



SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH
TRUNG TÂM QH & KĐ XÂY DỰNG

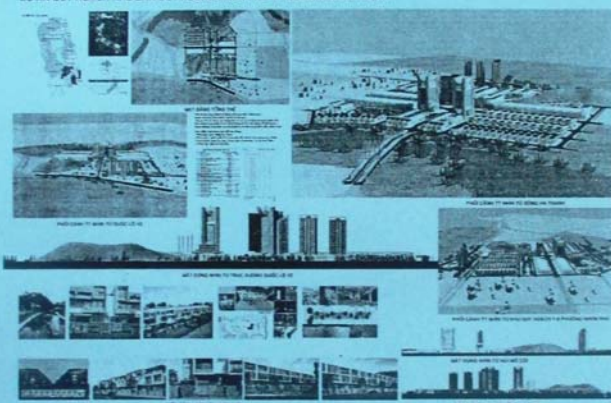
75 Mai Xuân Thưởng - Quy Nhơn. Tel: 056 3811330. Fax: 056 3811330



NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

Công trình: QUY HOẠCH KHU DÂN CƯ PHƯỜNG NHƠN PHÚ -
THÀNH PHỐ QUY NHƠN - TỈNH BÌNH ĐỊNH

BỘ ÁN QUY HOẠCH KHU DÂN CƯ PHƯỜNG NHƠN PHÚ TP QUY NHƠN-BÌNH ĐỊNH



Chủ đầu tư : UBND Thành phố Quy Nhơn.

Đơn vị lập thiết kế: TT Quy Hoạch & KĐ Xây Dựng Bình Định.

BÌNH ĐỊNH 05/2013

24/02/2014 14:39



NHIỆM VỤ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Công trình: Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Phường Nhơn Phú,
Thành phố Quy Nhơn – tỉnh Bình Định.

Chủ đầu tư

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
THÀNH PHỐ QUY NHƠN.

Đơn vị tư vấn

TRUNG TÂM QUY HOẠCH
& KĐ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH



GIÁM ĐỐC

Trần Quốc Cường

Thành phần tham gia lập thiết kế quy hoạch :

Giám đốc :	Kts. Trần Quốc Cường
Quản lý kỹ thuật :	Kts. Đoàn Thiên Tân
T.Phòng thiết kế :	Kts. Võ Công Tuấn
C.tri Thiết kế Kiến trúc :	Kts. Phạm Thị Ngọc Diệp
Thiết kế Kiến trúc :	Kts. Lê Duy
C.tri Thiết kế HTKT :	Ks. Phan Thế Cường
Kinh tế :	Ks. Trần Viễn Trường

Năm 2013.

9A/02/2014 14:35

MỤC LỤC

Phần một : LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

- I. Lý do và sự cần thiết phải lập quy hoạch
- II. Mục tiêu và yêu cầu phát triển đô thị đối với khu vực quy hoạch

Phần hai : CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

- I. Cơ sở pháp lý
- II. Các nguồn tài liệu, số liệu
- III. Các cơ sở bản đồ

Phần ba : NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

- I. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu quy hoạch
- II. Các tính chất chính của khu vực nghiên cứu quy hoạch
- III. Các yêu cầu quy hoạch
- IV. Đánh giá môi trường chiến lược

Phần bốn : HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ

- I. Hồ sơ sản phẩm
- II. Dự toán kinh phí thiết kế quy hoạch

Phần năm : TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- I. Tiến độ thực hiện
- II. Kiến nghị tổ chức thực hiện
- III. Kết luận

NHIỆM VỤ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Công trình: Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Phường Nhơn Phú, Thành phố Quy Nhơn – tỉnh Bình Định.

Phần một : LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

I. Lý do và sự cần thiết phải lập quy hoạch:

Thành phố Quy Nhơn là thành phố ven biển miền trung, nằm trong phạm vi tọa độ từ 13°36' đến 13°54' vĩ Bắc, từ 109°06' đến 109°22' kinh Đông. Thành phố Quy Nhơn nằm ở phía đông nam của tỉnh, phía đông là biển Đông, phía tây giáp huyện Tuy Phước, phía bắc giáp huyện Tuy Phước và huyện Phù Cát, phía nam giáp thị xã Sông Cầu của tỉnh Phú Yên.

Ngày nay Quy Nhơn được công nhận là đô thị loại I, với ưu thế về vị trí địa lý, có cảng biển và cơ sở hạ tầng đô thị phát triển. Quy Nhơn được Thủ tướng Chính phủ xác định là một trong ba trung tâm thương mại và du lịch của vùng Duyên hải Nam trung Bộ (cùng với Đà Nẵng và Nha Trang). Quy Nhơn đang từng bước chỉnh trang đô thị, xây dựng và nâng cấp để trở thành một trong những trung tâm chính trị - kinh tế - văn hoá - xã hội và du lịch, là đô thị lớn nằm trong chuỗi đô thị của các tỉnh vùng kinh tế trọng điểm miền Trung.

Để đáp ứng nhu cầu phát triển thành phố Quy Nhơn trong những năm tới và hoàn chỉnh các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, thành phố Quy Nhơn đã có kế hoạch về việc thực hiện quy hoạch và đầu tư xây dựng khu dân cư tại khu vực 7 (giáp Núi Mỏ Côi) phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn nhằm mở rộng quỹ đất ở phát triển đồng bộ về cơ sở vật chất hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kinh tế, xã hội, đồng thời xác định quy mô, phương hướng phát triển về kiến trúc và cơ sở hạ tầng của đô thị trong những năm tới.

- Bố trí quỹ đất thuận lợi và hợp lý cho người dân.
- Định hướng phát triển không gian cho khu vực quy hoạch.
- Kết nối các điểm dân cư tập trung đảm bảo mặt bằng, ranh giới hiện trạng tại công trình với quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch định hướng phát triển không gian thành phố phù hợp với quy hoạch chi tiết 1/2000 của phường Nhơn Phú.

II. Mục tiêu và yêu cầu phát triển đô thị đối với khu vực quy hoạch

II.1. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn theo hướng hình thành các khu đô thị mới gắn với chỉnh trang đô thị theo hướng hiện đại đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.
- Làm cơ sở thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, phát triển đô thị, nhà ở, hạ tầng kỹ thuật; từng bước khai thác quỹ đất, mở rộng không gian nội thành thành phố Quy Nhơn.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng và thực hiện các bước chuẩn đầu tư xây dựng.

II.2. Yêu cầu phát triển đô thị đối với khu vực quy hoạch

- Quy hoạch khu dân cư phường Nhơn Phú phải phù hợp với Quy hoạch phân khu 1/2000 của phường; phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng thành phố Q. Nhơn; Quy hoạch phải gắn với đảm bảo an ninh quốc phòng.

- Quy hoạch khu dân cư phải dựa trên cơ sở vừa cải tạo chỉnh trang vừa xây dựng mới hướng đến đô thị xanh sạch đẹp và phát triển bền vững, đảm bảo thoát nước cho khu vực núi Vũng Chua đổ ra sông Hà Thanh đổ ra biển.

- Khu vực quy hoạch có tuyến đường Quốc lộ 1D đi qua nối thành phố Q. Nhơn với huyện Sông Cầu tỉnh Phú Yên dài 24.5km, là đô thị cửa ngõ quan trọng của thành phố để phát triển kinh tế xã hội.

Phần hai : CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

I. Cơ sở pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Quyết định số 98/QĐ – TTg ngày 01/6/2004 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn;
- Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, 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 không 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 không gian ngầm đô thị;
- Thông tư số 12/2008/TT-BXD ngày 07/5/2008 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn lập và quản lý chi phí khảo sát xây dựng;
- 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;
- Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Văn bản số 3373/UBND-XD ngày 29/10/2007 của UBND tỉnh Bình Định về việc công bố tập Đơn giá xây dựng công trình – Phần khảo sát.
- Hướng dẫn số 01 /HD-SXD ngày 04/1/2011 Sở Xây dựng Bình Định Lập tổng mức đầu tư và dự toán xây dựng công trình;
- Quyết định số 21/2010/QĐ-UBND ngày 07/9/2010 của UBND tỉnh Bình Định về ủy quyền, phân cấp và phân công trách nhiệm phê duyệt dự án đầu tư, thiết kế, dự toán và quản lý đấu thầu trong hoạt động xây dựng;
- Quyết định số 1929/QĐ – CTUBND ngày 07/9/2012 của ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn;
- Văn bản số 1143/QĐ – CTUBND ngày 15/5/2009 của ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn về việc phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát, quy hoạch xây dựng công trình Khu quy hoạch dân cư phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn.

II. Các nguồn tài liệu, số liệu:

a. Tài liệu:

- Tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng đô thị;
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD và các tiêu chuẩn xây dựng hiện hành có liên quan;
- Căn cứ các tài liệu và hiện trạng và điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của các ngành và địa phương liên quan.
- Quy hoạch chi tiết Tiêu ứng thoát lũ vùng hạ lưu sông Hà Thanh phục vụ yêu cầu phát triển KTXH thành phố Quy Nhơn đến năm 2020.

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn;

b. Số liệu:

- Căn cứ các số liệu và hiện trạng và điều kiện phát triển kinh tế - xã hội các ngành và thành phố Quy Nhơn;

- Căn cứ báo cáo số liệu tổng hợp thành phố Quy Nhơn.

III. Các cơ sở bản đồ:

- Bản đồ Quy hoạch chi tiết phường Nhơn Phú, tỷ lệ 1/2.000;

- Bản đồ địa chính, khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2.000;

- Bản đồ Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 do trung tâm Quy hoạch và Kiểm tra Xây dựng Bình Định lập.

24/02/2014 14:40

Phần ba : NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

I. RANH GIỚI VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

* Tổng diện tích nghiên cứu Quy hoạch khoảng $261.526 \text{ m}^2 = 26,526 \text{ ha}$.

- Địa điểm, phạm vi và ranh giới quy hoạch xây dựng:

- + Phía bắc giáp: sông Hà Thanh;
- + Phía nam giáp: Quốc lộ 1D;
- + Phía đông giáp: Viện sốt rét ký sinh trùng Quy Nhơn và khu quy hoạch dân cư do Ban Giải phóng Mặt bằng làm chủ đầu tư;
- + Phía tây giáp: Núi Mỏ Côi và đất trồng lúa.

II. Các tính chất chính của khu vực nghiên cứu quy hoạch:

- Cụ thể hoá Quy hoạch chi tiết phường Nhơn Phú theo hướng hình thành các khu đô thị mới theo hướng hiện đại đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.
- Làm cơ sở thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, phát triển đô thị, nhà ở, hạ tầng kỹ thuật; từng bước khai thác quỹ đất, mở rộng không gian nội thành thành phố Quy Nhơn.

1. Địa hình, địa mạo:

- Địa hình quy hoạch là vùng đất ven sông Hà Thanh và phía tây là dãy núi Vũng Chua có cốt chênh cao với quốc lộ là 2,2m. Vùng nghiên cứu là khu đất dân cư dọc quốc lộ 1D, đất trồng lúa và đất màu và đất dân cư nên tương đối bằng phẳng.

+ Cốt cao độ Quốc lộ 1D : 3.68m

+ Cốt cao độ trong khu dân cư : 1.75m

+ Cốt cao độ vùng trồng lúa và hoa màu : 1.15m – 1.25m

2. Khí hậu, thủy văn:

- Tỉnh Bình Định nói chung và thành phố Quy Nhơn nói riêng nằm trong vùng khí hậu vùng Nam trung bộ.

Thủy văn:

- Thủy văn ở đây chủ yếu là nguồn nước mưa, hướng thoát chủ yếu vào dòng sông Hà Thanh đi vào địa phận thành phố Quy Nhơn và đổ vào đầm Thị Nại qua hai cửa Hưng Thạnh và Trường Úc.

3. Địa chất công trình:

- Phường Nhơn Phú chưa khảo sát địa chất công trình toàn phường. Vì vậy trong những năm tới khi xây dựng công trình cần khảo sát địa chất để xử lý nền móng.

4. Cảnh quan thiên nhiên.

- **Hiện trạng dân cư:** Tại khu vực nghiên cứu quy hoạch có các công trình hạ tầng xã hội, dân cư sinh sống rải rác, và là vùng ngập vào mùa mưa lũ.

a. + Những nét đặc trưng về môi trường cảnh quan :

- Nét nổi bật trong môi trường cảnh quan trong khu vực quy hoạch là dòng sông Hà Thanh thơ mộng mát mẻ. Ngoài ra với sự phát triển về đô thị trên tuyến quốc lộ 1D cũng tạo cho Phường Nhơn Phú một nét đặc trưng riêng trong thành phố Quy Nhơn.

b. + Không gian kiến trúc của khu vực nghiên cứu:

- Các điểm nhìn chính trong khu vực được nghiên cứu ở đường Quốc lộ 1D, đường bê tông và dọc dòng sông Hà Thanh..., các tuyến đường kết nối với khu vực xung quanh theo bố cục dạng ô bàn cờ.

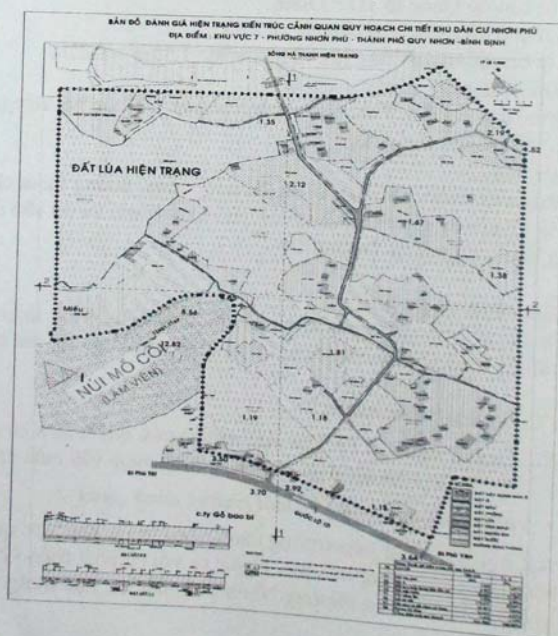
5. Hiện trạng sử dụng đất đai :

Thống kê diện tích và tỷ lệ các loại hình đất đang sử dụng trong khu vực.

Bảng 1: Đánh giá hiện trạng quỹ đất xây dựng

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
01.	Đất tôn giáo	2.645	1,01%
02.	Đất ở	8.907	3,41%
03.	Đất hoa màu trong khu dân cư	36.033	13,78%
04.	Đất mặt nước	2.238	0,86%
05.	Đất trồng lúa	175.371	67,06%
06.	Đất gò mả	18.297	7,00%
07.	Đất màu và đất chưa sử dụng	12.431	4,75%
08.	Đường bê tông	5.604	2,14%
	Tổng diện tích quy hoạch	261.526	100,00%

a. + Những nét đặc trưng về môi trường cảnh quan :



24/02/2014 14:14

b. + Không gian kiến trúc của khu vực nghiên cứu:

- Các điểm nhìn chính trong khu vực được nghiên cứu ở đường Quốc lộ 11, đường bê tông và dọc dòng sông Hà Thanh..., các tuyến đường kết nối với khu vực xung quanh theo bố cục dạng ô bàn cờ.

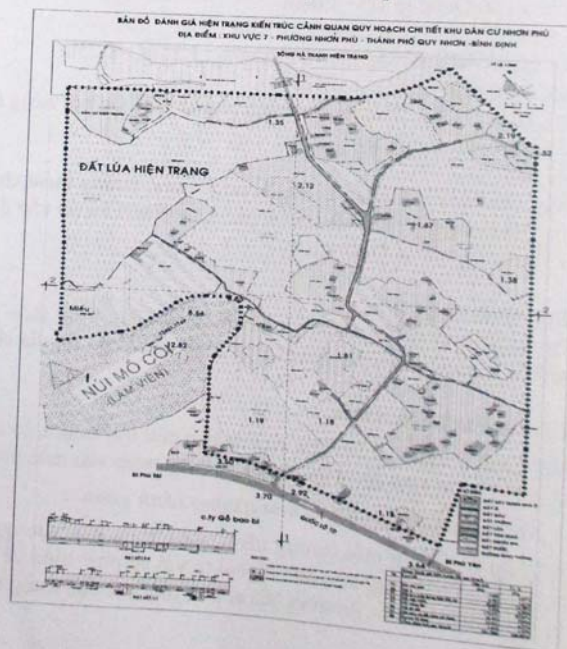
5. Hiện trạng sử dụng đất đai :

Thống kê diện tích và tỷ lệ các loại hình đất đang sử dụng trong khu vực.

Bảng 1: Đánh giá hiện trạng quỹ đất xây dựng

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
01.	Đất tôn giáo	2.645	1,01%
02.	Đất ở	8.907	3,41%
03.	Đất hoa màu trong khu dân cư	36.033	13,78%
04.	Đất mặt nước	2.238	0,86%
05.	Đất trồng lúa	175.371	67,06%
06.	Đất gò mả	18.297	7,00%
07.	Đất màu và đất chưa sử dụng	12.431	4,75%
08.	Đường bê tông	5.604	2,14%
	Tổng diện tích quy hoạch	261.526	100,00%

a. + Những nét đặc trưng về môi trường cảnh quan :



- Đặc trưng về môi trường cảnh quan trong khu vực quy hoạch chủ yếu trên tuyến đường quốc lộ 1D là những nhà ở kiểu lô phố 1 đến 3 tầng và Viện Sốt rét Ký sinh trùng Quy Nhơn. Phía trong là nhà ở cấp bốn có tầng cao trung bình 1 đến 2 tầng và kiến trúc hình hộp.

- Đặc biệt trong vùng quy hoạch có 43 gò mả, mộ được chôn cất xen kẽ trong khu dân cư.

- Một trụ sở thôn, Chùa Linh Sơn và hai miếu thờ trong khu quy hoạch, trong quá trình quy hoạch giữ lại theo hiện trạng.

b. + Không gian kiến trúc của khu vực nghiên cứu:

- Các điểm nhìn chính trong khu vực được nghiên cứu trên đường quốc lộ 1D, đường trục chính nối các tuyến đường liên phường của thành phố Quy Nhơn, các tuyến đường kết nối với khu vực xung quanh theo bố cục dạng ô bàn cờ.

6. Các dự án liên quan

- Dự án xây dựng bệnh viện Sốt rét Ký sinh trùng Quy Nhơn.

- Khu đất quy hoạch xây dựng khu dân biệt thự Nhơn Phú (C.ty Pisico làm CĐT)

- Khu dân cư Khu vực 7-8 Phường Nhơn Phú (Ban Quản lý Dự án Giải phóng mặt bằng và Phát triển Quỹ đất tỉnh Bình Định làm CĐT).

- Khu đất quy hoạch xây dựng khu dân cư từ Ngã ba ông Thọ đến cây xăng Phú Hòa (SXD làm CĐT)

- Khu đất quy hoạch xây dựng khu Công viên Hồ Phú Hòa.

- Dự án Khu đô thị Nam Hùng Vương.

- Dự án xây dựng bệnh viện Sân Nhi.

III. Các yêu cầu quy hoạch:

III.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:

Căn cứ vào những quy định của quy hoạch chung đô thị, đặc điểm khu vực nghiên cứu và các tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu gồm:

- Sử dụng đất:

STT	Loại hình	Chỉ tiêu (m^2 / người)
1	Đất ở	50
2	Giao thông	14
3	Công trình công cộng	6
4	Cây xanh	10
	Tổng cộng	80

Nguồn từ QCXDVN 01:2008/BXD

- Hạ tầng kỹ thuật: