

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2000)

KHU NGHỈ DƯỠNG NAM HỘI AN TẠI HUYỆN DUY XUÂN, HUYỆN THĂNG BÌNH, TỈNH QUẢNG NAM

PHÒNG QUẢN LÝ QUY HOẠCH
ĐÃ THẨM ĐỊNH
NGÀY 30/3/2021

Tư vấn kiến trúc quy hoạch nước ngoài: WATG

Tư vấn Hạ tầng kỹ thuật nước ngoài: OVE ARUP & PARTNERS HONGKONG LIMITED

Tư vấn quy hoạch trong nước: CÔNG TY TNHH MTV TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐƯƠNG ĐẠI



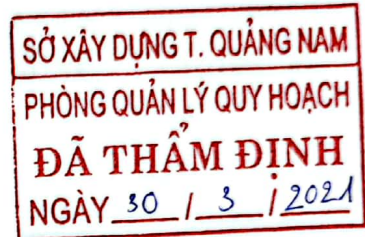
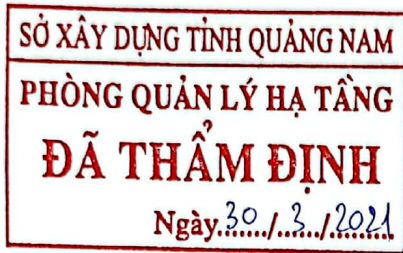
Quảng Nam, 2021

WATG - ARUP - ĐƯƠNG ĐẠI

ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QHPK TL 1/2000 KHU NGHỈ DƯỠNG NAM HỘI AN

Cơ quan phê duyệt:
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Cơ quan thẩm định, trình duyệt:
SỞ XÂY DỰNG TỈNH QUẢNG NAM



Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:
ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN DUY XUYỀN
CHỦ TỊCH



[Signature]
Phan Xuân Cảnh

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:
ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THẮNG BÌNH
CHỦ TỊCH



[Signature]
Võ Văn Hùng

Chủ đầu tư - Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:
CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN NAM HỘI AN



[Signature]
STEVEN WOLSTENHOLME
GIÁM ĐỐC

WATG - ARUP - ĐƯƠNG ĐẠI

THUYẾT MINH
ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2000)
KHU NGHỈ DƯỠNG NAM HỘI AN TẠI HUYỆN DUY XUYÊN VÀ HUYỆN
THẮNG BÌNH, TỈNH QUẢNG NAM

Đơn vị tư vấn trong nước
CÔNG TY TNHH MTV TƯ VẤN ĐẦU TƯ &
XÂY DỰNG ĐƯƠNG ĐẠI



MỤC LỤC

CHƯƠNG I - LÝ DO VÀ MỤC TIÊU ĐIỀU CHỈNH ĐỒ ÁN	6
1.1 Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch.....	6
1.1.1 Lý do cụ thể của việc cần điều chỉnh Quy hoạch như sau:	7
1.1.2 Cơ sở động lực hình thành Dự án:	8
1.2 Mục tiêu và yêu cầu phát triển đô thị với khu quy hoạch:	10
1.2.1 Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:	10
1.2.2 Yêu cầu phát triển đô thị với khu quy hoạch:	11
1.3 Các căn cứ lập quy hoạch	11
1.3.1 Văn bản pháp lý:	11
1.3.2 Các nguồn tài liệu số liệu và bản đồ:	15
CHƯƠNG II - ĐÁNH GIÁ CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG	16
2.1. Vị trí và giới hạn khu đất:.....	16
2.2. Điều kiện tự nhiên.....	16
2.2.1. Địa hình - địa mạo:	16
2.2.2 Khí hậu thủy văn:.....	17
2.2.3 Địa chất thủy văn, địa chất công trình:	17
2.2.4.Cảnh quan thiên nhiên:	18
2.3. Hiện trạng.....	20
2.3.1 Hiện trạng về dân cư:.....	20
2.3.2 Hiện trạng sử dụng đất:.....	21
2.3.3 Hiện trạng công trình và hình thái kiến trúc khu vực dự án:	23
2.3.4 Hiện trạng di tích bảo tồn liên quan đến khu vực nghiên cứu quy hoạch:.....	24
2.3.5 Hiện trạng về hạ tầng kỹ thuật:	28
2.4. Đánh Giá Chung	30
2.4.1 Thuận lợi:	30
2.4.2 Khó khăn:	30
2.4.3 Những vấn đề cần giải quyết:	30
CHƯƠNG III - CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT	31
3.1 Tính Chất	31
3.2 Các Căn Cứ Lựa Chọn Chỉ Tiêu	31
3.3 Các Chỉ Tiêu Kinh Tế Kỹ Thuật Chủ Yếu	31
CHƯƠNG IV - NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	34
4.1 Cơ Cấu Tổ Chức Không Gian	34
4.1.1 Cơ sở nghiên cứu:	34
4.1.2 Nguyên tắc tổ chức cơ cấu điều chỉnh quy hoạch:	34
4.1.3 Những đặc điểm chính của điều chỉnh quy hoạch:	35
4.1.4. Giải pháp cơ cấu quy hoạch:.....	35
4.2 Quy Hoạch Sử Dụng Đất.....	39
4.2.1 Quy hoạch sử dụng đất:	39
4.3 Tổ Chức Không Gian Quy Hoạch Kiến Trúc	71
4.3.1 Ý tưởng thiết kế:	71

4.3.2	Xác định các công trình điểm nhấn:	76
4.3.3	Khoảng lùi và đề xuất mô hình quản lý bờ biển	78
4.3.4	Dự kiến phát triển của dự án:	79
4.4	Thiết Kế Không Gian Đô Thị.....	80
4.4.1.	Nguyên Tắc Thiết Kế Đô Thị	80
4.4.2.	Bộ Cục Không Gian Kiến Trúc Cảnh Quan Đô Thị:.....	80
4.4.3.	Chỉ Tiêu Không Chế Về Khoảng Lùi:	81
4.4.4.	Thiết Kế Cảnh Quan Không Gian Đô Thị:	83
4.4.5.	Tổ chức mảng xanh đô thị.....	88
4.4.6.	Định Hướng Hình Thái Kiến Trúc Chủ Đạo:	88
4.4.7.	Định Hướng Thiết Kế Tổ Chức Công Trình HTKT Và Tiện Ích Đô Thị:	89
4.5	Quy Hoạch Hệ Thống Hạ Tầng Kỹ Thuật	90
4.5.1	Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng	90
4.5.2.	Quy hoạch mạng lưới giao thông	95
4.5.3	Quy hoạch hệ thống cấp điện	107
4.5.4	Quy hoạch hệ thống cấp nước	112
4.5.5	Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa	115
4.5.6	Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường	117
4.5.7	Hệ thống thông tin liên lạc	120
4.5.8	Tổng hợp đường dây đường ống	123
4.6	Đánh Giá Môi Trường Chiến Lược.....	123
4.6.1	Dự báo đánh giá tác động xấu đối với môi trường khi lập điều chỉnh quy hoạch:.....	124
4.6.2	Đề xuất các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường:	124
4.6.3	Những vấn đề chưa giải quyết trong đồ án quy hoạch:.....	125
4.6.4	Các giải pháp quản lý, giám sát môi trường:	126
4.7	Nguồn Vốn Đầu Tư.....	126
4.7.1	Cơ sở tính toán vốn đầu tư:	126
4.7.2	Xác định vốn đầu tư:	128
4.8	Ảnh Hưởng Của Điều Chỉnh:.....	128
CHƯƠNG V - KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ		131
5.1	Kết Luận	131
5.2	Kiến Nghị.....	131

CHƯƠNG I - LÝ DO VÀ MỤC TIÊU ĐIỀU CHỈNH ĐỒ ÁN

1.1 Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch

Quảng Nam là một tỉnh ven biển miền Trung phía bắc giáp thành phố Đà Nẵng, phía nam giáp Quảng Ngãi, phía đông là biển, phía tây là tỉnh Kon Tum và nước Cộng hòa nhân dân Lào. Địa hình và thời tiết Quảng Nam là tương đối phức tạp, 75% diện tích là trung du miền núi, vùng đồng bằng ven biển nhỏ hẹp.

Tổng diện tích 10.438 km².

Tính đến ngày 01/4/2019, dân số Quảng Nam là 1.495.812 người

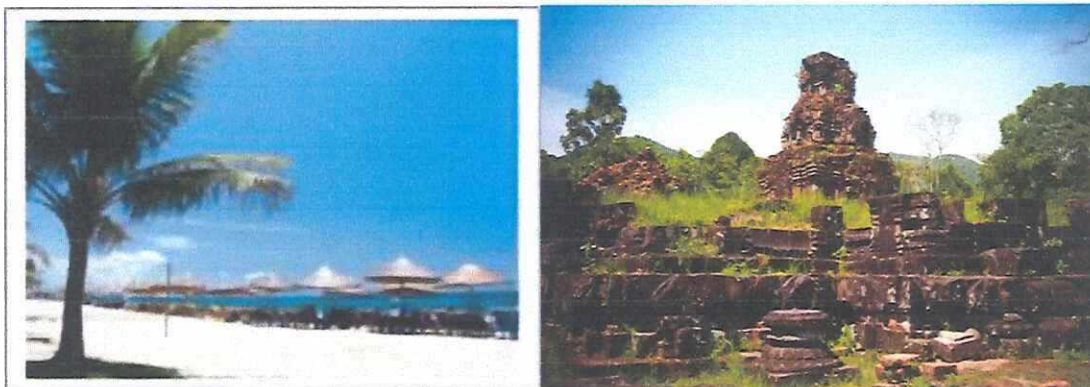
Tỉnh Quảng Nam có nhiều điều kiện kinh tế thuận lợi trong quan hệ và giao lưu kinh tế với các địa phương trong cả nước cũng như với các nước láng giềng. Hơn thế nữa, Quảng Nam còn là một trong số rất ít địa phương trong cả nước có sân bay, cảng biển, đường sắt và quốc lộ, đồng thời là nơi triển khai mô hình Khu kinh tế mở đầu tiên trong cả nước với những chính sách ưu đãi đầu tư hấp dẫn.

Năm 2019, tốc độ tăng trưởng kinh tế đạt 3,81%. Cơ cấu kinh tế bao gồm:

- + Nông, lâm, thủy sản chiếm 12,6%.
- + Công nghiệp, xây dựng chiếm 33,9%.
- + Dịch vụ chiếm 34,6%.
- + Thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 18,9%.

Thu ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh đạt 23.278 tỉ đồng (100,1%), trong đó thu nội địa đạt 18.990 tỉ đồng (102,5%)

Phấn đấu đến năm 2020 GDP bình quân đầu người từ 3.400-3.600 USD (75-80 triệu đồng).



Từ năm 2011, Ủy Ban Nhân dân Tỉnh Quảng Nam đã có Quyết định Số: 389 /QĐ-UBND ngày 28 tháng 01 năm 2011 về việc Phê duyệt quy hoạch vùng Đông tỉnh Quảng Nam đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030. Trong nội dung quyết định phê duyệt, Khu Nam Hội An được chỉ rõ cụ thể là Cụm động lực số 2 bao gồm: Phát triển kinh tế khu vực ven biển

WATG - ARUP - ĐƯƠNG ĐẠI

Duy Xuyên, Thăng Bình theo mô hình Dịch vụ, Du lịch cao cấp và Du lịch sinh thái biển. Phát triển khu vực Nam Hội An thành trung tâm Du lịch đạt tiêu chuẩn Quốc tế, làm tiền đề thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của cả vùng ven biển Quảng Nam.

1.1.1 Lý do cụ thể của việc cần điều chỉnh Quy hoạch như sau:

a) Từ bản thân dự án:

- Điều chỉnh Quy hoạch để phù hợp chiến lược phát triển tổng thể theo tiến độ giải phóng mặt bằng đến thời điểm hiện tại và kế hoạch GPMB trong thời gian sắp tới.

- Dựa theo phân tích dòng chảy thoát nước mưa qua nhiều mùa mưa tại khu vực dự án, Quy hoạch tổng thể phải được điều chỉnh để các dòng chảy thoát nước mưa theo quy hoạch phù hợp với các dòng chảy tự nhiên và giảm nguy cơ lũ lụt, thảm họa thiên nhiên.

- Thay đổi hình dạng sân Golf so với Quy hoạch 1/2000 để hạn chế việc tiếp giáp trực tiếp với tuyến Đại lộ chính, điều này tạo nên một tổ chức kiến trúc cảnh quan đa dạng, tạo sự thu hút đối với du khách. Du khách có thể cảm nhận trọn vẹn cảnh quan của sân golf, khu chung cư, không gian xanh và hồ cảnh quan khi di chuyển trên tuyến đại lộ chính của dự án.

- Quy hoạch mới sẽ cung cấp nhiều tiện ích hơn trong sự phát triển khu nghỉ dưỡng bao gồm hệ thống viễn thông được nâng cấp và công trình hồ nhân tạo với công nghệ tiên tiến đồng thời cải thiện vị trí của các không gian đậu đỗ xe.

b) Các quy định pháp luật, chủ trương và yếu tố khách quan khác

- Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo số 82/2015/QH13 ngày 25/6/2015 quy định về hành lang bảo vệ bờ biển;

- Luật sửa đổi bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan năm 2018 đến quy hoạch có điều chỉnh một số nội dung liên quan về quy hoạch xây dựng;

- Thông báo số 603-TB/TU ngày 16/9/2019 của Tỉnh ủy Quảng Nam, Công văn số 439/UBND-KTN ngày 22/01/2020 của UBND tỉnh liên quan về quản lý quy hoạch vệt cây xanh 100m mỗi bên đường 129 (nay là Võ Chí Công); Công văn số 1860/UBND-KTN ngày 06/04/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc cấm mốc giới và quản lý quy hoạch tuyến đường Võ Chí Công;

- Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế mở Chu Lai được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 13/12/2018 có điều chỉnh, thay đổi một số định hướng quy hoạch tại khu vực;

- Nghị quyết số 83/NQ-CP ngày 07/10/2019 về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) tỉnh Quảng Nam;

- Quy hoạch chung đô thị Duy Hải - Duy Nghĩa đã được Bộ Xây dựng có văn bản góp ý, đang hoàn chỉnh hồ sơ.

Theo đó, việc lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An là cần thiết, nhằm phù hợp với tình hình thực tế phát triển, làm cơ sở để triển khai các bước tiếp theo của dự án.

1.1.2 Cơ sở động lực hình thành Dự án:

- Đây là 01 trong 05 khu vực kinh tế trọng điểm Miền Trung, là trung điểm của cả nước.
- Khu vực dự án nằm giữa 02 di sản văn hóa thế giới: Hội An và Mỹ Sơn, và 01 khu dự trữ sinh quyển Cù Lao Chàm, hằng năm đón hàng triệu khách đến tham quan.

- Về giao thông:

+ Dự án nằm trên trục đường bộ ven biển của Chính phủ đã phê duyệt từ Quảng Ninh vào đến Vũng Tàu.

+ Quốc lộ 1A, đường Hồ Chí Minh, đường sắt Bắc Nam đều chạy dọc theo ven biển của tỉnh cũng như các đường ngang nối từ đường 1A, qua đường Thanh Niên ra biển đang được triển khai. Đường thủy có sông Thu Bồn và sông Trường Giang chạy dọc theo ven biển, từ cửa Đại đến Kỳ Hà bờ biển dài 125km, với các cảng như Cửa Đại, An Hoà và nhất là cảng Chu Lai, Kỳ Hà, Đông Hội, có vị trí và tầm quan trọng trong giao thông hàng không. Phố cổ Hội An trung tâm du lịch lớn của tỉnh và cả nước.

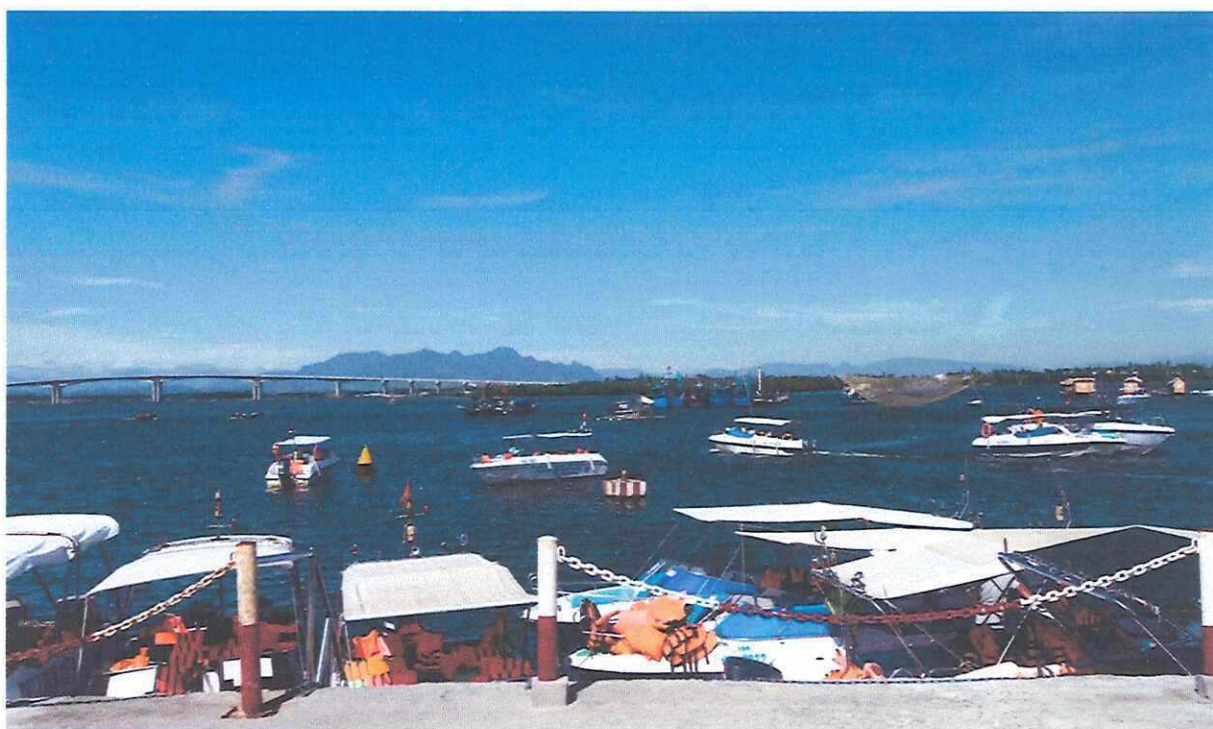
+ Dự án cách sân bay Đà Nẵng 30 km về phía Bắc, cách sân bay Chu Lai 45 km về phía Nam.

❖ Sau khi được Thủ tướng Chính phủ đồng ý chủ trương đầu tư tại Thông báo số 36/TB-VPCP ngày 6/2/2009, Tỉnh ủy, UBND tỉnh Quảng Nam đã chỉ đạo Ban Quản lý sắp xếp dân cư ven biển của tỉnh (chủ đầu tư dự án cầu Cửa Đại) cùng các nhà thầu tư vấn khẩn trương thực hiện. Dự án cầu Cửa Đại bắc qua sông Thu Bồn là tuyến giao thông có tầm quan trọng chiến lược đối với tỉnh Quảng Nam và khu vực miền Trung. Nằm trong quy hoạch tuyến đường bộ ven biển xuyên quốc gia của Chính phủ, dự án này sau khi hoàn thành sẽ tạo nên hành lang giao thông liên vùng nối TP Đà Nẵng, khu đô thị cổ Hội An với vùng Đông tỉnh Quảng Nam và các vùng kinh tế trọng điểm khác; đồng thời là tuyến đường tránh lũ quan trọng, cứu hộ cứu nạn cho nhân dân vùng Đông của tỉnh trong mùa mưa bão. Ngoài ra, dự án còn có ý nghĩa vô cùng to lớn trong việc đáp ứng yêu cầu về QP- AN; không những thế, khi các điểm du lịch và dịch vụ chất lượng cao được hình thành sẽ từng bước cải thiện và nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân ven biển.

❖ Đến nay, Cầu Cửa Đại đã hoàn thiện và chính thức đưa vào sử dụng từ tháng 9/2015.

- Có nguồn tài nguyên phong phú và đa dạng, nguồn lao động dồi dào, môi trường hết sức thuận lợi để phát triển các ngành công nghiệp, du lịch, đô thị, kinh tế mở, an ninh quốc phòng.

- Với sự quan tâm của Đảng và Chính phủ, Quảng Nam nằm trong khu Kinh tế trọng điểm của miền Trung, mấy năm qua kinh tế xã hội của tỉnh Quảng Nam đã phát triển mạnh mẽ.



- **Về du lịch:** với chiều dài bờ biển 125 km có sông Trường Giang chạy dọc bờ biển, qua Cửa Đại, Hội An và cửa An Hoà, có di sản văn hoá thế giới Mỹ Sơn, Hội An với phố cổ nằm trên tuyến du lịch Đà Nẵng, Mỹ Sơn, Hội An, núi Thành, là một trong những tua du lịch lớn của đất nước, ngoài ra tuyến ven biển Điện Ngọc- Cẩm Nam, khu du lịch văn hoá Tam Thanh, khu du lịch Phước Trạch- Phước Hải, Phước Tân, Tân Thành, khu du lịch sinh thái biển đảo Cù Lao Chàm - Hội An, Khu du lịch Kỳ Hà. Trước những lợi thế để thu hút vốn đầu tư, công nghệ nhằm đẩy mạnh tốc độ phát triển du lịch của tỉnh, ưu tiên cho các dự án xây dựng của khu nghỉ cao cấp với nhiều loại hình dịch vụ dọc tuyến ven biển, mở rộng và đa dạng hoá các hình thức giải trí trên biển, thực tế cho thấy khách thăm quan của tỉnh thì đông nhưng khách lưu lại chỉ chiếm phần nhỏ, do cơ sở nghỉ ngơi giải trí của khu vực còn hạn chế.

- **Về dân cư xã hội khu vực ven biển:**

Quảng Nam có bờ biển 125 km trên 6 huyện ven biển của tỉnh gồm: Điện Bàn, Duy Xuyên, Thăng Bình, núi Thành, thành phố Hội An và thành phố Tam Kỳ, nhìn chung khu vực ven biển của tỉnh Quảng Nam vẫn còn là vùng phát triển thấp, nền kinh tế nghèo nàn và lạc hậu, trình độ dân trí hạn chế, hệ thống cơ sở hạ tầng còn yếu kém, thiên tai bão lụt thường xảy ra, các điểm dân cư trong vùng thường hình thành tự phát, phân bố thưa thớt, đời sống sản xuất kinh doanh còn nhiều khó khăn, tỷ lệ hộ đói nghèo còn cao, các công trình kiến trúc, nhà ở, xây dựng hết sức thô sơ, nên khó có khả năng chống đỡ và rất nguy hiểm khi thiên tai xảy ra. Vì vậy Nhà nước đã cho xây dựng đề án “sắp xếp dân cư phòng tránh lụt bão vùng ven biển tỉnh Quảng Nam”, dự án thực hiện không những nhằm tránh và giảm nhẹ thiệt hại do thiên tai gây ra. Đồng thời khai thác và sử dụng có hiệu quả các tiềm năng thế mạnh của vùng ven biển và góp phần hình thành đô thị hoá nông thôn.

Với những điều kiện thuận lợi về thiên nhiên, kinh tế, xã hội và tiềm năng của Quảng Nam hiện nay, nhất là khu vực ven biển Nam Hội An. Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An đã có kế hoạch đẩy nhanh công tác đầu tư xây dựng của dự án Khu nghỉ dưỡng Nam hội An. Trong đó, công tác lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An là điều kiện cần và làm cơ sở quan trọng để hoàn thiện Dự án.

1.2 Mục tiêu và yêu cầu phát triển đô thị với khu quy hoạch:

1.2.1 Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

a/ Mục tiêu chung:

+ Thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Nam nói chung và của huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình nói riêng.

+ Cụ thể hoá quy hoạch sử dụng đất khu vực sắp xếp dân cư phòng tránh và giảm nhẹ thiên tai vùng ven biển Quảng Nam đã được phê duyệt.

+ Hình thành khu đô thị nghỉ dưỡng đẳng cấp, hấp dẫn phù hợp với tính chất, chức năng của khu vực, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội và phát triển du lịch.

+ Phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội như hệ thống đường giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, viễn thông và các thiết chế văn hóa tại địa phương.

+ Đáp ứng yêu cầu đầu tư của các nhà đầu tư trong và ngoài nước vào các lĩnh vực kinh tế xã hội, văn hoá, du lịch...

+ Góp phần tạo nhiều việc làm để trở thành khu đô thị du lịch, gia tăng thu nhập, nâng cao đời sống cho người dân, và đóng góp vào ngân sách Nhà nước thông qua các khoản nộp ngân sách.

+ Làm cơ sở pháp lý để triển khai dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch.

b/ Mục tiêu cụ thể:

+ Hình thành khu đô thị nghỉ dưỡng đẳng cấp; là trung tâm du lịch dịch vụ sinh thái, nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp; trung tâm thương mại, hội nghị, giáo dục, y tế, thể dục thể thao; gắn với các khu ở phục vụ mục tiêu phát triển dân cư và nhu cầu của du khách.

+ Đảm bảo khớp nối quy hoạch với lộ giới quản lý tuyến đường Võ Chí Công (đường 129); hành lang bảo vệ bờ biển theo Luật định; các hồ sơ quy hoạch như Quy hoạch khu Kinh tế mở Chu Lai đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; quy hoạch chung đô thị Duy Hải - Duy Nghĩa và quy hoạch xây dựng vùng huyện Duy Xuyên đang điều chỉnh, bổ sung;

+ Điều chỉnh phân khu chức năng và cơ cấu sử dụng đất một số khu vực cho phù hợp với thực tế và yêu cầu phát triển của dự án; đảm bảo về mặt cảnh quan, môi trường;

+ Xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng dự án tiếp theo, phù hợp theo quy hoạch phân khu điều chỉnh.

+ Làm cơ sở cho việc quảng bá, thu hút đầu tư.

1.2.2 Yêu cầu phát triển đô thị với khu quy hoạch:

- Đảm bảo các khu chức năng đô thị, đồng bộ phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí, sinh hoạt, nghỉ dưỡng của khách và dân cư.
- Đảm bảo phát triển đô thị của dự án phù hợp hài hoà với sự phát triển của các dự án liền kề cũng như toàn vùng.
- Yêu cầu quy hoạch khu du lịch biển nam Hội An, gắn kết chặt chẽ với hệ thống kỹ thuật xung quanh, đồng bộ, hiện đại.
- Đảm bảo khu Đô thị phát triển bền vững cho tương lai.

1.3 Các căn cứ lập quy hoạch

1.3.1 Văn bản pháp lý:

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc Hội khoá XII, kỳ họp thứ 5;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP, ngày 07/4/2010 về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Nghị định số 72/2019/ND-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;
- Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án xây dựng quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
- Quy chuẩn xây dựng QCVN 01:2019/BXD ban hành theo Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

- Quyết định số 43/2004/QĐ-TTg ngày 23/3/2004 của Thủ tướng chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam;
- Quyết định 1737/QĐ-TTg ngày 13/12/2018 điều chỉnh quy hoạch chung khu KTM Chu Lai, tỉnh QN đến năm 2035, tầm nhìn 2050;
- Quyết định số 389 /QĐ-UBND ngày 28 tháng 01 năm 2011 về việc Phê duyệt quy hoạch vùng Đông tỉnh Quảng Nam đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
- Quyết định số 113/QĐ-UBND ngày 10/01/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Quảng Nam giai đoạn đến năm 2020 - 2030;
- Quyết định số 2942 /QĐ-UBND ngày 15 tháng 09 năm 2010 về việc Phê duyệt quy hoạch Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An (TL 1/2000), địa điểm huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam;
- Văn bản Số 125/KTM-QHXD ngày 23/3/2015 của Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai về việc thỏa thuận địa điểm ranh giới điều chỉnh Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An, huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam;
- Quyết định số 1367/QĐ-UBND ngày 17/4/2015 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Quảng Nam giai đoạn đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
- Quyết định số 4388/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2015 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam;
- Quyết định số 2228/QĐ-UBND ngày 23/6/2016 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam (Giai đoạn 1-A);
- Văn bản 595/TTg - KTN ngày 06/4/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc bổ sung Dự án sân golf Nam Hội An vào Quy hoạch sân golf Việt Nam đến năm 2020;
- Giấy chứng nhận đầu tư số 331043000024 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 10/12/2010; Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 331043000024 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 23/3/2015; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 1070702574 do Ban quản lý Khu kinh tế Mở Chu Lai chứng nhận thay đổi lần 2 ngày 02/8/2016;
- Thông báo số 543/TB-UBND ngày 15/12/2016 của UBND tỉnh Quảng Nam Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Đinh Văn Thu tại buổi làm việc với Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An về tình hình triển khai thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An;
- Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam (Giai đoạn 1-B);

- Quyết định số 553/QĐ-TTg ngày 15/5/2018 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Nam đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030;
- Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 13/3/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An và phê duyệt tổng mặt bằng sử dụng đất gói 3 và gói 7 thuộc hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình (giai đoạn 1-A);
- Văn bản số 94/BXD-QHKT ngày 04/7/2019 của Bộ xây dựng V/v Góp ý Quy hoạch chung đô thị mới Duy Hải - Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam;
- Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2019 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt cập nhật, điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam;
- Quyết định số 2760/QĐ-UBND ngày 30/8/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam Phê duyệt cập nhật, điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam (giai đoạn 1A);
- Nghị quyết số 83/NQ-CP ngày 07/10/2019 về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) tỉnh Quảng Nam;
- Thông báo số 405/TB-UBND ngày 13/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam Thông báo kết luận của đồng chí Lê Trí Thanh Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi làm việc với lãnh đạo Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An để nghe báo cáo tình hình triển khai và chỉ đạo giải quyết một số nội dung liên quan đến dự án Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An;
- Văn bản số 439/UBND-KTN ngày 22/01/2020 về việc Tăng cường công tác quy hoạch xây dựng và triển khai các dự án đầu tư trên địa bàn vùng Đông Nam tỉnh Quảng Nam;
- Công văn số 2000/UBND-KTN ngày 13/4/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chủ trương điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại các huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam;
- Căn cứ Thông báo Kết luận cuộc họp số 172/TB-UBND ngày 11/5/2020 của Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh Huỳnh Khánh Toàn tại cuộc họp bàn về thủ tục đầu tư xây dựng các khu tái định cư phục vụ GPMB dự án Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An và nghe báo cáo việc thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển đoạn qua khu vực dự án;
- Căn cứ Thông báo Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh Ủy số 773-TB/TU ngày 03/6/2020 và Báo cáo số 107-BC/BCSĐ ngày 20/5/2020 của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh Quảng Nam;
- Căn cứ Công văn số 3555/UBND-KTN ngày 30/06/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam v/v triển khai thực hiện ý kiến chia đạo của Ban Thường vụ Tỉnh Ủy tại Thông báo số 773-

TB/TU ngày 03/06/2020 về nội dung giải quyết một số tồn tại, vướng mắc của dự án Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An;

- Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 02 tháng 7 năm 2020 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam.

- Văn bản số 4016/UBND-KTN ngày 17/07/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam v/v điều chỉnh hợp khối các hạng mục phụ trợ (A4-A8) vào khối để công trình A1 của gói 3 dự án Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An – giai đoạn 1A.

- Công văn số 5941/UBND-KTN ngày 12/10/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam v/v thống nhất hướng tuyến, mặt cắt ngang cấm mốc quản lý tuyến đường hành lang biển, đoạn qua địa bàn các huyện, thành phố: Duy Xuyên, Thăng Bình, Tam Kỳ, Núi Thành.

- Căn cứ Thông báo 145/TB-SXD ngày 14/10/2020 về nội dung cuộc họp Hội đồng thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1.2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam.

- Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1.2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam ngày 02/10/2020.

- Công văn số 2318/STNMT-CCBHD ngày 11/11/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Nam về việc phúc đáp Công văn số 1178/2020/HASD-CO ngày 23/10/2020 của Công ty TNHH Phát Triển Nam Hội An về việc Hành lang bảo vệ bờ biển đoạn qua Dự án Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An, huyện Duy Xuyên và Thăng Bình, Quảng Nam

- Thông báo kết luận số 450/TB-UBND ngày 11/12/2020 của Chủ tịch Lê Trí Thanh tại cuộc họp thông qua đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu xây dựng Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và Thăng Bình.

- Thông báo số 848/TB-UBND ngày 21/12/2020 Thông báo kết luận của đồng chí Hoàng Châu Sơn – PCT UBND huyện tại cuộc họp bàn giải quyết một số vướng mắc trong công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB phạm vi diện tích 70,34 ha (Khu C4) thuộc dự án Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An.

- Thông báo kết luận số 26/TB-UBND ngày 25/01/2021 của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Hồng Quang tại cuộc họp giải quyết các vướng mắc liên quan đến công tác bồi thường, GPMB phạm vi 50m đến 100m bổ sung quy hoạch vệt cây xanh dọc tuyến đường Võ Chí Công, đoạn qua khu vực dự án Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An.

- Thông báo kết luận số 125-TB/TU ngày 8/3/2021 về Kết luận của Ban thường vụ Tỉnh ủy về đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình.

- Căn cứ Công văn số 25-CV/BCSĐ ngày 8/3/2021 của Ban cán sự Đảng Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc hoàn chỉnh hồ sơ, thủ tục điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình.

1.3.2 Các nguồn tài liệu số liệu và bản đồ:

- Dự án tổng thể sắp xếp dân cư phòng tránh và giảm nhẹ thiên tai vùng ven biển tỉnh Quảng Nam;
 - Bản đồ tự nhiên tỉnh Quảng Nam;
 - Bản đồ quy hoạch xây dựng vùng Đông Tỉnh Quảng Nam do Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn - Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam lập năm 2011;
 - Bản đồ Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Hải, Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam;
 - Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Nam đến năm 2030;
 - Bản đồ quy hoạch Định hướng khu vực Nam Hội An(phạm vi Huyện Thăng Bình, TP.Tam Kỳ huyện Núi Thành);
 - Bản đồ định hướng chung Thành phố Nam Hội An;
 - Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của tỉnh theo NQ 83;
 - Các số liệu về hiện trạng liên quan đến khu quy hoạch do chủ đầu tư cấp và thu thập của các đơn vị tư vấn lập quy hoạch năm 2020;
 - Số liệu của bản vẽ bình đồ tuyến và trắc dọc tuyến đường ven biển chạy qua khu vực quy hoạch;
 - Bản vẽ đường DH6B và đường chính quyền phía Nam;
 - Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/2000 và ranh giới nghiên cứu do chủ đầu tư cấp;
- Tài liệu khảo sát thu thập tại thực địa Do Công ty TNHH TM DV Địa Lý Kỹ Thuật Giải pháp thực hiện tháng 2 năm 2020;
- Và các tài liệu khác liên quan.

CHƯƠNG II - ĐÁNH GIÁ CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

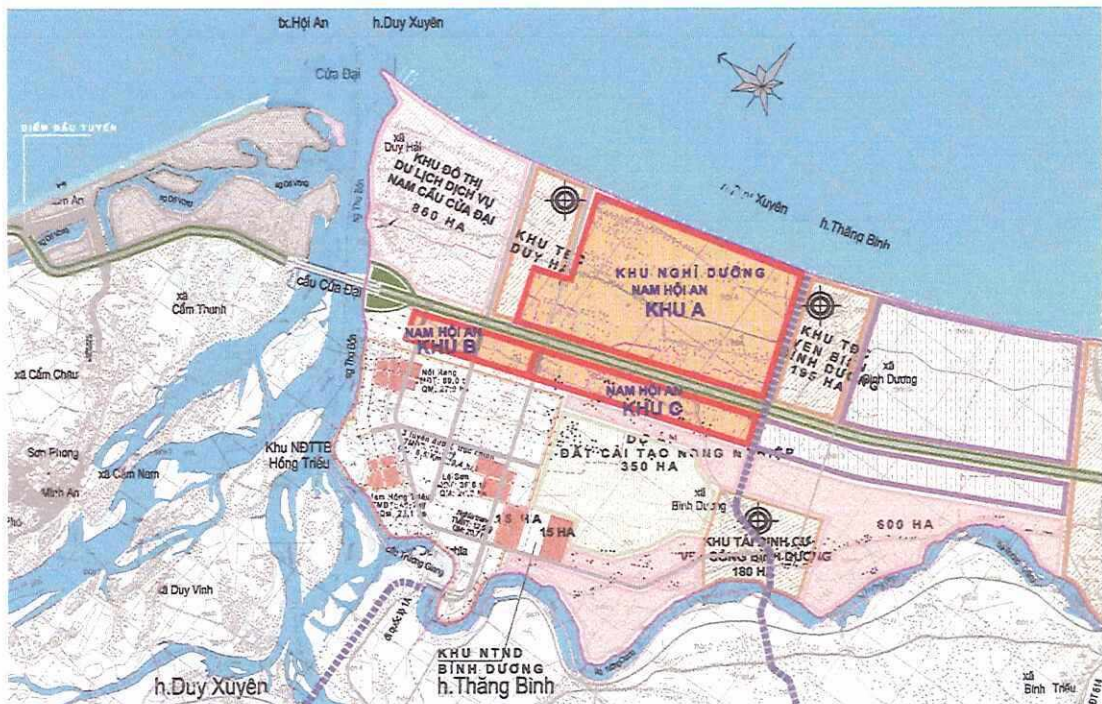
2.1. Vị trí và giới hạn khu đất:

Khu Nghỉ dưỡng Nam Hội An nằm tại xã Duy Nghĩa, Duy Hải và Bình Dương, thuộc hai huyện Duy Xuyên và Thăng Bình. Có một số tuyến đường của khu vực nằm trong ranh giới nghiên cứu đồ án.

- Phía Bắc: giáp Khu tái định cư Duy Hải.
- Phía Nam : giáp khu tái định cư ven biển Bình Dương.
- Phía Đông: giáp biển Đông.
- Phía Tây: giáp xã Duy Nghĩa và Bình Dương.

❖ **Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch điều chỉnh: 1.017,58 ha, bao gồm:**

- Khu A : 642,47 ha
- Khu B : 150,97 ha
- Khu C : 224,14 ha



2.2. Điều kiện tự nhiên

2.2.1. Địa hình - địa mạo:

- Địa hình khu vực nghiên cứu tương đối đa dạng. Khu vực ven biển tương đối bằng phẳng, cao độ thấp nhất +2.0m, đất đai có dạng cồn cát, đỉnh cao nhất +18.0m và dốc về phía Tây sông Trường Giang trung bình 2-3%. Khu vực phía Tây, cốt thấp nhất +3.5m, nhìn chung

địa hình tương đối bằng phẳng, dốc theo 2 hướng chính ra biển và về sông Trường Giang. Đất chủ yếu trồng màu, dân cư bám theo các trục đường dân cư hiện trạng.

2.2.2 Khí hậu thủy văn:

+ Nhiệt độ không khí:

Nhiệt độ cao nhất 31⁰C - 39⁰C

Nhiệt độ trung bình năm 28⁰C - 39⁰C Nhiệt độ thấp nhất 14⁰C - 19⁰C

+ Độ ẩm không khí:

Độ ẩm cao nhất 89%

Độ ẩm trung bình 84,6%

Độ ẩm thấp nhất 37%

+ Lượng mưa:

Lượng mưa trung bình năm 2312,6 mm.

Số ngày mưa lớn nhất 22 ngày(tháng 11)

Số ngày mưa nhỏ nhất 3 ngày (tháng 3)

+ Năng: giờ nắng trung bình hàng năm 1692,4h

+ Gió: Nằm trong khu vực gió mùa, gió Bắc, Tây Bắc và Đông Nam.

+ Bão áp thấp nhiệt đới: Số cơn bão đổ vào Quảng Nam hàng năm từ 4-5 cơn bão thường gây ra mưa lớn, gió mạnh trên vùng ven biển nước dâng cao gây nên lũ lớn trên các lưu vực sông.

2.2.3 Địa chất thủy văn, địa chất công trình:

+Địa chất thủy văn:

Theo số liệu quan trắc tại trạm hải văn Tiên Sa và số liệu quan trắc tại Kỳ Hà cho thấy sự dao động mực nước giữa hai khu vực này có sự đồng nhất với nhau, dao động mực nước khu vực này trong mùa khô chủ yếu do thủy triều gây ra, trong mùa lũ mực nước không những chịu tác động của thủy triều, còn bị chi phối bởi dòng chảy từ thượng nguồn các sông. Vào thời kỳ gió mùa và bão, áp thấp nhiệt đới, dao động mực nước còn do tác động của gió, khu vực này dao động mực nước chủ yếu do thủy triều theo số liệu thống kê các tháng 2-8 mực nước khá thấp, mực nước cao thường xuất hiện vào tháng 10-11.

Trạm đo đạc tại Hội An, cách Cửa Đại 8km, theo dòng chảy xuôi và triều cường lên tới mức nước cao nhất tại khu vực này ở cốt 3,5m theo cao độ quốc gia.

Dòng chảy: Nhìn chung, tốc độ dòng chảy xuôi và ngược trong cả 2 mùa mưa và khô không rõ ràng, xu thế chung dòng chảy theo chiều từ phía biển trội hơn so với dòng chảy từ phía thượng nguồn.

Tốc độ dòng chảy xuôi lớn nhất $v=0,8$ m/s, lưu lượng dòng triều xuống thấp nhất 200 m³/s.

Tốc độ dòng chảy ngược lớn nhất $v=0,54$ m/s, lưu lượng dòng triều lên cao nhất 910 m³/s.

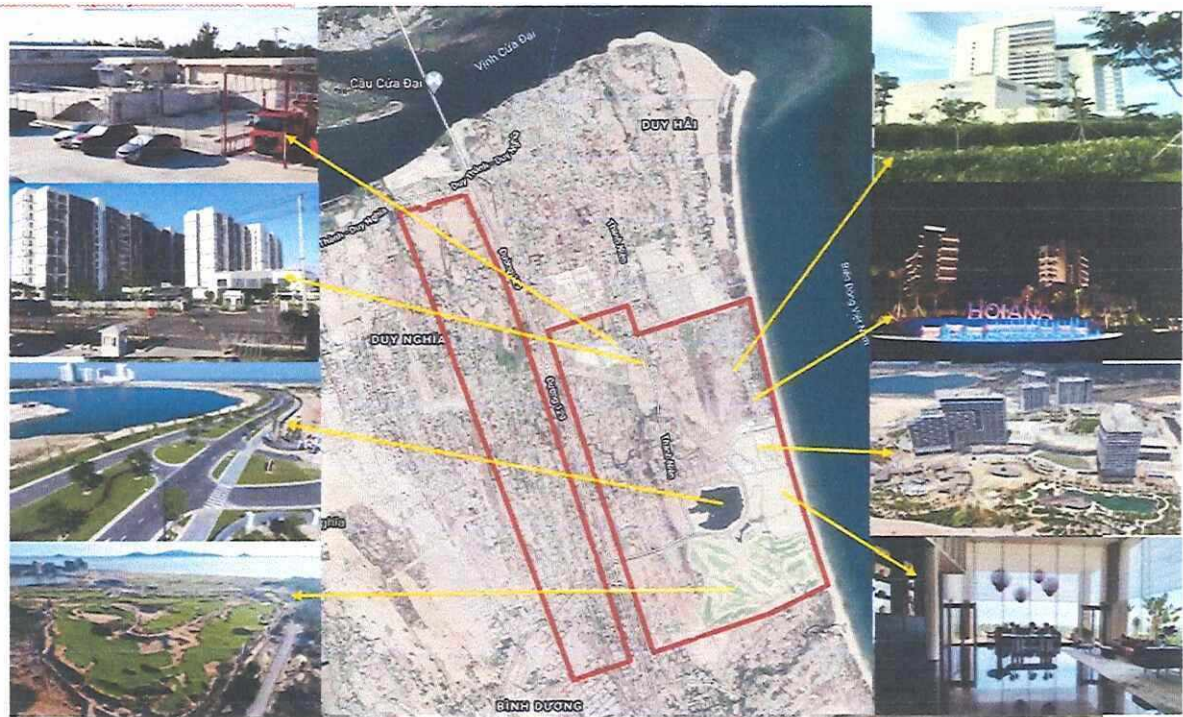
+ Địa chất công trình :

Qua tài liệu báo cáo khảo sát địa chất công trình tại giai đoạn 1 của dự án cho thấy địa chất tại khu vực là khá tốt, thuận lợi cho công tác đầu tư xây dựng công trình và hạ tầng kỹ thuật.

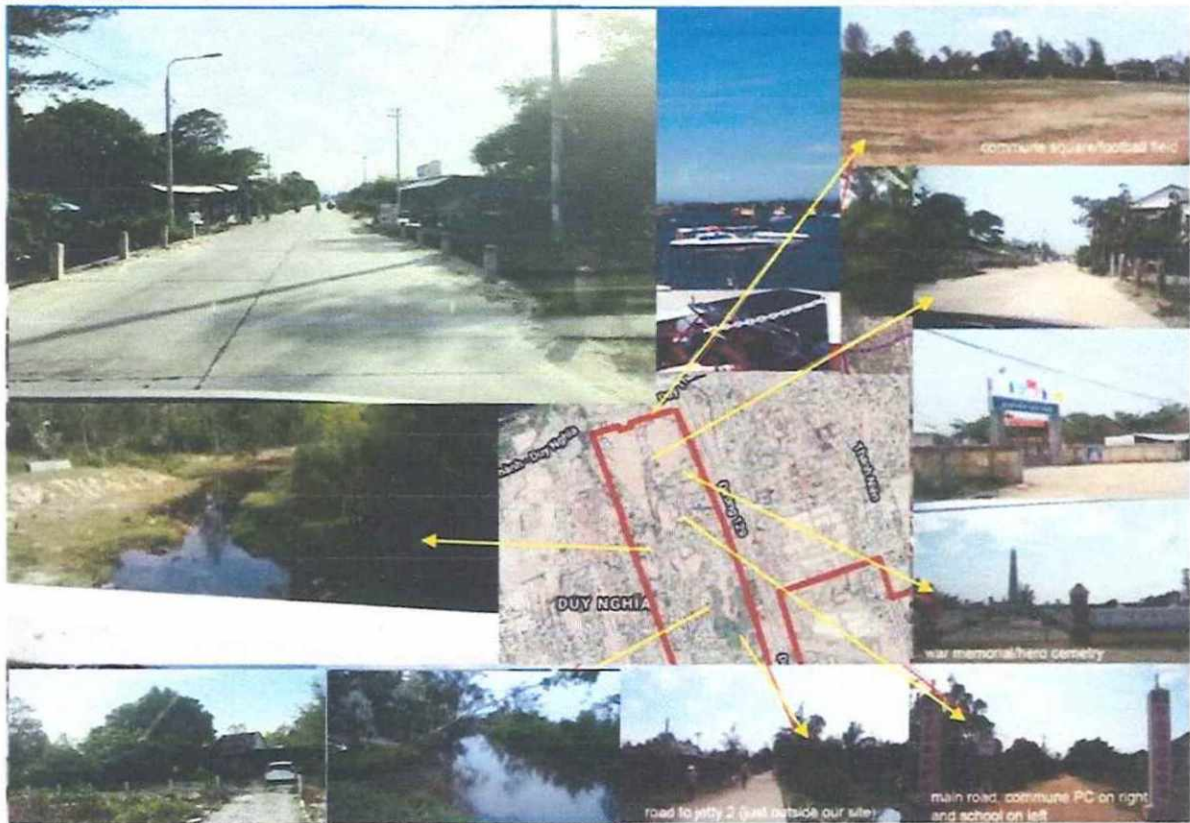
2.2.4. Cảnh quan thiên nhiên:

- Trong khu vực nghiên cứu có nhiều cồn cát nổi lên do sóng biển, địa hình dốc về 2 phía, phía Đông ra biển, phía Tây về phía sông Trường Giang. Đó là vùng dân cư thưa thớt chủ yếu là cây mầu, thiên nhiên đẹp đầy nắng và gió, phù hợp với việc quy hoạch xây dựng khu du lịch biển.

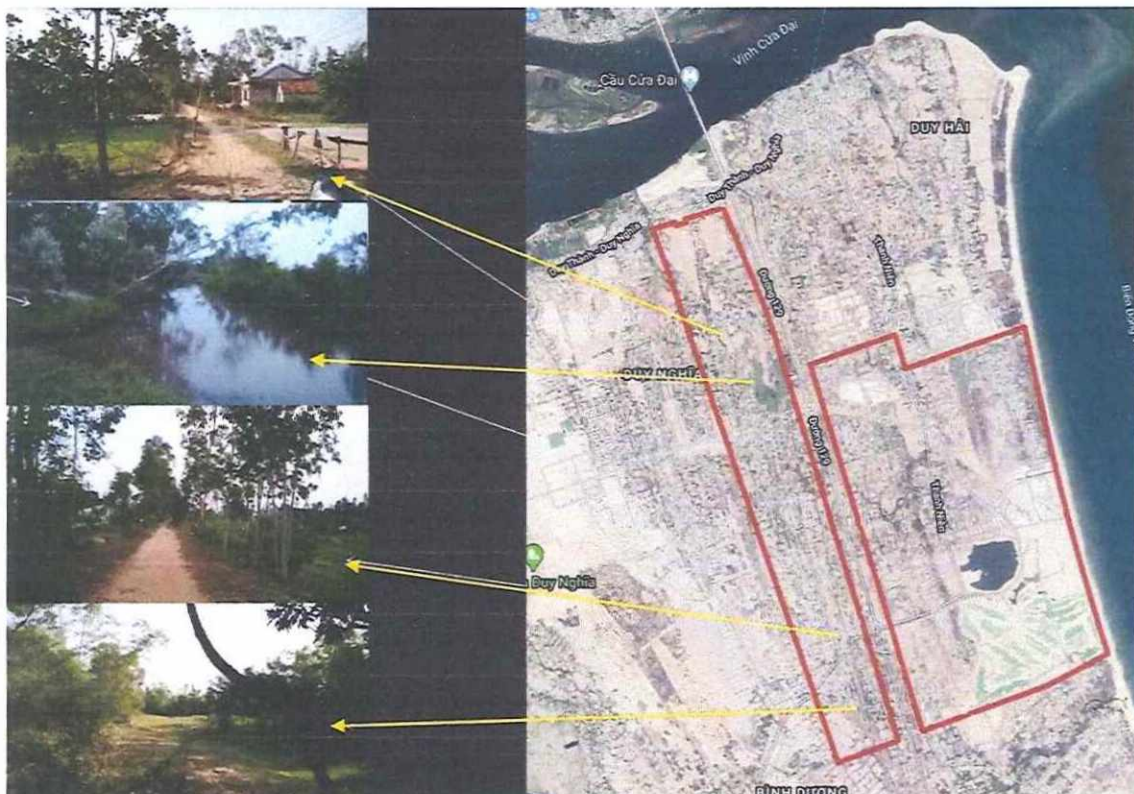
Cảnh quan hiện trạng khu A:



Cảnh quan hiện trạng khu B:



Cảnh quan hiện trạng khu C:



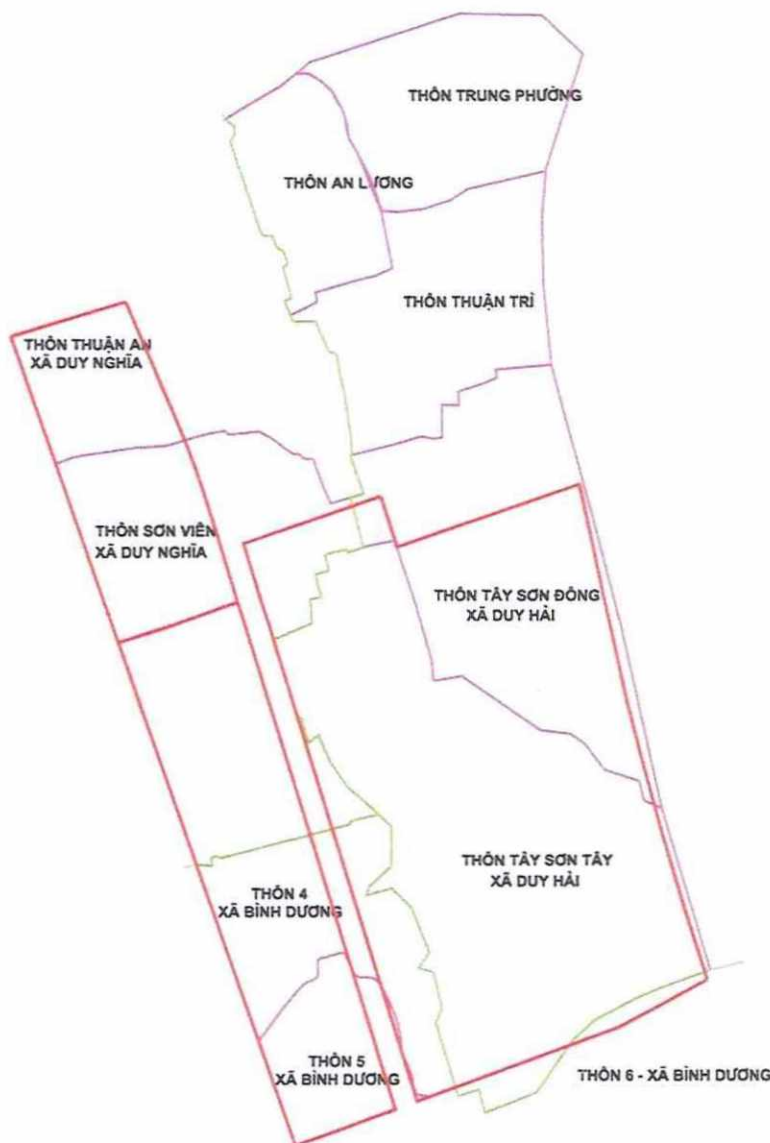
2.3. Hiện trạng

2.3.1 Hiện trạng về dân cư:

Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch dân cư sống theo mô hình làng xã nông thôn phát triển tự phát. Dân cư chủ yếu sống tập trung theo các trục giao thông liên thôn, làng, xã trên khu vực. Thu nhập dân cư tương đối thấp, phân bố không đều, sống chủ yếu đánh bắt và nuôi trồng thủy sản và lâm nông nghiệp, luôn chịu ảnh hưởng của bão lũ, triều cường.

Hiện trạng, khu vực dự án liên quan đến đất đai và dân cư tại các thôn xã: thôn Thuận An và thôn Sơn Viên, xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên; thôn Tây Sơn Đông và thôn Tây Sơn Tây, xã Duy Hải, huyện Duy Xuyên; thôn 4, thôn 5 và một phần nhỏ thôn 6, xã Bình Dương, huyện Thăng Bình.

* Vị trí các thôn, xã trong ranh giới nghiên cứu:



2.3.2 Hiện trạng sử dụng đất:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch chủ yếu là dân nông nghiệp, đánh bắt nuôi trồng thủy sản và trồng rừng trên đất cát hiệu quả thấp, theo điều tra cơ cấu sử dụng đất hiện trạng như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích nghiên cứu	Tỉ lệ (%)
A	Khu A/ Zone A	642,5	100,00%
1	Đất các công trình đã thực hiện trong giai đoạn 1	127,3	19,8%
2	Đất công trình công cộng/ Public	15,1	2,3%
3	Đất dân cư/ Resident	49,0	7,6%
4	Đất cây trồng tự nhiên/ Tree	58,0	9,0%
5	Đất trống/ Wild land	24,3	3,8%
6	Đất trồng màu/ Farm produce	163,5	25,5%
7	Đất trồng rau/ Regetables	77,5	12,1%
9	Thực vật tự nhiên	56,1	8,7%
10	Đất ao hồ, mặt nước/ Water body	2,5	0,4%
11	Đất nghĩa địa/ Cemetery	30,1	4,7%
12	Đất trồng lúa/ Rice	10,3	1,6%
12	Đất đường (đường đất) hiện trạng	28,8	4,5%
B	Khu B/ Zone B	151,0	100,00%
1	Đất công trình công cộng/ Public	0,0	0,0%
2	Đất dân cư/ Resident	24,0	15,9%
3	Đất trồng màu/ Farm produce	82,6	54,7%
4	Đất ao hồ, mặt nước/ Water body	7,6	5,0%
5	Đất nghĩa địa/ Cemetery	33,5	22,2%
6	Đất đường hiện trạng (đường đất)	3,3	2,2%
C	Khu C/ Zone C	224,1	100,00%
1	Đất công trình công cộng/ Public	0,3	0,1%
2	Đất dân cư/ Resident	92,1	41,1%
3	Đất trồng lúa/ Rice	65,0	29,0%
4	Đất trống/ Wild land	2,0	0,9%
5	Đất trồng màu/ Farm produce	21,2	9,6%
6	Đất trồng rau/ Regetables	23,9	10,6%
7	Đất ao hồ, mặt nước/ Water body	6,3	2,8%
8	Đất nghĩa địa/ Cemetery	9,6	4,3%
9	Đất đường hiện trạng (đường đất)	3,7	1,7%
	Tổng	1.017,5	

Stt	Loại đất	Diện tích nghiên cứu quy hoạch	Tỉ lệ (%)	Diện tích theo ranh giới quy hoạch	Tỉ lệ (%)
1	Đất các công trình đã thực hiện trong giai đoạn 1	127,3	12,5%	127,3	12,9%
2	Đất công trình công cộng/ Public	15,4	1,5%	15,4	1,6%
3	Đất dân cư/ Resident	165,1	16,2%	162,1	16,4%
4	Đất cây trồng tự nhiên/ Tree	58,0	5,7%	56,5	5,7%
5	Đất trống/ Wild land	26,3	2,6%	25,4	2,6%
6	Đất trồng màu/ Farm produce	267,2	26,3%	255,4	25,9%
7	Đất trồng rau/ Regetables	101,4	10,0%	97,6	9,9%
9	Thực vật tự nhiên	56,1	5,5%	52,1	5,3%
10	Đất ao hồ, mặt nước/ Water body	16,4	1,6%	16,2	1,6%
11	Đất nghĩa địa/ Cemetery	73,2	7,2%	69,7	7,1%
12	Đất trồng lúa/ Rice	75,3	7,4%	73,9	7,5%
13	Đất đường (đường đất) hiện trạng	35,8	3,5%	33,7	3,4%
	Tổng	1.017,5	100%	985,3	100%

Bảng tọa độ ranh giới nghiên cứu khu đất quy hoạch theo hệ Tọa độ quốc gia VN2000

STT	TÊN MỐC	TỌA ĐỘ X	TỌA ĐỘ Y
1	M-01	1752248,851	567967,518
2	M-02	1752535,628	568791,515
3	M-03	1752227,907	568889,390
4	M-04	1752418,308	569437,249
5	M-05	1752608,036	569983,180
6	M-06	1752344,848	570041,244
7	M-07	1752125,093	570088,346
8	M-08	1751892,144	570138,276
9	M-09	1751689,895	570182,482
10	M-10	1751305,082	570267,491
11	M-11	1751104,708	570317,698
12	M-12	1750960,701	570354,170
13	M-13	1750867,479	570378,503
14	M-14	1750197,769	570566,763
15	M-15	1750053,880	570609,810
16	M-16	1749899,309	570657,666
17	M-17	1749776,214	570696,815
18	M-18	1749723,241	570713,886
19	M-19	1749636,840	570741,731
20	M-20	1749599,663	570753,896

WATG - ARUP - ĐƯỜNG ĐẠI

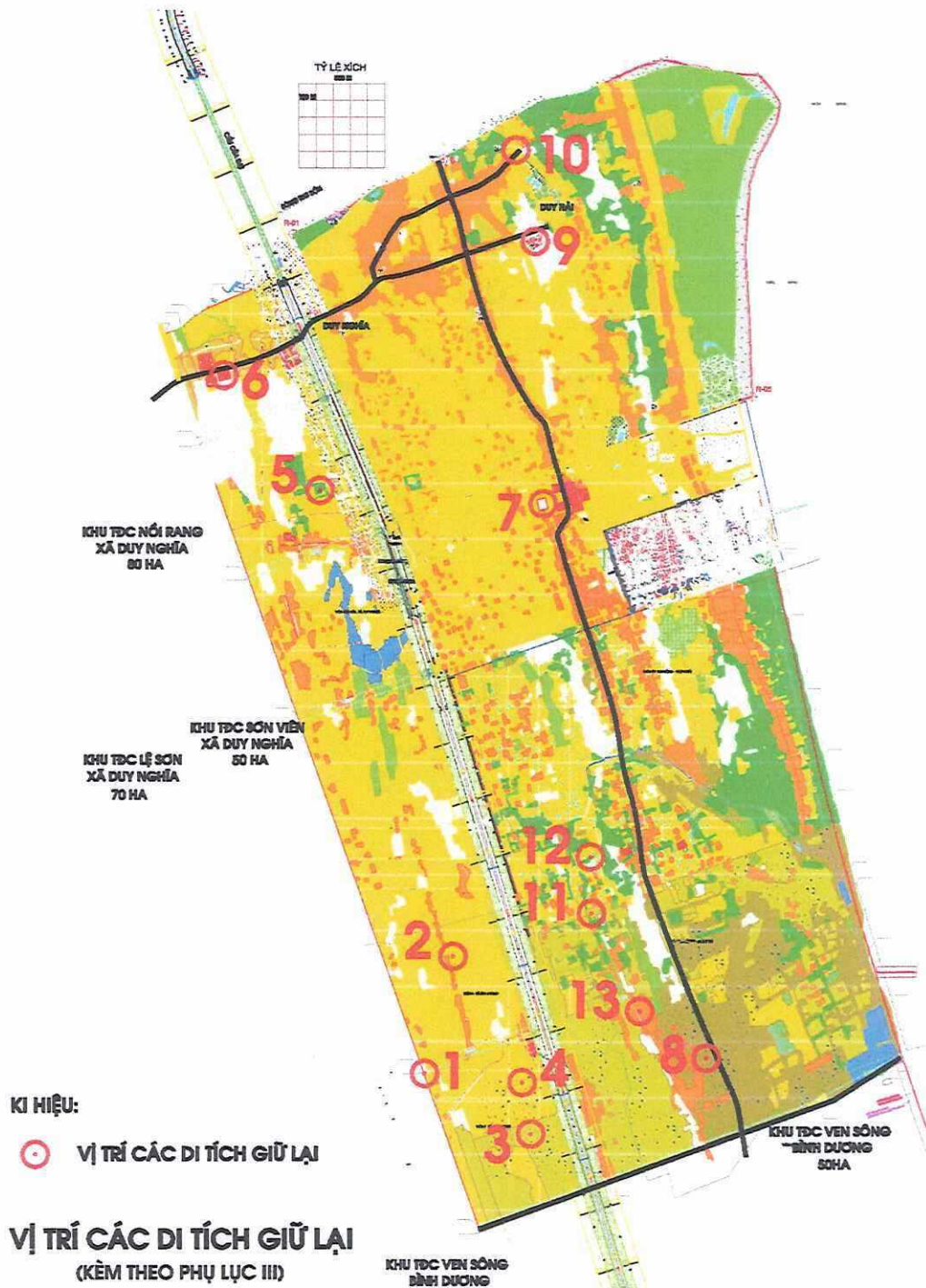
21	M-21	1749331,665	570255,157
22	M-22	1749309,082	570207,357
23	M-23	1748864,904	569008,678
24	M-24	1748815,922	568879,371
25	M-25	1748593,974	568279,927
26	M-26	1750461,096	567626,883
27	M-27	1750495,602	567614,724
28	M-28	1751008,032	567435,365
29	M-29	1751648,412	567212,809
30	M-30	1751671,975	567204,620
31	M-31	1752509,576	566913,522
32	M-32	1753201,286	566673,128
33	M-33	1753506,581	566566,912
34	M-34	1753568,479	566770,729
35	M-35	1753537,221	566780,509
36	M-36	1753564,684	566868,276
37	M-37	1753595,319	566858,957
38	M-38	1753717,043	567259,315
39	M-39	1752802,743	567642,818
40	M-40	1752684,598	567685,634
41	M-41	1752529,633	567736,794
42	M-42	1751881,109	567936,241

2.3.3 Hiện trạng công trình và hình thái kiến trúc khu vực dự án:

- Trong khu vực quy hoạch, nhìn chung các nhà dân xây dựng đại bộ phận hết sức thô sơ: thường nhà 1 tầng, tường gỗ hoặc xây bao tường gạch, khung gỗ, mái ngói, tôn hoặc Fibroximang, cửa gỗ hoặc phen tre, ít giằng chống neo giữ nên dễ gặp nguy hiểm khi có thiên tai. Một số công trình công cộng như trường học, trạm xá, nhà UBND xã. Các công trình này được nhà nước đầu tư nên có phần kiên cố hơn, nhà 1-2 tầng khung BTCT, mái ngói .. Khả năng chống đỡ thiên tai khá hơn. Trường Tiểu học, Trung học, Mẫu giáo khoảng: 04 công trình; Nghĩa trang liệt sĩ: 01 công trình tại xã Duy Nghĩa.



2.3.4 Hiện trạng di tích bảo tồn liên quan đến khu vực nghiên cứu quy hoạch:



CÁC DI TÍCH LỊCH SỬ BẢO TỒN HISTORICAL HERITAGE SITES

STT No	Tên di tích /Name of Heritage Sites	Cấp di tích /Level	Địa điểm /Location	Tọa độ /Co-ordinates	Diện tích hiện trạng cũ /Original Area (m2)	Sự kiện /Historical Events
1	Di tích Trạm tiền tiêu Đồi Xanh	Di tích lịch sử cấp tỉnh	Thôn 4, xã Bình Dương, huyện Thăng Bình	567957, 1749529	300	Được hình thành năm 1970- 1972, là đồn cảnh giới tuyến trước bảo vệ cho căn cứ lồm Bàu Bính
2	Di tích Căn Cứ lồm Bàu Bính	Di tích cấp tỉnh	Thôn 4, xã Bình Dương, huyện Thăng Bình	568123, 1750221	2600	Là căn cứ trụ bám đánh Mỹ của cán bộ, chiến sỹ và nhân dân xã Bình Dương
3	Di tích Điểm tuyến quân - Trường Hoà Bình	Di tích lịch sử cấp tỉnh	Thôn 5, xã Bình Dương, huyện Thăng Bình	568575, 1749171	3125	Là địa điểm tuyến quân, điểm tuyên thệ tự nguyện tòng quân tham gia cuộc kháng chiến chống Mỹ bảo vệ Tổ quốc của 310 thanh niên xã Bình Dương vào năm 1965
4	Di tích Vụ thám sát vườn nhà ông Đặng Trà	Di tích lịch sử cấp tỉnh	Thôn 5, xã Bình Dương, huyện Thăng Bình	568526, 1749475	336	Năm 1969, lính đánh thuê cho Mỹ (Đại Hàn) thám sát 25 người dân vô tội, chủ yếu là phụ nữ, trẻ em và người già
5	Di tích vườn nhà ông Lĩnh	Di tích lịch sử cấp tỉnh	Thôn Sơn Viên, xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên (gần nhà văn hoá thôn, sát Bia di tích)	567351, 1752972	1000	Năm 1970, lính đánh thuê cho Mỹ (Đại Hàn) thám sát 75 người dân tại 03 căn hầm trong vườn nhà ông Lĩnh
6	Nghĩa trang liệt sỹ xã Duy Nghĩa.			Theo sơ đồ gửi kèm trong file bản đồ hiện trạng		

	Duy Nghia Commune Martyr's Cemetery (<i>nằm ngoài ranh giới nghiên cứu quy hoạch</i>)					
7	Nghĩa trang liệt sỹ xã Duy Hải (<i>Nằm ngoài ranh giới nghiên cứu quy hoạch</i>)			Theo sơ đồ gửi kèm trong file bản đồ hiện trạng		
8	Di tích Cây Dương thần	Di tích lịch sử cấp tỉnh	Thôn Tây Sơn Tây, xã Duy Hải, huyện Duy Xuyên (thuộc khu C4, gần đường Thanh Niên)	569606, 1749613	2000	Trong kháng chiến chống mỹ, 02 cây dương thần linh thiêng đã che chở an toàn cho cán bộ cách mạng hoạt động, 02 cây dương không bị bom đạn của Mỹ - Ngụy tàn phá, các cuộc tiến công của địch điều bị thất bại nặng nề ở khu vực này khiến cho địch khiếp sợ.
9	Chùa Thanh Lương Tự (<i>Nằm ngoài ranh giới nghiên cứu quy hoạch</i>)	Di tích văn hóa lịch sử cấp tỉnh	Thôn An Lương, xã Duy Hải, huyện Duy Xuyên	568584, 1754425	7077	Ngôi chùa có lịch sử hình thành từ trước thế kỷ 16, có trước khi hình thành phố cổ Hội An.



10	Cảng Trung Phường Trung Phuong Port (<i>nằm ngoài ranh giới nghiên cứu quy hoạch</i>)	Di tích văn hóa lịch sử cấp tỉnh	Thôn Trung Phường, xã Duy Hải, huyện Duy Xuyên	568504, 1754963	Không xác định rõ vị trí và quy mô;	Thương cảng có lịch sử hình thành từ trước thế kỷ 16, có trước khi hình thành thành thương cảng Hội An.
11	Trường Tiểu học Linh	Đang làm thủ tục công nhận di tích lịch sử cấp tỉnh	Thôn Tây Sơn Tây, xã Duy Hải, huyện Duy Xuyên	568921, 1750480	1000	Nơi thành lập chi bộ đầu tiên thôn Tây Sơn Tây, 16 cán bộ cách mạng hoạt động và hy sinh trong kháng chiến chống Mỹ
12	Di tích vụ thảm sát hầm nhà ông Nho	Đang làm thủ tục công nhận di tích lịch sử cấp tỉnh	Thôn Tây Sơn Tây, xã Duy Hải, huyện Duy Xuyên	Vị trí thờ 568924, 1750806 Vị trí mộ 568897 1750821	500	Nơi lính đánh thuê cho Mỹ (Đại Hàn) thảm sát 67 người dân vô tội
13	Di tích vụ thảm sát hầm nhà ông Liêu	Đang làm thủ tục công nhận di tích lịch sử cấp tỉnh	Thôn Tây Sơn Tây, xã Duy Hải, huyện Duy Xuyên	569196, 1751506	500	Nơi lính đánh thuê cho Mỹ (Đại Hàn) thảm sát 55 người dân vô tội

2.3.5 Hiện trạng về hạ tầng kỹ thuật:

a/ Giao thông:

❖ *Giao thông đối ngoại:*

Khu vực dự án được kết nối với các trung tâm đô thị và các khu công nghiệp xung quanh bằng tuyến đường sau:

- **Đường Võ Chí Công** là đường trục chính kết nối dự án đến các trung tâm đô thị lân cận khác, bao gồm TP. Hội An, TP. Đà Nẵng ở phía bắc và TP. Tam Kỳ, Chu Lai ở phía nam.

- **Đường nối từ nối từ cầu Bình Dương đến đường Võ Chí Công** đóng vai trò là con đường chính Đông-Tây kết nối dự án với Quốc lộ 1A cách dự án khoảng 8km.

- **Đường Thanh Niên** là tuyến đường hiện hữu chạy song song với đường Võ Chí Công về phía đông đi ngang qua khu A của dự án, kết nối với vùng ven biển huyện Thăng Bình và vùng ven biển thành phố Tam Kỳ

- **Đường ĐH6B** là tuyến đường kết nối khu vực phía Đông và phía Tây của đường Võ Chí Công

Đánh giá về hiện trạng hạ tầng giao thông các tuyến đường đối ngoại:

- **Lưu lượng giao thông:**

Lưu lượng giao thông các tuyến đường đối ngoại tương đối thấp, chủ yếu các phương tiện cá nhân như xe máy (đa phần dân cư địa phương tham gia giao thông và công nhân làm việc tại các khu công nghiệp, dịch vụ xung quanh dự án), phương tiện vận chuyển hàng hóa, xe buýt công cộng và taxi chiếm một tỷ lệ nhỏ trong tổng lưu lượng giao thông.

- **Chất lượng mặt đường và vỉa hè:**

Nhìn chung các tuyến đường đối ngoại Quốc lộ 14E, Võ Chí Công, Thanh Niên với mặt đường thảm bê tông nhựa, chất lượng kết cấu áo đường tương đối tốt, tuy nhiên chưa xây dựng đồng bộ vỉa hè dọc tuyến

Đường ĐH6B hiện trạng mới chỉ xây dựng một nửa mặt đường bằng bê tông xi măng, chưa xây dựng vỉa hè đồng bộ.

❖ *Giao thông đối nội:*

Trong phạm vi dự án có các tuyến đường dân sinh chủ yếu là đường bê tông xi măng với bề rộng đường nhỏ kết nối các thôn xóm.

Ngoài ra một số tuyến đường thuộc giai đoạn 1 của dự án đã được triển khai xây dựng hoàn thành như tuyến đường Đại Lộ Chính (quy mô lộ giới 30m), tuyến đường vào khu casino, khách sạn (quy mô lộ giới 30m), tuyến đường vào khu nhà ở nhân viên (quy mô lộ giới 30m)

b/ Cấp điện: các hộ dân sống trong vùng nghiên cứu quy hoạch đã có điện sử dụng cho sản xuất và sinh hoạt. Việc cung cấp điện cho khu quy hoạch trong tương lai sẽ được

lấy từ trạm biến áp 220/110/22 KV Thăng Bình 2 với chiều dài khoảng 8km để cấp cho dự án.

Trong khu quy hoạch, tại Khu A đã đầu tư 1 số trạm 110/22/0,4kV cấp điện cho các dự án đã đầu tư xây dựng của giai đoạn 1.

c/ Cấp, thoát nước: trong vùng nghiên cứu quy hoạch, nguồn cấp nước sinh hoạt còn hạn chế, chủ yếu được lấy từ các giếng khoan và bể chứa nước mưa, các nguồn nước mặt không ổn định, sông Thu Bồn, sông Trường Giang có nước mặn vào mùa khô. Cách khu quy hoạch về phía tây 30km có sông Vu Gia và sông Thu Bồn, lưu lượng nước dồi dào ổn định, chất lượng tốt, có thể dẫn theo tỉnh lộ 610 tới dự án. Xây dựng khu xử lý là đảm bảo cung cấp nước cho dự án. Đối với nguồn nước cấp cho sản xuất, nguồn nước thủy lợi lấy từ Sông Thu Bồn, Trường Giang. Đã có tuyến mương hiện trạng phân phối nước phục vụ cho công tác sản xuất.

Hiện tại khu vực dự án giai đoạn 1 đã và đang được cung cấp nước từ nhà máy nước Hội An.

Về nước thải: Trong khu vực nghiên cứu của dự án, tại khu A, giai đoạn 1A đã đầu tư 01trạm xử lý nước thải (STP). Công suất 1.170m³ ngày.đêm và 01 Trạm xử lý nước xám (GWP), công suất 494 m³/ngày.đêm.

d/ Thông tin liên lạc: khu vực nghiên cứu quy hoạch: có hệ thống điện thoại, tuy nhiên hệ thống này đi nổi, nên rất ảnh hưởng khi có gió bão, lũ lụt, thông tin di động thuận lợi, nằm trong vùng phủ sóng của Thành phố Hội An.

e/ Hiện trạng về môi trường: đây là khi vực các cồn cát, chủ yếu trồng hoa màu, trồng cây. Dân cư thưa thớt, môi trường sống hoàn toàn tự nhiên cấp, thải nước, chất thải rắn hoàn toàn tự nhiên, cả môi trường tự nhiên và xã hội. Tuy vậy đây là vùng có điều kiện tự nhiên rất đẹp, đầy nắng và gió. 3 mặt Bắc, Đông, Tây đều có mặt nước, khi mà tuyến Võ Chí Công (đường 129), cầu cửa Đại và các tuyến ngang được xây dựng có thể nói đây là khu vực có môi trường đẹp, thu hút được các nhà đầu tư cho du lịch, ở, nghỉ dưỡng. Vì vậy vấn đề môi trường khu vực khi quy hoạch xây dựng các dự án đều phải hết sức quan tâm, giải quyết tốt về môi trường, nước, đất, cây xanh, chống gió bão, sụt lở cát, và chất thải rắn để làm tốt hơn môi trường tự nhiên vốn có của khu vực.

f/ Các dự án chuẩn bị đầu tư có liên quan:

+ Các Khu tái định cư Duy Hải, Duy Nghĩa, Bình Minh, dân cư hiện hữu xung quanh dự án trong quá trình thực hiện. Các dự án này sẽ được kết hợp hài hoà với quy hoạch Khu Nghỉ dưỡng Nam Hội An ha tạo thành một khu đô thị mới Đông tỉnh Quảng Nam với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

Các dự án này sẽ được kết hợp hài hòa với quy hoạch Khu Nghỉ dưỡng Nam Hội An, tạo thành một khi đô thị mới. Khu đô thị nghỉ dưỡng ven biển Hội An.

2.4. Đánh Giá Chung

2.4.1 Thuận lợi:

Vị trí quy hoạch xây dựng Dự án nằm trong dự án quy hoạch tổng thể sắp xếp dân cư phòng tránh và giảm nhẹ thiên tai vùng ven biển tỉnh Quảng Nam đã được quy hoạch.

Giao thông đối ngoại thuận lợi khi dự án đường Võ Chí Công (đường 129), Cầu Cửa Đại đã được xây dựng xong. Dòng sông Trường Giang được nạo vét thì giao thông thủy bộ trong vùng và đối ngoại rất thuận lợi. Kể cả đường hàng không và đường sắt.

Đất đai bằng phẳng, chủ yếu là cồn cát trồng cây, việc chuyển đổi mục đích, giải phóng mặt bằng đều thuận lợi.

Cảnh quan thiên nhiên đa dạng, phong phú về loại hình không gian, đầy nắng và gió, các mặt là sông, biển thoát nước tốt. Phần phố cổ Hội An nằm trên tua du lịch lớn của cả nước có đủ điều kiện lý tưởng cho đầu tư khu du lịch Biển với nhiều khu chức năng vui chơi giải trí trên biển, sân golf, công viên cây xanh, trung tâm thương mại dịch vụ, hội nghị, hội thảo, nghỉ dưỡng và nhà ở, khách sạn.

So với các vùng khác trong tỉnh, vùng quy hoạch gồm các khu đô thị lớn: Hội An, Tam Kỳ, Điện Nam, Điện Ngọc, Đà Nẵng là nơi có kết cấu hạ tầng tốt đang thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Là nơi sẽ thu hút được khách du lịch, dân cư để phát triển đô thị du lịch, dịch vụ một cách nhanh và năng động.

2.4.2 Khó khăn:

Nằm trong khu vực ảnh hưởng của bão nên hàng năm có nhiều bão và áp thấp nhiệt đới ảnh hưởng đến đời sống và sinh hoạt.

Kết cấu hạ tầng: giao thông, điện, nước còn rất thiếu, còn trong quy hoạch cần có phương án trước mắt và lâu dài cho dự án.

Trong khu vực có nhiều mỏ mả nằm rải rác, do vậy sẽ cần phải quy tập.

2.4.3 Những vấn đề cần giải quyết:

Để dự án đáp ứng yêu cầu ở, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ tốt nhất cho người dân, đảm bảo thu hút các nhà đầu tư và khách tham quan du lịch. Xin kiến nghị Trung ương và Tỉnh Quảng Nam với một số các đề xuất như sau:

+ Tạo điều kiện cung cấp các Hạ tầng đầu mối như:

Tuyến đầu mối cung Cấp điện, Cấp nước, thoát nước...đảm bảo cung cấp đủ công suất theo nhu cầu tính toán của đồ án.

+ Đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện:

Xây dựng các tuyến hạ tầng kỹ thuật liên quan đến dự án,

Các yếu tố khác có liên quan.

CHƯƠNG III - CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT

3.1 Tính Chất

- Tính chất là khu chức năng thuộc đô thị Duy Hải – Duy Nghĩa;
- Chức năng: là Khu đô thị nghỉ dưỡng; là trung tâm du lịch dịch vụ sinh thái, nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp; trung tâm thương mại, hội nghị, giáo dục, y tế, thể dục thể thao; gắn với các khu nhà ở phục vụ mục tiêu phát triển dân cư và nhu cầu của du khách.

3.2 Các Căn Cứ Lựa Chọn Chỉ Tiêu

- Căn cứ quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01/2019 BXD ban hành kèm theo Thông tư 22/2019/QĐ-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- Và các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác.
- Áp dụng tính toán cho cấp đô thị loại V.

3.3 Các Chỉ Tiêu Kinh Tế Kỹ Thuật Chủ Yếu

Đồ án Quy hoạch khu Nghỉ dưỡng Nam Hội An nằm phần lớn trong Quy hoạch chung Khu đô thị Duy Hải, Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên, thuộc Đô thị loại V. Tuy nhiên, với định hướng phát triển hướng tới một đô thị ven biển hiện đại, sang trọng, tiện nghi cao và định hướng nâng cấp đô thị lên loại IV. Lựa chọn chỉ tiêu của đồ án quy hoạch là đô thị loại IV với thiết kế hạ tầng xã hội định hướng đủ để đảm bảo cho hơn 60.000 dân trong tương lai.

- Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch : 1.017,5 ha.

* Các chỉ tiêu áp dụng theo QCVN 01/2019/ BXD:

- Quy mô diện tích đất khu nhà ở: 3.255.307m² (325,53ha).
- Lựa chọn chỉ tiêu Đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị theo QCVN 01/2019/ BXD là 54,25 m²/người (lấy theo đô thị loại V: từ 45-55 m²/người).
- Quy mô dân số dự kiến: 60.000 người, trong đó: dân số thuộc huyện Duy Xuyên (thuộc Khu đô thị Duy Hải – Duy Nghĩa): 45.000 dân và thuộc huyện Thăng Bình: 15.000 dân.

- Các chỉ tiêu về công trình dịch vụ - công cộng:

Bảng Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục				
1. Trường trung học phổ thông	học sinh /1.000 người	40	m ² /1 học sinh	10
B. Y tế				

2. Bệnh viện đa khoa	giường/1.000 người	4	m ² /giường bệnh	100
C. Văn hóa - Thể dục thể thao				
4. Sân thể thao cơ bản			m ² /người ha/công trình	0,6 1,0
5. Trung tâm Văn hóa - Thể thao			m ² /người ha/công trình	0,8 3,0
6. Nhà văn hóa (hoặc Cung văn hóa)	chỗ/ 1.000 người	8	ha/công trình	0,5
7. Nhà thiếu nhi (hoặc Cung thiếu nhi)	chỗ/ 1.000 người	2	ha/công trình	1,0
D. Thương mại				
8. Chợ	công trình	1	ha/công trình	1,0
<i>CHÚ THÍCH 1: Các khu vực có quy mô 20.000 người phải bố trí ít nhất một trường trung học phổ thông;</i>				
<i>CHÚ THÍCH 2: Các thiết chế văn hóa - thể dục thể thao được khuyến khích bố trí kết hợp trong một công trình hoặc cụm công trình, Quy mô các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị khác (sân vận động, bể bơi, thư viện, bảo tàng, rạp xiếc, rạp chiếu phim, nhà hát...) được tính toán phù hợp với nhu cầu của từng đô thị.</i>				

Bảng Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục				
1. Trường mầm non	cháu/1.000 người	50	m ² /1 cháu	12
2. Trường tiểu học	học sinh /1.000 người	65	m ² /1 học sinh	10
3. Trường trung học cơ sở	học sinh /1.000 người	55	m ² /1 học sinh	10
B. Y tế				
4. Trạm y tế	trạm	1	m ² /trạm	500
C. Văn hóa - Thể dục thể thao				
5. Sân chơi nhóm nhà ở	Bán kính 300m		m ² /người	0,8
6. Sân luyện tập			m ² /người ha/công trình	0,5 0,3
7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	công trình	1	m ² /công trình	5.000
D. Thương mại				
8. Chợ	công trình	1	m ² /công trình	2.000
<i>CHÚ THÍCH: Các đô thị miền núi, khu vực trung tâm các đô thị có quỹ đất hạn chế cho phép giảm chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu là 2.500 m²/công trình</i>				

Các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở cần đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định;

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở: $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$.

Bảng Diện tích tối thiểu đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị (không bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở)

Loại đô thị	Tiêu chuẩn (m²/người)
Đặc biệt	7
I và II	6
III và IV	5
V	4

CHÚ THÍCH 1: Diện tích mặt nước nằm trong khuôn viên các công viên, vườn hoa, được quy đổi ra chỉ tiêu đất cây xanh/người nhưng không chiếm quá 50% so với tổng chỉ tiêu diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị;

CHÚ THÍCH 2: Đối với đô thị miền núi, hải đảo chỉ tiêu diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị có thể thấp hơn nhưng phải đạt trên 70% mức quy định trong Bảng trên

CHƯƠNG IV - NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

4.1 Cơ Cấu Tổ Chức Không Gian

4.1.1 Cơ sở nghiên cứu:

- Căn cứ vào tính chất và chức năng của đồ án Khu Nghỉ dưỡng Nam Hội An đã được phê duyệt.
- Căn cứ cơ cấu quy hoạch của dự án tổng thể sắp xếp dân cư phòng tránh và giảm nhẹ thiệt hại thiên tai vùng ven biển tỉnh Quảng Nam đã được phê duyệt.
- Căn cứ vào hồ sơ quy hoạch khu tái định cư làng chài xã Duy Nghĩa, Duy Hải huyện Duy Xuyên, Thăng Bình.
- Căn cứ bản vẽ quy hoạch Khu tái định cư Bình Dương do Ban Sắp xếp Dân cư ven biển cấp.
- Căn cứ vào dự án đường Võ Chí Công (đường 129) và dải cây xanh cách ly đang triển khai xây dựng.
- Căn cứ vào các dự án hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Vùng.
- Căn cứ các dự án thành phần của khu nghỉ dưỡng Nam Hội An đã và đang thi công xây dựng;
- Căn cứ nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam được UBND tỉnh phê duyệt.

4.1.2 Nguyên tắc tổ chức cơ cấu điều chỉnh quy hoạch:

- Khớp nối phù hợp với hạ tầng kỹ thuật của khu vực cũng như các dự án liên quan phù hợp với quy hoạch chung đã phê duyệt, phù hợp với các dự án thành phần đã đầu tư xây dựng.
- Tôn trọng cảnh quan thiên nhiên đã có, tránh sự phá vỡ ổn định của môi trường, phát triển các Khu vực có cảnh quan cây xanh, khai thác triệt để tiềm năng về điều kiện tự nhiên vốn có bảo vệ, tôn tạo các giá trị cảnh quan văn hoá, kiến trúc truyền thống.
- Đảm bảo cơ cấu sử dụng đất của khu quy hoạch, đảm bảo các tỷ lệ đất dành cho các khu chức năng xây dựng các công trình; Khu nhà ở, khu trung tâm thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí, sân golf và các dịch vụ công cộng, kỹ thuật, giao thông...
- Các công trình dịch vụ, công cộng phải đảm bảo theo tiêu chuẩn về số lượng, khoảng cách bán kính phục vụ.
- Mạng giao thông, mạng kỹ thuật cung cấp điện, cấp nước, thoát nước đều phải phù hợp với quy hoạch chung thuận lợi nhất cho sử dụng và phát triển giai đoạn.
- Bố trí hợp lý các khu công viên, cây xanh mặt nước trong khu, trong nhóm, thoát nước, thu gom phân rác ... đảm bảo cải thiện và phát huy tốt hơn về môi trường cảnh quan khu quy hoạch.
- Định hướng quy hoạch các khu chức năng, mô hình phù hợp, hấp dẫn du lịch, nâng cao đời sống cho dân cư khu vực.

4.1.3 Những đặc điểm chính của điều chỉnh quy hoạch:

- Về cơ bản, phương án cơ cấu quy hoạch Khu Nghỉ dưỡng Nam Hội An vẫn được phân chia làm 3 khu vực đa chức năng chính A, B, C. Với tổng diện tích quy hoạch điều chỉnh: 1.017,58 ha, trong đó:

- + Khu A: 642,47 ha
- + Khu B: 150,97 ha
- + Khu C: 224,14 ha

- Các khu vực chức năng liên hệ hữu cơ với nhau qua hệ thống (mạng) giao thông đối ngoại, đối nội và có hướng kết nối với bờ biển theo chiều dài toàn khu.

❖ Khu A bao gồm các chức năng chính như sau:

- Khu nhà ở.
- Khu thương mại.
- Khu nghỉ dưỡng.
- Trung tâm vui chơi có thưởng, Casino...
- Trung tâm hội thảo, hội nghị.
- Các công trình dịch vụ công cộng, giáo dục, y tế.
- Khu sân Golf 36 lỗ.
- Khu công viên, cây xanh, bãi biển, hạ tầng kỹ thuật...

❖ Khu B gồm các chức năng chính như sau:

- Khu nhà ở.
- Khu Thương mại, đa chức năng.
- Các công trình dịch vụ công cộng, giáo dục, y tế
- Công viên cây xanh, mặt nước
- Hạ tầng kỹ thuật...

❖ Khu C gồm các chức năng chính như sau:

- Khu nhà ở.
- Khu Thương mại, đa chức năng.
- Các công trình dịch vụ công cộng, giáo dục, y tế
- Công viên cây xanh, mặt nước
- Hạ tầng kỹ thuật...

4.1.4. Giải pháp cơ cấu quy hoạch:

❖ Phân khu chức năng :

Trên cơ sở các mốc giới đã xác định dự kiến 03 khu vực chính như sau :

- Khu A: nằm tại phía Đông đường Võ Chí Công (đường 129).

- Khu B: nằm tại phía Bắc: phần phía Tây đường Võ Chí Công (đường 129).
 - Khu C: nằm tại phía Nam: phần phía Tây đường Võ Chí Công (đường 129).
- ❖ Cơ cấu quy hoạch các khu:



a/ Khu A:

- Từ đường tuyến đường Võ Chí Công (đường 129) cầu Cửa Đại, tổ chức một điểm giao thông cửa ngõ vào khu vực Dự án giai đoạn 1, ngay tại đây tổ chức khu trung tâm dịch vụ thương mại, trung tâm hội nghị, dịch vụ...
- Trái tim của khu A là tổ hợp vui chơi có thưởng, bao gồm cả khu nhà ở, nghỉ dưỡng phức hợp, mua bán lẻ... mật độ thấp đồng thời là sân golf 36 lỗ. Phía Bắc và Phía Nam của khu A có hai khu vực tái định cư của Duy Hải và Bình Dương. Tại khu vực Duy Hải được bố trí dải cây xanh tiếp giáp khu dân cư và dự án, tạo không gian cảnh quan cho quan hệ của khu vực.
- Trục đường tuyến Đại lộ chính chạy xuyên suốt Khu A với cảnh quan đẹp, mặt cắt rộng liên kết các không gian nội bộ của khu.



b/ Khu B:

- Giới hạn với đường Thanh Niên phía đông và khu tái định cư Duy Nghĩa. Đây là khu đất kéo dài, hẹp chiều rộng 0,5km, chiều dài 3,3km nằm sát khu quy hoạch tái định cư làng chài xã Duy Nghĩa, trên cơ sở đầu nối hợp lý với khu đã quy hoạch- tổ chức khu này

WATG - ARUP - ĐƯƠNG ĐẠI

dự kiến 4 trục giao thông ngang nối khu dân cư làng chài với đường Thanh Niên.

- Tổ chức một dòng kênh chạy dọc nối liền các nhóm ở theo hướng Bắc Nam, dòng kênh này tạo ra các dải cây xanh xung quanh, vừa làm xanh khu vực vừa có tác dụng cải thiện môi trường khí hậu cũng như phân vị các nhóm chức năng trong khu. Nâng cao giá trị và khí hậu cho dân cư khu vực.

- Từ các trục giao thông đô thị tổ chức thành các đơn vị chức năng theo sự phân chia của các trục giao thông trong nhóm, một cách phong phú, đa dạng và thuận lợi tới từng công trình trong nhóm

- Ngoài ra, trong các khu nhà ở bố trí các trung tâm thương mại, dịch vụ văn phòng, dịch vụ công cộng, giáo dục, y tế và được tổ chức khu sân vận động, thể thao phục vụ không những cho tổng thể dự án và cả khu vực lân cận.



WATG - ARUP - ĐƯƠNG ĐẠI

c/ Khu C:

- Giao thông chính được tổ chức vuông góc và song song với tuyến đường Võ Chí Công (đường 129). Một dải cây xanh mềm mại chạy xuyên suốt theo hướng bắc nam, đông bắc và để kết nối với khu lân cận, đồng thời tạo không gian thoáng từ phía biển, tạo vi khí hậu đi sâu vào bên trong khu đất. Bám theo dải cây xanh là các nhóm nhà ở, công viên được phân bố đều trên tổng thể, đưa giá trị vào sâu trong khu đất, tạo thành các khu chức năng thân thiện, gắn với công viên, cảnh quan môi trường xanh. Giải pháp cơ cấu này tạo sự gắn kết các khu vực của đô thị, kể cả khu tái định cư Duy Nghĩa tạo thành một quần thể đô thị hoàn chỉnh.

**4.2 Quy Hoạch Sử Dụng Đất****4.2.1 Quy hoạch sử dụng đất:**

Tổng diện tích quy hoạch điều chỉnh: 1.017,58 ha, bao gồm :

a/ Đất xây dựng công trình công cộng: Khu đất này sẽ xây dựng các công trình công cộng theo 03 cấp: cấp đô thị, cấp đơn vị ở và nhóm nhà ở.

- Cấp đô thị : Gồm các công trình hành chính đô thị, ngân hàng, bưu điện, văn hóa, hội nghị , ...

- Cấp đơn vị ở : Bao gồm các công trình hành chính, trường tiểu học, trung học cơ sở, trạm y tế.

- Nhóm nhà ở bao gồm các công trình nhà trẻ, mẫu giáo, sinh hoạt cộng đồng ...



b/ Đất xây dựng các công trình dịch vụ thương mại du lịch: Bao gồm các công trình trung tâm thương mại, khách sạn, nhà hàng, dịch vụ tổng hợp, khu nhà ở nhân viên.

- Tổ hợp các công trình trên được bố trí tại các nút giao thông chính của đô thị với hình thức kiến trúc hiện đại, đảm bảo làm các điểm nhấn cho đô thị cùng với các quảng trường, cây xanh, mặt nước tạo cảnh quan đặc trưng cho đô thị du lịch. Kiến trúc công trình khách sạn, resort ven biển cao từ 1-25 tầng. Khoảng lùi công trình trên từng đường phố, các ngã phố 0m - 6m, tùy thuộc chiều cao công trình.

- Hình thức kiến trúc công trình phù hợp với từng chức năng của công trình và văn hoá địa phương, màu sắc kiến trúc theo tông màu ấm. Cây xanh, cảnh quan được thiết kế chi tiết phù hợp với từng ý tưởng xây dựng của mỗi khu khách sạn, resort.





c/ Đất xây dựng nhà ở: được phân bố thành các nhóm ở và đơn vị ở.

Mỗi nhóm ở có các chức năng ở khác nhau:

- Khu nhà ở thấp tầng: Khu xây dựng nhà ở dạng biệt thự, nhà vườn, shophouse và nhà phố bao gồm các kích thước lô đất dự kiến từ 100m², 120m², 300m², 500 m² và cao cấp lên đến 1500m². Tầng cao tối đa trung bình cho từng lô đất biệt thự, nhà vườn từ 3 tầng, mật độ xây dựng 40%- 60%; các dạng nhà ở như shophouse và nhà phố có thể lên đến 6 tầng, mật độ xây dựng tùy vào diện tích lô đất.





Hình thức kiến trúc công trình: Kiến trúc nhà ở biệt thự, nhà vườn, shophouse theo kiểu kiến trúc hiện đại kết hợp với truyền thống mang bản sắc văn hoá địa phương. Hình thức kiến trúc nhẹ nhàng, sử dụng các loại vật liệu mới, kết hợp hài hoà với không gian cây xanh sân vườn tạo nên một tổng thể thống nhất.

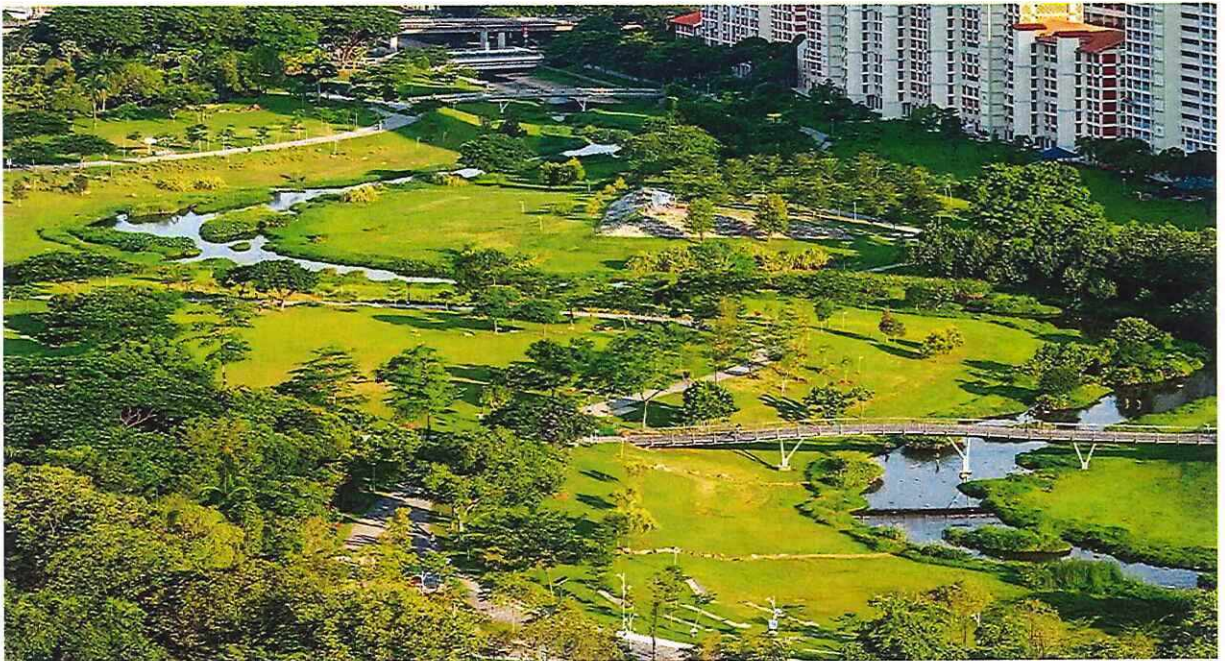
Khu nhà ở chung cư: Khu xây dựng nhà chung cư có chiều cao theo quy hoạch. Các tầng khối để có thể kết hợp các chức năng thương mại và/hoặc shophouse. Chỉ tiêu cho mỗi căn đa dạng nhằm đáp ứng cho các nhu cầu sử dụng của người dân. Kiến trúc cần hiện đại, thanh thoát, màu sắc nhẹ nhàng tránh sử dụng các màu cơ bản.



d/ Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: dành cho việc xây dựng các công trình đầu mối kỹ thuật: trạm biến áp, nước thải, trạm bơm, ...

e/ Đất cây xanh: Đất cây xanh trong Khu Nghỉ dưỡng Nam Hội An bao gồm:

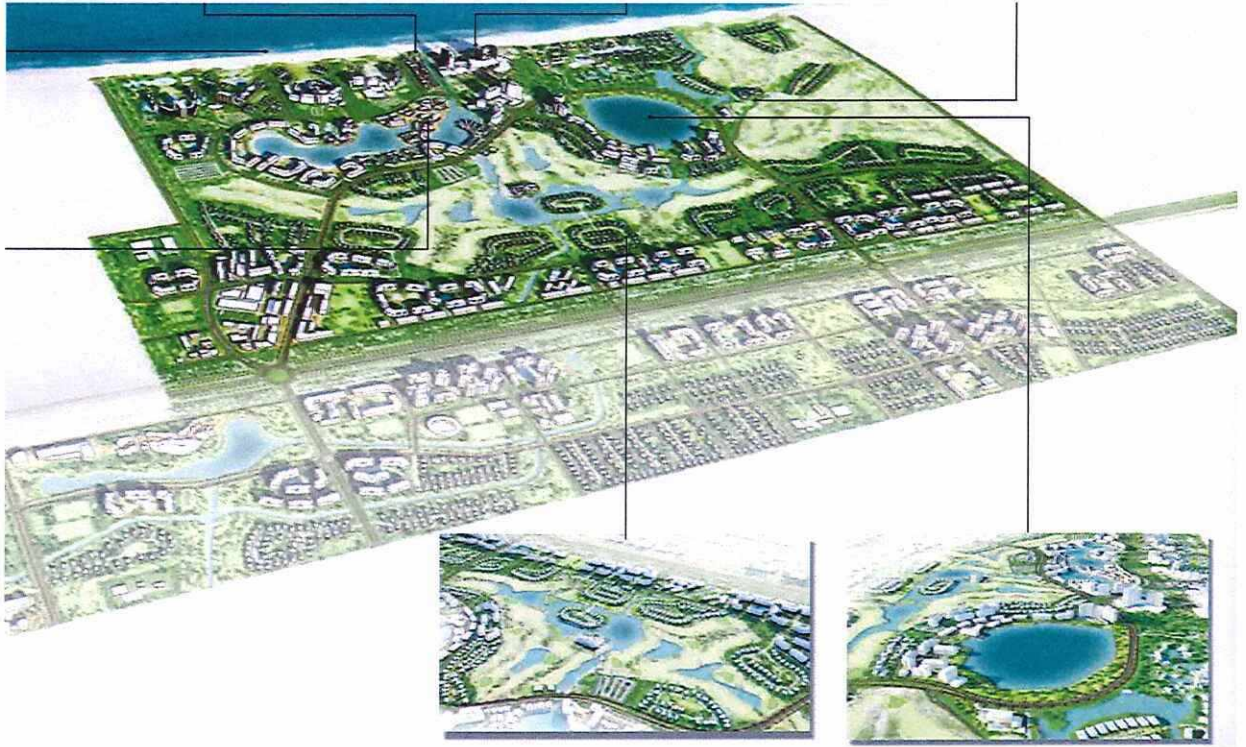
- Cây xanh tập trung tại các khu công viên, vườn hoa kết hợp với các tiểu cảnh, non bộ, mặt nước tại các quảng trường.
- Cây xanh 2 bên trục đường giao thông, dải phân cách tạo bóng mát và cảnh quan đô thị.
- Cây xanh tại các khu thể dục thể thao.
- Cây xanh cách ly được nghiên cứu nhằm bảo vệ các công trình dọc ven biển.
- Trong các khu cây xanh tập trung, bố trí các công trình nhỏ như sân thể thao nhỏ, đường dạo, ghế đá, chòi nghỉ...



g/ Đất giao thông: Đất giao thông bao gồm giao thông đối ngoại là các tuyến đường liên hệ với giao thông chung của khu vực; Giao thông đối nội là các tuyến đường liên hệ giữa các đơn vị ở, nhóm ở với nhau.

Giao thông tĩnh: bao gồm các bãi đỗ xe phục vụ cho toàn khu, phù hợp với chức năng phục vụ của từng khu (không kể các bãi đỗ xe trong công trình hoặc nhóm công trình)

h/ Đất sân golf: Sân golf 36 lỗ kết hợp với nhà câu lạc bộ, khu tập luyện và các công trình kỹ thuật, dịch vụ phục vụ cho sân golf.



BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH

ST T	Chức năng sử dụng đất	Bảng chỉ tiêu sử dụng đất đã duyet theo QĐ 4388 (ngày 12/11/2015) và QĐ 2492 (ngày 02/08/2019 (khu A))			Bảng chỉ tiêu sử dụng đất cập nhật điều chỉnh			Chênh lệch			Diện tích đất thuộc địa phận huyện Duy Xuyên	Diện tích đất thuộc địa phận huyện Thăng Bình
		Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tổng DT sàn tối đa (m ²)	Diện tích đất (m ²) (1) + (2)	Tỷ lệ (%)	Tổng DT sàn tối đa (m ²)	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tổng DT sàn tối đa (m ²)	Diện tích đất (m ²) (1)	Diện tích đất (m ²) (2)
I	Đất công cộng	541.862	5,5%	549.706	530.159	5,6%	549.552	-11.703	0,1%	-154	414.213	115.946
1,1	Đất hành chính / công cộng dự phòng	23.191	0,2%	81.169	87.582	0,9%	87.582	64.391	0,7%	6.414	69.659	17.924
1,2	Đất trụ sở PCCC và cấp cứu y tế				11.991	0,1%	11.991	11.991	0,1%	11.991	11.991	-
1,3	Giáo dục	144.328	1,5%	144.328	187.276	2,0%	187.276	42.948	0,5%	42.948	136.740	50.536
1,4	Y tế	172.794	1,8%	201.391	37.087	0,4%	71.064	-135.707	-1,4%	-130.327	35.987	1.100
1,5	Văn hóa - Thể dục thể thao	139.794	1,4%	103.695	153.627	1,6%	153.627	13.833	0,2%	49.932	127.984	25.643
1,6	Chợ	19.123	0,2%	19.123	16.012	0,2%	38.012	-3.111	0,0%	18.889	14.010	2.002
1,7	Quảng trường	31.271	0,3%	-	25.221	0,3%	-	-6.050	-0,1%	0	12.840	12.381
1,8	Đất bảo tồn di tích	11.361	0,1%	-	11.363	0,1%	-	2	0,0%	0	5.002	6.361
II	Đất thương mại	251.087	2,5%	411.466	504.212	5,3%	1.409.142	253.125	2,8%	911.066	487.384	16.828
2,1	Đất thương mại	218.099	2,2%	358.729	471.224	5,0%	1.326.673	253.125	2,8%	967.944	454.397	16.828
2,2	Đất khu nhà ở nhân viên	32.988	0,3%	52.737	32.988	0,3%	82.469	0	0,0%	29.732	32.988	-
III	Đất khách sạn/Resort/ Casino	850.665	8,6%	430.409	812.672	8,6%	1.152.194	-37.993	0,0%	721.785	812.672	-
3,1	Đất Casino & Resort	850.665	8,6%	430.409	812.672	8,6%	1.152.194	-37.993	0,0%	29.732	812.672	-
3,2	Đất Khách sạn/ Resort											
IV	Đất hỗn hợp/ Văn phòng	598.534	6,1%	1.601.430				-598.534	-6,1%	1.601.430	-	-

4,1	Đất hỗn hợp (70% khu ở, 30% d,vụ, t,mại)	598.534	6,1%	1.601.430						-		
				0						-598.534	-6,1%	1.601.430
4,1 a	Đất ở trong phạm vi đất hỗn hợp	418.974	4,3%							-418.974	-4,3%	0
4,1 b	Đất thương mại trong phạm vi đất hỗn hợp	179.560	1,8%							-179.560	-1,8%	0
V	Đất khu nhà ở	3.133.886	31,8%	4.842.747	3.255.307	34,5%	4.351.503	121.421	2,7%	-491.244	2.379.661	875.646
5,1	Đất khu nhà ở thấp tầng	1.024.775	10,4%	345.605	2.219.829	23,5%	2.038.843	1.195.054	13,1%	1.693.238	1.639.146	580.683
5,2	Đất khu nhà ở chung cư	2.109.111	21,4%	4.497.142	1.035.478	11,0%	2.312.659	1.073.633	-10,4%	-2.184.483	740.515	294.962
VI	Đất sân gôn	1.429.000	14,5%	14.105	1.429.000	15,1%	142.900	0	0,6%	128.795	1.376.899	52.101
6,1	Đất sân gôn	1.429.000	14,5%	14.105	1.429.000	15,1%	142.900	0	0,6%	128.795	1.376.899	52.101
VII	Đất cây xanh, mặt nước	1.977.515	20,1%	86.610	1.744.942	18,5%	0	-232.573	-1,6%	0	1.405.328	339.613
7,1	Đất cây xanh/Không gian mở	1.199.808	12,2%	-	1.147.222	12,2%	-	-52.586	0,0%	0	811.138	336.083
7,2	Đất công viên chuyên đề	260.153	2,6%	86.610				-260.153	-2,6%	-86.610	-	
7,3	Mặt nước	366.901	3,7%	-	502.888	5,3%	-	135.987	1,6%	0	499.358	3.530
7,4	Mặt nước giải trí	-		-	94.831	1,0%	-	94.831	1,0%	0	94.831	0
7,5	Đất cây xanh chuyên dụng	150.653	1,5%			0,0%		-150.653	-1,5%	0		
VII I	Đầu mối HTKT	53.789	0,5%	0	126.645	1,3%	7.106	72.856	0,8%	7.106	77.551	49.094
8,1	Trạm điện	32.148	0,3%	-	27.657	0,3%	-	-4.491	0,0%	0	15.762	11.895
8,2	Trạm xử lý nước thải	17.034	0,2%	-	49.756	0,5%	-	32.722	0,4%	0	36.932	12.824
8,3	Thông tin	1.096	0,0%	-	-	0,0%	-	-1.096	0,0%	0	-	0
8,4	Trạm chất đốt	2.311	0,0%	-	-	0,0%	-	-2.311	0,0%	0		0
8,5	Trạm bơm	1.200	0,0%	-	10.069	0,1%	-	8.869	0,1%	0	8.420	1.649
8,6	Đất dự phòng mở rộng HTKT				32.056	0,3%	-	32.056	0,3%	0	9.331	22.726
8,7	Trạm xử lý nước thải và trạm điện GD 1				7.106	0,1%	7.106	7.106	0,1%	7.106	7.106	
IX	Đất giao thông	1.019.071	10,3%	3.300	885.739	9,4%	71.827	-133.332	-1,0%	68.527	635.319	250.420
9,1	Bãi đỗ xe	195.973	2,0%	3.300	52.167	0,6%	71.827	-143.806	-1,4%	68.527	44.041	8.126

WATG - ARUP - VCC

9,2	Đất đường dự án	823.098	8,4%	-	833.572	8,8%	-	10.474	0,5%	0	591.279	242.294
X	Đất cây xanh chuyên dụng (đọc biển)	0	0,0%	0	151.550	1,6%	0	151.550	1,6%	0	146.693	4.858
10, 1	Hành lang bảo vệ bờ biển	-			151.550	1,6%		151.550	1,6%	0	146.693	4.858
	Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất	9.855.409	100,0%	7.939.773	9.440.226	100,0%	7.684.223	-415.183		-255.549	7.735.720	1.704.505
	Đường kết nối khu vực	320.354			322.498			2.144			213.156	109.342
	Cây xanh dọc tuyến đường Võ Chí Công (129)				413.039			413.039			253.718	159.322
	Tổng Diện Tích ranh giới nghiên cứu Quy Hoạch	10.175.763			10.175.763			0			8.202.594	1.973.169

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH – KHU A

		Bảng chỉ tiêu sử dụng đất đã duyệt theo QĐ 2492 (ngày 02/08/2019 (khu A))			Bảng chỉ tiêu sử dụng đất cập nhật điều chỉnh			Chênh lệch		
ST T	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)	Tổng DT sàn tối đa (m2)	Diện tích đất (m2) (1) + (2)	Tỷ lệ (%)	Tổng DT sàn tối đa (m2)	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)	Tổng DT sàn tối đa (m2)
I	Đất công cộng	115.202	1,8%	70.252	163.922	2,7%	160.207	48.720	0,9%	89.955
1.1	Đất hành chính / công cộng dự phòng				33.641	0,6%	33.641	33.641	0,6%	33.641
1.2	Đất trụ sở PCCC và cấp cứu y tế				11.991	0,2%	11.991	11.991	0,2%	11.991
1.3	Giáo dục	34.222	0,5%	34.222	71.719	1,2%	71.719	37.497	0,6%	37.497
1.4	Y tế	14.373	0,2%	17.248	1.436	0,0%	1.724	-12937	-0,2%	-15.524
1.5	Văn hóa thể thao	62.607	1,0%	18.782	39.124	0,6%	39.124	-23.483	-0,4%	20.342
1.6	Chợ				2.009	0,0%	2.009	2.009	0,0%	2.009
1.7	Quảng trường				-	0,0%	-	-	0,0%	0
1.8	Đất bảo tồn di tích	4.000	0,1%	-	4.002	0,1%	-	2	0,0%	0
II	Đất thương mại	251.087	4,0%	411.466	342.225	5,6%	810.326	91.138	1,6%	159.737
2.1	Đất thương mại	218.099	3,5%	358.729	309.238	5,1%	808.317	91.139	1,6%	449.588
2.2	Đất khu nhà ở nhân viên	32.988	0,5%	52.737	32.988	0,5%	2.009	0	0,0%	-50.728
III	Đất khách sạn/Resort/ Casino	850.665	13,6%	430.409	812.672	13,3%	1.152.194	-37.993	-0,2%	721.785
3.1	Đất Casino & Resort	850.665	13,6%	430.409	812.672	13,3%	1.152.194	-37.993	-0,2%	29.732
3.2	Đất Khách sạn/ Resort									
IV	Đất hỗn hợp/ Văn phòng	213.858	3,4%	508.378				-213.858	-3,4%	-508.378
4.1	Đất hỗn hợp (70% khu ở, 30% d.vụ, t.mại)	213.858	3,4%	508.378				-213.858	-3,4%	-508.378
	Đất ở trong phạm vi đất hỗn hợp	149.700.6	2,39%	355.864.60				-149.701	-2,4%	-355.865
	Đất thương mại trong phạm vi đất hỗn hợp	64.158.10	1,02%	152.513.40				-64.158	-1,0%	-152.513

WATG - ARUP - VCC

V	Đất khu nhà ở	1.728.200	27,5%	1.198.806	1.801.324	29,5%	2.438.248	73.124	2,0%	1.239.442
5.1	Đất khu nhà ở thấp tầng	1.024.775	16,3%	345.605	1.182.543	19,4%	1.001.557	157.768	3,1%	655.952
5.2	Đất khu nhà ở chung cư	703.425	11,2%	853.201	618.781	10,1%	1.436.691	-84.644	-1,1%	583.490
VI	Đất sân gôn	1.429.000	22,8%	14.105	1.429.000	23,4%	142.900	0	0,7%	128.795
6.1	Đất sân gôn	1.429.000	22,8%	14.105	1.429.000	23,4%	142.900	(0)	0,7%	128.795
VII	Đất cây xanh, mặt nước	1.031.515	16,4%	86.610	824.426	13,5%	0	-207.089	-2,9%	0
7.1	Đất cây xanh/Không gian mở	555.912	8,9%		385.964	6,3%	-	-169.948	-2,5%	0
	Đất công viên chuyên đề	260.153	4,1%	86.610				-260.153	-4,1%	-86.610
7.2	Mặt nước	215.450	3,4%	-	343.630	5,6%	-	128.180	2,2%	0
7.3	Mặt nước giải trí	-		-	94.831	1,6%	-	94.831	1,6%	0
VII I	Đầu mối HTKT	43.119	0,7%	0	52.926	0,9%	-	9.807	0,2%	0
8.1	Trạm điện	27.598	0,4%	-	15.762	0,3%	-	-11.836	-0,2%	0
8.2	Trạm xử lý nước thải	11.034	0,2%	-	21.638	0,4%	-	10.604	0,2%	0
8.3	Thông tin	976	0,0%	-	-	0,0%	-	-976	0,0%	0
8.4	Trạm chất đốt	2.311	0,0%	-	-	0,0%	-	-2.311	0,0%	0
8.5	Trạm bơm	1.200	0,0%	-	8.420	0,1%	-	7.220	0,1%	0
8.6	Trạm xử lý nước thải và trạm điện GD I				7.106	0,1%	-	7.106	0,1%	0
IX	Đất giao thông	462.965	7,4%	3.300	519.494	8,5%	70.201	56.529	1,1%	66.901
9.1	Bãi đỗ xe	44.956	0,7%	3.300	44.041	0,7%	70.201	-915	0,0%	66.901
9.2	Đất đường dự án	418.009	6,7%	-	475.453	7,8%	-	57.444	1,1%	0
X	Đất cây xanh chuyên dụng (đọc biển)	150.653	2,4%		151.550	2,5%	0	897	0,1%	0
10.1	Hành lang bảo vệ bờ biển	150.653	2,4%		151.550	2,5%		897	0,1%	0
Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất Khu A		6.276.264	100,0%	2.723.326	6.097.540	100,0%	4.774.077	-178.724		2.050.751
	Đường kết nối khu vực				160.060					
	Đất cây xanh dọc tuyến đường Võ Chí Công				167.107					
Tổng Diện Tích Trong Ranh khu A (m2)					6.424.707					

BẢNG CHI TIẾT TỪNG LÔ KHU A:

Tên Khu (Zone)	Tên lô đất (Plot name)	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Hệ số sử dụng đất tối đa	Diện tích sàn xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa	Diện tích xây dựng tối đa	Tầng cao nhất	Tầng cao tối đa
			Land Area	Maximum Plot Ratio	Maximum GFA	Maximum Site Coverage	Maximum Footprint Area	Min Floor	Maximum Floor
			m ²		m ²	%	m ²	Storey Tầng	
I. Đất công cộng			163.922						
1.1 Đất hành chính/ công cộng dự phòng			33.641		33.640				
A	A-GOV1	Đất hành chính	15.717	1,00	15.717	40%	6.287	1,00	10
A	A-GOV2	Đất hành chính	9.393	1,00	9.393	40%	3.757	1,00	10
A	A-GOV3	Đất hành chính	8.531	1,00	8.531	40%	3.412	1,00	10
1.2 Đất trụ sở PCCC và cấp cứu y tế			11.991		11.990				
A	A-FEP1	Đất trạm cứu hỏa, cấp cứu, cảnh sát	11.991	1,00	11.991	40%	4.796	1,00	3
1.3 Giáo dục			71.719		71.719				
A	A-EDU10	Trường THPT	8.000	1,00	8.000	40%	3.200	1,00	5
A	A-EDU4	Trường tiểu học	11.000	1,00	11.000	40%	4.400	1,00	5
A	A-EDU5	Trường THCS	9.717	1,00	9.717	40%	3.887	1,00	5
A	A-EDU6	Trường mẫu giáo	10.001	1,00	10.001	40%	4.000	1,00	5
A	A-EDU7	Trường THCS	10.000	1,00	10.000	40%	4.000	1,00	5
A	A-EDU8	Trường mẫu giáo	11.000	1,00	11.000	40%	4.400	1,00	5
A	A-EDU9	Trường tiểu học	12.000	1,00	12.000	40%	4.800	1,00	5
1.4 Y tế			1.436		1.724				
A	A-HLC1	Trạm y tế	500	1,20	600	40%	200	1,00	2
A	A-HLC2	Trạm y tế	937	1,20	1.124	40%	375	1,00	2
1.5 Văn hóa – Thể dục thể thao			39.124		39.124				
A	A-SPT1	Đất văn hóa thể thao	13.803	1,00	13.803	40%	5.521	1,00	5

WATG - ARUP - VCC

A	A-SPT2	Đất văn hóa thể thao	25.321	1,00	25,321	40%	10.128	1,00	5
1.6. Chợ			2.009		2.009				
A	A-MKT1	Chợ	2.009	1,00	2.009	40%	804	1,00	2
1.7. Đất bảo tồn di tích			4.002						
A	A-HER1	Đất bảo tồn di tích	500		-	40%	200.00	1,00	2
A	A-HER2	Đất bảo tồn di tích	1.000		-	40%	400.00	1,00	2
A	A-HER3	Đất bảo tồn di tích	500		-	40%	200.00	1,00	2
A	A-HER4	Đất bảo tồn di tích	2.002		-	40%	800.80	1,00	2
II. Đất thương mại			342.225						
2.1 Đất thương mại			309.238		808.317				
A	A-COM1	Đất thương mại	6.927	3,20	22,167	65%	4.503	1,00	10
A	A-COM11	Đất thương mại	10.390	3,20	33,248	65%	6.754	1,00	10
A	A-COM16	Đất thương mại	16.713	2,10	35,098	65%	10.864	1,00	5
A	A-COM17	Đất thương mại	13.575	3,20	43,439	65%	8.824	1,00	10
A	A-COM18	Đất thương mại	15.715	3,00	47,144	65%	10.215	1,00	15
A	A-COM19	Đất thương mại	21.368	3,20	68,377	65%	13.889	1,00	10
A	A-COM2	Đất thương mại	20.067	3,20	64,215	65%	13.044	1,00	10
A	A-COM20	Đất thương mại	10.000	3,20	32,000	65%	6.500	1,00	10
A	A-COM21	Đất thương mại	5.857	2,0	11,715	65%	3.807	1,00	4
A	A-COM3	Đất thương mại	35.029	3,00	105,088	65%	22.769	1,00	15
A	A-COM4	Đất thương mại	22.269	2,10	46,765	65%	14.475	1,00	5
A	A-COM5	Đất thương mại	60.037	2,00	120,074	60%	36.022	1,00	20
A	A-COM6	Đất thương mại	27.305	2,10	57,341	65%	17.749	1,00	5
A	A-COM7	Đất thương mại	17.369	2,10	36,475	65%	11.290	1,00	5
A	A-COM8	Đất thương mại	26.616	3,20	85,171	65%	17.300	1,00	10
2.2 Đất khu nhà ở nhân viên			32.988		82.469				
A	A-SFH1	Đất khu nhà ở nhân viên	32.988	2,50	82.468,80	60%	19.793	1,00	13
III. Đất khách sạn/ resort/ casino			812.672						
3.1 Đất casino/resort			118.466		189.545				
A	A-CAS1+A-HOT4+A-HOT6	Casino & Resort	118.466	1,60	189,545	40%	47.386	1,00	25

3.2 Đất khách sạn/resort			694.207		962.649				
A	A-HOT1	Khách sạn/Resort	82.799	1,60	132,478	40%	33.120	1,00	20
A	A-HOT10	Khách sạn/Resort	10.527	1,50	15,790	40%	4.211	1,00	7
A	A-HOT12	Khách sạn/Resort	10.982	2,50	27,456	40%	4.393	1,00	7
A	A-HOT13	Khách sạn/Resort	163.033	1,60	260,853	40%	65.213	1,00	20
A	A-HOT2	Khách sạn/Resort	105.220	1,65	173,615	40%	42.088	1,00	20
A	A-HOT3	Khách sạn/Resort	117.858	1,60	188,573	40%	47.143	1,00	20
A	A-HOT5	Khách sạn/Resort	169.336	0,40	67,734	40%	67.734	1,00	20
A	A-HOT7	Khách sạn/Resort	10.020	3,50	35,071	40%	4.008	1,00	20
A	A-HOT8	Khách sạn/Resort	24.431	2,50	61,078	40%	9.772	1,00	20
IV. Đất hỗn hợp văn phòng									
V. Đất khu nhà ở			1.801.324						
5.1 Đất khu nhà ở thấp tầng			1.182.543		1.001.557				
5.1.1 Đất khu nhà ở thấp tầng thuộc đơn vị ở 1			366.957		323.760				
A	A-VIL15	Đất khu nhà ở thấp tầng	14.557	3,00	43.671	60%	8.734	1,00	5
A	A-VIL16	Đất khu nhà ở thấp tầng	18.201	1,00	18.201	40%	7.280	1,00	5
A	A-VIL2	Đất khu nhà ở thấp tầng	31.497	0,50	15.748	40%	12.599	1,00	3
A	A-VIL28	Đất khu nhà ở thấp tầng	40.388	0,80	32.310	40%	16.155	1,00	5
A	A-VIL29	Đất khu nhà ở thấp tầng	26.408	0,80	21.126	40%	10.563	1,00	5
A	A-VIL3	Đất khu nhà ở thấp tầng	50.937	0,80	40.750	40%	20.375	1,00	5
A	A-VIL35	Đất khu nhà ở thấp tầng	45.134	0,80	36.107	60%	27.080	1,00	5
A	A-VIL36	Đất khu nhà ở thấp tầng	19.890	1,00	19.890	40%	7.956	1,00	5
A	A-VIL5	Đất khu nhà ở thấp tầng	63.750	0,80	51.000	40%	25.500	1,00	5
A	A-VIL6	Đất khu nhà ở thấp tầng	56.195	0,80	44.956	40%	22.478	1,00	5
5.1.2 Đất khu nhà ở thấp tầng thuộc đơn vị ở 2			815.586		677.797				
A	A-VIL1	Đất khu nhà ở thấp tầng	23.169	0,40	9.267	40%	9.267	1,00	3
A	A-VIL10a	Đất khu nhà ở thấp tầng	103.789	0,80	83.031	40%	41.516	1,00	5
A	A-VIL10b	Đất khu nhà ở thấp tầng	43.000	0,80	34.400	40%	17.200	1,00	5
A	A-VIL11	Đất khu nhà ở thấp tầng	37.344	0,40	14.938	40%	14.938	1,00	3
A	A-VIL12	Đất khu nhà ở thấp tầng	40.608	0,40	16.243	40%	16.243	1,00	3
A	A-VIL13	Đất khu nhà ở thấp tầng	41.743	0,40	16.697	40%	16.697	1,00	3
A	A-VIL20	Đất khu nhà ở thấp tầng	23.345	1,50	35.017	40%	9.338	1,00	5
A	A-VIL21	Đất khu nhà ở thấp tầng	52.763	1,20	63.315	60%	31.658	1,00	5
A	A-VIL22	Đất khu nhà ở thấp tầng	51.861	1,00	51.861	40%	20.745	1,00	5

WATG - ARUP - VCC

A	A-VIL23	Đất khu nhà ở thấp tầng	47.316	1,00	47.316	40%	18.927	1,00	5
A	A-VIL24	Đất khu nhà ở thấp tầng	57.600	1,00	57.600	40%	23.040	1,00	5
A	A-VIL25	Đất khu nhà ở thấp tầng	42.614	0,80	34.091	40%	17.045	1,00	5
A	A-VIL27	Đất khu nhà ở thấp tầng	15.916	0,80	12.732	40%	6.366	1,00	6
A	A-VIL31	Đất khu nhà ở thấp tầng	5.752	3,00	17.257	60%	3.451	1,00	5
A	A-VIL32	Đất khu nhà ở thấp tầng	12.541	3,00	37.623	60%	7.525	3,00	5
A	A-VIL33	Đất khu nhà ở thấp tầng	7.972	3,00	23.915	60%	4.783	1,00	5
A	A-VIL7	Đất khu nhà ở thấp tầng	97.976	0,80	78.381	40%	39.190	1,00	5
A	A-VIL9a	Đất khu nhà ở thấp tầng	84.313	0,40	33.725	40%	33.725	1,00	3
A	A-VIL9b	Đất khu nhà ở thấp tầng	25.966	0,40	10.386	40%	10.386		3
5.2 Đất khu nhà ở chung cư			618.781		1.436.691				
5.2.1 Đất khu nhà ở chung cư thuộc đơn vị ở 1			372.005		865.113				
A	A-APT12	Đất khu nhà ở chung cư	13.612	5,60	76.226	60%	8.167	1,00	25
A	A-APT16	Đất khu nhà ở chung cư	70.217	2,00	140.434	60%	42.130	1,00	15
A	A-APT2	Đất khu nhà ở chung cư	52.140	2,40	125.137	60%	31.284	1,00	15
A	A-APT20	Đất khu nhà ở chung cư	44.991	2,00	89.983	60%	26.995	1,00	15
A	A-APT21	Đất khu nhà ở chung cư	29.472	2,40	70.733	60%	17.683	1,00	15
A	A-APT22	Đất khu nhà ở chung cư	32.506	2,40	78.015	60%	19.504	1,00	15
A	A-APT3	Đất khu nhà ở chung cư	28.458	2,40	68.298	60%	17.075	1,00	15
A	A-APT30	Đất khu nhà ở chung cư	30.911	2,00	61.823	60%	9.782	1,00	15
A	A-APT33	Đất khu nhà ở chung cư	30.140	2,50	75.349	60%	18.084	1	15
A	A-APT8	Đất khu nhà ở chung cư	39.557	2,00	79.115	60%	23.734	1,00	15
5.2.2 Đất khu nhà ở chung cư thuộc đơn vị ở 2			246.775		571.578				
A	A-APT1	Đất khu nhà ở chung cư	26.940	2,00	53.881	60%	16.164	1,00	15
A	A-APT14	Đất khu nhà ở chung cư	18.857	2,50	47.143	60%	11.314	1,00	15
A	A-APT17	Đất khu nhà ở chung cư	23.265	2,00	46.530	60%	13.959	1,00	15
A	A-APT19	Đất khu nhà ở chung cư	10.171	2,70	27.431	60%	6.103	1,00	20
A	A-APT24	Đất khu nhà ở chung cư	30.276	2,50	75.689	60%	18.165	1,00	20
A	A-APT4	Đất khu nhà ở chung cư	29.603	2,00	59.205	60%	17.762	1,00	15
A	A-APT5	Đất khu nhà ở chung cư	24.863	2,20	54.699	60%	14.918	1,00	15
A	A-APT7	Đất khu nhà ở chung cư	28.431	2,50	71.078	60%	17.059	3,00	20
A	A-APT9	Đất khu nhà ở chung cư	54.368	2,50	135.921	60%	32.621	3,00	15
VI. Đất sân gôn			1.429.000						
6.1. Đất sân gôn			1.429.000		142.900				

WATG - ARUP - VCC

A	A-GOL1	Đất sân gôn	294.000	0,10	29,400	5%	14.700	1,00	2
A	A-GOL1a	Đất sân gôn	466.892	0,10	46,689	5%	23.345	1,00	2
A	A-GOL1b	Đất sân gôn	9.821	0,10	982	5%	491	1,00	2
A	A-GOL2	Đất sân gôn	85.590	0,10	8,559	5%	4.280	1,00	3
A	A-GOL2a	Đất sân gôn	240.089	0,10	24,009	5%	12.004	1,00	3
A	A-GOL2b	Đất sân gôn	193.824	0,10	19,382	5%	9.691	1,00	3
A	A-GOL2c	Đất sân gôn	138.783	0,10	13,878	5%	6.939	1,00	3
VII. Đất cây xanh, mặt nước			824.426						
7.1. Đất cây xanh/ không gian mở			385.964						
A	A-GRE1	Đất cây xanh/ Không gian mở	56.580	-	-	5%	2.829	1,00	2
A	A-GRE10	Đất cây xanh/ Không gian mở	4.555	-	-	5%	228	1,00	2
A	A-GRE11	Đất cây xanh/ Không gian mở	10.416	-	-	5%	521	1,00	2
A	A-GRE13	Đất cây xanh/ Không gian mở	5.330	-	-	5%	158	1,00	2
A	A-GRE14a	Đất cây xanh/ Không gian mở	44.240	-	-	5%	2.212	1,00	2
A	A-GRE14b	Đất cây xanh/ Không gian mở	23.725	-	-				
A	A-GRE15	Đất cây xanh/ Không gian mở	3.040	-	-	5%	152	1,00	2
A	A-GRE16	Đất cây xanh/ Không gian mở	3.487	-	-	5%	833	1,00	2
A	A-GRE17	Đất cây xanh/ Không gian mở	10.021	-	-	5%	501	1,00	2
A	A-GRE18	Đất cây xanh/ Không gian mở	5.932	-	-	5%	297	1,00	2
A	A-GRE19	Đất cây xanh/ Không gian mở	2.720	-	-	5%	833	1,00	2
A	A-GRE2	Đất cây xanh/ Không gian mở	21.588	-	-	5%	1.079	1,00	2
A	A-GRE20	Đất cây xanh/ Không gian mở	3.531	-	-	5%	833	1,00	2
A	A-GRE21	Đất cây xanh/ Không gian mở	20.347	-	-	5%	1.017	1,00	2
A	A-GRE22	Đất cây xanh/ Không gian mở	8.173	-	-	5%	409	1,00	2
A	A-GRE23	Đất cây xanh/ Không gian mở	15.104	-	-	5%	755	1,00	2
A	A-GRE24	Đất cây xanh/ Không gian mở	6.127	-	-	5%	306	1,00	2
A	A-GRE26	Đất cây xanh/ Không gian mở	2.701	-	-				
A	A-GRE27	Đất cây xanh/ Không gian mở	8.850	-	-	5%	443	1,00	2
A	A-GRE3	Đất cây xanh/ Không gian mở	19.189	-	-	5%	959	1,00	2

WATG - ARUP - VCC

A	A-GRE31	Đất cây xanh/ Không gian mở	11.879	-	-	5%	594	1,00	2
A	A-GRE32	Đất cây xanh/ Không gian mở	14.221	-	-	5%	711	1,00	2
A	A-GRE33	Đất cây xanh/ Không gian mở	362	-	-	5%	18	1,00	2
A	A-GRE34	Đất cây xanh/ Không gian mở	7.716	-	-	5%	386	1,00	2
A	A-GRE4	Đất cây xanh/ Không gian mở	7.743	-	-	5%	665	1,00	2
A	A-GRE5	Đất cây xanh/ Không gian mở	22.555	-	-	5%	1.128	1,00	2
A	A-GRE6	Đất cây xanh/ Không gian mở	34.623	-	-	5%	1.731	1,00	2
A	A-GRE7	Đất cây xanh/ Không gian mở	10.509	-	-	5%	525	1,00	2
A	A-GRE9	Đất cây xanh/ Không gian mở	701	-	-	5%	35	1,00	2
7.2. Mặt nước giải trí			94.831						
A	A-LAG1	Mặt nước	94.831	-	-	5%	4.742	1,00	1
7.3. Mặt nước			343.630						
A	A-WAT1	Mặt nước	150.528	-	-	5%	7.526	1,00	1
A	A-WAT10	Mặt nước	45.799	-	-	5%	2.290	1,00	1
A	A-WAT11	Mặt nước	9.014	-	-	5%	451	1,00	1
A	A-WAT13	Mặt nước	6.662	-	-	5%	333	1,00	1
A	A-WAT14	Mặt nước	5.039	-	-	5%	252	1,00	1
A	A-WAT2	Mặt nước	7.092	-	-	5%	355	1,00	1
A	A-WAT3	Mặt nước	6.807	-	-	5%	340	1,00	1
A	A-WAT4	Mặt nước	29.619	-	-	5%	1.481	1,00	1
A	A-WAT7	Mặt nước	40.379	-	-	5%	2.019	1,00	1
A	A-WAT9	Mặt nước	42.691	-	-	5%	2.135	1,00	1
7.4. Đất cây xanh chuyên dụng			167.107						
A	A-SGR12	Đất cây xanh đường 129	12.962						
A	A-SGR13	Đất cây xanh đường 129	3.713						
A	A-SGR14	Đất cây xanh đường 129	54.776						
A	A-SGR15	Đất cây xanh đường 129	48.293						
A	A-SGR16	Đất cây xanh đường 129	47.363						
			52.926						
VIII. Đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật									

WATG - ARUP - VCC

8.1. Trạm điện			15.762						
A	A-UTI1a	Trạm điện	15.762	-	-	60%	9.457	1.00	2
8.2. Trạm xử lý nước thải			28.744		7.106				
A	A-UTI1b	Trạm xử lý nước thải	21.638	-	-	60%	12.983	1.00	2
A	A-UTI2	Trạm xử lý nước thải	7.106	1,00	7.105.92	60%	4.264	1.00	2
8.3. Trạm bơm			6.421						
A	A-UTI14	Trạm bơm	767	-	-	60%	460	1.00	2
A	A-UTI4	Trạm bơm	463	-	-	60%	278	1.00	2
A	A-UTI9	Trạm bơm	1.084	-	-	60%	650	-	2
A	A-UTI10	Trạm bơm nước thải	225	-	-	60%	135	1.00	2
A	A-UTI11	Trạm bơm nước thải	1.164	-	-	60%	699	-	2
A	A-UTI8	Trạm bơm nước thải	2.718	-	-	60%	1.631	1.00	2
8.4. Đất dự phòng mở rộng HTKT			2.000						
A	A-UTI6	Đất Hạ tầng kỹ thuật	400	-	-	60%	240	1.00	2
A	A-UTI7	Đất Hạ tầng kỹ thuật	1.600	-	-	60%	960	1.00	2
IX. Đất giao thông			519.494						
9.1 Bãi đỗ xe			44.041		70.201				
A	A-TRA1	Bãi đỗ xe	20.984	0,20	4,197	10%	2.098	1.00	2
A	A-TRA2	Bãi đỗ xe	18.482	3,20	59,143	65%	12.014	1.00	5
A	A-TRA3	Bãi đỗ xe	4.574	1,50	6,861	10%	457	1.00	5
9.2 Đất đường dự án			475.453						
A	A-PR-1	Đường dự án	142.165						
A	A-PR-2	Đường dự án	103.912						
A	A-PR-3	Đường dự án	50.115						
A	A-PR-4A	Đường dự án	20.664						
A	A-PR-5	Đường dự án	109.451						
A	A-PR-6A	Đường dự án	44.972						
A	A-PR-7A	Đường dự án	4.174						
X. Hành lang bảo vệ bờ biển			151.550						
A	A-SGR1	Hành lang bảo vệ bờ biển	2.517	-	-	0%	-	-	0
A	A-SGR10	Hành lang bảo vệ bờ biển	1.419	-	-	0%	-	-	0
A	A-SGR11	Hành lang bảo vệ bờ biển	9.755	-	-	0%	-	-	0
A	A-SGR2	Hành lang bảo vệ bờ biển	16.057	-	-	0%	-	-	0
A	A-SGR3	Hành lang bảo vệ bờ biển	11.943	-	-	0%	-	-	0

WATG - ARUP - VCC

A	A-SGR4	Hành lang bảo vệ bờ biển	3.490	-	-	0%	-	-	0
A	A-SGR5	Hành lang bảo vệ bờ biển	21.190	-	-	0%	-	-	0
A	A-SGR6	Hành lang bảo vệ bờ biển	25.042	-	-	0%	-	-	0
A	A-SGR7	Hành lang bảo vệ bờ biển	29.340	-	-	0%	-	-	0
A	A-SGR8	Hành lang bảo vệ bờ biển	30.797	-	-	0%	-	-	0
Đường kết nối khu vực			160,060						
A	A-ROD	Đường kết nối khu vực	160,060						

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH – KHU B

		Bảng chỉ tiêu sử dụng đất đã duyệt theo QĐ 2492 (ngày 02/08/2019 (khu A))			Bảng chỉ tiêu sử dụng đất cập nhật điều chỉnh			Chênh lệch		
STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tổng DT sản tối đa (m ²)	Diện tích đất (m ²) (1) + (2)	Tỷ lệ (%)	Tổng DT sản tối đa (m ²)	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tổng DT sản tối đa (m ²)
I	Đất công cộng	223.634	15,6%	283.621	179.493	13,4%	198.953	-44.141	-2,2%	-84.668
1.1	Đất hành chính / công cộng dự phòng	23.191	1,6%	81.169	24.942	1,9%	24.942	1.751	0,2%	-56.226
1.2	Đất trụ sở PCCC và cấp cứu y tế				-	0,0%	-	-	0,0%	0
1.3	Giáo dục	38.016	2,7%	38.016	43.364	3,2%	43.364	5.348	0,6%	5.348
1.4	Y tế	71.237	5,0%	79.523	33.700	2,5%	67.001	-37.537	-2,5%	-12.522
1.5	Văn hóa thể thao	77.187	5,4%	84.913	61.646	4,6%	61.646	-15.541	-0,8%	-23.267
1.6	Chợ		0,0%		2.000	0,1%	2.000	2.000	0,1%	2.000
1.7	Quảng trường	13.003	0,9%		12.840	1,0%	-	-163	0,1%	0
1.8	Đất bảo tồn di tích	1.000	0,1%	-	1.000	0,1%	-	-	0,0%	0
II	Đất thương mại	0	0,0%	0	103.949	7,8%	332.635	103.949	7,8%	332.635
2.1	Đất thương mại	-	0,0%		103.949	7,8%	332.635	103.949	7,8%	332.635
2.2	Đất khu nhà ở nhân viên	-	0,0%			0,0%		0	0,0%	0
III	Đất khách sạn/Resort/ Casino	0	0,0%	0	-	0,0%	0	0	0,0%	0
3.1	Đất Casino & Resort									
3.2	Đất Khách sạn/ Resort	-	0,0%		-	0,0%	-	0	0,0%	0
IV	Đất hỗn hợp/ Văn phòng	176.766	12,4%	530.298				-176.766	-12,4%	-530.298
4.1	Đất hỗn hợp (70% khu ở, 30% d.vụ, t.mại)	176.766	12,4%	530.298				-176.766	-12,4%	-530.298
	Đất ở trong phạm vi đất hỗn hợp	123.736.2	8,66%					-123.736	-8,7%	0
	Đất thương mại trong phạm vi đất hỗn hợp	53.029.80	3,71%					-53.030	-3,7%	0
V	Đất khu nhà ở	460.866	32,3%	1.149.512	523.622	39,2%	645.865	62.756	7,0%	-503.647

5.1	Đất khu nhà ở thấp tầng	-	0,0%	-	401.380	30,1%	401.380	401.380	30,1%	401.380
5.2	Đất khu nhà ở chung cư	460.866	32,3%	1.149.512	122.243	9,2%	244.486	-338.623	-23,1%	-905.026
VI	Đất sân gôn	0	0,0%	0	-	0,0%	0	0	0,0%	0
6.1	Đất sân gôn	-	0,0%	-	-	0,0%	-	0	0,0%	-
VII	Đất cây xanh, mặt nước	390.435	27,3%	0	398.895	29,9%	0	8.460	2,6%	0
7.1	Đất cây xanh/Không gian mở	280.018	19,6%		279.954	21,0%	-	-64	1,4%	0
	Đất công viên chuyên đề	-	0,0%					0	0,0%	0
7.2	Mặt nước	110.417	7,7%	-	118.941	8,9%	-	8.524	1,2%	0
7.3	Mặt nước giải trí	-		-	-	0,0%	-	0	0,0%	0
VIII	Đầu mối HTKT	3.000	0,2%	0	24.625	1,8%	-	21.625	1,6%	0
8.1	Trạm điện	-	0,0%	-	-	0,0%		0	0,0%	0
8.2	Trạm xử lý nước thải	3.000	0,2%	-	15.294	1,1%	-	12.294	0,9%	0
8.3	Thông tin	-	0,0%	-	-	0,0%	-	0	0,0%	0
8.4	Trạm chất đốt	-	0,0%	-	-	0,0%	-	0	0,0%	0
8.5	Trạm bơm	-	0,0%	-	-	0,0%	-	0	0,0%	0
8.6	Trạm xử lý nước thải và trạm điện GD 1					0,0%	-	0	0,0%	0
8.7	Đất HTKT dự phòng mở rộng				9.331	0,7%	-	9.331	0,7%	0
IX	Đất giao thông	174.316	12,2%	0	104.552	7,8%	0	-69.764	-4,4%	0
9.1	Bãi đỗ xe	63.534	4,4%		-	0,0%	-	-63.534	-4,4%	0
9.2	Đất đường dự án	110.782	7,8%	-	104.552	7,8%	-	-6.230	0,1%	0
X	Đất cây xanh chuyên dụng (dọc biển)									
10.1	Hành lang bảo vệ bờ biển									
	Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất Khu B	1.429.017	100,0%	1.963.431	1.335.137	100,0%	1.177.454	-93.880		-785.977
	Đường kết nối khu vực				81.952					
	Đất cây xanh dọc tuyến đường Võ Chí Công				92.572					
	Tổng Diện Tích Trong Ranh khu B (m2)				1.509.661					

BẢNG CHI TIẾT TỪNG LÔ KHU B

Tên Khu (Zone)	Tên lô đất (Plot name)	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Hệ số sử dụng đất tối đa	Diện tích sàn xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa	Diện tích xây dựng tối đa	Tầng cao nhất	Tầng cao tối đa
			Land Area	Maximum Plot Ratio	Maximum GFA	Maximum Site Coverage	Maximum Footprint Area	Min Floor	Maximum Floor
			m ²		m ²	%	m ²	Storey Tầng	
I. Đất công cộng			179.493						
1.1 Đất hành chính/ công cộng dự phòng			24.942		24.942				
B	B-GOV1	Đất hành chính / công cộng dự phòng	24.942	1,00	24.942	40%	9.977	-	0
1.2 Đất trụ sở PCCC và cấp cứu y tế									
1.3 Giáo dục			43.364		43.364				
B	B-EDU1	Trường mẫu giáo	9.000	1,00	9.000	40%	3.600	1,00	5
B	B-EDU2	Trường THPT	8.001	1,00	8.001	40%	3.200	1,00	5
B	B-EDU3	Trường THCS	11.105	1,00	11.105	40%	4.442	1,00	5
B	B-EDU4	Trường tiểu học	15.258	1,00	15.258	40%	6.103	1,00	5
1.4 Y tế			33.700		67.001				
B	B-HLC1	Trạm y tế	500	1,20	601	40%	200	1,00	2
B	B-HLC3	Bệnh viện đa khoa	33.200	2,00	66.400	40%	13.280	1,00	10
1.5 Văn hóa – Thể dục thể thao			61.646		61.646				
B	B-SPT1	Đất văn hóa thể thao	31.392	1,00	31.392	40%	12.557	1,00	5
B	B-SPT2	Đất văn hóa thể thao	30.255	1,00	30.255	40%	12.102	1,00	5
1.6. Chợ			2.000		2.000				
B	B-MKT1	Chợ	2.000	1,00	2.000	40%	800	1,00	2
1.7. Đất bảo tồn di tích			1.000						
B	B-HER1	Đất bảo tồn di tích	1.000	-	-	40%	400	1,00	2

WATG - ARUP - VCC

1.8 Đất quảng trường			12.840						
B	B-PLA1	Quảng trường	12.840	-	-	5%	642	1,00	2
II. Đất thương mại			103.949						
2.1 Đất thương mại			103.949		332.635				
B	B-COM1	Đất thương mại	14.157	3,20	45.301	65%	9.202	1,00	10
B	B-COM2	Đất thương mại	19.360	3,20	61.952	65%	12.584	1,00	10
B	B-COM3	Đất thương mại	29.368	3,20	93.978	65%	19.089	1,00	10
B	B-COM4	Đất thương mại	41.064	3,20	131.404	65%	26.691	1,00	10
2.2 Đất khu nhà ở nhân viên									
III. Đất khách sạn/ resort/ casino									
3.1 Đất casino/resort									
3.2 Đất khách sạn/resort									
IV. Đất hỗn hợp văn phòng									
V. Đất khu nhà ở			523.622						
5.1 Đất khu nhà ở thấp tầng			401.380		401.380				
5.1.1 Đất khu nhà ở thấp tầng thuộc đơn vị ở 3			401.380		401.380				
B	B-VIL1	Đất khu nhà ở thấp tầng	36.165	1,00	36.165	60%	21.699	1,00	5
B	B-VIL2	Đất khu nhà ở thấp tầng	61.840	1,00	61.840	60%	37.104	1,00	5
B	B-VIL3	Đất khu nhà ở thấp tầng	54.809	1,00	54.809	60%	32.885	1,00	5
B	B-VIL4	Đất khu nhà ở thấp tầng	63.096	1,00	63.096	60%	37.857	1,00	5
B	B-VIL5	Đất khu nhà ở thấp tầng	49.793	1,00	49.793	60%	29.876	1,00	5
B	B-VIL6	Đất khu nhà ở thấp tầng	35.154	1,00	35.154	60%	21.092	1,00	5
B	B-VIL7	Đất khu nhà ở thấp tầng	55.152	1,00	55.152	60%	33.091	1,00	5
B	B-VIL8	Đất khu nhà ở thấp tầng	45.371	1,00	45.371	60%	27.223	1,00	5
5.2 Đất khu nhà ở chung cư			122.243		244.486				
5.2.1 Đất khu nhà ở chung cư thuộc đơn vị ở 3			122.243		244.486				
B	B-APT1	Đất khu nhà ở chung cư	36.339	2,00	72.678	60%	21.803	1,00	15
B	B-APT10	Đất khu nhà ở chung cư	38.660	2,00	77.319	60%	23.196	1,00	15
B	B-APT6	Đất khu nhà ở chung cư	19.348	2,00	38.696	60%	11.609	1,00	15
B	B-APT9	Đất khu nhà ở chung cư	27.896	2,00	55.793	60%	16.738	1,00	15
VI. Đất sân gôn									
6.1. Đất sân gôn									
VII. Đất cây xanh, mặt nước			398.895						
7.1. Đất cây xanh/ không gian mở			279.954						

WATG - ARUP - VCC



B	B-GRE10	Đất cây xanh/ Không gian mở	14.269	-	-	5%	713	1,00	2
B	B-GRE12	Đất cây xanh/ Không gian mở	6.131	-	-	5%	307	1,00	2
B	B-GRE13	Đất cây xanh/ Không gian mở	2.756	-	-	5%	138	1,00	2
B	B-GRE14	Đất cây xanh/ Không gian mở	7.746	-	-	5%	387	1,00	2
B	B-GRE15	Đất cây xanh/ Không gian mở	13.438	-	-	5%	672	1,00	2
B	B-GRE16	Đất cây xanh/ Không gian mở	12.811	-	-	5%	641	1,00	2
B	B-GRE17	Đất cây xanh/ Không gian mở	44.397	-	-	5%	2.220	1,00	2
B	B-GRE18	Đất cây xanh/ Không gian mở	28.743	-	-	5%	1.437	1,00	2
B	B-GRE2	Đất cây xanh/ Không gian mở	5.995	-	-	5%	300	1,00	2
B	B-GRE3	Đất cây xanh/ Không gian mở	10.415	-	-	5%	521	1,00	2
B	B-GRE4	Đất cây xanh/ Không gian mở	4.278	-	-	5%	214	1,00	2
B	B-GRE5	Đất cây xanh/ Không gian mở	22.813	-	-	5%	1.141	1,00	2
B	B-GRE6	Đất cây xanh/ Không gian mở	73.578	-	-	5%	3.679	1,00	2
B	B-GRE7	Đất cây xanh/ Không gian mở	19.465	-	-	5%	973	1,00	2
B	B-GRE8	Đất cây xanh/ Không gian mở	7.430	-	-	5%	371	1,00	2
B	B-GRE9	Đất cây xanh/ Không gian mở	5.690	-	-	5%	284	1,00	2
7.2. Mặt nước giải trí									
7.3. Mặt nước			118.941						
B	B-WAT1	Mặt nước	6.521	-	-	5%	326	1,00	1
B	B-WAT2	Mặt nước	8.763	-	-	5%	438	1,00	1
B	B-WAT3	Mặt nước	5.608	-	-	5%	280	1,00	1
B	B-WAT4	Mặt nước	10.432	-	-	5%	522	1,00	1
B	B-WAT5	Mặt nước	26.986	-	-	5%	1.349	1,00	1
B	B-WAT6	Mặt nước	60.631	-	-	5%	3.032	1,00	1
7.4. Đất cây xanh chuyên dụng			92.572						
B	B-SGR1	Đất cây xanh đường 129	10.844						
B	B-SGR2	Đất cây xanh đường 129	39.696						
B	B-SGR3	Đất cây xanh đường 129	42.031						
VIII. Đầu mối hạ tầng kỹ thuật			24.625						
8.1. Trạm điện									
8.2. Trạm xử lý nước thải			15.294						
B	B-UTII	Trạm xử lý nước thải	15.294	-	-	60%	9.177	1,00	2

WATG - ARUP - VCC

8.3. Trạm bơm								
8.4. Đất dự phòng mở rộng HTKT			9.331					
B	B-UTI3	Đất dự trữ hạ tầng kỹ thuật	9.331	-	-	60%	5.598	1,00
IX. Đất giao thông			104.552					
9.1 Bãi đỗ xe								
9.2 Đất đường dự án			104.552					
B	B-PR-6B	Đường dự án	104.552					
X. Hành lang bảo vệ bờ biển								
Đường kết nối khu vực			81,952					
B	B-ROD	Đường kết nối khu vực	81,952					



BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH – KHU C

		Bảng chỉ tiêu sử dụng đất đã duyệt theo QĐ 2492 (ngày 02/08/2019 (khu A))			Bảng chỉ tiêu sử dụng đất cập nhật điều chỉnh			Chênh lệch		
STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)	Tổng DT sàn tối đa (m2)	Diện tích đất (m2) (1) + (2)	Tỷ lệ (%)	Tổng DT sàn tối đa (m2)	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)	Tổng DT sàn tối đa (m2)
I	Đất công cộng	203.026	9,4%	151.613	186.744	9,3%	190.392	-16.282	-0,1%	38.779
1.1	Đất hành chính / công cộng dự phòng				28.999	1,4%	28.999	28.999	1,4%	28.999
1.2	Đất trụ sở PCCC và cấp cứu y tế				-	0,0%	-	-	0,0%	0
1.3	Giáo dục	72.090	3,4%	72.090	72.193	3,6%	72.193	103	0,2%	103
1.4	Y tế	87.184	4,1%	79.523	1.950	0,1%	2.340	-85234	-4,0%	-77.183
1.5	Văn hóa thể thao				52.857	2,6%	52.857	52.857	2,6%	52.857
1.6	Chợ	19.123	0,9%	19.123	12.002	0,6%	34.002	-7.121	-0,3%	14.879
1.7	Quảng trường	18.268	0,8%		12.381	0,6%	-	-5.887	-0,2%	0
1.8	Đất bảo tồn di tích	6.361	0,3%	-	6.361	0,3%	-	-	0,0%	0
II	Đất thương mại	0	0,0%	0	58.038	2,9%	185.721	58.038	2,9%	185.721
2.1	Đất thương mại		0,0%		58.038	2,9%	185.721	58.038	2,9%	185.721
2.2	Đất khu nhà ở nhân viên		0,0%			0,0%		0	0,0%	0
III	Đất khách sạn/Resort/ Casino	0	0,0%	0	-	0,0%	0	0	0,0%	0
3.1	Đất Casino & Resort		0,0%		-	0,0%	-	0	0,0%	0
3.2	Đất Khách sạn/ Resort									
IV	Đất hỗn hợp/ Văn phòng	207.910	9,7%	562.754				-207.910	-9,7%	-562.754
4.1	Đất hỗn hợp (70% khu ở, 30% d.vụ, t.mại)	207.910	9,7%	562.754				-207.910	-9,7%	-562.754
	Đất ở trong phạm vi đất hỗn hợp		0,00%					0	0,0%	0
	Đất thương mại trong phạm vi đất hỗn hợp		0,00%					0	0,0%	0

WATG - ARUP - VCC

V	Đất khu nhà ở	944.820	43,9%	2.494.428	930.361	46,3%	1.267.389	-14.459	2,4%	-1.227.039
5.1	Đất khu nhà ở thấp tầng		0,0%		635.906	31,7%	635.906	635.906	31,7%	635.906
5.2	Đất khu nhà ở chung cư	944.820	43,9%	2.494.428	294.454	14,7%	631.483	-650.366	-29,3%	-1.862.945
VI	Đất sân gôn	0	0,0%	0	-	0,0%	0	0	0,0%	0
6.1	Đất sân gôn		0,0%	-	-	0,0%	-	0	0,0%	-
VII	Đất cây xanh, mặt nước	404.912	18,8%	0	521.620	26,0%	23.953	116.708	7,2%	0
7.1	Đất cây xanh/Không gian mở	363.878	16,9%		481.303	24,0%	23.953	117.425	7,1%	23.953
	Đất công viên chuyên đề		0,0%					0	0,0%	0
7.2	Mặt nước	41.034	1,9%	-	40.317	2,0%	-	-717	0,1%	0
7.3	Mặt nước giải trí	-		-	-	0,0%	-	0	0,0%	0
VIII	Đầu mối HTKT	7.670	0,4%	0	49.094	2,4%	-	41.424	2,1%	0
8.1	Trạm điện	4.550	0,2%	-	11.895	0,6%	-	7.345	0,4%	0
8.2	Trạm xử lý nước thải	3.000	0,1%	-	12.824	0,6%	-	9.824	0,5%	0
8.3	Thông tin	120	0,0%	-	-	0,0%	-	-120	0,0%	0
8.4	Trạm chất đốt		0,0%	-	-	0,0%	-	0	0,0%	0
8.5	Trạm bơm		0,0%	-	1.649	0,1%	-	1.649	0,1%	0
8.6	Trạm xử lý nước thải và trạm điện GD I					0,0%	-	0	0,0%	0
8.7	Đất HTKT dự phòng mở rộng				22.726	1,1%	-	22.726	1,1%	0
IX	Đất giao thông	381.790	17,8%	8.748	261.693	13,0%	1.625	-120.097	-4,7%	-7.123
9.1	Bãi đỗ xe	87.483	4,1%	8.748	8.126	0,4%	1.625	-79.357	-3,7%	-7.123
9.2	Đất đường dự án	294.307	13,7%	-	253.567	12,6%	-	-40.740	-1,1%	0
X	Đất cây xanh chuyên dụng (dọc biển)				-					
10.1	Hành lang bảo vệ bờ biển				-					
	Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất Khu C	2.150.128	100,0%	3.217.543	2.007.549	100,0%	1.669.080	-142.579		-1.548.463
	Đường kết nối khu vực				80.486					
	Đất cây xanh dọc tuyến đường Võ Chí Công				153.361					
	Tổng Diện Tích Trong Ranh khu C (m2)				2.241.395					

BẢNG CHI TIẾT TỪNG LÔ KHU C:

Tên Khu (Zone)	Tên lô đất (Plot name)	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Hệ số sử dụng đất tối đa	Diện tích sàn xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa	Diện tích xây dựng tối đa	Tầng cao nhất	Tầng cao tối đa
			Land Area	Maximum Plot Ratio	Maximum GFA	Maximum Site Coverage	Maximum Footprint Area	Min Floor	Maximum Floor
			m ²		m ²	%	m ²	Storey Tầng	
I. Đất công cộng			186.744						
1.1 Đất hành chính/ công cộng dự phòng			28.999		28.999				
C	C-GOV4	Đất hành chính	28.999	1,00	28.999	40%	11,600	1,00	10
1.2 Đất trụ sở PCCC và cấp cứu y tế									
1.3 Giáo dục			72.193		72.193				
C	C-EDU1	Trường mẫu giáo	8.476	1,00	8.476	40%	3,390	1,00	5
C	C-EDU11	Trường mẫu giáo	9.240	1,00	9.240	40%	3,696	1,00	5
C	C-EDU2	Trường THPT	7.162	1,00	7.162	40%	2,865	1,00	5
C	C-EDU3	Trường THPT	10.139	1,00	10.139	40%	4,056	1,00	5
C	C-EDU4	Trường THCS	9.337	1,00	9.337	40%	3,735	1,00	5
C	C-EDU5	Trường tiểu học	10.061	1,00	10.061	40%	4,024	1,00	5
C	C-EDU6	Trường THCS	8.017	1,00	8.017	40%	3,207	1,00	5
C	C-EDU7	Trường tiểu học	9.763	1,00	9.763	40%	3,905	1,00	5
1.4 Y tế			1.950		2.340				
C	C-HLC1	Trạm y tế	1.350	1,20	1.620	40%	540	1,00	2
C	C-HLC2	Trạm Y tế	600	1,20	720	40%	240	1,00	2
1.5 Văn hóa – Thể dục thể thao			52.857		52.857				
C	C-SPT3	Đất văn hóa thể thao	17.826	1,00	17.826	40%	7,131		5
C	C-SPT4	Đất văn hóa thể thao	10.855	1,00	10.855	40%	4,342	1,00	5

WATG - ARUP - VCC

C	C-SPT5	Đất văn hóa thể thao	24.175	1,00	24.175	40%	9,670	1,00	5
1.6. Chợ			12.002		34.002				
C	C-MKT1	Chợ	10.000	3,20	32.000	40%	4,000	1,00	6
C	C-MKT3	Chợ	2.002	1,00	2.002	40%	801	1,00	2
1.7. Đất bảo tồn di tích			6.361						
C	C-HER1	Đất bảo tồn di tích	2.600		-	40%	1,040	1,00	2
C	C-HER2	Đất bảo tồn di tích	336		-	40%	134	1,00	2
C	C-HER3	Đất bảo tồn di tích	300		-	40%	120	1,00	2
C	C-HER4	Đất bảo tồn di tích	3.125		-	40%	1,250	1,00	2
1.8 Đất quảng trường			12.381						
C	C-PLA1	Quảng trường	12.381	-	-	5%	619	-	0
II. Đất thương mại			58.038						
2.1 Đất thương mại			58.038		185.721				
C	C-COM3	Đất thương mại	41.210	3,20	131.873	65%	26,787	1,00	10
C	C-COM4	Đất thương mại	16.828	3,20	53.849	65%	10,938	1,00	10
2.2 Đất khu nhà ở nhân viên									
III. Đất khách sạn/ resort/ casino									
3.1 Đất casino/resort									
3.2 Đất khách sạn/resort									
IV. Đất hỗn hợp văn phòng									
V. Đất khu nhà ở			930.361						
5.1 Đất khu nhà ở thấp tầng			635.906		635.906				
5.1.1 Đất khu nhà ở thấp tầng thuộc đơn vị ở 4			330.394		330.394				
C	C-VIL10	Đất khu nhà ở thấp tầng	41.573	1,00	41.573	60%	24.944	1,00	5
C	C-VIL12	Đất khu nhà ở thấp tầng	32.585	1,00	32.585	60%	19.551	1,00	5
C	C-VIL2	Đất khu nhà ở thấp tầng	38.469	1,00	38.469	60%	23.081	1,00	5
C	C-VIL26	Đất khu nhà ở thấp tầng	31.791	1,00	31.791	60%	19.074	1,00	5
C	C-VIL3	Đất khu nhà ở thấp tầng	48.629	1,00	48.629	60%	29.177	1,00	5
C	C-VIL5	Đất khu nhà ở thấp tầng	25.768	1,00	25.768	60%	15.461	1,00	5
C	C-VIL7	Đất khu nhà ở thấp tầng	52.389	1,00	52.389	60%	31.433	1,00	5
C	C-VIL8	Đất khu nhà ở thấp tầng	59.191	1,00	59.191	60%	35.514	1,00	5
5.1.2 Đất khu nhà ở thấp tầng thuộc đơn vị ở 5			305.512		305.512				
C	C-VIL1	Đất khu nhà ở thấp tầng	26.118	1,00	26.118	60%	15.671	1,00	5
C	C-VIL13	Đất khu nhà ở thấp tầng	85.023	1,00	85.023	60%	51.014	1,00	5

WATG - ARUP - VCC

C	C-VIL15	Đất khu nhà ở thấp tầng	35.039	1,00	35.039	60%	21.023	1,00	5
C	C-VIL16	Đất khu nhà ở thấp tầng	42.948	1,00	42.948	60%	25.769	1,00	5
C	C-VIL17	Đất khu nhà ở thấp tầng	31.023	1,00	31.023	60%	18.614	1,00	5
C	C-VIL6	Đất khu nhà ở thấp tầng	50.490	1,00	50.490	60%	30.294	1,00	5
C	C-VIL9	Đất khu nhà ở thấp tầng	34.871	1,00	34.871	60%	20.923	1,00	2
5.2 Đất khu nhà ở chung cư			294.454		631.483				
5.2.1 Đất khu nhà ở chung cư thuộc đơn vị ở 4			154.076		331.603				
C	C-APT1	Đất khu nhà ở chung cư	36.817	2,00	73.633	60%	22.090	1,00	15
C	C-APT11	Đất khu nhà ở chung cư	29.766	2,20	65.485	60%	17.859	1,00	15
C	C-APT25	Đất khu nhà ở chung cư	20.191	2,20	44.420	60%	12.114	1,00	15
C	C-APT27	Đất khu nhà ở chung cư	22.741	2,20	50.030	60%	13.645	1,00	15
C	C-APT4	Đất khu nhà ở chung cư	44.562	2,20	98.036	60%	26.737	1,00	15
5.2.2 Đất khu nhà ở chung cư thuộc đơn vị ở 5			140.378		299.879				
C	C-APT14	Đất khu nhà ở chung cư	32.520	2,00	65.040	60%	19.512	1,00	15
C	C-APT2	Đất khu nhà ở chung cư	26.037	2,40	62.488	60%	15.622	1,00	15
C	C-APT20	Đất khu nhà ở chung cư	25.220	2,00	50.441	60%	15.132	1,00	15
C	C-APT28	Đất khu nhà ở chung cư	34.832	2,00	69.664	60%	20.899	1,00	15
C	C-APT3	Đất khu nhà ở chung cư	21.769	2,40	52.246	60%	13.062	1,00	15
VI. Đất sân gôn									
6.1. Đất sân gôn									
VII. Đất cây xanh, mặt nước			521.620						
7.1. Đất cây xanh/ không gian mở			481.303						
C	C-GRE1	Đất cây xanh/ Không gian mở	5.521	-	-	5%	276	1,00	2
C	C-GRE10	Đất cây xanh/ Không gian mở	37.990	-	-	5%	1.900	1,00	2
C	C-GRE11	Đất cây xanh/ Không gian mở	3.676	-	-	5%	184	1,00	2
C	C-GRE12	Đất cây xanh/ Không gian mở	13.825	-	-	5%	691	1,00	2
C	C-GRE13	Đất cây xanh/ Không gian mở	12.801	-	-	5%	640	1,00	2
C	C-GRE14	Đất cây xanh/ Không gian mở	30.060	-	-	5%	1.503	1,00	2
C	C-GRE15	Đất cây xanh/ Không gian mở	6.522	-	-	5%	326	1,00	2
C	C-GRE16	Đất cây xanh/ Không gian mở	3.678	-	-	5%	184	1,00	2
C	C-GRE17	Đất cây xanh/ Không gian mở	23.953	-	-	5%	1.198	1,00	2
C	C-GRE18	Đất cây xanh/ Không gian mở	43.432	-	-	5%	2.172	1,00	2
C	C-GRE19	Đất cây xanh/ Không gian mở	57.590	-	-	5%	2.880	1,00	2
C	C-GRE2	Đất cây xanh/ Không gian mở	15.503	-	-	5%	775	1,00	2

WATG - ARUP - VCC



C	C-GRE21	Đất cây xanh/ Không gian mở	28.684	-	-	5%	1,434	1,00	2
C	C-GRE22	Đất cây xanh/ Không gian mở	14.693	-	-	5%	735	1,00	2
C	C-GRE23	Đất cây xanh/ Không gian mở	9.378	-	-	5%	469	1,00	2
C	C-GRE3	Đất cây xanh/ Không gian mở	19.303	-	-	5%	965	1,00	2
C	C-GRE31	Đất cây xanh/ Không gian mở	662	-	-	5%	33	1,00	2
C	C-GRE32	Đất cây xanh/ Không gian mở	686	-	-	5%	34	1,00	2
C	C-GRE33	Đất cây xanh/ Không gian mở	658	-	-	5%	33	1,00	2
C	C-GRE34	Đất cây xanh/ Không gian mở	20.385	-	-	5%	1,019	1,00	2
C	C-GRE35	Đất cây xanh/ Không gian mở	10.087	-	-	5%	504		2
C	C-GRE36	Đất cây xanh/ Không gian mở	18.300	-	-	5%	915		2
C	C-GRE4	Đất cây xanh/ Không gian mở	6.633	-	-	5%	332	1,00	2
C	C-GRE5	Đất cây xanh/ Không gian mở	6.022	-	-	5%	301	1,00	2
C	C-GRE6	Đất cây xanh/ Không gian mở	26.640	-	-	5%	1,332	1,00	2
C	C-GRE7	Đất cây xanh/ Không gian mở	13.540	-	-	5%	677	1,00	2
C	C-GRE8	Đất cây xanh/ Không gian mở	9.098	-	-	5%	455	1,00	2
C	C-GRE9	Đất cây xanh/ Không gian mở	41.983	-	-	5%	2,099	1,00	2
7.2. Mặt nước giải trí									
7.3. Mặt nước			40.317						
C	C-WAT1	Mặt nước	5.059	-	-	5%	253	1,00	1
C	C-WAT2	Mặt nước	8.000	-	-	5%	400	1,00	1
C	C-WAT3	Mặt nước	13.083	-	-	5%	654	1,00	1
C	C-WAT5	Mặt nước	7.855	-	-	5%	393	1,00	1
C	C-WAT6	Mặt nước	6.319	-	-	5%	316	1,00	1
7.4. Đất cây xanh chuyên dụng			153.361						
B	B-SGR1	Đất cây xanh đường 129	10.844						
B	B-SGR2	Đất cây xanh đường 129	39.696						
B	B-SGR3	Đất cây xanh đường 129	42.031						
VIII. Đầu mối hạ tầng kỹ thuật			49.094						
8.1. Trạm điện			11.895						
C	C-UTI3	Trạm điện	11.895	-	-	60%	7,137	1,00	2
8.2. Trạm xử lý nước thải			12.824						
C	C-UTI2	Trạm xử lý nước thải	12.824	-	-	60%	7,695	1,00	2
8.3. Trạm bơm			1.649						

WATG - ARUP - VCC



C	C-UTI4	Trạm bơm 6	1.649	-	-	60%	989	1,00	2
8.4. Đất dự phong mở rộng HTKT			22.726						
C	C-UTI6	Đất dự trữ hạ tầng kỹ thuật	22.726	-	-	60%	13,635	1,00	2
IX. Đất giao thông			261.693						
9.1 Bãi đỗ xe			8.126		1.625				
C	C-TRA1	Bãi đỗ xe	8.126	0,20	1.625	10%	813	1,00	2
9.2 Đất đường dự án			253.567						
C	C-PR-4C	Đường dự án	126.478						
C	C-PR-7C	Đường dự án	127.089						
X. Hành lang bảo vệ bờ biển									
Đường kết nối khu vực			80.486						
C	C-ROD	Đường kết nối khu vực	80.486						

4.3 Tổ Chức Không Gian Quy Hoạch Kiến Trúc

4.3.1 Ý tưởng thiết kế:

- Trong tổng thể không gian quy hoạch kiến trúc ngoài việc tận dụng địa hình tạo ra các tầng bậc của kiến trúc. Việc chọn các công trình điểm nhấn như khối tích, chiều cao công trình lớn, ở các nút giao thông, điểm cuối trục đường đô thị, các khu vực trung tâm các khu ở... cùng với việc tổ hợp các khu vực quảng trường, cây xanh, mặt nước tạo thành các điểm nhấn trong quy hoạch không gian. Ngoài các khu vực cây xanh chức năng như công viên, thể thao, một hệ thống dải cây xanh chạy len lỏi, mềm mại và kết nối toàn bộ khu vực đô thị, có tác dụng để kết nối các không gian mở, điều hòa không khí và khuyến khích người dân trong khu đô thị đi xe đạp, đi bộ, có tác dụng tốt với môi trường.



- Các công trình hạ tầng xã hội như Chợ, Trung tâm công cộng, Trường tiểu học, Trung học, nhà trẻ mẫu giáo, sân thể thao... được tính toán theo quy chuẩn và nằm tại các vị trí đảm bảo phục vụ thuận lợi cho các khu nhà ở.



WATG - ARUP - ĐƯƠNG ĐẠI



Điều hấp dẫn của khách du lịch không chỉ ở yếu tố dịch vụ tốt, các khu ở, nghỉ dưỡng cao cấp, cảnh quan thiên nhiên đẹp và khu làng nghề sẽ được định hướng cho các khu dân cư hiện hữu lân cận mới được tái hiện trong đồ án này... một yếu tố vô cùng quan trọng khác đó là gìn giữ nét truyền thống, sinh hoạt hàng ngày của người dân địa phương, giới thiệu nét văn hóa, cuộc sống đời thường với quốc tế.

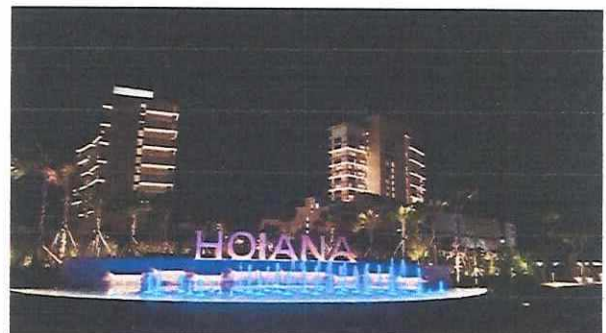
- Không gian cảnh quan sẽ mang nhiều sắc thái với khu nghỉ dưỡng sang trọng,

Tái hiện các trò chơi dân gian, lễ hội truyền thống



tiện nghi, cảnh quan thiên nhiên đẹp bên cạnh cảnh vật mộc mạc, đơn sơ, sinh hoạt văn hóa, công việc hàng ngày của người dân địa phương xen lẫn sẽ làm tăng thêm giá trị xã hội, tô điểm thêm nét văn hóa cho khu vực quy hoạch.

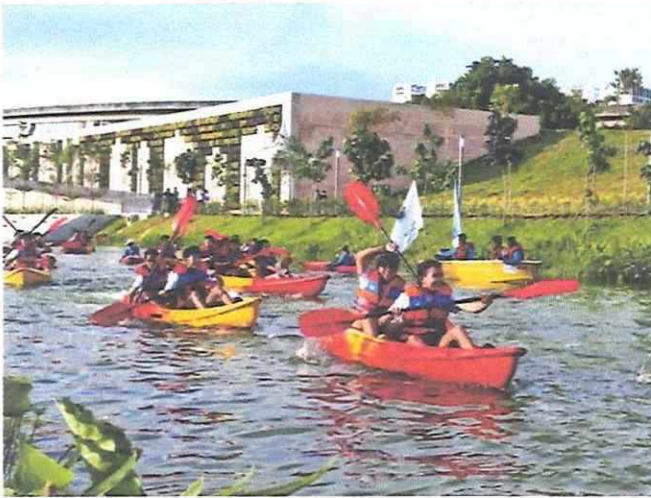
- Trong nghiên cứu quy hoạch tổng thể cho Khu vực phía Bắc, gần Cửa Đại, một dòng kênh đã được tái hiện như nét cổ Nam Hội An càng làm tăng thêm giá trị cho khu đất và gìn giữ bản sắc.



- Việc tổ chức các dải cây xanh trong nghiên cứu quy hoạch chạy qua khu đất dự án và kết nối không gian với khu tái định cư Duy Hải và Cảng cá phía bắc. Không những đáp ứng việc giao thông nội khu mà còn nâng cao đời sống cho người dân tại khu tái định cư khi được sử dụng cơ sở hạ tầng. Khi phát triển các quy hoạch chi tiết thành phần, sẽ có các giải pháp để đảm bảo sự phân định không gian giữa khu quy hoạch và khu tái định cư bởi vùng đệm mềm như cây xanh trang trí, tiểu cảnh, hồ nước nhỏ, những con đường dạo nội khu...



- Các hoạt động vui chơi giải trí sinh động, đa dạng



- Kết hợp các hoạt động giáo dục ngoài trời, nâng cao điều kiện sống



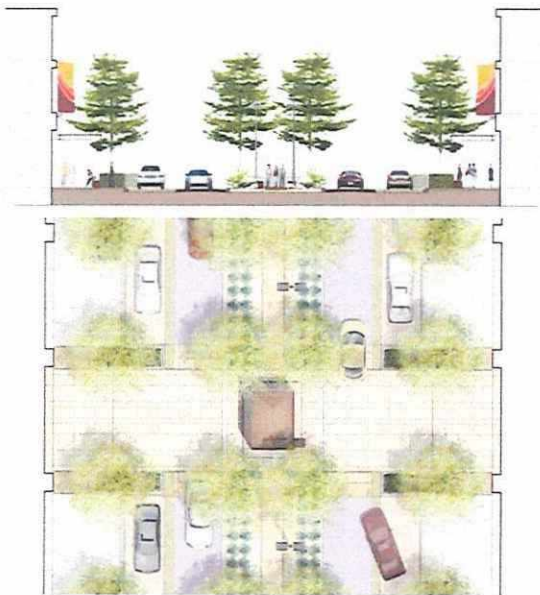
- Các hoạt động ngoài trời thu hút khách du lịch đến với người dân địa phương
- Các khu vui chơi giải trí thu hút khách du lịch và người dân địa phương



- Khu chăm sóc sức khỏe



- Tuyến phố đi bộ, mua sắm, chợ đêm tạo nên một không gian mở nhộn nhịp hướng ra biển.



- Khu văn hoá ẩm thực



- Khu nghỉ dưỡng khách sạn cao cấp (Resort)



- Khu Biệt thự cao cấp



4.3.2 Xác định các công trình điểm nhấn:

❖ **Khu A:**

- Nằm ở phía đông của đô thị, đây chủ yếu là khu vực sân golf 36 lỗ, các công viên vui chơi, khu công viên thể thao. Các khu nhà ở biệt thự, nghỉ dưỡng (resort) ... tổ chức không gian của khu vực này lấy điểm nhấn là Công trình khu vui chơi giải trí có thưởng và nghỉ dưỡng phức hợp đáp ứng cho nhu cầu giải trí của du khách đến nghỉ dưỡng và của dân cư.

- Khu đất nằm tại vị trí sát biển về phía đông, sẽ thu hút tầm nhìn từ tuyến Võ Chí Công (Đường 129). Với kiến trúc hiện đại, hình dáng đặc biệt sẽ là công trình nổi bật của khu vực này.

- Các công trình được quy hoạch cao dần vào phía Tây, đảm bảo mật độ thấp dần về phía biển tạo thành khu đô thị sống động, xanh, song các tầng bậc của cao độ tự nhiên, cùng với cây xanh tạo ra một khu vực thiên nhiên đẹp, không khí trong lành đẹp nhìn từ biển vào. Tận dụng các dòng nước hiện trạng tổ chức thành mặt nước và các dải cây xanh len lỏi giữa các khu vực, tạo sự gắn kết thiên nhiên và công trình các khu.

- Các nhóm nhà ở được bố trí hài hòa xen kẽ cao tầng và thấp tầng tận dụng tầm nhìn phía biển và tầm nhìn sân golf tạo nên một không gian kiến trúc cảnh quan đa dạng và không khí trong lành.

❖ Khu B:

Khu trung tâm của khu B bao gồm các công trình công cộng và dịch vụ đô thị là chủ yếu, cùng với cảnh quan thiên nhiên tầm nhìn về phía sông Thu Bồn. Ngoài các khu đa chức năng, dịch vụ, du lịch, khu vực này có một số các công trình công cộng chính phục vụ chung toàn khu như khu thi đấu thể thao, bệnh viện, trường trung học... và Trung tâm hành chính của khu Nam Hội An, gần với các nhóm ở thấp tầng cùng một số nhóm ở cao tầng tạo điểm nhấn.

- Phía Tây của tuyến đường Võ Chí Công (đường 129) tại các nút giao thông chính bố trí các công trình đa chức năng tạo điểm nhìn, tăng hình thức kiến trúc cảnh quan đô thị cho các nút giao thông cũng như tạo sự sầm uất, khang trang và hiện đại cho khu vực.

- Tại trung tâm các khu nhóm công trình bố trí cây xanh, hồ nước vừa tạo thêm cảnh quan đô thị, vừa tạo ra không khí trong lành mát mẻ cho khu du lịch, gần gũi với thiên nhiên, môi trường trong lành, cây xanh còn làm nền tôn vinh công trình cao tầng ở các điểm nhấn.

❖ Khu C:

- Liên kề với Khu B . Cùng với các trục đường song song với đường Võ Chí Công



tạo thành các nhóm ở khác nhau. Phía đông dọc đường song hành trục đường Võ Chí Công

WATG - ARUP - ĐƯƠNG ĐẠI

Công bố trí các công trình dịch vụ công cộng đô thị, trung tâm văn hóa thể thao, trung tâm thương mại, dịch vụ, và các nhóm ở.

- Tất cả các mặt phố trên các trục đường được quy hoạch hài hoà về công trình, tầng cao, hình thức kiến trúc tạo ra các điểm nhấn cho các khu căn hộ, nhất là tại các trung tâm khu vực, đơn vị ở...kết hợp hài hoà với cây xanh tạo thành một khu đô thị du lịch.



4.3.3 Khoảng lùi và đề xuất mô hình quản lý bờ biển

a) Khoảng lùi

- Căn cứ theo Quản lý xây dựng bờ biển theo Luật Tài nguyên, môi trường biển và Hải đảo số 82/2015/QH13 ngày 25/6/2015 và Quyết định số 4388/QĐ-UBND ngày 12/11/2015 của Ủy Ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000), theo đó khoảng lùi xây dựng đối với dự án đầu tư thuộc khu vực ven biển Nam Hội An thay đổi từ vị trí cách mép nước triều cường cao trung bình nhiều năm từ 50m thành 100m trở vào đất liền. Theo đó, chỉ giới xây dựng các hạng mục công trình phải lùi vào so với mép nước triều cường là 100m. Trong phạm vi 100m này, tuyệt đối không được xây dựng các công trình kiến trúc kiên cố; Dự kiến sẽ làm tuyến đường **công cộng cho đi bộ, xe đạp** kết hợp với khu cây xanh cảnh quan dọc bờ biển. Bên trong phạm vi xây dựng công trình, xây dựng các công thoát dần ra biển và cao dần vào trong đất liền, đảm bảo về hướng nhìn ra biển của các công trình xây dựng, đảm bảo thẩm mỹ, cảnh quan kiến trúc theo quy định quản lý xây dựng quy hoạch được phê duyệt.

b) Đề xuất mô hình quản lý bờ biển:**❖ Những quy định chung**

- Trong quá trình triển khai xây dựng Khu du lịch biển Nam Hội An cũng như việc vận hành dự án sau này luôn luôn phải đảm bảo các yếu tố sau:

- Xây dựng và vận hành an toàn.
- Đảm bảo các công trình dịch vụ công cộng phục vụ cho cộng đồng dân cư, đặc biệt tổ chức các bãi tắm biển công cộng, quảng trường biển, khu vui chơi giải trí...
- Đảm bảo bờ biển cũng như không gian của các khu chức năng được thu dọn vệ sinh sạch sẽ hàng ngày.
- Đảm bảo giữ gìn môi trường không khí, môi trường nước tốt (Không xả rác, xả nước chưa qua xử lý vào môi trường).
- Mạng lưới thông tin đạt tiêu chuẩn, đảm bảo cung cấp đầy đủ các thông tin trong việc: truyền bá thông tin, cảnh báo hoặc phổ biến kiến thức.... nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho người dân địa phương cũng như khách du lịch.

❖ Tổ chức điều hành

- Chủ dự án hoặc địa phương thành lập một Ban quản lý bờ biển với chức năng quản lý các hoạt động như sau:

- Làm vệ sinh bãi biển: Thường xuyên làm vệ sinh quanh năm và cung cấp các thùng chứa rác thải tại lối vào chính dẫn ra bãi biển.
- Dịch vụ giám sát, quản lý bãi biển: Duy trì và kết hợp những dịch vụ vận hành bờ biển, thuê người làm công tác giám sát, kiểm tra việc làm vệ sinh...
- Dịch vụ bảo vệ bãi biển.
- Các dịch vụ trong hoạt động du lịch.
- Kiểm tra chất lượng nước: Cơ quan có chức năng về môi trường sẽ tiến hành kiểm tra định kỳ chất lượng nước.
- Lắp đặt đầy đủ các biển báo: Các biển báo thông tin, an toàn và cảnh báo..
- Quản lý việc Đăng ký – giấy phép: Không cấp phép cho các hoạt động thương mại trên bãi biển; có thể cấp phép cho các hoạt động dưới nước nếu đảm bảo các quy định hiện hành của nhà nước cũng như của Ban quản lý.

4.3.4 Dự kiến phát triển của dự án:

Trong phương án quy hoạch, các chức năng quy hoạch, các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật như trạm xử lý nước thải, trạm điện, cơ sở hạ tầng xã hội được bố trí, phân bổ và nghiên cứu sao cho đáp ứng được từng giai đoạn phát triển của dự án, đồng thời phù hợp và không ảnh hưởng đến sự bền vững của toàn bộ khu đô thị trong tương lai lâu dài.

Tổng diện tích nằm trong ranh giới quy hoạch: 985,3 ha (Chưa bao gồm đường kết nối khu vực).

Dự kiến khoảng thời gian cho các nội dung công việc sau:

+ Mỗi giai đoạn phát triển sẽ gồm nhiều phân khu được triển khai với tiến độ xen kẽ và gối đầu với nhau nhằm đảm bảo tối ưu nhu cầu nhân lực, cơ giới, và nguyên vật liệu phục vụ dự án. Tiến độ hợp lý sẽ giảm áp lực nhu cầu vốn cho mỗi phân kỳ cũng như hài hòa quan hệ cung cầu góp phần điều tiết thị trường và giúp dự án hoàn thành đúng kế hoạch.

+ Mỗi giai đoạn phát triển kéo dài 3 - 7 năm. Trong đó, mỗi phân khu dự kiến mất 1 - 2 năm để hoàn thành các hạng mục gồm san lấp mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, xây dựng và hoàn thiện kết cấu công trình. Phân khu cuối cùng hoàn thành và bàn giao cũng là thời điểm hoàn thành giai đoạn phát triển tương ứng. Tương tự, khi giai đoạn cuối hoàn thành cũng là lúc Dự án hoàn thành kế hoạch phát triển.

Dự kiến: Theo giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh năm 2020 bắt đầu từ năm 2016 và hoàn thành vào năm 2029;

4.4 Thiết Kế Không Gian Đô Thị

4.4.1. Nguyên Tắc Thiết Kế Đô Thị

– Căn cứ Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị làm cơ sở cho nội dung đề xuất Thiết kế đô thị trong khu vực quy hoạch.

– Thông tư 16/2013/TT-BXD về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 06/2013/TT-BXD hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

– Đảm bảo các tiêu chuẩn quy phạm của Nhà nước về quy hoạch xây dựng đô thị, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc, công trình dịch vụ đô thị, cây xanh ... nhằm tạo nên một tổng thể kiến trúc hài hòa và thẩm mỹ.

– Đảm bảo các tiện ích cơ bản của đô thị, góp phần nâng cao đời sống của người dân trong khu vực quy hoạch.

– Xác lập và tạo lập các đặc trưng đô thị.

– Hình thành môi trường sống và sinh hoạt thân thiện với môi trường có tính bền vững cao.

4.4.2. Bố Cục Không Gian Kiến Trúc Cảnh Quan Đô Thị:

– Phân khu chức năng quy hoạch theo nguyên tắc tuân thủ cơ cấu phân khu chức năng quy hoạch đô thị.

– Tổ chức không gian kiến trúc dựa trên đặc điểm hiện trạng, không gian đường phố, phân chia lô phố theo quy mô hợp lý, phù hợp với tính chất hoạt động nhằm tạo các không gian kiến trúc đa dạng.

– Hình thành một không gian tiện nghi hiện đại phù hợp với những khuynh hướng phát triển trong tương lai

– Khai thác tối đa các chức năng trong khu quy hoạch để tạo sự đa dạng trong tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, hình thành nên sự đặc trưng cho khu vực. Việc tổ hợp các hình khối nhiều loại hình khác nhau tạo các yếu tố linh hoạt về không gian, tầng cao, khoảng lùi, độ che phủ, màu sắc, v.v...

– Tại các tuyến phố, trục đường chính của đô thị, khu vực trung tâm, khuyến cáo việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho khu vực.

– Khu vực dọc hồ nước, kênh nước được quy hoạch mảng xanh liên hoàn, công viên-cây xanh kết hợp mặt nước, có bố trí đường dạo, ghế đá, chòi nghỉ, trồng các loại cây cao thấp khác nhau với màu sắc xanh tươi.

– Khai thác không gian cho mảng xanh, đường dạo tạo nên tính bền vững và môi trường thân thiện là một trong những tiêu chí để hình thành đô thị. Các công trình kiến trúc khai thác phần mái cho các mảng cỏ và cây bụi, tạo môi trường thiên nhiên bên trong công trình, vừa đảm bảo chức năng riêng của từng công trình, vừa đem lại hiệu quả về môi trường.

– Các tuyến đường có lộ giới từ 20m trở lên có tính chất là các tuyến đường chính với chức năng chủ yếu là trục kết nối giao thông khu vực.

4.4.3. Chỉ Tiêu Khống Chế Về Khoảng Lùi:

4.4.3.1. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình trên các cơ sở sau:

– Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, tầng cao tối đa - tối thiểu, hệ số sử dụng đất) trên từng ô phố được xác định trên bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

– Cơ sở xác định tầng cao xây dựng công trình cho từng ô phố; nguyên tắc xác định khoảng lùi các công trình đối với các trục đường:

+ QCVN 01:2019/BXD của Bộ Xây dựng về Ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Cơ sở đánh giá hiện trạng cốt nền và kiến trúc cảnh quan, địa hình tự nhiên, tính chất và chức năng các tuyến phố chính.

+ Phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

4.4.3.2. Khoảng lùi các công trình :

a. Theo khu chức năng

+ Công trình thương mại, dịch vụ, khách sạn: tầng cao tối đa 25 tầng, khoảng lùi của công trình chính được xác định tối thiểu 6m tính từ chỉ giới đường đỏ. Khoảng không gian trong phạm vi khoảng lùi được sử dụng làm sân bãi, cây xanh và tổ chức hoạt động ngoài trời.

+ Khu vực đất Khu nhà ở chung cư: tầng cao tối đa là 25 tầng, khoảng lùi của công trình chính được xác định tối thiểu 6m tính từ chỉ giới đường đỏ. Khoảng không gian trong phạm vi khoảng lùi được sử dụng làm sân bãi, cây xanh và tổ chức hoạt động ngoài trời. Đây là một trong những không gian điểm nhấn của khu quy hoạch.

+ Đối với khu nhà ở thấp tầng biệt thự xây dựng mới: khoảng lùi tối thiểu là 3m từ các đường chính.

+ Đối với khu công trình, hành chính công cộng (y tế, giáo dục, hành chính): khoảng lùi tối thiểu là 10m từ chỉ giới đường đỏ và 3,5m từ các cạnh còn lại của lô đất.

b. Các quy định chung:

+ Không gian trong phạm vi khoảng lùi tổ chức các mảng xanh phù hợp với tầm nhìn của phương tiện lưu thông. Đối với Khu nhà ở chung cư và khu thương mại dịch vụ, không gian này cần được thiết kế linh hoạt để phục vụ cho người đi bộ và gia tăng hoạt động của con người trong khu vực.

+ Khuyến khích các công trình có khoảng lùi lớn hơn so với quy định. Không gian trong phạm vi khoảng lùi sử dụng làm cây xanh, khu vực để xe và khu vui chơi trẻ em. Hạn chế bê tông hóa khu vực này để giảm thiểu các tác động về môi trường.

Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu đối với các công trình xây dựng mới (trong khu đất hỗn hợp, đất ở xây dựng mới,...) dọc các trục đường chính		
STT	Chi tiết công trình	Khoảng lùi công trình
	Loại	
1	Công trình nhà liên kế xây dựng mới	Theo quy định hiện hành
2	Trường tiểu học	$\geq 10m$
3	Công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở (TMDV, y tế...)	$\geq 10m$
4	Công trình công cộng cấp ngoài đơn vị ở (trụ sở, cơ quan nhà nước, công trình hành chính, văn hóa, bệnh viện,...)	$\geq 10m$
5	Công trình cao tầng Khối đế	$\geq 6m$ (riêng đối với công trình tập trung đông người cần lùi công trình hoặc lùi tại tầng trệt vào $\geq 10m$ và bố trí vịnh tránh xe)
	Khối thấp	$\geq 10m$ (xem xét theo phương án cụ thể và cân đối với không gian xung quanh)

4.4.4. Thiết Kế Cảnh Quan Không Gian Đô Thị:

4.4.4.1 Thiết kế cảnh quan

Việc khai thác tốt các chức năng đô thị trong đồ án điều chỉnh quy hoạch đã tạo nên sự đa dạng trong tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị cũng như hình thành nên sự đặc trưng. Bên cạnh đó việc tổ hợp các hình khối nhiều loại hình kiến trúc khác nhau tạo nên sự linh hoạt về không gian, tầng cao, khoảng lùi, độ che phủ, màu sắc và hệ số sử dụng đất. Khai thác tối đa các loại hình chức năng đô thị trong khu vực quy hoạch để tạo sự đa dạng trong tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị cũng như hình thành những nét đặc trưng.

- + Mật độ xây dựng
- + Khu nhà ở thấp tầng biệt thự: 40% - 60%
- + Khu nhà ở thấp tầng nhà phố/ shophouse : 60%
- + Khu nhà ở chung cư: 60%
- + Công trình giáo dục (mầm non, tiểu học, trung học cơ sở): 40%
- + Công trình dịch vụ công cộng: 40%
- + Khu công viên cây xanh : 5%
- Tầng cao xây dựng : 1 – 25 tầng.
- Tầng cao công trình kiến trúc của từng khu vực.
 - + Nhóm nhà ở xây dựng mới (thấp tầng): 6 tầng
 - + Nhóm nhà ở xây dựng mới (cao tầng): 25 tầng
 - + Công trình giáo dục: 5 tầng
 - + Công trình dịch vụ công cộng: 1-10 tầng
 - + Khu công viên cây xanh : 2 tầng.
- Chiều cao công trình kiến trúc của từng khu vực.
 - + Nhóm nhà ở xây dựng mới (thấp tầng): 21m
 - + Nhóm nhà ở xây dựng mới (cao tầng): 87,5m
 - + Công trình giáo dục: 17,5 m
 - + Công trình dịch vụ công cộng: 35 m
 - + Khu công viên cây xanh : 7 m.
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong từng khu chức năng đạt tối thiểu như sau:
 - + Khu vực trung tâm chiếm 30% diện tích.
 - + Công trình giáo dục chiếm 30% diện tích.
 - + Công trình dịch vụ công cộng chiếm 30% diện tích.
 - + Nhà ở (nhà vườn, biệt thự, chung cư) chiếm 20% diện tích.
- Các khu vực trung tâm khu ở bố trí các công trình công cộng kết hợp công viên cây xanh nhằm nâng cao yếu tố cảnh quan với hình thức kiến trúc và mặt đứng quy mô,

đa dạng phong phú, nhằm tạo cảnh quan cho khu vực; phục vụ cho không những nội khu mà còn đáp ứng nhu cầu cho cả các khu lân cận trong tương lai, trong đó bao gồm:

+ Đất xây dựng các công trình dịch vụ thương mại du lịch: Bao gồm các công trình trung tâm thương mại, khách sạn, nhà hàng, dịch vụ tổng hợp, khu nhà ở nhân viên.

+ Tổ hợp các công trình trên được bố trí tại các nút giao thông chính của đô thị với hình thức kiến trúc hiện đại, đảm bảo làm các điểm nhấn cho đô thị cùng với các quảng trường, cây xanh, mặt nước tạo cảnh quan đặc trưng cho đô thị du lịch. Kiến trúc công trình khách sạn, resort ven biển cao từ 1-25 tầng. Mật độ xây dựng tối đa 60%, cây xanh tối thiểu chiếm 30% diện tích của từng khu.

+ Hình thức kiến trúc công trình phù hợp với từng chức năng của công trình và văn hoá địa phương, màu sắc kiến trúc theo tông màu ấm. Cây xanh, cảnh quan được thiết kế chi tiết phù hợp với từng ý tưởng xây dựng của mỗi khu khách sạn, resort.

+ Đất xây dựng nhà ở: được phân bố thành các nhóm ở và đơn vị ở. Mỗi nhóm ở có các chức năng ở khác nhau:

+ Khu nhà ở thấp tầng: Khu xây dựng nhà ở dạng biệt thự, nhà vườn, shophouse và nhà phố bao gồm các kích thước lô đất dự kiến từ 100m², 120m², 300m², 500 m² và cao cấp lên đến 1500m². Tầng cao tối đa trung bình cho từng lô đất biệt thự, nhà vườn từ 3 tầng, mật độ xây dựng 40%- 60%; các dạng nhà ở như shophouse và nhà phố có thể lên đến 6 tầng, mật độ xây dựng tùy vào diện tích lô đất.

+ Hình thức kiến trúc công trình: Kiến trúc nhà ở biệt thự, nhà vườn, shophouse theo kiểu kiến trúc hiện đại kết hợp với truyền thống mang bản sắc văn hoá địa phương. Hình thức kiến trúc nhẹ nhàng, sử dụng các loại vật liệu mới, kết hợp hài hoà với không gian cây xanh sân vườn tạo nên một tổng thể thống nhất.

+ Khu nhà ở chung cư: Khu xây dựng nhà chung cư có chiều cao theo quy hoạch. Các tầng khối để có thể kết hợp các chức năng thương mại và/hoặc shophouse. Chỉ tiêu cho mỗi căn đa dạng nhằm đáp ứng cho các nhu cầu sử dụng của người dân. Kiến trúc cần hiện đại, thanh thoát, màu sắc nhẹ nhàng tránh sử dụng các màu cơ bản.



Phối cảnh toàn dự án



Phối cảnh toàn Khu A



Phối cảnh toàn khu B và khu C

4.4.4.2. Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính:

Hình thành các trục cảnh quan đặc trưng, tạo nên bản sắc chung của khu quy hoạch. Phát triển hệ thống giao thông đối nội, đường dọc sông và các trục cảnh quan một cách liên tục và cơ bản hình thành không gian cảnh quan đô thị cho khu quy hoạch. Các công trình xây dựng trên các trục cảnh quan chính được quy định như sau:

- Khoảng lùi xây dựng được xác định trên cơ sở tuân thủ các quy định pháp lý hiện hành.
- Chiều cao mặt đứng công trình phù hợp với tầm nhìn
- Cây đường phố có đỉnh sinh trưởng $\leq 20m$.
- Bố cục tuyến, điểm trên sẽ tạo ra những không gian sống sinh động và bền vững.
- Màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn tuyến và khu vực.
- Các công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, có quy mô lớn, phù hợp với tính chất của từng công trình tạo cảnh quan khu vực, phục vụ cho nội khu và nhu cầu của các khu lân cận trong tương lai. Khuyến khích các công trình kiến trúc sử dụng giải pháp thiết kế xanh, tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường, các giải pháp thân thiện với người khuyết tật, trẻ em và người cao tuổi.
- Tổ chức không gian kiến trúc công trình, không gian công cộng, các tuyến đi bộ được kết nối liên hoàn. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng đồng bộ, ưu tiên kết nối trục đường chính toàn khu, giao thông công cộng, không gian đi bộ.

–Khuyến khích các công trình hỗn hợp giảm diện tích xây dựng tại tầng trệt để tổ chức không gian công cộng, có thể trồng toàn bộ tầng trệt vừa tạo điểm nhìn thông thoáng vào bên trong khu vực quy hoạch, vừa thông gió, vừa tạo cảnh quan bởi các tuyến đi bộ bên trong phạm vi khối đế, tạo sân vườn, hồ cảnh, đài phun nước, giếng trời kết hợp tiểu cảnh, tượng đài, điêu khắc nhỏ, mang lại cảm giác gần gũi, đẹp, thân thiện của cảnh quan đô thị xanh.

–Bố trí các bãi đậu xe nổi và ngầm tại các khu cao tầng, tạo lập không gian công cộng có cảnh quan đẹp, hài hòa.

–Bảo vệ và tôn tạo cảnh quan tự nhiên, tổ chức cây xanh bóng mát dọc theo trục đường.

4.4.4.3 Đối với công trình điểm nhấn – biểu tượng:

– Việc hình thành các công trình điểm nhấn là cách nhằm thu hút sự chú ý và khẳng định vị thế của khu quy hoạch trong tổng thể không gian đô thị. Các công trình điểm nhấn là tổ hợp khách sạn, casino, thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng đặt tại vị trí chiến lược để có được sự tập trung về tầm nhìn và có tầm nhìn rộng hoặc từ nhiều phía, như quảng trường hoặc không gian mở lớn.

– Bằng các giải pháp kiến trúc để tạo tính đặc trưng, cảnh quan khu vực công viên sẽ là điểm thu hút tầm nhìn vào ban ngày. Bên cạnh đó, bằng giải pháp chiếu sáng khác nhau khu vực này sẽ là biểu tượng vào ban đêm cho khu vực đô thị, thu hút sự tập trung người dân.

4.4.4.4. Các khu vực không gian mở:

- Cây xanh trồng trong khu vực như các khu công viên, vườn hoa, khu thể dục thể thao, hai bên trục giao thông không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm, không trồng cây dễ gãy đổ, không trồng cây có rễ ngang để hư hại đường, không trồng cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng, làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường. Ngoài ra còn có cây xanh cách ly được nghiên cứu nhằm bảo vệ các công trình dọc biển.

- Cây xanh dọc tuyến đường: trồng cây bóng mát dọc các tuyến đường có lộ giới $\geq 25m$, các tuyến đường $\leq 20m$ có thể trồng các loại cây xanh tán vừa và nhỏ, cây cảnh hoặc cây có hoa theo từng trục đường tạo sự sinh động cho khu vực.

-Mật độ xây dựng công trình trong không gian mở công viên là 5%

-Hình thức kiến trúc, màu sắc hài hòa cảnh quan xung quanh.



Hình minh họa hình thức và chủng loại cây trồng

4.4.5. Tổ chức mảng xanh đô thị.

– Việc khai thác các không gian rộng cho mảng xanh, đường dạo tạo nên tính bền vững và môi trường thân thiện là một trong những tiêu chí hình thành bản sắc đô thị cho khu vực quy hoạch. Với cây xanh mật độ cao, thêm vào đó công viên cấp đơn vị ở được bố trí kết hợp với công trình công cộng (trường học, trạm y tế,...) càng làm cho khu vực có thêm nhiều điểm thu hút. Các công trình kiến trúc khai thác khoảng lùi cho các mảng xanh, cỏ và cây bụi, điều này tạo ra môi trường thiên nhiên bên trong công trình, vừa đảm bảo chức năng riêng của từng công trình, vừa đem lại hiệu quả về môi trường, gia tăng chất lượng môi trường sống của người dân địa phương. Các giải pháp tổ chức mảng xanh cho khu vực phải đảm bảo;

a. Cây xanh:

+ Khuyến khích chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh trong các khu công viên, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, bảo tồn cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực.

+ Cấm trồng các loại cây ăn quả, cây có độc tố, cây có mùi, các giống cây ngoại lai có khả năng gây nguy hiểm tới môi trường, con người và sinh hoạt cộng đồng,... của khu vực công viên.

+ Khuyến khích việc lắp đặt trang thiết bị trong công viên như ghế nghỉ, thùng rác, bảng thông tin, thiết bị tập thể dục. Thiết bị được lắp đặt phải có tính đồng bộ về chất liệu, màu sắc.

+ Khuyến khích lắp đặt thiết bị phục vụ người khuyết tật.

b. Chiếu sáng:

+ Lắp đặt hệ thống chiếu sáng đảm bảo chiếu sáng trong mọi khu vực của công viên

+ Sử dụng ánh sáng ấm nhẹ, không sử dụng ánh sáng nhiều màu.

+ Hạn chế chiếu sáng với độ chói lớn, trong trường hợp vì mục đích thẩm mỹ phải đảm bảo an toàn cho người sinh hoạt trong công viên.

+ Khuyến khích lắp đặt hệ thống âm thanh đảm bảo phù hợp với các hoạt động trong công viên.

Đa số các tuyến đường trong khu quy hoạch, cây xanh còn thưa và nhỏ, độ che phủ bóng mát không cao, đòi hỏi khi thực hiện quy hoạch phải lồng ghép việc phát triển hệ thống cây xanh đáp ứng nhu cầu. Vía hè các tuyến đường trồng mảng cỏ, hoa để tăng diện tích phủ xanh, hình thành môi trường xanh, gần gũi giữa con người và thiên nhiên.

4.4.6. Định Hướng Hình Thái Kiến Trúc Chủ Đạo:

4.4.6.1 Công trình nhà ở thấp tầng

- Mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất đối với từng lô đất: căn cứ tầng cao và khoảng lùi xây dựng công trình nêu trên để tính và phù hợp quy định hiện hành.

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc bản địa đặc trưng, hình thức đơn giản, phù hợp công năng sử dụng, có khoảng lùi xây dựng, tăng diện tích mảng xanh tạo điểm nhấn riêng cho khu vực xây dựng mới. Tường rào phải thoáng và phù hợp cảnh quan xung quanh.

- Các vật liệu thân thiện với môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh. Màu sắc vật liệu không gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông như màu sắc sỡ, phản cảm, có độ chói cao.

- Tổ chức không gian đi bộ, các tiểu cảnh, kết hợp với tiện ích đô thị dọc các lề đường nhằm khuyến khích hoạt động đi bộ của người dân.

4.4.6.2. Công trình nhà ở cao tầng và thương mại dịch vụ

Công trình cao tầng là khu vực tập trung người đông đúc, chính vậy việc xây dựng các công trình phải có tính thẩm mỹ cao, vừa đặc trưng, vừa hiện đại để thu hút hoạt động kinh doanh, tạo hình ảnh đô thị đặc trưng.

– Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, nhẹ nhàng, tạo sự chuyên tiếp trong không gian chung của đô thị cũng như khu vực lân cận.

– Màu sắc công trình: với gam màu lạnh, nhấn màu nhẹ nhàng, cần tạo sự hài hòa và phù hợp với khu vực xung quanh.

– Vật liệu xây dựng: Các vật liệu hiện đại, có mức độ tiêu hao năng lượng thấp, có thể sản xuất tại địa phương.

4.4.6.3. Công trình công cộng:

- Tầng cao, mật độ xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình phù hợp đồ án quy hoạch này và các quy định hiện hành.

- Khoảng lùi xây dựng công trình theo quy định hiện hành.

- Tổ chức sân, bãi đậu xe và thiết kế lối vào hợp lý, có bố trí vịnh tránh xe, đảm bảo không gây ùn tắc khi học sinh đến hoặc ra về.

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc đặc trưng, có tính riêng biệt, phù hợp chức năng giáo dục.

- Vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh, màu sắc vật liệu nhẹ nhàng, tạo các điểm nhấn màu trên các mặt đứng chính công trình, phù hợp tính chất công trình.

- Cây xanh trong sân trường là cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc.

4.4.7. Định Hướng Thiết Kế Tổ Chức Công Trình HTKT Và Tiện Ích Đô Thị:

4.4.7.1. Lát vỉa hè, nền đường:

Tại các vị trí qua đường cần sử dụng loại bó vỉa vát hoặc giạt cấp. Gạch lát tại vị trí này nên có màu tương phản, không trơn trượt, được lát đồng đều thành một dải như một vị trí đánh dấu trên vỉa hè, có làn dành riêng cho người khuyết tật.

Cây trồng trên vỉa hè: cây cao lấy bóng mát trồng có khoảng cách theo quy định, mảng có kết hợp cây bụi tạo các góc tiểu cảnh hoặc tạo mảng xanh cảnh quan hạn chế xe máy tiếp cận, đảm bảo không gian cho người đi bộ.

Via hệ kết hợp khoảng lùi công trình lớn, không gian anh tạo thành những không gian mở, không gian công cộng cho các hoạt động sinh hoạt của người dân.

- Tạo những không gian công cộng an toàn, thoải mái, mang tính thẩm mỹ cao cho mọi người vào ban ngày và kể cả ban đêm.
- Đảm bảo tính thông suốt và định hướng giữa các không gian, đảm bảo tính kết nối và liên tục của không gian công cộng với các không gian công cộng khác.
- Hình thức thiết kế đơn giản và phù hợp với môi trường xung quanh.
- Đảm bảo độ bền vật liệu cao và khả năng bảo trì, sửa chữa dễ dàng. Tạo ra môi trường sinh thái mới làm đối trọng với các vấn đề sinh thái đô thị vĩ mô.
- Sử dụng vật liệu via hệ chống mốc, chống trượt.
- Sử dụng vật liệu địa phương để giảm chi phí và năng lượng trong sản xuất.
- Sử dụng các bề mặt cho phép thấm nước.
- Sử dụng bề mặt có màu sắc sáng để giảm hiệu ứng đảo nhiệt.
- Sử dụng hình mẫu thiết kế gần gũi với bản sắc văn hóa Việt Nam.
- Vật trang trí không được cản trở giao thông trên via hệ hoặc làm khuất tầm nhìn.
- Các tiện ích phải được đặt sao cho người tàn tật cũng có thể tiếp cận và sử dụng dễ dàng.
- Ghế ngồi có chiều cao-50cm.
- Thùng chứa rác đặt hợp lý.
- Điểm chờ xe buýt phải có mái che và không được khuất tầm nhìn.
- Đèn giao thông (có tín hiệu âm thanh), các biển báo phải đặt nơi dễ nhìn.

4.4.7.2. Chiếu sáng đô thị:

Chiếu sáng đô thị là một trong những nhân tố quan trọng giúp nâng cao giá trị đặc trưng khu vực về đêm, làm nổi bật các điểm nhấn và công trình kiến trúc, các cảnh quan riêng biệt. Do vậy trong quá trình xây dựng đô thị theo quy hoạch cần phải quan tâm đến yếu tố này một cách sâu sắc theo các nguyên tắc sau:

- Đảm bảo chiếu sáng cho các tuyến đường, không gian chiếu sáng thoải mái, đồng nhất, màu sắc hài hòa.
- Cải thiện cảnh quan đường phố buổi tối, khuyến khích các hoạt động giao lưu và tạo bản sắc cho không gian.
- Đảm bảo an toàn phương tiện lưu thông và an ninh khu vực.
- Sử dụng các loại đèn tiêu thụ điện thấp nhưng vẫn đảm bảo chiếu sáng, nhằm tiết kiệm năng lượng, hiệu quả, chi phí bảo trì thấp.
- Tầm nhìn dài hạn: 30-50 năm.

4.5 Quy Hoạch Hệ Thống Hạ Tầng Kỹ Thuật

4.5.1 Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

4.5.1.1 Hiện trạng địa hình:

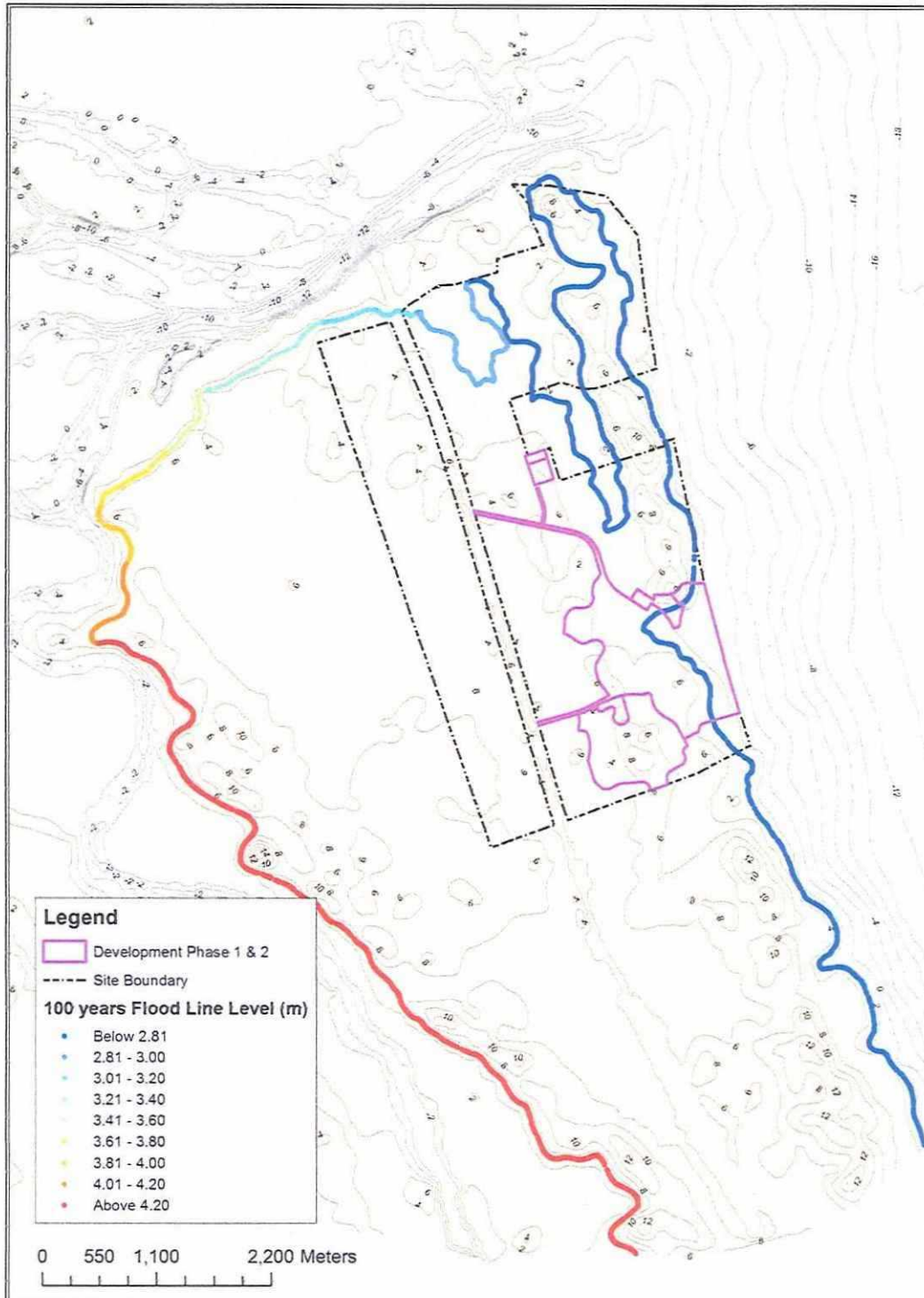
WATG - ARUP - ĐƯƠNG ĐẠI

Cốt cao độ hiện trạng thấp nhất là 1,37m, cao nhất là 13,62m. Thoát nước của khu vực chủ yếu là tự thấm. Hướng thoát nước chủ yếu về phía Tây vào sông Trường Giang, và thoát ra Biển Đông ở giữa khu đất.

❖ Mức nước lũ:

c) Tư vấn đã lập mô hình cơn bão để tính toán dự đoán mức nước biển dâng trong cơn bão cho khu vực dự án theo các số liệu thống kê lịch sử của các trận bão đã xảy ra. Kết quả tính toán đã xác được mực nước lũ ứng với tần suất 1% khi có bão dọc theo bờ biển là +2,3m. Xem xét đến yếu tố mực nước biển dâng dự kiến (do biến đổi thời tiết) là 0,3m trong 50 năm tới, mực nước cao dọc theo bờ biển sẽ là +2,6m.

d) Một mô hình thủy văn 2D đã được nghiên cứu với các số liệu dòng chảy lịch sử để xác định tần suất lũ 1% tại Cửa Đại dọc theo khu vực dự án. Trên cơ sở các kết quả đo đạc thủy văn mực nước và dòng chảy tại lưu vực Sông Thu Bồn – Vu Gia, lưu lượng dòng chảy với tần suất lũ 1% tại Cửa Đại vào khoảng 12.500 m³/s tại vị trí gần Hội An. Xem xét với yếu tố mực nước biển dâng là 0,3m trong 50 năm tới, mực nước lũ cao ứng với tần suất 1% dọc theo khu vực dự án gần Cửa Đại được xác định sẽ thay đổi từ +3,1m tại gần cầu Cửa Đại đến +2,6m tại khu vực cửa sông. Đường biểu diễn đường mực nước ứng với tần suất lũ 1% cho toàn bộ khu vực dự án được trình bày trong hình sau đây:



4.5.1.2 Giải pháp san nền:

e) Mức nước thay đổi dọc theo bờ biển do các nguyên nhân chính là sự thay đổi của thủy triều và nước dâng do bão; trong khi mức nước thay đổi dọc theo sông Cửa Đại không chỉ ảnh hưởng do thủy triều và nước dâng trong bão, mà còn do dòng chảy lũ từ thượng lưu. Theo kết quả phân tích thủy văn lũ, khu vực dự án sẽ có mức nước lũ cao ứng với tần suất 1% là +2,6m dọc theo bờ biển phía Đông và +3,1m ở phía Bắc.

f) Cao độ san nền quy hoạch cho các khu vực dân cư và hạ tầng của dự án cần được

xác định dựa trên:

- + Đảm bảo sự tiêu thoát nước tốt không ngập lụt.
 - + Đảm bảo hệ thống thoát nước mưa trong khu vực dự án không làm ảnh hưởng đến hệ thống thoát nước hiện có của khu vực lân cận.
 - + Khối lượng thi công đào đắp ít nhất
 - + Đảm bảo thoát nước tự chảy.
- g) Cao độ san nền tối thiểu được tính toán: $H_{tk} = H_p\% + \text{Mức khống chế}$
- + H_{tk} : Cao độ san nền thiết kế tối thiểu
 - + $H_p\%$: mức nước thiết kế.
 - + Mức khống chế là chiều cao tính thêm trên mực nước cao nhất để đảm bảo không bị ngập tràn. Chúng tôi đề nghị mức 0,5m cho khu vực bờ biển và 0,3m cho các kênh mương tiêu thoát nước.
- h) Cao độ thiết kế san nền cho toàn bộ dự án được biểu diễn ở hình sau:



Hình 4.1 - Bản đồ quy hoạch san nền

Cao độ san nền của toàn bộ dự án được xem xét dựa trên cao độ của tuyến đường Võ Chí Công (đường 129), và cao độ thiết kế đường thấp nhất với tần suất $P=1\%$ là 3,1m. Khu vực dân cư được xem xét hạn chế với cao độ thấp nhất là 3,1m với tần suất $P=1\%$.

Khu vực B và C do điều kiện nằm phía trong tuyến đường Võ Chí Công (đường 129), và cách xa biển nên cao độ san nền được thiết kế phù hợp theo cao độ địa hình hiện trạng

và cao độ thi công của tuyến đường Võ Chí Công (đường 129). Cao độ san nền khu vực này thấp nhất là 4,4m, do nguyên nhân không cần tính toán đến dự trữ sóng biển trong bão.

Khu	Khối lượng đào (m ³)	Khối lượng đắp (m ³)
A	319.195,63	2.690.503,28
B	1.021.668,75	1.464.135,5
C	2.043.337,5	2.928.271,0

* Khu A:

- + Cao độ thiết kế san nền thấp nhất + 3,1m.
- + Cao độ thiết kế san nền cao nhất khoảng + 6,80m. Một số chỗ được đắp cao hơn để tạo cảnh quan đô thị.
- + Cao độ đáy hồ trung bình khoảng - 6m đến -3m.
- + Độ dốc thiết kế san nền $i=0,1\%$ - 0,4%.
- + Trong khu A có các hồ cảnh quan. Xung quanh hồ được đắp mái dốc $m=1/1,5$. Mái kè được gia cố bề mặt đảm bảo mỹ quan và môi trường

* Khu B:

- + Cao độ thiết kế san nền thấp nhất + 4,4m.
- + Cao độ thiết kế san nền cao nhất + 5,6m.
- + Cao độ đáy hồ trung bình khoảng -3,0m.
- + Độ dốc thiết kế san nền $i= 0,3\%$
- + Trong khu B có các hồ tạo cảnh. Xung quanh hồ được đắp mái dốc $m=1/1,5$. Mái kè được gia cố bề mặt đảm bảo mỹ quan và môi trường.

* Khu C:

- + Cao độ thiết kế san nền thấp nhất + 4,5m.
- + Cao độ thiết kế san nền cao nhất + 7,2m.
- + Cao độ đáy kênh trung bình khoảng -0,0m.
- + Độ dốc thiết kế san nền $i= 0,1\%$
- + Khu C có dòng kênh tự nhiên chảy cắt qua tuyến đường Võ Chí Công (đường 129). Kênh sẽ được cải tạo đắp mái dốc $m=1/1,5$. Mái kè được gia cố bề mặt đảm bảo mỹ quan và môi trường.

Vật liệu đắp nền:

- San lấp nền thành từng lớp đầm nén đạt $K=0,9$.
- Vật liệu đắp nền dùng cát có trong khu vực, bao gồm từ việc tạo hồ cảnh quan. Vật liệu đắp bổ sung có thể được lấy từ các mỏ vật liệu quy hoạch của Tỉnh.

4.5.2. Quy hoạch mạng lưới giao thông

4.5.2.1 Giới thiệu chung:

Theo quy hoạch chung sử dụng đất của khu đô thị Duy Hải-Duy Nghĩa đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 như trong Hình 4.3, Hoiiana sẽ nằm ở phía đông nam của khu đô thị. Khu dự án sẽ được kết nối bởi một mạng lưới đường đô thị. Trong đó trục đường Võ Chí Công được quy hoạch như một đường trục chính trong khu vực đô thị, kết nối khu vực dự án với các trung tâm đô thị khác.

4.5.2.2 Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế đường

- QCVN 01/2019/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng của Bộ Xây Dựng.
- QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- Tiêu chuẩn thiết kế TCXDVN 104-2007. Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế.

4.5.2.3 Phân cấp đường và mô tả

❖ Phân cấp đường:

Dựa vào chức năng liên kết của các tuyến đường, chia làm 4 chức năng đường chính như bảng bên dưới:

Bảng 1- Phân loại đường theo chức năng

CHỨC NĂNG ĐƯỜNG	TÊN MẶT CẮT	BỀ RỘNG LỘ GIỚI	MẶT CẮT ĐIỂN HÌNH
ĐƯỜNG LIÊN KHU VỰC	Mặt cắt 1-1 (đường Võ Chí Công)	B = 38m (vĩa hè: 7,5m x 2 + mặt đường: 10,25m x 2 + dải phân cách: 2,5m) và dải cây xanh hai bên với bề rộng 100m mỗi bên (trong đó 50m x 2 thuộc phạm vi ranh giới nghiên cứu quy hoạch)	<p>1-1 ĐƯỜNG VÕ CHÍ CÔNG</p>
	Mặt cắt 2-1	B = 30m (vĩa hè: 7m x 2 + mặt đường: 7,5m x 2 + dải phân cách: 1m)	<p>2-1 ĐẠI LỘ CHÍNH (30m)</p>

ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC	Mặt cắt 2-2 (đường ĐH6B)	B = 35m (vĩa hè: 6m x 2 + mặt đường: 10,5m x 2 + dải phân cách: 2m)	
	Mặt cắt 2-3	B = 42m (vĩa hè: 7m x 2 + mặt đường: 10,5m x 2 + dải phân cách: 7m)	

ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC	Mặt cắt 2-4	<p>$B = 39m$ (via hè: $8m \times 2 +$ mặt đường: $10,5m \times 2 +$ phân cách: $2m$)</p>	
	Mặt cắt 2-5	<p>$B = 30m$ (via hè: $7,5m \times 2 +$ mặt đường: $7,5m \times 2$)</p>	
	Mặt cắt 2-6 (đường nối từ cầu Bình Dương đến đường Võ Chí Công)	<p>$B = 38m$ (via hè: $7,5m \times 2 +$ mặt đường: $10,5m \times 2 +$ phân cách: $2m$)</p>	

ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC	Mặt cắt 3-1	B = 31m (vía hè: 8,5m x 2 + mặt đường: 7m x 2)	
	Mặt cắt 3-1A	B = 30,5m (vía hè: 8,25m x 2 + mặt đường: 7m x 2)	
	Mặt cắt 3-2	B = 30m (vía hè: 8m x 2 + mặt đường: 7m x 2)	

ĐƯỜNG KHU VỰC	Mặt cắt 4-1	$B = 31\text{m}$ (via hè: $8\text{m} \times 2 +$ mặt đường: $7,5\text{m} \times 2$)	
	Mặt cắt 4-2	$B = 27\text{m}$ (via hè: $(4,5\text{m} +$ $8,5\text{m}) +$ mặt đường: $7\text{m} \times 2$)	
	Mặt cắt 4-3	$B = 28\text{m}$ (via hè: $(5,5\text{m} +$ $8,5\text{m}) +$ mặt đường: $7\text{m} \times 2$)	

ĐƯỜNG KHU VỰC	Mặt cắt 4-4	$B = 21m$ (vía hè: $3m \times 2$ + mặt đường: $7,5m \times 2$)	<p style="text-align: center;">MẶT CẮT 4-4 TỶ LỆ 1:200</p>
	Mặt cắt 4-5	$B = 20m$ (vía hè: $3m \times 2$ + mặt đường: $7m \times 2$)	<p style="text-align: center;">MẶT CẮT 4-5 TỶ LỆ 1:200</p>
	Mặt cắt 4-5A	$B = 20,5m$ (vía hè: $3,25m \times 2$ + mặt đường: $7m \times 2$)	<p style="text-align: center;">MẶT CẮT 4-5A TỶ LỆ 1:200</p>

	<p>Mặt cắt 4-6</p>	<p>B = 25,5m (vĩa hè: 5m x 2 + mặt đường: 7m x 2 + dải phân cách 1,5m)</p>	
<p>ĐƯỜNG PHÂN KHU VỰC</p>	<p>Mặt cắt 5-1</p>	<p>B = 20m (vĩa hè: 6m x 2 + mặt đường: 8m)</p>	
	<p>Mặt cắt 5-2</p>	<p>B = 18m (vĩa hè: 5m x 2 + mặt đường: 8m)</p>	

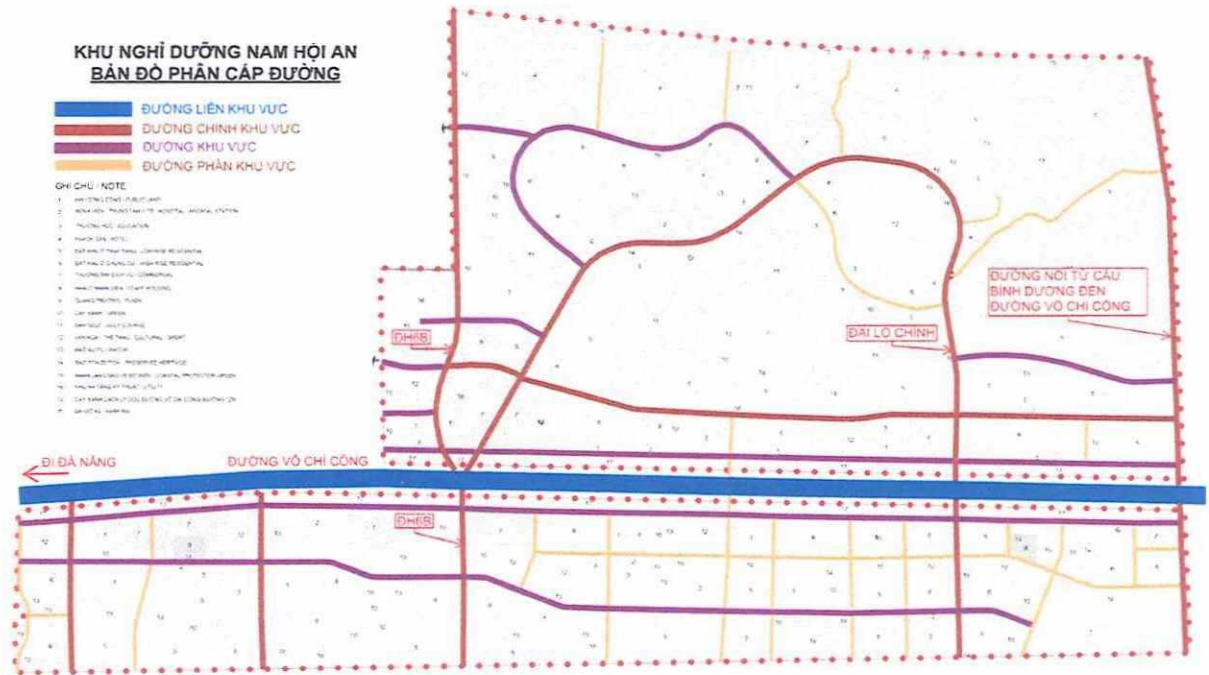


ĐƯỜNG PHÂN KHU VỰC	Mặt cắt 5-3	B = 13m (via hè: 3m x 2 + mặt đường: 7m)	
	Mặt cắt 5-4	B = 13,5m	
	Mặt cắt 5-5	B = 20,5m (via hè: 6,25m x 2 + mặt đường: 8m)	

15/11/2024

<p>ĐƯỜNG PHÂN KHU VỰC</p>	<p>Mặt cắt 5-6</p>	<p>B = 27m (vía hè: 10m x 2 + mặt đường: 7m)</p>	<p>5-6 (27 m)</p> <p>MẶT CẮT 5-6 TỶ LỆ 1:200</p>
	<p>Mặt cắt 5-7</p>	<p>B = 10m (vía hè: 2m x 2 + mặt đường: 6m)</p>	<p>5-7 (10 m)</p> <p>MẶT CẮT 5-7 TỶ LỆ 1:200</p>
	<p>Đường xe đạp hành lang biển</p>	<p>B = 3m (nằm trong vệt thứ 51m đến chỉ giới xây dựng nằm trong hành lang bảo vệ bờ biển 100m)</p>	<p>MẶT CẮT ĐIỂN HÌNH ĐƯỜNG XE ĐẠP (ĐƯỜNG HÀNH LANG BIỂN) (TYPICAL CROSS SECTION OF COASTAL ROAD)</p> <p>MỘT SỐ CHÚ Ý TRONG HÌNH LƯU Ý: BỜ BẢO VỆ BỜ BIỂN VÀ QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG ĐƯỢC THỰC HIỆN TRONG KHU VỰC HÀNH LANG BIỂN BẢO VỆ BỜ BIỂN.</p>

❖ **Mô tả:**



Hình 4.4 – Phân loại chức năng đường

Đường liên khu vực:

Đường Võ Chí Công (nằm ngoài ranh nghiên cứu quy hoạch) đóng vai trò đường liên khu vực, kết nối khu vực dự án với các trung tâm đô thị, dịch vụ khác như thành phố Đà Nẵng, thành phố Hội An, thành phố Tam Kỳ, sân bay Chu Lai.

Đường chính khu vực:

Gồm các trục đường Đông-Tây liên thông đồng bộ dự án với các khu vực còn lại của đô thị Duy Hải – Duy Nghĩa (huyện Duy Xuyên) và kết nối với xã Bình Dương thuộc huyện Thăng Bình. Trong đó có đường ĐH6B và đường nối từ cầu Bình Dương đi đường Võ Chí Công (Quốc lộ 14E nối dài)

Đường khu vực:

Chủ yếu gồm các trục đường Bắc – Nam liên thông giữa các khu chức năng của dự án, và giữa các khu chức năng bên trong dự án với khu vực lân cận dự án.

Đường phân khu vực:

Gồm các tuyến đường kết nối giữa các khu chức năng dự án với nhau, tính liên thông với khu vực bên ngoài thấp.

4.5.2.4 Thông kê đường

CẤP ĐƯỜNG	TÊN MẶT CẮT ĐƯỜNG	QUY MÔ LỘ GIỚI					CHIỀU DÀI ĐƯỜNG (m)	DIỆN TÍCH ĐƯỜNG (m ²)
		Via hè (m)	Mặt đường (m)	Dải phân cách (m)	Via hè (m)	Lộ giới (m)		
Đường liên khu vực	Mặt cắt 1-1	7,5	20,5	2,5	7,5	38	<i>Ngoài phạm vi nghiên cứu quy hoạch</i>	
Đường chính khu vực	Mặt cắt 2-1	7	15	1	7	30	4.100	123.000
	Mặt cắt 2-2	6	21	2	6	35	2.731	95.585
	Mặt cắt 2-3	7	21	7	7	42	718	30.156
	Mặt cắt 2-4	8	21	2	8	39	756	29.484
	Mặt cắt 2-5	7,5	15		7,5	30	681	20.430
	Mặt cắt 2-6	7,5	21	2	7,5	38	2.536	96.368
	Mặt cắt 3-1	8,5	14		8,5	31	1.941	60.171
	Mặt cắt 3-1A	8,25	14		8,25	30,5	961	29.311
	Mặt cắt 3-2	8	14		8	30	318	9.540
Đường khu vực	Mặt cắt 4-1	8	15		8	31	144	4.464
	Mặt cắt 4-2	4,5	14		8,5	27	312	8.424
	Mặt cắt 4-3	5,5	14		8,5	28	1.730	48.440
	Mặt cắt 4-4	3	15		3	21	8.373	175.833
	Mặt cắt 4-5	3	14		3	20	9.189	183.780
	Mặt cắt 4-A	3,25	14		3,25	20,5	3.420	70.110
	Mặt cắt 4-6	5	14	1,5	5	25,5	976	24.888
Đường phân khu vực	Mặt cắt 5-1	6	8		6	20	2.350	47.000
	Mặt cắt 5-2	5	8		5	18	8.401	151.218

Mặt cắt 5-3	3	7		3	13	1.264	16.432
Mặt cắt 5-4					13,5	440	5.940
Mặt cắt 5-5	6,25	8		6,25	20,5	845	17.323
Mặt cắt 5-6	10	7		10	27	762	20.574
Mặt cắt 5-7	2	6		2	10	254	2.540
TỔNG						53.202	1.271.010

4.5.3 Quy hoạch hệ thống cấp điện

4.5.3.1 Cơ sở tính toán:

- Bản đồ đo đạc khu vực thiết kế tỷ lệ 1/2000.
- Quy hoạch phân khu sử dụng đất Khu Nghỉ dưỡng Nam Hội An
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

4.5.3.2 Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:

- QCVN 07-5: 2016 / BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia - Công trình hạ tầng kỹ thuật - Cấp điện.
- QCVN 07-7: 2016 / BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia - Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Chiếu sáng
- QCVN 12: 2014 / BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt điện của nhà ở và công trình công cộng
- QCVN 01: 2019 / BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng
- TCVN 9206: 2012: Lắp đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế.
- 11 TCN-18-2006: Mã thiết bị điện - Yêu cầu chung
- 11 TCN-19-2006: Mã thiết bị điện - Hệ thống cấp điện
- 11 TCN-20-2006: Mã thiết bị điện - Thiết bị phân phối điện và trạm biến áp
- 11 TCN-21-2006: Mã thiết bị điện - Bảo vệ và Tự động hóa
- QCVN 06: 2020 / BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - An toàn cháy nổ của nhà và công trình xây

4.5.3.3 Chỉ tiêu cấp điện:

Theo quan điểm sẽ phát triển một khu vực với Casino, trung tâm thương mại và nhà ở đẳng cấp Quốc Tế, các chỉ tiêu công suất tiêu thụ điện được dự kiến để tính toán nhu cầu sử dụng như sau:

Loại đất	Hệ số phụ tải (VA/m ²)
Đất khu nhà ở thấp tầng	50
Đất khu nhà ở chung cư	60
Nhà ở nhân viên	50
Casino & Resort	100
Khách sạn/Resort	90
Thương mại	90
Văn hoá Thể thao	60
Bãi đỗ xe	50
Đường sá	2,5
Hạ tầng kỹ thuật	50
Cây xanh/Không gian mở	1,5
Sân gôn	50
Giáo dục	60
Y tế	60
Chợ	60
Hành chính	60
Đất bảo tồn di tích	2,5
Quảng trường	2,5
Trạm cứu hỏa, cấp cứu, cảnh sát	60

4.5.3.4 Nhu cầu cấp điện:

Loại đất	Diện tích đất m ²	Diện tích sàn m ²	Hệ số phụ tải VA/m ²	Tổng nhu cầu MVA
Biệt thự		2.038.843	50,00	101,94
Căn hộ		2.312.659	60,00	138,76
Nhà ở nhân viên		82.469	50,00	4,12
Casino +Hotel		189.545	100,00	18,95
Khách sạn		962.649	90,00	86,64
Thương mại		1.326.673	90,00	119,40
Văn hóa thể thao		153.627	60,00	9,22
Bãi đỗ xe		71.827	50,00	3,59
Giao thông	833.572		2,50	2,08
Công trình hạ tầng	126.645		50,00	6,33
Cây xanh	1.147.222		1,50	1,72
Sân golf		142.9	50,00	7,14

Giáo dục		187.276	60,00	11,24
Y tế		71.064	60,00	4,26
Chợ		38.012	60,00	2,28
Hành chính		87.582	60,00	5,25
Di tích	11.363		2,50	0,03
Quảng trường	25.221		2,50	0,06
Trạm cứu hỏa		11.991	60,00	0,72
Tổng cộng	2.144.023	7.677.117		523,76

Tổng nhu cầu tải điện trước hệ số: 523,76 MVA

Hệ số sử dụng: 0,8

Hệ số đồng thời: 0,7

Tổng nhu cầu tính toán: 294 MVA

4.5.3.5 Phương án cấp điện:

a. Nguồn điện 110kV:

Bố trí hai nguồn cấp song song:

Để nâng cao độ tin cậy cung cấp điện, đề xuất bố trí hai nguồn cung cấp điện 110kV đến trạm phát điện 110/22kV đề xuất cho sự phát triển toàn bộ dự án. Mỗi giai đoạn được cung cấp bởi trạm biến áp 110/22kV riêng phục vụ các tòa nhà trong giai đoạn. Mỗi trạm biến áp điện sẽ là loại trạm 110/22kV với các lộ cáp 22kV kép theo các tuyến khác nhau tới phòng máy biến áp của tòa nhà khách hàng để đạt được độ tin cậy cao. Trong trường hợp máy biến áp hỏng, máy còn lại sẽ có thể tiếp nhận 100% tải.

b. Cấp điện tới mặt bằng:

Cấp điện cho mặt bằng sẽ được lấy từ lưới điện Quốc gia Việt Nam. Việc thỏa thuận và ký kết hợp đồng cung cấp điện cho dự án sẽ được thương thảo với Công ty điện lực Quảng Nam và Tổng công ty điện lực Miền Trung (CPC).

c. Tuyến 110 kV tới mặt bằng:

Theo yếu tố kỹ thuật và giá thành, đề nghị cung cấp tuyến cáp 110kV tới các trạm biến áp 110/22kV trong khu vực dự án. Dự kiến Điện lực Quảng Nam sẽ xây dựng tuyến đường dây trên không 110kV tới vị trí cạnh hàng rào dự án, sau đó hạ ngầm để cấp tới trạm 110/22kV trong dự án. Vị trí và các yêu cầu đấu nối sẽ do Điện lực Quảng Nam và Tổng công ty điện lực Miền Trung thiết kế.

d. Trạm biến áp 110 /22kV trong mặt bằng:

Vị trí các trạm biến áp 110/22kV được thiết kế gần trung tâm các phụ tải để tối giảm các tuyến cáp 22kV tới các trạm biến áp 22/0.4kV. Vị trí chính xác sẽ được cân nhắc cùng với kiến trúc sư quy hoạch đô thị để phù hợp với quy hoạch tổng thể cũng như các yêu cầu thẩm mỹ. Quy mô chiếm đất chính xác của các trạm biến áp sẽ phối hợp cùng với Điện lực Quảng Nam và Tổng công ty điện lực Miền Trung.

e. Tuyến cáp chạy dọc đường Võ Chí Công (đường 129) :

Dự án có tuyến đường du lịch ven biển cắt dọc theo hướng Bắc-Nam. Tuyến cáp điện sẽ chạy trên vỉa hè (chiều rộng khoảng 7.5m) cả hai bên tuyến đường này. Không bố trí tuyến cáp đi trong phần 50m cây xanh cách ly. Các tuyến cáp sẽ chạy trong rãnh cáp, có ga kéo cáp. Để giảm thiểu ảnh hưởng của giao thông, các bó ống chờ bằng thép tráng kẽm (G.I) được bố trí tại một số điểm chiến lược băng qua đường Võ Chí Công (đường 129) để cho phép linh hoạt cáp luôn qua cho phù hợp với yêu cầu phát triển của quy hoạch tổng thể.

f. Lưới điện trung thế:

Hệ thống lưới điện 22kV trong dự án:

Hệ thống lưới điện trong Dự án sử dụng cáp ngầm trong hào cáp và hố kéo cáp. Lưới điện phân phối (trung thế) sử dụng điện áp 22KV.

g. Tuyến 22kV mạch kép và nguồn kép:

Mạng cáp điện 22kV được bố trí là mạch kép và nguồn kép (chôn trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường) tới các trạm biến áp 22/0.4kV. Mạng 22kV lựa chọn là mạng có khép vòng để đạt độ ổn định cao. Nếu Điện lực Quảng Nam và Tổng công ty điện lực miền Trung không cung cấp hệ thống mạng vòng này, sẽ bố trí phương án nhánh hở với 100% dự phòng. Khối lượng và kích cỡ cáp sẽ được xác định ở giai đoạn sau tùy theo xuất tuyến và nhu cầu phụ tải.

h. Trạm biến áp 22/0.4kV:

Vị trí của các trạm biến áp sẽ được lựa chọn gần trung tâm phụ tải với bán kính phục vụ không lớn quá để đảm bảo giới hạn tổn thất và gần với các tuyến đường để thuận tiện xây dựng.

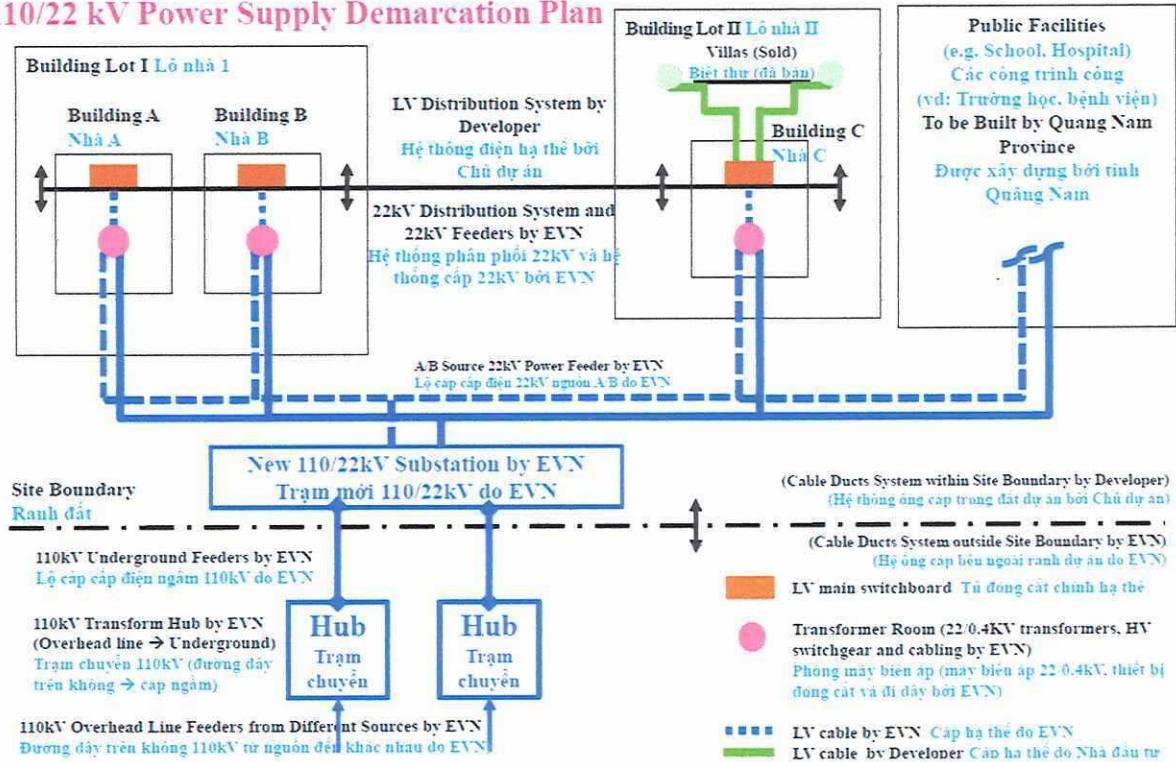
Để đảm bảo an toàn và mỹ quan cho dự án, các trạm biến áp 22/0.4kV sẽ được cân nhắc hợp khối trong các tòa nhà nếu điều kiện cho phép.

i. Lưới điện hạ áp :

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V cho các hộ tiêu thụ gồm các Casino, khách sạn, biệt thự, nhà liền kề, văn phòng và công cộng. Nguồn cấp hạ thế lấy từ ngăn hạ thế trạm 22/0.4kV.

j. Sơ đồ nguyên lý cấp điện

110/22 kV Power Supply Demarcation Plan



k. Hệ thống điện chiếu sáng đường:

Nhu cầu cấp điện cho hệ thống chiếu sáng tùy thuộc loại đèn chiếu sáng, yêu cầu thiết kế kiến trúc và thiết kế đường và về tổng thể tham chiếu tiêu chuẩn TCXDVN 259 : 2001 cho chiếu sáng nhân tạo đường phố:

- + Chiếu sáng đường 1 bên: 7kW/km
- + Chiếu sáng đường theo trục đường 2 bên : 15kW/km

Đường có mặt cắt lòng đường 12m trở lên bố trí cột đèn 2 bên, đường có mặt cắt lòng đường nhỏ hơn 10.5 m, bố trí cột đèn 1 bên.

Chiều cao cột đèn (5-11m) và loại cột đèn tùy theo thiết kế đường, cảnh quan, mỹ quan và các yêu cầu kỹ thuật khác. Bóng đèn dùng loại bóng natri-sodium cao áp công suất 70W~250W - 220V và/hoặc loại LED và sẽ được xác định chi tiết trong thiết kế thi công từng giai đoạn.

Một số tuyến đường như tuyến Đại lộ chính có thể bố trí thêm đèn cảnh quan ở giải phân cách giữa.

Nguồn điện cấp cho hệ thống đèn đường lấy từ nguồn hạ thế tại các trạm biến áp 22/0.4kV trong khu vực. Tủ điều khiển hệ thống đèn đường có khả năng điều khiển tự động đóng cắt đèn theo 2 chế độ: 18h-23h toàn bộ đèn sáng; 23h-6h tự động tắt 2/3 số đèn. Cấp điện chiếu sáng sử dụng cáp 0.6/1kV- Cu/XLPE/DSTA/PVC 4x25mm². hệ thống cấp điện chiếu sáng được chôn ngầm trực tiếp đất có bảo vệ.

Đối với các tuyến đường công cộng sẽ được bàn giao cho Cơ quan quản lý Nhà nước

vận hành và bảo trì. sẽ lắp công tơ đo đếm điện để phân tách chi phí dùng điện do Nhà nước trả.

4.5.4 Quy hoạch hệ thống cấp nước

4.5.4.1 Văn bản pháp lý. tiêu chuẩn thiết kế:

- Tuyển tập tiêu chuẩn xây dựng của Việt nam tập VI.
- QCVN 01:2019/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng của Bộ Xây Dựng.
- QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- Tiêu chuẩn Việt Nam QCVN-02:2009/BYT – Quy định kỹ thuật Quốc gia về chất lượng nước sinh hoạt.
- Tiêu chuẩn Việt Nam QCVN-14:2008/BTNMT – Quy định kỹ thuật Quốc gia về nước thải.
- Tiêu chuẩn Việt Nam TCXDVN 33:2006 cấp nước mạng lưới đường ống và công trình.
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 06: 2010 / BXD - An toàn cháy nổ
- Căn cứ tiêu chuẩn TCVN 2622-1995 phòng cháy chữa cháy.
- Căn cứ vào các văn bản. nghị định về bảo vệ môi trường của Bộ khoa học công nghệ và môi trường.
- Hướng dẫn tính toán lưu lượng dòng chảy nước thải (HKGESF). Báo cáo số: EPD / TP 1/05. Phiên bản 1.0. của Cục Bảo vệ Môi trường Hồng Kông.

4.5.4.2 Hiện trạng cấp nước:

Hiện tại khu vực thiết kế đã có hệ thống cấp nước nhưng chỉ mới đáp ứng được cho giai đoạn 1. Dân cư trong vùng chủ yếu sử dụng nguồn nước giếng đào, giếng khoan.

4.5.4.3 Các chỉ tiêu cấp nước:

Theo quan điểm sẽ phát triển một khu vực với khu vui chơi giải trí có thường. trung tâm thương mại và cách khu nhà ở. các chỉ tiêu dùng nước được dự kiến để tính toán nhu cầu sử dụng như sau:

Chỉ tiêu sử dụng đất	Tỉ lệ nhu cầu	Đơn vị	Tham khảo
Đất khu nhà ở chung cư	200	L/người	QCVN 01:2019/BXD
Casino & Resort	100	L/người	HKGESF (Table T-2)
Trung tâm thương mại	2	L/m ²	QCVN 01:2019/BXD
Văn hoá Thể thao	2	L/m ²	QCVN 01:2019/BXD
Giáo dục	20	L/học sinh	QCVN 01:2019/BXD

Sân golf	2	L/m ²	QCVN 01:2019/BXD
Hành chính	2	L/m ²	QCVN 01:2019/BXD
Cây xanh/Không gian mở	2	L/m ²	QCVN 01:2019/BXD
Đất bảo tồn di tích	2	L/m ²	QCVN 01:2019/BXD
Khách sạn/resort	1000	L/người	NWD Hotels & Resorts
Y tế	2	L/m ²	QCVN 01:2019/BXD
Chợ	2	L/m ²	QCVN 01:2019/BXD
Quảng trường	2	L/m ²	QCVN 01:2019/BXD
Nhà ở nhân viên	200	L/người	QCVN 01:2019/BXD
Bãi đỗ xe	2	L/m ²	
Hạ tầng kỹ thuật	2	L/m ²	QCVN 01:2019/BXD
Đất khu nhà ở thấp tầng	1000	L/người	NWD Hotels & Resorts
Đất trụ sở PCCC và cấp cứu y tế	2	L/m ²	
Mặt nước	0	L/m ²	

4.5.4.4 Nguồn nước:

- Nguồn nước được lấy từ đường ống cấp nước chính trên đường Võ Chí Công.
- Có thể sử dụng một phần nước tái chế (sau xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn loại A) để phục vụ một phần nhu cầu nước tưới cây, rửa đường.
- Ngoài ra có thể nghiên cứu sử dụng nguồn nước biển được xử lý qua công nghệ xử lý nước tiên tiến, hiện đại để phục vụ các hồ cảnh quan của dự án.

4.5.4.5 Nhu cầu dùng nước:

a) Nhu cầu cấp nước sinh hoạt

Land Use - Loại đất	Tổng diện tích XD cho GD 2- GD7	Tỷ lệ nhu cầu nước theo tiêu chuẩn	Tỷ lệ nhu cầu quy đổi	Nhu cầu nước sạch cho GD 2-GD7
	(GFA m ²)		(m ³ /GFA m ² /ngày.đêm)	(m ³ /ngày.đêm)
Đất khu nhà ở chung cư	2.312.659	200 L/người	0,0042	9.713
Thương mại	1.121.428	2 L/m ²	0,002	2.243
Giáo dục	187.276	20L/học sinh	0,0014	262
Hành chính	87.582	2 L/m ²	0,002	175
Khách sạn/Resort	962.649	1000L/người	0,008	7.701
Y tế	71.064	2 L/m ²	0,002	142

Chợ	38.012	2 L/m ²	0,002	65
Văn hóa Thể thao	153.627	200 L/người	0,002	307
Bãi đỗ xe	71.827	2 L/m ²	0,002	144
Đất trụ sở PCCC	11.991	2 L/m ²	0,002	24
Đất khu nhà ở thấp tầng	2.038.843	2 L/m ²	0,0039	7.951

Nhu cầu nước sạch (GD2 - GD7) : 28.728 m³/ngày.đêm

Nhu cầu nước sạch (GD1) : 1.425 m³/ngày.đêm

Nhu cầu nước tưới : 8.799 m³/ngày.đêm

Tổng nhu cầu cấp nước : 38.952 m³/ngày.đêm

+ Tổng nhu cầu dùng nước ngày trung bình cả khu là:

$Q_{tb} = 38.952 \text{ (m}^3\text{/ngày.đêm)}$

+ Nhu cầu dùng nước ngày lớn nhất: $Q_{max} = Q_{tb} \cdot K_{ng}$

Trong đó: $K_{ng} = 1,2$ là hệ số dùng nước không điều hoà ngày

$Q_{max} = 38.952 \times 1,2 = 46.742 \text{ (m}^3\text{/ngày.đêm)}$

+ Lưu lượng giờ dùng nước lớn nhất trong một giờ:

$K_h = \alpha_{max} \times \beta_{max}$ Hệ số dùng nước không điều hòa trong một giờ

$\alpha_{max} = 1,3$ Hệ số kể đến mức độ tiện nghi của công trình

$\beta_{max} = 1,12$ Hệ số kể đến số dân cư (bảng 3.2 TCXD 33-2006)

$K_h = 1,3 \times 1,12 = 1,56$

Ta có:

$Q_{max} = 46.742 \times 1,56 / 24 = 3.038 \text{ (m}^3\text{/h)} = 843 \text{ (l/s)}$

Nhu cầu cấp nước chữa cháy

Theo qui phạm cấp nước chữa cháy (TCVN 2622-1995). Điều 10.3 và Điều 10.4 đối với khu đô thị có diện tích >150ha và khu có số dân đến 50.000 người thì tính cho 2 đám cháy. Lưu lượng chữa cháy $Q_{cc} = 30 \text{ (l/s)}$. thời gian chữa cháy trong 3 giờ liên tục. Các trụ cứu hoả được bố trí trên vỉa hè và đảm bảo khoảng cách 150m giữa 2 trụ.

Lượng nước chữa cháy trong 3h liên tục: $W_{cc3h} = 2 \times 30 \times 3,6 \times 3 = 648 \text{ (m}^3\text{)}$

b) Tổ chức mạng lưới đường ống

- Mạng lưới tuyến ống chính được tổ chức theo mạng vòng để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục.

- Các đường ống phân phối vào từng công trình đơn vị được tổ chức theo sơ đồ mạng lưới cụt.

- Vật liệu ống cấp nước dùng ống HDPE dẻo miệng bát có đường kính từ $\phi 100$ - $\phi 250$. Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất 0.5m (khi ở trên hè) và 1m khi đi qua đường tính từ đỉnh ống đến mặt đất.

- Trên các đường ống nhánh phân phối nước vào các công trình đơn vị có bố trí tê chờ có nút bịt để đầu nối với ống cấp nước vào từng công trình đơn vị.

c) Tính toán thủy lực

- Mạng lưới đường ống cấp nước sẽ được tính toán thủy lực trong hai trường hợp:
 - + Trong giờ dùng nước lớn nhất
 - + Trong giờ dùng nước lớn nhất và có cháy xảy ra. Khi có cháy ta tính toán cho trường hợp cấp nước chữa cháy áp lực thấp. áp lực tại điểm bất lợi nhất khi có cháy là 10m. Số đám cháy xảy ra đồng thời lấy theo ở trên.
- Khi tính toán thủy lực cho mạng lưới trong giờ dùng nước lớn nhất ta toán hệ thống cấp cho nhà 4 tầng. áp lực tại điểm bất lợi nhất là 20m
- Các bước tính toán
 - + Xác định chiều dài tính toán cho mạng lưới: $l_{tt} = m.l_{thực}$ (m)
 - m: hệ số kể đến mức độ phục vụ của đoạn ống ($m \leq 1$)
 - $l_{thực}$: chiều dài thực của đoạn ống tính toán (m)
 - + Tính toán lưu lượng đơn vị dọc đường

$$q_{dv} = \frac{Q^{max}}{\sum l_{tt}} \text{ (l/s.m)}$$
 - + Tính toán lưu lượng dọc đường của từng đoạn ống

$$q_{dd} = l_{tt} \cdot q_{dv}$$
 - + Tính lưu lượng tại các nút và tính toán thủy lực chọn đường kính ống.

4.5.5 Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

4.5.5.1 Văn bản pháp lý. tiêu chuẩn thiết kế:

- QCVN 01:2019/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng của Bộ Xây Dựng.
- Tuyển tập tiêu chuẩn xây dựng của Việt nam tập VI.
- TCVN 3989:2012 Hệ thống tài liệu thiết kế cấp thoát nước. Mạng lưới bên ngoài
- TCXD 51: 2008 Thoát nước. Mạng lưới bên ngoài và công trình.
- TCVN 7957 : 2008 Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế.
- Cẩm nang tính toán thoát nước mưa năm 2018 - Sở dịch vụ thoát . SAR Hong Kong
- Hướng dẫn sử dụng SUDS 2015. CIRIA. Vương quốc Anh

*** Các tài liệu tham khảo:**

- Mạng lưới thoát nước – Hội cấp thoát nước VN - Chương trình cấp nước và vệ sinh UNDP/WB – Nhà xuất bản khoa học kỹ thuật 2001

- Thoát nước đô thị – Một số vấn đề về lý thuyết và thực tiễn ở Việt Nam - Nhà xuất bản xây dựng 2002.
- Các bảng tính toán thủy lực cống và mương thoát nước - Nhà xuất bản xây dựng 2003.

4.5.5.1 Hiện trạng hệ thống thoát nước mưa

Khu vực nghiên cứu hiện tại còn là bãi cát trắng, ruộng canh tác, đầm nuôi tôm, chưa có hệ thống thoát nước mưa, nước mưa chủ yếu chảy tràn trên mặt ruộng và theo hệ thống kênh mương đất thoát ra biển ở phía Đông và sông Thu Bồn ở phía Bắc.

4.5.5.2 Kiểu hệ thống thoát nước mưa

Theo quy hoạch chung thì hệ thống thoát nước của dự án riêng biệt hoàn toàn bao gồm hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.

4.5.5.3 Mạng hệ thống thoát nước mưa

a/ Hướng thoát nước

Lưu vực thoát nước mưa được tính toán chia làm các khu vực thoát:

- + Khu A thoát trực tiếp ra biển (theo hướng đã được phê duyệt tại QĐ 4388/QĐ-UBND ngày 12/11/2015 của UBND tỉnh Quảng Nam)
- + Khu B thoát ra nhánh sông về phía sông Thu Bồn.
- + Khu C phần lớn được thu gom qua tuyến cống ngầm chạy qua đường Võ Chí Công (đường 129) kết nối sang khu A rồi thoát ra biển. Một phần thoát qua khu B rồi thoát ra sông Thu Bồn.

b/ Quy hoạch thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa ở đây được thiết kế là tự chảy sử dụng cống tròn BTCT, công hộp BTCT đổ tại chỗ và rãnh BTCT, không có trạm bơm cưỡng bức trong hệ thống này.

c/ Tính toán thoát nước

Tính toán thủy lực hệ thống thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn

$$Q = q.F.\varphi \text{ (m}^3\text{/s)}$$

Trong đó:

Q: Lưu lượng tính toán (m³/s)

q: Cường độ mưa tính toán (l/s.ha)

F: Diện tích lưu vực thoát nước mưa (ha)

φ : Hệ số dòng chảy, phụ thuộc vào đặc điểm mặt phủ của lưu vực thoát nước lấy trung bình bằng 0.6

Cường độ mưa tính toán, tính theo công thức:

$$q = \frac{A(1 + C \lg P)}{(t + b)^n}$$

Với:

q: Cường độ mưa tính toán (l/s.ha)

p: Chu kỳ ngập lụt. chọn = 2-5 years

t: Thời gian mưa (phút). $t_{\max} = 180$ phút

A.b.C.n: Đại lượng phụ thuộc khí hậu tại địa phương

Lấy theo tài liệu *Phương pháp và kết quả nghiên cứu cường độ mưa tính toán ở Việt Nam*.

Ở khu vực Đà Nẵng:

A = 2170; C = 0,54; b = 10. n=0,65; P = 2

d/ Tính toán thủy lực đường ống

Công thức tính khả năng tiêu của hệ thống thoát nước mưa: Dùng công thức Manning của Mỹ

$$Q1 = \omega \cdot \frac{1}{n} \cdot R^{2/3} \cdot i^{1/2}$$

Trong đó: $Q1 = \omega \cdot v$ (m^3/s)

với ω : Diện tích mặt cắt ướt

R: Bán kính thủy lực

$R = \omega/P$ with - P với P là chu vi mặt cắt ướt

i: độ dốc thủy lực của đường ống

n: Hệ số lớp phủ của đường ống

n= 0.013 Cho kênh bê tông

n=0.03 Cho kênh đất. mái taluy cỏ

Rãnh chỉ thiết kế với chiều cao lớp bảo vệ từ 20 đến 30 % cho nên chỉ tính H = 70% độ sâu của dòng chảy.

$$\omega = 0.7 \times B \times H$$

B là bề rộng rãnh

H là chiều sâu rãnh

P là chu vi mặt cắt ướt

$$P = B + 2 \times 0.7 \times H$$

Bán kính thủy lực:

$$R = \frac{\omega}{P} + \frac{0.9 \cdot B \cdot H}{B + 2 \times 0.9 \cdot h}$$

e/ Các thông số kỹ thuật

- Độ dốc cống (rãnh) $I \geq 1/D(B)$

- Vận tốc tính toán nhỏ nhất 0.7m/s; max <10.0 m/s.

4.5.6 Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

4.5.6.1 Văn bản pháp lý và tiêu chuẩn thiết kế

- QCVN 01:2019/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng của Bộ Xây Dựng.
- Tuyển tập tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam tập VI.
- TCVN 3989:2012 Hệ thống tài liệu thiết kế cấp thoát nước. Mạng lưới bên ngoài
- TCVN 7957: 2008 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 6772-2000 Tiêu chuẩn chất lượng nước thải.

*** Tài liệu tham khảo**

- Mạng lưới thoát nước - Hội cấp thoát nước VN - Chương trình cấp nước và vệ sinh UNDP/WB - Nhà xuất bản khoa học kỹ thuật 2001
- Thoát nước đô thị - Một số vấn đề về lý thuyết và thực tiễn ở Việt Nam - Nhà xuất bản xây dựng 2002.
- Các bảng tính toán thủy lực cống và mương thoát nước - Nhà xuất bản xây dựng 2003.
- Bơm và trạm bơm thoát nước - Nhà xuất bản xây dựng 2002.

4.5.6.2. Kiểu thoát nước

Hệ thống thoát nước được thiết kế kiểu riêng biệt hoàn toàn bao gồm hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.

4.5.6.3. Tiêu chuẩn nước thải và lưu lượng

Nhu cầu nước thải của toàn khu khoảng 21.153m³/ngày.đ; tương đương 80% tiêu chuẩn cấp nước cho sinh hoạt:

Khu	Nhu cầu nước sinh hoạt m ³ /ngày.đêm	Nước thải m ³ /ngày.đêm
Khu A	STP giai đoạn 1	1.170
	19.265	15.412
Khu B	3.629	2.903
Khu C	5.834	4.668
		24.153

4.5.6.4. Tính toán mạng lưới thoát nước thải

a. Giải pháp thiết kế

- Toàn bộ nước thải sẽ được xử lý đảm bảo chất lượng loại A và đầu nối vào điểm xả thải theo các quy định của pháp luật về quản lý tài nguyên nước và môi trường.

- Lợi dụng triệt để địa hình để xây dựng hệ thống thoát nước tự chảy. đảm bảo thu được toàn bộ nước thải. tránh đào đắp nhiều. tránh trường hợp nước chảy vòng. giảm độ sâu chôn cống.
- Tất cả đường cống thoát nước phải chôn sâu dưới mặt đất ít nhất 0.7m (đi trên vỉa hè) và 1m (đi dưới lòng đường) tính từ đỉnh cống lên mặt đất.
- Vật liệu cống thoát nước là dùng cống BTCT H30. đúc ly tâm.
- Tại những vị trí độ sâu chôn cống đến 5m tính từ đỉnh cống đến mặt đất sẽ bố trí trạm bơm chuyên bậc để giảm độ sâu chôn cống.

b. Tính toán thủy lực

- Tính toán xác định lưu lượng nước thải
- Lưu lượng nước thải tính toán cho từng đoạn cống xác định theo công thức sau

$$Q_{tt} = q_0 * F * K_c \text{ (l/s)}$$

Q_{tt} : Lưu lượng tính toán (l/s)

F: Diện tích tính toán mà đoạn cống phục vụ (ha)

q_0 : lưu lượng đơn vị (l/ha)

Tiêu chuẩn nước thải tính bằng lượng nước cấp và lấy hệ số K chung là 0.8. (lấy theo bảng 3-2 TCXD 51: 2008).

Tính toán thủy lực. lựa chọn đường kính ống cống:

Đường kính ống thoát được tính toán trên cơ sở công thức thủy lực như sau:

$$Q = W * v \text{ (l/s)}$$

Q: Estimated discharge - Lưu lượng thoát (l/s)

W: Discharge section area of flow - Diện tích mặt cắt ướt của dòng chảy

v: Average flow speed - Vận tốc dòng chảy trung bình (m/s)

$$v = c * R^i$$

R: bán kính thủy lực phụ thuộc vào hình dạng tiết diện ống cống (m²)

i: Độ dốc đáy ống. với địa hình bằng phẳng thì độ dốc đáy ống nhỏ nhất được xác định theo $i_{min} = 1/d$ (d là đường kính ống cống mm)

c : Hệ số sêri có liên quan đến độ nhám thành ống và bán kính thủy lực xác định theo công thức:

$$C = \frac{1}{n} R^y$$

$$y = 2,5 n - 0,13 - 0,75 R(n - 0.1)$$

n: độ nhám thành cống

Dựa vào các công thức trên tính được đường kính ống và độ sâu đặt ống.

Toàn bộ qui hoạch phân chia lưu vực thiết kế hệ thống nước thải được thể hiện ở

các bản vẽ.

c. Trạm xử lý nước thải

Toàn dự án bố trí 04 khu vực Trạm xử lý nước thải với công suất như sau:

Trạm xử lý nước thải / STP	Công suất Trạm XL nước thải /Foul Demand (m3/ngày)	Vị trí trạm	Phân khu tương ứng với trạm XLNT
STP 1	1.170	Khu A	Giai đoạn 1 tại Khu A
STP 2 + 3	15.431	Khu A	Các giai đoạn còn lại của khu A
STP 4	4.295	Khu B	Khu B và một phần khu C
STP 5	3.257	Khu C	Khu C và một phần khu B
Tổng cộng	24.153		

4.5.6.5 Vệ sinh môi trường

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn sinh hoạt : 1,3 kg/người.ng.đ
- Chất thải rắn công cộng và dịch vụ : 20% chất thải rắn sinh hoạt
- Tỷ lệ thu gom : 100%
- Tỷ trọng chất thải rắn : 0,43 tấn/m³
- Bố trí các điểm thu gom rác gần các khu cây xanh tập trung để đảm bảo thẩm mỹ và cách ly. Chất thải rắn được thu gom vào thời gian thích hợp trong ngày để không ảnh hưởng đến hoạt động và mỹ quan khu vực.
- Việc thu gom rác thải sẽ do Đơn vị cung cấp dịch vụ vệ sinh môi trường đảm nhiệm và vận chuyển đến khu xử lý tập trung của khu vực, đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định.

4.5.7 Hệ thống thông tin liên lạc

4.5.7.1. Tiêu chuẩn áp dụng

- QCVN 01:2019/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng của Bộ Xây Dựng.
- Tuyển tập tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam tập VI.
- QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị
- QCVN 33:2011/BTTTT – Tiêu chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về lắp đặt hệ thống cáp viễn thông bên ngoài.
- Quyết định số 32/2012/QĐ-TTg phê duyệt quy hoạch phát triển viễn thông quốc gia

đến năm 2020.

4.5.7.2. Chỉ tiêu viễn thông

Loại đất	Đường điện thoại trực tiếp đề xuất (Điện thoại/m ² hay Điện thoại/đơn vị)	Tỉ số tổng đài đề xuất
Đất khu nhà ở thấp tầng	0,00233	0,2
Đất khu nhà ở chung cư	0,00467	0,2
Nhà ở nhân viên	0,0002	0,02
Khách sạn/Resort	0,0002	0,02
Thương mại	0,003	0,02
Văn hoá Thể thao	0,0002	1
Hạ tầng kỹ thuật	0,0001	1
Nhà CLB gân	0,0001	0,02
Giáo dục	0,0002	1
Y tế	0,0002	1

4.5.7.3. Ước tính cấp nguồn cấp cho dự án

Với mạng viễn thông băng thông rộng, ước tính toàn bộ dự án cần 8.400 cặp cáp quang đôi.

4.5.7.4. Phương án bố trí mạng viễn thông

Công ty cung cấp dịch vụ viễn thông sẽ có trách nhiệm cung cấp ống luồn cáp và hố cáp phù hợp với các tiện ích khác tới chân hàng rào dự án. Nhà đầu tư sẽ chịu trách nhiệm xây dựng hệ thống ống luồn cáp ngầm và hố kéo cáp trong dự án tới các lô đất. Công ty dịch vụ viễn thông sẽ cung cấp và lắp đặt cáp từ Trạm trung chuyển (PTS) tới phòng đặt thiết bị (TER) và thiết bị nối mạng bên trong các tòa nhà.

Cấu hình mạng hình sao và cáp ngầm chạy mạch vòng được áp dụng cho lập quy hoạch của dự án.

a/ Bố ống cáp và hố kéo cáp dọc theo tuyến đường Du lịch ven biển:

Dự án bị chia cắt bởi tuyến đường ven biển chạy dọc theo hướng Bắc-Nam. Cáp thông tin sẽ chạy trên vỉa hè tuyến đường (rộng 7.5m) ở hai bên. Không kéo cáp trong dải cây xanh phòng hộ rộng 50m. Cáp viễn thông sẽ luồn trong ống cáp và tới các hố kéo cáp. Để giảm thiểu tác động của xe cộ, tại một số điểm qua đường Võ Chí Công (đường 129), bố trí ống thép tráng kẽm G.I bảo vệ cáp đi qua đường để cho phép dây cáp chạy linh hoạt cho phù hợp với sự phát triển quy hoạch tổng thể.

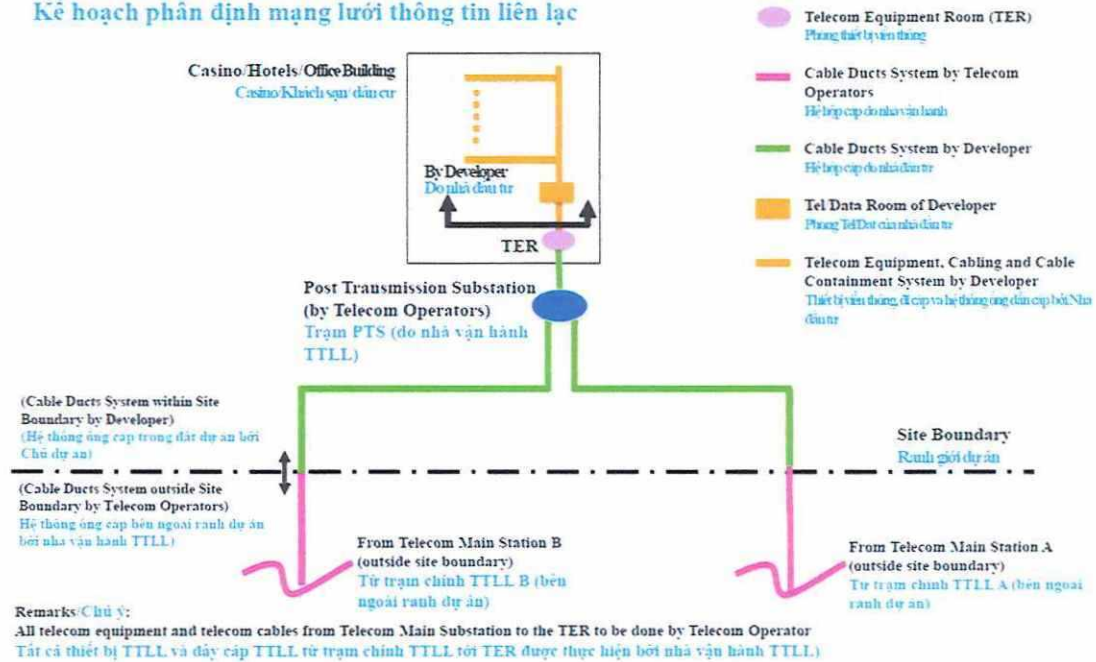
b/ Phân chia trách nhiệm giữa công ty dịch vụ viễn thông và nhà đầu tư cho Casino.

Khách sạn và văn phòng

Với Casino, khách sạn và văn phòng, công ty dịch vụ viễn thông sẽ chịu trách nhiệm tất cả cáp và thiết bị mạng tới phòng thiết bị TER (Phòng thiết bị viễn thông) của mỗi tòa nhà. Nhà đầu tư sẽ chịu trách nhiệm xây dựng hệ thống ống ngầm và hố ga kéo cáp trong

dự án tới lô đất. Hồ ga đấu nối sẽ được cung cấp tại ranh giới lô đất để xác định phạm vi đã hoàn thành của nhà đầu tư và nhà mạng.

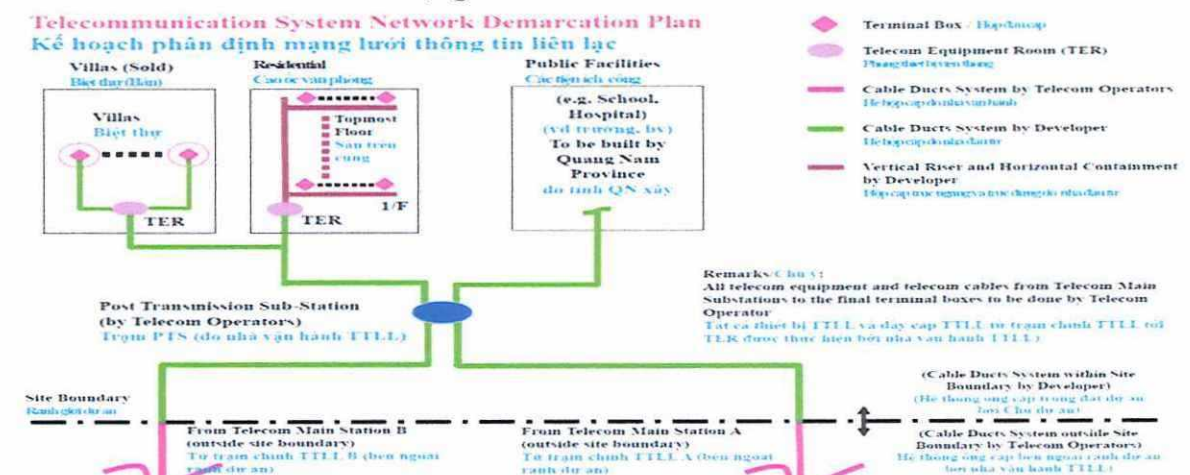
Telecommunication System Network Demarcation Plan
Kế hoạch phân định mạng lưới thông tin liên lạc



c/ Phân chia giữa nhà mạng và nhà đầu tư cho biệt thự, nhà thuê và dịch vụ công cộng:

Với biệt thự, nhà ở riêng biệt, công ty dịch vụ viễn thông sẽ chịu trách nhiệm tất cả cáp và thiết bị mạng tới phòng thiết bị TER và hộp nối tới từng căn hộ và biệt thự. Nhà đầu tư sẽ chịu trách nhiệm xây dựng hệ thống ống ngầm và hồ ga kéo cáp trong dự án tới lô đất. Hồ ga đấu nối sẽ được cung cấp tại ranh giới lô đất để xác định phạm vi đã hoàn thành của nhà đầu tư và nhà mạng.

Telecommunication System Network Demarcation Plan
Kế hoạch phân định mạng lưới thông tin liên lạc



4.5.7.5. Trạm phát PTS hiện trạng tại dự án

Có hai nhà cung cấp dịch vụ viễn thông là VNPT và Viettel được xác định là đang vận hành trạm phát PTS thuộc sở hữu của họ trong dự án. Do vậy, có thể cần thiết phải

di chuyển trạm PTS phù hợp với quy hoạch phát triển của dự án. Kế hoạch di chuyển sẽ được bàn thảo thống nhất giữa Nhà nước, Nhà mạng và Nhà đầu tư.

4.5.8 Tổng hợp đường dây đường ống

4.5.8.1 Mục đích và yêu cầu

- Quy hoạch chi tiết tổng hợp đường dây, đường ống nhằm đảm bảo sự hợp lý về bố trí mặt bằng và chiều sâu đặt các tuyến đường ống, tránh sự chồng chéo giữa các tuyến kỹ thuật, đảm bảo khoảng cách an toàn cho phép giữa các tuyến kỹ thuật cũng như tránh được sự khó khăn trong quá trình thi công và quản lý hệ thống kỹ thuật.

- Thiết kế quy hoạch tổng hợp đường dây đường ống căn cứ vào quy trình, quy phạm thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị TCN 82-81 của Bộ Xây dựng, đồng thời kết hợp với tình hình thực tế tại khu vực thiết kế quy hoạch.

4.5.8.2. Nguyên tắc thiết kế

- Ưu tiên bố trí các loại đường ống tự chảy, công kỹ thuật qua đường, đường ống có kích thước lớn và thi công khó.

- Đảm bảo khoảng cách tối thiểu theo tiêu chuẩn quy phạm giữa các đường dây đường ống với nhau và hạn chế giao cắt giữa các tuyến kỹ thuật.

- Bố trí tối đa hệ thống đường dây đường ống đi trên vỉa hè. Trường hợp vỉa hè quá hẹp thì hệ thống thoát nước mưa sẽ được bố trí dưới làn đường xe chạy. Độ sâu chôn ống phải đảm bảo theo quy định thiết kế.

4.6 Đánh Giá Môi Trường Chiến Lược

- Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014 được Quốc hội nước Cộng hòa Chủ nghĩa Việt Nam thông qua;

- Căn cứ Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo số 82/2015/QH13 ngày 25/6/2015 của Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

- Căn cứ Quyết định số 1333/QĐ-BTNMT ngày 29/7/2010 của BTNMT phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường “Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An 1.538 ha”;

- Căn cứ Quyết định số 1324/QĐ-BTNMT ngày 14/06/2016 của BTNMT phê duyệt báo cáo lập lại đánh giá tác động môi trường “Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An 985.5 ha”;

- Căn cứ Quyết định số 1203/QĐ-BTNMT ngày 19/05/2017 của BTNMT phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường “phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An, Giai đoạn 1-A: casino, khách sạn, căn hộ, nhà ở nhân viên”;

- Căn cứ Quyết định số 3946/QĐ-BTNMT ngày 28/12/2018 của BTNMT phê

duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường “phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An: Khu khách sạn và biệt thự du lịch, khu biệt thự du lịch, sân golf”.

Dự án Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An đã thực hiện công tác lập quy hoạch, lập dự án đầu tư và lập báo đánh giá tác động môi trường cho toàn dự án theo đúng quy định về luật bảo vệ môi trường. Qua các quá trình triển khai thực hiện và điều chỉnh quy hoạch, dự án cũng đã thực hiện và tuân thủ công tác lập điều chỉnh lại đánh giá tác động môi trường cho toàn dự án cũng như các giai đoạn dự án thành phần.

4.6.1 Dự báo đánh giá tác động xấu đối với môi trường khi lập điều chỉnh quy hoạch:

- Hiện trạng môi trường khu vực quy hoạch là rất tự nhiên: cây xanh tự nhiên, các giải pháp thải nước vệ sinh môi trường theo tự nhiên của nhân dân.

- Giai đoạn thi công dự án sẽ có tác động sau:

- + Khi giải phóng và san lấp mặt bằng
- + Xây dựng hệ thống đường, hệ thống công trình ngầm... cấp thải nước, cấp điện...
- + Xây dựng các công trình kiến trúc theo dự án. Quá trình thi công xây dựng sẽ làm thay đổi hệ sinh thái khu vực cây xanh bị chặt phá, bụi cát, bụi đất trong quá trình xây dựng, vận chuyển, rơi vãi, các khí SO₂, CO₂, NO của các thiết bị thi công thải ra, tiếng ồn của các máy móc, thiết bị thi công, nước thải nhất là nước mưa kéo theo bùn, đất, bụi, xăng dầu rơi vãi xuống ao hồ, sông suối, chất thải rắn, do thi công và chất thải sinh hoạt của công nhân gây ra.

- Giai đoạn đưa dự án vào hoạt động: Khi dự án đi vào hoạt động, người ở nhiều, môi trường chính là nước thải và rác thải. Quân bình 150-200 lít nước /người, 1-1.5 kg rác/người. Ngoài ra còn tiếng ồn, bụi khói của các phương tiện vận tải, các thiết bị làm lạnh, trong đó nhất là xe máy và ô tô chạy dầu, sự ô nhiễm này cũng là đáng kể. Một nguồn ô nhiễm đáng kể của khu vực này. Khi công trình đi vào hoạt động đó là bão lụt. Đây là khu vực hình thành do bão cát, là khu vực nhiều gió bão, đó là vấn đề cần quan tâm.

4.6.2 Đề xuất các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường:

❖ Các biện pháp trong giai đoạn thi công.

- + Trên cơ sở các khu vực quy hoạch cần có phương án thi công cuốn chiếu, gọn từng khu vực.
- + Không dàn trải khu vực nào cũng thi công làm sáo trộn môi trường khu vực cùng một lúc.

- Quá trình san nền, làm đường, vận chuyển vật liệu cần chọn các thiết bị thi công có chất lượng tốt, đảm bảo tiếng ồn và khói bụi ít.

- Có nội quy, quy định về che chắn bụi cho các thiết bị vận chuyển, cho các khu vực thi công, tưới nước làm ẩm bề mặt khi đầm nền.

- Trên công trường xây dựng cần tổ chức nơi ăn, nghỉ cho cán bộ công nhân viên hợp vệ sinh, xử lý chất thải bằng các phương pháp chôn, lấp, tự thấm theo các khu quy định và tổ chức thu gom tốt.

- Cần có quy định các hồ chứa thu gom nước mưa để lắng đọng cát bụi mới thải ra sông suối. Cấm không để nước mưa tự chảy trực tiếp xuống sông suối.

- Công trình xây dựng phải có nội quy thường xuyên kiểm tra đôn đốc cán bộ công nhân viên thực hiện tốt các biện pháp nhằm giảm thiểu môi trường, có chính sách khen thưởng phạt đích đáng. Về công tác đảm bảo môi trường trong thi công.

❖ Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong giai đoạn thực hiện dự án.

- Về thoát nước: Đây là khu nghỉ dưỡng du lịch yêu cầu môi trường cao, quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt đi riêng hoàn toàn. Nước thải sinh hoạt cần được xử lý theo quy định. Công trình xử lý nước thải có hệ thống thu gom và xử lý chung, đạt tiêu chuẩn theo QCVN 14-MT : 2015/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt. Có thể nghiên cứu áp dụng các công nghệ mới trong xử lý nước thải để đảm bảo xử lý hiệu quả và kinh tế.

- Về chất thải rắn: Tổ chức thu gom chất thải rắn theo các hộ sinh ra tập trung, như từng nhà ở, từng công trình công cộng, dịch vụ thương mại, trường học, bệnh viện ... các khu vui chơi công cộng, trục đường phố. Hợp đồng với công ty môi trường đô thị Hội An, thu gom trong Khu Nghỉ dưỡng Nam Hội An Không tổ chức các khu thu gom rác tập trung.

- Tổ chức các hình thức thu gom chất thải rắn nhằm giáo dục ý thức xây dựng, giữ gìn vệ sinh chung trong khu vực nhất là những nơi công cộng, bãi biển, công viên, cây xanh vườn hoa ...

- Về cây xanh: trong quy hoạch Khu Nghỉ dưỡng Nam Hội An đã bố trí các trục cây xanh dọc 2 bên đường. Cây xanh tập chung cần được tiến hành chọn các loại cây cao lá nhọn trồng dày xen kẽ với các cây tán lá bản rộng. Không những góp phần làm đẹp cảnh quan môi trường mà còn có tác dụng ngăn chặn tiếng ồn nhất là cát từ biển thổi vào, phương tram trồng cây ở khu vực quy hoạch là tận dụng tối đa các quỹ đất để trồng cây xanh tỷ lệ đất trồng cây xanh nên cao hơn theo quy định, các khu cây cảnh, cây thấp, hồ nước, thảm cỏ đặc biệt quan tâm tạo ra một khu vực du lịch xanh, sạch, đẹp, đặc thù của ven biển miền trung.

4.6.3 Những vấn đề chưa giải quyết trong đồ án quy hoạch:

Đã giải quyết tốt trong quy hoạch các vấn đề tổ chức không gian, phân khu chức năng. Thải nước mưa và nước thải, cây xanh cảnh quan mặt nước tạo ra một khu du lịch biển “xanh, sạch, đẹp” làm thay đổi tốt hơn môi trường hiện tại cả về môi trường và xã hội.

và môi trường cảnh quan. Bên cạnh đó còn những vấn đề mà quy hoạch này chưa giải quyết được, cần sự quan tâm đóng góp của toàn khu.

- Tổ chức thu gom chất thải rắn: Đơn vị cung cấp dịch vụ vệ sinh môi trường sẽ thu gom và vận chuyển đến trạm xử lý rác tập trung của khu vực.
- Quỹ đất dành cho các khu hồ sinh thái, thoát nước thải.
- Đầu tư xây dựng nguồn cung cấp nước ngoài công trình đảm bảo chất lượng tốt nhất.
- Vận động, giáo dục toàn dân tham gia bảo vệ môi trường của khu và toàn khu vực.

4.6.4 Các giải pháp quản lý, giám sát môi trường:

Bảo vệ môi trường là nhiệm vụ của mỗi người dân trong cộng đồng. Vì vậy công tác giáo dục, quản lý cần thực hiện thường xuyên, liên tục với các biện pháp cụ thể.

- Vận động tổ chức các phong trào trồng cây, bảo vệ cây xanh trong cũng như ngoài dự án. Nghiêm khắc đối với mọi hành vi làm ảnh hưởng đến môi trường.
- Thường xuyên quan trắc và giám sát chất lượng môi trường khu vực theo đúng quy định của luật bảo vệ môi trường. Đồng thời có các giải pháp xử lý, khắc phục hữu hiệu khi có các sự cố về môi trường của dự án.

4.7 Nguồn Vốn Đầu Tư

4.7.1 Cơ sở tính toán vốn đầu tư:

Tổng vốn đầu tư được xác định trong dự án bao gồm chi phí xây dựng, thiết bị, chi phí khác và dự phòng phí.

Nhu cầu vốn đầu tư cho việc thực hiện dự án được xác định trên cơ sở sau:

- Khối lượng công việc được xác định theo các chương trên của quy hoạch và các số liệu điều tra khảo sát tại hiện trường.
- Suất đầu tư xây dựng công trình số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2018.
- Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều luật thuế giá trị gia tăng.
- Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
- Nghị định 63/2014/NĐ-CP, ngày 26/6/2014 quy định chi tiết một số điều của luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.
- Nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 01/07/2016 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thuế giá trị gia tăng, luật thuế tiêu thụ đặc biệt và luật quản lý thuế.

- Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/8/2019 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
- Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 v/v Hướng dẫn thi hành Luật Thuế giá trị gia tăng.
- Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng.
- Thông tư số 210/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng.
- Thông tư số 209/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở.
- Thông tư số 258/2016/TT-BTC ngày 11/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định phê duyệt thiết kế phòng cháy và chữa cháy.
- Thông tư số 329/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số điều của nghị định số 119/2015/NĐ-CP ngày 13/11/2015 của Chính phủ qui định bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng.
- Thông tư hướng dẫn quyết toán vốn đầu tư số 64/2018/TT-BTC ngày 30/7/2018 của Bộ Tài chính.
- Thông tư số 16/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng.
- Thông tư số 20/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.
- Thông tư số 09/2019/NĐ-CP ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
- Thông tư số 15/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định đơn giá nhân công xây dựng.
- Quyết định Số: 3431/QĐ-UBND ngày 13/11/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc Ban hành Quy chế thực hiện dân chủ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.
- Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc Ban hành Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.
- Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 31/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam quy định đơn giá xây dựng nhà ở, vật kiến trúc, công trình, tài sản trên đất để

thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

- Một số hạng mục công trình tính toán trên cơ sở tham khảo tổng dự toán của các công trình tương tự đã được phê duyệt và thi công.

- Các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan khác.

4.7.2 Xác định vốn đầu tư:

4.7.2.1 Vốn đầu tư cố định:

Bao gồm:

1. Chi phí xây dựng
2. Chi phí thiết bị
3. Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư
4. Chi phí QLDA
5. Chi phí tư vấn
6. Chi phí khác
7. Chi phí dự phòng

4.7.2.2 Vốn dự phòng :

Là lượng vốn dự trù cho các khối lượng phát sinh do thay đổi thiết kế hợp lý theo yêu cầu của Chủ đầu tư được cấp có thẩm quyền chấp nhận. phần khối lượng phát sinh do các yếu tố không lường trước được. dự phòng do yếu tố trượt giá trong quá trình thực hiện dự án.

Đối với các dự án có thời gian thực hiện đến 2 năm: chi phí dự phòng được tính bằng 10% trên tổng chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác.

Đối với các dự án có thời gian thực hiện trên 2 năm. chi phí dự phòng được xác định bằng 2 yếu tố:

Dự phòng chi phí cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh được tính bằng 5% tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác.

Dự phòng chi phí cho yếu tố trượt giá được tính theo thời gian thực hiện dự án và chỉ số giá xây dựng đối với từng loại công trình theo từng khu vực xây dựng.

4.8 Ảnh Hưởng Của Điều Chính:

Quy hoạch 1/2000 điều chỉnh ảnh hưởng đến các gói đã được phê duyệt 1/500 ở giai đoạn 1:

Theo Quyết định 2760/QĐ-UBND ngày 30/8/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt cập nhật quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại Huyện Duy Xuyên và Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam (giai đoạn 1A). Cụ thể các gói đã được phê duyệt theo thông tin cụ thể như sau:

STT	Khu chức năng	Diện tích (ha)			Tỷ lệ
		Đất XD dự án	Cây xanh chuyên dụng	Tổng	%
1	Tuyến đại lộ chính (Gói 1)	14,06	0,00	14,06	11,05
2	Khu hạ tầng kỹ thuật (Gói 8)	4,33	0,00	4,33	3,40
3	Khu thương mại, vui chơi, casino và khách sạn nghỉ dưỡng (Gói 2)	14,70	2,26	16,96	13,33
4	Khu thương mại và căn hộ du lịch (Gói 3)	6,00	0,00	6,00	4,71
5	Khu sân golf giai đoạn 1 (Gói 6)	79,68	2,93	82,61	64,92
6	Khu nhà ở nhân viên (Gói 7)	3,29	0,00	3,29	2,59
	Tổng	122,07	5,19	127,26	100

Tuy nhiên, vì một số yêu cầu mở rộng tuyến đường Võ Chí Công (đường 129) và bổ sung thêm các tuyến đường công cộng tiếp cận biển, việc điều chỉnh sẽ ảnh hưởng đến một số gói xây dựng đã được phê duyệt tại Quyết định 2760/QĐ-UBND như sau:

Gói 1 – Tuyến đại lộ chính:

+ Giảm diện tích do mở rộng đường Võ Chí Công (đường 129), diện tích giảm từ 140.670 m² thành 137.426 m²

+ Chuyển chức năng đất cho 2 vị trí thành đất hạ tầng kỹ thuật tương ứng với vị trí tương ứng trong đồ án điều chỉnh 1/2000 là các lô "A-UTI11" (1.164 m²) và lô "A-UTI9" (1.084 m²) để dễ quản lý hệ thống hạ tầng đầu mối.

Gói 2: Khu thương mại, vui chơi, casino và khách sạn nghỉ dưỡng

Lý do ảnh hưởng và đề xuất điều chỉnh: dành diện tích đất để bổ sung thêm đường công cộng tiếp cận biển phục vụ cho lưu thông của dự án và nhu cầu đi bộ, xe thô sơ và xe điện của người dân:

+ Giảm diện tích đất xây dựng dự án của gói 2 tương ứng với các lô đất A-CAS1; A-HOT4; A-HOT6 trong đồ án điều chỉnh 1/2000 từ 147.038 m² thành 118.466 m²

+ Chuyển đổi công năng đất dọc ranh giới phía Bắc thành đất mặt nước lô “A-WAT11”.

+ Chuyển đổi chức năng đất dọc ranh giới phía Tây và phía Nam thành đất giao thông.

Gói 6: Khu sân golf giai đoạn 1

Lý do ảnh hưởng và đề xuất điều chỉnh: chuyển chức năng sử dụng đất một phần nhỏ từ đất sân golf thành vùng đệm kết nối với các khu vực lân cận.

+ Thay đổi diện tích đất xây dựng khu sân golf giai đoạn 1 từ 796.778 m² thành 770.713 m². tương ứng với các lô đất A-GOL; A-GOL1a; A-GOL1b trong quy hoạch điều chỉnh 1/2000 theo hiện trạng xây dựng; tổng diện tích sân golf được cân đối vào sân golf giai đoạn 2.

- Gói 8: Khu hạ tầng kỹ thuật:

Lý do ảnh hưởng và đề xuất điều chỉnh: Để phù hợp với chức năng của công trình xây dựng.

+ Chuyển đổi một phần đất hạ tầng thuộc gói 8 (A-UTI2) thành đất thương mại dịch vụ (A-COM8) với diện tích chuyển đổi là 26.616m².

CHƯƠNG V - KẾT LUẬN. KIẾN NGHỊ

5.1 Kết Luận

Đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000. khu Nghỉ dưỡng Nam Hội An là một bước thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của Tỉnh Quảng Nam. nhằm đáp ứng nhu cầu hình thành và phát triển một trong các khu du lịch cung cấp. đáp ứng nhu cầu của du khách trong tuyến Đà Nẵng - Mỹ Sơn - Hội An.

Quy hoạch Khu Nghỉ dưỡng Nam Hội An có sự gắn kết hài hòa và phù hợp với các dự án liên quan. Đảm bảo hình thành một khu Đô thị Nghỉ dưỡng gắn với các khu nhà ở và các cảnh quan thiên nhiên và thân thiện môi trường.

5.2 Kiến Nghị

Để triển khai được các bước tiếp theo của đồ án theo đúng tiến độ dự kiến. kính đề nghị UBND Tỉnh Quảng Nam cùng các cấp có thẩm quyền sớm thẩm định và phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Nghỉ dưỡng Nam Hội An.

Các dự án liên quan khác và các điểm đầu mối hạ tầng sẽ tác động và có sự ảnh hưởng lớn đến đồ án nói riêng và tổng thể định hướng phát triển vùng Đông tỉnh Quảng Nam nói chung.

Kính mong UBND Tỉnh Quảng Nam có kế hoạch triển khai. tạo điều kiện cho việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật được thuận lợi. để dự án Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An sớm hoàn thiện.

