

**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 thực hiện : TRẦN QUỐC HOÀNG

Giáo viên hướng dẫn: Ths.KTS. NGUYỄN THẾ DUY

Hải Phòng 2018

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

KHU NHÀ Ở DÀNH CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP QUẬN DƯƠNG KINH

ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP HỆ ĐẠI HỌC CHÍNH QUY

NGÀNH: KIẾN TRÚC

Sinh viên : TRẦN QUỐC HOÀNG

Giáo viên hướng dẫn: Ths.KTS. NGUYỄN THẾ DUY

HẢI PHÒNG 2018

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

NHIỆM VỤ ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP

Sinh viên: TRẦN QUỐC HOÀNG

Mã số: 1212109117

Lớp: XD1603K

Ngành: Kiến trúc

Tên đề tài: KHU NHÀ Ở DÀNH CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP

NHIỆM VỤ ĐỒ ÁN

- 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).
 - Quy hoạch tổng thể phát triển Khu ở cho người thu nhập thấp, đáp ứng nhu cầu về đời sống lý tưởng nâng cao dành cho lớp công nhân khu công nghiệp, người dân lân cận.
 - Quy hoạch thiết kế có trọng tâm, hình thức thu hút điểm nhìn đảm bảo từ trên không và từ dưới đất.
- Các số liệu cần thiết để thiết kế, tính toán :
 - Căn cứ Luật đất đai số 13/2003/QH11 của Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
 - Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009 ngày 17/6/2009. • Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng.
 - Nghị định số 37/2010 NĐ-CP của chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch ngày 07/4/2010.
 - Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 01/8/2010 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng.
 - TCVN 3907 : 2011 do Viện Kiến trúc, Quy hoạch Đô thị và Nông thôn biên soạn, Bộ Xây dựng đề nghị, Tổng cục Tiêu chuẩn - Đo lường - Chất lượng thẩm định, Bộ Khoa học và Công nghệ công bố.
- Địa điểm thực tập tốt nghiệp:

GIÁO VIÊN HƯỚNG DẪN ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP

Giáo viên hướng dẫn:

Họ và tên: Nguyễn Thế Duy

Học hàm, học vị: Thạc sĩ, Kiến trúc sư

Cơ quan công tác: Trường Đại Học Dân Lập Hải Phòng

Nội dung hướng dẫn:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Đề tài tốt nghiệp được giao ngày 12 tháng 03 năm 2018

Yêu cầu phải hoàn thành xong trước ngày 24 tháng 06 năm 2018

Đã nhận nhiệm vụ ĐATN

Sinh viên

Đã giao nhiệm vụ ĐATN

Giáo viên hướng dẫn

TRẦN QUỐC HOÀNG

THS.KTS NGUYỄN THẾ DUY

Hải Phòng, ngày tháng năm 2018

HIỆU TRƯỞNG

CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC XÂY DỰNG NHÀ XANH

Địa chỉ: T1 Nhà M2A Lô 27 Lê Hồng Phong - Hải Phòng

Điện thoại: 02253.722.733 Hotline: 01234.348.438

LỜI CẢM ƠN

Đầu tiên cho phép em được gửi lời cảm ơn chân thành tới các thầy cô trong trường đã tạo điều kiện cho em hoàn thành 5 năm học tập tại trường và đã tạo điều kiện thuận lợi để em có thể hoàn thành đồ án tốt nghiệp này.

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

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

Em xin chân thành cảm ơn !

MỤC LỤC

LỜI CẢM ƠN

I. SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH KHU NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP

II. MỤC TIÊU

III. CÁC CĂN CỨ THIẾT KẾ QUY HOẠCH

IV. CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

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

VI. NHIỆM VỤ CỦA ĐỒ ÁN

VII. Ý TƯỞNG THIẾT KẾ ĐỒ ÁN.

TRƯỜNG ĐẠI HỌC DÂN LẬP HẢI PHÒNG CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

KHOA XÂY DỰNG

NGÀNH KIẾN TRÚC

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hải Phòng, ngày 26 tháng 6 năm 2018

THUYẾT MINH

ĐỒ ÁN :KHU NHÀ Ở DÀNH CHO

NGƯỜI THU NHẬP THẤP QUẬN

DƯƠNG KINH.

I/. SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH KHU NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP.

Dương Kinh là một huyện nằm phía Đông thành phố Hải Phòng, có nhiều ưu điểm thuận lợi là một cửa ngõ quan trọng của Thành phố Hải Phòng. Là nơi tập trung nhiều nhà máy ,khu dân cư vừa và nhỏ,cùng với khu công nghiệp đồ sơn. Vì vậy cần được lập Quy hoạch Khu nhà ở dành cho người thu nhập thấp nhằm :

- Đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho công nhân trong khu công nghiệp cũng như đa số công nhân khác trong các vùng lân cận.

- Tạo điều kiện hình thành Khu Đô thị , phát huy tiềm năng lợi thế của khu vực.

- Là cơ sở pháp lý để quản lý 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 về nhà ở của đa số công nhân ,người dân khu vực Dương Kinh nói riêng và toàn thành phố Hải Phòng nói chung rất nhiều; mà trong thực tế hiện nay các công nhân,người dân phải thuê nhà trọ bên ngoài với giá đắt và chất lượng không đảm bảo.

- Phát triển nhà ở và đô thị có tầm quan trọng đặc biệt nhằm thực hiện mục tiêu

~~phát triển Kinh Tế – Xã Hội theo tinh thần Nghị Quyết của Đại Hội XI của Đảng và Sinh viên thực hiện :Trần Quốc Hoàng XD1603K~~

Giáo viên hướng dẫn : Th.s – kts Nguyễn Thế Duy

Nghị Quyết Đại Hội lần thứ XV Của Đảng bộ thành phố đề ra. Trong đó, thực hiện chính sách phát triển nhà ở xã hội là một trong những giải pháp thiết thực nhằm cụ thể hóa các Nghị quyết của Đảng hướng tới nhu cầu bảo đảm an sinh xã hội trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội.

Nhà ở xã hội bao gồm nhà ở cho sinh viên,người dân, nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp tập trung và nhà ở cho người thu nhập thấp – trung bình. Quá trình phát triển đô thị đáp ứng nhu cầu nhà ở nói chung và nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp nói riêng đang là vấn đề quan trọng trong đời sống xã hội hiện nay

- Chính vì điều đó, sau khi nghiên cứu thấy nhu cầu về nhà ở xã hội là rất lớn nên việc đầu tư xây dựng khu nhà ở cho công nhân sẽ đem lại hiệu quả kinh tế, đồng thời giải quyết vấn đề khó khăn cho các doanh nghiệp vào thời điểm hiện tại, mặt khác góp phần giải quyết các vấn đề an sinh xã hội cho quận Dương Kinh cũng như cho Hải Phòng.

II/. MỤC TIÊU

- Quy hoạch chi tiết khai thác không gian và cảnh quan khu vực.
- Quy định cụ thể chế độ quản lý 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 giá 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 Các cơ sở pháp lý

- 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 11/5/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại.
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam năm 2008.
- Quyết định số 214/QĐ-UBND Phòng điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án Khu Đô thị Dương Kinh.

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:

- Khu đất quy hoạch xây dựng Khu nhà ở dành cho người thu nhập thấp; có phạm vi, quy mô như sau:

1.1.1 Phạm vi:

Phía Tây Bắc : Giáp với đường cao tốc 353.

Phía Đông Nam : Giáp với khu công nghiệp Đồ Sơn.

Phía Đông Bắc : Giáp Khu dân cư thuộc xã Tân Tiến.

- Nằm về phía đông nam cách trung tâm thành phố Hải Phòng khoảng 15km.

1.1.2 Quy mô

Sinh viên thực hiện : Trần Quốc Hoàng XD1603K

Giáo viên hướng dẫn : Th.s – kts Nguyễn Thế Duy

- Quy mô diện tích: 13980 m²

1.2. Điều kiện tự nhiên.

1.2.1. Địa hình:

- Cao độ nền hiện trạng: + 2.31 (Hệ tọa độ Quốc gia VN 2000, tương đương khoảng +4,20m cao độ Hải Đồ).

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:

Quận Dương Kinh nằm về phía Đông Nam, cách trung tâm thành phố Hải Phòng khoảng 15 Km. Quận Dương Kinh tiếp giáp với các quận, huyện: Phía Bắc

Đồ án tốt nghiệp kiến trúc sư

tiếp giáp với các quận Lê Chân, Ngô Quyền, Hải An. Phía Đông giáp biển vịnh Bắc Bộ với tuyến đê biển số 1 có chiều dài khoảng 15 Km thuộc địa bàn 2 phường Hải Thành và Tân Thành; Phía Tây giáp huyện Kiến Thụy và quận Kiến An; Phía Nam tiếp giáp với quận Đồ Sơn. Quận Dương Kinh có vị trí là cầu nối giao lưu giữa trung tâm thành phố, các quận nội thành cũ với quận Đồ Sơn thông qua trục đường Phạm Văn Đồng, với huyện Kiến Thụy, quận Kiến An, qua trục đường Mạc Đăng Doanh, Tur Thủy.

Quận có những công trình văn hoá văn nghệ - thể dục thể thao lớn của thành phố đóng trên địa bàn như: Trung tâm Hội trợ triển lãm quốc tế, Nhà thi đấu đa năng - Khu liên hợp thể thao thành phố... Quận là cầu nối giữa trung tâm thành phố với khu du lịch Đồ Sơn, tiếp giáp với cảng hàng không quốc tế Cát Bi, cảng biển, trung tâm thương mại miền duyên hải. Đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng đi qua địa bàn quận thuận lợi cho giao lưu giữa Hải Phòng với Hà Nội, các tỉnh phía Bắc.

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

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm hành chính, chính trị mới Dương Kinh- Hải Phòng đến năm 2025.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và ủy ban nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/Qh11 ngày 26/11/2003;

Xét kết quả thẩm định và đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 135/TTr-SXD-QLQH ngày 04/11/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy Hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm hành chính, chính trị mới Dương Kinh-thành phố Hải Phòng đến năm 2025 với những nội dung sau:

1. Tên đồ án quy hoạch

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Dương Kinh-thành phố Hải Phòng đến năm 2025.

2. Phạm vi ranh giới quy hoạch:

Sinh viên thực hiện :Trần Quốc Hoàng XD1603K
Giáo viên hướng dẫn : Th.s – kts Nguyễn Thế Duy

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

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

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;

Căn cứ Nghị định 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý về không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định 39/2010NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1448/QĐ-TTg ngày 16/9/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị quyết số 04-NQ/TU ngày 03/01/2012 của Thành ủy về phát triển và quản lý đô thị Hải Phòng đến năm 2025,tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ nghị quyết số 20/2012/NQ-HĐND ngày 12/12/2012 của Hội đồng nhân dân thành phố về nhiệm vụ,giải pháp,cơ chế ,chính sách đẩy mạnh phát triển và tăng cường quản lý đô thị theo hướng văn minh hiện đại giai đoạn 2013 – 2015,định hướng đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 15/11/2011 của Ủy ban hân dân thành phố về việc quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới quận Dương Kinh;

Phạm vi ranh giới quy hoạch gồm:

- Phía đông nam giáp khu công nghiệp Đồ Sơn
- Phía tây bắc giáp đường cao tốc 353
- Phía đông bắc giáp khu dân cư xã Tân Tiến

3. Quy mô nghiên cứu:

- Tổng diện tích quy hoạch : 14ha.
- Dân số quy hoạch : khoảng 4200 người.

4. Tính chất quy hoạch:

- Là khu ở dành cho công nhân,người dân có thu nhập trung bình và thấp .

- Là khu ở văn minh, xanh , sạch.

5. Nội dung quy hoạch:

5.1. Phân khu chức năng:

5.2. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	4.6	33
2	Đất công trình công cộng	1.9	13.63
3	Đất cây xanh	3.5	25
4	Đất giao thông	3.98	28.73
	Tổng cộng	13.98	100,00

5.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Bố cục không gian tổng thể khu vực quy hoạch thấp dần về khu trung tâm hành chính ,chính trị Tổ chức hai trục không gian chính theo hướng Bắc Nam và theo hướng Đông tây.
- Phân 4 vùng không gian kiến trúc cảnh quan: Vùng các công trình trung tâm hành chính – chính trị; vùng các trục phố chính và các điểm nhân đô thị; vùng các công trình thương mại,đa chức năng , khu ở;vùng cây xanh.
- Khu hành chính,chính trị được bố cục nằm tại khu trung tâm.
- Các tuyến phố chính có các công trình điểm nhấn (các tòa nhà,các công trình kiến trúc nhỏ,điều khắc...), hệ thống cây xanh đường phố(cây xanh bóng mát,cây xanh tiểu cảnh...) và hệ thống các trang thiết bị (biển báo,ghế nghỉ,đèn đường...) phải được nghiên cứu thiết kế đô thị riêng để tạo ra các hình ảnh đặc trưng của từng khu phố.
- Tổ chức không gian quảng trường trung tâm hài hòa với các khu vực chức năng xung quanh và đảm bảo cho các hoạt động xã hội định kỳ và thường xuyên.

Gồm 6 khu ở nhỏ xoay quanh một lõi cây xanh và một khu trung tâm.

BẢNG THỐNG KÊ LOẠI HÌNH NHÀ Ở		
STT	Loại nhà	Tỷ lệ (%)
1	NHÀ CHUNG CƯ 3 TẦNG	57.5
2	NHÀ CHUNG CƯ 9-15 TẦNG	17.9
3	NHÀ LÔ	24.6
TỔNG		100

- Các công trình điểm nhấn chính bao gồm: Khối nhà(ủy ban nhân dân,hội đồng nhân dân,thành ủy,trung tâm hội nghị) và khu nhà ở kết hợp với dịch vụ thương mại tiếp giáp công viên trung tâm,

5.4. Định hướng hạ tầng kỹ thuật:

5.4.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Cốt nền xây dựng:

- Cốt nền xây dựng : +2,4m÷ +2,6m .(Cao độ lục địa).

b) Thoát nước mặt:

- Phương án thoát nước: Thoát nước mặt và nước thải tách riêng.
- Phân lưu vực thoát nước: Được phân làm 21 lưu vực thoát nhỏ theo các cửa xả.
- Mạng lưới đường ống: kết hợp ống tròn từ D500mm đến D1200mm và cống hộp từ 1,5m x 1,8m đến 3,5m x2,0m.
- Các công trình đầu mối: Các kênh có chiều rộng trung bình 20m; 01 hồ điều hòa diện tích 14,3ha; 02 trạm bơm cưỡng bức tại 02cống ngăn triều,tổng công suất Q=44m3/s.

5.4.2. Giao thông:

Đồ án tốt nghiệp kiến trúc sư

Tổ chức mạng lưới đường: - Đường mặt cắt 1-1(đường nội bộ) có lộ giới B=15.0 trong đó lòng đường rộng 9.0m, vỉa hè rộng 3x2=6m

- Đường mặt cắt 2-2(đường nội bộ) có lộ giới B=20,0m trong đó: Lòng đường rộng 4,25x2=8,5m , vỉa hè rộng 4x2=8m dải phân cách rộng 3,5m.
- Đường mặt cắt 3-3(đường phân khu vực) có lộ giới B 26,0m, trong đó: lòng đường rộng 8x2=16m, vỉa hè rộng 4x2=8m, dải phân cách rộng 2,0m.
- Đường mặt cắt 4-4(đường khu vực) có lộ giới B 36,0m, trong đó: lòng đường rộng 8x2+3x2=22m, vỉa hè rộng 5x2=10m, dải phân cách rộng 4m.

b) tổ chức giao thông tại nút

- 02 nút giao khác giữa các trục phố chính, liên khu vực với tỉnh lộ 359.
- 02 nút giao cùng mức có vòng xuyên
- Các nút giao cùng mức khác có bảo hộ(đảo phân làn, vạch sơn)

c) tổ chức hệ thống cầu

- Cầu vượt đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng.

d) Giao thông công cộng:

Gia đoạn đến năm 2025, tuyến xe buýt đi chung với các phương tiện ô tô khác. Giai đoạn sau 2025, quy hoạch 1 làn đường đảm bảo chiều rộng dành riêng cho xe buýt nhanh BRT. Bố trí 24 điểm dừng xe buýt với khoảng cách từ 300-700m.

- Quy hoạch 02 hầm đi bộ cho người đi bộ và đi xe đạp giữa 2 khu vực quảng trường trung tâm.

5.4.3. Cấp nước

- Nguồn nước : Từ nhà máy nước.
- Mạng lưới đường ống: Đường ống chuyên tải , kết hợp cấp nước chữa cháy; đường ống phân phối được tổ chức theo sơ đồ mạng lưới cụt.
- Công trình đầu mối: 01 trạm bơm tăng áp diện tích 2.680 m².
- Mạng lưới cấp nước chữa cháy: Đặt các trụ cứu hỏa trên mạng lưới đường ống cấp nước, khoảng cách giữa 2 trụ từ 100 đến 150m
- . Các trụ cứu hỏa được đặt trên vỉa hè, tại các ngã 3, ngã 4 để tiện cho việc lấy nước

5.4.5 Cấp điện

Sinh viên thực hiện :Trần Quốc Hoàng XD1603K
Giáo viên hướng dẫn : Th.s – kts Nguyễn Thế Duy

-Nguồn điện: Layas từ trạm biến áp 220/110kV

- Lưới điện: Lưới điện cao thế 100kV ngầm cấp cho trạm biến áp lưới trung thế 22kV được thiết kế theo dạng mạch vòng kín, vận hành mở.

- Công trình đầu mối: 01 trạm biến áp 110/22kV – 2x40MVA, 74 trạm biến áp(trạm kiot hoặc trạm xây) 22/0,4kV

-Chiếu sáng: Nguồn điện từ các trạm biến áp chiếu sáng 22/0,4kV – 320 kVA, lưới chiếu sáng đường được cung cấp bởi một tuyến cáp ngầm 0,4kV-, đèn chiếu sáng đường được cung cấp bởi một tuyến cáp ngầm 0,4k, điều khiển đóng ngắt hệ thống chiếu sáng tự động theo thời gian

5.4.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải

- Nguyên tắc: hệ thống thu nước thải được tách riêng hoàn toàn, nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi đổ vào hệ thống thoát nước.

- Phương án thoát nước: Nước thải được thu gom triển để và được dẫn về khu xử lý nước thải tập trung đặt tại cuối lưu vực, giáp với hồ điều hòa, sau khi xử lý đạt cột B theo tiêu chuẩn sẽ thoát ra môi trường

- Mạng lưới cống: Tuyến cống chính dùng cống tròn BTCT D400 đến D600 đặt trong tuy nện kỹ thuật, trên các tuyến cống bố trí các giếng thăm, khoảng cách các giếng từ 1,5 đến 3m

- Công trình đầu mối: 01 nhà máy xử lý nước thải diện tích 400 m², công suất cho gia đoạn 1 là 5000m³/ngđ.

b) Vệ sinh môi trường:

- Rác thải được phân loại ngay tại nguồn phát sinh, bố trí thùng rác công cộng ở nơi tập trung đông người, hướng ra vào chính của công trình và dọc các trục đường nội bộ.

- Rác thải được thu hồi 100%, rác thải không thể tái chế được vận chuyển đến khu xử lý rác tập trung, riêng rác thải độc hại đưa về khu xử lý rác thải độc hại của thành phố.

c) Nghĩa trang:

Di chuyển các nghĩa trang nhỏ lẻ về nghĩa trang tập trung của thành phố

d) Môi trường chiến lược:

- Tuân thủ theo thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/1/2011 của Bộ xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng quy hoạch đô thị.
- Tuân thủ theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của bộ xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.
- Thiết lập các vành đai cây xanh cho khu vực, các bãi triều và các vùng xung quanh để tăng khả năng chịu tải môi trường của các hệ sinh thái, góp phần cải tạo những khu vực bị ô nhiễm.

5.4.7 . Không gian xây dựng ngầm

a) Hệ thống giao thông ngầm

- chính trị mới với dải trung tâm thành phố hiện hữu.
- hầm dành cho người đi bộ và xe đạp tại khu vực quảng trường

b) hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:

Dọc theo các trục đường chính, đường khu vực bố trí tuyến, hòa kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc và hệ thống thoát nước thải.

c) Các khu vực xây dựng các công trình công cộng ngầm:

- Không gian ngầm công cộng được xác định dưới phần đất có chức năng sử dụng đất công cộng cấp thành phố và công cộng khu ở
- Chức năng sử dụng không gian ngầm công cộng bao gồm các chức năng: thương mại, dịch vụ cấp thành phố và cấp khu ở; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe
- Khu đất ở chỉ nghiên cứu xây dựng không gian ngầm ở các khu nhà ở cao tầng và chỉ được sử dụng làm bãi đỗ xe ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thiết.
- Bãi đỗ xe ngầm: Quy hoạch 04 bãi đỗ xe ngầm tại khu vực quảng trường trung tâm nhằm đáp ứng nhu cầu chỗ đỗ xe cho các phương tiện gia thông khi tổ chức sự kiện lớn.

5.4.8 Thông tin liên lạc

- Toàn bộ lưới thông tin trong phạm vi quy hoạch được thiết kế ngầm đi chung hào cáp kỹ thuật khác.
- Bố trí 01 trung tâm viễn thông, 01 đài vệ tinh phục vụ các hoạt động báo chí, tuyên truyền của các cơ quan trong khu trung tâm hành chính – chính trị
- Đầu tư lắp đặt hệ thống chuyển mạch tại các vùng trọng điểm như Trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ.
- Phát triển mạng thế hệ mới NGN ; Mạng PSTN và mạng số liệu sẽ phát triển theo hướng hội tụ về mạng NGN; công nghệ thông tin di động 4G.

Điều 2: Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hành chính, chính trị mới Dương Kinh - Hải Phòng đến năm 2025.

Điều 3 . Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan về tổ chức thực hiện;

- Sở Xây dựng và Viện Quy hoạch chịu trách nhiệm về tính chính xác, sự phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn của các số liệu trong hồ sơ, bản vẽ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hành chính, chính trị mới Dương Kinh thành phố Hải Phòng đến năm 2025. Được duyệt kèm theo Quyết Định này

- Ủy ban nhân dân quận Dương Kinh các trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Xây Dựng, Viện Quy hoạch và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hành chính, chính trị mới Dương Kinh- thành phố Hải Phòng đến năm 2025 được phê duyệt theo quy định.

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hành chính, chính trị mới Dương Kinh – thành phố Hải Phòng đến năm 2025 đã được phê duyệt là cơ sở để quản lý xây dựng theo quy hoạch và lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với từng dự án cụ thể sau khi đã có chủ trương đầu tư xây dựng.

Điều 4 Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở; Xây dựng; Kế hoạch và đầu tư, Tài nguyên môi trường, Tài chính, Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Công thương, Văn hóa, thể thao và du lịch, Gia thông vận tải; Chủ tịch ủy ban nhân dân quận Dương Kinh và có Thủ trưởng các ngành, đơn vị tổ chức, các nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành

MỘT SỐ KHU CHUNG CƯ CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP



1.4/. Đánh giá hiện trạng 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 Dương Kinh.

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

+Mặt cắt 1-1 (B= 27,8m):

- + Lòng đường 18,0m.
- + Vía hè 4,9mx2= 9,8m.

+Mặt cắt 2-2 (B= 21,5m):

- + Lòng đường 11,5m.
- + Vía hè 5,0mx2= 10,0m.

+Mặt cắt 3-3 (B= 17,6m):

- + Lòng đường 7,6m.
- + Vía hè 5,0mx2= 10,0m.

+Mặt cắt 4-4 (B= 21,2m):

- + Lòng đường 11,2m.
- + Vía hè 5,0mx2= 10,0m.

+Mặt cắt 5-5 (B= 17,7m):

- + Lòng đường 7,7m.
- + Vía hè 5,0mx2= 10,0m.

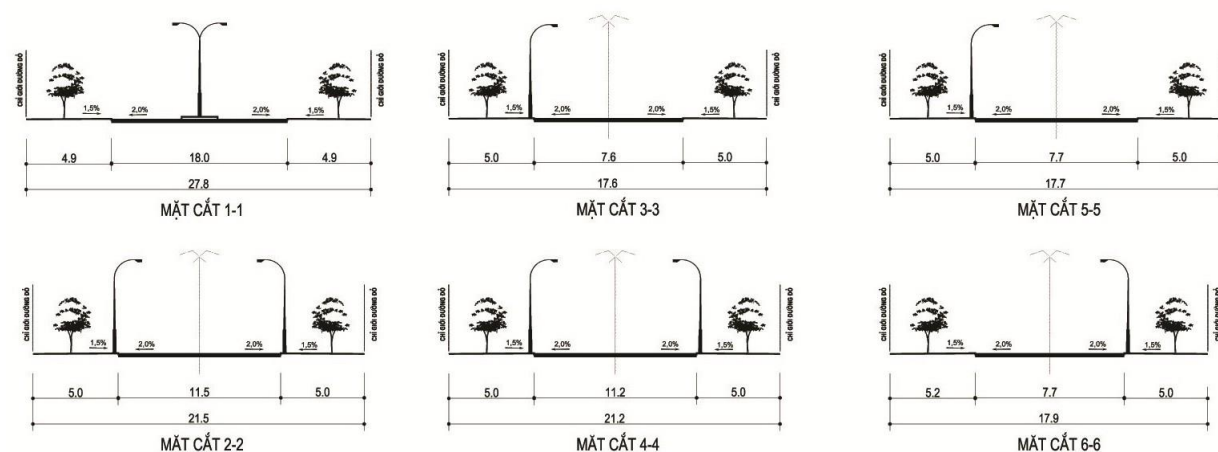
+Mặt cắt 6-6 (B= 17,9m):

- + Lòng đường 7,7m.
- + Vía hè 5,0m+5,2m= 10,2m.

+Mặt cắt 7-7 (B= 17,5m):

- + Lòng đường 7,7m.
- + Vía hè 5,0m+4,8m= 9,8m.

CÁC MẶT CẮT GIAO THÔNG CHÍNH QUANH KHU VỰC NGHIÊN CỨU



1.4.3 Hiện trạng thoát nước:

Đề án tốt nghiệp kiến trúc sư

- 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 quận Dương Kinh.

+ 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 Dương Kinh.

+ 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 Dương Kinh.

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 Dương Kinh.

- 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 . 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.

VI. 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:

Sinh viên thực hiện :Trần Quốc Hoàng XD1603K

Giáo viên hướng dẫn : Th.s – kts Nguyễn Thế Duy

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

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 bình quân trên diện tích đất của đơn vị ở (m²/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 : 14 ha
(Khu đất sv tự chọn thông qua sự đồng ý của GVHD)

Các loại đất	Chỉ tiêu diện tích bình quân (m ² /người)	Các khu chức năng	Nguyên tắc tổ chức
1. Đất ở : 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 m ² /người	Mỗi đơn vị ở có từ 3-4 nhóm ở : 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

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		kết với giao thông đô thị.
------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------	--	----------------------------

1. PHÂN TÍCH VÀ TÍNH TOÁN:

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

Sinh viên thực hiện :Trần Quốc Hoàng XD1603K

Giáo viên hướng dẫn : Th.s – kts Nguyễn Thế Duy

2. Đất xây dựng công trình công cộng dịch vụ: là đất xây dựng các công trình công cộng về giáo dục, y tế, hành chính, thương mại, dịch vụ.	3-5 m ² /người	Khu trung tâm : - 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
3. Đất cây xanh, TDTT: Bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước, vườn hoa nhỏ, sân thể thao.	4-8 m ² /người		
4. Đất giao thông: Đất xây dựng đường giao thông		Hệ thống giao thông nội bộ	- Liên kết các khu chức năng trong đơn vị ở, đồng thời liên

kiện địa hình khí hậu.

1.5. Tính số lượng nhà ở các loại theo chỉ tiêu diện tích cư trú bình quân 10 - 12m²/người

Bao gồm các loại nhà ở sau :

- Chung cư 3 tầng
- Chung cư 9 tầng

Tỉ lệ phần trăm số lượng mỗi loại nhà sv 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.

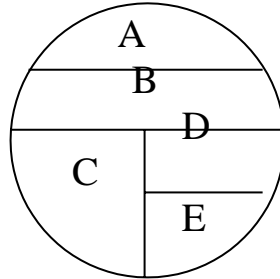
A = Tên lô đất

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°.

+ 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.

+ Các trục đường giao thông chính được giữ lại.

+ 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 đông tạo điểm nhìn tốt nhất các các khu nhà

+ 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 dải cây xanh mặt nước. tạo một không gian chung cho toàn khu ở.

* / Ưu nhược điểm của phương án:

+ Ưu điểm:

- Có dải cây xanh mặt nước nằm ở trung tâm nên tạo điểm nhìn tốt cho toàn khu vực.

- Khu ở được sắp xếp quay ra các hướng có điểm nhìn tốt.

- Khu sinh hoạt cộng đồng được đặt bên sông nên tập được cảnh quan sinh thái tốt.

+ Nhược điểm:

- Giao thông tương đối nhiều

- Khu trung tâm hành chính và giáo dục chưa thuận lợi cho khu ở phía Bắc.