



SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH

TRUNG TÂM QUY HOẠCH VÀ KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG

75 Mai Xuân Thưởng, TP Quy Nhơn, Tel: 056.3811330 – 056.3827293 Fax: 056.3811330



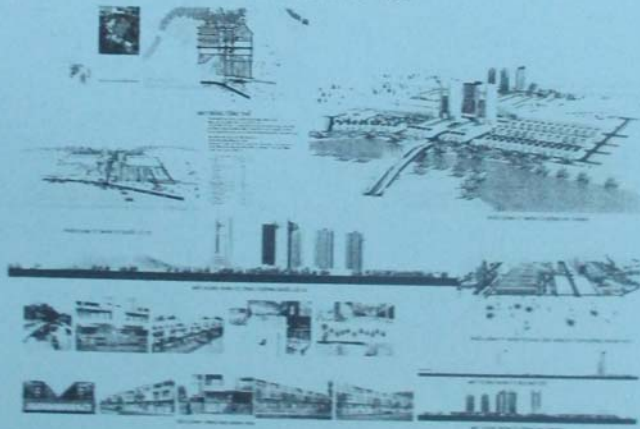
THUYẾT MINH

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU DÂN CƯ PHƯỜNG NHƠN PHÚ

THÀNH PHỐ QUY NHƠN - TỈNH BÌNH ĐỊNH

HỒ SƠ QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU DÂN CƯ PHƯỜNG NHƠN PHÚ TP QUY NHƠN BÌNH ĐỊNH



BÌNH ĐỊNH, THÁNG 9/2013

24/02/2014



SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH
TRUNG TÂM QUY HOẠCH VÀ KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG
75 Mai Xuân Thưởng, TP Quy Nhơn, Tel: 056.3811330 – 056.3827293 Fax: 056.3811330

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU DÂN CƯ PHƯỜNG NHƠN PHÚ

THÀNH PHỐ QUY NHƠN - TỈNH BÌNH ĐỊNH

THÀNH PHẦN THAM GIA LẬP THIẾT KẾ QUY HOẠCH:

QUẢN LÝ KỸ THUẬT: KTS. TRẦN QUỐC CƯỜNG

TRƯỞNG PHÒNG: KTS. VÕ CÔNG TUẤN

CHỦ TRÌ KIẾN TRÚC: KTS. PHẠM THỊ NGỌC DIỆP

THIẾT KẾ: KTS. LÊ DUY

KTS. TRẦN CẨM

HẠ TẦNG KỸ THUẬT:

CHỦ TRÌ THIẾT KẾ: KS. PHAN THÊ CƯỜNG

THIẾT KẾ: KS. NGUYỄN THÊ MỸ

THIẾT KẾ: KS. NGUYỄN HỮU VINH

CƠ QUAN THIẾT KẾ
TT Quy Hoạch & KĐ Xây Dựng
Bình Định



GIÁM ĐỐC

Trần Quốc Cường

Mục lục

PHẦN MỞ ĐẦU	4
I. Lý do thiết kế và mục tiêu của đồ án.....	4
1. Lý do.....	4
2. Mục tiêu.....	4
II. Cơ sở thiết kế	4
1. Cơ sở pháp lý.....	4
2. Tài liệu.....	5
Phần thứ hai: ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT QUY HOẠCH	6
I. Vị trí và đặc điểm điều kiện tự nhiên.....	6
1. Vị trí, giới hạn khu đất.....	6
2. Địa hình địa mạo.....	6
3. Khí hậu, thủy văn.....	6
3.1. Khí hậu.....	6
3.2. Thủy văn.....	7
3.3. Địa chất.....	7
3.4. Địa chấn.....	7
3.5. Cảnh quan thiên nhiên.....	7
II. Hiện trạng.....	8
1. Hiện trạng về dân cư.....	8
1.1. Hiện trạng về dân cư.....	8
1.2. Hiện trạng về lao động.....	8
1.3. Hiện trạng sử dụng đất.....	8
1.4. Đánh giá hiện trạng các công trình.....	9
1.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội của Tp Quy Nhơn.....	9
1.6. Những nét đặc trưng về môi trường cảnh quan.....	11
1.7. Hiện trạng mạng lưới các công trình giao thông.....	11
1.8. Hiện trạng nền xây dựng, thoát nước.....	12
1.9. Hiện trạng mạng lưới cấp nước.....	12
1.10. Hiện trạng nguồn điện.....	12
1.11. Hiện trạng thoát nước thải, điểm thu gom, xử lý chất thải rắn.....	12
1.12. Đánh giá hiện trạng môi trường khu vực.....	13
1.13. Các Dự án chuẩn bị đầu tư có liên quan.....	13
Phần thứ ba: ĐÁNH GIÁ CHUNG.....	15
I. Thuận lợi và khó khăn.....	15
1. Thuận lợi.....	15

24/02/2014 14:

2. Khó khăn.....

II. Những vấn đề cần giải quyết trong đồ án quy hoạch.....

Phần thứ tư: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN.....

I. Quy mô dân số.....

II. Diện tích đất và tiêu chuẩn các loại đất.....

III. Các chỉ tiêu sử dụng đất.....

VI. Các tiêu chuẩn thiết kế về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.....

Phần thứ năm: ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH.....

I. Cơ cấu tổ chức không gian.....

1. Nguyên tắc tổ chức không gian.....

2. Phân tích, so sánh lựa chọn phương án.....

II. Quy hoạch sử dụng đất.....

1. Bảng cơ cấu sử dụng đất của phương án chọn.....

2. Giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian.....

3. Các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với từng loại công trình.....

III. Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc.....

IV. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.....

IV.1 Quy hoạch mạng lưới giao thông.....

IV.2. Quy hoạch San nền và Thoát nước mưa.....

IV.3. Quy hoạch Cấp nước.....

IV.4. Quy hoạch Thoát nước thải và Vệ sinh môi trường.....

IV.5. Quy hoạch Cấp điện.....

IV.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.....

VI.7. Đánh giá tác động môi trường chiến lược.....

7.1. Đánh giá hiện trạng môi trường.....

7.1.1. Chất lượng môi trường không khí và tiếng ồn.....

7.1.2. Chất lượng môi trường nước.....

7.1.3. Đặc điểm địa chất.....

7.1.4. Chất lượng môi trường đất.....

7.1.5. Vệ sinh môi trường - Chất thải rắn.....

7.2. Đánh giá tác động môi trường chiến lược.....

7.2.1. Môi trường kinh tế xã hội.....

7.2.2. Môi trường nước.....

7.2.3. Môi trường không khí.....

7.2.4. Môi trường đất.....

7.2.5. Chất thải rắn.....

7.2.6. Đa dạng sinh học.....

PHẦN MỞ ĐẦU

I. Lý do thiết kế và mục tiêu của đồ án:

1- Lý do:

- Thành phố Quy Nhơn là Trung tâm hành chính - chính trị - kinh tế - văn hóa - xã hội của tỉnh Bình Định; Là cửa ngõ quan trọng của vùng Tây Nguyên, Nam Lào, Đông Bắc Cam Pu Chia.
- Thành phố Quy Nhơn là một trong những đô thị của cả nước phát triển nhanh về nhiều mặt, nhiều dự án đầu tư xây dựng đang được triển khai.
- Đồ án Quy hoạch phân khu phường Nhơn Phú đã được UBND tỉnh phê duyệt năm 2010.
- Khu vực các phường nội thành của Tp Quy Nhơn đã được phủ kín.
- Nhằm từng bước cụ thể hóa quy hoạch phân khu phường Nhơn Bình; Từng bước mở rộng và chỉnh trang đô thị; Tạo quỹ đất làm tiền đề để tiến hành các dự án đầu tư xây dựng; Đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị và hoàn chỉnh các chỉ tiêu kinh tế xã hội của Tp Quy Nhơn là đô thị loại I trực thuộc tỉnh, phục vụ tốt cho việc phát triển kinh tế xã hội của Tp Quy Nhơn trong những năm tới.

Từ những lý do nêu trên, việc chủ trương lập Quy hoạch chi tiết khu vực 7, 8, phường Nhơn Phú, Tp Quy Nhơn là rất quan trọng và rất cần thiết hiện nay.

2- Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Đồ án quy hoạch phân khu phường Nhơn Phú, Tp Quy Nhơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1929/QĐ-CTUBND ngày 07/9/2012 của UBND tỉnh Bình Định.
- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch.
- Từng bước nâng cấp và phát triển đô thị Tp Quy Nhơn hoàn chỉnh các tiêu chí của đô thị loại I trực thuộc tỉnh, đồng thời phấn đấu đô thị này đến năm 2020 là thành phố trực thuộc Trung ương.

II. Cơ sở thiết kế:

1- Cơ sở pháp lý:

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc Hội Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý ng gian, kiến trúc và cảnh quan đô thị;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý ng gian ngầm đô thị;

TMQH Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phường Nhơn Phú - Tp Quy Nhơn.

- Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;
- Quyết định số 52/QĐ-CTUBND ngày 25/12/2009 của UBND tỉnh Bình Định về việc quy định hạng mức đất ở trên địa bàn tỉnh Bình Định;
- Quyết định số 1929/QĐ-CTUBND ngày 07/9/2012 của UBND tỉnh Bình Định phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu, phường Nhơn Phú, Tp Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;
- Quyết định số 7063/QĐ-UBND ngày 04/5/2013 của UBND Tp Quy Nhơn V/v phê duyệt Nhiệm vụ thiết kế và dự toán chi phí công trình Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phường Nhơn Phú (khu vực Núi Mồ Côi), Tp Quy Nhơn.

2- Tài liệu:

- Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam, các Nghị định, Thông tư, Quyết định hiện hành về quy hoạch xây dựng.
- Các số liệu, tài liệu về hiện trạng và định hướng phát triển kinh tế xã hội của Tp. Quy Nhơn.
- Quy hoạch Tiêu úng thoát lũ vùng hạ lưu sông Hà Thanh, Tp Quy Nhơn.
- Đồ án QHPK phường Nhơn Phú, Tp. Quy Nhơn do Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Bình Định lập và được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1929/QĐ-CTUBND ngày 07/9/2012.
- Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực lập QHCT do Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Bình Định lập.

24/02/2014 14:38

Phần thứ hai: ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT QUY HOẠCH

I. Vị trí và đặc điểm điều kiện tự nhiên:

1- Vị trí, giới hạn khu đất:

Khu đất lập QHCT thuộc khu vực 7, 8 phường Nhơn Phú, Tp Quy Nhơn;

Giới cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp : Sông Hà Thanh;
- Phía Nam giáp : QL1D và Viện Sốt rét ký sinh trùng;
- Phía Đông giáp : Khu QH dọc tuyến đường từ kho xăng Phú Hòa đến ngã ba Ông Thọ (khu vực 7,8, phường Nhơn Phú);
- Phía Tây giáp : Núi Mồ Côi và khu dân cư hiện trạng.

2- Địa hình địa mạo:

- Khu đất lập QH thuộc vùng đồng bằng ven nhánh sông Hà Thanh, hầu hết là đất lúa, một phần đất hoa màu và đất vườn xen kẽ khu dân cư hiện trạng, có địa hình bằng phẳng. Cao độ tương đối thấp so với đường QL1D, cụ thể:

- + Cốt cao độ QL1D : 3.68m;
- + Cốt cao độ khu dân cư hiện trạng: 1.75m;
- + Cốt cao độ đất lúa và đất màu: Từ 1.15 ÷ 1.25m.

3- Khí hậu, thủy văn:

3.1- Khí hậu:

- Thành phố Quy Nhơn nói chung, khu vực phường Nhơn Phú nói riêng nằm trong vùng khí hậu vùng Trung Trung Bộ. Mùa Đông ít lạnh rõ rệt, chế độ mưa ẩm cũng chỉ đạt vào loại trung bình, lượng mưa trung bình năm vào cỡ 1600mm – 1700mm.

Mùa hè: Điều kiện nhiệt độ khá đồng đều, có bốn tháng nhiệt độ trung bình vượt quá 28°C;

Bão: Mùa mưa bão ở đây cũng rất dữ dội thường tập trung từ tháng 9 đến tháng 11, trong đó tháng 10 là tháng nhiều bão nhất.

Một số đặc trưng khí hậu:

- Nhiệt độ trung bình năm : 26,6°C
- Nhiệt độ thấp nhất trung bình : 24°C
- Nhiệt độ cao nhất trung bình : 30,8°C
- Nhiệt độ cao nhất tuyệt đối : 39,9°C

24/02/2014 14:38

Nhiệt độ thấp nhất tuyệt đối	: 15°C
Tổng số giờ nắng cả năm	: 2521 giờ
Độ ẩm tương đối trung bình	: 83%
Độ ẩm tương đối thấp nhất	: 35,7%
Lượng mưa trung bình năm	: 1600mm – 1700mm

Gió: Mùa Đông thịnh hành gió Tây Bắc đến Bắc, mùa Hạ hướng gió Đ đến Đông Nam, nhưng chiếm ưu thế trong nửa đầu mùa Hạ là hướng Tây đến Bắc.

3.2- Thủy văn:

- Khu vực nghiên cứu nằm ở phía Nam của nhánh sông Hà Thanh.

- Sông Hà Thanh bắt nguồn từ độ cao 1100m phía Tây Nam huyện Văn Canh, có chiều dài khoảng 85km, chảy theo hướng Tây Nam – Đông Bắc ở Điều Trì chia thành hai nhánh, nhánh thứ nhất chảy về phía Bắc qua cầu Trường Úc thị trấn Tuy Phước đổ về đầm Thị Nai, nhánh thứ hai đổ về cầu Sông Ngà chạy ven theo phía Bắc của khu quy hoạch.

- Hiện nay các nhánh sông mùa khô bị cạn kiệt dòng chảy không đáng kể mùa mưa nước chảy xiết và thường gây ngập úng vào tháng 10 đến tháng 11, thời gian lũ kéo dài từ 58 đến 74 giờ.

3.3- Địa chất:

- Khu vực Quy hoạch chưa khảo sát địa chất công trình. Nhưng qua tài liệu khảo sát địa chất cục bộ cho từng công trình tại khu vực lân cận cho biết cường độ chịu của các công trình $R = 0,5 - 2,5 \text{ kg/cm}^2$.

- Vì vậy trong thời gian tới khi xây dựng công trình trong khu vực quy hoạch cần khảo sát địa chất làm cơ sở để tính toán nền móng.

3.4- Địa chấn:

- Khu vực quy hoạch nằm trong vùng có khả năng động đất cấp 6. Việc dựng công trình trong khu vực quy hoạch cần căn cứ vào khả năng này để tính toán kết cấu công trình đảm bảo yêu cầu chịu lực.

3.5- Cảnh quan thiên nhiên:

- Trong các khu vực liền kề khu quy hoạch hầu hết là khu dân cư tự phát dạng nhà vườn, cấp 4, một số nhà mái bằng từ 1 đến 2 tầng có sân vườn.

- Dọc QL1D dân cư xây dựng nhà liên kế phố; Một số công trình Sower Ôtô Sang Trang, Viện Sốt rét Ký Sinh trùng và trạm Viễn thông đã và đang

dựng tại đây.

II. Hiện trạng:

1- Hiện trạng về dân cư:

1.1- Hiện trạng về dân cư:

- Số nhà ở trong vùng quy hoạch là 102 nhà, tương ứng 120 hộ, 650 người, trong độ tuổi lao động có 455 người, số nhà cần phải di dời là 92 ngôi nhà, 12 ngôi nhà nằm trên trục đường QL1D được giữ lại nguyên trạng do không ảnh hưởng lớn đến Đồ án quy hoạch; Trình độ văn hóa dân cư tại đây nhiều tầng bậc.

- Nhận xét chung trong khu vực không có nạn mù chữ, nghề nghiệp hầu hết những người thường trú tại đây làm nông nghiệp là chủ yếu, một phần làm việc trong các cơ quan nhà nước và trong các cơ sở công nghiệp địa phương.

- Các đặc trưng Văn hóa: Trong khu vực quy hoạch có chùa Linh Sơn, đình Phú Minh và Miếu thờ phục vụ tín ngưỡng, phục vụ tâm linh của dân cư tại đây, ngoài ra không có đặc trưng văn hóa cá biệt nào.

1.2- Hiện trạng về lao động:

- Hiện trạng ngành nghề của lao động trong khu vực rất đa dạng: Một số ít có trình độ Đại học làm việc tại các cơ quan Nhà nước và các DN; Một số có nghề chuyên môn như lái xe, nghề truyền thống địa phương được làm việc trong các cơ sở sản xuất; Một số tham gia vào các cơ sở Thương mại - Dịch vụ trong Tp Quy Nhơn; Phần còn lại làm nông nghiệp, làm vườn có quy mô nhỏ đan xen trong các khu dân cư hiện hữu.

1.3- Hiện trạng sử dụng đất:

- Trong phạm vi quy hoạch, đất đai được sử dụng chủ yếu là đất trồng lúa nước (đất nông nghiệp); Một phần đất vườn, đất gò mả và đường giao thông khu

BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

Bảng Đánh giá hiện trạng đất quy hoạch			
Stt	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(ha)	(%)
01.	Đất tôn giáo	2.733,0	1,07%
02.	Đất nhà mẫu giáo	593,7	0,23%
03.	Đất ở	8.907,0	3,50%
04.	Đất hoa màu trong khu dân cư	36.033,0	14,17%
05.	Đất mặt nước	2.238,0	0,88%