

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



**ISO 9001 - 2008**

**ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP**

**NGÀNH KIẾN TRÚC**

**KHÓA: 2010 – 2015**

**ĐỀ TÀI: KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO NGƯỜI THU NHẬP TRUNG BÌNH  
TẠI KIẾN AN HẢI PHÒNG**

**Giáo viên hướng dẫn: Ths. Kts NGUYỄN TRÍ TUỆ**

**Sinh viên thực hiện : NGUYỄN VĂN LUÂN**

**MSV : 1012109038**

**Lớp : XD1401K**

**Hải Phòng 2015**

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

-----



**ISO 9001 - 2008**

**ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP**

**NGÀNH KIẾN TRÚC**

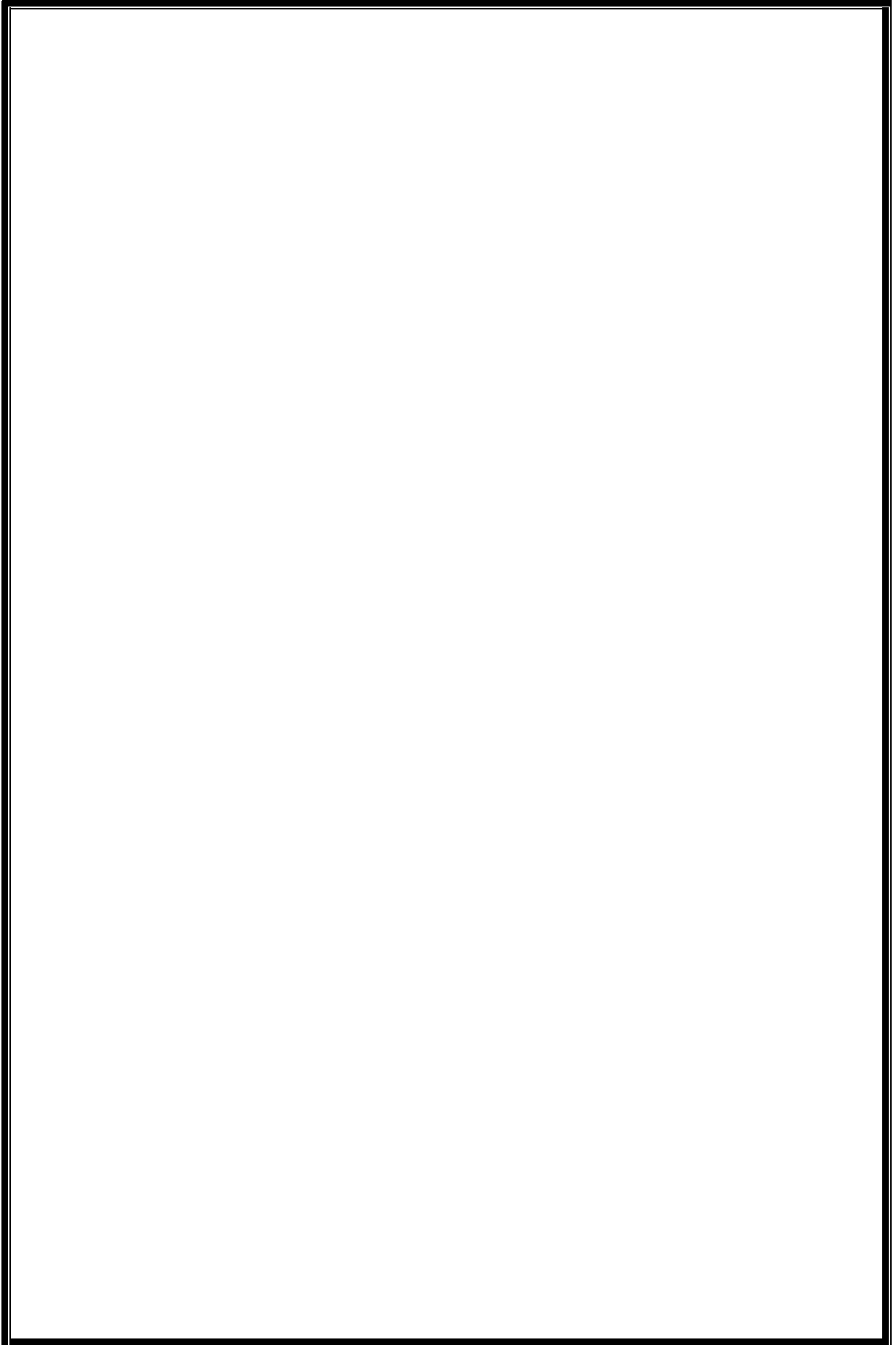
Sinh viên : Nguyễn Văn Luân  
Người hướng dẫn: THs. Kts Nguyễn Trí Tuệ

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

**TÊN ĐỀ TÀI ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP**

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

Sinh viên : Nguyễn Văn Luân  
Người hướng dẫn: THs. Kts Nguyễn Trí Tuệ



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

-----

**NHIỆM VỤ ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP**

Sinh viên: Nguyễn Văn Luân . Mã số: 1012109038

Lớp: XD1401K

Ngành: Kiến trúc.

Tên đề tài: KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO NGƯỜI THU NHẬP TRUNG BÌNH  
TẠI KIẾN AN HẢI PHÒNG

**NHIỆM VỤ ĐỒ ÁN**

1. Nội dung và các yêu cầu cần giải quyết trong nhiệm vụ đồ án tốt nghiệp (về lý luận, thực tiễn, các số liệu cần tính toán và các bản vẽ).

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. Các số liệu cần thiết để thiết kế, tính toán :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. Địa điểm thực tập tốt nghiệp:

.....

.....

.....

.....

**Cán bộ hướng dẫn thứ nhất:**

Họ và tên: .....

Học hàm, học vị: .....

Cơ quan công tác: .....

Nội dung hướng dẫn: .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Đề tài tốt nghiệp được giao ngày 06 tháng 4 năm 2015

Yêu cầu phải hoàn thành xong trước ngày 18 tháng 07 năm 2015

Đã nhận nhiệm vụ ĐATN

*Sinh viên*

Đã giao nhiệm vụ ĐATN

*Người hướng dẫn*

*Hải Phòng, ngày ..... tháng.....năm 2015*

**HIỆU TRƯỞNG**

**GS.TS.NGƯT *Trần Hữu Nghị***

**PHẦN NHẬN XÉT TÓM TẮT CỦA CÁN BỘ HƯỚNG DẪN ĐỒ ÁN**

**1. Tinh thần thái độ của sinh viên trong quá trình làm đồ án tốt nghiệp:**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**2. Đánh giá chất lượng của đồ án (so với nội dung yêu cầu đã đề ra trong nhiệm vụ Đ.A.T.N trên các mặt lý luận, thực tiễn, tính toán số liệu...):**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**3. Cho điểm của cán bộ hướng dẫn (ghi bằng cả số và chữ):**

.....  
.....  
.....

*Hải Phòng, ngày ... tháng ... năm 20...*

**Cán bộ hướng dẫn**

*(họ tên và chữ ký)*



## **ĐỀ TÀI :KHU ĐÔ THỊ DÀNH CHO NGƯỜI THU NHẬP TRUNG BÌNH TẠI KIẾN AN HẢI PHÒNG**

### **I/. SỰ CẦN THIẾT PHẢI LẬP KHU Ở**

Kiến An là một quận nằm phía Tây thành phố Hải Phòng, có nhiều ưu điểm thuận lợi phát triển trở thành một Quận đô thị hiện đại thuộc Thành phố trung tâm Hải Phòng. Vì vậy cần được lập Quy hoạch chi tiết xây dựng các khu Đô thị nhằm các mục đích sau:

- Đáp ứng yêu cầu nâng cao đời sống chi nhân dân trong Quận, đặc biệt là Cán bộ công nhân viên các khu Công nghiệp, Khu Thương mại- Dịch vụ.
- Tạo điều kiện hình thành Đô thị, phát huy tiềm năng lợi thế của khu vực.
- Là cơ sở pháp lí để quản li hiệu quả Quy hoạch xây dựng, sử dụng đất và các dự án đầu tư để thực hiện Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng.
- Hiện nay, nhu cầu thuê văn phòng trên địa bàn quận Kiến An thấp do số lượng cơ quan hành chính trên địa bàn quận ít; ngoài ra hầu hết các nhà máy, cụm công nghiệp trên địa bàn đều có văn phòng làm việc riêng trên diện tích đất thuê nên việc đầu tư xây dựng Nhà văn phòng làm việc cho thuê trong Khu đô thị và Nhà ở Cựu Viên không đạt hiệu quả.

### **II/. MỤC TIÊU**

- Cụ thể hóa các quy định của Đồ án Quy hoạch chi tiết - Dự án khu đô thị và nhà ở Cựu Viên đã được UBND thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết phân lô tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3018/QĐ-UB ngày 29 tháng 10 năm 2001.
- Quy hoạch chi tiết khai thác không gian và cảnh quan khu vực.
- Quy định cụ thể chế độ quản lí sử dụng đất, về tổ chức không gian kiến trúc – cảnh quan, tạo lập hình ảnh không gian có chất lượng thẩm mỹ và bản sắc, thể hiện được tính chất, chức năng và hình tượng nghệ thuật của khu vực.
- Quy định việc giữ gìn , tôn tạo, và bảo vệ các công trình kiến trúc cảnh quan có gia trị. Bảo vệ môi trường, an toàn phòng chữa cháy và an ninh quốc phòng.

- Quy định cụ thể chế độ quản lý sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, làm cơ sở cho lập các dự án đầu tư xây dựng cải tạo và phát triển các công trình xây dựng trên khu vực.

- Làm cơ sở cho việc thiết lập và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

### **III: CÁC CĂN CỨ THIẾT KẾ QUY HOẠCH**

#### **1.1.**

- Quyết định số 1448/QĐ-TTg ngày 16/9/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch Thành phố Hải Phòng đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050.

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

- Căn cứ nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/05/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị.

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam năm 2008.

- Quyết định số 214/QĐ-UBND ngày 31/01/2008 của ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị và nhà ở Cựu Viên

#### **1.2. Tài liệu**

- Các dự án trong phạm vi nghiên cứu.

- Các văn bản tài liệu, số liệu về tình hình hiện trạng tổng hợp.

- Qui chuẩn, tiêu chuẩn qui phạm và pháp luật hiện hành của nhà nước.

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất tỷ lệ 1/500 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên-

Môi trường, Sở Tài nguyên-Môi trường Hải Phòng lập tháng 6/2013.

### **IV /CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG:**

#### **A. Điều kiện tự nhiên:**

## 1.1. Vị trí giới hạn khu đất:

### 1.1.1 Phạm vi:

- Phía Bắc : giáp tuyến đường nội bộ trong Khu đô thị Cựu Viên.
- Phía Nam : giáp núi Cựu Viên.
- Phía Tây : giáp tuyến đường nội bộ trong Khu đô thị Cựu Viên.
- Phía Đông : giáp với khu dân cư Quán Trữ.
- Cách trung tâm Kiến An 1km về phía Tây nam, cách thành phố Hải Phòng 5km về phía Đông Bắc.

### 1.1.2

226.000 m<sup>2</sup>.

## 1.2. Điều kiện tự nhiên :

### 1.2.1. Địa hình:

### 1.2.2: Khí hậu:

#### a. Nhiệt độ:

- Nhiệt độ trung bình hàng năm : 23,6°C
- Nhiệt độ trung bình tháng lạnh nhất (tháng 1) : 16,8°C
- Nhiệt độ trung bình tháng nóng nhất (tháng 7) : 29,4°C
- Nhiệt độ thấp nhất tuyệt đối : 6,5°C
- Nhiệt độ cao nhất tuyệt đối : 39,5°C

#### b. Mưa:

- Lượng mưa trung bình hàng năm: 1.494,7 mm (đo tại Hòn Dấu).
- Số ngày mưa trong năm : 117 ngày.
- Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10, tháng mưa lớn nhất là tháng 8 với lượng mưa là 352mm.
- Lượng mưa một ngày lớn nhất quan trắc được ngày 20/11/1996: 434,700mm (tại Hòn Dấu).

#### c. Độ ẩm: Có trị số cao và ít thay đổi trong năm

- Mùa khô từ tháng 11 tháng 1 độ ẩm là : 80%
- Mùa mưa ẩm từ tháng 3 đến tháng 9 độ ẩm lên tới : 91%

- Độ ẩm trung bình trong năm là : 83%

**d. Gió:** Hướng gió thay đổi trong năm.

- Từ tháng 11 đến tháng 3 hướng gió thịnh hành là hướng gió Bắc và Đông Bắc.

- Từ tháng 4 đến tháng 10 hướng gió thịnh hành là gió Nam và Đông Nam.

- Từ tháng 7 đến tháng 9 thường có bão cấp 7 - 10, đợt xuất có bão cấp 12.

- Tốc độ gió lớn nhất quan trắc được là 40m/s.

**e. Thủy văn:**

- Khu vực nghiên cứu nằm trong vùng ven núi.

### **1.3. Những đặc điểm cơ bản của khu vực nghiên cứu:**

#### **1.3.1. Đặc điểm văn hóa lịch sử:**

Từ thị xã của một tỉnh nghèo nay trở thành quận mới của thành phố Hải Phòng - một trong ba cực tam giác chiến lược phát triển kinh tế phía Bắc, Kiến An đã có nhiều đổi thay và sẽ có nhiều cơ hội để tiếp tục phát triển nhanh hơn nữa.

Hiện tại Kiến An có hơn 100 doanh nghiệp vừa và nhỏ, tập trung vào các ngành nghề có thế mạnh như: sửa chữa, đóng mới tàu thuyền, ô tô tải hạng nhẹ, hạng trung, cơ khí nông nghiệp, cơ khí tiêu dùng, trang trí nội thất, xe đạp, chế biến thực phẩm, may mặc, dệt kim và ngành mộc dân dụng với làng nghề truyền thống Kha Lâm. Một số sản phẩm đã xuất khẩu sang nhiều nước trong khu vực và thế giới. Kiến An còn là nơi đào tạo nguồn nhân lực có trí thức, tay nghề gồm hệ thống 10 trường Đại học, Cao đẳng, Trung cấp và Dạy nghề như: Sư phạm, Kinh tế, Ngân hàng, Giao thông, Xây dựng, Thủy sản, Cơ khí...

Từ đôi chân của mình, với sự giúp đỡ của Trung ương và Thành phố, Kiến An đã từng bước đi lên và đang khai thác tối đa những giải pháp thông thoáng, cởi mở và mến khách. Kiến An đã và đang khai thác tối đa những tiềm năng, thế mạnh của mình trong phát triển kinh tế - xã hội, từng bước biến vùng

đất sơn thủy hữu tình mà thiên nhiên đã ban tặng thành chốn "Bồng lai tiên cảnh" nơi trần thế. Kiến An chắc chắn sẽ là địa chỉ hấp dẫn của các nhà đầu tư và là điểm hẹn mang đầy chất huyền thoại đối với du khách gần xa.

### **1.3.2. Những định hướng chính liên quan đến khu vực nghiên cứu:**

Quyết định số 1900/QĐ-UB ngày 22/8/2002 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết quận Kiến An, thành phố Hải Phòng đến năm 2020

#### **ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

- Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân;
- Căn cứ Quyết định số 04/2001/QĐ-TTg ngày 10/01/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2020;
- Căn cứ Công văn số 03/BXD-KTQH ngày 09/04/2002 của Bộ Xây dựng về việc thỏa thuận quy hoạch chi tiết quận Ngô Quyền và Kiến An;
- Căn cứ Thông báo số 110/TB-TU ngày 21/06/2002 của Ban Thường vụ Thành ủy về các quy hoạch chi tiết quận Ngô Quyền và Kiến An;
- Xét Tờ trình số 177/SXD ngày 06/08/2002 của Sở Xây dựng và Tờ trình số 496/TT-QH 11/07/2002 của Viện Quy hoạch và Ủy ban nhân dân thành phố quận Kiến An; Biên bản hội nghị Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch thành phố ngày 25/01/2002 và Biên bản hội nghị thẩm định đánh giá dự án của Hội đồng Phối hợp quản lý đô thị thành phố 31/01/2002;

#### **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều I:** Phê duyệt quy hoạch chi tiết quận Kiến An, thành phố Hải Phòng đến năm 2020, với những nội dung chủ yếu sau đây:

#### **I/ Phạm vi nghiên cứu:**

Quy hoạch được nghiên cứu trên phạm vi địa giới hành chính toàn quận Kiến An, gồm 09 phường: Ngọc Sơn, Trần Thành Ngọ, Bắc Sơn, Quán Trữ, Tràng Minh, Văn Đẩu, Phù Liễn, Nam Sơn, Đồng Hòa.

- Phía Bắc giáp sông Lạch Tray.
- Phía Nam giáp sông Đa Độ.

- Phía Đông giáp huyện Kiến Thụy.
- Phía Tây giáp huyện An Lão.

## **II/ Mục tiêu, tính chất:**

### **1/ Mục tiêu quy hoạch:**

- Cụ thể hóa những quy định của quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng điều chỉnh đến năm 2020 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.
- Lập bản đồ quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/2.000 làm cơ sở cho công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch của quận.
- Lập bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước...) phục vụ việc quản lý đầu tư xây dựng đồng bộ trên toàn quận.

### **2/ Tính chất đô thị:**

Quận Kiến An thuộc đô thị Trung tâm thành phố Hải Phòng, có các tính chất sau:

- Khu đô thị Trung tâm.
- Khu đô thị Sinh thái.
- Khu Trung tâm giáo dục, đào tạo.
- Khu du lịch dịch vụ và công nghiệp ven sông Lạch Tray.
- Có vị trí chiến lược quan trọng về an ninh quốc phòng.

## **B. Hiện trạng kinh tế xã hội:**

### **1.1. Hiện trạng dân số và lao động:**

- Tổng số dân toàn vùng **4.150** người.

### **1.2. Hiện trạng sử dụng đất:**

Tổng diện tích đất trong vùng nghiên cứu: 22,6 ha được đánh giá qua bảng sau:

**BẢNG HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT**

<b>STT</b>	<b>loại đất</b>	<b>diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>tỷ lệ (%)</b>
------------	-----------------	----------------------------------	------------------

1	ĐẤT CHUNG CƯ BẮC SƠN	18366	6.3
2	ĐẤT VĂN HOÁ THỂ THAO	9340	3.2
3	ĐẤT CHUNG CƯ AN VIÊN	4791	1.6
4	ĐẤT NHÀ Ở PHÂN LÔ HỢP KHỐI	13930	4.8
5	ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ	19685	6.8
6	HÀNH CHÍNH - ỦY BAN	2694	1.0
7	ĐẤT NHÀ TRÈ	2615	0.9
8	ĐẤT CHUYÊN NHƯỢNG CÔNG TY BIA HÀ NỘI	18615	6.4
9	ĐẤT GIAO THÔNG	98762	34.0
	- ĐƯỜNG 28M	7348	
	- ĐƯỜNG 21.25M	45581	
	- ĐƯỜNG 17.5M, BÃI ĐỖ, QUAY XE	43427	
	- VỈA HÈ ĐƯỜNG LÊ DUẨN	2406	
10	ĐẤT TRỒNG CHƯA SỬ DỤNG	103202	35.0
<b>tổng</b>	<b>phạm vi theo hiện trạng sử dụng đất</b>	<b>226000</b>	<b>100,00</b>

### **1.3/.Hiện trạng kiến trúc công trình:**

- Hiện tại, dự án Khu nhà ở Cựu Viên có 1662 căn nhà. Trong đó số căn hộ chung cư là 1226 căn hộ ( gồm 464 căn hộ chung cư Bắc Sơn, 504 căn hộ chung cư TinhThành và 258 căn hộ chung cư An Viên ) chiếm 70% số lượng sản phẩm nhà ở của Khu đô thị Cựu Viên. Với số lượng nhà ở chung cư quá lớn, nếu tiếp tục phát triển nhà chung cư nữa sẽ gây mất cân bằng cung cầu và sẽ làm tê liệt toàn bộ dự án.

- Nhà máy bia Hà Nội - Hải Phòng.





**KHU CHUNG CƯ BẮC SƠN**



**MỘT SỐ BIỆT THỰ ĐƠN LẬP**





**NHÀ LÔ NẢM TRÊN ĐƯỜNG LÊ DUÂN**

**1.4/. Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật :**

- Hiện trạng Dự án Khu đô thị và nhà ở Cựu Viên đã được hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

**1.4.1 Hiện trạng nền xây dựng:**

- Phạm vi quy hoạch đã được san lấp bằng phẳng.
- Cao độ nền hiện trạng: khoảng từ +2.80m đến +3,33m (Hệ tọa độ Quốc gia VN2000, tương đương khoảng từ +4,69m đến +5,22m cao độ Hải Đồ).

**1.4.2 Giao thông:**

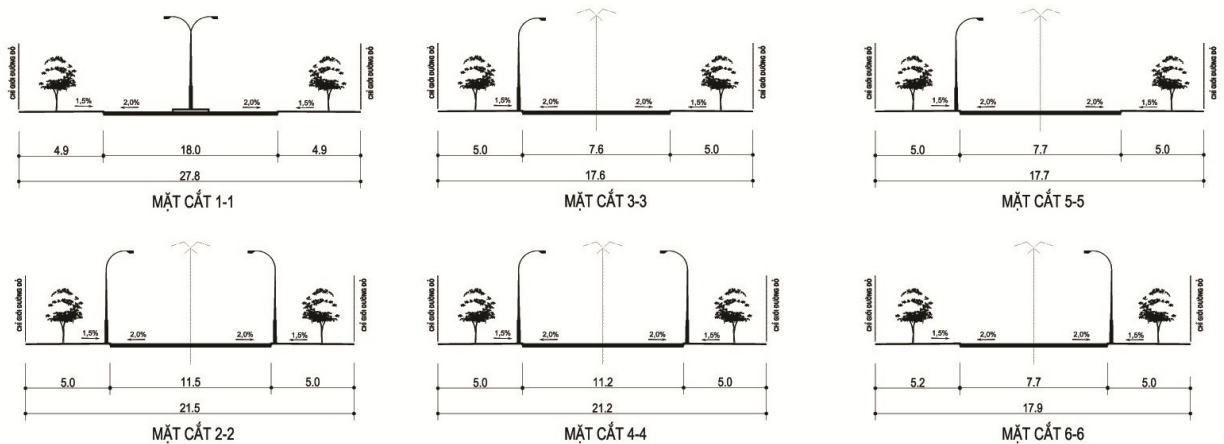
- Khu vực quy hoạch nằm trong hệ thống đường giao thông nội bộ trong dự án Khu đô thị và nhà ở Cựu Viên.

- Các tuyến đường giao thông nội bộ trong dự án có các mặt cắt như sau:

+Mặt cắt 1-1 (B= 27,8m):

+ Lòng đường 18,0m.

- + Vĩa hè  $4,9m \times 2 = 9,8m$ .
- + Mặt cắt 2-2 (B= 21,5m):
- + Lòng đường 11,5m.
- + Vĩa hè  $5,0m \times 2 = 10,0m$ .
- + Mặt cắt 3-3 (B= 17,6m):
- + Lòng đường 7,6m.
- + Vĩa hè  $5,0m \times 2 = 10,0m$ .
- + Mặt cắt 4-4 (B= 21,2m):
- + Lòng đường 11,2m.
- + Vĩa hè  $5,0m \times 2 = 10,0m$ .
- + Mặt cắt 5-5 (B= 17,7m):
- + Lòng đường 7,7m.
- + Vĩa hè  $5,0m \times 2 = 10,0m$ .
- + Mặt cắt 6-6 (B= 17,9m):
- + Lòng đường 7,7m.
- + Vĩa hè  $5,0m + 5,2m = 10,2m$ .
- + Mặt cắt 7-7 (B= 17,5m):
- + Lòng đường 7,7m.
- + Vĩa hè  $5,0m + 4,8m = 9,8m$ .



CÁC MẶT CẮT GIAO THÔNG CHÍNH TRONG KHU CỤC NGHIÊN CỨU

### **1.4.3 Hiện trạng thoát nước:**

- Hệ thống thoát nước mưa và nước thải được đấu nối với hệ thống thoát nước chung của Dự án Khu đô thị và nhà ở Cựu Viên.

+ Hệ thống các đường cống thoát nước mặt D500, D600 được bố trí dọc theo các tuyến đường xung quanh khu vực quy hoạch, nước mặt được thu gom và được đấu nối với hệ thống các tuyến cống D1200, D1500 trên tuyến đường phía Bắc lô đất NO-07, NO -08 để đưa về khu xử lý tập trung trong Khu dự án đô thị và nhà ở Cựu Viên.

+ Hệ thống các đường cống thoát nước thải D200 được bố trí dọc theo các tuyến đường xung quanh khu vực quy hoạch, nước thải được thu gom đưa về khu xử lý tập trung trong Khu dự án đô thị và nhà ở Cựu Viên.

### **1.4.4 Cấp nước:**

- Hiện trạng khu vực đã có hệ thống cấp nước trên tuyến đường nội bộ trong Khu dự án đô thị và nhà ở Cựu Viên.

- Trên tuyến đường phía Bắc lô đất NO-07, NO-08 có hệ thống đường ống cấp nước D250, nước được đưa đến các lô đất bằng hệ thống đường ống nhánh D40 và D50.

### **1.4.5 Cấp điện:**

- Khu vực quy hoạch sử dụng điện từ trạm điện thuộc dự án Khu đô thị và nhà ở Cựu Viên. Hệ thống cáp ngầm 0,4KV đã được đầu tư xây dựng xung quanh khu vực quy hoạch.

- Hệ thống điện chiếu sáng được bố trí một bên hoặc hai bên trên tuyến đường nội bộ của khu vực.

## **V/. TINH CHẤT CHỨC NĂNG VÀ CÁC YÊU CẦU QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU Ở.**

### **1. Cơ cấu đất đai đơn vị ở :**

Đất trong đơn vị ở được phân làm 4 loại chính:

#### **a. Đất ở:**

- Được phân ra từng nhóm nhà ở ( đơn vị ở lán giềng ). Các nhóm nhà thường được bố trí xung quanh khu trung tâm của đơn vị ở.

#### **b. Đất xây dựng công trình công cộng:** Bao gồm 2 loại chính;

- Khu vực phục vụ thương nghiệp : Bách hóa, dịch vụ, chợ
- Khu vực phục vụ giáo dục, văn hóa xã hội : Trường học, nhà trẻ, câu lạc bộ, trạm y tế, nhà hành chính,....

Xây dựng ở trung tâm Đơn vị ở và nhóm nhà ( Nhà trẻ )

Vị trí khối thương nghiệp nên bố trí về phía đường lán chính. Khối giáo dục, văn hóa xã hội bố trí xung quanh ( gần ) khu cây xanh ở bên trong.

#### **c. Đất cây xanh và thể dục thể thao:**

Được gọi là vườn đơn vị ở, bố trí tập trung gần trường học ( nhà trẻ ), câu lạc bộ để tiện tổ chức vui chơi giải trí và nghỉ ngơi. Công trình trung tâm là sân tập ( Sân chơi thể dục thể thao ).

#### **d. Đất đường:**

Hệ thống đường xá trong đơn vị ở là sợi dây liên lạc nội bộ bên trong và nối tiếp với hệ thống đường oto từ bên ngoài vào, đảm bảo phục vụ tốt cho việc đi lại nhanh chóng, an toàn, và thuận tiện.

**Tỷ lệ cân đối các loại đất trong đơn vị ở: %**

Loại đất		Tầng cao trung bình			
		2-3	4-5	6-8	9-10
<b>a</b>	<b>Đất ở</b>	<b>6,0-57</b>	<b>55-50</b>	<b>50-45</b>	<b>47-40</b>
<b>b</b>	<b>Đất trường học,</b>	<b>19,5-21,5</b>	<b>23,5-25</b>	<b>24,5-26</b>	<b>27-33</b>
	<b>Đất thương mại,</b>	<b>2,5-3</b>	<b>3,5-4,0</b>	<b>4-4,5</b>	<b>4,5-5</b>
<b>c</b>	<b>Đất khu thể thao</b>	<b>1-1,5</b>	<b>2-2,5</b>	<b>2,5-3</b>	<b>3-3,5</b>
	<b>Đất cây xanh</b>	<b>7-7,5</b>	<b>8-8,5</b>	<b>9-10,5</b>	<b>10,5-11,5</b>
<b>d</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>9-10</b>	<b>10-11</b>	<b>10-11</b>	<b>10-10,5</b>

**2. Một số chỉ tiêu cơ bản trong thiết kế Quy hoạch đơn vị ở:**

Khi thiết kế quy hoạch đơn vị ở cần phải dựa vào một số chỉ tiêu cơ bản sau đây:

a/. Mật độ xây dựng.

- Mật độ xây dựng chung: tỷ lệ (%) giữa Diện tích xây dựng công trình so với diện tích của khu đơn vị ở = 30-40%.

- Mật độ xây dựng đất ở : Tỷ lệ (%) giữa diện tích xây dựng nhà ở so với diện tích đất ở = 20 – 35 %.

b/. Mật độ dân cư: Là ô người ở tính bình quân trên diện tích đất của đơn vị ở = 300 – 450 người/ha. ( Tăng theo chiều cao trung bình ).

c/. Mật độ diện tích sàn nhà ở : Là tổng diện tích sàn nhà ở tính bình quân trên diện tích đất của đơn vị ở (m<sup>2</sup>/người ).

- Nhà 2 – 3 tầng : 6.500 – 8.000
- Nhà 4 – 5 tầng : 7.500 – 9.000
- Nhà 6 – 8 tầng : 10.000 - 11.000
- Nhà 9 - 12 tầng: 11.000 – 12.000

d/. Tầng cao trung bình nhà ở: Tính theo tỷ lệ % diện tích sàn của các loại nhà ở có tầng cao khác nhau:\

$$HTB = 100$$

Trog đó : HTB : tầng cao trung bình về nhà ở trong đơn vị ở.

A1,a2,...,an:

### **3. Các hình thức bố trí nhà ở trong đơn vị ở:**

Nhà ở là bộ phận chủ yếu trong tổ chức không gian khu ở. Đặc điểm của khu đất xây dựng.

## **VI. NHIỆM VỤ CỦA ĐỒ ÁN**

- Điều tra, đánh giá tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, dân số, xã hội, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, các dự án có liên quan và xác định quỹ đất phát triển vùng nghiên cứu.

- Xác định nội dung, quy mô đầu tư hoặc cơ sở hình thành và phát triển khu ở.

- Xây dựng mục tiêu và quan điểm phát triển.

- Xác lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

- Quy hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Nghiên cứu định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan.

- Xây dựng nhà ở cho cán bộ công nhân viên các khu công nghiệp và nhà ở tái định cư cho các Dự án xây dựng hạ tầng.

- Đề xuất các giải pháp Quy hoạch xây dựng cho khu ở đồng bộ, vừa hiện đại, vừa có bản sắc văn hóa truyền thống và bảo đảm phát triển bền vững.

**NHIỆM VỤ THIẾT KẾ  
QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐƠN VỊ Ở**

**Quy mô : - Diện tích : 20 – 30 ha**

**(Khu đất sv tự chọn thông qua sự đồng ý của GVHD)**

<b>Các loại đất</b>	<b>Chỉ tiêu diện tích bình quân (m<sup>2</sup>/người)</b>	<b>Các khu chức năng</b>	<b>Nguyên tắc tổ chức</b>
<b>1. Đất ở :</b> Bao gồm đất xây dựng các công trình nhà ở, đường nội bộ nhóm nhà và cụm nhà (lộ giới <12m) và sân vườn trong nội bộ nhóm nhà.	15-30 <i>m<sup>2</sup>/người</i>	<b>Mỗi đơn vị ở có từ 3-4 nhóm ở :</b> mỗi nhóm có S= 5-7 ha, dân số: 2.000-3.000 dân/nhóm ở. Hạt nhân của mỗi nhóm ở là 1 trường mẫu giáo.	- Các nhóm ở bố trí tập trung xung quanh khu trung tâm của đơn vị ở - Công trình nhà ở tập trung xung quanh trường mẫu giáo với bán kính phục vụ là 100-200m
<b>2. Đất xây dựng công trình công cộng dịch vụ:</b> là đất xây dựng các công trình công cộng về giáo dục, y tế, hành chính, thương mại, dịch vụ.	3-5 <i>m<sup>2</sup>/người</i>	<b>Khu trung tâm :</b> - Trung tâm động : thương mại, dịch vụ - Trung tâm tĩnh : trường tiểu học, kết hợp với công viên, trạm y tế, câu lạc bộ,.....	- Bố trí theo chức năng động, tĩnh - Bán kính phục vụ : 400-500m
<b>3. Đất cây xanh, TDTT:</b> Bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước, vườn hoa nhỏ, sân thể thao.	4-8 <i>m<sup>2</sup>/người</i>		
<b>4. Đất giao thông:</b>		<b>Hệ thống giao thông nội bộ</b>	- Liên kết các khu chức năng trong đơn

Đất xây dựng đường giao thông trong đơn vị ở (lộ giới >12m), ngoài ra còn có bãi xe của các nhóm nhà và công trình công cộng	4-8 $m^2/người$		vị ở, đồng thời liên kết với giao thông đô thị.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------	--	-------------------------------------------------

**1. PHÂN TÍCH VÀ TÍNH TOÁN: (đề nghị xem sách : “*Hướng dẫn làm bài tập đồ án Quy hoạch 1 : Quy hoạch chi tiết đơn vị ở*” của Đh Xây dựng, TS.Phạm Hùng Cường)**

1.1. Phân tích đánh giá về các điều kiện tự nhiên, địa hình hiện trạng và vai trò của khu đất đối với thành phố. (SWOT)

1.2. Xác định chỉ tiêu các loại đất:

Căn cứ vào các yếu tố: Loại đô thị, đặc điểm về địa hình và khí hậu (xem “Quy chuẩn xây dựng Việt Nam”)

1.3 Tính số lượng và quy mô các công trình công cộng của đơn vị ở theo quy mô dân số (xem “Quy chuẩn xây dựng Việt Nam”)

1.4. Chọn các mẫu nhà ở và công trình công cộng phù hợp với đối tượng và điều kiện địa hình khí hậu.

1.5. Tính số lượng nhà ở các loại theo chỉ tiêu diện tích cư trú bình quân 10 -12m<sup>2</sup>/người

Bao gồm các loại nhà ở sau :

- Nhà phố 2 - 3 tầng
- Biệt thự 2 - 3 tầng
- Chung cư 5 - 8 tầng
- Chung cư 9 - 15 tầng

Tỉ lệ phần trăm số lượng mỗi loại nhà ở tự chọn thông qua sự đồng ý của giáo viên hướng dẫn.



## 2. THÀNH PHẦN VÀ NỘI DUNG CÁC BẢN VẼ:

### 2.1. Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất (tỉ lệ tự chọn)

+ Khu đất có ký hiệu hoặc màu sắc riêng trong bản đồ quy hoạch chung của thành phố.

+ Chức năng các khu đất ở xung quanh đơn vị ở, tính chất của các tuyến đường bao quanh.

### 2.2. Bản đồ nền hiện trạng khu đất, (tỉ lệ tự chọn)

2.3. Phương án cơ cấu - phân khu chức năng (tỉ lệ 1/5000): sinh viên nghiên cứu thiết kế 2 phương án (PA1 và PA2, trong đó có 1PA là phương án chọn)

### 2.4. Bản vẽ quy hoạch sử dụng đất (tỉ lệ 1/2000) của phương án chọn

+ Kí hiệu màu các lô đất rõ ràng, có thể nhận biết rõ chức năng của các lô đất qua ký hiệu màu.

+ Mỗi một lô đất phải có các thông số, thể hiện trong hình tròn.

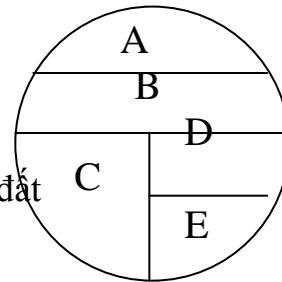
A = Tên lô đất

B = Diện tích lô đất

C = Mật độ xây dựng lô đất

D = Tầng cao xây dựng trung bình trong lô đất

E = Hệ số sử dụng đất



+ Có bảng chỉ tiêu sử dụng đất đi kèm

### 2.5. Bản vẽ quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan (tỉ lệ 1/2000)

trên cơ sở của phương án cơ cấu lựa chọn (PA1 hoặc PA2)

+ Thể hiện đúng tỉ lệ. Công trình có bóng đổ nghiêng  $45^\circ$ .

+ Nền thể hiện phân biệt đường đi bộ, ô tô, sân bãi, thảm cỏ, mặt nước.

+ Ghi chú tên các công trình công cộng.

+ Có hoa gió khu vực.

**2.6. Phối cảnh tổng thể đơn vị ở và phối cảnh góc.**

**2.7. Bản vẽ quy hoạch chi tiết một nhóm nhà (tỉ lệ 1/500) .** Trích một phần nhỏ từ bản đồ quy hoạch kiến trúc và cảnh quan để thiết kế cụ thể hơn.

**2.8. Các tiểu cảnh, góc nhìn (2) thể hiện được không gian sống của đơn vị ở và khai triển mặt đứng đường phố (2)**

**2.9. Mặt cắt 3 tuyến đường tiêu biểu (tỉ lệ 1/200 hoặc 1/100)**

Ba tuyến đường tiêu biểu là :

- Đường qua khu vực thiết kế chi tiết 1/500 (nhóm nhà ở) (mục 2.6)
- Đường qua trung tâm đơn vị ở.
- Đường nội bộ khác.

**VII/. Ý TƯỞNG THIẾT KẾ ĐỒ ÁN.**

+ Tận dụng từ hiện trạng có sẵn ( nhà thờ C ụu Vi ên ).các trục đường giao thông chính được giữ lại.

+ Tôn trọng kiến trúc chung của toàn khu.

+ Lấy ý tưởng về là phối cây xanh.từ khu đất có sẵn thiết kế một trục giao thông chính giữa tâm khu đất.các khu công trình công cộng được bố trí phía bắc.tạo sự thuận tiện phục vụ cho nhu cầu an sinh xã hội.

+ Các khối nhà ở được tập trung về phía nam và tây.tạo sự gắn kết hài hòa chung với khu nhà ở Tỉnh Thành Quốc Tế.

+ Giải cây xanh mặt nước nằm ở trung tâm miếng đất.phù hợp tạo nên một môi trường sinh thái.

+ Điểm nhấn của toàn khu đó là một quảng trường lớn..tạo một không gian chung cho toàn khu ở.

**\* /.Ưu nhược điểm của phương án:**

+ Ưu điểm:

- Có dải cây xanh mặt nước phù hợp tạo nên một môi trường sinh thái, không gian vùng biên tập trung các nhà chung cư cao tầng tạo điểm nhìn tốt.

- Có một quảng trường lớn nằm giữa trung tâm khu đất tạo điểm nhấn cho khu ở.

- Tổ chức không gian đô thị theo hướng hiện đại, phù hợp với đặc điểm hiện trạng, đặc điểm kinh tế xã hội của toàn khu vực.

+ Nhược điểm:

- Diện tích giao thông hơi nhiều.

- Các khu vẫn còn phân tán.

### **BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **PHƯƠNG ÁN CHỌN**

STT	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
A		ĐẤT Ở	95.625	42
1	CT1	ĐẤT CÔNG CỘNG	60.978	27
2	CT2	ĐẤT CÂY XANH MẶT NƯỚC	38.956	17
3		ĐẤT NHÀ THỜ	8.443	4
C		ĐƯỜNG GIAO THÔNG	21.998	10
	TỔNG		226.000	100,00

### **BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **PHƯƠNG ÁN SO SÁNH**

STT	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
A		ĐẤT Ở	82.574	36
1	CT1	ĐẤT CÔNG CỘNG	50.674	22
2	CT2	ĐẤT CÂY XANH MẶT NƯỚC	30.443	13
3		ĐẤT NHÀ THỜ	8.443	4
C		ĐƯỜNG GIAO THÔNG	53.866	25
	TỔNG		226.000	100,00

**BẢNG TỔNG HỢP ĐẤT Ở**

<b>DỰ KIẾN XÂY DỰNG CHO ĐỐI TƯỢNG THU NHẬP TRUNG BÌNH VÀ CAO</b>							
<b>STT</b>	<b>HẠNG MỤC</b>	<b>TỶ LỆ (%)</b>	<b>DT SÀN 1 TẦNG (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TẦNG CAO</b>	<b>TỔNG SÀN 1 NHÀ (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TỔNG SÀN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>SỐ LƯỢNG (NHÀ)</b>
<b>1</b>	<b>NHÀ LÔ PHỐ</b>	15	90	3	270	12420	46
<b>2</b>	<b>NHÀ 5 TẦNG</b>	20	720	5	3600	18000	5
<b>3</b>	<b>NHÀ 9 TẦNG</b>	45	720	9	6480	58320	6
<b>4</b>	<b>NHÀ 15 TẦNG</b>	20	1000	15	15000	15000	1
<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>TỔNG DIỆN TÍCH : 22,6 HA</b>			<b>QUY MÔ DÂN SỐ: 4.150 NGƯỜI</b>			
	<b>MẬT ĐỘ DÂN SỐ :136-183 NGƯỜI/HA</b>			<b>TỔNG DIỆN TÍCH SÀN : 103740 M<sup>2</sup></b>			
	<b>TẦNG CAO TRUNG BÌNH :10.5M</b>			<b>CHỈ TIÊU DIỆN TÍCH Ở :25M<sup>2</sup>/NGƯỜI</b>			
	<b>MẬT ĐỘ DIỆN TÍCH SÀN NHÀ Ở CHUNG: 4590M<sup>2</sup>/HA</b>						

**BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT ĐƠN VỊ Ở**

STT	HẠNG MỤC	C.TI ÊU SDCT	ĐƠN VỊ TÍNH	C.T.S.D ĐẤT	ĐƠN VỊ TÍNH	DIỆN TÍCH	ĐƠN VỊ	TỶ LỆ	ĐƠN VỊ
1	TỔNG	*****	*****			22.6	HA	42	%
2	ĐẤT NHÀ Ở	*****	*****	*****	*****	9.5	HA	8.7	%
3	ĐẤT TRƯỜNG HỌC	100	EM/1000NG	20	M2/1 EM	2	HA	6.92	%
4	ĐẤT NHÀ TRỂ, MÃU GIÁO	70	EM/1000NG	25	M2/1 EM	0.7	HA	7.62	%
5	ĐẤT THU	*****	*****	*****	*****	1.41	HA	4.5	%

	<b>ƯƠNG MẠI, V ĂN H ÓA, Y T Ế</b>								
<b>6</b>	<b>ĐẤT H ÀNH CH ÍNH</b>	<b>*****</b>	<b>*****</b>	<b>*****</b>	<b>*****</b>	<b>1.2</b>	<b>HA</b>	<b>2</b>	<b>%</b>
<b>7</b>	<b>ĐẤT THỂ THAO</b>	<b>*****</b>	<b>*****</b>	<b>0.5</b>	<b>M2/NGƯỜI</b>	<b>0.89</b>	<b>HA</b>	<b>3.2</b>	<b>%</b>
<b>8</b>	<b>ĐẤT C ÂY XANH, MẶT NƯỚC</b>	<b>*****</b>	<b>*****</b>	<b>2</b>	<b>M2/NGƯỜI</b>	<b>3.8</b>	<b>HA</b>	<b>12</b>	<b>%</b>
<b>9</b>	<b>ĐƯỜNG GIAO TH ÔNG</b>	<b>*****</b>	<b>*****</b>	<b>*****</b>	<b>*****</b>	<b>2.1</b>	<b>HA</b>	<b>10</b>	<b>%</b>
<b>10</b>	<b>ĐẤT NHÀ THỜ</b>	<b>*****</b>	<b>*****</b>	<b>*****</b>	<b>*****</b>	<b>0.8</b>	<b>HA</b>	<b>4</b>	<b>%</b>

**BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT PHƯƠNG ÁN CHỌN**

STT	HẠNG MỤC	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	DIỆN TÍCH LÔ (M2)	TẦNG CAO TRUNG BÌNH	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)
1	ĐẤT Ở		95.625				
	CHUNG CƯ 15 TẦNG	CT15		14.417	15	60	1.1
	CHUNG CƯ 9 TẦNG	CT9		31.681	9	50	3.5
	CHUNG CƯ 5 TẦNG	CT5		18.559	5	42	1
	NHÀ LÔ PHỐ	NO01		30.748	3	90	1.5
2	ĐẤT CÔNG CỘNG		60.978				
	TRƯỜNG HỌC	TH		20.617	3	45	2
	NHÀ TRẺ	NT		9.036	2	60	1.4
	CƠ QUAN HÀNH CHÍNH	CQ		12.578	3	50	1.8
	NHÀ VĂN HÓA	VH		10.341	2	46	1.2
	CÔNG TRÌNH BIỂU	CTBT		8.226		30	3.5

	<b>TƯỢNG</b>						
<b>3</b>	<b>CÂY XANH- MẶT NƯỚC</b>	<b>CS- MN</b>	38.956	24.056			
<b>4</b>	<b>QUẢNG TRƯỜNG</b>	<b>QT</b>		14.902			
<b>5</b>	<b>GIAO THÔNG</b>	<b>GT</b>	21.988				
<b>6</b>	<b>TÔN GIÁO</b>	<b>TG</b>	8.443				
<b>7</b>	<b>TỔNG</b>		226.000				