

chéo lên nhau. Đường ôtô phải đảm bảo đi đến tận từng công trình được xây dựng trong đơn vị ở.

Có nhiều hình thức bố trí đường trong đơn vị ở :

- Hệ thống thòng lọng : Đường ôtô đi vòng sâu vào trong đơn vị ở và từ đường vòng đó có các nhánh đường cùt vào các cụm nhà và các nhóm nhà.

-Hệ thống đường vòng chạy xung quanh đơn vị ở láng giềng

- Hệ thống cài răng lược xen kẽ nhau giữa đường ôtô và đi bộ

Đường ôtô trong các đơn vị ở cần đi đến tận các công trình ít nhất là đầu hồi nhà. Trong trường hợp không thể bố trí chõ để xe con trong các nhà thì phải bố trí các nhà xe ở cuối các đoạn đường ben cạnh lối quay xe cuối đường trong đơn vị ở.

CHƯƠNG 5

CÁC GIAI ĐOẠN VÀ TỶ LỆ THIẾT KẾ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

1.Các giai đoạn lập đề án QHĐT

1.1.Sơ đồ quy hoạch vùng :

1.1.1 Mục đích & nội dung nghiên cứu:

Xác lập phân bố các lực lượng sản xuất, hệ thống dân cư đô thị và nông thôn trên phạm vi không gian lãnh thổ của một miền, một tỉnh hay một vùng của đô thị lớn.

Ndung:

- Đánh giá tổng hợp thực trạng và các nguồn lực phát triển của vùng.

- Dự báo các khả năng tăng trưởng về các mặt kinh tế, dân số, đất đai, nhu cầu xã hội ... hình thành các phương án cân đối khả năng và nhu cầu.
- Xây dựng mục tiêu quan điểm phát triển vùng.
- Định hướng tổ chức không gian nhằm phân định các vùng chức năng, cơ sở hạ tầng và các biện pháp bảo vệ môi trường.
- Chọn các khu vực và đối tượng ưu tiên phát triển.
- Kiến nghị cơ chế và các chính sách quản lý phát triển vùng

1.1.2 Nguyên tắc cơ bản:

- Đảm bảo yêu cầu tiết kiệm LĐXH tối đa
- Đảm bảo yêu cầu phân bố SX đồng đều trong cả nước(phân công lao động lãnh thổ).
- Quy hoạch tổng thể(vĩ mô) và Phân tách (vi mô).

1.1.3 Phân loại theo chức năng:

- Quy hoạch vùng công nghiệp
- Quy hoạch vùng nông nghiệp
- Quy hoạch vùng công- nông nghiệp
- Quy hoạch vùng nông- công nghiệp
- Quy hoạch vùng du lịch - nghỉ ngơi
- Quy hoạch vùng phân bố dân cư đô thị và nông thôn
- Quy hoạch vùng ngoại thành các thành phố lớn.

1.1.4 Các cấp độ Quy hoạch phát triển không gian:

- Quy hoạch toàn quốc gia
- Quy hoạch miền

- Quy hoạch không gian từng vùng QH một
- Quy hoạch điểm dân c.

1.1.5 Mô hình cơ cấu định hướng phát triển vùng:

- Mô hình tuyến điểm.
- Mô hình tầng bậc.
- Mô hình chuỗi.
- Mô hình vùng đô thị hoá.

1.2 Quy hoạch chung đô thị:

Quy hoạch chung xây dựng đô thị xác định phương hướng cải tạo, xây dựng phát triển đô thị về tổ chức không gian và cơ cấu sử dụng đất đô thị, về cơ sở hạ tầng và mối quan hệ hữu cơ về các mặt bên trong và bên ngoài đô thị nhằm tạo lập môi trường và khung cảnh sống thích hợp cùng với các loại hoạt động phát triển kinh tế, văn hoá, xã hội khác.

Đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị được lập cho một đô thị riêng biệt hoặc một hệ thống đô thị lùa điểm dân cư thường xuyên có quan hệ chặt chẽ với nhau về lãnh thổ, kinh tế, xã hội, dịch vụ và các mặt khác. Đồ án quy hoạch chung được nghiên cứu theo từng giai đoạn 15 ÷ 20 năm cho dài hạn và 5 ÷ 10 năm cho ngắn hạn.

Nhiệm vụ chủ yếu của đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị là :

- Đánh giá tổng hợp điều kiện tự nhiên và hiện trạng của đô thị, xác định thế mạnh và động lực chính phát triển đô thị.
- Xác định tính chất quy mô, cơ sở kinh tế - kỹ thuật và các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng và phát triển đô thị.
- Định hướng phát triển không gian kiến trúc, môi trường và cơ sở hạ tầng đô thị.

- Quy hoạch xây dựng đợt đầu 5 ÷ 10 năm và hình thành các cơ sở để lập các đồ án quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng.
- Xác lập các căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng đô thị.

1.3 Quy hoạch chi tiết:

1.3.1 Mục đích:

Quy hoạch chi tiết cụ thể hoá ý đồ của quy hoạch chung xây dựng đô thị. Đồ án qu hoạch chi tiết phân chia và quy định cụ thể chế độ sử dụng đất đai cho từng chức năng công cộng hoặc riêng lẻ, xác định chỉ giới xây dựng, phân rõ chức năng cụ thể và tỉ trọng xây dựng cho từng loại đất theo một cơ cấu thống nhất. Ngoài ra, nó còn nghiên cứu bố trí các hạng mục công trình xây dựng trong từng lô đất nhằm nêu rõ ý đồ về bố cục không gian kiến trúc quy hoạch.

1.3.2 Nội dung:

- Cụ thể hoá và làm các ý đồ và những qui định của quy hoạch chung
- Đánh giá thực trạng xây dựng, khả năng sử dụng và phát triển quỹ đất hiện có.
 - Tích hợp và cân đối các yêu cầu xây dựng.
 - Nghiên cứu đề xuất định hướng kiến trúc và bảo vệ cảnh quan môi trường đô thị.
- Quy hoạch mặt bằng sử dụng đất đai, phân chia các lô đất cho từng đối tượng sử dụng và lập chỉ giới xây dựng, xác định tầng cao khối tích và tỷ trọng xây dựng các loại công trình.
 - Nghiên cứu đề xuất các giải pháp cải tạo xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Soạn thảo quy chế quản lý xây dựng.
- Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng thường được nghiên cứu ở tỉ lệ 1/2000; 1/1000 và 1/500 tuỳ theo quy mô và mức độ yêu cầu của nhiệm vụ đặt ra.

1.3.3 Các thiết kế QHCT chính:

- TKết QHCT khu ở
- TKết QHCT khu trung tâm đô thị
- TKết QHCT cây xanh, công viên vòn hoa:

1.4 Thiết kế xây dựng:

1.4.1.Mục đích:

-Cụ thể hoá & dự kiến XD một hoặc một nhóm công trình được QHCTết xác định nhằm phục vụ trực tiếp cho yêu cầu thiết kế từng công trình.

-Chịu sự chỉ đạo & nguyên tắc của đề án QHCT nhằm xác lập phong án XD công trình, lập bản vẽ thi công.

1.4.2.Nội dung:

- Giải quyết vấn đề KTKThuật & Kiến trúc công trình.
- Cùng các chuyên gia thuộc các lĩnh vực chuyên ngành tham gia.

1.5 Thành Phần hồ sơ lập đồ án QHxD:

Thành phần hồ sơ chủ yếu của sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng gồm:

- Sơ đồ vị trí và các quan hệ liên vùng (tỉ lệ lựa chọn theo quy mô của vùng nghiên cứu có tác động trực tiếp ảnh hưởng đến vùng quy hoạch).
- Bản đồ hiện trạng và đánh giá tổng hợp đất đai.
- Sơ đồ định hướng phát triển vùng (tổ chức không gian, bảo vệ môi trường, cơ sở hạ tầng)
- Sơ đồ quy hoạch xây dựng đợt đầu. (Tổ chức không gian, bảo vệ môi trường, cơ sở hạ tầng có kèm theo danh mục các dự án đầu tư sắp xếp theo thứ tự ưu tiên)

- Sơ đồ minh họa quy hoạch xây dựng các khu vực ưu tiên đầu tư (theo tỉ lệ thích hợp).

- Thuyết minh tóm tắt và tổng hợp, tờ trình và phục lục.
- Dự thảo văn bản quản lí xay dựng theo sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng. Hồ sơ quy hoạch xây dựng vùng sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt phải được gửi đến các Bộ, Ngành và các tỉnh hoặc thành phố trực thuộc trung ương có liên quan để thực hiện.

Sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng được lập trên các bản đồ địa hình có tỉ lệ được quy định đối với vùng có quy mô đến 30.000 km^2 thì áp dụng bản đồ có tỉ lệ 1/25.000 $\div 1/100.000$, đối với vùng có quy mô lớn hơn 30.000 km^2 thì áp dụng bản đồ có tỉ lệ 1/100.000 $\div 1/300.000$.

Thành phần hồ sơ chủ yếu của các dự án quy hoạch chung xây dựng đô thị gồm:

- Sơ đồ liên hệ vùng (tỉ lệ A)
- Bản đồ hiện trạng và đánh giá tổng hợp đất xay dựng (tỉ lệ B)
- Sơ đồ định hướng phát triển không gian (tỉ lệ B)
- Sơ đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật (tỉ lệ B)
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất dài 5- 10 năm (tỉ lệ C)
- Bản đồ quy hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường (tỉ lệ C).
- Sơ đồ tổng hợp các đường dây, đường ống kỹ thuật (tỉ lệ C)
- Hồ sơ các mặt cắt và chỉ giới đường đỏ các đường phố chính
- Tờ trình, thuyết minh tóm tắt.
- Thuyết minh tổng hợp
- Dự thảo "Điều lệ quản lí xay dựng đô thị theo quy hoạch"

Dự án quy hoạch chung xây dựng đô thị được lập trên bản đồ địa hình có tỉ lệ
được quy định như sau:

Bảng 30

K.H.tỉ lệ	Nội dung	Loại đô thị theo QĐ 132/HĐBT		
		I, II	III	IV, V
A	Sơ đồ liên hệ vùng hoặc sơ đồ QHXD vùng	1/25.000 - 1/300.000		
B	Định hướng phát triển dài hạn	1/10.000- 1/25.000	1/10.000	1/5.000
C	Quy hoạch xây dựng đợt đầu	1/10.000- 1/5.000	1/5.000	1/2.000

Thành phần hồ sơ chủ yếu của các dự án quy hoạch chi tiết gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất (trích lập từ bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai của đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị hoạch đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất đai nếu là đồ án quy hoạch chia lô).
- Bản đồ đánh giá hiện trạng và quỹ đất xây dựng.
- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Sơ đồ cơ cấu quy hoạch (tối thiểu phải đề xuất 2 phương án để so sánh, lựa chọn)
 - Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai hoặc bản đồ quy hoạch chia lô (đối với đồ án quy hoạch chia lô)
 - Sơ đồ tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc và cảnh quan (mặt bằng và các mặt đứng triển khai).
 - Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật (có kèm theo các bản vẽ thiết kế chi tiết).

- Bản đồ tổng hợp đường dây và đường óng kĩ thuật.
- Hồ sơ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.
- Tờ trình, thuyết minh tóm tắt và tổng hợp, phụ lục và các văn bản thỏa thuận của các cơ quan thẩm định hoặc xét duyệt đồ án.
- Dự thảo điều lệ quản lý xây dựng.

Các dự án quy hoạch chi tiết bao gồm: quy hoạch chi tiết sử dụng đất đai, được lập ở hai mức độ đối với khu đất có diện tích trên 200 ha áp dụng bản đồ tỉ lệ 1/200.000 ÷ 1/5000, nhằm cụ thể hóa và làm chính xác quy định của đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị về quản lý sử dụng đất; việc cải tạo và xây dựng các công trình hạ tầng kĩ thuật, định hướng về kiến trúc và bảo vệ cảnh quan thiên nhiên cho mỗi khu đất có quy mô 4 đến 20 ha, đối với khu đất từ 20 đến 200 ha áp dụng bản đồ 1/1000, 1/2000, nhằm cụ thể hóa và làm chính xác quy định của đồ án quy hoạch chung và đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất có liên quan, đồng thời xác định rõ mục tiêu, chế độ quản lý sử dụng đất, các yêu cầu về bố cục quy hoạch - kiến trúc và các cơ sở hạ tầng, các chỉ tiêu kinh tế - kĩ thuật, vệ sinh môi trường....cho từng khu đất dành để xây dựng các cụm công trình hoặc công trình.

Quy hoạch chia lô được lập cho khu đất có diện tích dưới 20 ha trên bản đồ địa chính và bản đồ địa hình có tỉ lệ 1/200 - 1/500 nhằm quy định chế độ quản lý và sử dụng đất đai và các yêu cầu cải tạo hoặc xây dựng các công trình tại từng lô đất.

Tài liệu tham khảo:

- Quy hoạch và Xây dựng Đô thị- GS TS Nguyễn Thế Bá-NXB Xây Dựng