHU TRUNG TÂM GIẢI TRÍ, NGHỈ
DUỠNG CAO CẤP ĐỒ SƠN – HẢI PHÒNG**

**ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP HỆ ĐẠI HỌC CHÍNH QUY
NGÀNH KIẾN TRÚC**

Sinh viên : Nguyễn Minh Khôi
Người hướng dẫn: ThS. KTS. Chu Phương Thảo

HẢI PHÒNG - 2017

MỤC LỤC

MỤC LỤC	3
LỜI CẢM ƠN	5
PHẦN I: MỞ ĐẦU	5
I. SỰ CẦN THIẾT VÀ LÝ DO CHỌN ĐỀ TÀI	5
1. Sự cần thiết.....	5
2. Lý do chọn đề tài.	5
II. MỤC TIÊU – NHIỆM VỤ	6
1. Nhiệm vụ.	6
2. Mục tiêu.....	6
III. CÁC CĂN CỨ VÀ CƠ SỞ LẬP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ:	6
1. Các văn bản pháp lý:	6
2. Các nguồn tài liệu, số liệu, bản đồ:.....	6
PHẦN II: NỘI DUNG NGHIÊN CỨU	8
I. VỊ TRÍ GIỚI HẠN KHU ĐẤT VÀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN	8
1. Vị trí giới hạn khu đất – điều kiện hạ tầng xã hội.	8
1.1 Vị trí địa lý quận Đồ Sơn TP Hải Phòng :	8
II. HIỆN TRẠNG	9
1. Khái quát tình hình hiện trạng khu II:	9
1. Địa hình.....	9
2. Khí hậu	9
3. Thủy văn.....	9
4. Địa chất công trình.....	9
5. Địa chất thủy văn.....	9
6. Cảnh quan.....	10
7. Hiện trạng sử dụng đất.	10
8. Hiện trạng kiến trúc cây xanh.	10
8.2. Hiện trạng cây xanh và cảnh quan	10
9. Hiện trạng hệ thống không gian công cộng.	11
9.1. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.	11
9.1.1 Hiện trạng nền xây dựng.	11
9.1.2 Hiện trạng giao thông :.....	11

9.1.3	Hiện trạng thoát nướcmưa.....	12
9.1.4	Hiện trạng cấp nước.....	12
9.1.5	Hiện trạng cấp điện.....	12
9.1.6	Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường.....	13
VII.ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN.....		15
1. Ý tưởng - Phương án thiết kế.....		15
2. Các yêu cầu về bảo vệ cảnh quan:.....		15
VIII.QUẢN LÝ QUY HOẠCH.....		15
1. Khu đất xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng:.....		15
2. Khu đất xây dựng công trình phức hợp thương mại dịch vụ:.....		16
3. Khu đất xây dựng công trình công cộng và các công trình xây dựng khác:.....		17
4. Các khu đất trồng cây xanh và vườn hoa công viên:.....		17
5. Các công trình có tính đặc thù như tượng đài, tranh hoành tráng, quảng cáo...:.....		17
IX.HỆ THỐNG HẠ TẦNG ĐÔ THỊ.....		17
1. Xác định cao độ nền xây dựng:.....		17
2. Thoát nước mưa:.....		17
3. Giao thông.....		18
4. Thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường:.....		18
5. Quy hoạch hệ thống cấp nước:.....		18
6. Quy hoạch hệ thống cấp điện:.....		18
7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:.....		18
8. Chiếu sáng công cộng:.....		18
9. Tiện ích đường phố.....		19
10.Thiết kế vỉa hè.....		20
PHỤ LỤC KẾT LUẬN.....		21
PHỤ LỤC BẢN VẼ.....		21

LỜI CẢM ƠN

Em xin chân thành cảm ơn các thầy cô đã tạo điều kiện thuận lợi để em có thể hoàn thành đồ án tốt nghiệp này.

Trong quá trình 5 năm học tại trường Đại học Dân Lập Hải Phòng em đã cố gắng học tập và cũng đã tích lũy được nhiều kiến thức và kinh nghiệm quý báu để phục vụ cho công việc sau này cũng như phục vụ cho việc hoàn thành đồ án tốt nghiệp và đặc biệt đó là hành trang cho em có thể bước ra xã hội một cách tự tin nhất.

Sau những tháng khẩn trương nghiên cứu và thể hiện đến nay em đã hoàn thành đồ án tốt nghiệp kiến trúc sư của mình. Đây là thành quả cuối cùng của em sau 5 năm nghiên cứu và học tập tại trường Đại học Dân Lập Hải Phòng dưới sự dẫn dắt chỉ bảo nhiệt tình của các thầy cô trong trường.

Trong suốt quá trình làm đồ án, em đã nhận được sự hướng dẫn tận tình của các thầy cô trong Khoa cũng như trong trường. Đặc biệt em xin chân thành cảm ơn sự hướng dẫn và chỉ bảo nhiệt tình, chu đáo của giáo viên hướng dẫn Thạc sĩ - Kiến trúc sư - Chu Phương Thảo đã giúp em hoàn thành đồ án lần này.

Trong quá trình em nghiên cứu đồ án này, mặc dù đã cố gắng học hỏi nhưng với lượng kiến thức còn hạn hẹp nên đồ án tốt nghiệp của em không tránh khỏi những thiếu sót. Em rất kính mong nhận được sự đóng góp, nhận xét và chỉ bảo thêm của các thầy cô.

Một lần nữa em xin chân thành cảm ơn !

Hải Phòng, Ngày tháng năm 2017.

Sinh viên

Nguyễn Minh Khôi

PHẦN I: MỞ ĐẦU

I. SỰ CẦN THIẾT VÀ LÝ DO CHỌN ĐỀ TÀI.

1. Sự cần thiết.

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2020 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại quyết định 04/2001/QĐ/TTG ngày 10/01/2001. Trong đó xác định thành phố Hải Phòng là thành phố Cảng, trung tâm kinh tế công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch cả vùng duyên hải bắc bộ: là cửa ngõ chính ra biển của các tỉnh phía bắc; là đầu mối giao thông quan trọng của miền Bắc và cả nước đồng thời là một đô thị có vị trí quốc phòng trọng yếu.

Trong những năm qua nhà nước đã đầu tư xây dựng, nâng cấp cơ sở hạ tầng giao thông cho thành phố để xứng tầm đô thị loại 1 cấp quốc gia, góp phần đáng kể thúc đẩy phát triển nền kinh tế thành phố cảng trong thời kỳ đô thị hoá đất nước.

Hiện nay thành phố Hải Phòng đang trên đà phát triển kinh tế và du lịch vậy một khu trung tâm giải trí, nghỉ dưỡng cao cấp sẽ đem lại môi trường làm việc và giao dịch thương mại thuận tiện và thoải mái cho các doanh nghiệp, tạo một nơi nghỉ dưỡng lý tưởng. Giúp phát triển kinh tế, đẩy mạnh giao dịch thương mại.

2. Lý do chọn đề tài.

Đồ Sơn rất đông du khách từ khắp mọi miền Việt Nam cũng như khách quốc tế về đây tắm biển, nghỉ ngơi và leo núi, ngắm nhìn phong cảnh biển đẹp buổi chiều tà.

Khách đến du lịch thành phố Hải Phòng chủ yếu là đi biển. Số lượng khách du lịch quốc tế đến vùng biển Hải Phòng chiếm 71,2% lượng khách du lịch quốc tế đến Hải Phòng và khách du lịch nội địa đến vùng biển Hải Phòng chiếm 90% lượng khách du lịch nội địa đến Hải Phòng. Trong số các vùng du lịch ven biển Hải Phòng thì Đồ Sơn và Cát Bà là hai điểm đến du lịch chủ yếu thu hút số lượng đông đảo cả trong và ngoài nước.

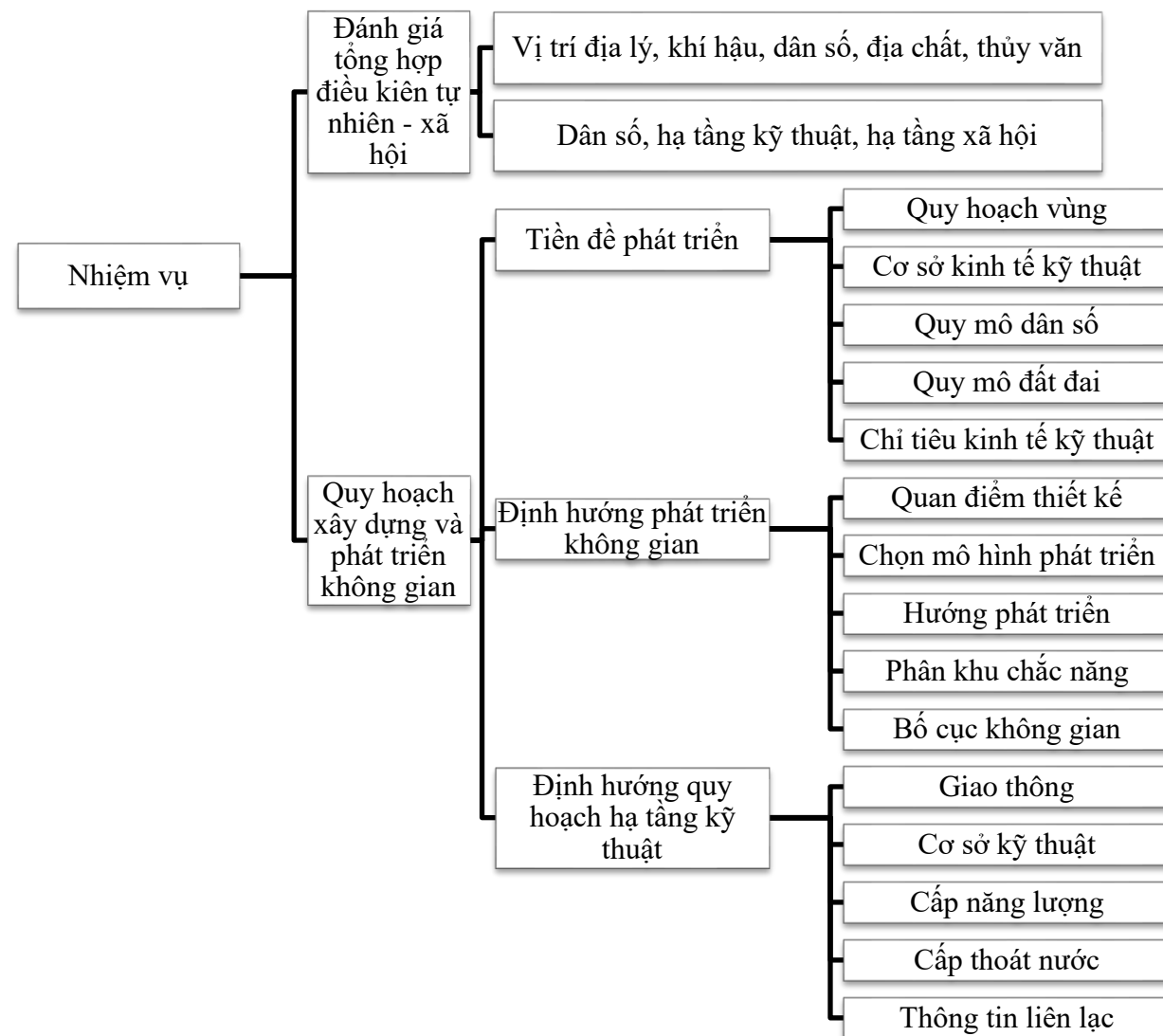
Ngoài ra, khu du lịch Đồ Sơn còn vinh dự là nơi có hòn đảo nhân tạo đầu tiên của Việt Nam - đảo Hoa Phượng, tọa lạc tại trung tâm khu du lịch, được trang bị đầy đủ các tiện nghi hiện đại cực kỳ sang trọng như trung tâm thương mại cao cấp ở giữa đảo, bể

bơi nhân tạo, phở ăn uống, khách sạn đẳng cấp 5 sao, khu biệt thự, bến du thuyền,... là nơi lý tưởng để khách du lịch đến dừng chân và nghỉ dưỡng.

Đề tương xứng với vị thế đó của khu du lịch thì việc quy hoạch xây dựng một khu trung tâm vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng cao cấp để phục vụ cho khách du lịch cũng như để phục vụ cho những sự kiện quan trọng là hoàn toàn cấp thiết. Đây sẽ là một điểm nghỉ ngơi lý tưởng cho khách du lịch.

II. MỤC TIÊU – NHIỆM VỤ.

1. Nhiệm vụ.



2. Mục tiêu.

- Quy hoạch lại không gian sống.
- Hình thành hệ thống đường đi bộ liên hoàn giữa các khu vực.

- Tổ chức không gian kiến trúc – cảnh quan, tạo lập hình ảnh không gian có chất lượng thẩm mỹ và bản sắc, thể hiện được tính chất, chức năng và hình tượng nghệ thuật của khu vực.

- Coi trọng kết nối không gian.

III. CÁC CĂN CỨ VÀ CƠ SỞ LẬP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ:

1. Các văn bản pháp lý:

- Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;
- Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị ;
- Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị ;
- Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị;
- Thông tư 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị ;
- Thông tư 01/2011/TT-BXD ngày 27/1/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- Các tài liệu có liên quan khác.

2. Các nguồn tài liệu, số liệu, bản đồ:

- Hồ sơ Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Hải Phòng đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 1448/QĐ-TTg năm 2009.

- Bản vẽ Quy hoạch phân khu đô thị Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, tỷ lệ 1/2000.
- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực quận Ngô Quyền do Viện Quy Hoạch thành phố Hải Phòng cung cấp.
- Quy chế Quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu đô thị mới Ngã 5-Sân bay Cát Bi (Ban hành kèm theo Quyết định số 1983/2015/QĐ -UBND ngày 31/8 /2015 của Ủy ban nhân dân thành phố)
- Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các văn bản pháp luật hiện hành.

PHẦN II: NỘI DUNG NGHIÊN CỨU.

I. VI TRÍ GIỚI HẠN KHU ĐẤT VÀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN.

1. Vị trí giới hạn khu đất – điều kiện hạ tầng xã hội.

1.1 Vị trí địa lý quận Đồ Sơn TP Hải Phòng :

Đồ Sơn là một bán đảo nhỏ do dãy núi Rồng vươn dài ra biển tới 5 km, với hàng chục mỏm đồi cao từ 25 đến 130 m.

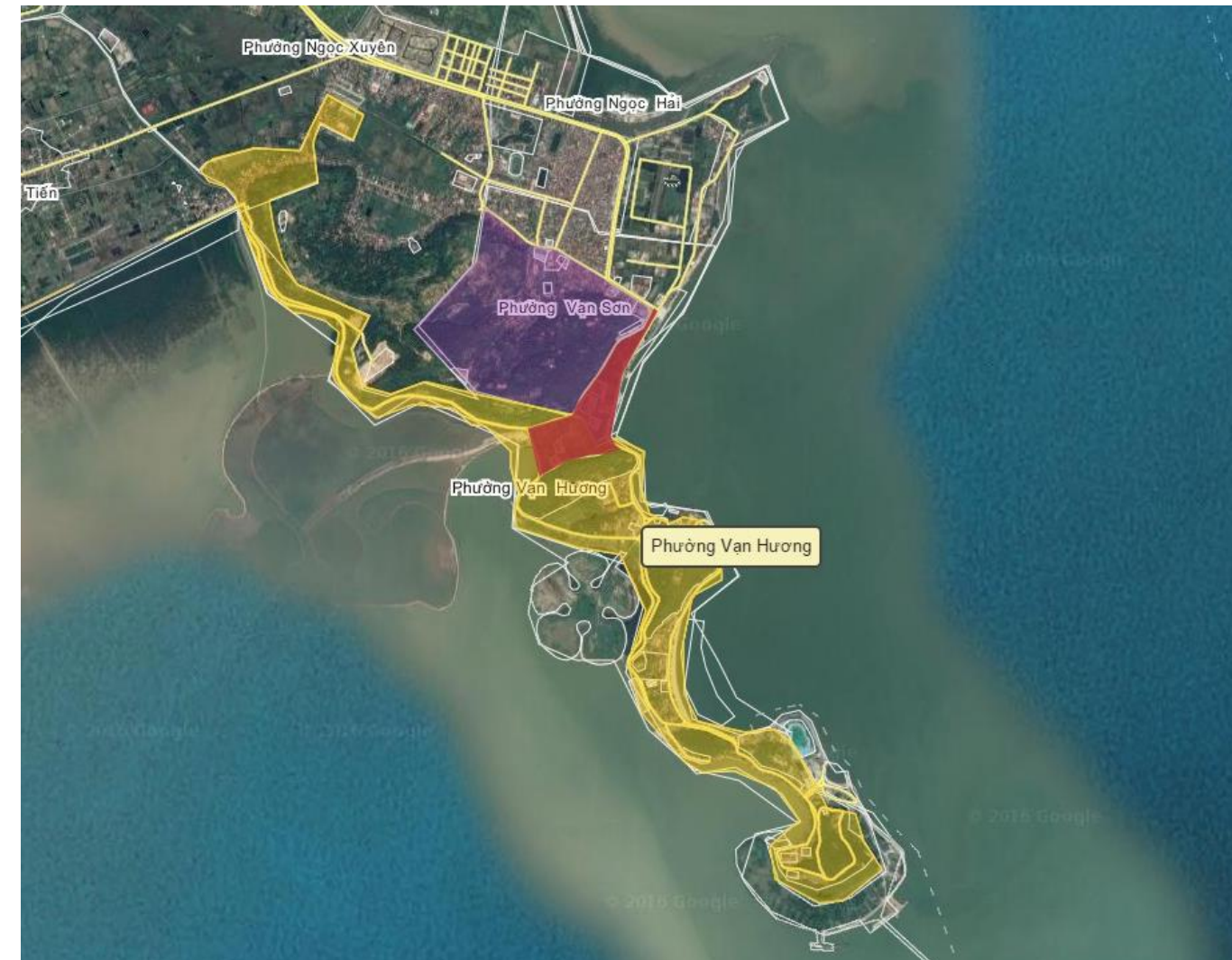
Về phía tây và tây bắc, quận Đồ Sơn tiếp giáp với huyện Kiến Thụy và quận Dương Kinh, các hướng còn lại tiếp giáp với biển Đông. Do ở phía bắc và phía nam của quận là hai cửa sông Lạch Tray và Văn Úc thuộc hệ thống sông Thái Bình đổ ra biển đem theo nhiều phù sa, cộng thêm việc quai đê lấn biển ở Đảo Hòn Dấu để xây dựng khu Resort cao cấp, nên nước biển ở khu vực này (nhất là khu II) đục nhưng vẫn có sức thu hút du khách.



Bản đồ Quận Đồ Sơn

1.2 Vị trí nghiên cứu.

Khu vực nghiên cứu thuộc khu II phường Vạn Hương, quận Đồ Sơn, Hải Phòng



1.1. Phạm vi ranh giới:

Phạm vi nghiên cứu xác định là một phần trong thiết kế quy hoạch khu II quận Đồ Sơn.

- Phía Đông giáp biển Đông.
- Phía Tây giáp trục đường Lý Thái Tổ.
- Phía Nam giáp khu dân cư và núi.
- Phía Bắc giáp khu dân cư.

1.3. Quy mô nghiên cứu:

- Tổng diện tích đất nghiên cứu: 25.5ha
- Quy mô dân số: ~25300 người.

Bảng đánh giá khu đất:

S(Điểm mạnh)	<ul style="list-style-type: none"> -Vị trí trung tâm -Liên kết tốt -Trục giao thông quan trọng -Đường biển dài -Nằm gần các công trình văn hóa tâm linh, di tích lịch sử
W(Điểm yếu)	<ul style="list-style-type: none"> -Hình thái lô đất giới hạn đặc biệt -Sự xuống cấp của các công trình tuyến đường nội bộ -Chất lượng cuộc sống chưa đồng đều giữa các vị trí trong khu vực
O(Cơ Hội)	<ul style="list-style-type: none"> -Định hướng là khu du lịch trung tâm -Phát triển trên không gian mở ở trục ven biển -Mang lại cơ hội phát triển lớn, thay đổi bộ mặt cho Đồ Sơn. -Tạo động lực phát triển kinh tế -Cải tạo môi trường sinh thái mới.
T(Thách thức)	<ul style="list-style-type: none"> -áp lực số lượng du khách đổ về khu vực sau này -Việc giải tỏa, đền bù cho dân cư và khách sạn vốn có -Tổ chức không gian hấp dẫn hơn. -Các hoạt động dịch vụ giải trí ảnh hưởng tới các công trình văn hóa lịch sử. -Xây dựng các dự án mới có thể mất hài hòa với cảnh quan -Giữ gìn các hoạt động sinh hoạt đặc trưng trong quá trình phát triển đô thị.

II. HIỆN TRẠNG.

1. Khái quát tình hình hiện trạng khu II:

1. Địa hình.

Khu II – Đồ Sơn chia ra làm 3 khu vực như sau:

- Khu vực 1: Địa hình đồi núi (gồm 6 quả đồi có độ cao từ 24 ÷66m).
- Khu vực 2: Địa hình bằng phẳng, cao độ trung bình 6÷7m.
- Khu vực 3: Bờ biển (giáp ranh giữa đất bằng hoặc chân núi với mặt nước) gồm bãi cát phẳng (bãi tắm) và các bãi đá, đất bùn bị ngập nước theo thủy triều.

Khu vực nghiên cứu là khu trung tâm – khu II – Đồ Sơn.: gồm địa hình bằng phẳng bên trên và bờ biển bên dưới.

2. Khí hậu

- Nhiệt độ:

+ Nhiệt độ trung bình: 21,6°C.

+ Nhiệt độ cao nhất: 35°C.

+ Nhiệt độ thấp nhất: 6,5°C.

- Gió:

+ Hướng gió: Mùa hè (từ tháng 4 đến tháng 8): hướng gió chủ đạo Đông và Đông Nam. Mùa đông (từ tháng 9 đến tháng 4): hướng Đông và Đông Bắc.

+ Vận tốc gió trung bình 3,5 (m/s), vận tốc lớn nhất 45 ÷50 (m/s).

- Mưa:

+ Lượng mưa trung bình mùa khô (từ tháng 11 đến tháng 4): 262,1 (mm).

+ Lượng mưa trung bình vào mùa mưa (từ tháng 5 đến tháng 10): 1478,4 (mm).

3. Thủy văn.

- Mực nước cao nhất: + 4,44 (m) (vào thời điểm năm 1970 lịch triều 30 năm).

- Mực nước thấp nhất: + 0,6(m).

- Thủy triều: theo chế độ nhật triều thuận nhất.

4. Địa chất công trình.

Trong khu vực nghiên cứu, loại đất cát pha phân bố khá phổ biến. Chủ yếu là đất cát pha ven chân đồi có đá mò côi tạo lực trượt lớn làm ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực của công trình có tải trọng tĩnh lớn. Các công trình xây dựng ở đây có phần móng đều nằm chủ yếu trên tầng đất này, có cường độ chịu tải 0,9 ÷1,2(kg/cm²).

5. Địa chất thủy văn.

Nước ngầm trong khu vực nghiên cứu nằm tản mạn trong cát và dưới đá cuội độ khoan sâu 9 ÷10 (m).

6. Cảnh quan.

- Khu II – Đồ Sơn có 3 khu vực cảnh quan chính: cảnh quan núi, đất bằng và bờ biển. Đặc điểm nhusau:

+ *Cảnh quan khu vực đất bằng phẳng hoặc hơi trũng* (nằm giữa các núi và tiếp giáp với dải đất ven biển nơi có địa hình bằng phẳng, độ dốc nhỏ thuận lợi cho việc xây dựng công trình). Khu vực này rộng **65(ha)**.

+ *Cảnh quan khu vực ven biển.* Rộng **73,9** (ha). Là khoảng không gian bao gồm dải đất tiếp giáp giữa biển và đất bằng hoặc núi và phần bãi biển (bãi cát tắm được hoặc bãi đá, đất bùn) ngập khi thủy triều lên.

\ Mặt nước biển phía Đông: Nước đục, có sóng, tầm nhìn ra được các đảo vùng Vịnh Hạ Long.

\ Mặt nước biển phía Tây: nước đục, lặng sóng , có bội lắng.

+ *Loại cảnh quan khu vực núi đồi:* Rộng **61,24** (ha) gồm 6 thành phần, tính từ ngoài khu I vào.

7. Hiện trạng sử dụng đất.

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
1	Đất đồi núi (đã trừ các công trình xây dựng trên núi hoặc chân núi)	57,5	28,6
2	Mặt nước	58,14	29
3	Đất bãi tắm	4,6	2,3
4	Đất xây dựng công trình dịch vụ du lịch (gồm cả 2 dự án Vinaconex và Daso)	69,06	34,4
5	Đất giao thông và hạ tầng kĩ thuật.	7,6	3,8
6	Đất khác (công trình công cộng, tôn giáo, đồn biên phòng, đất ở hiện trạng).	4,1	2,1
Tổng		201	100

8. Hiện trạng kiến trúc cây xanh.

8.1. Hiện trạng công trình kiến trúc.

- Tổng số có 264 công trình. Trong đó: 5% loại tốt, 30% loại trung bình, 65% loại kém (phải thay thế xây dựng mới).



- Một số công trình có giá trị lịch sử và mỹ quan kiến trúc như: Biệt thự Bảo Đại, Biệt thự 21, các đền miếu, Bến Nghiêng.



Biệt thự Nam Phương

Biệt thự 21

- Các công trình tốt có thể duy trì việc khai thác sử dụng trong giai đoạn đầu như: Khách sạn Hải Âu, nhà hàng Biển Đông, một số biệt thự du lịch của công ty du lịch – khách sạn Đồ Sơn, nhà nghỉ T66....

8.2. Hiện trạng cây xanh và cảnh quan .

- Cây xanh thiên nhiên trên núi: Chủ yếu trồng thông do cơ quan lâm nghiệp trồng, quản lý tạo thành rừng thưa tạo phong cảnh khá đẹp. Phần trên núi từ cốt 15 – 20 m do quân đội quản lý.



- Cây xanh bờ biển: Tại dải bờ bãi tắm 2 được trồng lâu đời, khá về chất lượng lẫn số lượng nhưng do cây trồng qua nhiều giai đoạn nên lộn xộn. Cây xanh bãi tắm Bến Thốt mới trồng còn thiếu.
- Cây xanh đường giao thông: Một số đường mới mở đã chú ý tạo được cảnh quan đẹp về cây hè đường và dải phân cách. Cây được trồng chủ yếu ở đây là phượng vĩ, trúc đào, thông và dừa. Vào mùa hè, từ tháng 5 đến tháng 7 (mùa du lịch) phượng vĩ và trúc đào nở hoa rực rỡ hai bên đường tạo thêm cho khu du lịch một sắc thái rực rỡ hấp dẫn du khách.



Đường trung tâm

Đường 353 kéo dài

- Cây xanh công trình: Một số công trình kiến trúc đã có sân vườn khá như các khu biệt thự, khách sạn công ty dịch vụ - du lịch Đồ Sơn, các nhà nghỉ cơ quan....

9. Hiện trạng hệ thống không gian công cộng.

- Không gian trồng được sử dụng vào mục đích hoạt động gồm 2 loại:
 - + Không gian thụ động: Gồm các khu vực đồi núi (57,5 ha), mặt nước thoáng (58,14 ha).
 - + Không gian tích cực gồm: đường, quảng trường (7,6 ha), bãi tắm (4,6 ha), nơi đây diễn ra các hoạt động chính của du khách và dân cư. Tuy nhiên nhìn chung

các hoạt động còn mang tính tự nhiên và tự phát, chưa có tổ chức theo đúng kịch bản được thiết kế theo đáp ứng với nhu cầu của du khách.

9.1. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

9.1.1 Hiện trạng nền xây dựng .

- Phạm vi khu II – Đồ Sơn có địa hình tương đối phức tạp. Đây là vùng xen lẫn giữa đồi núi, khu vực bằng phẳng và mặt nước tạo cho khu vực có phong cảnh đẹp tự nhiên.
- Địa hình khu vực có 3 loại với cao độ nền dao động khác nhau. Cao độ nền các khu vực:
 - + Khu vực đồi núi: $+8,0 \div 64$ (m) (cao độ nhà nước).
 - + Khu vực bằng phẳng: $+4,5 \div 6,5$ (m).
 - + Khu vực bãi tắm mặt nước: $+0,5 \div 1,5$ (m).

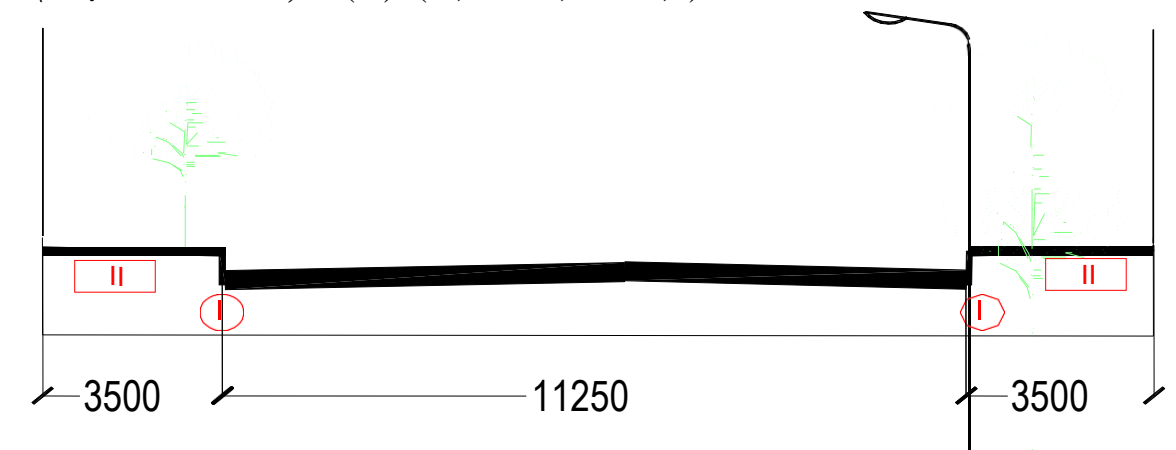
9.1.2 Hiện trạng giao thông :

- Mạng lưới giao thông chính gồm có hai tuyến đường ven biển:
 - a, *Tuyến phía Tây:*
 - Gồm có:
 - + Đường 353 kéo dài (Từ Vạn Bún đến tuyến đường đồi).

Đường 353 kéo dài

\ Chiều dài: **895** (m).

\ Mặt cắt: **B = 18,25** (m). (3,5 – 11,25 – 3,5)



Tuyến này mới được xây dựng và đưa vào sử dụng năm 2003 nên chất lượng còn tốt.

- + Tuyến đường đồi: (Từ dốc An Dưỡng đến dốc Vung). Gồm đường Vạn Hoa và đường Yết Kiêu ở hai cao độ khác nhau.

Đường Vạn Hoa từ dốc Vung đến dốc Pagodon có chiều dài **L = 950 (m)** có mặt cắt dao động khác nhau: **B = 16,5 ÷ 19,5 (m)**.

b, Tuyến phía Đông.

- Từ khu vực Bến Thốc qua khu biệt thự 21 vòng qua núi Nà Hàu qua bãi tắm khu II đến ngã ba conHuu.
- + Chiều dài: **L = 2618 (m)**.
- + Mặt cắt ngang dao động: **B = 15,0 ÷ 21,5 (m)**.
- *c, Các tuyến đường nội bộ*



- + Chủ yếu tập trung ở khu trung tâm với mặt cắt từ **3,5 ÷ 7,0 (m)**, hầu hết không có vỉa hè.
- + Kết cấu bằng đá dăm thảm nhập nhựa.
- *d, Giao thông tỉnh*
- + Hiện có một bãi đỗ xe với quy mô **8.200 (m²)** cho toàn khu (Nằm ở phía Tây)
- + Khu vực Bến Nghiêng có một bến tàu nhỏ phục vụ khách du lịch đi Hòn Dấu và Cát Bà.

9.1.3 Hiện trạng thoát nước mưa .

- Do đặc điểm tự nhiên, địa hình khu vực có đồi núi cao nên hệ thống thoát nước mưa chủ yếu là hệ thống rãnh hở thu nước bám theo xung quanh các chân núi và tập trung vào các điểm tụ thủy (Khu vực trũng) qua các cống ngang đường để thoát trực tiếp ra biển.

- **Kết cấu:**

- + Các rãnh hở được xây bằng đá học có kích thước 200 x 400 và 500 x 700
- + Các cống thoát có tiết diện D400 đến D600.

9.1.4 Hiện trạng cấp nước .

- Hiện nguồn nước cấp cho quận Đồ Sơn lấy từ sông He qua trạm xử lý nước Xóm Chẽ (Đồ Sơn) với công suất 4000m³/ngđ.
- **Mạng lưới:** Có hai tuyến ống cấp nước chính: $\Phi 200$, $\Phi 250$ từ nhà máy nước xóm Chẽ cấp cho quận, hai tuyến ống này chất lượng còn tốt



9.1.5 Hiện trạng cấp điện.

- Hiện tại có hai đường dây 6 kv, 35 kv từ trạm Trung gian 35/6 kv (5600+3200 kva) Đồ Sơn cấp cho khu du lịch nghỉ mát Đồ Sơn. Đường 35kv cấp cho 5 trạm biến áp với dung lượng 2080 kva (trong đó có 3 máy biến áp 35/0.4 kv với dung lượng 1500 kva của Casino). Đường 6 kv còn lại cung cấp cho 25 trạm biến áp có dung lượng từ 180 kva ÷ 500 kva. Các trạm này cung cấp cho các nhà nghỉ, khách sạn dọc hai bên tuyến. Đường 6 kv chạy nổi dọc đường Yết Kiêu đến khách sạn Vạn Thông được đi ngầm đảm bảo mỹ quan cho khu du lịch.
- Nói chung, với sự cấu tạo của hai tuyến điện hiện có là không thích hợp, tuyến điện 6 kv đi nổi đã được xây dựng từ lâu và chưa được nâng cấp. Theo quy hoạch của ngành điện đến năm 2020 lưới trung áp tại Hải Phòng là 22kv vì vậy việc quy hoạch và xây dựng lại mạng điện cho khu vực là cần thiết và phù hợp với mạng điện của Thành Phố.



Trạm biến áp 6kv

9.1.6 Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

a, Hiện trạng thoát nước thải.

- Lưu lượng nước thải: Lượng nước thải khu du lịch Đồ Sơn phần lớn tập trung ở khu II (Do mật độ tập trung khách du lịch lớn ...) Hiện nay lưu lượng nước thải không thể kiểm soát nổi do các nhà hàng, dịch vụ phát triển gia tăng.
- Thành phần nước thải gồm nước thải từ các nhà hàng ăn uống, nhà nghỉ, khách sạn và các điểm dịch vụ tắm tráng nước ngọt.
- Hệ thống thu gom và xử lý:
 - + Hiện nay, tại đây không có hệ thống thoát nước thải riêng. Chỉ có hệ thống thoát nước mưa được xây dựng từ những năm 60 – 70, hiện đã cũ và xuống cấp nghiêm trọng do số nhà hàng, khách sạn... ngày càng nhiều làm hệ thống luôn bị quá tải. Nước thải chủ yếu xử lý qua hệ thống bể phốt rồi thoát xuống biển. Tác động của nước thải đang có nguy cơ gây ô nhiễm đến các bãi tắm. Hệ thống xử lý nước thải và thoát nước khu du lịch hiện nay đang vướng phải hệ thống các công trình ngầm và khu vực đi qua địa bàn các công trình quốc phòng an ninh.
 - + Tất cả nước thải của khu vực được dồn về hồ xử lý. Nhưng ở đây chưa có thiết bị xử lý, chỉ thực hiện phương pháp lắng đọng vì chưa có kinh phí đầu tư nên khu vực quanh hồ bị ô nhiễm nghiêm trọng.
 - + Hiện khu vực tồn tại hai trạng thái thu gom và xử lý nước thải.
 - \ Đối với các nhà nghỉ, khách sạn: Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua bể phốt rồi cho tự ngấm (đối với nhà nghỉ ở trên các đồi núi) hoặc tập trung vào cống và cho thoát về phía Tây.
 - \ Nước thải từ các nhà hàng khu vực tắm tráng phần lớn thoát vào hệ thống thoát nước mưa.
- Các dự án đã thực hiện:
 - + Năm 2002 khu du lịch Đồ Sơn đã được đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng cho cả 3 khu bao gồm:
 - \ Hệ thống đường ống thu gom và ống đẩy.
 - \ Các trạm bơm đẩy.
 - \ Trạm xử lý nước thải với công suất $Q= 2900$ (m³/ngày đêm) song công trình chưa được vận hành sử dụng bởi hệ thống cống chưa được

hoàn chỉnh, thiếu các thiết bị máy móc trong các trạm bơm và trạm xử lý. Hiện tại công trình đang xuống cấp một cách trầm trọng gây tốn kém và lãng phí.

b, Vệ sinh môi trường.

- Rác thải sinh hoạt phát sinh từ các dịch vụ nhà hàng ăn uống. Thành phần rác thải chủ yếu là rác hữu cơ. Việc thu gom rác thải do công ty công trình công cộng Đồ Sơn đảm nhiệm. Ngoài việc thu gom rác từ các nhà hàng, nhà nghỉ còn một lượng rác đáng kể từ các bãi biển do ý thức của khách du lịch không thực hiện đúng quy định của luật môi trường.

III. THUẬN LỢI.

1. Có vị trí thuận lợi.

- Khu II, có thể liên kết và là 1 đầu mối trong hệ thống cơ cấu các tuyến du lịch tại khu vực trong mạng lưới du lịch vùng Đông Bắc.
- Có vị trí gần đô thị lớn (thành phố Hải Phòng), giao thông thuận tiện (tuyến đường 353).
- Khu II nằm trên vùng đất qu n đồ Sơn, có tiềm năng phát triển hoạt động du lịch văn hoá lịch sử đặc sắc trên cơ sở khai thác, lễ hội, hoạt động tín ngưỡng...

2. Có điều kiện thiên nhiên thuận lợi.

- Khí hậu thuận lợi cho nghỉ dưỡng.
- Địa hình phong phú, phong cảnh thiên nhiên rất đẹp (nhất trong toàn vùng). Biển và núi là một trong những yếu tố hấp dẫn khách du lịch đến Đồ Sơn.

3. Có truyền thống phục vụ du lịch nghỉ dưỡng từ lâu đời.

- Khu II Đồ Sơn đã được khai thác sử dụng từ lâu đời, danh tiếng được nhiều người biết đến.
- Là điểm du lịch lâu đời, nên lượng khách đến đông vào mùa hè, đặc biệt là khách nghỉ cuối ngày.
- Tại khu II đã có một số đơn vị kinh doanh du lịch có kinh nghiệm, đặc biệt là Công ty DL – KS Đồ Sơn.

4. Có các di tích lịch sử, truyền thống lâu đời.

- Các di tích lịch sử văn hoá, truyền thống là tiền đề quan trọng cho phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt là phát triển du lịch văn hoá lịch sử. Với nhiều di tích lịch sử, công trình văn hoá và các công trình tôn giáo tín ngưỡng, các lễ hội văn hoá có truyền thống như: hội chọi trâu, lễ hội đảo Dấu... Ngoài ra, còn có Rừng nguyên sinh trên đảo Dấu, đây là điều kiện phát triển khu du lịch sinh thái biển kết hợp với du lịch văn hoá lễ hội truyền thống.

5. Có tiềm năng về quỹ đất và cơ sở hạ tầng được phát triển đồng bộ.

- Có quỹ đất đáng kể, nếu cả diện tích đảo DASO thì đất xây dựng đạt gần 70 (ha).
- Chủ yếu đất đã được sử dụng đúng chức năng du lịch và dịch vụ du lịch và



được trang bị cơ sở hạ tầng đồng bộ.

- Có một số công trình có giá trị về lịch sử, văn hoá, và nghệ thuật kiến trúc.
- Đa số chất lượng công trình thấp (nhà tạm, nhà cấp 4) nên việc thay thế xây dựng mới sẽ thuận lợi.
- Mạng đường giao thông đã được đầu tư xây dựng khá hoàn chỉnh.

IV. KHÓ KHĂN.

1. Mặt bằng quy hoạch chi tiết chưa hợp lý:

- Cơ cấu sử dụng đất và phân vùng chức năng chưa hợp lý.
- Sử dụng đất xây dựng manh mún.
- Hệ thống không gian công cộng thiếu, kém hấp dẫn.

2. Kiến trúc đô thị lộn xộn, buồn tẻ, thiếu bản sắc.

- Các công trình kiến trúc kém mỹ quan.
- 80% số lượng các công trình kém về chất lượng, có nhu cầu phải dỡ bỏ.

3. Cảnh quan thiên nhiên đẹp nhưng không được chăm sóc và bảo vệ còn thiên về trồng rừng.

- Cây xanh sử dụng cho mục đích công cộng còn thiếu nhất là chưa có các công viên, vườn hoa, công trình đô thị chưa được chọn lựa.

4. Thiếu các tụ điểm hấp dẫn của không gian công cộng, quảng trường, không gian trống và bãi xe. Các hoạt động buồn tẻ.

- Chưa tạo ra được sinh khí và sự nhộn nhịp hoạt bát của một khu du lịch biển và núi.
- Sản phẩm du lịch đơn điệu, chủ yếu là nghỉ dưỡng và tắm biển trong mùa hè, chưa có các hoạt động du lịch dịch vụ cấp cao.

5. Các trang thiết bị, chiếu sáng ngoại thất tự phát, thiếu đồng bộ.

6. Quản lý xây dựng theo quy hoạch chưa làm chủ tình hình xây dựng nên tình hình xây dựng tự phát, không đồng bộ vẫn phổ biến.

7. Quản lý tài nguyên đất đai còn gặp nhiều vấn đề.

- Quản lý tài nguyên đất đai và xây dựng trên địa bàn gặp nhiều khó khăn cơ bản do lịch sử để lại là: quỹ đất có khả năng về phát triển du lịch đang bị phân tán do nhiều Bộ, Ngành Trung ương quản lý khai thác, sử dụng và xen lẫn với đất quốc phòng do các đơn vị quân đội quản lý.
- Tại các khu vực du lịch, hầu hết các quỹ đất có tiềm năng kinh doanh thuận lợi hiện là các nhà nghỉ của các Bộ ngành, năng lực kinh doanh dịch vụ hạn chế.
- Hệ thống đồi núi với các cảnh quan tự nhiên đẹp phần lớn thuộc đất an ninh quốc phòng nên khó có thể khai thác làm phong phú hoạt động du lịch. Việc xây dựng các khách sạn lớn, các toà nhà nằm gần các khu cảnh quan đẹp bị khống chế về chiều cao vì lý do an ninh quốc phòng.

8. Việc phát triển các hoạt động du lịch nghỉ mát biển gặp nhiều khó khăn.

- Các hoạt động du lịch nghỉ mát biển gặp nhiều khó khăn do nước biển đục, khả năng phát triển các hoạt động này phụ thuộc vào việc giải quyết các vấn đề ô nhiễm môi trường nước biển và nước thải đô thị.

V. THỜI CƠ.

- Trong tương lai, các dự án xây dựng các khu biệt thự, nhà nghỉ cao cấp, các điểm tham quan... hình thành sẽ tạo cho Đồ Sơn sự thu hút mới, mạng mẽ hơn.
- Đồ Sơn có vị trí thuận lợi thu hút các nhà đầu tư.
- Bộ xây dựng thực hiện chỉ thị 09/2003/CT – TTG của Thủ tướng Chính phủ lập quy hoạch chi tiết thiết kế đô thị cho khu II- Đồ Sơn. Đồ Sơn đang được sự quan tâm của Chính phủ và của thành phố.
- Trong xu thế Hải Phòng đang phát triển mạng mẽ thì Đồ Sơn đang dần thay đổi bộ mặt của một khu du lịch. Quá trình đô thị hoá đang tác động trực tiếp

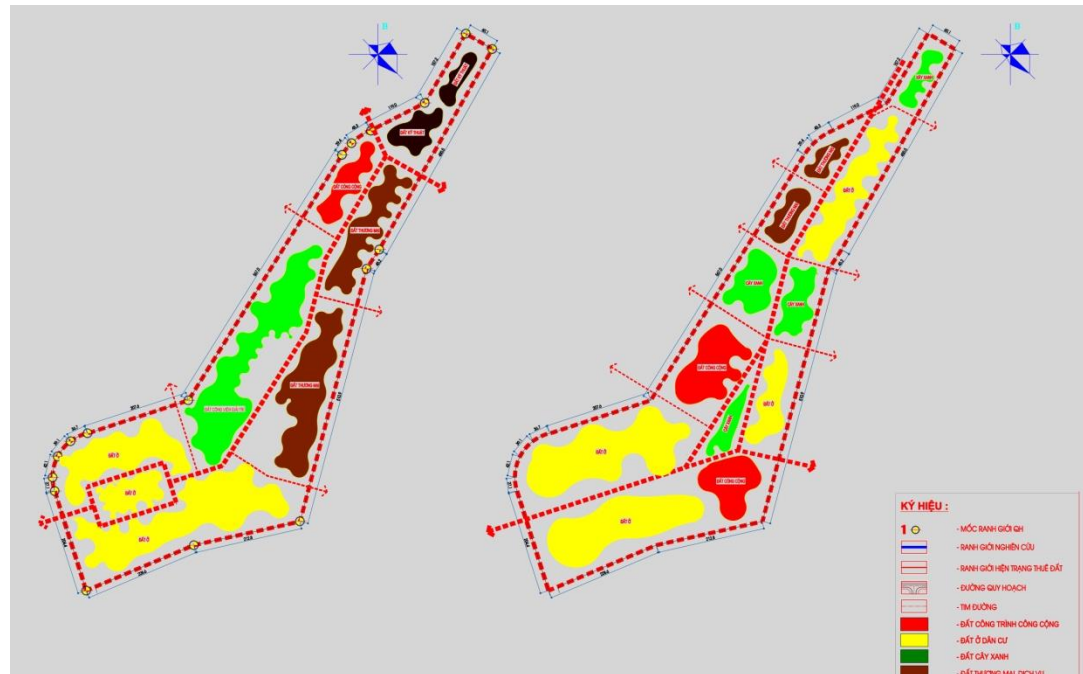
lên mọi mặt : văn hoá giáo dục của người dân được cải thiện, chất lượng cuộc sống tốt hơn, hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngày càng hoàn chỉnh hơn....

VI. THÁCH THỨC.

- Đồ Sơn sẽ khai thác được những lợi thế thu hút nhiều khách du lịch trong và ngoài nước, song cũng phải giải quyết nhiều vấn đề mặt trái phức tạp nảy sinh trong quá trình phát triển kinh tế du lịch - dịch vụ.
- Một đô thị phát triển bao giờ cũng có mặt trái của nó. Tệ nạn xã hội bùng phát sẽ là một nguy cơ lớn ảnh hưởng trực tiếp đến cuộc sống và phong tục truyền thống của khu vực.
- Bên cạnh đó là sự xuống cấp của chất lượng nước biển do lượng nước thải đang được thoát trực tiếp ra biển chỉ qua hệ thống bệphốt.

VII. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN.

1. Ý tưởng - Phương án thiết kế.



2. Các yêu cầu về bảo vệ cảnh quan:

Điểm thiên nhiên quan trọng trong khu đất nghiên cứu là mương dẫn nước từ hồ Tiên Nga. Mương nước này cần được bảo vệ, đảm bảo hệ thống kè đắp và vệ sinh tránh ô nhiễm gây ảnh hưởng đến cộng đồng dân cư sống 2 bên lòng mương. Khu vực này cần được quy hoạch như nạo vét, trồng cây xanh trên tuyến đường chạy dọc con mương tạo cảnh quan, dành một diện tích để làm khu vườn cây xanh

và chỗ vui chơi cho người già và trẻ em.

3. Cơ cấu sử dụng đất.

BẢNG THÔNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT						
STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)	TẦNG CAO
1	KỸ THUẬT	KT	9500.6	10	2.1	1
2	THƯƠNG MẠI 1	TM1	13916.0	45	2.1	3
3	THƯƠNG MẠI 2	TM2	29171.8	45	2.1	3
5	CÔNG CỘNG 1	CC1	8021.5	40	2.1	2
7	BIỆT THỰ 1	BT1	18156.2	55	2.1	3
8	BIỆT THỰ 2	BT2	35509.8	45	2.1	3
9	CHUNG CƯ THÁP TẦNG CAO CẤP	CC	7710.8	45	2.1	5
10	CÂY XANH	CX	39932.9	-	-	-
12	GIAO THÔNG, HLKT	GT	93580.4	-	-	-
13	TỔNG		255500			

VIII. QUẢN LÝ QUY HOẠCH.

1. Khu đất xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng:

1.1. Quy định chung:

- Nhà ở dạng biệt thự đơn lập, song lập, nhà ở dạng liên kế có sân vườn và nhà ở tái định cư được xây dựng tầng hầm, tầng lửng bên trong không gian của tầng 1.

- Mật độ xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam, quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định quản lý có liên quan theo quy định.

- Giới hạn ngoài cùng của móng nhà không vượt quá ranh giới lô đất thuộc quyền sử dụng của mình. Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Về hình thức bên ngoài công trình:

+ Không được xây thêm các kiến trúc chắp vá, bám vào kiến trúc chính và tường rào; làm kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia.

+ Mặt ngoài nhà không được sử dụng các loại vật liệu gây phản quang, không sử dụng các loại màu sắc sặc sỡ, có độ tương phản cao.

+ Tất cả các đường ống thoát nước mưa của mái, ban công, của máy điều hòa phải đi ngầm không được lộ ra ở mặt đứng công trình, không được chảy trực tiếp ra vỉa hè.

+ Không được bố trí sân phơi ở mặt tiền ngôi nhà.

1.2. Khu nhà ở dạng biệt thự đơn lập (diện tích từ 230,5m² đến 1136,0m²):

Các chỉ tiêu xây dựng đối với nhà ở biệt thự được quy định cụ thể như sau:

* Chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ:

- Chỉ giới xây dựng tối thiểu của mặt chính nhà so với chỉ giới đường đỏ thuộc lộ giới 64,0m là 6,0m.

- Chỉ giới xây dựng tối thiểu của mặt chính nhà so với chỉ giới đường đỏ thuộc lộ giới từ 15m - 40m:

+ Trường hợp chiều dài thửa đất lớn hơn 20,0m là 4,5m.

+ Trường hợp chiều dài thửa đất ngắn hơn 20,0m là 3,0m.

* Khoảng lùi đối so với các thửa đất liền kề:

- Với chiều ngang thửa đất lớn hơn 16,0m: Khoảng lùi tối thiểu từ mép ngoài công trình đến ranh giới lô đất là 2,0m mỗi bên và tối thiểu 2,5m đối với ranh giới đất phía sau.

- Với chiều ngang thửa đất nhỏ hơn 16,0m: Khoảng lùi tối thiểu từ mép ngoài công trình đến ranh giới lô đất là 1,5m mỗi bên và tối thiểu 2,0m đối với ranh giới đất phía sau.

(Các khoảng cách từ mép công trình đến ranh giới lô đất là khoảng cách ly, không được xây dựng công trình).

- Chi tiết phụ trợ (hiên, ô văng...) đưa ra < 1,2m so với chỉ giới xây dựng và không được phép che chắn hoặc xây dựng tạo thành lô gia hay buồng.

- Tầng cao: 02 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 50%.

- Tầng hầm có chiều cao tối đa so với cốt vỉa hè là 1,95m.

- Phía trước có tường rào hoặc có thể tạo ngăn cách bằng hệ thống cây xanh cắt tía tạo sự thông thoáng, phía giáp các hộ liền kề phải có tường rào cao thống nhất 2,2m trong đó 90% là mảng đặc. Phía giáp lộ giới chính, xây dựng tường rào thống nhất chiều cao là 2,2m (bao gồm phần chân hàng rào cao 0,8m) và thiết kế tối thiểu 70% diện tích thông thoáng.

- Mép ngoài trụ cổng, trụ hàng rào không được vi phạm chỉ giới đường đỏ, cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ.

- Công trình phải có hình thức kiến trúc, màu sắc phù hợp với tính chất, lịch sử, cảnh quan thiên nhiên khu vực, tập quán địa phương.

- Hình thức kiến trúc hài hòa, phù hợp với điều kiện khí hậu tự nhiên, nên sử dụng mái dốc, dãn hoặc lợp ngói.

- Không được bố trí sân phơi ở mặt tiền ngôi nhà.

2. Khu đất xây dựng công trình phức hợp thương mại dịch vụ:

- Tuyến đường lộ giới 100 m và 64 m: Chỉ giới xây dựng tối thiểu lùi vào so với chỉ giới đường đỏ là 6,0 m.

- Chỉ giới xây dựng tối thiểu lùi vào so với chỉ giới đường đỏ thuộc lộ giới đường 40 m là 4,5 m.

- Khoảng cách tối thiểu từ mép công trình đến ranh giới hai bên và phía sau thửa đất: 2,0m.

- Mật độ xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam, quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định quản lý có liên quan theo quy định.

- Chiều cao các tầng không được thấp hơn 3,0m và cao hơn 3,9m.

- Đối với công trình trên tuyến đường 64m: Tầng cao tối thiểu là 07 tầng.

- Đối với công trình trên tuyến đường 100m: Tầng cao tối thiểu là 09 tầng.

- Khu vực khác: Tầng cao tối thiểu công trình là 03 tầng.

- Tầng cao tối đa theo quy chuẩn xây dựng hiện hành và các quy định quản lý có liên quan.

3. Khu đất xây dựng công trình công cộng và các công trình xây dựng khác:

- Chỉ giới xây dựng tối thiểu lùi vào so với chỉ giới đường đỏ thuộc lộ giới đường 100 m và 64 m là 6,0 m.

- Chỉ giới xây dựng tối thiểu lùi vào so với chỉ giới đường đỏ thuộc lộ giới đường 40 m là 4,5 m.

- Khoảng cách tối thiểu từ mép công trình đến ranh giới hai bên thửa đất: 2,0m.

- Đối với công trình trên tuyến đường 64 m: Tầng cao tối thiểu là 05 tầng.

- Đối với công trình trên tuyến đường 100 m: Tầng cao tối thiểu là 07 tầng.

- Khu vực khác: Tầng cao tối thiểu công trình là 03 tầng.

- Tầng cao tối đa theo quy chuẩn xây dựng hiện hành và các quy định quản lý có liên quan.

- Mật độ xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam, quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định quản lý có liên quan theo quy định.

4. Các khu đất trồng cây xanh và vườn hoa công viên:

- Không xây dựng các công trình kiên cố trong khuôn viên khu đất trừ các công trình có tính chất đặc thù được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định phù hợp với cảnh quan kiến trúc chung khu vực.

- Tổ chức các đường dạo, trồng cây xanh, thảm cỏ theo quy hoạch được duyệt.

5. Các công trình có tính đặc thù như tượng đài, tranh hoành tráng, quảng cáo...:

- Mật độ xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam; quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định quản lý có liên quan theo quy định.

- Biển quảng cáo không được sử dụng vật liệu có độ phản quang lớn.

- Nghiêm cấm việc sơn, dán, đóng trực tiếp biển quảng cáo vào thân cây xanh, cột điện, bờ tường ... Các bảng hiệu, bảng quảng cáo gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,4 m; phần nhô ra không quá 0,2 m so với chỉ giới đường đỏ và phải đảm bảo an toàn cho người tham gia giao thông.

- Việc xây dựng các công trình mỹ thuật trên các tuyến đường và trong Khu đô thị mới Ngũ Năm - Sân bay Cát Bi phải tuân thủ theo các quy định pháp luật có liên quan cũng như các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

IX. HỆ THỐNG HA TẦNG ĐÔ THỊ.

1. Xác định cao độ nền xây dựng:

Trên cơ sở định hướng quy hoạch không gian, phân khu chức năng kết hợp điều kiện địa hình, thủy văn đã đề cập đến hiện tượng nước biển dâng cao do nhiệt độ trái đất nóng lên; cao độ nền xây dựng được xác định (theo cao độ Hải đồ) như sau:

+ Khu vực ven sông: cao độ nền xây dựng $\geq +7,0$ m.

+ Khu vực xây dựng đô thị mới: cao độ nền xây dựng là $+4,2$ m ÷ $+4,5$ m.

+ Độ dốc nền xây dựng từ 0,1% đến 0,2%.

2. Thoát nước mưa:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng, thoát nước chảy theo trọng lực kết hợp

động lực theo phương thức: thu gom bằng các hệ thống cống, kênh, mương - cống ngăn triều - trạm bơm - thoát ra sông.

+ Nước mưa được thoát theo hệ thống hoàn chỉnh, đảm bảo thoát triệt để, phòng chống hiệu quả úng, ngập trong điều kiện thời tiết xấu, triều cường..

3. Giao thông.

- Giao thông đối nội:

+ Đường liên hệ giữa các khu trong đô thị.

+ Các cầu vượt dành cho người đi bộ:

+ Đường đi bộ trong khu ở và trong các khu thương mại văn phòng.

- Hệ thống giao thông công cộng:

+ Loại hình vận tải công cộng: ô tô buýt,

+ Quy hoạch các tuyến ô tô buýt công cộng.

- Bãi đỗ xe ô tô: tận dụng tối đa các điểm đỗ, bãi xe đã có, khai thác triệt để các quỹ đất khác ở khu vực để cải tạo xây dựng bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe cao tầng, các công trình dịch vụ công cộng phải bố trí điểm đỗ xe theo quy định; xây dựng bãi đỗ xe tại khu trung tâm, thương mại ở các khu vực phát triển mới

- Các nút giao thông khác cốt:

Quy hoạch xây dựng các nút giao thông khác cốt tại các vị trí giao giữa đường chính đô thị với nhau.

- Giao thông ngầm đô thị:

Xây dựng đoạn đường ngầm của đường Lê Hồng Phong đi qua đường 100m Lay Tray Hồ Đông.

4. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

* Thoát nước bản:

- Nước thải thu về xử lý dự kiến đặt ở khu vực Đông Nam (gần cống Nam Đông).

* Vệ sinh môi trường.

- Rác thải được thu gom đưa về bãi chôn lấp Tràng Cát.

* Môi trường đô thị.

- Quá trình thực hiện xây dựng theo quy hoạch và quản lý đô thị, Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền phải hướng dẫn các chủ đầu tư thực hiện giảm thiểu ô nhiễm môi trường theo Nghị định số 175/CP ngày 18/10/1994 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường.

- Cải tạo mương Đông Khê và mương An Kim Hải.

5. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước : Nhà máy nước An Dương.

- Mạng lưới đường ống: Mạng vòng khép kín theo dự án 1A.

6. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện: Từ 2 trạm Cửa Cấm và Lạch Tray.

- Lưới điện: Lưới 110KV và hạ thế 22 KV . Mạng lưới điện trung thế, hạ thế xây dựng mới phải đi ngầm dọc các đường đô thị theo quy hoạch.

7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Toàn bộ lưới thông tin trong phạm vi quy hoạch được thiết kế ngầm đi chung hào cáp kỹ thuật khác.

- Đầu tư lắp đặt hệ thống chuyển mạch tại các vùng trọng điểm như Trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ.

- Phát triển mạng thế hệ mới NGN ; Mạng PSTN và mạng số liệu sẽ phát triển theo hướng hội tụ về mạng NGN; công nghệ thông tin di động 4G.

- Đến năm 2020 đạt 22 - 25 máy /100 dân

8. Chiếu sáng công cộng:

+100% sử dụng nguồn sáng, thiết bị chiếu sáng hiệu suất cao, tiết kiệm điện tại các khu vực công cộng, các công trình giao thông, khu vực quảng cáo.

+ Chiếu sáng các công trình giao thông:



Tổ chức chiếu sáng các trục phố chính, các đường phố theo yêu cầu.

+ Chiếu sáng không gian công cộng và chiếu sáng mặt ngoài các công trình:

Các công viên vườn hoa mới, đường phố dọc hai bên các con sông, quảng trường được tổ chức chiếu sáng với hình thức khác nhau.

Các công trình cao tầng, ngân hàng, các trung tâm thương mại... được chiếu sáng bề mặt với nhiều hình thức khác nhau.

Bảng đề xuất các loại đèn sử dụng trong chiếu sáng công cộng:

STT	LOẠI ĐÈN	MINH HỌA	MİEU TẢ	KHOẢNG CÁCH 2 ĐÈN	MÀU SẮC ẦNH SÁNG	VỊ TRÍ ĐẶT
1	ĐÈN CHIẾU SÁNG ĐƯỜNG GIAO THÔNG		SỬ DỤNG NĂNG LƯỢNG MẶT TRỜI KIỂU DẠNG ĐÈN ĐO THỊ	50M		ĐỌC 2 BÊN ĐƯỜNG CÓ XE LƯU THÔNG
2	ĐÈN CHIẾU SÁNG CÔNG VIÊN		ĐÈN TRỤ KHỎI ĐƠN GIẢN CHIẾU SÁNG THẤP CAO 2.4M	10M		QUẢNG TRƯỜNG ĐI BỘ TRUNG TÂM
3	ĐÈN ĐOM ĐOM		ẦNH SÁNG LẬP LỎE CÓ THỂ ĐẶT TRÊN CÂY HAY TẠO HÌNH THEO CHỮ ĐỀ	0.3 – 0.7M		TRÊN TÁN CÂY
4	ĐÈN LED NÉN ĐƯỜNG		ĐÈN LED TRƠN ĐẶT DƯỚI ĐƯỜNG ĐI BỘ	1 -2 M		QUẢNG TRƯỜNG ĐI BỘ
5	ĐÈN TRANG TRÍ		ĐẶT DỌC THEO CÁC BÓN HOA	1 -2 M		MẢNG XANH - TIỂU CẢNH

9. Tiện ích đường phố.

9.1. Biển báo – đèn giao thông:

Đèn giao thông đứng:

- Cao 3m.
- Khoảng cách tới mép vỉa hè: 0.5m
- Đặt tại các nút giao thông trước vạch dừng xe.

Đèn giao thông treo:

- Cao tối thiểu 6m
- Khoảng cách vươn ra 2.5m
- Khoảng cách tới mép vỉa hè: 0.5m
- Đặt ở các nút giao thông trước vạch dừng xe.
- Có thể kết hợp cùng đèn giao thông đứng.

Biển báo:

- Cách mặt đất 3m đối với biển báo thông thường và 6m đối với biển báo trên cao.

Bảng tên đường:

- Cao 3m
- Khoảng cách tới mép vỉa hè 0.5m
- Đặt ở vị trí giao cắt giữa 2 hoặc nhiều đường.
- Dùng bảng tên đường bằng gỗ.

Vạch dừng:

- Kéo dài hết ½ lòng đường
- Chỉ vạch theo hướng đứng của phương tiện, một bên lòng đường cách vạch

đi bộ 1,5m

Vạch đi bộ:

- Sơn vôi trắng
- Vị trí ở ngay góc vát của đường, trước vạch dừng xe
- Kéo dài hết lòng đường, mỗi vạch có kích thước 2 x 0.5m.

9.2. Ghế ngồi.

- Chất liệu: gỗ, kim loại

- Bố trí tại các khu vực tùy theo đặc điểm từng loại cho phù hợp.
- Khoảng cách: 4 – 6m hoặc theo khoảng cách cây xanh.

9.3. Thùng rác.

- Thiết kế đa dạng về chất liệu và kiểu dáng sao cho phù hợp với đặc điểm từng khu chức năng trong đô thị.

10. Thiết kế vỉa hè.

Yêu cầu:

- Màu sắc tương phản cao so với mặt đường.
- Đơn vị khối hình vuông hoặc hình chữ nhật
- Không gây trơn trượt trên bề mặt đi lại vật liệu có độ bền cao

Góc cắt giao lộ (độ)	0-30	30-40	40-50	50-60	60-80	80-110	110-140	140-160	160-200
Kích thước vạt góc (m)	20x20	15x15	12x12	10x10	7x7	4x4	3x3	2x2	0x0

Bố vỉa – Ram dốc:

B

LOẠI 1

KHU VỰC ÁP DỤNG

- KHÔNG CHO XE VƯỢT QUA.
- PHẢI CÓ ĐỦ CAO ĐỘ (CHIỀU CAO TỐI THIỂU TỪ MẶT ĐƯỜNG TỚI ĐỈNH BÓ VỈA LÀ 300MM) VÀ MẶT NGOÀI THẲNG ĐỨNG.
- ÁP DỤNG TẠI CÁC TRỤC ĐƯỜNG ƯU TIÊN ĐI BỘ VÀ DẢI PHÂN CÁCH.

CHI TIẾT KỸ THUẬT

LOẠI 2

KHU VỰC ÁP DỤNG

- XE CÓ THỂ VƯỢT QUA TRONG TRƯỜNG HỢP CẦN THIẾT.
- MẶT NGOÀI HƠI NGHIÊNG.
- CHIỀU CAO TỐI THIỂU TỪ MẶT ĐƯỜNG TỚI ĐỈNH BÓ VỈA LÀ 150MM.
- ÁP DỤNG TẠI CÁC TRỤC ĐƯỜNG LƯU THÔNG CHỈNH.

CHI TIẾT KỸ THUẬT

LOẠI 3

KHU VỰC ÁP DỤNG

- CHO XE DỄ DÀNG VƯỢT QUA.
- MẶT NGOÀI NGHIÊNG.
- CHIỀU CAO TỐI THIỂU TỪ MẶT ĐƯỜNG TỚI ĐỈNH BÓ VỈA LÀ 125MM.
- ÁP DỤNG TẠI CÁC TRỤC ĐƯỜNG ĐỒNG DẪN BUỒN BẮN.

CHI TIẾT KỸ THUẬT

RAM DỐC. ĐỘ DỐC MẶT CHÍNH VÀ CẢ 2 BÊN KHÔNG VƯỢT QUÁ 1/12, BỀ RỘNG MẶT CHÍNH PHẢI KHÔNG NHỎ HƠN 1,2 M VÀ GỖ LÊN DỐC PHẢI NHỎ HƠN 20M

TRƯỜNG HỢP A

TRƯỜNG HỢP B

LỐI VÀO ĐƯỜNG ĐI BỘ

VỊ TRÍ SANG ĐƯỜNG CHO NGƯỜI KHUYẾT TẬT TẠI CÁC NÚT GIAO THÔNG

PHẦN KẾT LUẬN

Đất nước ta đang trên đường phát triển về mọi mặt, xu hướng quốc tế hóa và hội nhập ngày càng được chủ động. Chính vì vậy ngành du lịch sẽ đóng 1 vai trò rất quan trọng trong việc phát triển đất nước và là cầu nối giữa nước ta và các khu vực trên thế giới.

Việc quy hoạch xây dựng khu trung tâm giải trí, nghỉ dưỡng cao cấp tại khu II Đồ Sơn là một điều rất cần thiết nó không chỉ phục vụ riêng thành phố Hải Phòng mà còn thu hút được nguồn khách du lịch trong và ngoài nước phát triển mạnh, góp một phần nhỏ để đưa ngành du lịch Việt Nam được bạn bè trên thế giới biết đến như một điểm du lịch lý tưởng nhất.

Vị trí quy hoạch hội tụ đầy đủ các điều kiện kinh tế - xã hội phù hợp với hướng phát triển chung của một khu đô thị mới đang hình thành. Nó sẽ tạo tiền đề cho Đồ Sơn trở thành một khu đô thị sầm uất của khu vực miền Bắc.

Do đồ án có quy mô lớn, mặt khác do kiến thức của em còn nhiều hạn chế nên không thể tránh khỏi những sai sót trong quá trình thể hiện. Vì vậy em rất mong được sự hướng dẫn và chỉ bảo của các thầy cô để đồ án của em được tốt hơn và sau này ra trường có thể đóng góp một phần nào đấy cho sự phát triển của đất nước.

Một lần nữa em xin chân thành cảm ơn sự hướng dẫn tận tình, chu đáo của cô giáo hướng dẫn : THS.KTS. CHU PHƯƠNG THẢO trong suốt quá trình làm và thể hiện đồ án này.

PHẦN BẢN VẼ