

BÀI GIẢNG
QUY HOẠCH XÂY DỰNG
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

CÁC THUẬT NGỮ

- *Đô thị trung tâm tổng hợp*: Nhiều chức năng: văn hóa, chính trị, kinh tế, xã hội...
- *Đô thị trung tâm chuyên ngành*: Giữ chức năng chủ yếu về một mặt cơ bản nào đó: công nghiệp, du lịch, nghỉ ngơi...
- *Vùng lãnh thổ đô thị*: Bao gồm nội thị, ngoại thị (nội thành và ngoại ô).
- *Tỉ lệ lao động phi nông nghiệp*: Tỉ lệ cho điểm dân cư đô thị (chỉ tính ở vùng phạm vi nội thị).
- *Hạ tầng kỹ thuật đô thị*: Bao gồm các công trình kỹ thuật đô thị:
 - Hệ thống giao thông;
 - Hệ thống cung cấp năng lượng;
 - Hệ thống chiếu sáng công cộng;
 - Hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước;
 - Hệ thống quản lý các chất thải, vệ sinh môi trường;
 - Hệ thống nghĩa trang;
 - Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.
- *Hạ tầng xã hội đô thị*: Bao gồm các công trình công cộng phục vụ cho nhu cầu hằng ngày của cư dân trong đô thị:
 - Các công trình nhà ở;
 - Các công trình công cộng, dịch vụ: y tế, văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao, thương mại và các công trình dịch vụ đô thị khác;
 - Các công trình quảng trường, công viên, cây xanh, mặt nước;
 - Các công trình cơ quan hành chính đô thị;
 - Các công trình hạ tầng xã hội khác.
- *Mật độ dân cư*: Số lượng người trên đơn vị hecta hoặc km^2 đất.
 - MĐXD thuần (netto): là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc xây dựng trên tổng diện tích lô đất (không bao gồm dt chiếm đất của các công trình như: các tiểu cảnh trang trí, bể bơi, sân thể thao ngoài trời trừ sân tennis và sân thể thao được xây dựng cố định và chiếm khối tích không gian trên mặt đất, bể cảnh, ...)
 - MĐXD gộp (brutto): của một khu vực đô thị là tỷ lệ diện tích chiếm đất của công trình kiến trúc trên tổng diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất bao gồm cả sân đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình trong khu đất đó)
- *Chỉ giới đường đỏ*: là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.
- *Chỉ giới xây dựng*: là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.
- *Chỉ giới xây dựng ngầm*: là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình ngầm dưới đất (không bao gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm)
- *Khoảng lùi*: là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.
- *Cốt xây dựng khống chế*: là cao độ xây dựng tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ được lựa chọn phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

CHƯƠNG 1

KHÁI NIỆM CƠ BẢN VỀ ĐÔ THỊ VÀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

1.1. Khái niệm về đô thị

Một cách chung nhất: Đô thị là nơi tập trung phần lớn những người dân phi nông nghiệp, họ sống và làm việc theo kiểu thành thị.

Theo luật quy hoạch đô thị của Quốc Hội khoá XII, kỳ họp thứ 5 số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009, một số thuật ngữ về đô thị được hiểu như sau:

Đô thị là khu vực tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp, là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hoá hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ, một địa phương, bao gồm nội thành, ngoại thành của thành phố; nội thị, ngoại thị của thị xã; thị trấn.

Đô thị mới là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai theo định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia, được đầu tư xây dựng từng bước đạt các tiêu chí của đô thị theo quy định của pháp luật.

Khu đô thị mới là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở.

Quy hoạch đô thị là việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở để tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống trong đô thị, được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch đô thị.

Nhiệm vụ quy hoạch là các yêu cầu về nội dung nghiên cứu và tổ chức thực hiện được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở để lập đồ án quy hoạch đô thị.

Đồ án quy hoạch đô thị là tài liệu thể hiện nội dung của quy hoạch đô thị, bao gồm các bản vẽ, mô hình, thuyết minh và quy định quản lý theo quy hoạch đô thị.

1.2. Phân loại đô thị

Ở nước ta, theo Nghị định số 42/2009/NĐ-CP ngày 07/05/2009 của Chính phủ, các tiêu chí cơ bản để phân loại đô thị gồm:

- Vị trí, chức năng, vai trò, cơ cấu và trình độ phát triển kinh tế - xã hội của đô thị;
- Quy mô dân số (tối thiểu đạt 4000 người trở lên)
- Mật độ dân số;
- Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp (khu vực xây dựng tập trung phải đạt tối thiểu 65% so với tổng số lao động)
- Trình độ phát triển cơ sở hạ tầng.
- Kiến trúc cảnh quan đô thị.

1.2.1. Đô thị loại đặc biệt

Đô thị loại đặc biệt phải đảm bảo các tiêu chuẩn sau đây:

1. Chức năng đô thị là Thủ đô hoặc đô thị có chức năng là trung tâm kinh tế, tài chính, hành chính, khoa học - kỹ thuật, giáo dục - đào tạo, du lịch, y tế, đầu mối giao thông, giao lưu trong nước và quốc tế, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của cả nước.

2. Quy mô dân số toàn đô thị từ 5 triệu người trở lên.

3. Mật độ dân số khu vực nội thành từ 15.000 người/km² trở lên.
4. Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp tối thiểu đạt 90% so với tổng số lao động.
5. Hệ thống các công trình hạ tầng đô thị
 - a) Khu vực nội thành: được đầu tư xây dựng đồng bộ và cơ bản hoàn chỉnh, bảo đảm tiêu chuẩn vệ sinh môi trường đô thị; 100% các cơ sở sản xuất mới xây dựng phải áp dụng công nghệ sạch hoặc được trang bị các thiết bị giảm thiểu gây ô nhiễm môi trường;
 - b) Khu vực ngoại thành: được đầu tư xây dựng cơ bản đồng bộ mạng lưới hạ tầng và các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối phục vụ đô thị; hạn chế tối đa việc phát triển các dự án gây ô nhiễm môi trường; mạng lưới công trình hạ tầng tại các điểm dân cư nông thôn phải được đầu tư xây dựng đồng bộ; phải bảo vệ những khu vực đất đai thuận lợi cho việc phát triển nông nghiệp, vùng xanh phục vụ đô thị và các vùng cảnh quan sinh thái.
6. Kiến trúc, cảnh quan đô thị: thực hiện xây dựng phát triển đô thị theo quy chế quản lý kiến trúc đô thị. Các khu đô thị mới phải đạt tiêu chuẩn đô thị kiểu mẫu và trên 60% các trục phố chính đô thị phải đạt tiêu chuẩn tuyến phố văn minh đô thị, có các không gian công cộng, phục vụ đời sống tinh thần nhân dân, có các tổ hợp kiến trúc hoặc công trình kiến trúc tiêu biểu mang ý nghĩa quốc tế và quốc gia.

1.2.2. Đô thị loại I

1. Chức năng đô thị

Đô thị trực thuộc Trung ương có chức năng là trung tâm kinh tế, văn hoá, khoa học – kỹ thuật, hành chính, giáo dục - đào tạo, du lịch, dịch vụ, đầu mối giao thông, giao lưu trong nước và quốc tế, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của một vùng lãnh thổ liên tỉnh hoặc của cả nước.

Đô thị trực thuộc tỉnh có chức năng là trung tâm kinh tế, văn hoá, khoa học – kỹ thuật, hành chính, giáo dục - đào tạo, du lịch, dịch vụ, đầu mối giao thông, giao lưu trong nước, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của một hoặc một số vùng lãnh thổ liên tỉnh.
2. Quy mô dân số đô thị
 - a) Đô thị trực thuộc Trung ương có quy mô dân số toàn đô thị từ 1 triệu người trở lên;
 - b) Đô thị trực thuộc tỉnh có quy mô dân số toàn đô thị từ 500 nghìn người trở lên.
3. Mật độ dân số bình quân khu vực nội thành
 - a) Đô thị trực thuộc Trung ương từ 12.000 người/km² trở lên;
 - b) Đô thị trực thuộc tỉnh từ 10.000 người/km² trở lên.
4. Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp khu vực nội thành tối thiểu đạt 85% so với tổng số lao động.
5. Hệ thống các công trình hạ tầng đô thị
 - a) Khu vực nội thành: nhiều mặt được đầu tư xây dựng đồng bộ và cơ bản hoàn chỉnh; bảo đảm tiêu chuẩn vệ sinh môi trường; 100% các cơ sở sản xuất mới xây dựng phải áp dụng công nghệ sạch hoặc được trang bị các thiết bị giảm thiểu gây ô nhiễm môi trường;
 - b) Khu vực ngoại thành: nhiều mặt được đầu tư xây dựng đồng bộ và cơ bản hoàn chỉnh; hạn chế việc phát triển các dự án gây ô nhiễm môi trường; mạng lưới công trình hạ tầng tại các điểm dân cư nông thôn phải được đầu tư xây dựng đồng bộ; bảo vệ những khu vực đất đai thuận lợi cho việc phát triển nông nghiệp, vùng xanh phục vụ đô thị và các vùng cảnh quan sinh thái.
6. Kiến trúc, cảnh quan đô thị: thực hiện xây dựng phát triển đô thị theo quy chế quản lý kiến trúc đô thị. Các khu đô thị mới phải đạt tiêu chuẩn đô thị kiểu mẫu và trên

50% các trục phố chính đô thị phải đạt tiêu chuẩn tuyến phố văn minh đô thị. Phải có các không gian công cộng, phục vụ đời sống tinh thần nhân dân và có các tổ hợp kiến trúc hoặc công trình kiến trúc tiêu biểu mang ý nghĩa quốc gia.

1.2.3. Đô thị loại II

1. Chức năng đô thị

Đô thị có chức năng là trung tâm kinh tế, văn hoá, khoa học - kỹ thuật, hành chính, giáo dục - đào tạo, du lịch, dịch vụ, đầu mối giao thông, giao lưu trong vùng tỉnh, vùng liên tỉnh có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của một tỉnh hoặc một vùng lãnh thổ liên tỉnh.

Trường hợp đô thị loại II là thành phố trực thuộc Trung ương thì phải có chức năng là trung tâm kinh tế, văn hoá, khoa học - kỹ thuật, hành chính, giáo dục - đào tạo, du lịch, dịch vụ, đầu mối giao thông, giao lưu trong nước và quốc tế, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của một vùng lãnh thổ liên tỉnh hoặc một số lĩnh vực đối với cả nước.

2. Quy mô dân số toàn đô thị phải đạt từ 300 nghìn người trở lên.

Trong trường hợp đô thị loại II trực thuộc Trung ương thì quy mô dân số toàn đô thị phải đạt trên 800 nghìn người.

3. Mật độ dân số khu vực nội thành.

Đô thị trực thuộc tỉnh từ 8.000 người/km² trở lên, trường hợp đô thị trực thuộc Trung ương từ 10.000 người/km² trở lên.

4. Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp khu vực nội thành tối thiểu đạt 80% so với tổng số lao động.

5. Hệ thống các công trình hạ tầng đô thị

a) Khu vực nội thành: được đầu tư xây dựng đồng bộ và tiến tới cơ bản hoàn chỉnh; 100% các cơ sở sản xuất mới xây dựng phải được áp dụng công nghệ sạch hoặc được trang bị các thiết bị giảm thiểu gây ô nhiễm môi trường;

b) Khu vực ngoại thành: một số mặt được đầu tư xây dựng cơ bản đồng bộ; mạng lưới công trình hạ tầng tại các điểm dân cư nông thôn cơ bản được đầu tư xây dựng; hạn chế việc phát triển các dự án gây ô nhiễm môi trường; bảo vệ những khu vực đất đai thuận lợi cho việc phát triển nông nghiệp, vùng xanh phục vụ đô thị và các vùng cảnh quan sinh thái.

6. Kiến trúc, cảnh quan đô thị: thực hiện xây dựng phát triển đô thị theo quy chế quản lý kiến trúc đô thị. Các khu đô thị mới phải đạt tiêu chuẩn đô thị kiểu mẫu và trên 40% các trục phố chính đô thị phải đạt tiêu chuẩn tuyến phố văn minh đô thị. Phải có các không gian công cộng, phục vụ đời sống tinh thần nhân dân và có tổ hợp kiến trúc hoặc công trình kiến trúc tiêu biểu mang ý nghĩa quốc gia.

1.2.4. Đô thị loại III

1. Chức năng đô thị

Đô thị là trung tâm kinh tế, văn hoá, khoa học - kỹ thuật, hành chính, giáo dục - đào tạo, du lịch, dịch vụ, đầu mối giao thông, giao lưu trong tỉnh hoặc vùng liên tỉnh. Có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của một vùng trong tỉnh, một tỉnh hoặc một số lĩnh vực đối với vùng liên tỉnh.

2. Quy mô dân số toàn đô thị từ 150 nghìn người trở lên

3. Mật độ dân số khu vực nội thành, nội thị từ 6.000 người/km² trở lên.

4. Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp khu vực nội thành, nội thị tối thiểu đạt 75% so với tổng số lao động.

5. Hệ thống các công trình hạ tầng đô thị

a) Khu vực nội thành: từng mặt được đầu tư xây dựng đồng bộ và tiến tới cơ bản hoàn chỉnh; 100% các cơ sở sản xuất mới xây dựng phải được áp dụng công nghệ sạch hoặc được trang bị các thiết bị giảm thiểu gây ô nhiễm môi trường;

b) Khu vực ngoại thành: từng mặt được đầu tư xây dựng tiến tới đồng bộ; hạn chế việc phát triển các dự án gây ô nhiễm môi trường; mạng lưới công trình hạ tầng tại các điểm dân cư nông thôn cơ bản được đầu tư xây dựng; bảo vệ những khu vực đất đai thuận

lợi cho việc phát triển nông nghiệp, vùng xanh phục vụ đô thị và các vùng cảnh quan sinh thái.

6. Kiến trúc, cảnh quan đô thị: thực hiện xây dựng phát triển đô thị theo quy chế quản lý kiến trúc đô thị. Các khu đô thị mới phải đạt tiêu chuẩn đô thị kiểu mẫu và trên 40% các trục phố chính đô thị phải đạt tiêu chuẩn tuyến phố văn minh đô thị, có các không gian công cộng, phục vụ đời sống tinh thần nhân dân và có công trình kiến trúc tiêu biểu mang ý nghĩa vùng hoặc quốc gia.

1.2.5. Đô thị loại IV

1. Chức năng đô thị.

Đô thị là trung tâm kinh tế, văn hoá, hành chính, khoa học - kỹ thuật, giáo dục - đào tạo, du lịch, dịch vụ, đầu mối giao thông, giao lưu của một vùng trong tỉnh hoặc một tỉnh. Có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của một vùng trong tỉnh hoặc một số lĩnh vực đối với một tỉnh.

2. Quy mô dân số toàn đô thị từ 50 nghìn người trở lên.

3. Mật độ dân số khu vực nội thị từ 4.000 người/km² trở lên.

4. Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp khu vực nội thị tối thiểu đạt 70% so với tổng số lao

động.

5. Hệ thống các công trình hạ tầng đô thị.

a) Khu vực nội thành: đã hoặc đang được xây dựng từng mặt tiến tới đồng bộ và hoàn chỉnh; các cơ sở sản xuất mới xây dựng phải được áp dụng công nghệ sạch hoặc được trang bị các thiết bị giảm thiểu gây ô nhiễm môi trường;

b) Khu vực ngoại thành từng mặt đang được đầu tư xây dựng tiến tới đồng bộ; phải bảo vệ những khu vực đất đai thuận lợi cho việc phát triển nông nghiệp, vùng xanh phục vụ đô thị và các vùng cảnh quan sinh thái.

6. Kiến trúc, cảnh quan đô thị: từng bước thực hiện xây dựng phát triển đô thị theo quy chế quản lý kiến trúc đô thị.

1.2.6. Đô thị loại V

1. Chức năng đô thị

Đô thị là trung tâm tổng hợp hoặc chuyên ngành về kinh tế, hành chính, văn hoá, giáo dục - đào tạo, du lịch, dịch vụ có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của huyện hoặc một cụm xã.

2. Quy mô dân số toàn đô thị từ 4 nghìn người trở lên.

3. Mật độ dân số bình quân từ 2.000 người/km² trở lên.

4. Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp tại các khu phố xây dựng tối thiểu đạt 65% so với tổng số lao động.

5. Hệ thống các công trình hạ tầng đô thị: từng mặt đã hoặc đang được xây dựng tiến tới đồng bộ, các cơ sở sản xuất mới xây dựng phải được áp dụng công nghệ sạch hoặc được trang bị các thiết bị giảm thiểu gây ô nhiễm môi trường.

6. Kiến trúc, cảnh quan đô thị: từng bước thực hiện xây dựng phát triển đô thị theo quy chế quản lý kiến trúc đô thị.

1.2.7. Đ/v các đô thị theo vùng miền hoặc có tính chất đặc thù

Các đô thị ở vùng cao, vùng sâu, vùng xa, biên giới, hải đảo: quy mô dân số và mật độ dân số tối thiểu phải đạt 50% tiêu chuẩn quy định, các tiêu chuẩn khác phải bảo đảm tối thiểu 70% mức tiêu chuẩn quy định so với các loại đô thị tương đương.

Đô thị đặc thù: quy mô dân số và mật độ dân số tối thiểu phải đạt 60% tiêu chuẩn quy định, các tiêu chuẩn khác phải đạt quy định so với các loại đô thị tương đương và bảo đảm phù hợp với tính chất đặc thù của mỗi đô thị.

1.3. Phân cấp quản lý đô thị

Đô thị được phân thành 6 loại, gồm: đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I, đô thị loại II, đô thị loại III, đô thị loại IV và đô thị loại V.

Cấp quản lý hành chính đô thị được quy định như sau:

- Thành phố trực thuộc trung ương phải là đô thị loại đặc biệt hoặc đô thị loại I;
- Thành phố thuộc tỉnh phải là đô thị loại I hoặc loại II hoặc loại III;
- Thị xã phải là đô thị loại III hoặc loại IV;
- Thị trấn phải là đô thị loại IV hoặc loại V.

1.4. Phân loại theo tính chất đô thị

Sự hình thành đô thị thường xuất phát từ sự tập trung dân cư do những yêu cầu hoạt động của sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp, thương nghiệp, những hoạt động hành chính, chính trị hoặc văn hóa xã hội.

Có thể phân loại đô thị theo tính chất như sau:

- Đô thị có chức năng kinh tế:

- + Đô thị công nghiệp: hình thành trên cơ sở phát triển các cơ sở công nghiệp, thủ công nghiệp ở trung ương và địa phương, bao gồm các loại công nghiệp khai thác, công nghiệp chế biến và các loại công nghiệp phục vụ nông nghiệp, lâm nghiệp, ...
- + Đô thị là đầu mối giao thông vận tải và kho tàng: được hình thành tại những nơi tiếp giáp giữa những loại giao thông khác nhau hoặc những nơi có điều kiện thuận lợi để thiết lập những cơ sở phục vụ giao thông vận tải như những bến cảng lớn, những nơi chuyển tiếp giữa các loại giao thông sắt, thủy, bộ - những nơi đặt sân bay.

- Đô thị có chức năng hành chính: Những đô thị giữ vai trò trung tâm về chính trị, văn hóa của những đơn vị hành chính (tỉnh, huyện, ...)

- + Thành phố, thủ đô: trung tâm chính trị văn hóa của cả nước.
- + Thị xã, tỉnh lỵ: trung tâm chính trị văn hóa của Tỉnh.
- + Thị trấn, huyện lỵ: trung tâm chính trị văn hóa của huyện.

- Đô thị có chức năng giáo dục, văn hóa, nghỉ ngơi:

- + Đô thị là trung tâm nghiên cứu khoa học và trung tâm đào tạo cán bộ: ở những nơi có điều kiện về đất đai và khí hậu tốt thường được tập trung những cơ quan nghiên cứu khoa học, những trường Đại học, học viện, trung tâm chuyên nghiệp, ...
- + Đô thị nghỉ mát, an dưỡng, du lịch: loại đô thị này được phát triển ở những nơi có khí hậu tốt và cảnh quan đẹp như nơi có bãi biển tốt hoặc nơi ở vùng núi cao và có khí hậu mát.

BẢNG TÓM TẮT VỀ PHÂN LOẠI ĐÔ THỊ

TT	Tiêu chí	Loại đặc biệt	Loại I	Loại II	Loại III	Loại IV	Loại V
1	Chức năng đô thị	Thủ đô, đô thị trung tâm của cả nước	Trực thuộc Trung ương hoặc trực thuộc tỉnh, trung tâm của cả nước hoặc vùng liên tỉnh	Trung tâm 1 tỉnh hoặc vùng liên tỉnh	Trung tâm 1 vùng trong tỉnh, 1 tỉnh hoặc một số lĩnh vực thuộc vùng liên tỉnh	Trung tâm 1 vùng trong tỉnh, hoặc 1 số lĩnh vực đ/v 1 tỉnh	Trung tâm của huyện hoặc 1 cụm xã

2	Quy mô dân số toàn đô thị	$\geq 5\text{tr người}$	ĐT (Trung ương): $\geq 1\text{tr người}$.	ĐT (Trung ương): ≥ 800.000 người.	≥ 150.000 người	≥ 50.000 người	≥ 4.000 người
			ĐT (Tỉnh): ≥ 500.000 người.	≥ 300.000 người			
3	MĐ dân số KV nội thành	≥ 15.000 người/km2	ĐT (Trung ương) ≥ 12.000 người/km2	≥ 10.000 người/km2	≥ 6.000 người/km2	≥ 4.000 người/km2	≥ 2.000 người/km2
			ĐT (Tỉnh) ≥ 10.000 người/km2	≥ 8.000 người/km2			
4	Tỷ lệ LĐ phi nông nghiệp KV nội thành	$\geq 90\%$ TS LĐ	$\geq 85\%$ TS LĐ	$\geq 80\%$ TS LĐ	$\geq 75\%$ TS LĐ	$\geq 70\%$ TS LĐ	$\geq 65\%$ TS LĐ
5	Hạ tầng đô thị						
	Khu vực nội thành	Hạ tầng đồng bộ & hoàn chỉnh, 100% CSSX mới áp dụng công nghệ sạch & trang bị giảm thiểu ô nhiễm môi trường	Nhiều mặt đồng bộ & cơ bản hoàn chỉnh, 100% CSSX mới áp dụng công nghệ sạch & trang bị giảm thiểu ô nhiễm môi trường	Hạ tầng đồng bộ & cơ bản hoàn chỉnh, 100% CSSX mới áp dụng công nghệ sạch & trang bị giảm thiểu ô nhiễm môi trường	Hạ tầng từng mặt đồng bộ & hoàn chỉnh, 100% CSSX mới áp dụng công nghệ sạch & trang bị bảo vệ môi trường	Hạ tầng từng mặt tiến tới đồng bộ & hoàn chỉnh, CSSX mới áp dụng công nghệ sạch & trang bị bảo vệ môi trường	Hạ tầng tiến tới đồng bộ, CSSX mới áp dụng công nghệ sạch & trang bị bảo vệ môi trường

	Khu vực ngoại thành	Từng mặt đồng bộ, hạn chế dự án ô nhiễm môi trường, hạ tầng điểm dân cư nông thôn được xây dựng đồng bộ, bảo vệ đất nông nghiệp, vùng xanh và vùng cảnh quan sinh thái	Nhiều mặt đồng bộ, hạn chế dự án ô nhiễm môi trường, hạ tầng điểm dân cư nông thôn được xây dựng đồng bộ, bảo vệ đất nông nghiệp, vùng xanh và vùng cảnh quan sinh thái	Một số mặt đồng bộ, hạn chế dự án ô nhiễm môi trường, hạ tầng điểm dân cư nông thôn cơ bản được đầu tư xd, bảo vệ đất nông nghiệp, vùng xanh và vùng cảnh quan sinh thái	Từng mặt xd tiến tới đồng bộ, hạn chế dự án ô nhiễm môi trường, hạ tầng điểm dân cư nông thôn cơ bản được đầu tư xd, bảo vệ đất nông nghiệp, vùng xanh và vùng cảnh quan sinh thái	Từng mặt xd tiến tới đồng bộ, bảo vệ đất nông nghiệp, vùng xanh và vùng cảnh quan sinh thái	
6	Kiến trúc, CQĐT	Xây dựng theo quy chế quản lý kiến trúc đô thị. 60% trục phố chính đạt tiêu chuẩn tuyến phố văn minh đô thị.	Xây dựng theo quy chế quản lý kiến trúc đô thị. 50% trục phố chính đạt tiêu chuẩn tuyến phố văn minh đô thị.	Xây dựng theo quy chế quản lý kiến trúc đô thị. 40% trục phố chính đạt tiêu chuẩn tuyến phố văn minh đô thị.	Xây dựng theo quy chế quản lý kiến trúc đô thị. 40% trục phố chính đạt tiêu chuẩn tuyến phố văn minh đô thị.	Từng bước thực hiện theo quy chế quản lý kiến trúc đô thị	Từng bước thực hiện theo quy chế quản lý kiến trúc đô thị

1.5. Mục tiêu và nhiệm vụ cơ bản của công tác QHXDDT

Công tác QHXDDT nhằm xác định sự phát triển hợp lý của đô thị trong từng giai đoạn và định hướng phát triển lâu dài cho đô thị đó về các mặt tổ chức sản xuất, tổ chức đời sống, tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và môi trường đô thị.

1.5.1. Tổ chức sản xuất

Đảm bảo phân bố hợp lý các khu vực sản xuất trong đô thị.

Giải quyết tốt mối quan hệ giữa hoạt động sản xuất của các khu công nghiệp với bên ngoài và các hoạt động khác của các khu chức năng trong đô thị. VD: Khu công nghiệp & khu ở

1.5.2. Tổ chức đời sống

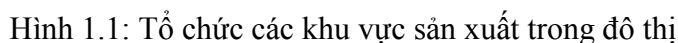
Tạo điều kiện tổ chức tốt cuộc sống và mọi hoạt động hàng ngày của người dân đô thị.

Tạo cơ cấu hợp lý trong việc phân bố dân cư và sử dụng đất đai đô thị, tổ chức việc xây dựng khu ở, khu trung tâm và dịch vụ công cộng, khu nghỉ ngơi, giải trí, đi lại giao tiếp.

1.5.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và môi trường đô thị
Tạo nét đặc trưng, hình thái kiến trúc đẹp, hài hòa với thiên nhiên, môi trường và cảnh quan.

Tạo nét đặc trưng, hình thái kiến trúc đẹp, hài hòa với thiên nhiên, môi trường và cảnh

Xác định tầng cao, màu sắc và một số chỉ tiêu cơ bản trong quy hoạch nhằm cân đối việc sử dụng đất đai phù hợp điều kiện tự nhiên, điều kiện địa phương, phong tục tập quán và truyền thống của đô thị.





Hình 1.2: Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị

CHƯƠNG 2

ĐÔ THỊ HÓA

VÀ QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

2.1. Đô thị hóa

2.1.1. Khái niệm:

Đô thị hóa là quá trình tập trung dân cư vào các đô thị, là sự hình thành nhanh chóng các điểm dân cư trên cơ sở phát triển sản xuất và đời sống.

Quá trình đô thị hóa là quá trình công nghiệp hóa đất nước. Quá trình đô thị hóa là quá trình biến đổi sâu sắc về cơ cấu sản xuất, cơ cấu nghề nghiệp, cơ cấu tổ chức sinh hoạt xã hội, cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc xây dựng từ dạng nông thôn sang thành thị.

Mức độ đô thị hóa tính bằng $A/B\%$

- A: dân số đô thị hoặc diện tích đô thị
- B: dân số toàn quốc hay của 1 vùng hoặc diện tích của 1 vùng hoặc khu vực

Các nước phát triển thường có mức độ đô thị hóa cao (trên 80%) so với các nước đang phát triển (~30%)

Tốc độ đô thị hóa: tỷ lệ gia tăng của dân số đô thị hoặc diện tích đô thị theo thời gian.

Các đặc điểm đô thị hóa:

Đối với các nước phát triển và phát triển cao, quá trình công nghiệp hóa đã ổn định, chất lượng đô thị hóa được phát triển theo các nhân tố chiều sâu: nâng cao chất lượng cuộc sống, tận dụng tối đa lợi ích và hạn chế tối thiểu những ảnh hưởng xấu của quá trình đô thị hóa, nâng cao chất lượng môi trường đô thị.

Đối với các nước đang phát triển, sự tăng nhanh dân số bên cạnh sự yếu kém của công nghiệp làm quá trình đô thị hóa và công nghiệp hóa mất cân đối, mâu thuẫn giữa đô thị và nông thôn thêm gay gắt. Sự chênh lệch về đời sống thúc đẩy dân cư ồ ạt đổ về đô thị, tạo nên những điểm dân cư đô thị cực lớn gây mất cân đối trong sự phát triển hệ thống dân cư.

2.1.2. Sự phát triển của đô thị hóa

Quá trình đô thị hóa diễn ra song song với sự phát triển không gian kinh tế - xã hội. Nó gắn liền với tiến bộ của khoa học kỹ thuật và sự phát triển của các ngành nghề mới. Quá trình đô thị hóa có thể chia làm 3 thời kỳ:



2.1.3. Các quá trình đô thị hóa

Đô thị hóa tăng cường: đô thị hóa chính là quá trình công nghiệp hóa đất nước. Là quá trình biến đổi sâu sắc về cơ cấu sản xuất, cơ cấu nghề nghiệp, cơ cấu tổ chức sinh hoạt xã hội, cơ

cấu trúc không gian kiến trúc từ dạng nông thôn sang thành thị, tạo ra các tiền đề cho sự phát triển kinh tế - xã hội.

Đô thị hóa giả tạo: đặc trưng là sự bùng nổ về dân số do sự mở rộng tự nhiên của dân cư hiện có và sự chuyển dịch dân cư từ nông thôn ra thành thị. Hậu quả của quá trình này là đô thị bị quá tải, mâu thuẫn giữa đô thị và nông thôn trở nên sâu sắc do sự phát triển mất cân đối của các điểm dân cư, tạo nên những hiện tượng độc cực trong phát triển các đô thị.

2.2. Lược khảo về quá trình phát triển đô thị thế giới

Quá trình lựa chọn vị trí, quy hoạch và xây dựng đã diễn ra cách đây hàng ngàn năm. Từ thời cổ đại, con người đã rất có ý thức khi chọn cho mình một nơi ở và cách ở thích hợp.

Sự phát triển về đô thị gắn liền với sự phát triển của kinh tế xã hội và có thể chia làm các thời kỳ sau:

Thời kỳ cổ đại

Thời kỳ trung đại

Thời kỳ cận đại

Thời kỳ hiện đại

2.2.1. Thời kỳ cổ đại

Bao gồm thời tiền sử từ 30.000 năm đến 1000 năm trước CN và giai đoạn cổ đại phát triển được tính đến năm 500 sau CN.

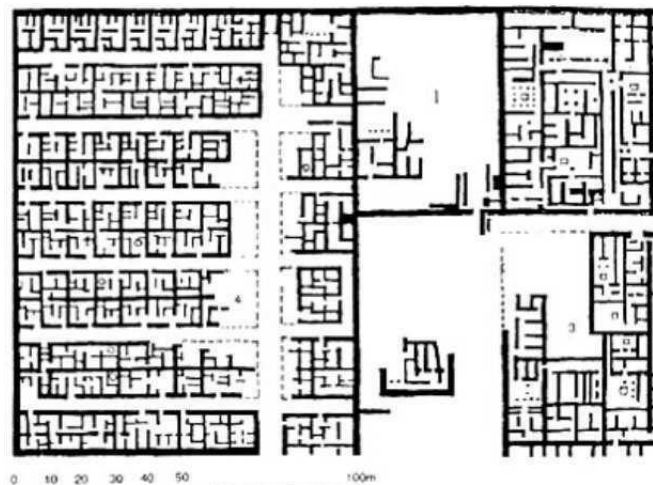
2.2.1.1. Đặc điểm chính:

- Quan điểm về định cư: XD các điểm dân cư tập trung có quy mô không lớn lắm, mỗi điểm dân cư là một bộ lạc. Các điểm dân cư được xây dựng dọc sông, nguồn nước là yếu tố cơ bản của sự tồn tại
- Kinh tế: chủ yếu sản xuất nông nghiệp và thương mại.
- Xã hội: dân tộc và tôn giáo là nền tảng.
- An ninh quốc phòng: xây dựng các điểm dân cư tập trung ở những nơi dễ quan sát kẻ địch tấn công.

2.2.1.2. Cấu trúc đô thị

a. *Đô thị cổ Ai Cập* (3000 – TK III SCN):

Đô thị được xây dựng dọc theo bờ sông Nin, và thể hiện rõ tính chất quyền lực và tôn giáo. Tập trung xây dựng các khu lăng mộ, đền đài như các Kim tự tháp, đền thờ thần Mặt trời, Đô thị thường được xây theo hình chữ nhật, xây dựng vào khoảng năm 3500 TCN. Cơ cấu



Hình 2.1: Mặt bằng thành phố Kahun

Ghi chú: 1. Cung điện, 2,3. Nhà ở của chủ nô, 4. Nhà của nô lệ

thành phố phân rõ khu chủ nô và nô lệ.

Quy hoạch theo dạng đa tâm và thờ thần mặt trời, vì vậy nhà ở phải có phần thông với mặt trời. Cây xanh được coi là một yếu tố quan trọng trong cấu trúc đô thị.

b. Đô thị Tây Á – Lưỡng Hà cổ đại (từ 4300 năm TCN):

Vùng đất còn gọi là Mesopotamia, nằm giữa hai con sông Tigris và Euphrates. Đất đai phì nhiêu, nông nghiệp và chăn nuôi phát triển tạo điều kiện nảy nở nền văn minh rực rỡ, thuộc loại sớm nhất nhân loại.

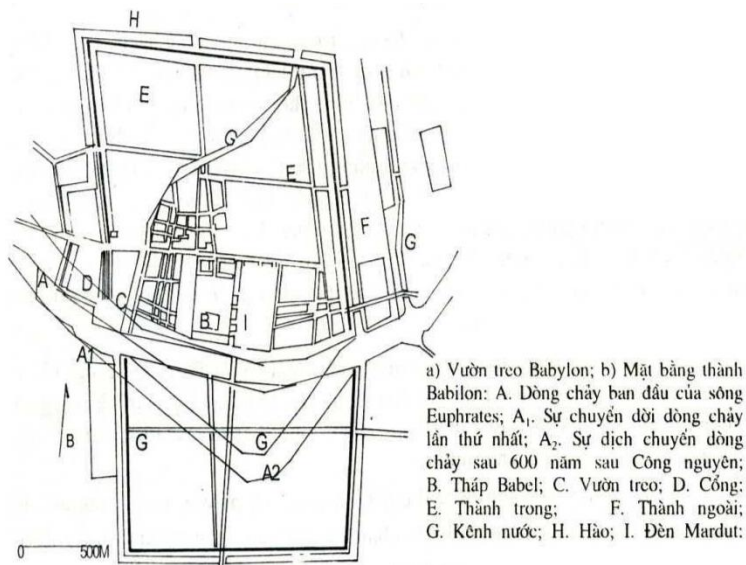
Các đô thị ban đầu mang tính chất trung tâm hành chính và tôn giáo, sau trở thành trung tâm thương mại trên cơ sở phát triển thủ công nghiệp và thương mại.

Thành phố xây dựng trên bệ cao để tránh lũ lụt, xung quanh bao bọc bởi tường thành mang tính phòng ngự.

Vật liệu xây dựng chủ yếu là gạch phơi khô từ phù sa sông.

Đô thị tiêu biểu: Babylon.

TP Babylon (602-562 TCN): Là thành phố lớn nhất nằm bên bờ sông Euphrates, do vua Netmucazera II xây dựng, được bao bọc bởi hệ thống kênh đào thông với sông Euphrates và tiếp đến là hệ thống thành cao xây bằng gạch. Trung tâm của thành phố là cung điện và nhà thờ (Ziggurat) xây theo kiểu Kim tự tháp dẹt cấp cao đến 90m. Bên cạnh thành phố là vườn treo Babylon, một trong bảy kỳ quan của thế giới cổ đại.



Hình 2.2a. MB Thành phố Babylon Hình 2.2b. Vườn treo Babylon Hình 2.2c. Tháp Babel

c. Đô

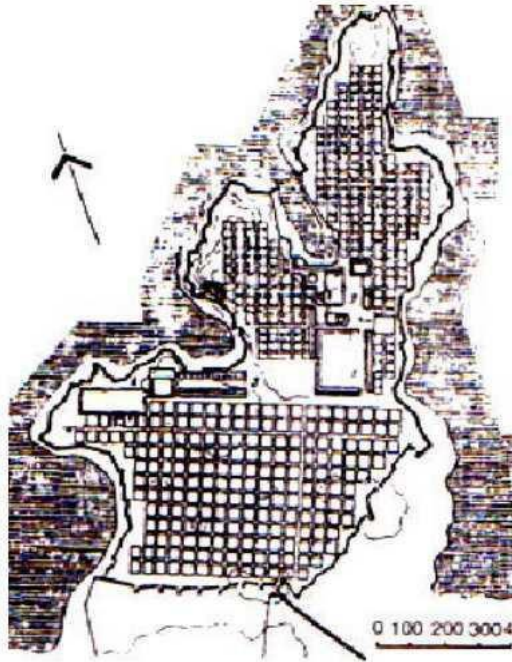


thị cổ Hy Lạp:

TP Bàn cờ của Hyppodamus (500 năm TCN tại Miletus): Bố cục chia làm các lô phố theo hệ thống đường ô cờ với hai hướng chính Nam Bắc và Đông Tây; khoảng cách giữa các đường

khoảng từ 30-50m. TP có các trung tâm và quảng trường chính, gọi là Acropolis và Agora. (*Acropolis: khu vực trung tâm, tập trung các đền thờ và nhà ở của các quan tòa cao cấp. Agora: quảng trường trung tâm, tập trung sinh hoạt thương mại và hành chính.*)

Quan điểm thành phố nhà nước lý tưởng có quy mô 10.000 dân được chia làm 3 phần và 3 cấp theo hệ thống luật lệ.

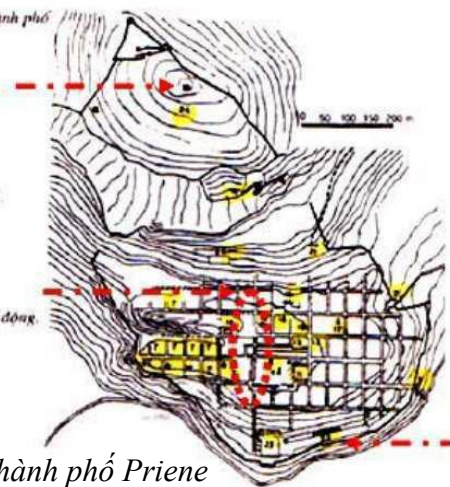


Hình 2.2: MB Thành phố Mile

Kích thước các lô phố là 47,2m x 25,4m. Tuyến đường chính Đông Tây rộng 7,5m đi qua trung tâm có thể đi xe, còn tuyến Bắc Nam rộng 3-4m có độ dốc lớn nên chủ yếu đi bộ

Hình H.36: Mặt bằng thành phố Priene - Hi Lạp.

- 1, 2, 3 Các cổng thành.
4. Bức tường
- 5, 6 Đền thờ
7. Nhà ở
8. Bể nước
9. Chợ
10. Quảng trường
- 11, 12, 13, 21. Tháp canh
14. Đền thờ
- 15, 23 Trường học
16. Nhà hát
17. Đền thờ thần Isis
- 18, 19, 20. Đền thờ
22. Sân vận động
24. Đền thờ Akropolis



Hình 2.3: MB Thành phố Priene

Kế thừa từ tư tưởng của Hyppodamus, hai nhà triết học lớn của Hy Lạp cổ đại là Plato (428-328 TCN) và Aristotle (384-422 TCN) đã đóng góp nhiều cho lý luận đô thị.

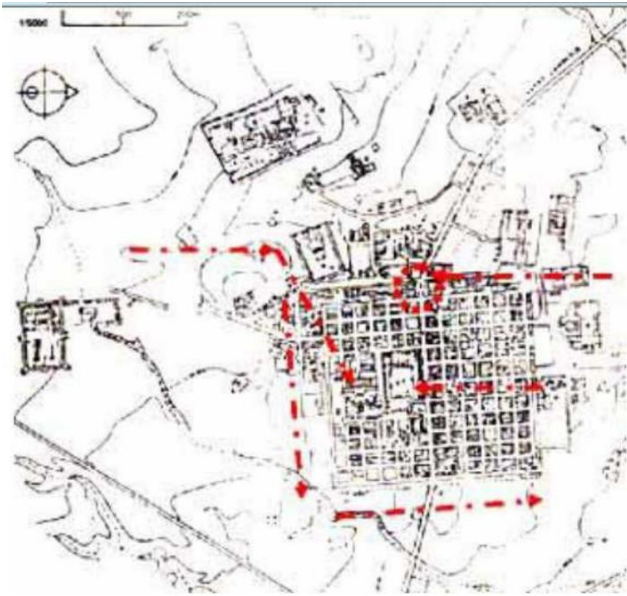
Theo Plato: Việc lựa chọn chính xác địa điểm xây dựng đô thị là quan trọng nhất, trên cơ sở hướng gió, nguồn nước và khai thác tài nguyên. Về mặt môi trường & thẩm mỹ: thành phố phải có vùng ảnh hưởng của mình, thành phố cách biển ít nhất là 14km. Mỗi thành phố đều có cảng để phát triển thương mại, hàng hải. Về quy mô: thành phố được tính toán theo thuyết huyền nhiệm toán học. Một thành phố Nhà nước lý tưởng là 5040 người.

Aristotle đã kế thừa và phát huy quan niệm xây dựng đô thị của Hyppodamus, ông đề ra 4 điều kiện cơ bản để xây dựng đô thị: Sức khỏe, an ninh quốc phòng, ổn định chính trị, thẩm mỹ. Dân số và các khu chức năng đô thị được phân chia trên cơ sở lao động theo 3 thành phần: trí thức, binh lính và thợ thủ công. Về bố cục: thừa nhận tính hợp lý của đô thị Hyppodamus nhưng vì lý do an ninh nên ông bố trí Agora phía dưới Acropolis giữa các công trình cộng đồng và khu ở của chức sắc cao cấp. Quảng trường buôn bán được chuyển ra phía ngoài.

d. Đô thị cổ La Mã:

Quy hoạch và kiến trúc La Mã đã tiếp thu có chọn lọc các nền văn hóa trước đó và chịu ảnh hưởng sâu sắc bởi nền văn minh Hy Lạp.

TP phản ánh tính chất xã hội của chế độ cộng hòa đế quốc La Mã. Thành phố có rất nhiều quảng trường cùng hệ thống các CTCC lớn như nhà hát, đấu trường, nhà tắm, rạp kịch, chợ, cung điện, nhà thờ, đền thờ và đài kỷ niệm. Thành phố mang tính chất phòng thủ với mặt bằng có dạng như trại lính: Hình vuông, có tường lũy bảo vệ, có 4 cổng chính, có các trục chính Nam Bắc (Cardo) và Đông Tây (Decumanus), trung tâm ở vị trí giao của 2 trục đường và phát triển thêm các KV dân cư ở phía ngoài.



Hình 2.4a: MB Thành phố Timgat



Hình 2.4b: MB Khu dân cư ở Tp Pompei

e. Đô thị cổ Trung Quốc:

Vào thế kỷ III TCN, Mencius đã đề xuất hệ thống quy hoạch sử dụng đất theo bố cục 9 ô vuông. Mỗi ô có chức năng riêng, mỗi cạnh dài khoảng 1000 bước.

Cách bố trí này được ứng dụng cho Bắc Kinh về sau. Bắc Kinh hình thành từ 2.400 năm TCN và trở thành thủ đô Trung Quốc năm 878 SCN.

Đô thị được bao bọc bởi tường thành cao xây bằng gạch bên ngoài hào sâu mang tính thành lũy quân sự. Cấu trúc hình vuông, trục chính theo hướng Bắc – Nam, đô thị thường có 3 vòng thành giới hạn từng khu vực cho 3 tầng lớp trong xã hội.

	Cánh đồng chung	

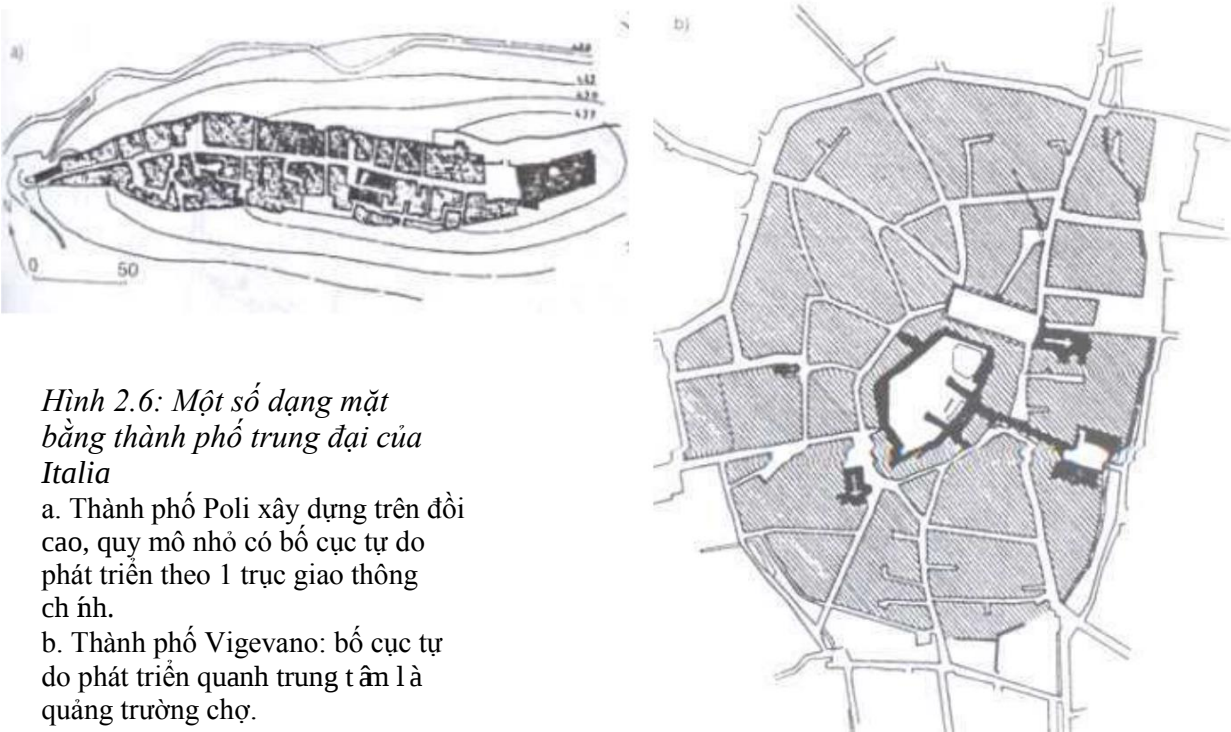
Hình 2.5:
Sự liên hệ
giữa nhà ở
nông thôn
và khu ở

Nhà ở	Nhà công cộng	Nhà ở
Nhà ở	Quảng trường	Nhà ở
Nhà ở	Chợ	Nhà ở

2.2.2. Thời kỳ trung đại

- Thời kỳ đầu (TK V-XI SCN): Xã hội phong kiến mang tính chất tự cung tự cấp. Chiến tranh liên miên, xã hội không ổn định đã kìm hãm sự phát triển của đô thị. Quy mô thành phố nhỏ, không vượt quá 5-10.000 dân, hầu hết có thành quách bao ngoài.

- Đến thế kỷ XII, thủ công nghiệp phát triển mạnh, sự giao thương và vận tải hàng hóa bằng đường thủy đã làm xuất hiện các đô thị cảng và đô thị nằm trên đầu mối giao thông. Bố cục thành phố phong phú, phát triển một cách hài hòa với tự nhiên. Vị trí thành phố tương đối có lợi thế về vấn đề bảo vệ. Các công trình quảng trường chợ, nhà thờ và tòa thị chính là các yếu tố trọng tâm của bố cục.



Hình 2.6: Một số dạng mặt bằng thành phố trung đại của Italia

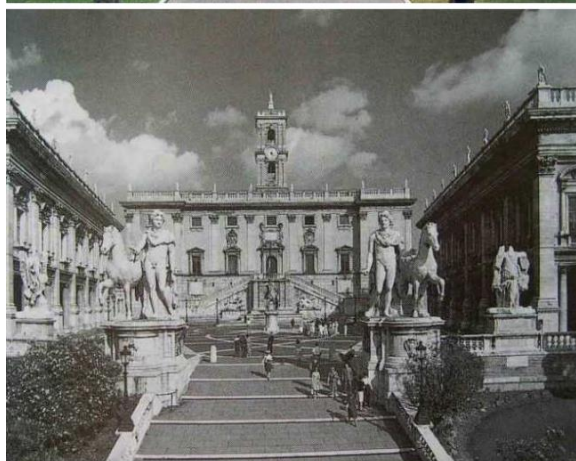
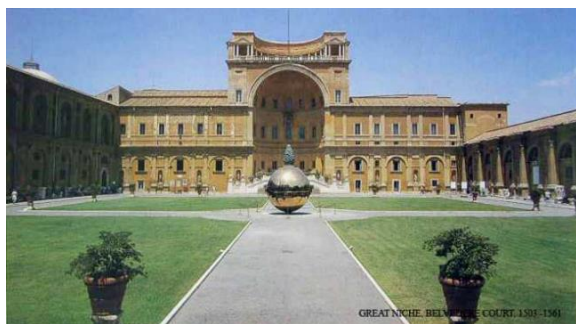
a. Thành phố Poli xây dựng trên đồi cao, quy mô nhỏ có bố cục tự do phát triển theo 1 trục giao thông chính.

b. Thành phố Vigevano: bố cục tự do phát triển quanh trung tâm là quảng trường chợ.

- Thời kỳ phục hưng: Xã hội văn hóa Phục Hưng thế kỷ XV, XVI đã chuyển từ phong kiến sang tư bản, quy hoạch đô thị thời kỳ này đã phản ánh những nhu cầu của xã hội mới và được phát triển mạnh ở châu Âu. Bộ mặt của đô thị thời kỳ này đã thay đổi mạnh mẽ kết hợp với nền kiến trúc Phục hưng đang thăng hoa. Hầu khắp các quốc gia ở châu Âu, bên cạnh các đồ án cải tạo, mở rộng thành phố, các xu hướng, lý thuyết mới về quy hoạch đã xuất hiện.

Ở Ý: Quảng trường văn nghệ phục hưng có quy mô lớn với chức năng xã hội, văn hóa, tinh thần là chính. Do áp dụng các nghiên cứu về toán học, hình học và học tập phương thức xây dựng đô thị và kiến trúc Hy-La nên các quảng trường có hình dáng hình học, chú ý đến hiệu quả phối cảnh nhằm mang lại không gian hài hòa và có tính thẩm mỹ cao.

Ở Pháp: Nước Pháp là một trong những trung tâm văn hóa quan trọng của thời kỳ phục hưng ở châu Âu. Hàng loạt những hoạt động xây dựng quy hoạch cải tạo thành phố Paris được tiến hành dưới thời vua Louis XIV.



Hình 2.7: Một số quảng trường văn nghệ phục hưng ở Ý
a: Quảng trường Belvedere; b,c: Quảng trường Campodoglio, Rome.

2.2.3 Đô thị thời cận đại

Giữa thế kỷ XVII cuộc cách mạng công nghiệp ra đời đã thúc đẩy sản xuất phát triển, các

xí nghiệp công nghiệp phát triển mạnh. Các khu nhà ở mọc lên nhanh chóng bên cạnh các khu sản xuất.

Ở các nước công nghiệp phát triển như Anh, Pháp, Đức, Mỹ, dân số đô thị tăng nhanh dẫn đến nhiều vấn đề mâu thuẫn và bất hợp lý trong tổ chức không gian đô thị: nhà ở công nhân có chất lượng thấp, phát triển cạnh các khu công nghiệp, thiếu nhà ở, ... Môi trường đô thị bị khủng hoảng. Các khu công nghiệp xây dựng tự phát, không theo quy hoạch, lại chiếm vị trí tốt trong thành phố. Mật độ xây dựng cao, công trình kiến trúc phát triển theo chiều cao. Nhiều đô thị thiếu diện tích xanh trầm trọng.

Do sự khủng hoảng về xây dựng và sự mất cân đối trong phát triển đô thị, từ giữa thế kỷ XIX, người ta tiến hành hàng loạt công cuộc cải tạo đô thị, đặc biệt ở Pháp và Nga (Paris & Petecbua). Do vậy, từ cuối thế kỷ XIX đến đầu thế kỷ XX hàng loạt tư tưởng mới và quan điểm đã xuất hiện, mở đầu cho sự phát triển của ngành quy hoạch đô thị hiện đại.

2.3. Khái quát quá trình phát triển đô thị Việt

Nam 2.3.1. Các điểm dân cư đô thị đến thế kỷ thứ XVIII

3. VÒNG 3 (1,6 km)
4. SỐNG HOÀNG
5. ĐỀN AN DƯƠNG VƯƠNG
HỒ CỎ LẠ
ÔNG THÀNH

[illegible]

Hình 2.9. MB thành Thăng Long

Thăng Long có hệ thống thành dài 25km bao bọc xung quanh cung đình , điểm dân cư và các công trình khác như đền chùa, miếu mạo. Đây là thời kỳ thịnh vượng nhất của nền phong kiến Việt Nam, rất nhiều đền chùa bảo tháp được xây dựng: 950 ngôi chùa được xây vào năm 1031 dưới sự đài thọ của nhà vua. Chùa Diên Hựu (Một Cột) được xây năm 1049 đánh dấu một bước phát triển cao về nghệ thuật kiến trúc. Văn miếu Quốc Tử Giám được xây dựng năm 1070 là khu đại học đầu tiên của Việt Nam, là chỗ chọn nhân tài của đất nước, hàng năm có hàng ngàn người đến xin học và dự thi.

Dưới thời phong kiến, nước ta có nhiều loại đô thị khác cũng đã hình thành như thành Hoa Lư (kinh đô của nhà Đinh), thành Tây Đô (kinh đô của nhà Hồ), thành Phú Xuân (kinh đô của nhà Nguyễn), là những trung tâm chính trị quan trọng.

Sau khi chiến thắng quân Minh, Lê Lợi xây dựng lại đất nước. Đô thị Việt Nam dưới thời bấy giờ phát triển rất mạnh, đặc biệt là Thăng Long. Năm 1430, triều Lê đổi tên Thăng Long thành Đông Kinh. Theo bản đồ Hồng Đức vẽ năm 1470, địa giới của Hoàng thành gồm Hoàng thành đời Lê-Trần cộng với phần mở rộng ở phía Đông ra đến tận bờ sông Hồng.

Thăng Long vào thế kỷ XVII là đô thị lớn của châu Á. Ngoài Hoàng thành, phố phường được phát triển, hoạt động thương mại ngày càng mạnh mẽ, các cửa hiệu buôn của người Hà Lan, Anh mọc dọc theo bờ sông. Ở đây có các phường chuyên sản xuất các mặt hàng thủ công, có những phường nổi tiếng làm nghề giấy, dệt vải, nhuộm điều tơ lụa, ...

2.3.2. Đô thị dưới thời nhà Nguyễn

Sau khi giành được chính quyền, Nguyễn Ánh đã chọn Huế làm Thủ đô. Thành phố Huế được xây dựng năm 1830 ở khu vực Chánh Dinh. Quy hoạch thành Huế dựa theo nguyên tắc thiết kế thành phố của KTS Vaubae do nhà truyền đạo Pháp Adevan chỉ huy.

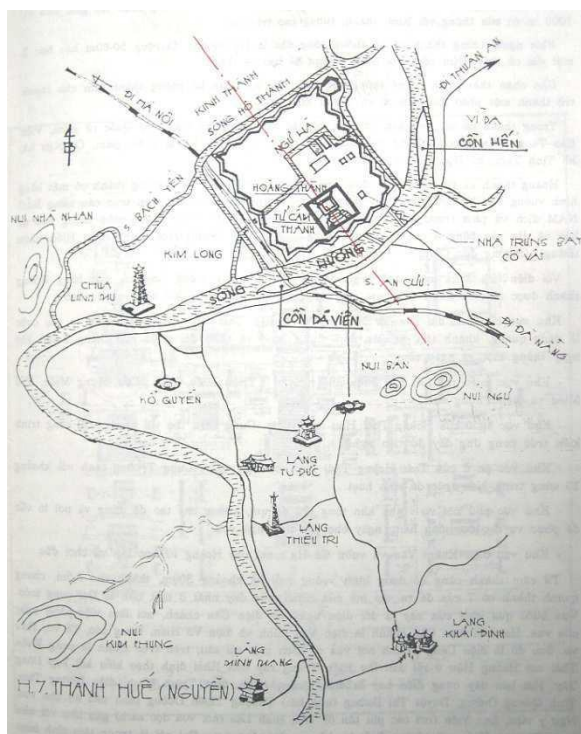
Thành Huế có hình vuông được cải biến mở rộng ở các trạm canh, mỗi cạnh dài 2235m. Thành nằm trên bờ sông Hương, thành cao 6m, dày 20m, xung quanh có hào bao bọc sâu 4m, có nơi hào rộng tới 60m.

Trong thành, các cung điện của nhà vua được bố trí theo hệ đối xứng. Xung quanh Cẩm thành là cung thành, là nơi xây dựng các cung điện, nơi làm việc của các quan lại phong kiến, phần sau của thành so với bờ sông Hương là khu ở. Kiến trúc trong thành xây dựng theo kiểu truyền thống, nhà bằng gỗ. Dưới thời nhà Nguyễn

có quy định rất chặt chẽ về xây dựng: nhà dân không được giống và cao hơn nhà của vua quan. Hệ thống đường sá cơ bản được xây dựng theo hệ hình học ô cờ. Trên trục chính có cột cờ cao ba tầng và cổng chính của thành với kiến trúc rất phong phú.

Dưới thời nhà Nguyễn, các đô thị khác cũng bắt đầu phát triển. Hàng loạt các tỉnh thành được xây dựng ở khắp nơi trên toàn quốc đặt nền móng cho hệ thống quản lý hành chính của triều đình. Một số thành quách thời kỳ đó như thành Gia Định, thành Sơn Tây, Cao Bằng, thành Bắc Giang, Phú Yên, Bình Định, thành Vinh, ...

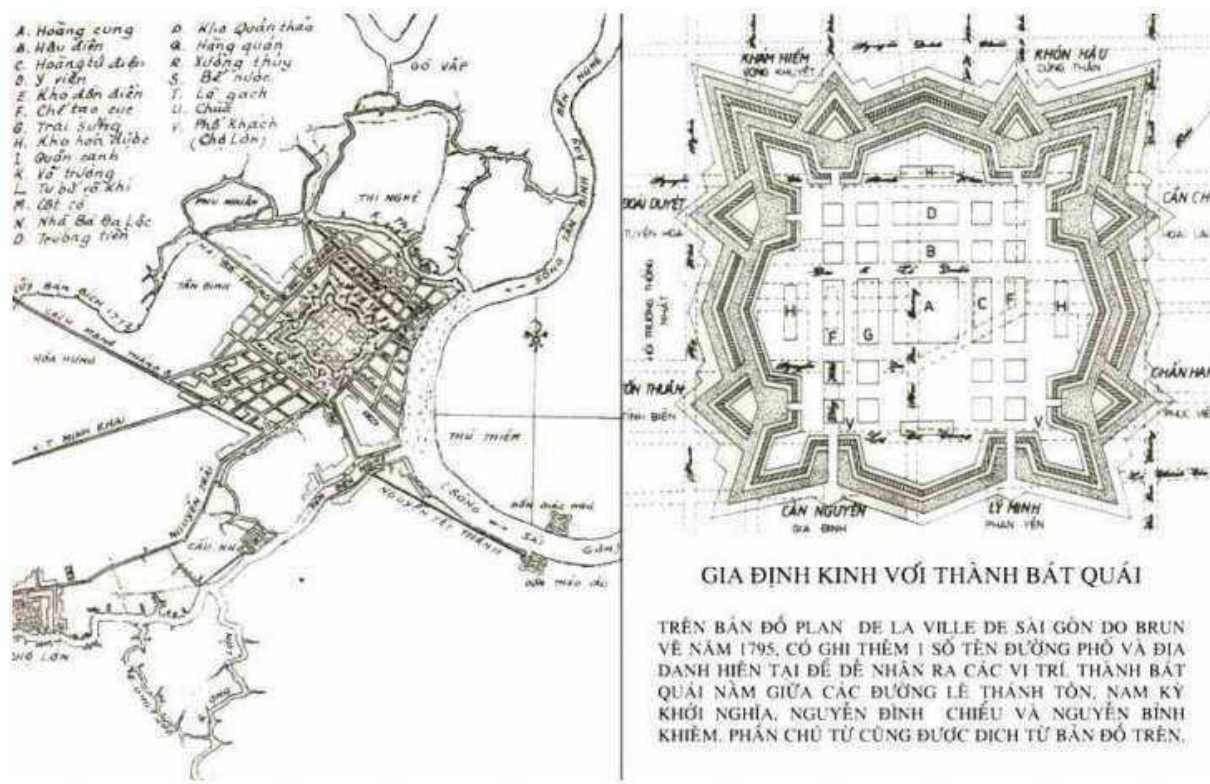
Thời Pháp thuộc, các khu dân cư, phố xá bắt đầu phát triển. Nhiều đô thị trở thành những trung tâm thương mại lớn và dần dần lấn át cả khu vực thành quách, thậm chí có



Hình 2.10. MB thành Huế

noi mất hẳn ranh giới. Với chính sách khai thác thuộc địa của Pháp, nước ta đã xuất hiện một loạt các đô thị

mới mang tính chất khai thác, thương mại, công nghiệp, nghỉ ngơi giải trí như Hòn Gai, Cẩm Phả, Lào Cai; Hải Phòng, Đà Nẵng, Sài Gòn, ...; Đà Lạt, Sapa, Tam Đảo.



Hình 2.1.1. Bản đồ Sài Gòn (1795)

Hình 2.1.2. Sơ đồ thành Bát quái

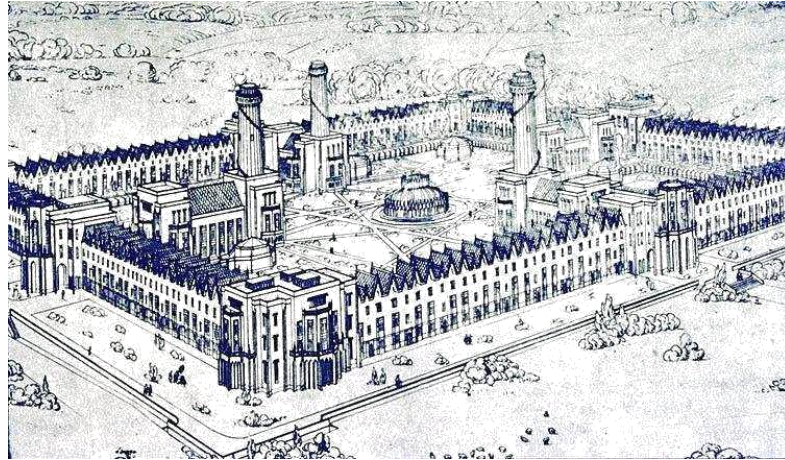
2.4. Những xu thế và quan điểm về quy hoạch phát triển đô thị

2.4.1. Lý luận về thành phố không tưởng

a. Robert Owen 1771 – 1858

Mô hình đô thị không tưởng dựa trên cơ sở tổ chức xã hội thành các tập đoàn nhỏ (khoảng 1.200 người) mang tính chất độc lập cao. Con người sống trong các tập đoàn xã hội của Robert Owen là con người biết lao động toàn diện: chân tay và trí óc, lao động trên đồng ruộng và trong nhà máy, còn lại hoạt động đời sống, sinh hoạt văn hóa giáo dục, ... đều được tổ chức tập thể.

Robert Owen dự kiến xây dựng đô thị được xây thành các điểm dân cư nhỏ. Mỗi điểm bố cục hình vuông chứa khoảng 1.200 người. Nhà ở kiểu tập thể xây kín bốn cạnh, phía trong bố trí các công trình công cộng như nhà trẻ, trường học, hội trường, nhà ăn, thư viện, ... Bên ngoài là đất công nghiệp: nhà máy, xưởng thủ công. Thành phố mang tính chất thôn dã, mọi người không chỉ tham gia sản xuất ở nhà máy mà còn luân phiên lao động trên đồng ruộng.



Hình 2.13: Thành phố lý tưởng Newharmony ở Indiana của Robert Owen

b. Francois Marie Charles Fourier 1772 – 1837

Lý luận xây dựng của ông dựa trên cơ sở chủ nghĩa xã hội không tưởng – tổ chức các

điểm dân cư mới theo kiểu làng xóm công xã có khả năng tự cung tự cấp và tổ chức cuộc sống xã hội, tập thể. Mỗi đơn vị đô thị có số dân khoảng 1.600 người. Nhà ở được tổ chức theo kiểu tập thể và có đầy đủ các công trình phục vụ công cộng. Bên ngoài thành phố là đất nông nghiệp và khu vực nhà ở để sản xuất và xây dựng biệt thự cho những người muốn sống độc lập.

Tư tưởng của Owen và Fourier đã được kế tục trong các lý luận quy hoạch sau này đặc biệt là lý luận về quy hoạch đơn vị ở trong mô hình tổ chức xã hội ở đô thị mới.

c. William Morris 1834 – 1896

William Morris tiếp thu ý kiến của Owen và Fourier, cổ động cho tư tưởng xóa bỏ cách

biệt giữa đô thị và nông thôn. Ông đề cao mối quan hệ giữa con người với thiên nhiên và nhìn thấy vai trò quan trọng của việc phát triển các thành phố nhỏ.

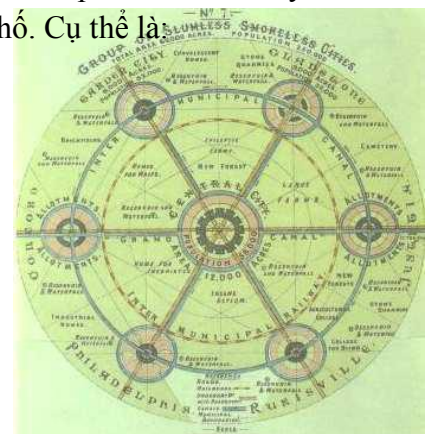
Quan điểm xây dựng phân tán trên toàn bộ đất nước các điểm dân cư nhỏ, xóa bỏ cách biệt giữa nông thôn và thành thị. Ông xác minh cho phương án của mình rằng điện là nguồn động lực cơ bản cho mọi hoạt động, sẽ đi đến tất cả các điểm dân cư trong toàn quốc và đến tận mọi nhà, cho nên ở đó sẽ là chỗ ở và cũng là nơi làm việc của mọi người.

2.4.2. Lý luận về thành phố vườn-thành phố vệ tinh

Thành phố vườn của E. Howard được đề xướng năm 1896, đề cập đến vấn đề thay đổi cơ cấu tổ chức và hướng giải quyết về không gian của thành phố. Cụ thể là:

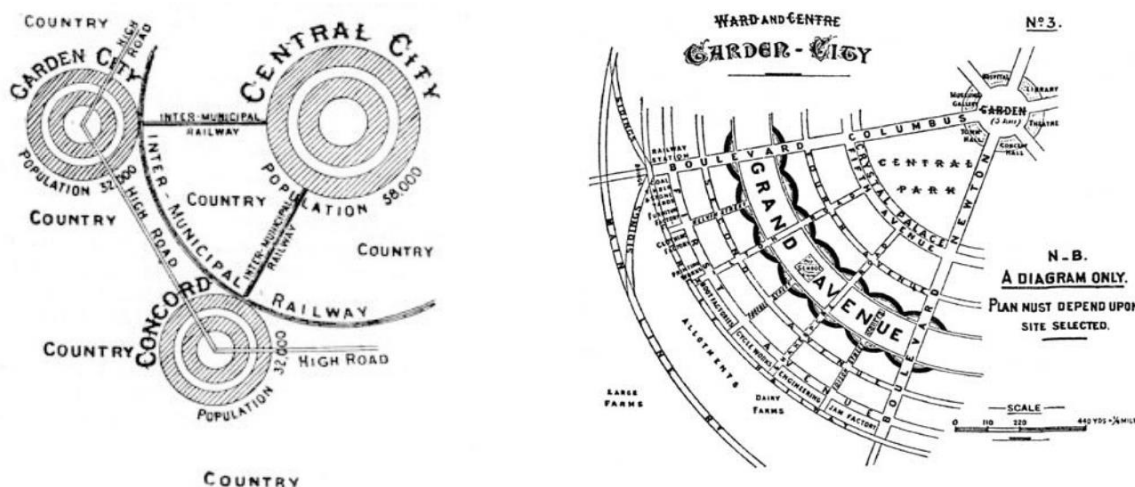
- Phân bố lại dân cư đô thị thành từng đơn vị thành phố vệ tinh tập hợp xung quanh thành phố trung tâm hay còn gọi là thành phố mẹ, có quy mô lớn nhất là 58.000 người.

- TP vườn là những đơn vị thành phố vệ tinh, có quy mô dân số khoảng 32.000 người, quy mô đất đai khoảng 400 ha với nhà ở gia đình thấp tầng có vườn, cách thành phố mẹ khoảng 1km.



- Tp được bao quanh bởi các khu cây xanh và đất đai sản xuất nông nghiệp.

- Các đơn vị thành phố liên hệ với nhau bằng hệ thống giao thông đường sắt vòng tròn nối liền các thành phố vườn và hệ thống giao thông nối từ thành phố vườn đến thành phố trung tâm.
- Mỗi thành phố vườn được quy hoạch với 6 đại lộ xuất phát từ trung tâm (36m), chia thành phố ra 6 phần bằng nhau là các khu vực ở. Trung tâm là vườn hoa khoảng 2,2 ha. Tất cả các công trình hành chính, thương mại, văn hoá,... đặt xung quanh vườn hoa này. Ở ngoài rìa bố trí các khu công nghiệp không độc hại. Tuyến đường sắt đi xung quanh thành phố đến các nhà máy không xuyên thành phố. Nhằm đảm bảo sự trong lành cho thành phố.



Hình 2.14: Thành phố vườn của Ebenezer Howard

Năm 1940, theo Ebenezer Howard, R.Unwin và Parker thiết kế xây dựng thành phố vườn đầu tiên cách London 55 km (thành phố Letch worth). Năm 1920 Louis de Soissons thiết kế xây dựng thành phố vườn thứ hai cách London 25km (thành phố Welwyn).

Lý luận thành phố vườn và thành phố vệ tinh của Ebenezer Howard đã có ảnh hưởng lớn trên thế giới, đặt nền tảng phát triển cho lý luận quy hoạch đô thị hiện đại.

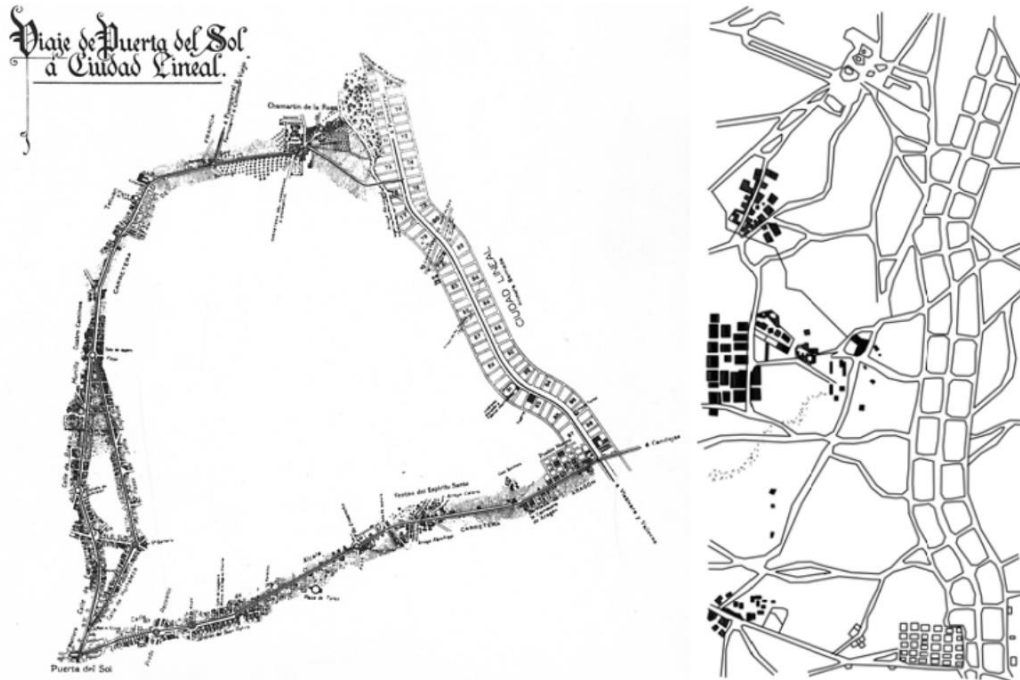
2.4.3. Lý luận thành phố chuỗi

a. Aturo Soria Y Mata, 1844-1920

Tháng 3/1882 ở thành phố Madrid, Tây Ban Nha xuất hiện một loạt các bài báo của Soria Y Mata giới thiệu về ý đồ tổ chức quy hoạch đô thị theo hệ thống chuỗi. Theo Soria Y Mata, thành phố phát triển dọc theo các trục giao thông chính với chiều dài không hạn chế, còn chiều rộng của dãy công trình xây dựng dọc theo hai bên đường khoảng vài trăm mét. Trục giao thông

ở giữa rộng khoảng 40m được trang bị bằng các phương tiện giao thông cơ giới: có thể là đường sắt, tàu điện, ô tô cùng với hệ thống kỹ thuật đô thị khác. Nhà ở được tổ chức theo kiểu gia đình thấp tầng có vườn riêng, quan điểm này phù hợp với quan điểm của nhiều nhà lý luận đô thị lúc bấy giờ. Cách giải quyết như vậy nhằm mục tiêu đạt được cuộc sống đô thị gần gũi với thiên nhiên, khai thác được những ưu điểm của hình thức thôn xóm, đồng thời lại gắn liền với điều kiện kỹ thuật hiện đại trong sản xuất và sinh hoạt đô thị.

Năm 1891, Soria Y Mata bắt đầu thực hiện ý đồ xây dựng thành phố chuỗi của mình dọc theo tuyến đường sắt của thủ đô Madrid. Thành phố chuỗi đầu tiên có tên gọi là “Ciudad Lineal”. Do gặp nhiều khó khăn về kinh phí xây dựng nên đến năm 1894 mới xây dựng được 1 đoạn dài 5200m trong tổng chiều dài dự kiến là 48km bao quanh thành phố Madrid.



Hình 2.15: Sơ đồ quy hoạch thành phố chuỗi của Soria Y Mata

b. Hệ thống chuỗi công trình liên tục

Quan điểm xây dựng thành phố theo những hệ công trình liên tục kéo dài. Mọi hoạt động sinh hoạt ăn ở, đi lại và làm việc đều được tổ chức trong 1 công trình.

Ví dụ đầu tiên là phương án thiết kế của Edwoga Sambole (Mỹ) năm 1910 được gọi là thành phố - đường. Đây là một công trình kéo dài, cao ba tầng. Tầng hầm tổ chức được xe lửa, đường đi bộ ở tầng trên cùng có mái che, tầng giữa là nhà ở, có xen kẽ các công trình phục vụ công cộng.

Một ví dụ khác là năm 1930, Le Corbusier đã áp dụng ý đồ quy hoạch chuỗi công trình liên tục trong quy hoạch mở rộng thành phố Angie.

Đó là những công trình cao 10 tầng, có đường giao thông trên mái được tổ chức kéo dài như một bức tường thành dọc theo bờ biển Địa Trung Hải.

c. Hệ thống chuỗi công trình liên tục nhiều nhánh

Đây là sự tiếp tục của quan điểm xây dựng đô thị theo hệ thống chuỗi công trình liên tục ở mức độ cao hơn trong đó vấn đề tổ chức đường phố đi bộ tách khỏi đường giao thông cơ giới.

Quan điểm này được trình bày lần đầu tiên trong phương án quy hoạch cải tạo khu phố London năm 1952.

Ví dụ điển hình là thành phố Le Mireil, Toulouse, Pháp do Candilis, Josic và Woods quy hoạch năm 1961.



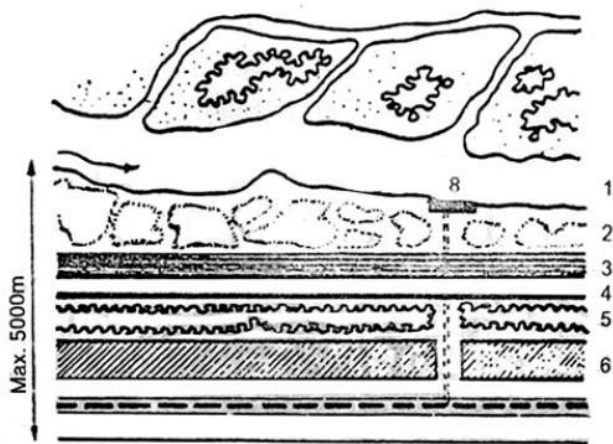
Hình 2.16: Sơ đồ quy hoạch thành phố Le Mireil, Pháp

d. Hệ thống thành phố dải

Hệ thống thành phố dải là sự phát triển tiếp tục của hệ thống thành phố chuỗi ở mức độ cao hơn phù hợp với tính chất hiện đại của các thành phố sản xuất công nghiệp và sự phát triển nhanh chóng của quá trình đô thị hóa trong nửa đầu thế kỉ XX.

Hệ thống thành phố dải là hệ thống trong đó các công trình được tổ chức thành từng dải chức năng khác nhau song song theo trục giao thông chính được trang bị đầy đủ các công trình kỹ thuật đô thị. Chiều rộng của dải công trình được khống chế, còn chiều dài phát triển tùy theo yêu cầu của thành phố.

Năm 1929 – 1930, Milutin quy hoạch thành phố Stalingrad theo từng dải chức năng dọc theo sông Vonga dài 70km với chiều rộng của dải không quá 5km. Đồ án đã vận dụng thành công lý luận thành phố dải vào điều kiện thực tế, đặc biệt lợi dụng điều kiện tự nhiên thuận lợi để tổ chức cơ cấu quy hoạch hợp lý về các mặt tổ chức sản xuất và đời sống.



Hình 2.17: Sơ đồ quy hoạch thành phố Stalingrad của Milutin 1930 I. Sông Vonga

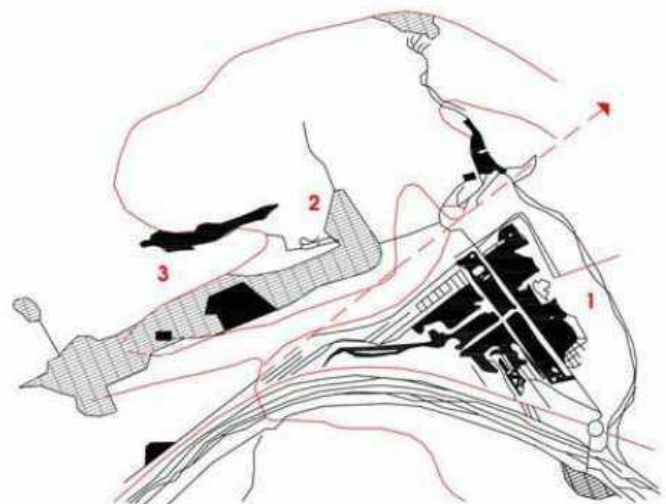
1. Cây xanh công viên
2. Nhà ở
3. Trục giao thông chính
4. Cây xanh cách ly
5. Dải công nghiệp
6. Đường sắt chính
7. Cảng
8. Cảng

2.4.4. Lý luận thành phố công nghiệp

Năm 1901 Tony Garnier đã đề xuất phương án mới về quy hoạch thành phố công nghiệp. Lần đầu tiên cơ cấu tổ chức một thành phố công nghiệp được xuất hiện, trong đó các khu nhà ở, khu công nghiệp, khu vực giải trí, giao thông vận tải và các hệ thống cây xanh được bố trí hợp lý, rõ ràng. Quy mô thành phố được xác định khoảng 35.000 – 40.000 người.

Tony Garnier đã đề xuất một số khái niệm cụ thể về vấn đề tổ chức và phân loại giao thông; tổ chức khu ở theo các lô phố phù hợp với điều kiện khí hậu và tự nhiên.

Quan điểm quy hoạch của Tony Garnier đã được ứng dụng trong quá trình cải tạo thành phố Lyon của Pháp (1904 – 1917). Thành phố được giả tưởng xây dựng ở phía Tây và Nam đô thị cũ.



*H 2.18: Sơ đồ quy hoạch thành
phố công nghiệp của Tony
Garnier*

Những điểm cách tân mới mẻ nhất có thể tìm thấy trong thành phố công nghiệp của Tony Garnier là

- Thành phố được bố cục từ tổng thể đến chi tiết.
- Tổ chức phân vùng chức năng tỉ mỉ.
- Hợp nhóm các xí nghiệp công nghiệp thành một quần thể.
- Chú ý vị trí các nhà máy.
- Loại bỏ bố cục đối xứng trong tổ hợp thành phố.

Ảnh hưởng của các quan điểm của Tony Garnier đối với các thời kỳ tiếp theo là rất lớn, tạo tiền đề quan trọng cho một trong những lý luận đô thị quan trọng sau này là “thành phố công năng” của Le Corbusier.

CHƯƠNG III:

THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHUNG VÀ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

Quy hoạch xây dựng phát triển đô thị bao gồm một hệ thống đồ án ở 3 cấp:

1. Định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia: được lập nhằm xác định mạng lưới đô thị cả nước làm cơ sở lập quy hoạch đô thị.

Bộ Xây Dựng căn cứ vào chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh tổ chức lập Định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Loại đồ án này nghiên cứu chủ yếu về mặt tổ chức phân bố dân cư, các mô hình phát triển dân cư đô thị và các chỉ tiêu cơ bản có tính chất chiến lược ở quy mô toàn quốc.

2. Sơ đồ quy hoạch vùng áp dụng cho vùng kinh tế trọng điểm liên tỉnh hoặc miền, các vùng liên tỉnh, các vùng thành phố lớn và các vùng chuyên ngành đặc trưng. Loại đồ án này nghiên cứu chủ yếu về các mô hình phát triển dân cư trong vùng lãnh thổ.

3. Quy hoạch đô thị gồm các loại như sau:

- Quy hoạch chung được lập cho thành phố trực thuộc trung ương, thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn và đô thị mới;
- Quy hoạch phân khu được lập cho các khu vực trong thành phố, thị xã và đô thị mới;
- Quy hoạch chi tiết được lập cho khu vực theo yêu cầu phát triển, quản lý đô thị hoặc nhu cầu đầu tư xây dựng.

Các loại đồ án trên được nghiên cứu độc lập theo từng nội dung và yêu cầu cụ thể của từng giai đoạn. Tuy vậy, chúng luôn có liên hệ hữu cơ với nhau trong quá trình phát triển đô thị.

3.1. QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

3.1.1. Đối tượng, giai đoạn và thời gian lập quy hoạch chung xây dựng đô thị

Theo Nghị định số 08/2005/NĐ-CP quy định như sau:

Quy hoạch chung xây dựng đô thị được lập cho các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2, loại 3, loại 4, loại 5, các quận của thành phố trực thuộc Trung ương, các đô thị mới liên tỉnh, đô thị mới có quy mô dân số tương đương với đô thị loại 5 trở lên, các khu công nghệ cao và khu kinh tế có chức năng đặc biệt.

Quy hoạch chung xây dựng đô thị được lập cho giai đoạn ngắn hạn là 05 năm, 10 năm; giai đoạn dài hạn là 20 năm.

Thời gian lập quy hoạch chung xây dựng đô thị như sau:

- a) Quy hoạch chung xây dựng đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, thời gian lập không quá 18 tháng, kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được duyệt;
- b) Quy hoạch chung xây dựng đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thời gian lập không quá 12 tháng, kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

3.1.2. Nhiệm vụ của quy hoạch chung xây dựng đô thị

Quy hoạch chung xây dựng đô thị tập trung giải quyết các nhiệm vụ chủ yếu sau đây:

- Đánh giá tổng hợp điều kiện tự nhiên hiện trạng và các thế mạnh hoặc động lực phát triển đô thị, các cơ sở kinh tế - kỹ thuật;
- Luận chứng và xác định tính chất, quy mô dân số, đất đai phát triển đô thị;
- Định hướng phát triển không gian đô thị;
- Quy hoạch xây dựng đợt đầu 5 – 10 năm;
- Xác lập các căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng đô thị;
- Hình thành các cơ sở để lập các đồ án quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư.

3.1.3. Căn cứ lập đồ án quy hoạch chung

Đồ án quy hoạch đô thị được lập trên cơ sở các căn cứ như sau:

1. Chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, Định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia, quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị cấp trên đã được phê duyệt.
2. Quy hoạch ngành đã được phê duyệt.
3. Nhiệm vụ quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.
4. Quy chuẩn về quy hoạch đô thị và quy chuẩn ngành.
5. Bản đồ địa hình do cơ quan chuyên môn khảo sát, đo đạc lập.
6. Tài liệu, số liệu về kinh tế - xã hội của địa phương và ngành có liên quan.

3.1.4. Nội dung quy hoạch chung

Để thực hiện đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị phải trải qua trình tự như sau:

1. Lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị.
2. Thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch đô thị;
3. Lập đồ án quy hoạch đô thị;
4. Thẩm định và phê duyệt đồ án quy

hoạch đô thị. **a. Nội dung nhiệm vụ quy**

hoạch chung đô thị:

Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị phải xác định tính chất, vai trò của đô thị, yêu cầu cơ bản cho việc nghiên cứu để khai thác tiềm năng, động lực phát triển, hướng phát triển, mở rộng đô thị, bố trí hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị trong nội thị và khu vực ngoại thị; yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược.

b. Nội dung đồ án quy hoạch chung đô thị:

Đồ án quy hoạch chung tùy thuộc vào từng cấp đô thị mà có các nội dung cụ thể khác

nhau, tuy nhiên thường bao gồm các nội dung chính như sau:

Xác định mục tiêu, động lực phát triển của đô thị hoặc làm rõ cơ sở hình thành và phát triển đối với các khu đô thị mới.

Xác định quy mô dân số, đất đai của đô thị.

Xác định các chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

Nghiên cứu mô hình phát triển, cấu trúc, định hướng phát triển không gian nội thị và khu vực ngoại thị, phân khu các khu chức năng của đô thị.

Quy hoạch hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật khung trên mặt đất, trên cao và ngầm dưới đất.

Đánh giá môi trường chiến lược.

Xác định kế hoạch ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

Cụ thể nội dung với từng thể loại thành phố được quy định trong Luật quy hoạch đô thị năm 2009 như sau:

Quy hoạch chung thành phố trực thuộc trung ương: nội dung đồ án bao gồm việc xác định mục tiêu, động lực phát triển, quy mô dân số, đất đai, chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của đô thị; mô hình phát triển, cấu trúc phát triển không gian nội thị và khu vực ngoại thị, kể cả không gian ngầm; định hướng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật khung; đánh giá môi trường chiến lược; chương trình ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

Bản vẽ của đồ án quy hoạch chung thành phố trực thuộc trung ương được thể hiện theo tỷ lệ 1/25.000 hoặc 1/50.000. Đồ án quy hoạch phải thể hiện rõ khu vực nội thị và các khu vực dự kiến phát triển.

Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch chung thành phố trực thuộc trung ương từ 20 đến 25 năm, tầm nhìn đến 50 năm.

Quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã: Nội dung đồ án bao gồm việc xác định mục tiêu, động lực phát triển, quy mô dân số, đất đai, chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; mô hình phát triển, định hướng phát triển không gian nội thị và khu vực ngoại thị, trung tâm chính trị - hành chính, dịch vụ, thương mại, văn hoá, giáo dục, đào tạo, y tế, công viên cây xanh, thể dục, thể thao cấp đô thị; quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khung trên mặt đất, trên cao và ngầm dưới đất; đánh giá môi trường chiến lược; kế hoạch ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

Bản vẽ của đồ án quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã được thể hiện theo tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000. Đồ án quy hoạch phải thể hiện rõ khu vực nội thị và các khu vực dự kiến phát triển.

Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã từ 20 đến 25 năm.

Quy hoạch chung thị trấn: Nội dung đồ án bao gồm việc xác định mục tiêu, động lực phát triển, quy mô dân số, đất đai, chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của đô thị; tổ chức không gian đô thị, quy hoạch công trình hạ tầng xã hội, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, đánh giá môi trường chiến lược; kế hoạch ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

Bản vẽ của đồ án quy hoạch chung thị trấn được thể hiện theo tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/10.000. Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch chung thị trấn từ 10 đến 15 năm.

Đồ án quy hoạch chung thị trấn đã được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong đô thị.

Quy hoạch chung đô thị mới: Nội dung đồ án bao gồm việc phân tích và làm rõ cơ sở hình thành phát triển của đô thị; nghiên cứu về mô hình phát triển không gian, kiến trúc, môi trường phù hợp với tính chất, chức năng của đô thị; xác định các giai đoạn phát triển, kế hoạch thực hiện, các dự án có tính chất tạo động lực hình thành phát triển đô thị mới và mô hình quản lý phát triển đô thị; đánh giá môi trường chiến lược.

Bản vẽ của đồ án quy hoạch chung đô thị mới được thể hiện theo tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch chung đô thị mới từ 20 đến 25 năm.

Đồ án quy hoạch chung đô thị mới đã được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật khung trong đô thị mới.

3.1.5. Hồ sơ đồ án quy hoạch chung

a. Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch gồm có:

Thuyết minh.

Thành phần bản vẽ bao gồm: sơ đồ vị trí, mối liên hệ vùng, tỷ lệ 1/50.000 hoặc 1/100.000 và bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch đô thị, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000 hoặc 1/50.000.

Dự thảo quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị **b. Hồ sơ đồ án quy hoạch chung gồm có:**

Thuyết minh tổng hợp

Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng, tỷ lệ 1/50.000 hoặc 1/100.000 hoặc 1/250.000.
- Các bản đồ hiện trạng gồm: hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước bản, thu gom chất thải rắn, nghĩa trang, môi trường, đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng, tỷ lệ 1/25.000 hoặc 1/50.000.
- Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị (tối thiểu 02 phương án. Sơ đồ này chỉ dùng khi nghiên cứu báo cáo, không nằm trong hồ sơ trình phê duyệt).
- Sơ đồ định hướng phát triển không gian toàn đô thị, tỷ lệ 1/25.000 hoặc 1/50.000.
- Sơ đồ định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật toàn đô thị, tỷ lệ 1/25.000 hoặc 1/50.000.
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng của khu vực đô thị trung tâm theo các giai đoạn quy hoạch, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.
- Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường của khu vực đô thị trung tâm - tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược - tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung

Dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị.

3.2. QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

3.2.1. Đối tượng và thời gian lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị

Quy hoạch phân khu được lập cho các khu vực trong thành phố, thị xã và đô thị mới; Quy hoạch chi tiết được lập cho khu vực theo yêu cầu phát triển, quản lý đô thị hoặc nhu cầu đầu tư xây dựng.

Thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị như sau:

a) Đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/500, thời gian lập theo yêu cầu của dự án;

b) Đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2.000, thời gian lập không quá 09 tháng.

3.2.2. Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết

Nhiệm vụ quy hoạch phân khu phải xác định phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch, chỉ tiêu dự kiến về dân số, sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; yêu cầu, nguyên tắc cơ bản về phân khu chức năng để bảo đảm phù hợp về không gian kiến trúc, đầu nối hạ tầng kỹ thuật với quy hoạch chung đã được phê duyệt và các khu vực xung quanh; yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược.

Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết phải xác định giới hạn về chỉ tiêu sử dụng đất, dân số; yêu cầu, nguyên tắc về tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực lập quy hoạch, bảo đảm phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và khu vực xung quanh; yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược.

3.2.4. Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết

a. Quy hoạch phân khu: Nội dung đồ án bao gồm việc xác định chức năng sử dụng cho từng khu đất; nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch; chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng ô phố; bố trí công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố phù hợp với các giai đoạn phát triển của toàn đô thị; đánh giá môi trường chiến lược.

Bản vẽ của đồ án quy hoạch phân khu được thể hiện theo tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/2.000.

Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch phân khu được xác định trên cơ sở thời hạn quy hoạch chung và yêu cầu quản lý, phát triển đô thị.

b. Quy hoạch chi tiết: Nội dung đồ án bao gồm việc xác định chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cho toàn khu vực quy hoạch; bố trí công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng; chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về kiến trúc công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất; đánh giá môi trường chiến lược.

Bản vẽ của đồ án quy hoạch chi tiết được thể hiện theo tỷ lệ 1/500.

Thời hạn quy hoạch đối với các quy hoạch chi tiết được xác định trên cơ sở thời hạn quy hoạch phân khu và theo yêu cầu quản lý, nhu cầu đầu tư.

3.2.6. Hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết

a. Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch gồm có:

Thuyết minh.

Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trích từ quy hoạch chung đô thị.
- Bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập quy hoạch phân khu, tỷ lệ 1/500, 1/2.000 hoặc 1/5.000.

Dự thảo quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị **b. Hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết gồm có:**

Thuyết minh tổng hợp

Thành phần bản vẽ bao gồm :

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000 (1/10.000 hoặc 1/25.000).

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500 (hoặc 1/2.000).
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500 (hoặc 1/2.000).
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500 (hoặc 1/2.000).
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan tỷ lệ 1/500 (hoặc 1/2.000).
- Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500 (hoặc 1/2.000).
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/500 (hoặc 1/2.000).
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500 (hoặc 1/2.000).
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược tỷ lệ 1/500 (hoặc 1/2.000). Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

3.3. XÂY DỰNG CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

3.3.1. Tính chất của đô thị

Đô thị hình thành và phát triển do nhiều yếu tố ảnh hưởng. Mỗi một đô thị có một tính chất riêng, tính chất này thay đổi theo từng thời kỳ, phụ thuộc vào sự phát triển của thành phố và các khu vực xung quanh. Tính chất đô thị nói lên vai trò, nhiệm vụ của đô thị đối với các mặt kinh tế, chính trị, văn hóa xã hội của bản thân đô thị đó.

Tính chất đô thị có ảnh hưởng lớn đến cơ cấu nhân khẩu, bố cục đất đai, tổ chức hệ thống giao thông và công trình phục vụ công cộng, ...

Để xác định tính chất đô thị cần phải tiến hành phân tích một cách khoa học các yếu tố sau:

Phương hướng phát triển kinh tế của Nhà nước: trong đó, tính chất, quy mô, hướng phát triển của đô thị trong vùng đã được xác định và dự báo một cách cụ thể.

Vị trí của đô thị quy hoạch vùng lãnh thổ: quy hoạch vùng lãnh thổ xác định mối quan hệ qua lại giữa các đô thị và các vùng lân cận, từ đó xác định được vai trò của đô thị đối với vùng và xác định được tính chất của đô thị.

Điều kiện tự nhiên: trên cơ sở đánh giá những khả năng về tài nguyên thiên nhiên, địa lý phong cảnh, điều kiện địa hình, có thể xác định những yếu tố thuận lợi nhất ảnh hưởng đến phương hướng hoạt động về mọi mặt của thành phố. Thế mạnh của đô thị về điều kiện tự nhiên là một trong những điều kiện cơ bản hình thành và phát triển đô thị.

3.3.2. Dân số đô thị

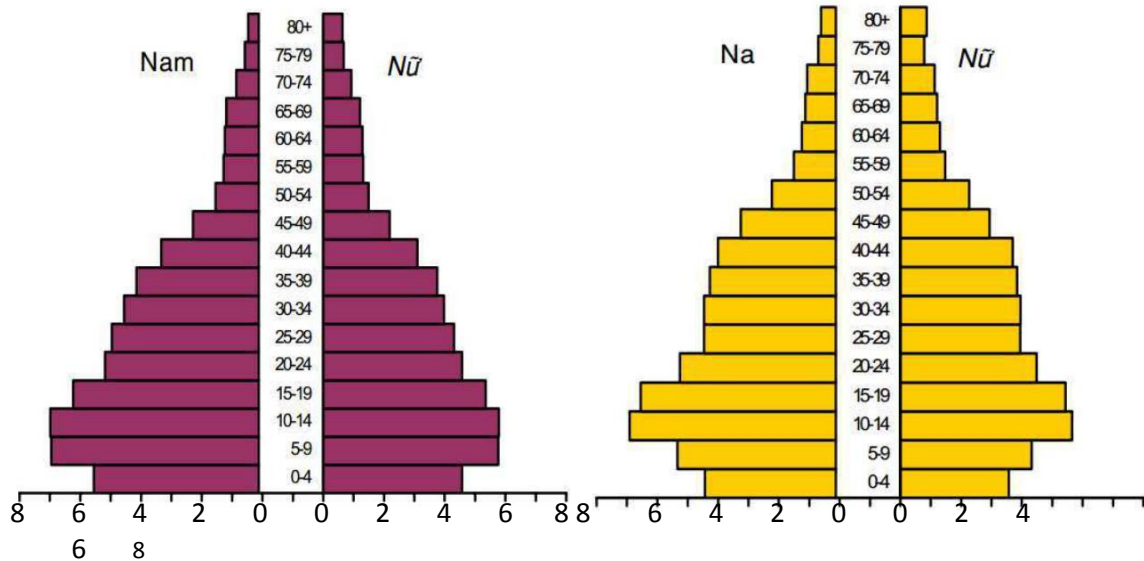
Dân số đô thị là động lực chính thúc đẩy sự phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội của đô thị, là cơ sở để phân loại đô thị trong quản lý và xác định quy mô đất đai, xác định khối lượng xây dựng nhà ở, công trình công cộng và mạng lưới hạ tầng kỹ thuật. Do đó, việc xác định quy mô dân số đô thị là một trong những nhiệm vụ cơ bản nhất khi thiết kế quy hoạch đô thị. Việc tính toán quy mô dân số đô thị chủ yếu là theo phương pháp dự đoán.

a. Cơ cấu, thành phần dân cư đô thị:

Cơ cấu dân cư đô thị có thể phân biệt như sau:

Cơ cấu dân cư theo giới tính và lứa tuổi:

- + Tuổi ngoài lao động: từ 0-17 và trên 60 (đối với nam), trên 55 (đối với nữ).
 - + Tuổi lao động từ 18-60 (nam), từ 18-55(nữ).
- Cơ cấu dân số theo lao động xã hội: dân cư thành phố gồm 3 loại nhân khẩu sau:
- + Nhân khẩu cơ bản: lao động thuộc các cơ sở cấu tạo nên thành phố.
 - + Nhân khẩu phục vụ: lao động thuộc các cơ quan xí nghiệp mang tính chất phục vụ riêng
- cho thành phố.
- + Nhân khẩu lệ thuộc: là những người không tham gia lao động xã hội.



Hình 3.1. Tháp dân số Việt Nam năm 1999 và năm 2004 b. Tính toán quy mô dân số đô thị

Quy luật tăng trưởng dân số:

Hiện tượng tăng tự nhiên: tính bằng hiệu số giữa người mới sinh và người chết.

Hiện tượng tăng cơ học: dân số thay đổi về quy mô do sự di chuyển của dân cư giữa đô thị và bên ngoài.

Phương pháp dự đoán quy mô dân số theo hiện tượng tăng tự nhiên:

a: Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên trung bình hàng năm

n: số năm dự tính quy mô dân số đô thị

Phương pháp dự đoán quy mô dân số theo hiện tượng tăng cơ học:

Phương pháp này được tính toán chủ yếu nhờ những dự báo và thống kê về sự phát triển của các cơ sở kinh tế và sản xuất ở đô thị trong một giai đoạn nhất định nào đó. Phương pháp này còn được gọi là phương pháp tính toán theo cân bằng lao động thông qua các chỉ tiêu về nhân lực đối với các cơ sở sản xuất và dịch vụ để xác định thành phần nhân khẩu cơ bản và tỷ lệ nhân khẩu phục vụ.

Phương pháp này còn được gọi là phương pháp dự tính quy mô dân số theo cân bằng lao động:

$$H_n = \frac{A \times 100}{100 - (b+c)}$$

Trong đó, H_n: Quy mô dân số năm n quy định
A: số nhân khẩu cơ bản
b: tỷ lệ % nhân khẩu phục vụ
c: tỷ lệ % nhân khẩu lệ thuộc

Phương pháp dự báo tổng hợp

Sự tăng trưởng dân số là sự tổng hợp tăng trưởng của nhiều thành phần khác nhau bao gồm tăng tự nhiên, tăng cơ học, tăng hỗn hợp và tăng của nhiều thành phần khác.

Trong trường hợp đơn giản có thể tính toán theo công thức sau:

$$P_t = [(P_{01} + P_{02}) \times (1 + g)]^t (1+r)$$

Trong đó: P_t: Quy mô dân số năm t dự báo
P₀₁: Dân số nội thành đô thị
P₀₂: Dân số vùng lân cận sáp nhập vào đô thị
g : Tỷ lệ tăng trưởng dân số trung bình hàng năm
t: số năm
r: tỷ lệ dân số tạm trú so với dân số (0,05 – 0,2%)

c. Xác định quy mô hợp lý của một đô thị

Một đô thị có quy mô hợp lý khi các điều kiện về kinh tế, văn hóa, xã hội và thiên nhiên cho phép đảm bảo tốt nhất về các mặt tổ chức sản xuất, tổ chức đời sống, tổ chức không gian đô thị, cảnh quan và môi trường đô thị với chi phí xây dựng và quản lý đô thị ít tốn kém nhất.

Dự báo quy mô của một đô thị trong tương lai cần phải đồng thời phân tích một cách tổng hợp nhiều yếu tố hoạt động của thành phố.

3.3.3. Đất đai đô thị

a. Vai trò của đất đai đô thị

Đất đai là một tài nguyên quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế văn hóa, xã hội, an ninh và quốc phòng.

Đất đai đô thị có giá trị to lớn hơn do chức năng và tính chất sử dụng nó. Thực tế, việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất từ khu vực nông thôn sang đô thị làm giá đất tăng vọt.

Vì vậy, việc đánh giá đúng mức giá trị đất đai cho từng mục tiêu sử dụng ở đô thị là hết sức quan trọng và cần thiết đối với mỗi đồ án quy hoạch xây dựng phát triển đô thị.

b. Đánh giá tổng hợp đất đai xây dựng đô thị

Đánh giá tổng hợp đất đai xây dựng đô thị là xác định và phân loại tiềm năng phát triển của đô thị. Bằng phương pháp lượng hóa từ định tính cho thấy kết quả tổng hợp cụ thể cho mỗi yếu tố.

Các nhóm yếu tố và tham số để tổng hợp có thể sắp xếp theo bảng sau:

Bảng 3.1. Các nhóm yếu tố và tham số để đánh giá đất đai xây dựng

TT	Nhóm yếu tố	Tham số trong nhóm yếu tố
1	Điều kiện tự nhiên	Khí hậu, khí tượng, địa chất công trình, địa chất thủy

		văn, ...
2	Giá trị kinh tế đất	Thổ nhượng, thâm thực vật, năng suất, sản lượng, các loại cây trồng, ...
3	Các yếu tố về kinh tế - xã hội	Mật độ dân số, quyền sở hữu sử dụng đất,
4	Về hạ tầng xã hội	Nhà ở, dịch vụ công cộng, chợ, trung tâm thương nghiệp, bệnh viện, trường học, cơ sở giải trí, việc làm
5	Về hạ tầng kỹ thuật	Nguồn nước, nguồn năng lượng, giao thông vận tải, khả năng cấp thoát nước,...
6	Về sinh thái, môi trường	Các nguồn ô nhiễm, tệ nạn xã hội, xử lý phân rã, nghĩa địa, ...

Lựa chọn đất đai quy hoạch xây dựng và phát triển đô thị cần phải được xem xét nghiên cứu trong giai đoạn đầu từ quy hoạch vùng. Chọn đất đai có vị trí hợp lý sẽ có tác dụng lớn cho mọi hoạt động và phát triển đô thị về tổ chức đời sống, tổ chức sản xuất, giảm giá thành xây dựng, cải tạo cảnh quan và môi trường đô thị phong phú, hấp dẫn.

3.3.4. Cơ sở kinh tế-kỹ thuật phát triển đô thị

Đây là một trong những tiền đề quan trọng nhất đối với mỗi đô thị, là động lực phát triển chủ yếu của đô thị. Việc đầu tư xây dựng các cơ sở sản xuất và kỹ thuật ở đô thị phụ thuộc rất nhiều vào chính sách khai thác và đầu tư ở đô thị đó. Vì vậy, mỗi đô thị phải tìm một thể mạnh riêng, một sự thu hút đặc biệt vốn đầu tư vào các dự án khai thác để phát triển đô thị trong cơ cấu quy hoạch phát triển đô thị qua việc xác định vị trí hợp lý của các cơ sở kinh tế trong đô thị.

3.3.5. Các thành phần đất đai trong quy hoạch xây dựng đô thị:

Căn cứ vào chức năng sử dụng, đất đô thị được phân thành hai loại chính bao gồm đất dân dụng và đất ngoài dân dụng, được tổng hợp như sau:

Bảng 3.2. Cơ cấu các loại đất trong đô thị

STT	Loại đất	Tỷ lệ chiếm đất (%)
A	Đất dân dụng	50-60
1	Đất ở	25-30
2	Đất công cộng	5-6
3	Đất cây xanh	15-20
4	Đất giao thông	40-50
B	Đất ngoài dân dụng	40-50
1	Đất công nghiệp và kho tàng	Thay đổi tùy theo tính chất của đô thị
2	Đất cơ quan bên ngoài và trung tâm chuyên ngành	
3	Đất giao thông đối ngoại	
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	
5	Đất cây xanh phòng hộ	
6	Đất khác (nông nghiệp, lâm nghiệp, ...)	

7	Đất dự trữ phát triển	
	TỔNG CỘNG	100%

3.3.5.1. Đất dân dụng

Theo tính chất sử dụng, đất dân dụng thành phố lại được chia làm 4 loại chính sau:

a. Đất ở hay còn gọi là đất ở thành phố bao gồm các loại đất xây dựng nhà ở, đường giao thông, hệ thống công trình phục vụ công cộng, cây xanh trong phạm vi tiểu khu nhà ở.

b. Đất trung tâm phục vụ công cộng hay đất trung tâm thành phố bao gồm đất xây dựng các công trình phục vụ thương nghiệp, văn hóa, y tế, giáo dục, ... ngoài phạm vi khu nhà ở. Các công trình đó do tính chất hoặc yêu cầu phục vụ riêng mà có thể có vị trí quy hoạch khác nhau hoặc tập trung ở trung tâm thành phố, trung tâm nhà ở hoặc ở bên ngoài khu vực thành phố.

c. Đất đường và quảng trường (đất giao thông đối nội): bao gồm đất xây dựng mạng lưới đường phố phục vụ yêu cầu đi lại bên trong thành phố kể cả các quảng trường lớn của thành phố.

d. Đất cây xanh đô thị (đất cây xanh thể dục thể thao): bao gồm đất xây dựng các công viên, vườn hoa của thành phố và khu nhà ở.

Các mặt nước dùng cho yêu cầu nghỉ ngơi, giải trí của nhân dân cũng được tính vào diện tích cây xanh. Khi mặt nước quá lớn chỉ tính 30% diện tích mặt nước vào diện tích cây xanh thành phố.

3.3.5.2. Đất ngoài dân dụng

a. Khu đất công nghiệp và kho tàng:

Đất khu công nghiệp là đất trong đô thị xây dựng các xí nghiệp công nghiệp và thủ công nghiệp được bố trí tập trung thành từng khu vực (Giao thông nội bộ, các bến bãi, công trình quản lý nhà máy...), là thành phần quan trọng trong cơ cấu đô thị, là yếu tố quan trọng của sự hình thành và phát triển đô thị.

Việc bố trí khu đất công nghiệp phải bảo đảm vấn đề vệ sinh môi trường sống, tránh ảnh hưởng độc hại của sản xuất (cách ly khu ở). Đối với sản xuất không độc hại thì có thể bố trí trong khu dân dụng.

Đất kho tàng: Là nơi dự trữ hàng hóa, vật tư, nhiên liệu phục vụ trực tiếp cho sản xuất và sinh hoạt hàng ngày của đô thị, toàn vùng, toàn quốc.

b. Đất cơ quan bên ngoài và trung tâm chuyên ngành:

Khu đất chứa cơ quan hành chính không thuộc thành phố, các cơ quan ngoại giao và các trung tâm chuyên ngành như khu công nghệ cao, khu trung tâm phần mềm.

c. Khu đất giao thông đối ngoại:

Bao gồm các loại đất phục vụ yêu cầu hoạt động của phương tiện giao thông vận tải của thành phố liên hệ với bên ngoài, cụ thể:

Đất giao thông đường sắt: đất sử dụng cho tuyến giao thông đường sắt và các công trình phụ trợ (nhà ga, kho tàng...)

Đất giao thông đường bộ: đất xây dựng tuyến đường, bến xe, trạm xăng dầu, bãi xe...

Đất giao thông đường thủy: đất xây dựng bến cảng, kho tàng, công trình phục vụ...

Đất giao thông hàng không: đất xây dựng các sân bay, nhà ga, các công trình phục vụ...

d. Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

Bao gồm đất phục vụ cho yêu cầu hoạt động của các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị như:

trạm điện, trạm nước, công trình phục vụ thông tin liên lạc, công trình xử lý nước thải, bãi rác,...

e. Đất cây xanh phòng hộ:

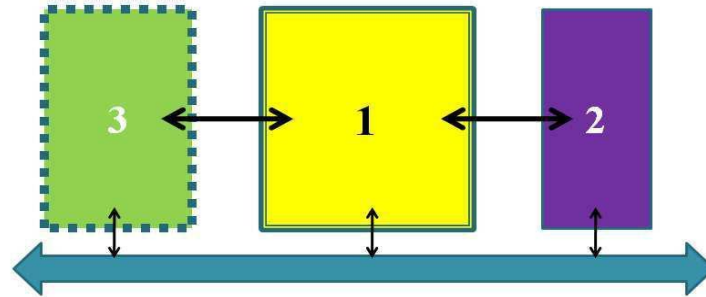
Đất phục vụ cho yêu cầu phòng hộ, cách ly như: đất cây xanh phòng hộ tránh sự xâm thực của nước mặn, đất cây xanh tránh xói mòn, ..., đất cách ly khu dân cư và công nghiệp, ...

f. Đất khác:

Là đất phục vụ cho nhu cầu riêng biệt như: doanh trại quân đội, các công trình an ninh quốc phòng, đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, nghĩa trang, đài tưởng niệm, ...

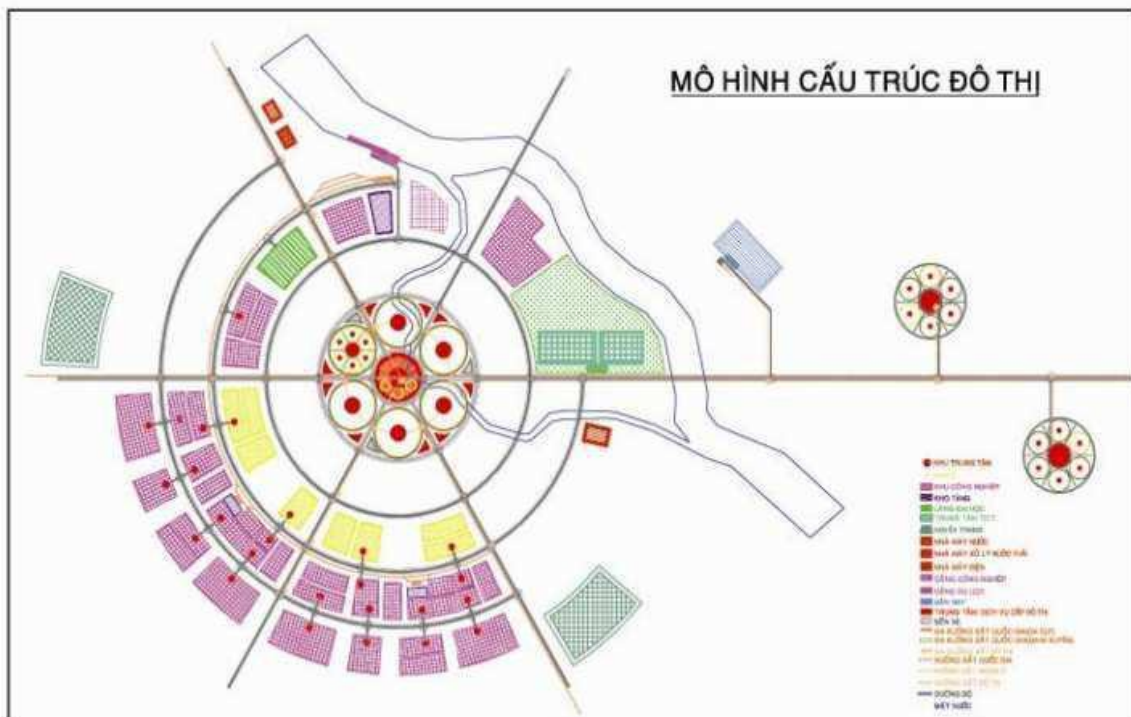
g. Đất dự trữ phát triển:

Đây là khu đất dành cho sự phát triển trong tương lai của một khu chức năng nào đó như: Hành chính, văn hóa, thương mại dịch vụ, khu dân cư, công nghiệp, ... để dự trữ cho sự phát triển mở rộng.



1. Đất dân dụng
2. Đất công nghiệp
3. Đất cây xanh nghỉ ngơi, giải trí

Hình 3.2. Sơ đồ cơ cấu mối quan hệ giữa các chức năng đất đai



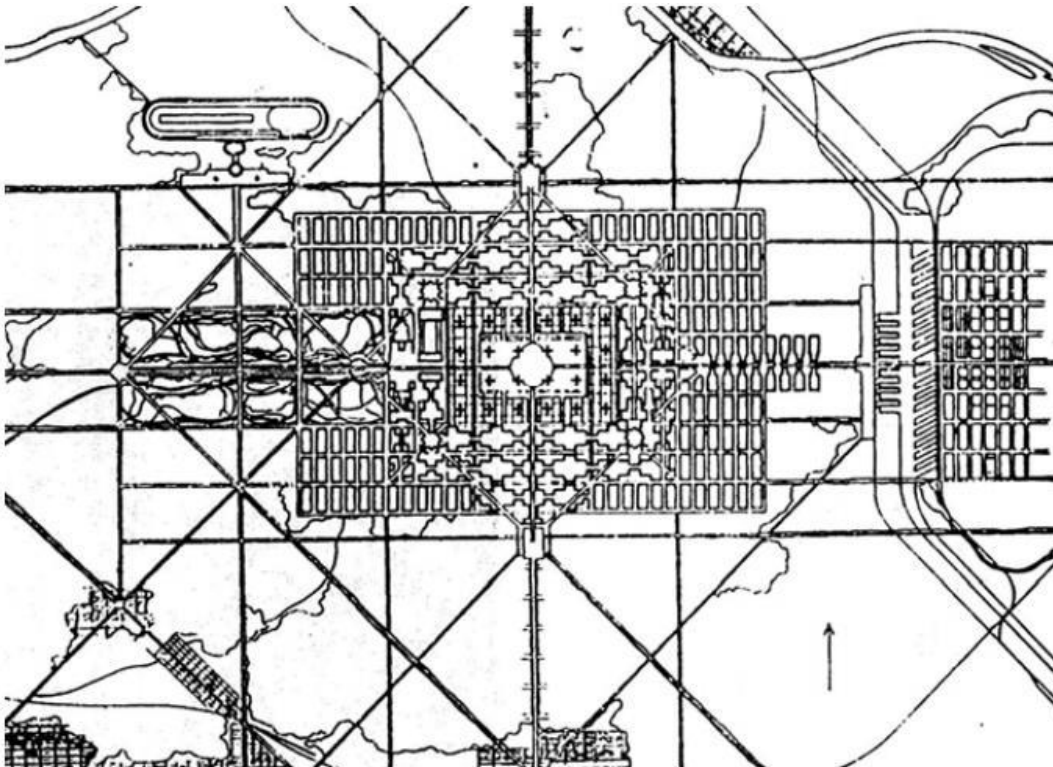
CHƯƠNG IV: QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐƠN VỊ Ở

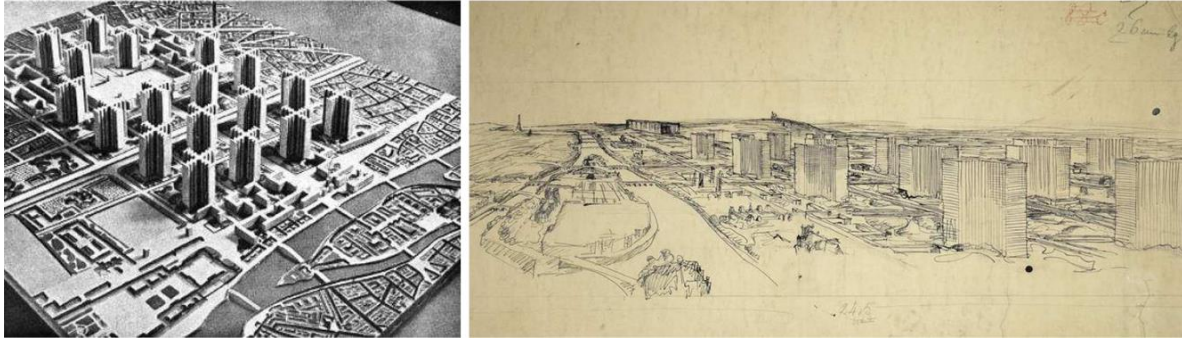
4.1.LÝ LUẬN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ HIỆN ĐẠI

Quan điểm Quy hoạch đô thị hiện đại của Le Corbusier (1887-1965)

Le Corbusier là kiến trúc sư tiên phong của trào lưu kiến trúc hiện đại, ông xác định “Nhà là cái máy để ở”, ông coi “điều kiện ở, lao động, nghỉ ngơi và đi lại bằng ô tô và đi bộ của con người là chức năng cơ bản của thành phố”. Ông coi quy hoạch đô thị là một công việc có tầm quan trọng chiến lược văn minh nhân loại. Ông phê phán kiểu xây dựng hỗn loạn vô chính phủ hiện tại, muốn thực hiện một cách xây dựng có quy luật, có trật tự, chủ trương xây dựng hàng loạt, xây dựng công nghiệp hóa, đề cao nguyên lý: “Hình học là bản thể, là cái tinh túy của kiến trúc”, “Thành phố sẽ chết nếu không có hình học”, ...

Năm 1925, Le Corbusier đề xuất phương án cải tạo một phần trung tâm thành phố Paris 3 triệu dân được gọi là phương án quy hoạch VOISIN. Trong phương án này, ông bố trí các công trình cao 66 tầng tập hợp thành cụm ở trung tâm nằm trong dải cây xanh lớn, xung quanh khu vực nhà nhiều tầng là khu vực nhà ở ít tầng hơn (8 tầng) được tổ chức theo hình thức chuỗi không liên tục với mật độ 300 người/ha.





Hình 4.1. Phương án VOISIN năm 1925

Phương án thiết kế mở rộng thành phố Angie theo hệ thống dải công trình liên tục năm 1930. Đó là công trình cao 10 tầng kéo dài như một bức tường thành dọc bờ biển Địa Trung Hải. Phương án này được Le Corbusier nghiên cứu thực hiện vào những năm 1941 – 1944 và được gọi là thành phố công nghiệp, rất giống với thành phố dải của Milutin đề cập năm 1930 cho thành phố Volgagrat.

Năm 1943, Le Corbusier đã đề cập đến dải thành phố trên toàn châu Âu “Cité linéaire industrielle”.

Mặc dù ý đồ không thực hiện, Le Corbusier đã cung cấp cho lý luận quy hoạch đô thị thế giới một tầm nhìn mới, đặc biệt là trong quy hoạch xây dựng các thành phố lớn. Trong các phương án của ông nổi bật quan điểm sáng tác các công trình quy mô lớn có tính tập thể cao, về nội dung sử dụng công trình cũng như về tổng thể quy hoạch thành phố có sự phối hợp chặt chẽ.

4.2. LÝ LUẬN PHÁT TRIỂN THÀNH PHỐ THEO ĐƠN VỊ

4.2.1. Đơn vị ở láng giềng của Clarence Perry

Quan niệm tổ chức khu ở thành phố theo các đơn vị ở được đề cập tới trong cuộc thi tuyển thiết kế quy hoạch ở Chicago năm 1916 và đã được Clarence Perry (người Mỹ) phát triển hoàn chỉnh hơn năm 1923.

Lý luận ĐVOLG của Perry đề xuất dựa vào mối quan hệ cơ bản nhất của cộng đồng khu vực: chức năng phục vụ giáo dục. Trường học là một thành phần quan trọng của việc giáo dục công cộng ở ĐVOLG.

Theo Perry, ĐVOLG có quy mô đủ lớn để có thể đặt ở đó một trường học phổ thông cơ sở có quy mô khoảng 1.000 – 1.200 học sinh với bán kính phục vụ không quá ¼ dặm Anh (400m).

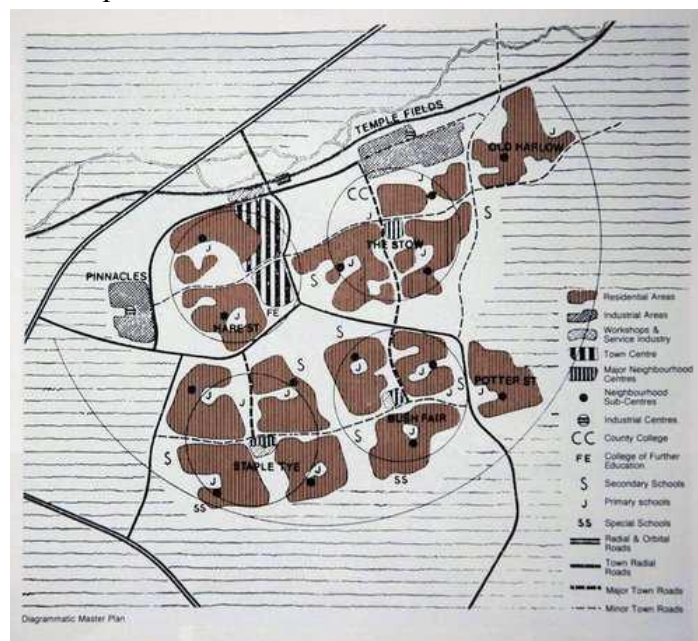
Perry quan niệm thành phố là tập hợp của nhiều đơn vị ở nhỏ và là đơn vị láng giềng được chọn là đơn vị cơ sở. Mỗi một đơn vị ở là một cộng đồng dân cư nhỏ phù hợp với điều kiện và quan hệ xã hội, được trang bị đầy đủ các điều kiện phục vụ cho nhu cầu cuộc sống của người dân đô thị. Quy mô dân số của đơn vị ở xác định dựa vào quy mô của trường PTCS, có quy mô 1000 học sinh tương đương 5000-6000 dân.

Đường giao thông cơ giới không được đi xuyên qua đơn vị để bảo đảm điều kiện nghỉ ngơi, giải trí và trẻ em đi lại an toàn. 1/10 diện tích đơn vị được dành để trồng cây xanh.



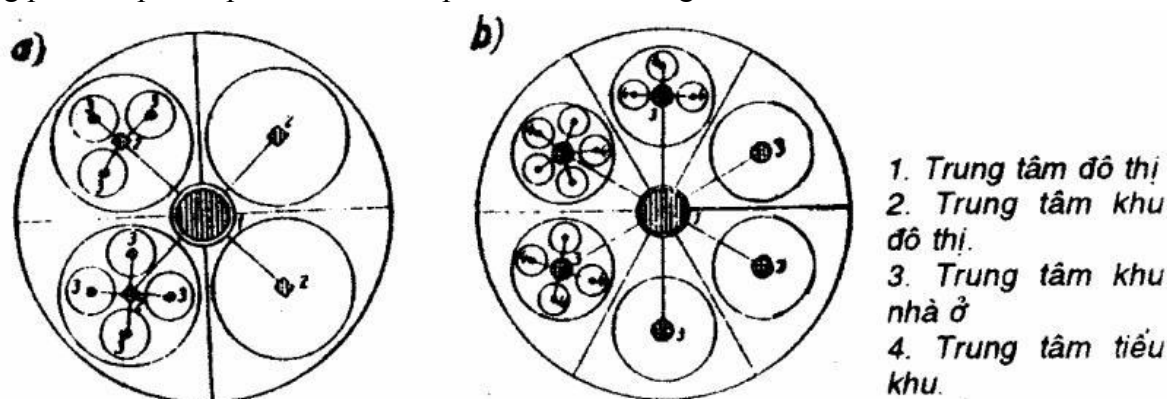
Hình 4.2. Sơ đồ quy hoạch đơn vị ở của C.Perry

Quan niệm xây dựng thành phố theo đơn vị của C.Perry được phổ biến rộng rãi và ứng dụng ở nhiều nước trên thế giới như thành phố Harlow ở Anh, KTS F.Gibberd thiết kế & xây dựng năm 1944 theo quan điểm tổ chức thành các đơn vị tiểu khu nhà ở.



Hình 4.3. Thành phố Harlow, 1944

Quy hoạch đô thị dựa trên cơ sở của các đơn vị tiểu khu và khu nhà ở đã được phát triển và xây dựng một cách hoàn hảo ở Liên Xô cũ và các nước XHCN Đông Âu cũ với đầy đủ nội dung phục vụ phù hợp với tính chất tập thể của cuộc sống mới.



A Sơ đồ lý thuyết tiểu khu nhà ở là đơn vị cơ cấu tạo thị của Liên Xô (cũ).

a) - Đô thị cực lớn.

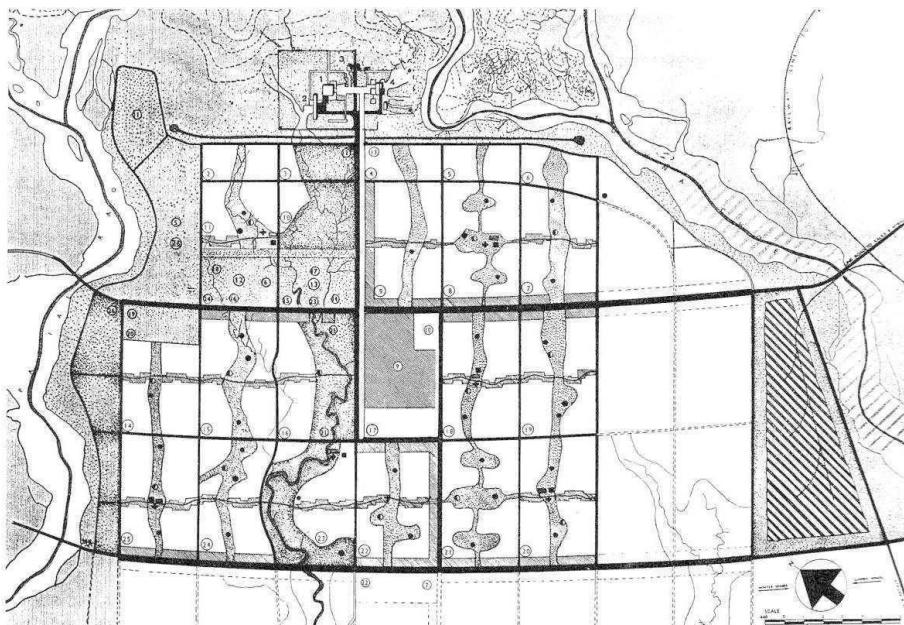
b) - Đô thị trung bình

Hình 4.4. Các sơ đồ cấu trúc đô thị tầng bậc với tiểu khu nhà ở là đơn vị cơ sở tại các nước XHCN Đông Âu và Liên Xô cũ

4.2.2. Ý niệm về thành phố phát triển theo đơn vị hình học

Thành phố phát triển trên cơ sở hệ thống giao thông. Có thể hệ thống hóa theo các dạng sau đây:

Dạng ô bàn cờ: Dạng này chủ yếu dựa theo hệ thống mạng lưới đường ô bàn cờ cách nhau 800 – 1200m hình thành các lô đất. Trong mỗi lô đất là một đơn vị ở bao gồm nhiều tiểu khu hợp lại có trung tâm phục vụ và vườn cây riêng.

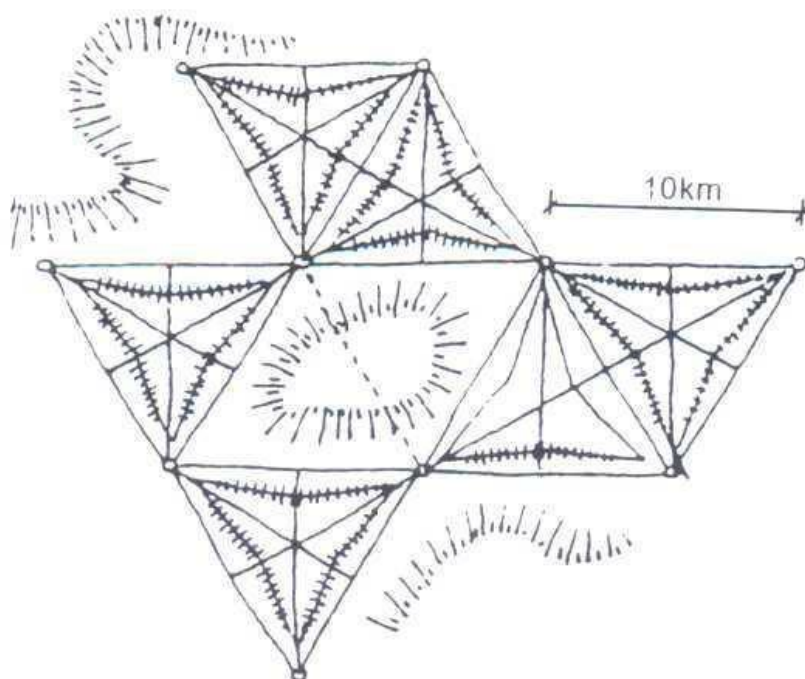


Hình 4.5. Thành phố Chandigarh của Le Corbusier thiết kế năm 1951

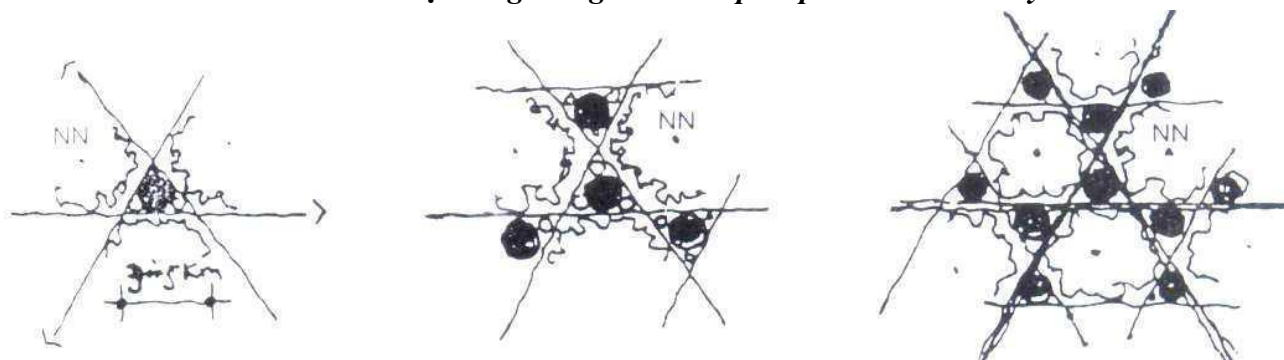
Dạng phát triển các đơn vị trên cơ sở hệ thống giao thông hình học lục lăng: Dạng này phát triển theo 2 hình thức khác nhau:

- Hình thức thứ nhất: Mỗi đầu mỗi giao thông là một trung tâm phục vụ của một đơn vị phát triển theo một chức năng.
- Hình thức thứ 2: Các đơn vị ở bố trí dọc theo các trục giao thông, trung tâm phục vụ thương mại, bố trí dọc đường giao thông, trung tâm giáo dục và tổ chức nghỉ ngơi bên trong theo từng đơn vị có vườn cây xanh. Điển hình là các phương án của W.Crerry và Zielinshe (Ba Lan).

Dạng phát triển theo hệ thống tam giác và tam giác lục lăng xen kẽ: Dạng này có 2 hướng rõ rệt: Kiểu tập trung hướng tâm và kiểu phát triển theo tuyến dọc theo các đường nội bộ bên trong.



Hình 4.6. Hệ thống tam giác của Zipser phát triển theo tuyến



Hình 4.7. Hệ thống tam giác lục lăng của Nguyễn Thế Bá phát triển theo đơn vị đô thị trong hệ tam giác

4.3. CÁC THÀNH PHẦN ĐẤT VÀ CÔNG TRÌNH TRONG ĐƠN VỊ Ở

4.3.1. Khái niệm đơn vị ở

Đơn vị ở được xem là đơn vị quy hoạch cơ bản trong khu nhà ở của đô thị, có quy mô diện tích và quy mô dân số nhất định, là nơi cung cấp các dịch vụ hàng ngày cho người dân đô thị mà trong đó, trường học phổ thông là hạt nhân với bán kính phục vụ khoảng 500m.

Mỗi đơn vị ở cơ sở có thể là một đơn vị hành chính cấp phường hoặc có thể vài ba đơn vị là một phường. Đơn vị ở phường được giới hạn bởi hệ thống đường phố nội bộ của khu ở với khoảng cách từ 400 đến 500m, mỗi phường có diện tích đất đai khoảng từ 16 đến 25ha hoặc có xê dịch một ít tùy theo địa hình cụ thể.

4.3.2. Các thành phần đất đai trong đơn vị ở

Trong đơn vị ở, các thành phần đất đai có thể chia làm 4 loại như sau:

Đất ở: bao gồm đất xây dựng các công trình nhà ở, đường nội bộ trong cụm nhà, nhóm nhà có lộ giới nhỏ hơn 12m, sân vườn trong nội bộ nhóm nhà. Đất ở được phân ra thành từng nhóm nhà ở, gọi là đơn vị ở lán giềng. Các nhóm nhà ở thường bố trí tập trung xung quanh khu vực trung tâm công cộng của đơn vị ở.

Đất xây dựng các công trình công cộng: có thể phân thành 2 loại chính: khu vực phục vụ thương nghiệp và khu vực phục vụ giáo dục, văn hóa xã hội.

Hệ thống công trình phục vụ gồm các công trình xây dựng ở trung tâm đơn vị ở và trong các nhóm nhà. Bán kính phục vụ của các công trình từ 250 – 400m (cá biệt có thể lên tới 500m).

Vị trí khối thương nghiệp nên bố trí gần về phía đường đi làm chính còn khối giáo dục, văn hóa xã hội nên bố trí tập trung xung quanh khu vực cây xanh ở bên trong, có thể bố trí kết hợp ở tầng 1 các nhà ở gia đình.

Đất cây xanh và khu vực thể dục thể thao bố trí tập trung vào một khu vực gần trường học, nhà trẻ, câu lạc bộ để tiện cho việc tổ chức vui chơi giải trí và nghỉ ngơi. Công trình trung tâm là sân tập.

Đất giao thông: Giao thông nội bộ trong đơn vị ở có lộ giới lớn hơn 12m, ngoài ra còn có các bãi xe của các nhóm nhà và các công trình công cộng.

Bảng 4.1: Bảng cân bằng đất đai trong đơn vị ở

STT	Thành phần đất đai	Chỉ tiêu m2/người	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà ở	15-30		50-60
2	Đất công trình công cộng	3-5		10-12
3	Đất cây xanh, TDTT	4-8		15-20
4	Đất giao thông	4-8		15-20
	Tổng cộng	25-50	25-30	100%

4.4. CÁC CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ KIỂM SOÁT

Khi thiết kế quy hoạch xây dựng đơn vị ở cần phải dựa vào một số chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch bao gồm:

- Mật độ diện tích sàn nhà ở của đơn vị ở (mật độ Brutto) (m^2/ha): Là tỉ số giữa tổng diện tích sàn ở trên diện tích của đơn vị ở ứng với tiêu chuẩn nhà ở $12m^2/ng$. Chỉ số này cho biết hiệu quả sử dụng đất của đơn vị ở.

- Chỉ số diện tích sàn ở ($m^2/người$): Là chỉ số cho biết mức độ tiện nghi về mặt diện tích trong đơn vị ở. Theo quy chuẩn hiện nay, chỉ tiêu này thường lấy $12-15m^2/người$. Với các khu đô thị mới, tùy theo tính chất và nhu cầu hiện nay, có thể lấy $20-30m^2/người$.

Bảng 4.2. Mật độ diện tích sàn nhà ở Brutto (tương ứng với tiêu chuẩn diện tích nhà ở $12m^2/người$)

Mật độ	Tầng cao					
	1	2	3	4	5	6
Lớn nhất	2500	3200	4600	4800	5000	5200
Nhỏ nhất	3300	4800	5700	6000	6300	6600
	7	8	9	10	11	12
Lớn nhất	5400	5700	6000	6200	6400	6600
Nhỏ nhất	6800	7000	7300	7600	7800	8000

- Mật độ diện tích sàn ở riêng Netto (m^2/ha): Là tỷ số giữa tổng diện tích sàn của các nhà ở trên diện tích đất ở tương ứng.

Bảng 4.3. Mật độ diện tích sàn nhà ở Netto (tương ứng với tiêu chuẩn diện tích nhà ở $12m^2/người$)

Mật độ	Tầng cao					
	1	2	3	4	5	6
Lớn nhất	3600	5300	7500	8900	9700	11.500
Nhỏ nhất	4600	7600	9800	11.500	12.900	13.800
	7	8	9	10	11	12
Lớn nhất	12.000	12.400	14.000	15.000	15.200	15.600
Nhỏ nhất	15.000	15.600	16.400	16.900	17.400	17.600

Bảng 4.4. Mật độ xây dựng thuần tối đa (netto) của lô đất xây dựng công trình

Diện tích đất (m^2)	Dưới 50	75	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

- Khoảng cách giữa các nhà ở và giữa nhà ở với công trình cộng cộng theo yêu cầu thông thoáng chiếu sáng và phòng hỏa, cần lưu ý đến phần nghệ thuật bố cục kiến trúc để bố trí cho hợp lý. Về phòng hỏa, khoảng cách giữa các công trình phụ thuộc vào bậc chịu lửa của công trình.

Bảng 4.5. Khoảng cách giữa các nhà theo bậc chịu lửa của công trình

Bậc chịu lửa của một công trình	Khoảng cách giữa các công trình
	Bậc chịu lửa của công trình khác

	I và II	III	IV	V
I và II	6	8	10	10
III	8	8	10	10
IV	10	10	12	15
V	10	10	15	15

4.5. BỘ PHẬN CHỨC NĂNG ĐƠN VỊ Ở

4.5.1. Các bộ phận chức năng đơn vị ở

Các khu chức năng được phân loại trên cơ sở các thành phần đất của đơn vị ở, bao gồm có 4 bộ phận chức năng như sau:

Các nhóm ở: đây là đất chủ yếu để xây dựng các loại nhà ở, có quy mô diện tích từ 5 – 7 ha, quy mô dân số từ 400 – 1000 dân nếu xây dựng nhà ở 1-2 tầng, và từ 1500 – 2500 dân nếu xây dựng 3-5 tầng trở lên. Mỗi nhóm ở có trung tâm phục vụ công cộng chính là trường mẫu giáo, với bán kính phục vụ từ 100 – 200m.

Khu trung tâm: có thể phân thành 2 khu vực chính, bao gồm:

- Trung tâm động: là nơi bố trí các công trình thương nghiệp dịch vụ, phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân đô thị. Vị trí bố trí dọc các trục giao thông đô thị của đơn vị ở.

- Trung tâm tĩnh: là nơi bố trí các công trình giáo dục, y tế, văn hóa, ... kết hợp với khu cây xanh của đơn vị ở.

Bán kính phục vụ của khu trung tâm là 400 – 500m.

Hệ thống giao thông nội bộ: là hệ thống đường sá nội bộ trong đơn vị ở, đồng thời liên kết gắn bó với hệ thống giao thông thành phố, đảm bảo phục vụ tốt cho việc đi lại nhanh chóng, an toàn và thuận tiện.

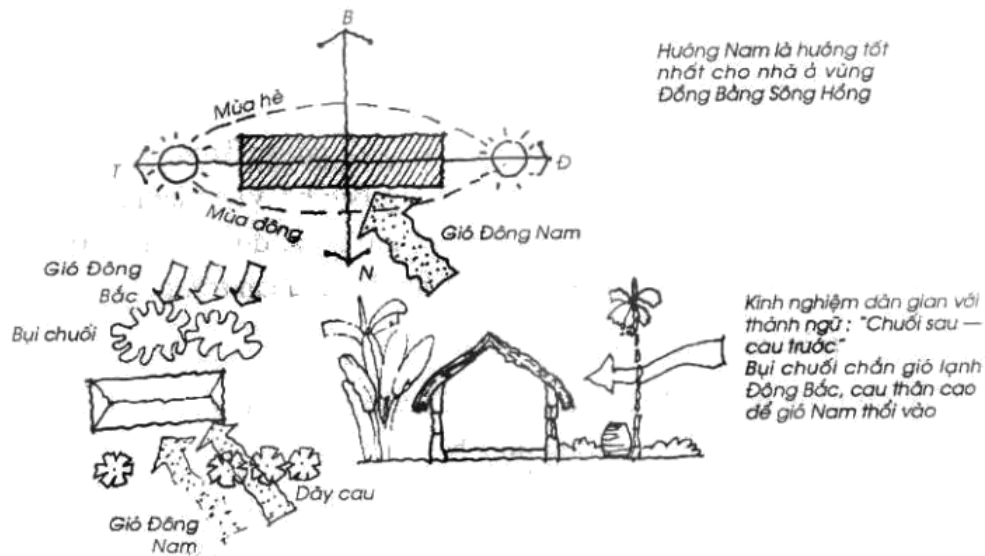
Hệ thống cây xanh và khu vực thể dục thể thao: bao gồm các vườn hoa, khu tập thể dục thể thao và cây xanh trên các tuyến đường trong khu ở. Vườn hoa và khu tập thể dục thể thao thường bố trí gần trường học, nhà trẻ, câu lạc bộ để tiện cho việc tổ chức vui chơi giải trí và nghỉ ngơi.

4.5.2. Nguyên tắc tổ chức

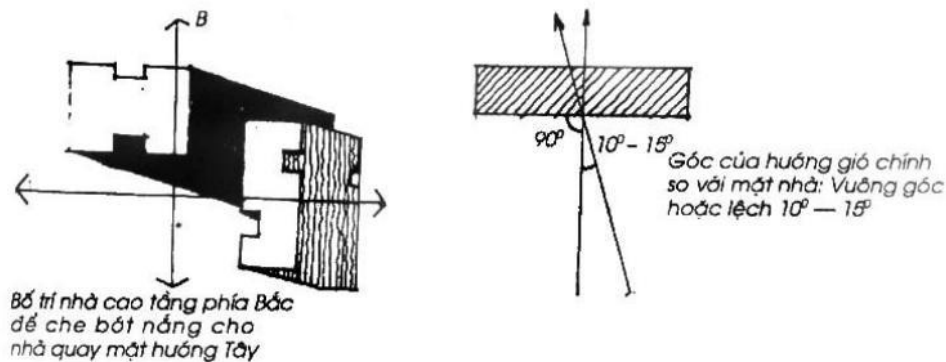
4.5.2.1. Nguyên tắc bố trí nhà trong đơn vị ở

Trong quy hoạch các khu nhà ở, ngoài việc chọn loại nhà cho thích hợp, việc bố trí sắp xếp các công trình đó trên khu đất xây dựng có ý nghĩa đặc biệt quan trọng. Bố trí nhà ở hợp lý tức là giải quyết tốt mối quan hệ giữa công trình với mọi điều kiện tự nhiên, điều kiện kỹ thuật, nghệ thuật kiến trúc và tổ chức cuộc sống trong môi trường ở, bao gồm các nguyên tắc như sau:

- Về mặt khí hậu: cần bố trí nhà theo hướng có lợi nhất về nắng, gió, chú ý tạo điều kiện thông thoáng tự nhiên tốt nhất. Các công trình nên đặt theo hướng Nam và Đông Nam là tốt nhất, có thể lệch hướng chính 10-15°. Khi bố trí nhiều loại hình nhà cần chú ý đến sự che chắn gió của nhà cao tầng và các nhà thấp tầng. (Hình 4.8, 4.9)

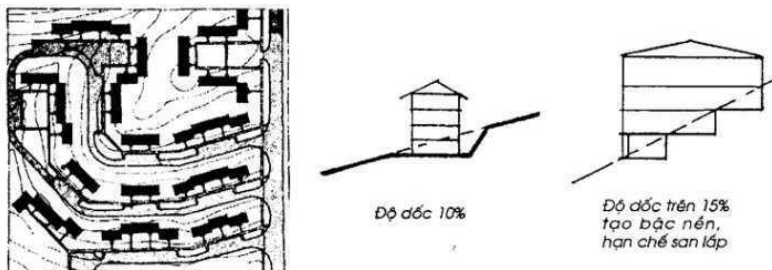


Hình 4.8. Bố trí nhà đón gió tốt, ngăn gió xấu



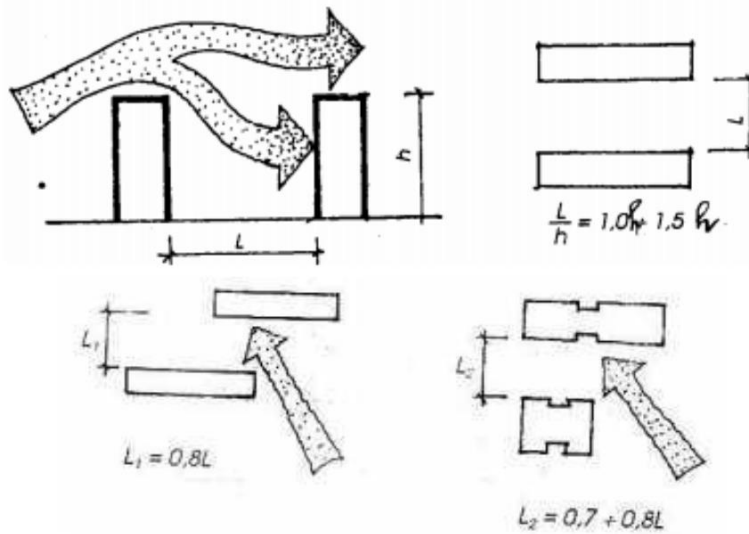
Hình 4.9. Bố trí nhà theo hướng gió và hướng nắng

- Về mặt địa hình: với các khu đất có điều kiện địa hình phức tạp, như các vùng đồi núi cần chú ý bố trí công trình theo các đường đồng mức, không bố trí công trình cắt ngang nhiều đường đồng mức hoặc thẳng góc với đường đồng mức. (Hình 4.10)



Hình 4.10. Bố trí nhà theo địa hình

- Đối với các yêu cầu khác: khoảng cách giữa các nhà ở phải đảm bảo được yêu cầu vệ sinh, yêu cầu về thi công, về chống ồn, chống cháy. Thông thường, khoảng cách giữa các dãy nhà lấy từ 1,5 – 2 lần chiều cao công trình. Với các khối nhà cao tầng, có thể lấy từ 0,5 – 1 lần chiều cao công trình, nhưng phải bố trí so le để không gây ảnh hưởng về nắng, gió, sự che chắn tầm nhìn giữa nhà trước và sau, ... (Hình 4.11)



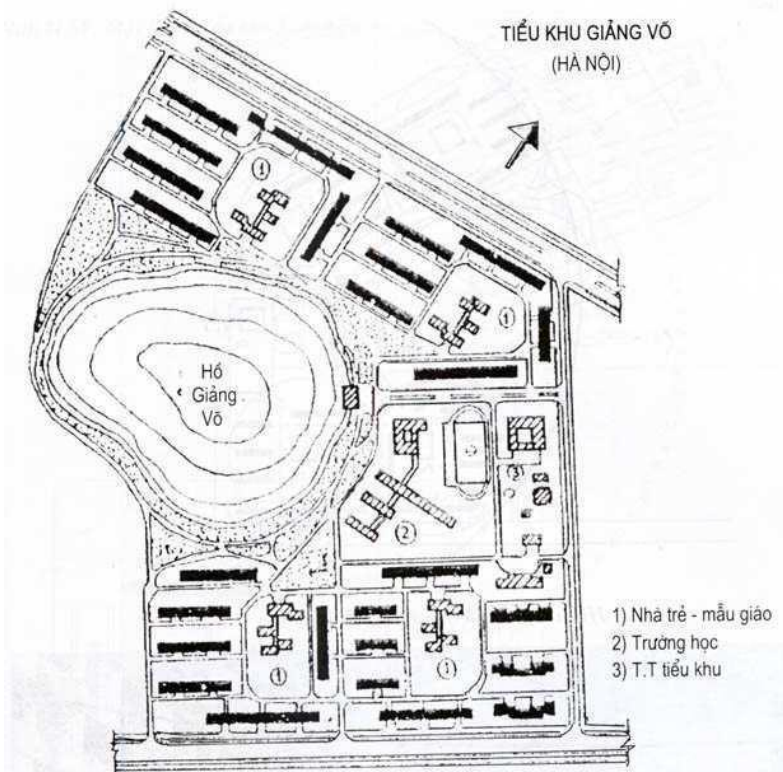
Hình 4.11. Khoảng cách giữa các nhà để đảm bảo điều kiện thông gió

- Về mặt bố cục không gian: nghệ thuật bố cục không gian kiến trúc trong quy hoạch khu nhà ở rất phong phú và có nhiều hình thức khác nhau:

◦ Bố cục song song:
là hình thức bố trí các dãy nhà song song với nhau để phù hợp với điều kiện địa hình và khí hậu. Tuy nhiên, hình thức này lại tạo nên sự đơn điệu trong không gian. Vì vậy, để không gian được linh hoạt thì cần phải thay đổi một số hướng nhà hoặc sắp xếp so le các công trình, thay đổi chiều dài các công trình để tạo nên các không gian linh hoạt, có các điểm nhìn phong phú (Hình 4.12)

Hình 4.12. Mặt bằng tiểu khu Giảng Võ – Hà Nội với bố cục song song trong bố trí nhà ở

◦ Bố cục cụm: bố trí các



công trình xung quanh một không gian nào đó, có thể là không gian tĩnh của cụm nhà, hoặc đường cụt với chỗ quay xe, hoặc công trình kiến trúc nhỏ. Đây là hình thức phổ biến trong bố trí nhà chung cư của các nhóm ở. (Hình 4.13)



Hình 4.13. Bố cục cụm tạo được không gian chung ở giữa khu chung cư

- **Bố cục mảng hay thảm:** bố trí các công trình nhà ở ít tầng theo diện phẳng, tạo nên những mảng lớn. Đây là hình thức phổ biến trong bố trí nhà phố, nhà liên kế, biệt thự trong nhóm ở. (Hình 4.14)



Hình 4.14. Khu đô thị Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai

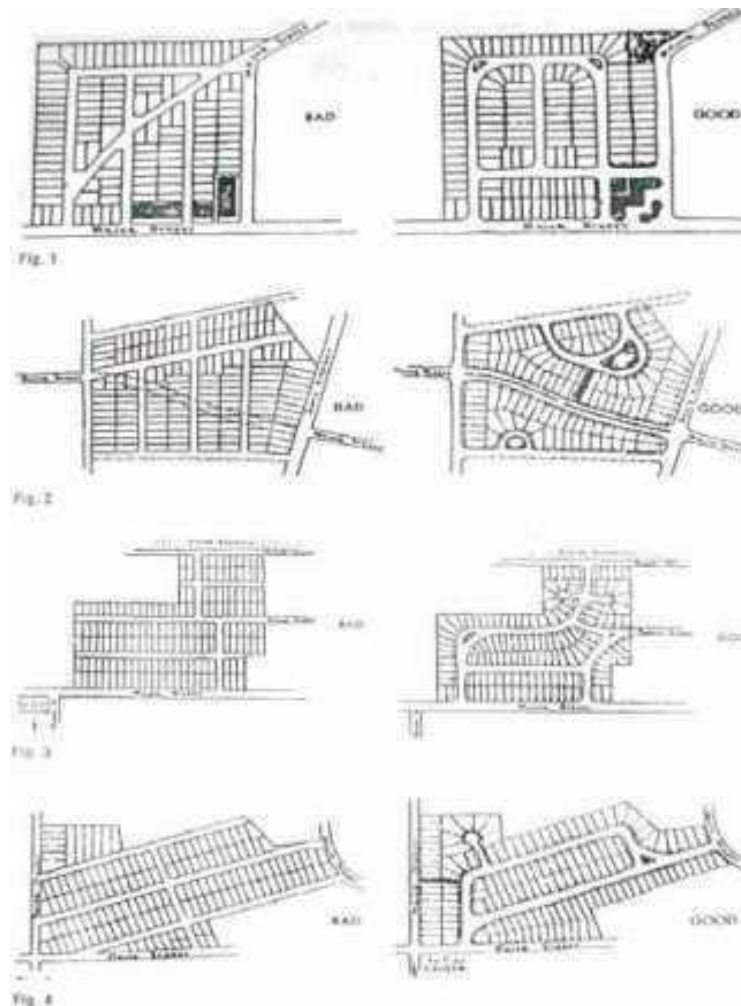
Bố cục mảng với khu nhà ở thấp tầng, bố cục cụm và dải với khu chung cư

- **Bố cục theo dải hay chuỗi:** bố trí công trình kế tiếp nhau theo chiều dài của trục giao thông hay sườn đồi. Thường áp dụng phổ biến trong các đơn vị ở có yếu tố địa hình như đồi núi, sông rạch, hoặc tiếp cận với trục giao thông chính của đô thị. (Hình 4.15)



Hình 4.15. Bố cục dải phân bố nhà dọc theo trục đường giao thông

Nói chung, bố trí nhà trong đơn vị ở cần phải sử dụng linh hoạt nhiều kiểu bố cục khác nhau để tạo không gian ở sinh động và nét đặc thù riêng của từng đơn vị ở. (Hình 4.16)



Hình 4.16. Một số cách bố trí nhà phân lô và so sánh cách tổ chức không gian

xấu - tốt 4.5.2.2. Bố trí công trình dịch vụ trong đơn vị ở

Công trình dịch vụ công cộng trong khu ở bao gồm các công trình phục vụ các nhu cầu thiết yếu hàng ngày của người ở về các lĩnh vực:

- Thương mại, dịch vụ: diện tích đất khoảng 0,4 – 1ha.

- Y tế: quy mô diện tích đất khoảng 500m².
- Giáo dục: gồm một trường tiểu học phục vụ cho toàn đơn vị ở và các nhà trẻ, mẫu giáo phục vụ cho các nhóm ở.

Bảng 4.6. Bán kính phục vụ và quy mô trường học

STT	Loại trường	Bán kính phục vụ (m)	Số HS đi học/1.000 dân	Diện tích đất cho 1 chỗ học (m ²)
1	Trường mẫu gi ấu	150 – 200	60 - 70	25 – 30
2	Trường tiểu học	400 - 500	100 - 130	18 - 22

- Văn hóa: bố trí 1 câu lạc bộ, một hội trường nhỏ hoặc thư viện nhỏ để phục vụ các nhu cầu sinh hoạt, giải trí, giao lưu của người dân. Tùy vào từng trường hợp cụ thể, có thể lấy diện tích đất khoảng 1000 – 2000m².

- Hành chánh: Nếu ranh hành chánh và ranh quy hoạch trùng khớp nhau, bố trí UBND phường và trụ sở Công An phường với diện tích đất khoảng 500 – 1000 m²/c ộng tr ình.

Nguyên tắc tổ chức: bố trí dựa theo 2 nguyên tắc cơ bản sau:

- Nguyên tắc phục vụ: : bố trí ở vị trí thuận lợi nhất để phục vụ người dân. Với các công trình giáo dục cần bố trí trong khu tĩnh, gần mảng xanh và phù hợp với bán kính phục vụ. Các công trình hành chánh, văn hóa, y tế cần bố trí bên trong đơn vị ở, nên kết hợp với công trình giáo dục và mảng xanh để hình thành trung tâm tĩnh.

- Nguyên tắc kinh tế: một số công trình thương mại, dịch vụ có thể bố trí trên các trục đường chính hoặc trục giao thông đô thị bên ngoài khu ở để phục vụ người dân trong khu ở và cả khách vãng lai, tăng cường mối quan hệ với các khu vực lân cận, đem lại hiệu quả cao cho các hoạt động kinh doanh.

Giải pháp bố cục không gian: thường bố trí tập trung khu tĩnh (gồm các công trình như trường học, trạm y tế, câu lạc bộ, ...) tại trung tâm đơn vị ở kết hợp với cây xanh hình thành không gian tĩnh nằm giữa đơn vị ở và khu động, chủ yếu là các công trình thương mại dịch vụ được bố trí tiếp cận với trục giao thông đô thị.

4.5.2.3. Bố trí cây xanh và sân bãi trong đơn vị ở

Khu vực cây xanh trong đơn vị ở ngoài tác dụng cải thiện vi khí hậu, còn là nơi vui chơi giải trí, nơi giao tiếp hàng ngày của người ở đặc biệt cho trẻ em và người già, bao gồm các loại sau:

- Cây xanh đường phố: là hệ thống cây xanh trồng dọc các tuyến đường nội bộ trong đơn vị ở.

- Cây xanh trong các nhóm nhà: các nhóm nhà, nhất là nhóm nhà chung cư, mảng xanh được xem như không gian giao tiếp cộng đồng trực tiếp của những người dân trong nhóm.

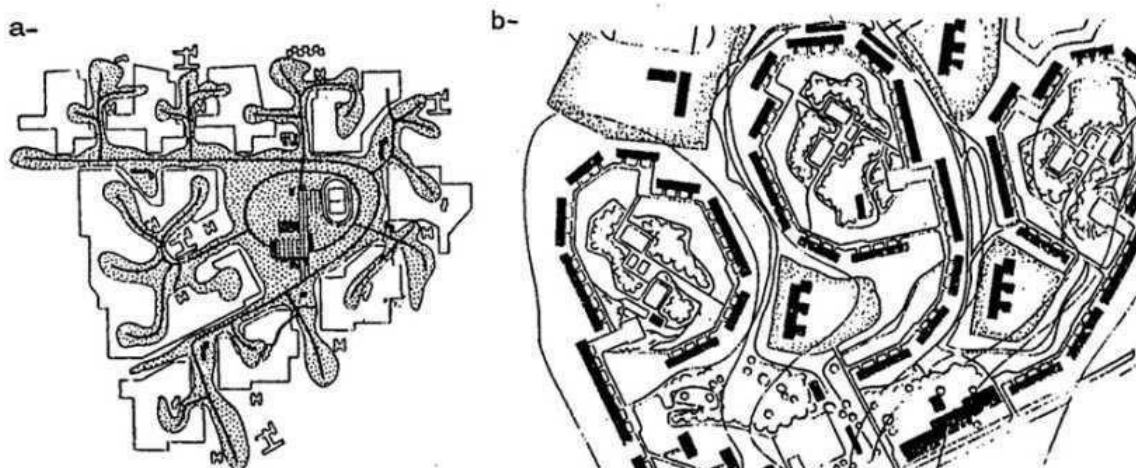
- Cây xanh – TDTT tập trung trong đơn vị ở: đây là mảng xanh chính của đơn vị ở, vị trí ở trung tâm của các nhóm nhà, được gọi là vườn hoa trung tâm. Quy mô diện tích khoảng 3 ha và bao gồm các chức năng như sau: khu văn hóa với câu lạc bộ kết hợp với quảng trường đa năng, khu vui chơi thiếu nhi, khu TDTT với sân tập đa năng, khu nghỉ tĩnh với hệ thống đường dạo, chòi nghỉ chân, ...

Nguyên tắc tổ chức:

- Tổ chức hệ thống cây xanh sử dụng công cộng phụ thuộc vào điều kiện tự nhiên, khí hậu, môi trường, cảnh quan thiên nhiên, điều kiện vệ sinh, bố cục không gian kiến trúc, quy mô, tính chất cũng như cơ sở kinh tế kỹ thuật, truyền thống tập quán cộng đồng của đô thị.

- Cần lưu ý khoảng cách giữa công trình ở xung quanh tiếp giáp với cây trồng như: cây bụi, cây thân gỗ cách tường nhà và công trình từ 2m đến 5m, cách đường tàu điện từ 3m đến 5m, cách vỉa hè và đường từ 1,5m đến 2m, cách giới hạn mạng điện 4m, cách các mạng đường ống ngầm từ 1m đến 2m.

- Khi thiết kế công viên, vườn hoa phải lựa chọn cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương, dân tộc và hiện đại, không xa lạ với tập quán địa phương. Ngoài ra, lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông.



a. Sự liên kết giữa vườn đơn vị ở và nhóm nhà
b. Sự khéo léo trong bố cục có thể tạo nên những vườn trong nhóm nhà hay đơn vị lán giếng.

Hình 4.17. Bố trí cây xanh trong đơn vị ở

4.5.2.4. Tổ chức giao thông trong đơn vị ở

Giao thông trong đơn vị ở gồm các thành phần chính như sau:

- Đường ô tô – xe máy: Là đường giao thông cơ giới tiếp cận với tất cả các công trình nhà ở và công trình công cộng trong đơn vị ở. Hệ thống đường cơ giới hình thành các tuyến đường chính, phụ như sau:

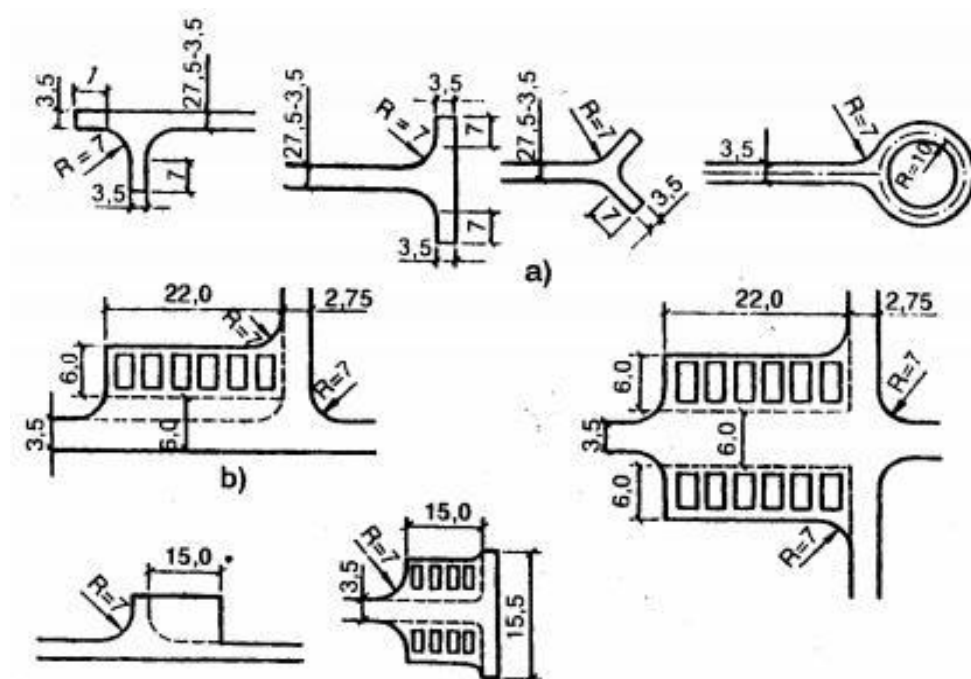
Bảng 4.7. Các loại giao thông cơ giới trong đơn vị ở

STT	Loại đường	Lộ giới (m)	Vị trí, tính chất
1	Đường chính	16	Là đường kết nối với giao thông đô thị bên ngoài dẫn vào trung tâm khu ở. Là đường nối liền các nhóm ở, nối các nhóm ở với trung tâm ở, là đường giới hạn của các nhóm ở.
2	Đường phụ	12	Là đường bên trong các nhóm ở, chia nhóm ở

			thành các cụm ở và tiếp cận đến các công trình nhà ở và công trình công cộng.
3	Đường nhóm nhà	8	Là đường nội bộ bên trong các cụm nhà ở nhỏ như nhà liên kế, biệt thự

- Đường đi bộ - xe đạp: với các trục đường xe cơ giới, có thể bố trí làn riêng cho xe đạp, và lề đường dành cho người đi bộ. Trong đơn vị ở, có thể tổ chức các tuyến trục cảnh quan liên kết các nhóm nhà và khu trung tâm. Trên các tuyến cảnh quan này, có thể tổ chức đường xe đạp kết hợp đường đi bộ và mảng xanh tạo nên đặc thù riêng cho đơn vị ở.

- Bãi xe: Các công trình công cộng, các nhà ở chung cư cần phải bố trí bãi đỗ xe cho công trình. Trong trường hợp không thể bố trí chỗ để xe con trong các nhà thì phải bố trí các nhà chứa xe con (ga ra) ở cuối các đoạn đường bên cạnh lối quay xe cuối đường trong đơn vị ở.

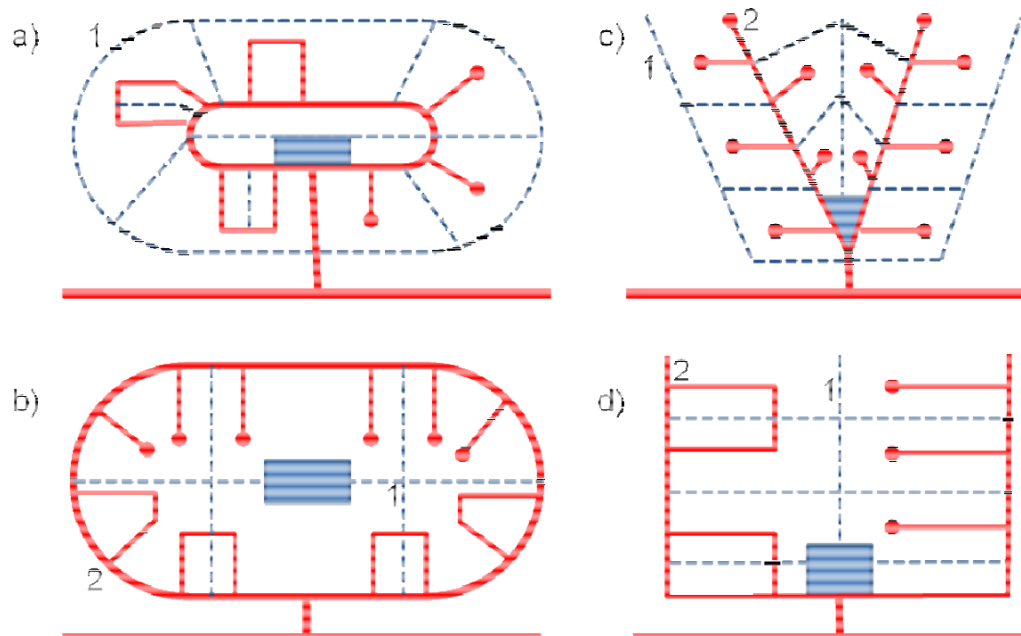


Hình 4.19. Chỗ quay xe và bãi đỗ xe trong khu ở

Nguyên tắc tổ chức: đảm bảo thuận lợi trong sử dụng cả hai loại đường trên đồng thời không chồng chéo lên nhau. Đường ô tô phải tiếp cận tới từng công trình, đường đi bộ phải liên hoàn qua các khu chức năng của đơn vị ở, bãi xe phải bố trí hợp lý.

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

- Hệ thống thông lọng: Đường ô tô đi vòng sâu vào trong đơn vị ở và từ đường vòng đó có các nhánh đường cắt vào các cụm nhà và nhóm nhà
- Hệ thống đường vòng chạy xung quanh đơn vị ở xóm giềng.
- Hệ thống cài răng lược xem kẽ nhau giữa đường ô tô và đường đi bộ.



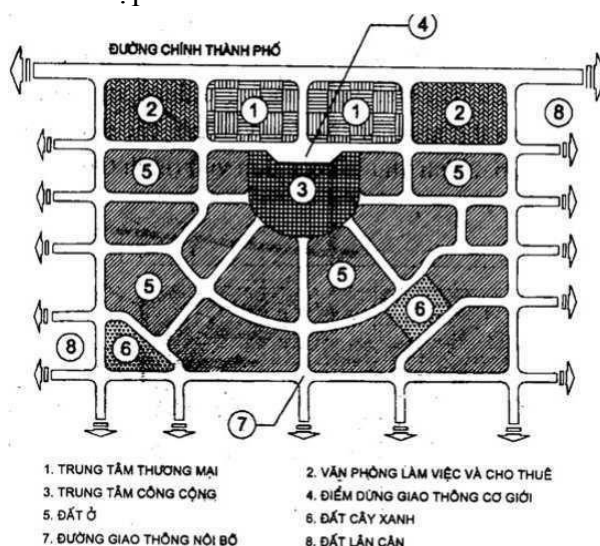
Hình 4.19. Các hệ thống giao thông trong đơn vị ở

a) Hệ thống lòng ; b) Hệ đường vòng ; c,d) Hệ cài răng lược

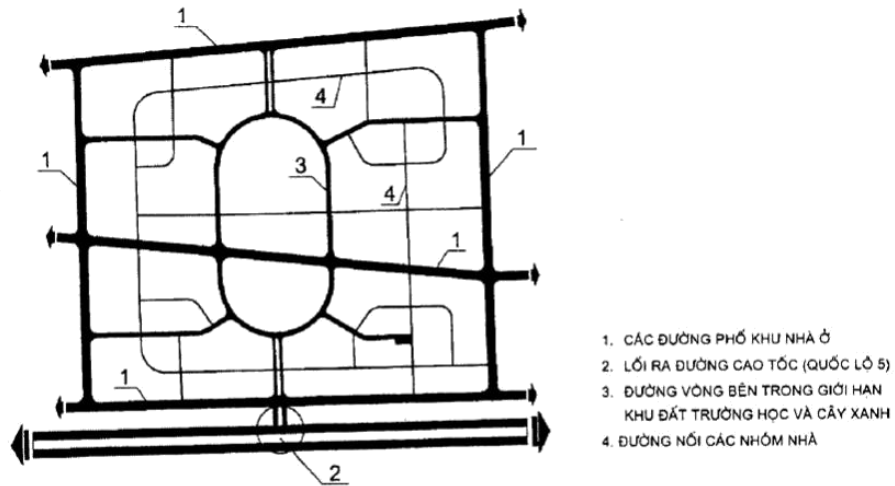
1. Giao thông bộ ; 2. Giao thông cơ giới

Trên thực tế, các hình thức bố trí đường đã nêu tuy có ưu điểm lớn là giao thông trong đơn vị ở được tách biệt rõ ràng, giao thông cơ giới và đường đi bộ không chồng chéo nhau, nhưng có nhược điểm là cản trở sự gắn kết các khu chức năng trong đơn vị ở, hạn chế sự đi lại bằng hệ thống giao thông nội bộ trong đơn vị ở.

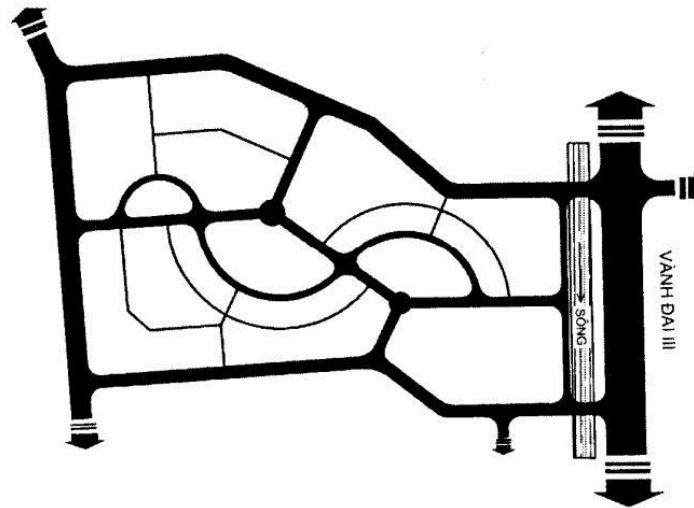
Trong mô hình đơn vị ở mới “Neighbourhood TOD”, mạng lưới giao thông dạng tia để các đường nội bộ hướng vào trung tâm công cộng của đơn vị ở, trung tâm này nằm sát trung tâm thương mại nằm trên trục chính đô thị, đồng thời tăng cường thêm các giao thông liên kết giữa đơn vị ở với đô thị, và giữa các đơn vị ở với nhau. Đây là mô hình được áp dụng khá phổ biến hiện nay, đồng thời khi vận dụng trên thực tế, hệ thống giao thông thường theo cấu trúc hỗn hợp.



Hình 4.20. Sơ đồ giao thông của đơn vị ở mới “Neighbourhood TOD”



Khu đô thị Dăng Xá – Hà Nội gồm 2 đơn vị ở, có đường vòng bên trong giới hạn khu đất trường học, cây xanh



Hình 4.21. Một số ví dụ về hệ thống giao thông trong đơn vị ở

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. GS.TS Nguyễn Thế Bá, Quy hoạch xây dựng phát triển đô thị, Nhà Xuất bản Xây Dựng, Hà Nội, 2010.
2. Khoa Quy Hoạch, trường ĐH Kiến Trúc Tp.HCM, Giáo án điện tử Lý thuyết Quy hoạch đô thị, Tp.HCM, 10/2006.
3. TS.KTS Nguyễn Quốc Thông, Lịch sử xây dựng Đô thị cổ đại và trung đại phương Tây, NXB Xây Dựng, Hà Nội, 2000.
4. Lê Phụng Hoàng (chủ biên), Lịch sử văn minh thế giới, Nhà Xuất Bản Giáo Dục, Tp.HCM, 1999.
5. Luật quy hoạch đô thị của Quốc Hội khoá XII, kỳ họp thứ 5 số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009
6. Nghị định số 42/2009/NĐ-CP ngày 07/05/2009 của Chính phủ về Phân loại, phân cấp đô thị.
7. Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD, ngày 22/7/2005 của Bộ Xây dựng về Qui cách thể hiện hồ sơ
8. Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của BXD về việc ban hành quy nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch Xây Dựng.
9. TCXDVN 01:2008/BXD về Quy Hoạch Xây Dựng
10. TCXDVN 362:2005 về Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.