

PHẦN MỞ ĐẦU

LÝ DO, MỤC TIÊU, CƠ SỞ LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH.

I. LÝ DO CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH.

- Thị trấn Đông Hưng đ- ợc thành lập theo Nghị định số 145/2007/NĐ-CP ngày 12 tháng 9 năm 2007 của Chính phủ. Là một Quận mới thành lập với hệ thống cơ sở vật chất ch- a đ- ợc xây dựng nên gặp nhiều khó khăn cho các công tác quản lý trên địa bàn. Hiện nay bộ máy quản lý hành chính nhà n- ớc của quận đang phải làm việc tại cơ sở do cơ quan khác cho m- ợn tạm, nên hiệu quả công việc, điều kiện công tác tính phối hợp thấp, mất nhiều thời gian..vv.

- Ngày 13/6/2008 UBND Thành phố Hải Phòng đã chỉ đạo tại Thông báo số 3250/TB-UBND giao cho UBND Quận tổ chức khảo sát và lập quy hoạch xây dựng Khu trung tâm hành chính Quận tại ph- ờng Anh Dũng và giao trách nhiệm phối hợp thực hiện với các Sở, Ngành của Thành phố để làm cơ sở cho các b- ớc tiếp theo, sớm xây dựng và đ- a các công trình đi vào sử dụng. Theo đó, việc lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm hành chính quận Đông Kinh là rất cần thiết; là cơ sở và công cụ để điều phối và quản lý các hoạt động đầu t- xây dựng tại khu vực dự kiến xây dựng; Tạo điều kiện cho các cơ quan hành chính của Quận sớm có trụ sở làm việc để hoạt động ổn định, tạo tiền đề cho việc xây dựng và Quận trở thành một Quận phát triển.

II. MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ CỦA ĐỒ ÁN.

2.1. Mục tiêu:

- Quy hoạch làm cơ sở cho các dự án xây dựng một trung tâm hành chính mới của Quận phục vụ các hoạt động quản lý nhà n- ớc và các hoạt động văn hóa kinh tế, xã hội khác trên địa bàn.

- Quy hoạch cụ thể hoá đồ án quy hoạch chung của Thành phố Hải Phòng đến năm 2020 đã đ- ợc Thủ t- ớng Chính phủ phê duyệt, đồng thời góp phần vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố.

- Làm cơ sở và công cụ cho chủ đầu t- , các ngành, các cấp chính quyền trong việc lập các dự án, ch- ong trình đầu t- , điều phối và hoạch định các chính sách phát triển, quản lý xây dựng trên địa bàn khu vực nghiên cứu.

2.2 Nhiệm vụ:

- Đánh giá đặc điểm về thực trạng tự nhiên, kỹ thuật hạ tầng, kiến trúc, dân cư trong khu vực nghiên cứu.
- Xác định tính chất, quy mô xây dựng hệ thống công trình theo các quy định hiện hành.
- Quy hoạch sử dụng đất đai, không gian kiến trúc - cảnh quan.
- Quy hoạch hệ thống giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Xác lập các cơ sở cho việc thiết lập quy chế quản lý xây dựng theo quy hoạch.

III. CÁC CĂN CỨ VÀ CƠ SỞ ĐỂ LẬP ĐỒ ÁN

3.1. Cơ sở pháp lý.

- Văn bản số 454/UBND-XD, ngày 24/01/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng về việc đồng ý về chủ trương việc lập quy hoạch chi tiết khu Trung tâm hành chính quận Đồ Sơn Kinh;
- Thông báo số 3250/TB-UBND, ngày 13/06/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng về việc khảo sát để nghiên cứu quy hoạch và lập dự án đầu tư xây dựng Trung tâm hành chính quận Đồ Sơn Kinh;
- Nghị định số 145/2007/NĐ-CP ngày 12/09/2007 của Chính phủ, trong đó có nội dung về việc điều chỉnh địa giới hành chính huyện Kiến Thụy để thành lập quận Đồ Sơn Kinh thuộc Thành phố Hải Phòng;
- Quyết định số 5210/UBND-XD, ngày 10/9/2008 về việc phê duyệt nhiệm vụ thiết kế quy hoạch chi tiết khu Trung tâm hành chính quận Đồ Sơn Kinh tỷ lệ 1/500;
- Công văn số 567/QH ngày 26/12/2008 của Viện Quy hoạch thành phố Hải Phòng về việc thẩm định hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm hành chính quận Đồ Sơn Kinh;
- Quyết định số 616/QĐ-UB ngày 11/3/2004 của UBND Thành phố về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới trục đường 353;
- Quyết định số 260/2006/QĐ-TTg về việc sửa đổi, bổ sung quyết định số 147/1999/QĐ-TTg ngày 05/7/1999 quy định về tiêu chuẩn, định mức sử dụng trụ sở tại các cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp;
- Quyết định số 229/2006/QĐ-TTg, ngày 12/10/2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành yêu cầu quy hoạch xây dựng công sở cơ quan hành chính nhà nước các cấp;
- Quyết định số 21/2007/QĐ-BXD, ngày 28/5/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định các yêu cầu về tiêu chuẩn, định mức sử dụng trụ sở làm việc tại các cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp;

- Thông t- số 10/2007/TT - BXD ngày 22/11/2007 hướng dẫn quy hoạch xây dựng công sở các cơ quan Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị – xã hội cấp tỉnh cấp huyện, cấp xã;
- Nghị định số 41/2007/NĐ-CP của Chính phủ ngày 22/3/2007 về xây dựng ngầm đô thị;
- Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ban hành quy định nội dung, bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng;
- Thông t- số 07/2008/TT - BXD hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;
- Luật xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003, Nghị định 08/2005NĐ - CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng.
- Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD, ngày 03/4/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

3.2. Những tài liệu sử dụng và tham khảo.

- Các yêu cầu thiết kế do Chủ đầu tư cung cấp
- Bản đồ vị trí khu vực lập khảo sát, quy hoạch chi tiết xây dựng trung tâm hành chính quận Đông Kinh do UBND quận Đông Kinh cung cấp.
- Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 khu vực quy hoạch do công ty Tư vấn và kiến trúc Việt Nam lập tháng 8 năm 2008.
- Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới đường 353 tỷ lệ 1/2000.
- Các đồ án quy hoạch xây dựng liên quan và các chương trình, kế hoạch phát triển khác trên địa bàn quận, Thành phố.
- Thông báo số 250/TB-UBND, ngày 29/6/2009 của UBND thành phố Hải Phòng về kết luận của Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm hành chính quận Đông Kinh.
- Văn bản số 213/ UBND- NV, ngày 21/7/2009 của UBND quận Đông Kinh về việc dự báo biên chế các cơ quan hành chính, sự nghiệp trên địa bàn quận Đông Kinh đến năm 2020.

PHẦN II

ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT QUY HOẠCH

I. VỊ TRÍ VÀ CÁC ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN.

1.1. Vị trí, giới hạn khu đất nghiên cứu.

Khu vực quy hoạch có vị trí thuộc địa phận phường Anh Dũng, được chỉ định là đất xây dựng công trình công cộng cấp Thành phố tại ô đất số CC2 trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu đô thị mới phường 353 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại quyết định số 616/QĐ-UB ngày 11/3/2004.

- Phía Bắc: Giáp tỉnh lộ 355.
- Phía Nam: Giáp M-ông Hòa Bình.
- Phía Đông: Giáp phường Phạm Văn Đồng.
- Phía Tây: Giáp cánh đồng lúa và XN nuôi trồng và chế biến thực phẩm xuất khẩu.

1.2. Các đặc điểm tự nhiên.

1.2.1. Địa hình, địa mạo:

- Khu vực quy hoạch hiện chủ yếu đang là đất nông nghiệp, địa hình tương đối bằng phẳng, cao độ lớn nhất là +1,1m đến +1,5m là các đường giao thông, đường bờ vùng bờ thửa; Cao độ thấp nhất là -1,72m tại các ao nằm rải rác tại phần phía Đông khu đất, cao độ trung bình của các khu đồng ruộng là 0,85m (Hệ cao độ TCVN 2000); Độ dốc nền trung bình từ 0,00% - 0,008%. Địa hình thấp dần từ phía Đông Bắc xuống Tây Nam.

1.2.2. Khí hậu, thủy văn:

- Khí hậu: Có chung điều kiện khí hậu của Hải Phòng, chịu ảnh hưởng của khí hậu nhiệt đới gió mùa khu vực Duyên hải Bắc Bộ. Gió chủ đạo mùa hè là Đông Nam với tốc độ trung bình 2,3m/s. Gió chủ đạo vào mùa Đông là Đông Bắc với tốc độ trung bình từ 2,1-2,8m/s. Tốc độ gió lớn nhất 45m/s (tháng IX/1962). Khu vực có tình hình bão với tần suất xuất hiện cao nhất trong phân bố bão và áp thấp nhiệt đới theo vĩ độ dọc bờ biển Việt Nam (số liệu 1954 - 1982). Từ tháng 7 đến tháng 10 là những tháng có bão hoặc áp thấp nhiệt đới, mức độ bão lớn nhất đạt tới cấp 10 đến cấp 12.

- Thủy văn: Khu vực nghiên cứu chịu ảnh hưởng bởi chế độ thủy văn sông Lạch Tray. Thủy văn sông Lạch Tray chịu ảnh hưởng của hải văn và thủy văn sông Văn Úc (sông mẹ của sông Lạch Tray). Theo tài liệu cung cấp của mạng lưới khí tượng thủy văn; Các thông số thủy văn của sông Lạch Tray được thống kê tại Bảng 1. Tuy nhiên do có hệ thống đê bảo vệ nên khu vực quy hoạch không bị ảnh hưởng mực nước này. Mực nước lụt cục bộ trong khu nghiên cứu quy hoạch theo điều tra thực tế các năm trung bình là 1,25m.

Bảng 1: Thống kê số liệu thủy văn sông Lạch Tray tại trạm Kiến An từ năm 1983-1998

STT	Mức n-ớc	Trạm Kiến An Sông Lạch Tray
1	Mức n-ớc trung bình năm cao nhất (cm/năm)	209 (1986)
2	Mức n-ớc trung bình năm thấp nhất (cm/năm)	-101 (1985)
3	Mức n-ớc Max cao nhất (cm/năm)	250 (1986)
4	Mức n-ớc Min thấp nhất (cm/năm)	- 130 (1985)

Nguồn: Trung tâm Mạng L-ới Khí t-ợng Thủy văn Quốc gia.

1.2.3. Địa chất và n-ớc ngầm:

- Địa chất thủy văn của khu vực có đặc điểm: là khu vực bồi tích ven sông có ảnh hưởng của thủy triều, thành phần thạch học chủ yếu là bùn sét, cát pha bùn cát, đất và n-ớc mạch nông có tính ăn mòn kim loại. N-ớc ngầm ở độ sâu 2-3m trữ lượng lớn nhưng bị nhiễm mặn không sử dụng cho sinh hoạt đ-ợc.

- Theo hồ sơ báo cáo của các dự án khu vực lân cận đặc điểm địa chất công trình của khu vực như sau:

- Lớp (1): Lớp đất ruộng thành phần là sét, sét pha, lẫn cây cỏ bao phủ toàn bộ diện tích xây dựng, bề dày khoảng 0,5m, đây là lớp hữu cơ.

- Lớp (2): Lớp bùn sét pha, màu xám đen lẫn nhiều chất hữu cơ phân hủy. Lẫn vỏ dòn hến, hàm lượng cát trung bình, trạng thái chảy có mặt hầu hết ở các lỗ khoan, bề dày trung bình khoảng 5,3m. Cường độ chịu tải $R^h = 0.42 \text{ Kg/cm}^2$.

- Lớp (3): Lớp bùn sét: màu xám đen, lẫn hữu cơ phân hủy, vỏ sò hến, trạng thái chảy, phân bố ở tất cả các lỗ khoan, bề dày trung bình 4,1m. Cường độ chịu tải $R^h = 0.22 \text{ Kg/cm}^2$.

- Lớp (4): Lớp sét màu nâu đỏ, vàng nhạt, lẫn ít sỏi sạn, trạng thái dẻo mềm, dẻo cứng, phân bố ở tất cả các lỗ khoan, cường độ chịu tải $R^h = 0.63 \text{ Kg/cm}^2$. Bề dày của lớp chưa xác định vì hố khoan kết thúc trong lớp này.

Đồ án nhận thấy điều kiện địa chất thủy văn của khu vực quy hoạch không phức tạp, Tuy nhiên điều kiện địa chất công trình là khá phức tạp vì lớp (2) và lớp (3) là lớp đất yếu. Tùy thuộc vào tải trọng và quy mô công trình khi thiết kế cần có biện pháp xử lý móng cho thích hợp

II. CÁC ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG:

2.1. Hiện trạng sử dụng đất:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch có diện tích 656.125m², trong đó 133.385m² đất đã xây dựng, 330.853m² hiện đang là đất chưa xây dựng đang đ-ợc là đất nông nghiệp và kênh m-ương thủy lợi, 151.382 m² là diện tích đất thuộc phạm vi quy định làm dải cây xanh cách ly cho m-ương Hoà Bình và đ-ờng TL353, 40.782 m²

đất giao thông hạ tầng kỹ thuật. Chi tiết sử dụng đất khu vực quy hoạch được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 2: Tổng hợp hiện trạng sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích tự nhiên (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích dự án quy hoạch	656.125	100,00%
A	Đất đã xây dựng	133.385	20,33%
	Đất công trình cơ quan xí nghiệp sản xuất	79.144	12,06%
	Đất trường học (trường mầm đình chi)	18.104	2,76%
	Đất ở hiện trạng	36.137	5,51%
B	Đất ch- a xây dựng	330.853	50,43%
	Đất trồng màu	10.510	1,60%
	Đất trồng lúa	258.302	39,37%
	Đất ruộng ngập nước	49.666	7,57%
	mặt nước kênh mương thủy lợi	12.375	1,89%
C	Đất giao thông hạ tầng	40.505	6,17%
	Đất hạ tầng kỹ thuật	540	0,08%
	Đất giao thông, bờ vùng, bờ thửa	39.965	6,09%
D	Đất cây xanh cách ly (theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu đô thị mới đường 353)	151.382	23,07%

2.2. Dân cư, lao động, hạ tầng xã hội.

- Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch có các điểm dân cư của phường Anh Dũng trong đó tập trung chủ yếu tại khu vực xóm Nam và một số điểm rải rác khác. Tổng dân số các điểm dân cư này khoảng 1500 người, trong đó lao động khoảng 900 người, chiếm 60% dân số; lao động nông nghiệp chiếm khoảng 40%, còn lại khoảng 60% là lao động phi nông nghiệp.

- Hệ thống hạ tầng xã hội trong khu vực bao gồm các công trình nhà ở của dân với tỷ lệ nhà kết cấu bê tông cốt thép từ 1-3 tầng chiếm khoảng 70%. Còn lại là nhà cấp 4 mái ngói chiếm tỷ lệ khoảng 30%. Các công trình hạ tầng xã hội có trường PTTH Mạc Đình Chi với diện tích 1,81 ha nằm giáp đường 353 phục vụ cho dân cư trong khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận. Ngoài ra còn có trụ sở UBND Quận hiện đang tạm đóng trên địa bàn (Thuê của Công ty Thành Tô).

- Các công trình sản xuất khác bao gồm: Công ty Thành Tô, Công ty Thiên Nam với tổng diện tích khoảng 7,91 ha.

2.3. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan:

- Hệ thống công trình kiến trúc hiện có trong khu vực quy hoạch gồm 3 loại: Nhà ở của khối dân cư hiện trạng có tổng diện tích xây dựng là 18.272 m² chiều cao từ 1-3 tầng có kiến trúc bất quy tắc, vật liệu hoàn thiện thô sơ thiếu giá trị thẩm mỹ. Công trình trường học cơ quan có tổng diện tích xây dựng 4.317m² chiều cao 1-3 tầng được đầu tư xây với chất lượng và hình thức kiến trúc ở mức độ trung bình. Các công trình sản xuất có tổng diện tích 8.199m² gồm các công trình giá trị đầu tư thấp, kết cấu bán kiên cố, cá biệt có cả công trình mái tạm. Các đặc điểm này cần sự quan tâm quản lý của các cơ quan chức năng, sự đầu tư phát triển hơn nữa của các tổ

chức cá nhân liên quan sau khi Khu trung tâm hành chính quận đ-ợc xây dựng. Ngoài ra trong khu vực còn có 1 số các công trình nhà tạm khác có tổng diện tích sàn 445m² nằm giải rác trong các khu vực sản xuất nông nghiệp.

- Khu đất có 3 mặt giáp các tuyến đ-ờng quan trọng của Thành phố vì vậy thuận lợi cho các ph-ơng án tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, đóng góp cho bộ mặt xây dựng của Thành phố. Phía Nam khu vực có m-ơng n-ớc Hoà Bình có mặt n-ớc rộng 30m. Theo đồ án QHCT khu đô thị mới dọc đ-ờng 353, tuyến m-ơng này đ-ợc bố trí 2 dải cây xanh cách ly mỗi bên từ 90-100m. Đây là một điều kiện thuận lợi để tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho khu vực.

Bảng 3: Đánh giá các công trình hiện trạng trong khu vực.

STT	Loại công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ	Tầng cao hiện trạng	Chất l-ợng
1	Công trình cơ quan hành chính	1936	6%	1-3	Trung bình
2	Công trình sản xuất công nghiệp	8199	27%	2-3	Thấp
4	Công trình tr-ờng học mạc đình chi	2381	8%	2-3	Trung bình
3	Công trình nhà ở cá thể	18272	59%	1-3	Trung bình
	Tổng diện tích	30788	100%		

Ghi chú: các tiêu chí đánh giá chất l-ợng căn cứ theo tiêu chuẩn và xây dựng suất đầu t- xây dựng công trình hiện hành của Nhà n-ớc.

2.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi tr-ờng.

- Hệ thống giao thông: Đ-ờng Phạm Văn Đồng (đ-ờng 353), rộng 43m, giáp với phía Đông khu đất. Đây là tuyến giao thông đối ngoại quan trọng nối trung tâm Thành phố Hải phòng với Quận Đồ Sơn và qua các khu vực giáp Biển. Tỉnh lộ 355 rộng 12m giáp phía Bắc khu đất là tuyến giao thông đ-ợc quy hoạch thành 31 m, Phía Tây nối trung tâm quận D-ơng Kinh với QL 10 cự ly 6km, phía Đông đi quận Hải An và đảo Đình Vũ. Tuyến đ-ờng quy hoạch dọc m-ơng Hoà Bình có mặt cắt quy hoạch 25m, cách m-ơng Hoà Bình 90-100m (qua dải cây xanh cách ly bảo vệ m-ơng), nối Tỉnh lộ 353 định h-ớng về các khu vực phát triển phía Tây của Quận. Ngoài ra trong khu vực còn có một đoạn tuyến Tỉnh lộ 08, mặt cắt ngang rộng 7m (hiện ít sử dụng) và một số tuyến đ-ờng ngõ kết cấu bê tông rộng 3-4m, đ-ờng bờ vùng bờ thửa có mặt cắt từ 2-3m.

- Công trình thủy lợi trong khu vực nghiên cứu quy hoạch có: m-ơng Hoà Bình chạy theo h-ớng Đông Tây qua khu đất quy hoạch dài 530m rộng 25-30m, là tuyến m-ơng dẫn n-ớc ngọt của Thành phố có h-ớng cấp ra các địa bàn giáp biển để sử dụng cho sinh hoạt và sản xuất. Ngoài ra còn có 1 trạm bơm thủy lợi nằm giáp phía Tây khu đất quy hoạch và hệ thống m-ơng máng, cống thoát n-ớc m- a.

- Hệ thống cấp điện, cấp nước: Hiện đã có hệ thống tuyến đường dây 35KV, 01 trạm trung thế 35/0,4 và một tuyến ống cấp nước đường kính D400 qua khu vực quy hoạch theo đường Phạm Văn Đồng và dọc đường Hoà Bình. Cụm dân cư xóm Nam phường Anh Dũng, trường PTTH Mạc Đĩnh Chi, và các cơ quan lân cận hiện đang sử dụng nguồn cấp từ mạng lưới điện, nước của Thành phố theo mạng trên. Các khu vực khác còn lại đang là đất canh tác nông nghiệp nên chưa có hệ thống cấp điện, nước riêng.

- Hệ thống xử lý nước thải và rác thải: Chưa được xây dựng, tuy nhiên tại đây chưa bị ô nhiễm môi trường, các nguồn xả thải khác như: Nhà máy, nghĩa trang đều không có..vv.

2.5. Các dự án có liên quan.

- Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới đường 353 tỷ lệ 1/2000.
- Dự án xây dựng tổ hợp khách sạn 5 sao-Trung tâm thương mại.
- Dự án xây dựng trường đào tạo lái xe phía Tây khu đất.

III. ĐÁNH GIÁ CHUNG THỰC TRẠNG VÀ TIỀM U THẾ PHÁT TRIỂN.

3.1. Thuận lợi.

- Thuận lợi: Khu đất quy hoạch nằm ở khu vực trung tâm Quận, đây là vị trí thuận lợi về địa lý, kinh tế, an ninh quốc phòng. Nằm trên giao lộ giữa đường Phạm Văn Đồng (đoạn từ trung tâm Thành phố đi Đồ Sơn) với tỉnh lộ 355 và tỉnh lộ 08 rất thuận lợi cho công tác quản lý hành chính và tổ chức các hoạt động xã hội trong Quận. Khu đất có 3 mặt giáp các tuyến đường quan trọng của Thành phố vì vậy thuận lợi cho các phương án tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, đóng góp cho bộ mặt xây dựng của Thành phố.

Khu vực quy hoạch có diện tích chủ yếu là đất nông nghiệp và đã được xác định trong quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 dọc tuyến đường 353 là đất công cộng Thành phố nên công tác triển khai các bước sau quy hoạch không phức tạp.

3.2. Khó khăn.

- Khó khăn: Khu vực không có khó khăn nào đáng kể, tuy nhiên cần chú ý các đặc điểm tự nhiên của khu vực khi thiết kế xây dựng như: Địa hình thấp, địa chất yếu, nhiễm mặn và tình hình bão lụt.

PHẦN III

CÁC NỘI DUNG ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH.

I. CÁC DỰ BÁO PHÁT TRIỂN KHU VỰC NGHIÊN CỨU.

1.1. Quan điểm phát triển:

- Quy hoạch phát triển một trung tâm đô thị hiện đại, bền vững trên cơ sở đảm bảo cân bằng giữa tính sử dụng, không gian kiến trúc, cảnh quan và môi trường bền vững. Trong đó về mặt sử dụng cần chú trọng đến các hoạt động của các cơ quan trong hệ thống quản lý Nhà nước có tính độc lập cao cân bằng với các hoạt động xã hội cộng đồng khác trong mối quan hệ chung một cách chặt chẽ. Cấu trúc không gian chung cần giải quyết vừa có tính tập trung nhằm gia tăng mối quan hệ giữa các chức năng, từ đó tạo thêm các tiện ích trong sử dụng đối với các chức năng chuyên biệt, đặc thù...vv; Vừa có tính phân tán nhằm đảm bảo tính độc lập cho mỗi chức năng, đồng thời tăng cường khả năng phục vụ cho các hoạt động xã hội và sinh hoạt cộng đồng trong khu quy hoạch.

- Quy hoạch theo mô hình đô thị thông minh (U-City) với hệ thống hạ tầng hiện đại, công nghệ cao, giảm thiểu năng lượng sử dụng, tiết kiệm diện tích đất xây dựng, tạo không gian môi trường rộng, thoáng và đẹp trên cơ sở tổ chức hợp khối các chức năng trong đồng thành mô hình khối lớn và tập trung, nâng cao năng lực sử dụng đa năng...vv tạo tiền đề cho việc cải cách hành chính và các hiệu ích thứ cấp khác đồng sinh, nhằm tạo nên một khu trung tâm hành chính có không gian kiến trúc cảnh quan thích dụng, có giá trị văn hoá và thẩm mỹ cao, phục vụ lâu dài cho sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội của Quận và của Thành phố.

- Quy hoạch phải phù hợp với điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đến năm 2020 của Thành phố đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Gắn kết hữu cơ với các dự án khác đã và đang có hiệu lực thực hiện, các định hướng phát triển kinh tế xã hội của Quận nói riêng và Thành phố nói chung; Đảm bảo các tiêu chuẩn sử dụng đất theo quy định, đồng thời cần tổ chức một số quỹ đất dự trữ cho các hoạt động quản lý trong tương lai.

1.2. Đề xuất tính chất, quy mô của khu quy hoạch.

1.2.1. Tính chất.

- Là một trung tâm tổng hợp cấp Quận, nằm trong hệ thống các trung tâm của thành phố Hải Phòng; Phục vụ các hoạt động quản lý nhà nước, các hoạt động kinh tế xã hội và sinh hoạt cộng đồng khác.

- Trung tâm bao gồm hệ thống các công trình công cộng nh- : Hệ thống cơ quan chức năng cấp Quận, cấp Thành phố..vv, một số công trình hạ tầng kinh tế, văn hóa, xã hội và công trình hạ tầng kỹ thuật gắn kết với hệ thống của Thành phố, theo quy hoạch chung đã đ- ợc phê duyệt.

1.2.2. Quy mô.

- Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch: 656.125 m², trong đó:
- Diện tích đất xây dựng các chức năng của khu trung tâm hành chính: 216.665 m².
- Diện tích đất các công trình công cộng, th- ơng mại, dịch vụ cho thành phố : 132.112m²
- Diện tích đất các công trình hiện hữu và dự án có hiệu lực thi hành: 149.610m².
- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật toàn khu quy hoạch 157.739m².

1.3. Các cơ cấu chức năng trong quy hoạch.

- Cơ cấu quy hoạch gồm có hệ thống các công trình nh- sau:
 - Công trình trụ sở cơ quan.
 - Công trình công cộng khác nh- : Công trình văn hóa, thông tin, trung tâm TDTT; Công trình y tế - giáo dục, công trình th- ơng mại dịch vụ, cây xanh quảng tr- ờng và phục vụ khác.
 - Các công trình cơ quan, xí nghiệp hiện hữu hoặc dự án có hiệu lực thi hành.
 - Công trình hạ tầng kỹ thuật, trạm đầu mối hạ tầng kỹ thuật.
- Danh mục cụ thể dự kiến nh- sau:

a. Công trình trụ sở cơ quan:

- Khối cơ quan Đảng - Chính quyền bao gồm: Ủy ban nhân dân Quận, Quận ủy, hội tr- ờng đa năng, trụ sở các tổ chức xã hội.

- Khối cơ quan nội chính bao gồm: Công an Quận, Ban chỉ huy quân sự quận, Tòa án, Viện kiểm sát.

- Khối cơ quan kinh tế - Tài Chính và cơ quan kiểm soát chuyên ngành bao gồm các cơ quan: Trung tâm khuyến nông, hạt quản lý đê điều, Trạm bảo vệ thực vật, Trạm thú y, Ban quản lý thị tr- ờng, Đội thi hành án, Chi cục thuế Quận, Kho bạc Quận, Bảo hiểm xã hội, Ngân hàng chính sách, nhà khách Quận.

- Trụ sở các cơ quan chuyên môn: Liên đoàn lao động Quận, Mặt trận Tổ Quốc, Hội nông dân, Hội cựu chiến binh, Hội Phụ nữ, Đoàn Thanh niên..vv

b. Các công trình công cộng khác:

- Công trình văn hóa- Thông tin- TDTT: Nhà văn hóa Quận; Trung tâm b- u chính viễn thông, đài phát thanh; Trung tâm thể dục thể thao quận.

- Khối cơ quan Y tế - Giáo dục bao gồm các cơ quan: Trung tâm giáo dục th- ờng xuyên và dạy nghề, Trung tâm bồi d- ỡng chính trị quận, Trung tâm y tế và chăm sóc sức khỏe cộng đồng (Bệnh viện Quận, Trung tâm y tế dự phòng, Trung tâm truyền thông dân số KHHGD, Trung tâm dịch tễ, TT bảo vệ sức khỏe Bà mẹ trẻ em).

- Công trình công cộng cấp Thành phố: Bố trí các công trình th- ơng mại dịch vụ công cộng cấp Thành phố hoặc t- ơng đ- ơng có nhu cầu đặt tại địa bàn quận (bố trí dự trữ).

- Công trình công cộng khác: Công viên cây xanh, quảng tr- ờng..vv.

c. Các công trình cơ quan, xí nghiệp hiện hữu hoặc dự án có hiệu lực thi hành:

Tr- ờng PTTH Mạc Đĩnh Chi (cải tạo mở rộng thành chuẩn QG), khu cây xanh cách ly (khai thác làm cây xanh cảnh quan, bao gồm Hành lang bảo vệ m- ơng Hòa Bình và tỉnh lộ 355)

1.4. Dự báo cơ cấu cán bộ và quỹ đất xây dựng công trình.

1.4.1. Dự báo cơ cấu cán bộ.

- Hiện tại cơ cấu cán bộ trong khối UBND, HUBND, và Quận uỷ D- ơng Kinh có 155 ng- ời diện biên chế. Trong thời gian sắp tới có sự thay đổi về hệ thống Hội đồng nhân dân, theo dự báo của UBND Quận D- ơng Kinh và đã đ- ợc Sở Nội vụ xác nhận đến năm 2020 tổng số cán bộ nhân viên trong khối Quận uỷ, UBND Quận là 330 ng- ời trong đó có 220 biên chế và 110 ng- ời hợp đồng.

- Đối với các công trình thuộc khối cơ quan kinh tế tài chính, khối cơ quan nội chính và công trình công cộng: Đây là các khối cơ quan có sự quản lý của ngành dọc và có hoạt động đặc thù, quy mô cán bộ nhân viên diện hợp đồng có thể thay đổi tùy theo yêu cầu phát triển của các đơn vị. Vì vậy đề xuất đ- ợc tính toán số l- ợng cán bộ nhân viên khối cơ quan này cơ bản theo định mức hiện có của các quận huyện trong Thành phố và dự kiến bổ sung 15-20% số l- ợng cán bộ hợp đồng.

- Quy mô đất xây dựng các công trình đ- ợc dự báo nh- sau:

• Đối với khối trụ sở cơ quan, diện tích đất bố trí gồm 2 phần: Phần diện tích trụ sở làm việc (bao gồm cả sân v- ườn) đ- ợc dự báo theo tiêu chuẩn đất xây dựng là 20-25m²/cán bộ (theo quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch). Phần diện tích

Lập hồ sơ quản lý xây dựng khu đô thị mới thị trấn Đông Hưng-Thái Bình

xây dựng các hạng mục đặc thù và hạng mục phụ trợ đ- ợc bố trí kèm theo trên cơ sở cân đối với quỹ đất toàn khu quy hoạch.

• Đối với khối công trình công cộng: Đây là hệ thống công trình hạ tầng xã hội cấp Quận nên đề xuất áp dụng định mức sử dụng đất theo Quy chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam hiện hành.

Bảng 4: Dự báo quy mô nhân sự sử dụng và quỹ đất xây dựng các công trình chức năng trong quy hoạch

TT	Chức năng sử dụng đất	Số l- ợng nhân sự sử dụng		Chỉ tiêu đất	Diện tích dự báo (m2)
A	Đất trụ sở cơ quan				65.840
I	Khối cơ quan Đảng - chính quyền - Trụ sở các Tổ chức xã hội:				20.465
	Công trình hợp khối (Quận ủy, UBND Quận, Hội trường đa năng quận, Trụ sở các Tổ chức xã hội)				20.465
1	Quận ủy	130	Cán bộ	25 m2 đất /CB	3.250
2	UBND	200	Cán bộ	25 m2 đất /CB	5.000
3	Hội tr- ờng đa năng Quận và diện tích đặc thù	450	Chỗ		12.215
II	Khối trụ sở các cơ quan nội chính				20.308
1	Ban chỉ huy quận sự Quận				5.782
	Nhà làm việc	100	Cán bộ	25 m2 đất /CB	2.500
	Sân điều lệnh, khu tập huấn, kho quân dụng,...				3.282
2	Toà án, Viện kiểm sát.				5.568
	Nhà làm việc	100	Cán bộ	25 m2 đất /CB	2.500
	Hội tr- ờng	250			3.068
3	Công an Quận				8.958
	Nhà làm việc	290	Cán bộ	25 m2 đất /CB	5.220
	Hội tr- ờng, sân điều lệnh và diện tích đặc thù khác				3.738
III	Khối trụ sở các cơ quan kinh tế tài chính và cơ quan kiểm soát chuyên ngành				20.436
1	Công trình hợp khối các chức năng: Trung tâm khuyến nông, Hạt quản lý đê điều, Trạm bảo vệ thực vật, trạm thú y. Ban Quản lý thị tr- ờng, Đội thị hành án				4.603
	Nhà làm việc	120	Cán bộ	25 m2 đất /CB	3.000
	Diện tích phụ trợ				1.603
2	Lien cơ quan chi cục thuế Quận, kho bạc Quận, bảo hiểm xã hội Quận, Ngân hàng chính sách.				9.458
2.1	Chi cục thuế Quận				2.578
	Nhà làm việc	60	Cán bộ	25 m2 đất /CB	1.500
	Diện tích phụ trợ				1.078
2.2	Kho bạc Quận				1.720
	Nhà làm việc	40	Cán bộ	25 m2 đất /CB	1.000
	Sảnh giao dịch, kho bạc, nhà phụ trợ				720
2.3	Bảo hiểm xã hội Quận				2.150
	Nhà làm việc	50	Cán bộ	25 m2 đất /CB	1.250
	Sảnh giao dịch, kho bạc, nhà phụ trợ				900
2.4	Ngân hàng chính sách				3.010

Lập hồ sơ quản lý xây dựng khu đô thị mới thị trấn Đông Hưng-Thái Bình

	Nhà làm việc	70	Cán bộ	25 m2 đất /CB	1.750
	Sảnh giao dịch, kho bạc, ấn chỉ				1.260
3	Nhà khách Quận				6.373
	Hành chính	30	Cán bộ	25 m2 đất /CB	750
	Khối dịch vụ				5.623
IV	Các cơ quan chuyên môn				4.633
	- Nhà làm việc	100	Cán bộ	25 m2 đất /CB	2.500
	- Diện tích phụ trợ				2133
B	Đất xây dựng các công trình công cộng (không tính các công trình thương mại, dịch vụ của Quận)				88.699
I	Các công trình Văn hóa, thông tin				12.161
1	Nhà văn hóa Quận	1600	Chỗ	DT tối thiểu 5,000 m2	7.969
2	Trung tâm b- u chính viễn thông, đài phát thanh				4.192
	Nhà làm việc	50	Cán bộ	25 m2 đất /CB	1.250
	Diện tích đặc thù				2.942
II	Trung tâm thể dục thể thao Quận			Diện tích tối thiểu 30000m2	37.147
III	Khối cơ quan Y tế, giáo dục				39.391
1	Trung tâm giáo dục th- ờng xuyên	990	HS	15 m2 đất /chỗ	7.682
2	Trung tâm dạy nghề	483	HS	15 m2 đất /chỗ	7.248
3	Trung tâm bồi d- ỡng chính trị Quận	500	HS	15 m2 đất /chỗ	7.840
4	Trung tâm y tế và chăm sóc sức khỏe cộng đồng: Bệnh viện Quận, Trung tâm y tế dự phòng, Trung tâm truyền thông dân số KHHGD, TT bảo vệ sức khỏe Bà mẹ trẻ em	100	gi- ờng	100 m2 đất /g- ờng	16.621

II. CÁC PHƯƠNG ÁN CƠ CẤU QUY HOẠCH.

2.1. Phương án 1.

- Được nghiên cứu trong tổng thể mối quan hệ với lô đất CC2 và các dự án lân cận; Tuân thủ và cụ thể hoá các nội dung của quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị đường 353. Giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp tỉnh lộ 355.
- Phía Nam: Giáp M- ường Hòa Bình.
- Phía Đông: Giáp đ- ường Phạm Văn Đồng.

• Phía Tây: Theo phân vị vuông góc nối từ điểm giao cắt giữa tuyến đ- ường quy hoạch mặt cắt 30m với đ- ường 355 đến đ- ường quy hoạch dọc m- ường Hoà Bình.

- Diện tích: 656.125m².

- Giữ nguyên hướng tuyến của tuyến đ- ường liên khu vực có mặt cắt 25m theo quy hoạch 1/2000, đề xuất điều chỉnh tuyến đ- ường dự kiến có mặt cắt 30m chạy giáp ranh giới phía Tây khu quy hoạch và có hướng tuyến vuông góc với kênh Hoà Bình (tuyến này không được định hướng qua kênh trong quy hoạch 1/2000).

- Mở tuyến giao thông theo hướng Đông Tây để gia tăng mối liên hệ giữa khu vực quy hoạch với đường 353 và tạo điều kiện khai thác khu đất lân cận phía Tây khu quy hoạch gắn kết với dự án đường đào tạo lái xe.

- Các khối công trình được bố trí gồm: Khối trụ sở cơ quan tại trung tâm và phía Bắc. Khối công trình công cộng được bố trí tại phía Đông và phía Tây khu quy hoạch. Các khu vực hiện hữu khác như trường PTH Mạc Đĩnh Chi được cải tạo chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Theo yêu cầu phát cho khu vực đã được UBND Thành phố phê duyệt tại quy hoạch chi tiết khu đô thị mới đường 353, Diện tích đất hiện có của khu dân cư xóm Nam, Công ty Thành Tô và Thiên Nam được di chuyển ra khu vực khác của Thành phố. Quỹ đất này định hướng phát triển các chức năng thương mại dịch vụ cho Thành phố. Ngoài ra do điều kiện mới thành lập của Quận, đề xuất bố trí một diện tích vườn hoa trung tâm kết hợp với khu quảng trường để gia tăng năng lực của khu hành chính, phục vụ các hoạt động sinh hoạt cộng đồng và nghỉ ngơi cho đô thị.

Bố cục quy hoạch kiến trúc tổng thể theo định hướng kết hợp giữa cấu trúc trục trung tâm và điểm trung tâm, trong đó điểm trung tâm chính là khu vực quảng trường và khối cơ quan Đảng - Chính quyền. Các điểm trung tâm khác là các khu vực có chức năng tương đồng được hợp khối chức năng như: Trụ sở cơ quan, khối công trình công cộng và khối các công trình hiện hữu. Theo đó hình thành các tuyến không gian kiến trúc cảnh quan dọc theo các tuyến đường chính Bắc - Nam, Đông - Tây và hình thành các điểm nhấn tại một số công trình trọng điểm như: Khu vực UBND, Quận ủy..., Các công trình cao tầng bố trí tại phía Bắc khu đất và phía Đông dọc theo trục trung tâm.

- Tại đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 khu đô thị mới trục đường 353 bố trí một trạm biến áp 220KV cấp điện cho khu vực ở khu đất mà nay Thành phố cho phép Quận Đông Kinh quy hoạch xây dựng Khu hành chính. Đơn vị Tư vấn và UBND quận Đông Kinh đề xuất không bố trí trạm điện này trong khu vực quy hoạch và kính đề nghị UBND Thành phố, các cấp, các ngành nghiên cứu bố trí trạm điện 220KV ở một vị trí khác với những lý do sau:

- Tại thời điểm quy hoạch chi tiết đường 353 được lập, không gian phát triển cũng như các định hướng phát triển kinh tế xã hội của Thành phố và khu vực Quận Đông Kinh hiện nay có nhiều điểm khác hiện nay, trong đó chủ yếu là việc chia có dự kiến Thành lập quận Đông Kinh, đường cao tốc Hà Nội Hải Phòng vẫn được định hướng trùng tuyến với đường 355. Hiện nay Thành phố Hải phòng đang được

lập điều chỉnh quy hoạch chung, Quận Đống Kinh đã được UBND Thành phố chỉ đạo lập quy hoạch chi tiết 1/2000 toàn quận. Theo đó, hướng chọn đất phát triển của Thành phố và không gian chức năng của Quận Đống Kinh cũng sẽ thay đổi. Đồ án đề nghị vị trí trạm điện 220KV dự kiến nêu trên sẽ được nghiên cứu điều chỉnh ở 2 đồ án quy hoạch này.

• Mặt khác trạm điện dự kiến nêu trên có nhu cầu sử dụng 20.000 m² đất và có nhiều các tuyến dây ra vào, các hiệu ứng kỹ thuật điện có thể gây ảnh hưởng xấu đến các hoạt động chức năng và không gian kiến trúc cảnh quan của khu quy hoạch.

* Ưu điểm:

- Hệ thống giao thông trục chính có cấu trúc ô bàn cờ, thuận lợi cho các giải pháp kỹ thuật, phù hợp với hướng phát triển không gian dạng tuyến dải theo quy hoạch 1/2000.

- Thuận lợi cho công tác - ưu tiên đầu tư - xây dựng các chức năng cơ quan hành chính và công trình công cộng thiết yếu của Quận.

- Tạo điều kiện thuận lợi cho phương án quy hoạch phát triển các khu vực lân cận.

- Tăng cường mối liên hệ giữa trung tâm dự án với tuyến đường 353.

* Nhược điểm:

Cần phải có định hướng phát triển sớm cho khu công trình hiện hữu để hoàn thành phát triển khu quy hoạch. Cần có chương trình và dự án phát triển riêng cho khu vực này đồng hành với việc xây dựng khu hành chính.

Bảng 5. Cơ cấu sử dụng đất phương án I

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
	Tổng diện tích nghiên cứu QH	656.125	100,0%
A	Đất xây dựng các khu chức năng trung tâm hành chính	216.665	33,0%
I	Đất trụ sở cơ quan	65.840	10,0%
II	Đất công trình công cộng	103.208	15,7%
III	Đất cây xanh - Quảng trường	47.617	7,3%
B	Đất dự trữ cho các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ cho thành phố	132.112	20,1%
C	Đất Các công trình hiện hữu và dự án có hiệu lực thi hành	149.610	22,8%
	Trường PT trung học Mạc Đĩnh Chi cải tạo mở rộng	36.304	5,5%
	Cây xanh cách ly (Khai thác làm cây xanh cảnh quan, bao gồm hành lang bảo vệ môi trường Hòa Bình và tỉnh lộ 355)	113.306	17,3%
D	Đất giao thông, hạ tầng toàn khu quy hoạch	157.739	24,0%
	Đất hệ thống giao thông	156.239	23,8%
	Đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1.500	0,2%

2.2. Phương án II.

- Cơ bản tuân thủ và cụ thể hoá các định hướng của quy hoạch chi tiết đô thị mới đường 353 và các dự án lân cận. Giới hạn chi tiết như sau.

- Phía Bắc: Giáp tỉnh lộ 355.
- Phía Nam: Giáp M-ong Hòa Bình.
- Phía Đông: Giáp đường Phạm Văn Đồng.
- Phía Tây: Giáp tuyến m-ong chạy theo hướng Đông Bắc Tây Nam tại

cánh đồng lúa và XN nuôi trồng và chế biến thực phẩm xuất khẩu.

- Diện tích: 685.632m².

- Điều chỉnh hướng tuyến và điểm đầu nối của hai tuyến đường quy hoạch 1/2000 tạo mạng giao thông cơ bản hướng tâm vào khu vực có giá trị cảnh quan thiên nhiên tốt nhất nhằm tạo không gian xây dựng cho khối công trình trụ sở cơ quan và cây xanh quảng trường (khu vực giáp kênh hoà Bình). Các khối cơ quan, công cộng khác được định hướng bố trí hướng tâm với khu vực này. Phân diện tích hiện có của Công ty Thành Tô được nghiên cứu phát triển chức năng công cộng, dịch vụ theo định hướng của QHCT 1/2000 đã được duyệt. Các khu vực hiện hữu khác như khu dân cư xóm Nam, trường PTTM Mạc Đình chỉ được cải tạo chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc đô thị.

- Không gian kiến trúc đô thị định hướng được tổ chức theo cấu trúc điểm trung tâm và các lớp hướng tâm, ly tâm. Trong đó điểm trung tâm là khu vực quảng trường; Các lớp hướng tâm được bố trí theo thứ tự là: Khối cơ quan Đảng - chính quyền - cơ quan kinh tế tài chính, cơ quan nội chính - các công trình công cộng. Hình thành các trục kiến trúc cảnh quan theo các tuyến đường chính kèm giao thông đối ngoại và theo các tuyến cây xanh cảnh quan. Một số công trình công trình được định hướng xây dựng cao tầng và hợp khối kết hợp với công trình tháp bu-đien và đài phát thanh dự kiến thành các điểm nhấn của không gian quy hoạch.

- Phương án cơ cấu số 2 cũng đề xuất thay đổi vị trí dự kiến của trạm điện 220KV theo quy hoạch chi tiết 1/2000 khu đô thị mới đường 353 tương tự phương án 1. Cụ thể là đồ án điều chỉnh quy hoạch chung của thành phố và quy hoạch chi tiết 1/2000 quận Đông Kinh sẽ nghiên cứu điều chỉnh.

* Ưu điểm:

- Khai thác có hiệu quả yếu tố vị trí, mối quan hệ với các khu vực lân cận như: M-ong Hòa Bình, Định hướng phát triển đô thị dọc đường 355, 353, các khu

vực xây dựng hiện hữu và định hướng của các quy hoạch chi tiết xây dựng có liên quan.

- Tạo điều kiện thuận lợi cho khả năng triển khai độc lập của các dự án, thuận lợi cho việc phân chia các nhóm dự án xây dựng theo quy hoạch.

* Nhược điểm:

- Việc thay đổi hướng tuyến của các tuyến đường theo hướng Bắc Nam của quy hoạch chi tiết 1/2000 khu đô thị mới đường 353 gây ảnh hưởng đến cấu trúc phát triển không gian theo dạng tuyến dải và giảm năng lực phục vụ của các tuyến đường này.

- Phương án ch- a có định hướng dài hạn cho các khu vực hiện hữu trên cơ sở cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đặc biệt là có ít tuyến giao thông khu vực kết nối với đường 353.

- Hệ thống giao thông trục chính có thể hình học kết hợp với thể hữu cơ vì vậy tại một số vị trí làm phức tạp cho công tác thiết kế kỹ thuật xây dựng.

- Tuyến giao thông giáp ranh giới phía Đông khu đất có hướng tuyến chạy theo tuyến m- ong hiện trạng nên giao cắt bất lợi với đường dự kiến dọc m- ong Hòa Bình (tạo nút giao thông quá gần tuyến đường dự kiến có mặt cắt 43m giáp phía Tây lô đất CC2). Đồng thời tạo cho quỹ đất còn lại của có hình dạng khó khai thác sử dụng.

Bảng.6: Cơ cấu sử dụng đất phương án 2

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
	Tổng diện tích nghiên cứu QH	685.555	100,0%
A	Đất xây dựng các khu chức năng trung tâm hành chính	249.602	36,4%
I	Đất trụ sở cơ quan	65.044	9,5%
II	Đất công trình công cộng	162.904	23,8%
III	Đất cây xanh - Quảng trường	21.654	3,2%
B	Đất các công trình hiện hữu và dự án có hiệu lực thi hành	275.415	40,2%
	Tr- ờng PT trung học Mạc Đĩnh Chi cải tạo mở rộng	27.744	4,0%
	Đất các cơ quan hiện có, cải tạo phát triển	64.398	9,4%
	Khu dân c- cũ cải tạo chỉnh trang	48.661	7,1%
	Cây xanh cách ly (Khai thác làm cây xanh cảnh quan, bao gồm hành lang bảo vệ m- ong Hòa Bình và tính lộ 355)	134.612	19,6%
C	Đất giao thông, hạ tầng toàn khu quy hoạch	160.538	23,4%
	Đất hệ thống giao thông	155.485	22,7%
	Đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	5.053	0,7%

2.3. Lựa chọn phương án cơ cấu quy hoạch.

- Qua phân tích các - u nh- ợc điểm của của hai phương án cơ cấu: Đồ án nhận thấy Phương án I có nhiều - u điểm phù hợp hơn phương án II, đồng thời có thể đạt được các giá trị sử dụng và nghệ thuật kiến trúc khi triển khai thiết kế và xây dựng.

Nhược điểm của phương án cơ cấu quy hoạch số I có thể khắc phục được bằng các giải pháp phân kỳ đầu tư xây dựng hợp lý. Vì vậy Đồ án đề xuất lựa chọn phương án này để triển khai quy hoạch chi tiết.

III. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN QUY HOẠCH (PHƯƠNG ÁN CHỌN)

3.1. Nguyên tắc và quan điểm tổ chức không gian.

- Tạo lập tổ chức không gian phát triển bền vững trên cơ sở tận dụng khai thác tối đa yếu tố vị trí và quan hệ với các khu vực lân cận. Trong đó đặc biệt chú ý đến việc khai thác các không gian chung trong khu vực và kiến trúc cảnh quan dọc các tuyến đường xung quanh...vv. Nhằm tạo một khu vực có không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan vừa hoà nhập vừa có những điểm nhấn trong cảnh quan chung của đô thị.

- Tổ chức không gian với các khu chức năng độc lập tương đối trong mối quan hệ phụ thuộc lẫn nhau trên cơ sở định hướng các chức năng sử dụng của từng khu vừa độc lập vừa liên kết nhằm phân luồng các hoạt động và giảm tải cho hạ tầng ngoài khu. Bố cục không gian cần có những khu vực tập trung và có những khu vực phân tán ngoài việc tiện lợi cho sử dụng còn cần tạo ra những điểm nhấn, đóng, mở, động, tĩnh tạo hiệu ứng tích cực cho thị giác.

- Công trình kiến trúc cần được nghiên cứu kỹ hình dáng và ngôn ngữ kiến trúc. Khuyến khích xây dựng công trình biểu trưng như: Trụ sở, phù điêu và công trình đô thị có giá trị nghệ thuật kiến trúc nhằm tạo một bộ mặt kiến trúc đô thị độc đáo và hiện đại.

- Khai thác quỹ đất hợp lý, cân đối phát triển đất xây dựng giao thông chính, công trình trụ sở cơ quan, công trình công cộng phục vụ quản lý nhà nước và sinh hoạt cộng đồng, cảnh quan đô thị...vv, trên cơ sở phù hợp với yêu cầu sử dụng tiết kiệm nguồn vốn xây dựng.

- Các công trình hạ tầng như: Giao thông, bãi xe, điện, nước...vv cũng phải là hạ tầng cảnh quan đóng góp vào cảnh quan đô thị.

- Quy hoạch đảm bảo hình thành một trung tâm đô thị đẹp, hiện đại độc đáo và chi phí hạ tầng thấp nhất.

3.2. Tổ chức không gian chức năng đô thị.

3.2.1. Đối với các cơ cấu chức năng khu hành chính:

3.2.1.1. Khu trụ sở trụ sở cơ quan:

a. Khối cơ quan Đảng - Chính quyền.

Đ- ợc bố trí tại trung tâm khu quy hoạch trên 2 tuyến giao thông trục chính, kết hợp với các chức năng công cộng khác nh- quảng tr- ờng, bãi đỗ xe, cây xanh, t- ơng đài nhằm thuận lợi cho việc tổ chức làm cụm công trình điểm nhấn trong khối trụ sở cơ quan và trong toàn khu quy hoạch, kết hợp hài hoà giữa kiến trúc đô thị và cảnh quan thiên nhiên. Tổng diện tích đất bố trí là 20.465m², hệ thống công trình bao gồm Quận uỷ, UBND, Hội tr- ờng đa năng, Trụ sở các tổ chức xã hội (Gồm trụ sở Liên đoàn lao động Quận, Mặt trận Tổ Quốc, Hội nông dân, Hội cựu chiến binh, Hội Phụ nữ, Đoàn Thanh niên) đ- ợc định h- ớng bố trí hợp khối và liên kết khối nhằm nâng cao giá trị sử dụng công trình, tiết kiệm chi phí công trình phụ trợ đồng thời làm tiền đề cho việc cải cách hành chính.

b/ Khối cơ quan nội chính.

Bố trí tại phía Bắc khối cơ quan Đảng - Chính quyền gồm các công trình có chức năng sử dụng riêng và công trình hợp khối các chức năng t- ơng đồng gồm: Công trình hợp khối chức năng Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát có diện tích đất 5.568 m². Trụ sở Công an quận có diện tích 8.958 m², Trụ sở Ban chỉ huy quân sự có diện tích 5.782 m².

c/ Khối cơ quan kinh tế - Tài chính và cơ quan kiểm soát chuyên ngành

Bố trí tại phía Bắc và Đông Bắc và phía Nam khối cơ quan Đảng - Chính quyền gồm các công trình có chức năng sử dụng riêng và công trình hợp khối các chức năng t- ơng đồng với diện tích đất của từng công trình sau: Liên Cơ quan Chi cục thuế, Kho bạc Quận, Bảo hiểm xã hội Quận, Ngân hàng chính sách: 9.458m². Nhà khách quận: 6.373 m². Bố trí công trình hợp khối các chức năng bao gồm Đội thi hành án Quận, Trung tâm khuyến nông, Hạt quản lý đê điều, Trạm bảo vệ thực vật, trạm thú y, Ban quản lý thị tr- ờng có tổng diện tích đất 4.603m².

d/ Các cơ quan chuyên môn:

Đ- ợc bố trí hợp khối tại phía Bắc khối cơ quan Đảng - Chính quyền có diện tích 4.633 m².

3.2.1.2. Khu công trình công cộng:

a. Khối cơ quan Y tế - Giáo dục: Đ- ợc bố trí tập trung thành một khu vực về phía Đông Bắc khối trụ sở, cơ quan gồm các công trình và có diện tích nh- sau:

- Trung tâm Y tế và chăm sóc sức khỏe cộng đồng có diện tích 16.621m², bố trí tại phía Bắc khu quy hoạch gồm các chức năng: Bệnh viện Quận quy mô 100 giường, Trung tâm y tế dự phòng, Trung tâm truyền thông dân số KHHGD, TT bảo vệ sức khỏe Bà mẹ trẻ em.

- Trung tâm bồi dưỡng chính trị: diện tích 7.840 m² quy mô 500 học viên. Trung tâm dạy nghề 7.682m², Trung tâm giáo dục th- ờng xuyên diện tích: 7.248m² có thể phối hợp hoạt động với tổng quy mô 30 lớp học, và các x- ưởng thực hành. Khối công trình này đ- ợc bố trí giáp với gianh giới phía Bắc khu Quy hoạch, liền kề với tuyến đ- ờng chính h- ớng Bắc Nam.

b. Khối công trình Văn hóa - Thông tin- TDTT:

- Bố trí một khu trung tâm TDTT quận tập trung tại khu vực phía Tây Nam khu quy hoạch gồm các công trình sân vận động tiêu chuẩn QG khán đài 5000 chỗ; Nhà thi đấu đa năng 1500 chỗ, Bể bơi cấp II và các sân thể thao cơ bản khác nh- bóng rổ, tennis, cầu lông... Tổng diện tích toàn khu là 37.147 m². Đây là công trình phục vụ cho các nhu cầu thi đấu, tập luyện, vui chơi giải trí của nhân dân trong Quận.

- Các công trình văn hoá khác đ- ợc bố trí bao gồm các công trình và diện tích nh- sau: Nhà văn hoá Quận 7.969m², Trung tâm B- u chính viễn thông, đài phát thanh: 4.192m².

- Các công trình th- ơng mại dịch vụ của Quận đ- ợc bố trí phía Bắc khu quy hoạch có tổng diện tích 14.509m²

c. Công trình công cộng cấp Thành phố

- Bố trí khu công trình công cộng cho Thành phố gồm 3 khu có chức năng th- ơng mại, dịch vụ: Ba khu công trình công cộng bố trí phía đông khu quy hoạch, giáp đ- ờng Phạm Văn Đồng, đ- ờng dọc kênh Hoà Bình và có tổng diện tích 132.111m². Khu dân c- xóm Nam, công ty Thành Tô, công ty Thiên Nam đ- ợc di chuyển, giải phóng mặt bằng để bố trí khu công trình công cộng cho thành phố.

3.2.1.3. Hệ thống cây xanh cảnh quan, quảng tr- ờng và công trình phục vụ khác:

- Bố trí quảng trường tại khu vực phía tr- ớc khối cơ quan Đảng - Chính quyền có diện tích 16.776 m². Đây là khu vực phục vụ cho các sự kiện quan trọng, sinh hoạt văn hóa cộng đồng của Quận đồng thời làm tăng tính trang nghiêm cho các công trình kiến trúc lân cận.

- Các khu cây xanh cảnh quan khác được tổ chức như sau: Bố trí hệ thống vành hoa đô thị gắn với khu vực quảng trường trung tâm. Vành hoa thứ nhất gắn liền với quảng trường có diện tích 14.009m². Đây là khu cây xanh và vành hoa công cộng hỗ trợ cho hoạt động của khu vực quảng trường đáp ứng nhu cầu sinh hoạt công đồng trên địa bàn toàn Quận. Vành hoa thứ 2 bố trí dọc theo trục chính quảng trường có diện tích 12.592m². Vành hoa còn lại bố trí cạnh quảng trường có diện tích 4240m²

Khai thác và sử dụng hạn chế các quỹ đất cây xanh cách ly của thành phố Hoà Bình và đường 355 như sau: Khu thứ nhất, khai thác sử dụng dải cây xanh cách ly thành phố Hoà Bình có diện tích 91.625 m² thành khu cây xanh cảnh quan phía Nam khu đất quy hoạch. Dự kiến khi khu vực phía Nam của khu quy hoạch được xây dựng, đây sẽ là một tuyến cây xanh cảnh quan trong tổng thể phát triển của quận Đống Kinh. Khu thứ 2: Khai thác sử dụng dải cây xanh cách ly đường TL 355 phía Bắc quy hoạch có tổng diện tích 21.681m² với mục đích sử dụng như khu thứ nhất. Ngoài ra còn một số diện tích được bố trí phân tán trong toàn khu quy hoạch có tổng diện tích 2.473 m².

- Hệ thống các công trình dịch vụ thiết yếu cho khu quy hoạch như tập thể dục, căng tin, giải khát bố trí ghép trong khu nhà khách Quận.

- Hệ thống công trình trạm đầu mối hạ tầng kỹ thuật gồm: Bãi đỗ xe cho tổ hợp công trình được bố trí theo nguyên tắc gần các nút giao thông và tại các vị trí công trình công cộng tập trung đồng đều. Tổng số bố trí 5 điểm có tổng diện tích 13.159 m² được bố trí kết hợp với cây xanh cảnh quan. Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật khác như, cấp nước, thoát nước và vệ sinh môi trường được bố trí tại các vị trí phù hợp với cảnh quan đô thị, đồng thời đảm bảo các yêu cầu về kỹ thuật và khai thác sử dụng theo các khu vực cơ quan, công trình. Tổng quỹ đất bố trí cho các công trình này là 1500 m².

3.2.2. Các khu hiện hữu cải tạo phát triển và dự án có hiệu lực thi hành:

- Cải tạo xây dựng PTH Mạc Đĩnh Chi hiện nay do GPMB để mở tuyến đường gom dọc TL355, Đồng thời đề nghị nâng cấp thành đường PTH chuẩn Quốc gia; Diện tích sau cải tạo là 36.304 m², kết hợp cải tạo bổ sung hệ thống công trình nhà học đảm bảo quy mô học sinh theo yêu cầu và phù hợp với kiến trúc cảnh quan khu vực.

- Tổ chức sử dụng quỹ đất trồng cây xanh cách ly dọc m- ơng Hoà Bình và đ- ờng 353 nh- ã trình bày ở mục 2.2.1.3. Nh- ng đảm bảo các yêu cầu sử dụng là diện tích cây xanh chuyên dụng bảo vệ công trình hạ tầng theo quy định hiện hành.

3.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Không gian kiến trúc đô thị đ- ợc tổ chức theo cấu trúc kết hợp giữa trục trung tâm và điểm trung tâm trong đó:

- Điểm trung tâm là khu vực quảng tr- ờng; Lớp thứ nhất đ- ợc bố trí h- ớng tâm gồm khối các cơ quan Đảng- chính quyền, các cơ quan kinh tế tài chính. Lớp thứ 2 đ- ợc bố trí ly tâm, phân tán theo các điều kiện không gian kiến trúc cụ thể của từng khu vực nh- : Theo các trục giao thông đối ngoại, quan hệ với các khu vực đã xây dựng, quan hệ với hệ thống đ- ờng giao thông xung quanh khu quy hoạch. Lớp này gồm các công trình cơ quan nội chính, tổ chức đoàn thể, Giáo dục- Y tế, Thể thao, văn hoá, các công trình công cộng dự trữ và một số công trình chức năng khác.

- Hình thành các khu vực có bố cục quy hoạch kiến trúc t- ơng đối độc lập trên cơ sở hợp khối các chức năng t- ơng đồng nh- : Khu công trình cơ quan hành chính, khu văn hoá thể thao, khu y tế giáo dục, khu công trình công cộng Thành phố (dự trữ).

- Hình thành các trục kiến trúc cảnh quan theo các tuyến đ- ờng chính kiêm giao thông đối ngoại và theo các tuyến cây xanh cảnh quan. Trên các trục này ngoài các công trình của các khối chức năng còn bố trí thêm các v- òn hoa cây xanh, các công trình kiến trúc đô thị tạo các điểm nhấn trên tuyến theo các nguyên tắc đóng mở, đặc rộng tạo nhiều tầm nhìn và cảm hứng thị giác. Các công trình công cộng cho Thành phố đ- ợc định h- ớng xây dựng cao tầng và hợp khối kết hợp với công trình thấp b- u điện và đài phát thanh dự kiến thành các điểm nhấn của không gian quy hoạch.

- Các khu vực công trình cũ đ- ợc cải tạo chỉnh trang, chú trọng bổ sung các chức năng cây xanh mặt n- ớc cho các khu vực giáp ranh với khu hành chính.

- Cấu trúc không gian chung hình thành hệ thống tầng bậc về chiều cao các công trình đ- ợc phân làm 3 cấp.

- Công trình cao tầng: 9-15 tầng (tối đa 15 tầng)
- Công trình có tầng cao trung bình: 5 – 9 tầng.
- Công trình thấp tầng: 3-5 tầng.

- Chỉ giới đ- ờng đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi

- Chỉ giới đ- ờng đỏ trùng với lộ giới

- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: Từ 6- 20m theo từng tuyến đ-ờng. (xin xem bản vẽ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới xây dựng)
- + Đ-ờng tới hạn cho tầm nhìn ngang trong các tuyến phố tạo góc anpha ≤ 60 độ so với bình diện của đ-ờng.

- Chi tiết các thông số kỹ thuật đô thị xem bảng 7, Chi tiết phân yêu cầu quản lý quy hoạch xây dựng xin xem tại mục VI.

IV. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC THÔNG SỐ KỸ THUẬT ĐÔ THỊ.

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng 7: Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
	Tổng diện tích nghiên cứu QH	656.125	100,0%
A	Đất xây dựng các khu chức năng trung tâm hành chính	216.665	33,0%
I	Đất trụ sở cơ quan	65.840	10,0%
	Khối liên cơ quan Quận ủy, Trụ sở UBND, Hội tr-ờng đa năng Quận, Trụ sở các tổ chức xã hội	20.465	3,1%
	Khối trụ sở các cơ quan nội chính	20.308	3,1%
	Khối trụ sở các cơ quan kinh tế tài chính và cơ quan kiểm soát chuyên ngành	20.434	3,1%
	Trụ sở các cơ quan chuyên môn	4.633	0,7%
II	Đất công trình công cộng	103.208	15,7%
	Các công trình Văn hóa, thông tin	12.161	1,9%
	Trung tâm thể dục thể thao Quận	37.147	5,7%
	Khối cơ quan Y tế, giáo dục	39.391	6,0%
	Đất cho các CT công cộng, th-ơng mại, dịch vụ của quận	14.509	2,2%
III	Đất cây xanh - Quảng tr-ờng	47.617	7,3%
	Quảng tr-ờng	16.776	2,6%
	Công viên cây xanh	30.841	4,7%
B	Đất dự trữ cho các công trình công cộng, th-ơng mại, dịch vụ cho thành phố	132.112	20,1%
C	Đất Các công trình hiện hữu và dự án có hiệu lực thi hành	149.610	22,8%
	Tr-ờng PT trung học Mạc Đĩnh Chi cải tạo mở rộng	36.304	5,5%
	Cây xanh cách ly (Khai thác làm cây xanh cảnh quan, bao gồm hành lang bảo vệ m-ơng Hòa Bình và tỉnh lộ 355)	113.306	17,3%
D	Đất giao thông, hạ tầng toàn khu quy hoạch	157.739	24,0%
	Đất hệ thống giao thông	156.239	23,8%
	Đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1.500	0,2%

Bảng 8: Thống kê chi tiết sử dụng đất và các thông số kỹ thuật lô đất

TT	Ký hiệu Lô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Diện Tích Xây Dựng	Các chỉ tiêu quy hoạch		
					Mật độ xd tối đa	Tầng cao tối thiểu - tối đa	Hệ số SĐĐ tối đa
			(m ²)	(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
		Tổng diện tích nghiên cứu QH	656.125	68.067			

Lập hồ sơ quản lý xây dựng khu đô thị mới thị trấn Đông Hưng-Thái Bình

A		Đất xây dựng các khu chức năng trung tâm hành chính Quận	216.665	57.176			
I		Đất trụ sở cơ quan	65.840	20.440			
1		Khối cơ quan Đảng - chính quyền:	20.465				
	CQ-01	Khối liên cơ quan Quận ủy, Trụ sở UBND, Hội trường đa năng Quận, Trụ sở các tổ chức xã hội	20.465	8.186	40	3 - 9	3,5
2		Khối trụ sở các cơ quan nội chính	20.308	2.227			
	CQ-04	Ban chỉ huy quận sự Quận	5.782	2.313	40	7 - 9	3,5
	CQ-05	Toà án, Viện kiểm sát.	5.568	2.227	40	5 - 7	3,0
	CQ-06	Công an Quận	8.958	3.583	40	5 - 7	3,0
3		Khối trụ sở các cơ quan kinh tế tài chính và cơ quan kiểm soát chuyên ngành	20.434	8.174			
	CQ-02	Công trình hợp khối các chức năng: Trung tâm khuyến nông, Hạt quản lý đê điều, Trạm bảo vệ thực vật, trạm thú y, Ban Quản lý thị trường, Đội thị hành án	4.603	1.841	40	7 - 9	3,5
	CQ-07	Liên cơ quan chi cục thuế Quận, Kho bạc Quận, Bảo hiểm xã hội Quận, Ngân hàng chính sách	9.458	3.783	40	7 - 9	3,5
	CQ-08	Nhà khách Quận	6.373	2.549	40	6 - 9	2,5
4	CQ-03	Trụ sở các cơ quan chuyên môn	4.633	1.853	40	6 - 9	3,5
II		Đất xây dựng các công trình công cộng	103.208	36.736			
1		Các công trình Văn hóa, thông tin	12.161	4.256			
	VH-01	Nhà văn hóa Quận	7.969	2.789	35	3 - 5	1,7
	VH-02	Trung tâm b- u chính viễn thông, đài phát thanh	4.192	1.467	35	3 - 5	1,7
2	TT-01	Trung tâm thể dục thể thao Quận	37.147	14.859	40	2-3	1,5
3		Khối cơ quan Y tế, giáo dục	39.391	11.817			
	GD-01A	Trung tâm giáo dục th- ờng xuyên	7.682	2.305	30	3 - 5	1,5
	GD-01B	Trung tâm dạy nghề	7.248	2.174	30	4 - 5	1,5
	GD-02	Trung tâm bồi d- ỡng chính trị Quận	7.840	2.352	30	3 - 5	1,5
	YT-01	Trung tâm y tế và chăm sóc sức khỏe cộng đồng: Bệnh viện Quận, Trung tâm y tế dự phòng, Trung tâm truyền thông dân số KHHGĐ, TT bảo vệ sức khỏe Bà mẹ trẻ em	16.621	4.986	30	3 - 7	2,0
4	CC-01	Đất các CT công cộng, th- ơng mại, dịch vụ của quận	14.509	5.804	40	4-15	5,0
III		Đất cây xanh - Quảng tr- ờng	47.617				
1	QT-01	Quảng tr- ờng	16.776				
2		Công viên cây xanh	30.841				
	CX-01	V- ườn hoa 1	14.009				
	CX-02	V- ườn hoa 2	12.592				
	CX-03	V- ườn hoa 3	4.240				
B		Đất các công trình công cộng, th- ơng mại, dịch vụ cho thành phố	132.112	66.056	50		
	TM-01		12.359	6.180	50	3-15	3,5
	TM-02		31.166	15.583	50	3-15	3,5
	TM-03		70.346	35.173	50	3-15	3,5
	TM-04		18.241	9.121	50	3-15	3,5
C		Đất Các công trình hiện hữu và dự án có hiệu lực thi hành	149.610	10.891			
1	GD-03	Tr- ờng PTH Mạc Đĩnh Chi cải tạo mở rộng thành chuẩn QG	36.304	10.891	30	3 - 4	1,5

2		Cây xanh cách ly (Khai thác làm cây xanh cảnh quan, bao gồm Hàng lang bảo vệ m- ơng Hòa Bình và tỉnh lộ 355)	113.306				
	CLY-01		52.367				
	CLY-02		39.258				
	CLY-03		9.377				
	CLY-04		12.304				
D		Đất giao thông, hạ tầng toàn khu quy hoạch	157.739				
1		Đất giao thông	156.239				
		Đ- ờng giao thông	143.080				
		Bãi đỗ xe	13.159				
	P-01	Bãi đỗ xe 1	3.086				
	P-02	Bãi đỗ xe 2	1.339				
	P-03	Bãi đỗ xe 3	3.567				
	P-04	Bãi đỗ xe 4	2.086				
	P-05	Bãi đỗ xe 5	3.081				
2		Đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1.500				Theo yêu cầu chuyên ngành
	HT-01		500				
	HT-02		1.000				

4.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:

- Mật độ xây dựng chung: 30%.
- Mật độ xây dựng trong lô tối đa: 40%
- Cấp điện sinh hoạt (xin xem phần tính toán cấp điện)
- Cấp n- ớc sinh hoạt và công cộng: 35m³/ha.ng.đ.
- Thoát n- ớc thải: 80% l- ợng n- ớc cấp.

V. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT:

5.1. Nguyên tắc thiết kế hệ thống hạ tầng.

- Định h- ớng phát triển hạ tầng kỹ thuật của khu quy hoạch cần phù hợp với định h- ớng của quy hoạch chi tiết khu đô thị mới đ- ờng 353 đã đ- ợc phê duyệt, gia tăng mối liên hệ với các khu vực lân cận bao gồm Đ- ờng Phạm Văn Đồng, Đ- ờng Tỉnh lộ 355, Các khu dân c- và công trình hiện có, khu vực m- ơng Hòa Bình và dự kiến kết nối với các khu vực ch- a xây dựng lân cận.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần tổ chức phát triển trên cơ sở khai thác tối đa thế mạnh của đất đai, cảnh quan, các khu dân c- vào mục tiêu phát triển sản xuất chung của toàn khu; Đồng thời phát triển trên cơ sở bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, môi tr- ờng và các giá trị nhân văn, tránh đào đắp lớn làm biến dạng nhiều các yếu tố tự nhiên. Hệ thống cấp thoát n- ớc cần đảm bảo cho thủy lợi, sinh hoạt và dịch vụ công cộng.

5.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Giao thông trục chính kiêm giao thông đối ngoại: Gồm 2 tuyến theo hai hướng Đông-Tây, Nam - Bắc, liên hệ khu vực với các Tỉnh lộ 355, 353 (Đ- ờng Phạm Văn Đồng) và các khu vực lân cận khác với các loại mặt cắt:

- Mặt cắt 1-1 (5+7,5+8+7,5+5)m: Tổng lộ giới 33m bao gồm: 2 luồng xe chạy, mỗi luồng gồm 2 làn cơ giới (2x3,75); giải phân cách giữa rộng 8,00m; hè đ- ờng 2 bên mỗi bên rộng 5,0m.
- Mặt cắt 3-3 (5+15+5)m: Tổng lộ giới 25m bao gồm: 2 luồng xe chạy, mỗi luồng gồm 2 làn cơ giới (2x3,75); hè đ- ờng 2 bên mỗi bên rộng 5,0m.
- Mặt cắt 4-4 (4,5+15+4,5)m: Tổng lộ giới 24m bao gồm: 2 luồng xe chạy, mỗi luồng gồm 2 làn cơ giới (2x3,75); hè đ- ờng 2 bên mỗi bên rộng 4,5m.
- Mặt cắt 2-2 (5+7,5+3+7,5+5)m: Tổng lộ giới 28m bao gồm: 2 luồng xe chạy, mỗi luồng gồm 2 làn cơ giới (2x3,75); giải phân cách giữa rộng 3,00m; hè đ- ờng 2 bên mỗi bên rộng 5,0m.
- Mặt cắt 1a-1a (4,5+15+3+9+5)m: Tổng lộ giới 36,50m bao gồm: 2 luồng xe chạy, mỗi luồng gồm 2 làn cơ giới (2x3,75); giải phân cách giữa rộng 3,00m; phần đ- ờng gom đỗ xe rộng 9,00m; hè đ- ờng bên trái rộng 4,5m; bên phải phân đỗ xe rộng 5,00m

- Giao thông trong các khu công trình, cơ quan, công cộng: Là các tuyến đ- ờng đ- ợc tổ chức giao thông và bố trí các tổ hợp công trình, công trình đơn lẻ. Tổng cộng có 4 loại mặt cắt chi tiết nh- sau:

- Mặt cắt 4A-4A (5+11,5+5)m: Tổng lộ giới 21,5m bao gồm: 2 luồng xe chạy, mỗi luồng gồm 2 làn cơ giới (2x5,75); hè đ- ờng 2 bên mỗi bên rộng 5,0m.
- Mặt cắt 5-5 (3+7,50+5)m: Tổng lộ giới 15,50m bao gồm: 2 luồng xe chạy, mỗi luồng gồm 1 làn cơ giới (3,75); hè đ- ờng bên trái rộng 3m; bên phải phân đỗ xe rộng 5,00m
- Mặt cắt 5A-5A (3+7,50+3)m: Tổng lộ giới 13,50m bao gồm: 2 luồng xe chạy, mỗi luồng gồm 1 làn cơ giới (3,75); hè đ- ờng 2 bên mỗi bên rộng 3,0m.

- Khối cơ quan y tế giáo dục do có nhu cầu tập trung đông ng- ời có tính thời điểm trong ngày đề suất tăng c- ờng mật độ giao thông đảm bảo mỗi công trình có 2 đến 3 cổng ra vào.

Lập hồ sơ quản lý xây dựng khu đô thị mới thị trấn Đông Hưng-Thái Bình

- Hệ thống bãi đỗ xe: Là các bãi xe cho tổ hợp công trình, đ-ợc bố trí theo nguyên tắc gần các nút giao thông và các khu vực tập trung đông ng-ời, đ-ợc kết hợp với hệ thống cây xanh và nghiên cứu đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật. Tổng cộng bố trí với tổng diện tích là 13.159 m², đảm bảo bán kính phục vụ trung bình là 150m cho mỗi điểm.

Bảng 9: Các chỉ tiêu hệ thống giao thông

STT	TÊN TUYẾN Đ- ỜNG	CHIỀU DÀI TUYẾN (M)	CHIỀU RỘNG MẶT CẮT Đ- ỜNG (M)				MẶT Đ- ỜNG	LÁT HỀ	PHÂN CÁCH
			B MẶT Đ- ỜNG	VỈA HỀ	PHÂN CÁCH	TỔNG MẶT CẮT			
1	TUYẾN D1 (MC3-3)	535,76	15,0	10,0	0,0	25,0	9.535,9	7.282,5	0,0
2	TUYẾN D2 (MC3-3 ;MC3A-3A)	501,49							0,0
	-MC3-3	443,75	15,0	10,0	0,0	25,0	8.155,8	6.362,4	0,0
	-MC3A-3A	57,74	20,0	5,0	0,0	25,0	1.154,8	288,7	0,0
3	TUYẾN D3 (MC4A-4A ; MC4B-4B)	291,80							0,0
	-MC4A-4A	195,00	11,5	10,0	0,0	21,5	2.242,5	1.950,0	0,0
	-MC4B-4B	96,80	16,5	8,0	0,0	24,5	1.597,2	774,4	0,0
4	TUYẾN D4 (MC1-1 ;MC3-3)	719,27							0,0
	-MC1-1	608,74	15,0	10,0	8,0	33,0	10.630,6	8.012,3	3.888,9
	-MC3-3	110,53	15,0	10,0	0,0	25,0	1.658,0	1.105,3	0,0
5	TUYẾN D5 (MC5A-5A)	227,23	7,5	6,0	0,0	13,5	1.819,4	1.363,4	0,0
6	TUYẾN N1 (MC5-5)	873,60	7,5	8,0	0,0	15,5	8.288,4	8.913,7	0,0
7	TUYẾN N2 (MC4-4)	491,96	15,0	9,0	0,0	24,0	8.878,9	6.352,5	0,0
8	TUYẾN N3 (MC1A-1A)	477,23	24,0	9,5	3,0	36,5	12.953,0	6.458,6	1.431,7
9	TUYẾN N4 (MC2-2)	611,45	15,0	10,0	3,0	28,0	10.671,3	8.039,4	1.834,4
							78.892,2	57.032,9	7.154,9
	TỔNG DIỆN TÍCH Đ- ỜNG (M²) :						143.080		
	TỔNG DIỆN TÍCH BÃI ĐỖ XE (M²) :						13.159		
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT HỆ THỐNG GIAO THÔNG (M²) :						156.239		

5.3. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

5.3.1. San nền:

Cao độ san nền đ-ợc thiết kế theo nguyên tắc đảm bảo chống úng ngập và thuận lợi cho công tác san nền, phụ thuộc cao độ hiện trạng của các khu dân c- hiện có và các tuyến giao thông đối ngoại lân cận. Đề xuất ph-ơng án san nền cục bộ theo từng lô đất căn cứ theo cao độ tim đ-ờng và đảm bảo độ dốc thoát n-ớc trong lô từ 0,3% đến 0,5% về các tuyến đ-ờng xung quanh lô đất. H-ớng dốc san nền chủ đạo khu vực quy hoạch về phía Tây Nam, độ dốc chung: 0,3-0,5% (theo hệ thống cốt tim đ-ờng giao thông) nhằm đảm bảo thoát n-ớc tự nhiên ra m-ơng Hoà bình. Cao độ san nền cao nhất là 2,85 m, thấp nhất là 2,30 m. Các khu vực dân c- hiện trạng đ-ợc khống chế cốt san nền thích hợp với việc tự cải tạo nâng cấp của các hộ dân trong đó cao độ san nền khống chế sao so với hiện trạng là từ 0,3-0,6m. Chỉ số

này vẫn phù hợp với độ sâu của hệ thống thoát nước m- a, nước thải. Vì vậy không ảnh hưởng đến các điểm dân cư này. Tổng khối lượng san nền dự kiến là 983.945 m³

5.3.2. Thoát nước m- a:

- Phương án thoát nước: Thoát nước cho khu vực được thiết kế theo phương án thoát nước riêng.

- Lưu vực thoát nước m- a: Khu vực nghiên cứu có 01 lưu vực chính, hướng thoát nước từ tây bắc xuống đông nam toàn bộ lưu vực nước m- a được thu gom và thoát ra m- ống Hoà Bình ở phía đông nam của khu vực.

- Giải pháp quy hoạch: Theo lưu vực đã chia toàn khu vực bố trí hai tuyến cống chính, tuyến 01 bố trí ở tuyến đường D4 tuyến cống chính này có đường kính từ D800 đến D1500 và độ dốc $i=0.13\% \div 0.08\%$, tuyến chính thứ hai bố trí trên tuyến đường D1 tuyến cống chính này có đường kính từ D800 đến D1500 và độ dốc $i=0.13\% \div 0.08\%$, các đường cống nhánh nối vào các đường cống chính, các tuyến cống nhánh có đường kính D600 và độ dốc $i=0.17\%$. Tất cả các tuyến cống, rãnh thoát nước được bố trí 2 bên đường và chọn hướng thoát theo hướng dốc của san nền, các tuyến cống được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất, để tiện cho việc quản lý sau này, toàn bộ cống, giếng thăm nằm trên vỉa hè, các giếng thu nước m- a bố trí ở d- ới đường có cửa thu theo kiểu cửa thu mặt đường có khoảng cách giữa 2 giếng thu từ 30m đến 60m.

Trong khu vực quy hoạch bố trí một số hồ mới ở phía nam giáp m- ống Hoà Bình có tác dụng chủ yếu là tạo cảnh quan hệ thống hồ này được nối thông với m- ống Hoà Bình bằng các cống ngang có cửa phai điều tiết.

- Tính toán lưu lượng nước m- a: Lưu lượng tính toán nước m- a xác định theo công thức công độ giới hạn để chọn tiết diện cống được hợp lý, đảm bảo thoát nước nhanh và kinh tế nhất. Lưu lượng tính toán nước m- a xác định theo công thức công độ giới hạn: $Q=N.\Psi.q.F$. trong đó:

• N: Hệ số phân bố nước m- a rào được xác định theo công thức:

$$N = \frac{1}{1+0.001.F^{2/3}}$$

• Ψ : Hệ số dòng chảy là tỷ lệ giữa lưu lượng nước chảy vào cống q_c và lưu lượng nước m- a rơi xuống q_b .

$$\Psi = \frac{q_c}{q_b} \text{ hay } \Psi = Z.q^{0.2}.t^{0.1}$$

• q: Công độ m- a tính toán được xác định theo công thức của Trần Hữu Uyển.

$$q = \frac{A.(1+C \lg T)}{(t+b_0.T^m)^n} \text{ (l/s/ha). Trong đó:}$$

A, b_0 , C, m, n- tham số, phụ thuộc vào điều kiện khí hậu, xác định theo số liệu thống kê. Đối với dự án thuộc Hải Phòng thì A= 5950, $b_0=21$, C=0.55, m=0.15, n=0.82.

T: Chu kì tràn cống T=1,5 (năm)

t: Thời gian m-a tính toán hay thời gian giọt m- a rơi xuống trong l- u vực tính toán chảy đến tiết diện tính toán. $t = t_0 + t_r + t_c$

t_0 - Thời gian n- ớc chảy từ điểm xa nhất đến rãnh thoát n- ớc

t_r - Thời gian n- ớc chảy trong rãnh đến giếng thu n- ớc m- a gần nhất.

$$t_r = 1.25 \frac{l_r}{v_r} \text{ Trong đó:}$$

l_r - Chiều dài của rãnh (m).

v_r - Tốc độ n- ớc chảy trong rãnh m/phút.

t_c - Thời gian n- ớc chảy trong cống từ giếng thu đến tiết diện tính toán.

$$t_c = r \frac{l_c}{v_c} \text{ Trong đó:}$$

l_c - Chiều dài của đoạn cống tính toán (m)

v_c - Tốc độ n- ớc chảy trong cống m/phút

F- Diện tích l- u vực tính toán (ha)

- Qui cách chủng loại vật liệu:

- Cống cho thoát n- ớc m- a đối với cống tròn dùng loại cống tròn đúc sẵn bằng ph- ơng pháp ly tâm có miệng bát hoặc âm d- ờng xảm dây đay tẩm Bitum bên ngoài trát vữa Amiang M400 tải trọng C.

- Ga cho cống dùng các loại ga nh- sau:

- + Ga thu n- ớc m- a bằng BTCT M250 có cửa thu theo kiểu cửa thu mặt đ- ờng có l- ới gang.

- + Ga thăm có chiều sâu $\leq 2,5$ m dùng t- ờng xây gạch đặc, đáy và tấm đan dùng BTCT M200#.

- + Ga thăm có chiều sâu $> 2,5$ m dùng BTCT M200 đổ tại chỗ

- + Cửa xả xây đá hộc VXM M100.

Bảng 10: Thống kê khối l- ợng thoát n- ớc m- a

STT	Chủng loại vật t-	Đơn vị	Khối l- ợng
1	Cống btct D300	m	380,0
2	Cống btct D600	m	6.197,0
3	Cống btct D800	m	1.755,0
4	Cống btct D1000	m	606,0

5	Cống btct D1250	m	817,0
6	Cống btct D1500	m	722,0
7	Ga thăm các loại	cái	268
8	Ga thu n- ớc mặt	cái	248
9	Cửa xả D1500	cái	3
10	Cống ngang đ- ờng D600	cái	05
11	Cống ngang đ- ờng D800	cái	02

5.4. Quy hoạch hệ thống cấp n- ớc.

5.4.1. Nguồn n- ớc và tổng nhu cầu dùng n- ớc:

- Nguồn n- ớc lấy từ đ- ờng ống cấp n- ớc sạch trên đ- ờng Phạm Văn Đồng có đ- ờng kính $\Phi 400$.

- Tiêu chuẩn dùng n- ớc áp dụng tiêu chuẩn: $35 \text{ m}^3/\text{ha.ng.đ.}$

- Nhu cầu sử dụng n- ớc toàn khu:

$$Q=q \cdot F \text{ (m}^3/\text{ng.đ.)}$$

Trong đó: q- tiêu chuẩn dùng n- ớc $q=35 \text{ m}^3/\text{ha.ng.đ.}$

F- diện tích nghiên cứu $F=65,6 \text{ ha.}$

$$Q=35 \cdot 65,6 = 2.296,0 \text{ (m}^3/\text{ng.đ.)}$$

- Tổng l- ượng n- ớc dùng cho khu vực nghiên cứu: $2.296,0 \text{ (m}^3/\text{ng.đ.)}$.

5.1.2. Giải pháp cấp n- ớc:

a. Cấp n- ớc sử dụng trong các công trình và sinh hoạt công cộng:

- Điểm đầu nối cấp n- ớc vào khu vực quy hoạch tại nút giao thông N16, điểm cấp n- ớc bất lợi nhất là khối công trình Ngân hàng 7 tầng, áp lực cần thiết đến chân công trình này là 24m.

- Mạng & tuyến: Mạng l- ới đ- ờng ống đ- ọc thiết kế nh- sau đối với mạng ống chính thiết kế là mạng kín, đối với ống dịch vụ thiết kế mạng hở: Các tuyến ống đ- ọc bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đ- ờng, những tuyến đ- ờng ống có các đối t- ượng sử dụng n- ớc ở 2 bên nhiều thì ống đ- ọc bố trí ở 2 bên đ- ờng. Các tuyến ống có độ dốc trung bình $i=0.0005$ dốc, chiều sâu đặt ống trung bình 0,5m, tại những nơi tụ thủy bố trí van xả cạn sử dụng cho việc thau rửa đ- ờng ống, tại những chỗ tạo ra tụ khí sẽ bố trí van xả khí. Tại các nút trên mạng đều bố trí van khóa để điều chỉnh n- ớc mỗi khi mạng l- ới đ- ờng ống xảy ra sự cố, sao cho mạng l- ới đ- ờng ống cung cấp n- ớc một cách liên tục.

- Chủng loại vật t- trong hệ thống: Đ- ờng ống sử dụng ống HDPE có áp suất làm việc là 8bar (phụ tùng phụ kiện kèm theo đồng bộ). Các hố van đáy đổ bê tông M150 thành xây gạch đặc VXM M75, đáy tấm đan BTCT M200.

b. Hệ thống cấp n- ớc chữa cháy:

- Phương án thiết kế: Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với mạng cấp nước sinh hoạt. Hệ thống cấp nước chữa cháy dùng áp lực thấp.

- Lưu lượng nước chữa cháy Theo bảng 73 tiêu chuẩn (TCVN 4449-1987). Tương ứng với số người đến 5.000 người, nhà xây hỗn hợp không phụ thuộc vào bậc chịu lửa số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 1. Lưu lượng nước cho một đám cháy: 10 (lít/giây). Lưu lượng yêu cầu cấp nước chữa cháy là: $Q_{CH}=1 \times 10=10 \text{ l/s}$.

- Hạng cứu hỏa được đặt trên các trục đường ống cấp nước chữa cháy, khoảng cách giữa các họng $\leq 150 \text{ m}$, cách mép vỉa hè không quá 2,5m.

Bảng 11: Thống kê khối lượng cấp nước

STT	Chủng loại vật tư	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống nhựa HDPE D200	m	480,0
2	Ống nhựa HDPE D110	m	3.615,0
3	Ống nhựa HDPE D63	m	560,0
4	Ống nhựa HDPE D50	m	250,0
5	Hố van	cái	33
6	Trụ cứu hỏa	trụ	24

5.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện.

5.5.1 Phạm vi, cơ sở thiết kế:

Thiết kế, tính toán cấp điện cho khu vực quy hoạch bao gồm: Hệ thống đấu nối với lưới điện trung thế dự kiến, mạng lưới hạ thế và chiếu sáng.

Căn cứ và cơ sở thiết kế:

- Quy phạm trang bị điện: 11 TCN - (18÷21) – 84.
- TC thiết kế chiếu sáng bên ngoài các công trình xây dựng: TCXD 95-83.
- Đèn điện chiếu sáng đường phố: TCVN 259-2003.
- Quy phạm an toàn lưới điện trong xây dựng TCVN4086-1985.
- Đèn chiếu sáng đường phố - yêu cầu kỹ thuật TCVN5828-1984.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN:01/2008/BXD.
- Quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án
- Quy hoạch Xây dựng (Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD).
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam tập 1, 682/BXD-CSXD 14/12/1996.
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam tập 2 & 3, 439/BXD-CSXD 25/ 9/1997.

5.5.2 Tổng công suất và phương án nguồn

- Tổng công suất tiêu thụ tính toán toàn khu dự báo là : 16,08 MVA.

- Trong đó tại khu vực đất dự trữ công trình công cộng, thương mại, dịch vụ cho thành phố chỉ tính toán dự báo công suất tiêu thụ (xem công suất tại bảng 12) và không bố trí trạm biến áp cụ thể cho phần đất này. (Thuộc dự án khác)

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho toàn bộ khu quy hoạch đ- ợc lấy từ l- ới điện 35KV đi trên trục đ- ờng Phạm Văn Đồng.

- Ph- ơng án bố trí trạm: Bố trí 9 trạm biến áp có công suất từ 350KVA đến 2500KVA cấp điện cho khu vực quy hoạch, các trạm điện này nằm trong khuôn viên các công trình. Bán kính phục vụ tối đa của các trạm là 250-300m.

5.5.3. Chi tiết tính toán và ph- ơng án cấp.

a/ Tính toán cấp điện:

- Tính toán công suất tiêu thụ theo công suất đặt: (Tính toán cho các công trình công cộng ..)

$$P_{tt} = P_0 \times S$$

Trong đó:

P_0 : Công suất đặt W/m²

S: Diện tích đ- ợc cấp điện (m²)

- Công thức lựa chọn công suất trạm cấp điện:

$$S_{TCD} \geq S = \frac{K_{dt} \times P_{tt}}{\cos\phi}$$

Trong đó:

K_{dt}: Hệ số đồng thời.

P_{tt}: Công suất tính toán.

cosφ: Hệ số công suất (cosφ =0.85)

- Tính chọn tiết diện dây dẫn trung thế theo điều kiện mật độ dòng điện kinh tế:

$$S_d \geq S = \frac{I_{tt}}{J_{kt}} (mm^2)$$

Trong đó:

S_d: Tiết diện dây dẫn (mm²).

I: C- ờng độ dòng điện (A).

J_{kt}: Hệ số tính theo điều kiện kinh tế với cấp đồng J_{kt} = 2,7A/mm²

Bảng 12: Tính toán cấp điện khu quy hoạch

TT	Ký hiệu Lô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Diện Tích Xây Dựng	Các chỉ tiêu quy hoạch		
					Tầng cao tối thiểu - tối đa	chỉ tiêu cấp điện	công suất
			(m ²)	(m ²)	(tầng)	Po(w/m ²)	P(KW)
		Tổng diện tích nghiên cứu QH	656.125	68.067			

Lập hồ sơ quản lý xây dựng khu đô thị mới trấn Đông Hưng-Thái Bình

A		Đất xây dựng các khu chức năng trung tâm hành chính Quận	216.665	57.176			
I		Đất trụ sở cơ quan	65.840	20.440			
1		Khối cơ quan Đảng - chính quyền:	20.465				
	CQ-01	Khối liên cơ quan Quận ủy, Trụ sở UBND, Hội tr- ờng đa năng Quận, Trụ sở các tổ chức xã hội	20.465	8.186	3 - 9	20	1146,02
2		Khối trụ sở các cơ quan nội chính	20.308	2.227			
	CQ-04	Ban chỉ huy quận sự Quận	5.782	2.313	7 - 9	25	462,56
	CQ-05	Toà án, Viện kiểm sát.	5.568	2.227	5 - 7	25	334,08
	CQ-06	Công an Quận	8.958	3.583	5 - 7	20	429,98
3		Khối trụ sở các cơ quan kinh tế tài chính và cơ quan kiểm soát chuyên ngành	20.434	8.174			
	CQ-02	Công trình hợp khối các chức năng: Trung tâm khuyến nông, Hạt quản lý đê điều, Trạm bảo vệ thực vật, trạm thú y. Ban Quản lý thị tr- ờng, Đồi thị hành án	4.603	1.841	7 - 9	25	368,24
	CQ-07	Liên cơ quan chi cục thuế Quận, Kho bạc Quận, Bảo hiểm xã hội Quận, Ngân hàng chính sách	9.458	3.783	7 - 9	25	756,63
	CQ-08	Nhà khách Quận	6.373	2.549	6 - 9	25	477,99
4	CQ-03	Trụ sở các cơ quan chuyên môn	4.633	1.853	6 - 9	25	347,48
II		Đất xây dựng các công trình công cộng	103.208	36.736			
1		Các công trình Văn hóa, thông tin	12.161	4.256			
	VH-01	Nhà văn hóa Quận	7.969	2.789	3 - 5	15	167,36
	VH-02	Trung tâm b- u chính viễn thông, đài phát thanh	4.192	1.467	3 - 5	15	88,03
2	TT-01	Trung tâm thể dục thể thao Quận	37.147	14.859	2-3	10	371,47
3		Khối cơ quan Y tế, giáo dục	39.391	11.817			
	GD-01A	Trung tâm giáo dục th- ờng xuyên	7.682	2.305	3 - 5	15	138,28
	GD-01B	Trung tâm dạy nghề	7.248	2.174	4 - 5	15	146,77
	GD-02	Trung tâm bồi d- ỡng chính trị Quận	7.840	2.352	3 - 5	15	141,12
	YT-01	Trung tâm y tế và chăm sóc sức khoẻ cộng đồng: Bệnh viện Quận, Trung tâm y tế dự phòng, Trung tâm truyền thông dân số KHHGD, TT bảo vệ sức khoẻ Bà mẹ trẻ em	16.621	4.986	3 - 7	20	548,49
4	CC-01	Đất các CT công cộng, th- ơng mại, dịch vụ của quận	14.509	5.804	4 -15	25	1450,88
III		Đất cây xanh - Quảng tr- ờng	47.617				
1	QT-01	Quảng tr- ờng	16.776			0,5	8,39
2		Công viên cây xanh	30.841				
	CX-01	V- ườn hoa 1	14.009			0,5	7,00
	CX-02	V- ườn hoa 2	12.592			0,5	6,30

Lập hồ sơ quản lý xây dựng khu đô thị mới thị trấn Đông Hưng-Thái Bình

	CX-03	V- ườn hoa 3	4.240			0,5	2,12
B		Đất các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ cho thành phố	132.112	66.056			
	TM-01		12.359	6.180	3-15	25	1081,41
	TM-02		31.166	15.583	3-15	25	2727,03
	TM-03		70.346	35.173	3-15	25	6155,28
	TM-04		18.241	9.121	3-15	25	1596,09
C		Đất Các công trình hiện hữu và dự án có hiệu lực thi hành	149.610	10.891			
1	GD-03	Tr- ường PTTH Mạc Đĩnh Chi cải tạo mở rộng thành chuẩn QG	36.304	10.891	3 - 4	10	381,19
2		Cây xanh cách ly (Khai thác làm cây xanh cảnh quan, bao gồm Hàng lang bảo vệ m- ạng Hòa Bình và tỉnh lộ 355)	113.306				
	CLY-01		52.367			0,05	2,62
	CLY-02		39.258			0,05	1,96
	CLY-03		9.377			0,05	0,47
	CLY-04		12.304			0,05	0,62
D		Đất giao thông, hạ tầng toàn khu quy hoạch	157.739				
1		Đất giao thông	156.239				
		Đ- ường giao thông	143.080			1	143,08
		Bãi đỗ xe	13.159			1	13,16
	P-01	Bãi đỗ xe 1	3.086				
	P-02	Bãi đỗ xe 2	1.339				
	P-03	Bãi đỗ xe 3	3.567				
	P-04	Bãi đỗ xe 4	2.086				
	P-05	Bãi đỗ xe 5	3.081				
2		Đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1.500				
	HT-01		500			20	10,00
	HT-02		1.000			20	20,00
E		Tổng công suất Pđ(KW)					19532,08
F		Hệ số đồng thời (Kđt)					0,7
G		Tổng công suất tính toán Ptt(KW)					13672,46
H		Hệ số Cos					0,85
I		Công suất biểu kiến S(KVA)					16085,2

b/ Ph- ơng án cấp điện:

- L- ưới trung áp 35KV nguồn vào:

• Hệ thống đ- ường dây trung thế 35KV cấp điện đến các trạm biến áp là hệ thống đ- ường dây trung thế đi ngầm trong hào cáp kỹ thuật. Dự kiến có 1 điểm đầu để cấp điện cho các trạm biến áp trong khu. Bằng đ- ường cáp ngầm CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC/WB(3x240)mm².

- L- ới điện hạ thế: Từ các trạm biến áp có các lộ hạ thế 0,4kV cấp điện cho các phụ tải sinh hoạt, chiếu sáng và các công trình công cộng thông qua các tủ điện. Tủ điện tổng này có thể đặt bên trong công trình hoặc ngoài trời.

- Hệ thống cáp hạ thế sử dụng loại cáp lõi đồng cách điện, có đai thép bảo vệ và chống thấm dọc. Cáp CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC luôn trong ống PVC đi trong hào cáp kỹ thuật với những đoạn cáp qua đ- ờng thì luôn trong ống thép.

- Hệ thống chiếu sáng:

- Chiếu sáng cho các tuyến đ- ờng dùng đèn cao áp bóng sodium có công suất 150- 250W làm nguồn sáng, cột đèn sử dụng loại cột thép mạ kẽm nhúng nóng.

- Đèn đ- ờng đ- ọc bố trí trên trục đ- ờng theo ph- ơng án chiếu sáng 1 bên hoặc hai bên phụ thuộc vào độ rọi yêu cầu và chiều rộng của đ- ờng.

Tại các tuyến đ- ờng có dải phân cách sử dụng loại đèn v- ờn bóng D400- 4x26W, đèn đ- ọc lắp trên cột gang đúc sẵn có hoa văn trang trí và sơn màu xanh rêu trang trí cho khu đô thị. Tại khu vực quảng tr- ờng sử dụng 4 dàn đèn cao áp chiếu sáng. Tại khuôn viên cây xanh bố trí 3 cột đèn trang trí loại lớn tạo điểm nhấn cảnh quan đô thị

- Nguồn điện cấp cho tủ điện chiếu sáng đ- ọc lấy từ tủ hạ áp của trạm biến áp khu vực gần nhất. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp cách điện CU/XLPE/PVC, cáp đ- ọc luôn trong ống nhựa PVC và đi trong hào cáp kỹ thuật.

Bảng 13: Thông kê hệ thống cấp điện khu quy hoạch

STT	Tên vật liệu	Đơn vị	Số l- ợng
I	Thiết bị điện trung thế		
1	Cáp ngầm cu/xlpe/pvc/dsta/pvc/wb-3x240 mm ²	Km	2.5
2	Trạm biến áp 35(22)/0,4kv-2500 kva	Trạm	1
3	Trạm biến áp 35(22)/0,4kv-2000 kva	Trạm	1
4	Trạm biến áp 35(22)/0,4kv-1600 kva	Trạm	1
6	Trạm biến áp 35(22)/0,4kv-800 kva	Trạm	3
7	Trạm biến áp 35(22)/0,4kv-750 kva	Trạm	1
8	Trạm biến áp 35(22)/0,4kv-500 kva	Trạm	1
9	Trạm biến áp 35(22)/0,4kv-350 kva	Trạm	1
10	Đầu nối cáp cao thế	Bộ	15
11	Hộp nối cáp cao thế	Bộ	20
12	ống pvc D150	Km	3.1
13	ống thép D150	Km	0.5
II	Thiết bị điện hạ thế		
1	Cáp CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC (3x240+1x150)mm ²	Km	0.6
2	Cáp CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC (3x185+1x120)mm ²	Km	1.3
3	Cáp CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC (3x120+1x70)mm ²	Km	1.6
4	Đầu cốt m240	Bộ	15
5	Đầu cốt m185	Bộ	13
6	Đầu cốt m120	Bộ	12

7	Hộp nối	Hộp	350
III	Thiết bị điện chiếu sáng		
1	Đèn cao áp đơn 250w	BỘ	111
2	Đèn cao áp đơn 150w	BỘ	80
3	Đèn v- òn 4 bóng 5.5m	BỘ	50
4	Đèn v- òn 5 bóng 5.5m	BỘ	53
5	Đèn cây thông tán to	BỘ	5
6	Dàn đèn cao áp	BỘ	4
7	Cột đèn cao áp đơn 12m	CỘT	111
8	Cột đèn cao áp đơn 10.5m	CỘT	80
9	Cột đèn v- òn 5 bóng	CỘT	53
10	Cột đèn v- òn 4 bóng	CỘT	50
11	Cột đèn cây thông tán to	CỘT	2
12	Cột dàn đèn cao áp	CỘT	4
13	Dây CU/XLPE/PVC 4X4MM2 -0,4KV	Km	4.36
14	Dây PVC 2x2.5mm2 -0,4kV	Km	3
15	Cáp điện Cu/XLPE/DSTA/PVC 4x10mm2	Km	8.64
16	Tủ điều khiển chiếu sáng	TỦ	6
17	Hộp kỹ thuật	BỘ	300
18	ống pvc D48	Km	8.63
19	ống pvc D32	Km	4.36
IV	Khối l- ợng ga, hào cáp kỹ thuật		
1	Ga kỹ thuật 1.4x2.0m	ga	179
2	ống nhựa xoắn d150	KM	20
3	ống nhựa xoắn d65	KM	10
4	ống thép d150	KM	1,5
5	ống thép d80	KM	1,8
6	Hào cáp	KM	10

5.6 Hệ thống thông tin:

Theo xu h- ớng phát triển mới của hệ thống công nghệ thông tin, thông tin đ- ợc tích hợp nhiều đ- ờng tín hiệu số trên cùng một đ- ờng truyền tín hiệu

Hệ thống điện thoại, internet

- Hệ thống điện thoại trong mỗi công trình của dự án dự kiến (phục vụ cho khối cao tầng , khối hành chính đ- ợc tổ chức thông qua tổng đài tự động nội bộ từ đó kết nối vào mạng điện thoại thành phố. Cụ thể :

- Có 1 đ- ờng cáp quang từ trung tâm thành phố đến b- u điện , trung tâm b- u chính viễn thông quận tại đây lắp đặt tổng đài chính và là trung tâm dịch vụ thông tin từ đây có các đ- ờng trực thông tin trực đi ngầm đến các vùng trong ph- ờng tại các điểm đặt các tủ thông tin chính các thuê bao lẻ đ- ợc kết nối vào hệ thống thông qua các tủ thông tin chính . Hệ thống internet đi chung trên đ- ờng truyền này.

Hệ thống truyền hình.

- Hệ thống tín hiệu truyền hình trong các khối công trình, tùy theo nhu cầu cụ thể của từng công trình (nhà trẻ, trường học, khối hành chính, trụ sở cơ quan, nhà ở, ...) sẽ được thiết kế độc lập.

- Khi có nhu cầu sử dụng truyền hình cáp sẽ được đấu nối vào hệ thống truyền hình cáp chung của thành phố.

5.7. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

5.7.1. Thoát nước thải.

- Phương án thoát nước: Thoát nước thải cho khu vực được quy hoạch theo phương án thoát nước riêng, nước thải được thu gom vào hệ thống cống dẫn về trạm xử lý bố trí ở phía Đông Nam của dự án, nước thải được xử lý đạt TCVN 7222: 2002 trước khi xả ra nguồn.

- Lưu lượng nước thải: Lưu lượng nước thải xác định bằng 80% lưu lượng cấp.

- Tổng lưu lượng cần xử lý: $2296 \times 0,8 = 1.837 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$

- Lưu vực thoát nước: Chia làm 01 lưu vực thoát nước, nước thải của toàn khu vực nghiên cứu được thu gom và thoát về trạm xử lý nước thải có công suất: $2.000 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ bố trí ở phía đông nam của dự án trong khu cây xanh giáp kho bạc quận, nước thải sau khi xử lý được thoát ra cống thoát nước trên đường Phạm Văn Đồng.

- Giải pháp quy hoạch:

- Mạng lưới đường ống: Quy hoạch các đường cống dẫn nước thải tại các khu vực có công trình xây dựng, có đường kính D300 và D400. Các giếng thăm có khoảng cách từ 10m đến 20m, độ dốc cống $i \geq 0,4\%$. Tất cả các tuyến cống có hướng thoát theo hướng dốc của san nền, các tuyến cống được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất lợi dụng tối đa địa hình để thoát tự chảy về trạm xử lý.

- Công trình xử lý: Các trạm xử lý sơ cấp được sử dụng công nghệ xử lý nước thải CT 2008 (của Trung tâm chuyển giao công nghệ nước sạch và môi trường), các trạm xử lý được xây ngầm có cây xanh cách ly.

- Chung loại vật liệu trong hệ thống: cống D300, D400 dùng cống BTCT đúc sẵn tải trọng C. Các hố ga có đáy đổ bê tông M150 thành xây gạch đặc VXM M75, đáy tấm đan BTCT M200. Các bể xử lý dùng BTCT M200.

5.7.2. Vệ sinh môi trường.

Lập hồ sơ quản lý xây dựng khu đô thị mới thị trấn Đông Hưng-Thái Bình

L- ợng rác thải trong khu vực đ- ợc xác định giao động theo các hoạt động sinh hoạt công cộng trong khu vực, Vì vậy đồ án đề xuất bố trí mạng thu gom rác theo hai cấp: Cấp tập trung toàn khu có 2 điểm cho 2 khu vực phía Tây và phía Đông khu quy hoạch với tổng diện tích 1500m². Bố trí các ga thu gom rác công cộng với khoảng cách 100m/điểm.

Bảng 14: Thông kê hệ thống thoát n- ớc thải

STT	Chủng loại vật t-	Đơn vị	Khối l- ợng
1	Cống btct D300	m	3.650,0
2	Cống btct D400	m	580,0
3	Ga cống D300	m	180
4	Ga cống D400	m	28
5	Trạm xử lý n- ớc thải công suất: 2.000m ³ /ng.đ	Trạm	01

VI. CÁC DỰ ÁN THUỘC KHU VỰC □ U TIÊN ĐẦU T□

Các công trình trình - u tiên đầu t- và các công trình thuộc khu hành chính thuộc các nguồn vốn khác bao gồm:

Bảng 15: Các công trình - u tiên đầu t-

TT	Ký hiệu Lô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Diện Tích Xây Dựng	Suất đầu t- (triệu đồng/m ²)	Thành tiền
			(m ²)	(m ²)		
	A	Các công trình đặc biệt - u tiên				75,0
1	CQ-01	Trụ sở UBND, Quận ủy, Hội tr- ờng đa năng Quận, Trụ sở các tổ chức xã hội	20.465	8.186	4	32,7
11	CQ-03	Trụ sở các cơ quan chuyên môn	4.633	1.853	4	7,4
3	CQ-05	Toà án, Viện kiểm sát.	5.568	2.227	4	8,9
18	QT-01	Quảng tr- ờng	16.776		1	16,8
19	CX-01	V- ườn hoa 1	14.009		0,5	7,0
20	CX-03	V- ườn hoa 3	4.240		0,5	2,1
	B	Các công trình khác thuộc chức năng khu hành chính				118,0
2	CQ-04	Ban chỉ huy quận sự Quận	5.782	2.313	4	9,3
4	CQ-06	Công an Quận	8.958	3.583	4	14,3
5	CQ-02	Công trình hợp khối các chức năng: Trung tâm khuyến nông, Hạt quản lý đê điều, Trạm bảo vệ thực vật, trạm thú y, Ban Quản lý thị tr- ờng, Đô thị hành án	4.603	1.841	4	7,4
6	CQ-07	Chi cục thuế Quận; Kho bạc Quận; Bảo hiểm xã hội Quận; Ngân hàng chính sách	9.458	3.783	4	15,1
10	CQ-08	Nhà khách Quận	6.373	2.549	4	10,2
12	VH-01	Nhà văn hóa Quận	7.969	2.789	4	11,2
13	VH-04	Trung tâm b- u chính viễn thông, đài phát thanh	4.192	1.467	4	5,9
14	GD-01A	Trung tâm giáo dục th- ờng xuyên	7.682	2.305	4	9,2
15	GD-01B	Trung tâm dạy nghề	7.248	2.174	4	8,7
16	GD-02	Trung tâm bồi d- ỡng chính trị Quận	7.840	2.352	4	9,4
17	CC-01	Đất cho các CT công cộng, th- ơng mại,	14.509	4.353	4	17,4

	dịch vụ của quận				
--	------------------	--	--	--	--

VII. CÁC YÊU CẦU QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

7.1 Quy định chung.

Điều 1: Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, cải tạo, tôn tạo, bảo vệ, sử dụng các công trình trong khu hành chính quận Đông Hưng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được duyệt.

Điều 2: Ngoài những quy định trong quy định này, việc quản lý xây dựng đô thị còn phải tuân theo các quy định pháp luật hiện hành của nhà nước. Các nội dung kỹ thuật liên quan đến quy định này phải tra cứu và tuân thủ nội dung đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

Điều 3: Các cá nhân và tổ chức cơ quan trung ương và địa phương, trong nước và nước ngoài kể cả lực lượng vũ trang có liên quan đến điều 1 đều phải thực hiện theo đúng quy định này.

Điều 4: Cơ quan quản lý đô thị (Sở Xây Dựng) sẽ thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố Hải Phòng hướng dẫn việc quản lý xây dựng đô thị theo đúng với quy định tại bản quy định này.

Điều 5: Việc bổ sung, điều chỉnh hay thay đổi những quy định tại điều lệ này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị cho phép.

Điều 6: Hệ thống quy định được áp dụng theo từng đối tượng chi tiết theo:

- Nguyên lý cấu tạo công trình kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật, môi trường.
- Yêu cầu thực tiễn về quản lý đô thị
- Hệ thống quy chuẩn tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành

Mỗi công trình, cụm công trình có thể có một hoặc nhiều các đối tượng chi tiết phải chịu quản lý hoặc có thể không có đối tượng nào.

7.2. Những quy định cụ thể

Điều 7: Vị trí giới hạn và quy mô khu đất lập quy hoạch

Khu vực quy hoạch có vị trí thuộc địa phận phường Anh Dũng, được chỉ định là đất xây dựng công trình công cộng cấp Thành phố tại ô đất số CC2 trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu đô thị mới phường 353. Giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp tỉnh lộ 355.

- Phía Nam: Giáp M- ơng Hòa Bình.
- Phía Đông: Giáp đ- ờng Phạm Văn Đồng.
- Phía Tây: Theo phân vị vuông góc nối từ điểm giao cắt giữa tuyến đ- ờng quy hoạch mặt cắt 30m với đ- ờng 355 với đ- ờng quy hoạch dọc m- ơng Hoà Bình.

Quy mô 656.125 ha (xem ranh giới trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất)

Điều 8: Quy hoạch sử dụng đất

Bảng 16. Cơ cấu sử dụng đất khu quy hoạch.

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m2)	Tỉ lệ (%)
	Tổng diện tích nghiên cứu QH	656.125	100,0%
A	Đất xây dựng các khu chức năng trung tâm hành chính	216.665	33,0%
I	Đất trụ sở cơ quan	65.840	10,0%
II	Đất công trình công cộng	103.208	15,7%
III	Đất cây xanh - Quảng tr- ờng	47.617	7,3%
B	Đất dự trữ cho các công trình công cộng, th- ơng mại, dịch vụ cho thành phố	132.112	20,1%
C	Đất Các công trình hiện hữu và dự án có hiệu lực thi hành	149.610	22,8%
	Tr- ờng PT trung học Mạc Đĩnh Chi cải tạo mở rộng	36.304	5,5%
	Cây xanh cách ly (Khai thác làm cây xanh cảnh quan, bao gồm hành lang bảo vệ m- ơng Hòa Bình và tỉnh lộ 355)	113.306	17,3%
D	Đất giao thông, hạ tầng toàn khu quy hoạch	157.739	24,0%
	Đất hệ thống giao thông	156.239	23,8%
	Đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1.500	0,2%

Điều 9: Chỉ giới xây dựng.

- Chỉ giới đ- ờng đỏ trùng với lộ giới
- Khoảng lùi so với chỉ giới đ- ờng đỏ: Từ 6- 20m theo từng tuyến đ- ờng.
(xin xem bản vẽ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới xây dựng)
- Đ- ờng tới hạn cho tầm nhìn ngang trong các tuyến phố tạo góc alpha <60 độ so với bình diện của đ- ờng.

Điều 10: Chiều cao các tầng.

- Nhà cơ quan, công trình công cộng, tr- ờng học (trừ công trình thể thao, công trình tháp truyền thành, b- u điện): Tầng 1: 4,2m, các tầng giữa 3,3m, tầng tum 3,0m.
- Nhà hỗn hợp: Tầng 1: 4,2m, các tầng giữa 3,3m, tầng tum 3,0m
- Nhà ở của dân (trong các khu vực cải tạo chỉnh trang): Tầng 1: 3,9m; các tầng giữa: 3,3m; tầng Tum 3,0m (đối với nhà mái dốc là độ cao đến tim giao giữa mái dốc và bức t- ờng t- ơng ứng)

Điều 11: Hình khối cấu trúc công trình.

- Nhà hỗn hợp, Nhà cơ quan, công trình công cộng, tr- ờng học: Khuyến khích hợp khối lớn, công trình có mặt tiền rộng; Các công trình trong các khu chuyên

dụng đều phải có diện tích chiếm đất >500m², mặt đứng chính >30m (trừ nhà bảo vệ và các công trình phụ trợ). Khuyến khích sử dụng các vật liệu mới, hiện đại có độ bền cao. Nghiêm cấm xây dựng các công trình nhai cổ, hồi cổ, hoặc “Chủ nghĩa tân cổ điển lai căng”. Không sử dụng mái dốc, cấu trúc mái cổ điển.

- Nhà ở của dân (trong các khu vực cải tạo chỉnh trang): Khuyến khích có tầng hầm hoặc tầng trệt. Có thể sử dụng mái dốc. Chiều cao từng tầng $3,6 \geq h \geq 3,3$ m. Yêu cầu bắt buộc nhà dân khi xây dựng phải sử dụng mẫu thiết kế kiến trúc của nhà n-ớc. Nhà chỉ đ-ợc làm mái tối đa có 4 s-ờn dốc, Không đ-ợc sử dụng tấm lợp bằng fibro xi măng, tôn, nhựa.
- Công trình thể thao, công trình tháp truyền thành, B- u điện: cho phép nghiên cứu theo đặc thù công trình.
- Chòi nghỉ trong các khu cây xanh: bắt buộc phải sử dụng mái dốc.

Điều 12: Yêu cầu cấu trúc bên trong có liên quan đến đô thị

- Nhà công cộng cơ quan, công trình hỗn hợp: bắt buộc phải có bãi xe tại sân công trình, và lối đi cho xe vệ sinh môi tr-ờng. chữa cháy, phải thu rác trong nhà
- Nhà ở của dân (trong các khu vực cải tạo chỉnh trang): Không quy định
- Chòi nghỉ trong các khu cây xanh: Không đ-ợc thiết kế có t-ờng kín bao quanh (cho phép t-ờng kính, hoặc các vật liệu trong suốt)

Điều 13: Chi tiết kiến trúc và trang thiết bị kỹ thuật bên ngoài công trình

- Bậc thềm: Không quy định đối với bậc thềm của các công trình trong ranh giới sở hữu đất. Các công trình xây dựng tiếp xúc trực tiếp với không gian sử dụng chung cho phép tối nhô ra đa 30 cm so với ranh giới đất kể cả đối với nhà cao tầng, nhà công cộng.
- Ban công: Các loại ban công công trình phải là ban công hở (không che phủ xung quanh quá độ cao 1,2m so với cốt sàn, Khoảng đua tối đa cho các loại ban công là 1,4m.
- Điều hoà: Không quy định đối với nhà ở của dân, Đối với nhà cơ quan, công trình công cộng phải bố trí đ-ợc che kín, tránh ảnh h-ởng kiến trúc công trình.
- Đ-ờng ống cấp thoát ngoài nhà: bao gồm đ-ờng thoát n-ớc, cấp n-ớc...vv không đ-ợc sử dụng nổi trên mặt đứng chính của công trình.
- Cánh cửa mở các loại

- + Cao trên 3,6 m: không quy định
- + Độ cao dưới 3,6 m: không được thiết kế cửa mở ra ngoài không gian công cộng đối với tất cả các loại công trình.

Điều 14: Cổng và hàng rào

Vị trí, số lượng cổng:

- Nhà công cộng, cơ quan, công trình hỗn hợp: Có thể mở từ 01- 03 cổng chiều rộng từ 3,5-6,5m
- Các loại nhà ở tập thể chỉ được mở 01 cổng có chiều rộng từ 2,2 đến 2,8m tại vị trí không cản trở giao thông khu phố.
- Cổng cổng: Công trình công cộng, cơ quan có tiết diện tối đa không quá 0,6m², phần nhô ra khỏi đất sở hữu không quá 30cm. Nhà ở căn hộ độ lập có tiết diện tối đa không quá 0,4m², phần nhô ra khỏi đất sở hữu không quá 20cm.
- Toàn bộ chân tường hàng rào phải xây dựng trong phần đất sở hữu công trình.

Hàng rào:

- Không sử dụng vật liệu nhôm sơn tĩnh điện, dây kẽm gai, vật liệu tạm. Khuyến khích ốp đá, phủ xanh hàng rào. Có thể sử dụng cây xanh, dây leo để làm hàng rào ngăn cách giữa các khu vực. Chỉ được xây gạch cao 0,4m (hoặc ốp đá) để làm bệ, phần phía trên trồng cây xanh hoặc dây leo (hoặc gỗ). Có hình thức thẩm mỹ, sử dụng vật liệu hài hòa với môi trường tự nhiên và công trình xung quanh.

Điều 15: Khoảng không xây dựng của công trình

- Nhà cơ quan, công trình công cộng, công trình hỗn hợp: Làm sân vườn sử dụng riêng cho công trình nhưng không được phép xây dựng công trình phụ
- Mỗi công trình, cụm công trình bắt buộc phải trồng cây xanh bóng mát giáp hàng rào khu đất xây dựng, dải cây xanh này phải $\geq 4m$.
- Nhà ở của dân (trong các khu dân cư cải tạo chỉnh trang): Tuỳ theo mục đích sử dụng của các hộ gia đình.

Điều 16: cây xanh, mặt nước.

- Cây xanh đường phố trồng các loại cây rễ cọc gồm 3 loại: Loại có tán rộng có đường kính tán rộng 8-10m, loại tán trung bình đường kính tán 6-8m, loại nhỏ đường kính tán 3-5m, khoảng cách cây từ 8-10m/cây. Cây xanh quy định có tính cơ cấu trong các khu chức năng quy hoạch có bán kính 5-6m, đây là yêu cầu bắt buộc đối với các khu chức năng để đảm bảo không gian kiến trúc cảnh

quan và môi trường đô thị. Các hàng cây chính không được che lấp tầm nhìn từ khu đô thị ra khu cây xanh. Các loại cây xanh chọn trồng phải đảm bảo không có hoa quả, lá có hại cho môi trường và sức khỏe của nhân dân. Không quy định việc trồng cây xanh trong các hộ gia đình. Chúng loại cây xanh sẽ được nghiên cứu thiết kế cụ thể trong các giai đoạn thiết kế sau quy hoạch.

- Mặt nước trong đô thị: Mặt nước đô thị phải được thông xuyên làm sạch bằng hệ thống liên hoàn, nhằm mục đích tạo cảnh quan và bảo vệ môi trường đồng thời vẫn phải đảm bảo thoát nước mưa tự nhiên theo thiết kế quy hoạch được duyệt.

Điều 17: Hệ thống biển hiệu.

- Bao gồm: biển báo giao thông, biển quảng cáo, biển chỉ dẫn các khu công trình, khu công cộng, tổ dân phố, biển khẩu hiệu.
- Các loại biển hiệu đều không được sử dụng: chất liệu phản quang, hình vẽ trong biển quảng cáo sát thực, cô đọng, văn hoá,
- Nhà Công cộng, cơ quan công trình hỗn hợp: Có thể đặt biển hiệu quảng cáo theo các hướng nhà, có vị trí cao trên 4m. nh- ng tổng số diện tích biển hiệu không quá 5%.
- Nhà ở của dân: có thể đặt biển hiệu tại các tầng của nhà. riêng mái nhà biệt thự không được đặt biển hiệu.
- Biển báo tên đường, điều khiển giao thông: bắt buộc phải có các nội dung theo các hướng nhìn thuận lợi cho các đối tượng tham gia nội dung chỉ dẫn đó.
- Biển báo chỉ dẫn: tất cả các khu vực sử dụng công cộng đều phải có biển chỉ dẫn cho các loại đối tượng sử dụng: bằng 2 thứ tiếng tiếng Anh, Việt. chú ý chỉ dẫn cho người tàn tật.

Điều 18: Hệ thống công trình điêu khắc trong khu công cộng đô thị.

- Thiết kế phải có thêm sự thoả thuận cơ quan có thẩm quyền ngành Văn hoá.
- Phương án thiết kế phải thể hiện rõ sự chuẩn mực trong ý nghĩa của công trình. Khuyến khích thi tuyển kiến trúc. Đặc biệt chú ý đến các công trình điêu khắc, tranh hoành tráng được đặt tại khu trung tâm UBND và quảng trường trung tâm.

Điều 19: Mật độ xây dựng, tầng cao trong các ô đất.

- Các khu công trình xây dựng: Tuân theo quy định tại bảng 8: Thống kê chi tiết sử dụng đất và các thông số kỹ thuật lô đất.

Điều 20: Vật liệu và màu sắc cấm sử dụng cho thiết kế công trình

- Nghiêm cấm sử dụng các loại tranh tre, nứa lá cho công trình d-ới mọi hình thức, cấm sử dụng các loại chất liệu Gạch men sứ, các khuôn cửa kim loại không sơn màu, kính màu,
- Những màu cấm sử dụng (màu cơ bản: xanh, đỏ, vàng, lục lam, chàm, tím đen, và màu tối sẫm). Một số công trình nếu có yêu cầu sử dụng đặc biệt thì phải có thiết kế đ-ợc phê duyệt của cơ quan quản lý.

Điều 21: Các yêu cầu về Bảo vệ cảnh quan thiên nhiên môi tr-ờng và các khu vực cấm xây dựng

1/. Bảo vệ tài nguyên thiên nhiên và cảnh quan môi tr-ờng

- Tất cả các dự án đầu t- xây dựng phải có cam kết đảm bảo môi tr-ờng của đơn vị thực hiện dự án và phải đ-ợc cơ quan chức năng đồng ý thì mới đ-ợc thực hiện.
- Triệt để tận dụng địa hình, địa chất thủy văn của khu vực. Nghiêm cấm việc san gạt, lấy đất nơi này đắp sang nơi khác ngoài quy hoạch và làm thay đổi lớn về địa hình.

2/. Bảo vệ cảnh quan trong quá trình thi công

- Khi thi công, chủ đầu t- và đơn vị thi công phải thực hiện các quy định về trật tự, vệ sinh, an toàn lao động.
- Nhà tạm phục vụ cho quá trình thi công phải đảm bảo yếu tố mỹ quan, vệ sinh, không gây ảnh h-ởng đến cảnh quan khu vực xung quanh.
- Thực hiện việc che chắn, chống rác bụi và an toàn cho các công trình lân cận.
- Bụi trong quá trình thi công xây dựng đều phải đ-ợc làm sạch trong ngày.
- Các ph-ơng tiện vận chuyển vật liệu và rác thải xây dựng không đ-ợc gây bẩn cho khu du lịch và môi tr-ờng sinh thái trong đô thị.
- Tr-ờng hợp thi công gây ô nhiễm, độc hại phải có biện pháp khắc phục kịp thời theo quy định của pháp luật.
- Nếu trong xây dựng gây ô nhiễm, nguy hiểm cho hoạt động của con ng-ời hoặc làm giảm vẻ đẹp cảnh quan đô thị thì chủ đầu t- và đơn vị thi công tùy mức độ vi phạm sẽ bị truy cứu trách nhiệm dân sự hoặc hình sự.
- N-ớc rửa dụng cụ cần phải đ-ợc thu về hầm lắng, không đ-ợc cho thoát tự nhiên trên mặt địa hình.
- Vật t- phải đ-ợc tập trung đúng nơi quy định, tránh gây ô nhiễm làm ảnh h-ởng đến môi tr-ờng xung quanh.

- Phải trồng cây và cỏ lại cho những khu vực mặt bằng bị thay đổi lớp cây xanh phủ mặt trong quá trình vận chuyển.
- Trước khi nghiệm thu và đưa công trình vào sử dụng, đơn vị thi công phải thu dọn mặt bằng, dỡ bỏ lán trại, rửa sạch bụi bám trên cây, thảm cỏ và hoàn thiện khu vực xây dựng.
- Những phương tiện vận chuyển vật liệu quá khổ, quá tải, dễ gây ô nhiễm, gây tiếng ồn thì thời gian vận chuyển được quy định từ 22 giờ đêm đến 5 giờ sáng hôm sau.

3/ Các khu vực cấm xây dựng

Là phần đất cây xanh và hạ tầng chung, tuyệt đối không được xây dựng công trình kiến trúc.

Điều 22: Chi tiết kỹ thuật tuyến giao thông và hạ tầng kỹ thuật, môi trường khác.

- Giờ giảm tốc: Bắt buộc đối với các tuyến đường có vận tốc thiết kế $\geq 40\text{km}$.
- Lối lên vỉa hè: Khoảng cách lối lên vỉa hè tối thiểu là 40m
- Vòi cứu hỏa: Vòi cứu hỏa phải được đặt đúng theo quy phạm thiết kế và không bị mất tầm nhìn từ phía công trình kiến trúc.
- Thùng rác di động: Sử dụng thùng rác có nắp tự đậy, khối tích từ 0,3-0,5m³
- Trạm biến thế, hộp công tơ phải sử dụng trong hộp kín tránh gây mất mỹ quan đô thị.

Điều 23: Các quy định khác

- Tất cả các đồng hồ đo điện, nước của các công trình không được lộ trên đường phố
- Vỉa hè bắt buộc phải sử dụng gạch Block tự chèn để đảm bảo tự ngấm nước.
- Đèn cao áp phải sử dụng đèn có ánh sáng màu vàng.
- Các công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật phải thực hiện đúng với đồ án được duyệt. Chỉ được thay trong trường hợp được cơ quan chức năng cho phép.
- Nghiêm cấm xây dựng các công trình lên hệ thống thoát nước, không được đổ phế thải, rác thải vào hệ thống thoát nước.
- Đối với các đối tượng tiêu thụ nước phải có đồng hồ đo nước tránh thất thoát.
- Không xả trực tiếp nước thải chưa xử lý ra các hệ thống đường ống chính. Nước thải sau khi xử lý phải đạt các chỉ tiêu lý hoá và vi sinh theo quy định.
- Các vị trí đặt trạm biến thế không ảnh hưởng tới không gian kiến trúc và cảnh quan của đô thị.

- Các yêu cầu cụ thể về khoảng cách an toàn theo phương ngang và theo phương đứng từ công trình đến các công trình điện được quy định theo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam hiện hành.

7.3. Điều khoản thi hành

Điều 24 : Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Mọi quy định trái ngược với các quy định trong điều lệ này đều bị bãi bỏ.

Điều 25: Mọi vi phạm các điều khoản của điều lệ này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố theo pháp luật hiện hành.

Điều 26: Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm hành chính quận Đông Kinh được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để nhân dân biết và thực hiện:

- UBND Thành phố Hải Phòng.
- Sở Xây Dựng Hải Phòng.
- Viện quy hoạch Hải Phòng.
- UBND Quận Đông Kinh

VIII. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG.

8.1 Đánh giá tổng quát:

Quy hoạch chi tiết xây dựng khu hành chính Quận Đông Kinh góp phần kiện toàn hệ thống công trình quản lý hành chính và công trình hạ tầng xã hội cấp quận trong Thành phố Hải Phòng. Tạo một hệ thống cơ sở vật chất đồng bộ phục vụ cho công tác quản lý hành chính của Quận và các hoạt động sinh hoạt cộng đồng của Nhân dân trong Quận. Đóng góp một quần thể công trình có giá trị thẩm mỹ kiến trúc cho Quận và Thành phố.

Tuy nhiên khi thực hiện những dự án xây dựng cũng sẽ có những tác động đến môi trường. Những vấn đề này cần phải được nhận dạng và quan tâm giải quyết ngay từ giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, thiết kế khả thi, giai đoạn thi công xây dựng cho đến giai đoạn vận hành, quản lý đô thị sau này. Có như vậy mới có thể đảm bảo nguyên tắc phát triển bền vững của đô thị và vùng lân cận.

Các tác động chủ yếu các hoạt động của các dự án đầu tư xây dựng đô thị hoá đối với các thành phần môi trường tại khu vực triển khai dự án được liệt kê trong bảng sau:

Bảng 17: Các tác động môi trường chủ yếu của dự án

Hoạt động của Quy	Các thành phần môi trường bị tác động
-------------------	---------------------------------------

hoạch xây dựng	Đất	N-ớc mặt	N-ớc ngầm	Không khí	Chất thải rắn	Tiếng ồn	Di tích LS, CTVH	Cây xanh, mặt n-ớc	Chất l-ợng cuộc sống	Kinh tế xã hội
Thay đổi sử dụng đất	ĐK	TB	KĐK	K	K	K	KĐK	TB	TC	TC
Phát triển Dân c-	ĐK	ĐK	KĐK	KĐK	ĐK	KĐK	K	TC	TC	TC
Phát triển giao thông	TB	TB	KĐK	ĐK	TB	ĐK	TC	TB	TC	TC
Phát triển th-ợng mại dịch vụ	KĐK	TB	TB	TB	TB	TB	TC	KĐK	TC	TC
Phát triển nhà ở	ĐK	ĐK	KĐK	KĐK	ĐK	TB	TB	TC	TC	TC
Phát triển tr-ờng học, nhà trẻ, TT y tế, công trình văn hoá	TB	TB	TB	KĐK	ĐK	TB	TC	TB	TC	TC
Phát triển hệ thống cấp n-ớc	KĐK	TC	KĐK	KĐK	TB	KĐK	TC	KĐK	TC	TC
Phát triển hệ thống thoát và xử lý n-ớc	KĐK	ĐK	KĐK	KĐK	KĐK	KĐK	TC	KĐK	TC	TC
Xử lý chất thải rắn	TB	TB	TB	TB	ĐK				TC	TC
Phát triển hệ thống điện	KĐK	KĐK	KĐK	KĐK	KĐK	KĐK	TC	K	TC	TC
Phát triển hệ thống thông tin	K	KĐK	K	K	K	K	TC	K	TC	TC
Phát triển cây xanh	TC	TC	TC	TC	KĐK	TC	TC	TC	TC	TC

Ghi chú: + Tác động tích cực: TC

+ Tác động tiêu cực: KĐK- tác động tiêu cực ở mức nhẹ

ĐK- Tác động tiêu cực ở mức đáng kể

TB- Tác động tiêu cực ở mức trung bình

K- Không gây tác động

Các tác động môi tr-ờng của các hoạt động xây dựng đô thị hoá trong bảng trên đ-ợc đánh giá bằng ý kiến của các chuyên gia và kinh nghiệm thực tế. Các tác động này đ-ợc phân thành hai loại: Tác động tích cực và tác động tiêu cực (tác động nhẹ, trung bình và mạnh đáng kể).

8.2. Đánh giá mức độ phù hợp về mặt môi tr-ờng đối với ph-ương án qui hoạch:

Cơ cấu sử dụng đất là phù hợp. Tỷ lệ cây xanh mặt n-ớc đảm bảo đáp ứng đ-ợc qui định theo qui chuẩn xây dựng Việt Nam

Qui hoạch giao thông phù hợp với định h-ớng phát triển hệ thống giao thông chung của khu vực. Mạng l-ới đ-ờng giao thông đ-ợc qui hoạch theo đúng qui chuẩn đ-ờng đô thị.

Hệ thống thu gom n-ớc thải và n-ớc m-a đ-ợc thiết kế riêng biệt, việc tách hai hệ thống thoát n-ớc riêng biệt sẽ thuận tiện cho vấn đề xử lý n-ớc thải và chống ngập úng cho khu công trình.

8.3. Đánh giá tác động xảy ra trong giai đoạn GPMB khi thực hiện các dự án:

Tác động xảy ra trong giai đoạn giải phóng mặt bằng và san nền chủ yếu tập trung vào vấn đề thay đổi mục đích sử dụng đất theo qui hoạch mới và đền bù giải phóng mặt bằng.

Việc thay đổi mục đích sử dụng đất là hoạt động lớn nhất của dự án và cũng là hoạt động có tác động lớn đến môi tr-ờng kinh tế xã hội. Tuy nhiên dự án sẽ có

ơ chế giải phóng MB và hỗ trợ đền bù và giải quyết ngành nghề cho nhân dân địa phương đúng quy chế hiện hành đảm bảo ổn định môi trường kinh tế xã hội tại khu vực. Ngoài ra, việc thay đổi mục đích sử dụng đất còn một số các tác động môi trường khác như sau:

Thay đổi hệ sinh thái: Một phần hệ sinh thái nông nghiệp sang hệ sinh thái đô thị. Tại khu vực thực hiện các dự án, hệ sinh thái nông nghiệp là tương đối thuận, phổ biến và không có các loài động, thực vật nào quý hiếm nằm trong sách đỏ cần được bảo vệ. Do vậy việc thay đổi hệ sinh thái là chấp nhận được và không có ảnh hưởng xấu.

Thay đổi bề mặt phủ: Một phần diện tích đất sẽ được bê tông hoá do quá trình xây dựng các công trình do vậy mà làm giảm đi bề mặt (đất ruộng, kênh mương, bãi cỏ...) đất có khả năng thấm, giữ nước, tiêu thoát nước. Vì vậy trong giai đoạn thiết kế phải quan tâm đến hệ thống tiêu thoát nước mưa và san nền tiêu thụ.

8.4. Đánh giá tác động xảy ra trong quá trình xây dựng đô thị.

- Ô nhiễm do bụi đất, đá, cát tác động trực tiếp lên người công nhân thi công tại công trường và tới môi trường khu vực xung quanh (dân cư, giao thông vận tải...).

- Ô nhiễm do tiếng ồn, rung từ hoạt động của các phương tiện giao thông vận tải, máy móc thiết bị thi công tại công trường;

- Ô nhiễm do chất thải phát sinh từ các hoạt động của công nhân thi công trên công trường và hoạt động của các thiết bị máy móc thi công (nước thải, dầu mỡ, chất thải rắn);

- Ô nhiễm do nhiệt: Từ quá trình thi công có gia nhiệt như đốt nóng bitum, nhiệt phát sinh từ các máy móc thiết bị thi công, nhất là trong điều kiện thi công mùa hè nóng bức. Tác động nhiệt này chủ yếu là đối với người công nhân trực tiếp thi công tại công trường.

- Ô nhiễm do khí thải từ các phương tiện vận tải, đào đất, san ủi. Loại ô nhiễm này có tác động phân tán tới các khu vực dân cư xung quanh.

- Vấn đề an toàn lao động, phòng chống cháy nổ tại công trường: Thi công với các vật nặng, trên cao, vận chuyển bốc dỡ vật tư thiết bị, nguyên vật liệu, sử dụng điện, xăng dầu phục vụ thi công đều có nguy cơ gây ra tai nạn lao động và cháy nổ.

Mặc dù có những tác động xấu đã nêu ở trên. Nhưng giai đoạn thi công trường liên hoàn theo khu vực. Vì vậy các tác động này chỉ giới hạn trong phạm vi hẹp và có tính chất tác động tạm thời. Các tác động này sẽ mất đi khi công trình đi vào giai đoạn khai thác sử dụng.

8.5. Các giải pháp thiết kế của đô án để giảm thiểu các vấn đề ô nhiễm cơ bản khi đô thị đi vào xây dựng và hoạt động.

a. Môi trường nước:

- *Cấp nước.*

Đô án quy hoạch định hướng thiết kế lấy nước sạch từ hệ thống của Thành phố, Không thực hiện khoan giếng cục bộ, thuận lợi quản lý và bảo vệ nguồn nước là một giải pháp tốt cho môi trường.

- *Thoát nước thải*

Với phương án thoát nước đã trình bày ở phần quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, chất lượng nước thải sau xử lý đảm bảo xả vào nguồn. Các vị trí xả đều đạt yêu cầu về khoảng cách đối với vị trí nguồn lấy nước cấp cho đô thị.

b. Môi trường không khí và tiếng ồn:

Các giải pháp bố trí cây xanh và hành lang cách ly giao thông đảm bảo các yêu cầu về môi trường không khí và các tiếng ồn. Các giải pháp bố trí ga thu rác tập trung cho các công trình đảm bảo thu gom triệt để chất thải rắn và nước thải các công trình. Phương án thiết kế quy hoạch tạo điều kiện cho việc xây dựng từng phần của dự án tạo tiền đề cho việc tổ chức kiểm soát chặt chẽ các hoạt động xây dựng và vận tải hạn chế tối đa ô nhiễm môi trường.

c. Đối với chất thải rắn.

Chất thải rắn bao gồm chất thải sinh hoạt sẽ được thu gom, phân loại ngay tại nguồn thải. Các chất thải có thể tái chế hoặc tái sử dụng. Chất phế thải xây dựng sẽ được kiểm soát một cách chặt chẽ, tận dụng tối đa để san lấp, còn lại sẽ được thu gom tập trung về bãi thải của khu vực. Các chất thải rắn thông thường và trôi nổi các sông, kênh, mặt nước khác sẽ có cơ quan chuyên trách thu dọn liên tục.

PHẦN IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN, CÁC KIẾN NGHỊ

I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Chủ đầu tư lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân Quận Đống Kinh
- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND Thành phố Hải Phòng.
- Cơ quan tư vấn: Công ty Tư vấn & Thiết kế Kiến trúc Việt Nam.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Thành phố Hải Phòng.

II. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm Hành chính quận Đông Kinh tạo điều kiện cho các dự án xây dựng sớm được triển khai và đưa vào sử dụng phục vụ cho công tác quản lý Nhà nước và các hoạt động kinh tế văn hóa xã hội trên địa bàn, tháo gỡ các khó khăn cho Quận hiện nay, tạo tiền đề cho việc xây dựng và phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn Quận.

- Vậy chủ đầu tư & cơ quan tư vấn kính trình UBND Thành phố phê duyệt đồ án quy hoạch với các nội dung đề xuất trên đây để có thể tiếp tục triển khai các bước tiếp theo quy định hiện hành.

CHỦ ĐẦU TƯ
UBND QUẬN ĐÔNG KINH

CƠ QUAN TƯ VẤN
CÔNG TY TƯ VẤN & THIẾT KẾ KIẾN TRÚC VIỆT NAM