

**THUYẾT MINH THIẾT KẾ ĐÔ THỊ
ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH PHÂN KHU (1/2000)
KHU NGHỈ DƯỠNG NAM HỘI AN,
HUYỆN DUY XUYỀN VÀ HUYỆN THĂNG BÌNH, TỈNH QUẢNG NAM**

Tư vấn kiến trúc quy hoạch nước ngoài: **WATG**

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

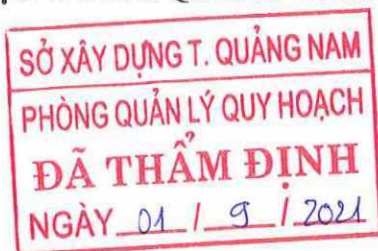
Tư vấn quy hoạch trong nước: **CÔNG TY TNHH MTV TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ
XÂY DỰNG ĐƯƠNG ĐẠI**



Quảng Nam, 2021

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
Phan Xuân Cảnh

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



CHỦ TỊCH
Võ Văn Hùng

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



STEVEN WOLSTENHOLME
DIRECTOR/GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THUYẾT MINH THIẾT KẾ ĐÔ THỊ
ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH PHÂN KHU (1/2000)
KHU NGHỈ DƯỠNG NAM HỘI AN,
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



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Quốc Bảo

MỤC LỤC

1. Mở đầu	3
1.1. Sự cần thiết phải thiết kế đô thị.....	3
1.2. Mục tiêu.....	3
1.3. Cơ sở pháp lý và nguyên tắc thiết kế.....	3
1.4. Nhiệm vụ	4
2. Đánh giá tổng quan về hiện trạng điều kiện tự nhiên, cảnh quan và kiến trúc địa phương của khu vực.....	4
3. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan đô thị.....	5
3.1. Định hướng bố cục tổng thể	5
3.2. Bố cục theo từng phân khu chức năng:.....	5
4. Khung thiết kế đô thị tổng thể.....	7
4.1. Hệ thống giao thông, các trục không gian chính.....	7
4.2. Không gian kiến trúc các khu chức năng đô thị.....	12
4.3. Hệ thống cây xanh, không gian mở.....	13
4.4. Các công trình điểm nhấn	15
5. Khung thiết kế các không gian chức năng đô thị.....	16
5.1. Mật độ xây dựng.....	16
5.2. Tầng cao xây dựng.....	17
5.3. Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông.....	20
5.4. Giải pháp tổ chức cảnh quan cây xanh, tiện tích đô thị.....	21

1. Mở đầu

1.1. Sự cần thiết phải thiết kế đô thị

- Mỗi đô thị đều có một quá trình hình thành và phát triển riêng, liền mạch từ quá khứ đến tương lai, phản ánh tất cả mọi mặt từ điều kiện tự nhiên, đến lịch sử văn hóa phát triển đô thị qua từng giai đoạn. Phát triển đô thị là một tất yếu của sự phát triển xã hội loài người, từng giai đoạn với nhận thức của chủ thể xã hội là con người đã xây dựng đô thị và giải quyết các nhu cầu xã hội theo định hướng nhất định để phục vụ cho lực lượng sản xuất, ở các đô thị hiện đại đều thấy sự kế thừa khi phát triển.

- Để bảo vệ đô thị cũ, phát triển đô thị mới thì không thể thiếu sự quan tâm đến thiết kế đô thị.

- Thiết kế đô thị là cầu nối giữa thiết kế quy hoạch và nhà quản lý đô thị, giúp cho nhà quản lý nắm bắt cụ thể hơn về các quy định chi tiết, các chỉ dẫn và hình dung trực tuyến bằng các cách diễn giải khoa học và hợp lý.

- Ngoài các quy định quản lý quy hoạch xây dựng là các quy định mang tính chất quy định tổng quan nhưng chưa đề cập sâu vào vấn đề cụ thể khi triển khai và hình thành mỗi đô thị một sắc thái đặc trưng riêng. Thiết kế đô thị sẽ giải quyết vấn đề chi tiết đó sao cho đảm bảo môi trường đô thị bền vững, cấu trúc đô thị ổn định, dung hòa được giữa cái cũ và cái mới, giữa các khu đô thị đặc trưng và các khu đô thị hiện đại.

1.2. Mục tiêu

- Xây dựng một không gian đô thị hiện đại được đầu tư đồng bộ nhằm thỏa mãn các điều kiện về môi trường xanh – sạch – đẹp, hấp dẫn đầu tư.

- Đề xuất ra các nguyên tắc thiết kế mang tính khống chế và định hướng làm căn cứ cho các bước nghiên cứu triển khai thiết kế công trình.

- Đề xuất các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị.

1.3. Cơ sở pháp lý và nguyên tắc thiết kế

1.3.1. Cơ sở pháp lý

- 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.

- Quy chuẩn Việt Nam 01:2019/BXD về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Quyết định 866/QĐ-UBND ngày 31/3/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt 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.

1.3.2. Nguyên tắc thiết kế

- Đảm bảo tuân thủ 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.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa giữa khu đô thị xây dựng mới và các khu vực cải tạo, chỉnh trang lân cận.
- Tạo lập các đặc trưng đô thị, hình thành khu đô thị có bản sắc riêng đặc trưng của một khu đô thị nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế.
- Hình thành môi trường sống và sinh hoạt thân thiện với môi trường có tính bền vững cao.
- Tôn trọng các giá trị thiên nhiên sẵn có, kết hợp hài hòa giữa giải pháp kiến trúc và môi trường tự nhiên. Không làm ảnh hưởng đến cơ cấu, chỉ tiêu sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của đồ án đã được duyệt.

1.4. Nhiệm vụ

- **Nhiệm vụ 1:** đánh giá tổng quan về hiện trạng điều kiện tự nhiên cảnh quan và kiến trúc địa phương của khu vực.

- **Nhiệm vụ 2:** Xây dựng khung tổng thể thiết kế đô thị (hình ảnh đô thị) dựa trên 5 yếu tố hình thành đô thị của Kenvin Lynch, gồm:

+ Tuyến và trục (Lưu tuyến): các trục giao thông có không gian đóng góp vào bộ mặt đô thị, các trục kết nối các phân khu chức năng đô thị, các khu dân cư.

+ Diện (khu vực): là những khu vực có đặc trưng hình thái và công năng sử dụng đồng nhất, gồm các không gian công cộng, không gian mở, trung tâm thương mại, du lịch nghỉ dưỡng, các khu ở của đô thị.

+ Cạnh biên: là giới tuyến phân định, chuyển tiếp không gian khu vực lập quy hoạch với các khu vực giáp ranh lân cận.

+ Điểm nhấn (cột mốc): là một ký hiệu trong đô thị, mang tính dẫn hướng, tạo sự hiểu biết về phương hướng vị trí trong đô thị hoặc một khu vực, cụ thể ở đây là các đặc điểm tự nhiên, công trình kiến trúc mang tính hình tượng đặc trưng của đô thị.

+ Điểm (nút): được gọi là hạt nhân đô thị. Đây là những điểm quan trọng mà người dân đô thị đi qua hàng ngày, tập trung một số công năng nhất định. Đại đa số các nút là những nơi giao cắt của các tuyến giao thông chính. Khác với điểm nhấn thường là một công trình, nút là một không gian.

- **Nhiệm vụ 3:** Xây dựng khung thiết kế đô thị các không gian đô thị, trong đó nội dung chính bao gồm các không chế chính về sử dụng đất, hình thái xây dựng và hướng dẫn chung về thiết kế đô thị.

+ Khung thiết kế đô thị nhằm tạo điều kiện thuận lợi chủ động về tổ chức không gian cho từng khu vực cụ thể trong khu đô thị do đó sẽ xác định các không chế về mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi và định hướng về hình thái kiến trúc đặc trưng nên được lựa chọn, để tạo ra không gian hài hòa giữa các khu chức năng.

- **Nhiệm vụ 4:** Xây dựng quy định quản lý hướng dẫn quy hoạch và xây dựng về kiến trúc cảnh quan, làm công cụ quản lý kiến trúc - cảnh quan, phê duyệt quy hoạch chi tiết, cấp phép đầu tư và xây dựng.

2. Đánh giá tổng quan về hiện trạng điều kiện tự nhiên, cảnh quan và kiến trúc địa phương của khu vực

- **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.

- **Hệ thống mặt nước:** trong khu vực lập quy hoạch không có diện tích mặt nước nào lớn, qua khu vực có một số hành lang thoát lũ trong mùa mưa, trong đó lớn nhất là khe Thủy.

- **Các khu vực cảnh quan:** 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 hoa màu, thiên nhiên đẹp đầy nắng và gió, phù hợp với việc quy hoạch xây dựng khu du lịch biển.

- Về nhà ở: 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.

3. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan đô thị

3.1. Định hướng bố cục tổng thể

- 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.

3.2. Bố cục theo từng phân khu chức năng:

- Khu A: nằm ở phía Đông của tuyến đường Võ Chí Công

+ Trên đường Võ Chí Công hướng từ 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...

+ Điểm nhấn của khu A bao gồm các công trình cao tầng như tổ hợp vui chơi có thưởng, các khách sạn, trung tâm thương mại dịch vụ và các không gian mở như sân golf 36 lỗ, các khu công viên giải trí, khu công viên thể thao bao quanh các hồ nước lớn ở vị trí trung tâm. Các công trình, không gian điểm nhấn này được liên kết bởi trục đường đại lộ chính sẽ làm định hướng phát triển cho các khu nhà ở, biệt thự nghỉ dưỡng (resort) 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, theo 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: phía Bắc khu vực phía Tây đường Võ Chí Công

+ 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, gắn với các nhóm ở thấp tầng cùng một số nhóm ở cao tầng tạo điểm nhấn.

+ Phía Tây của tuyến đường Võ Chí Công 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 ở, 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: phía Nam khu vực phía Tây đường Võ Chí Công

+ Tuyến đường giao thông kết hợp trục cây xanh cảnh quan ở phía Tây và song song tuyến đường gom dọc đường Võ Chí Công kéo dài từ ranh giới phía Nam dự án kết nối với dòng kênh của khu B ở phía Bắc sẽ định hướng phát triển không gian của khu B. Phía Đông dọc đường song hành đường Võ Chí 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 cao tầng. Phía Tây sẽ chủ yếu là các khu vực xây dựng thấp tầng như đất công cộng, nhà ở thấp tầng, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

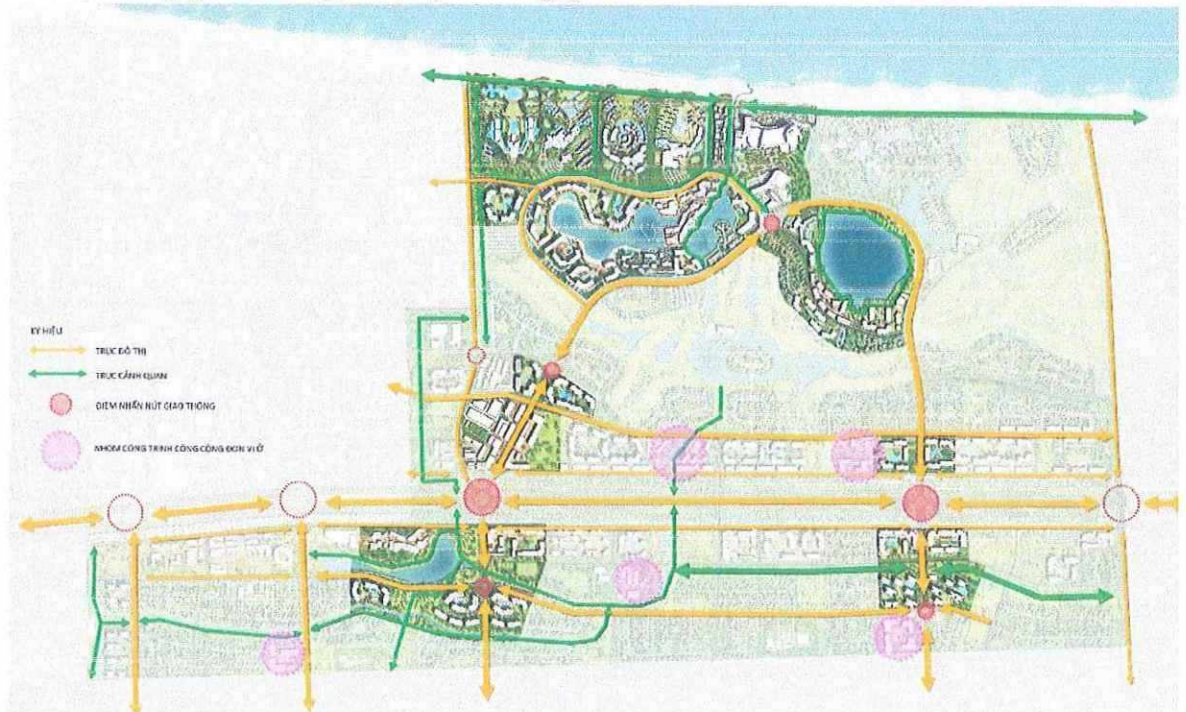
+ Tất cả các mặt phố trên các trục đường được quy hoạch hài hoà về công trình, tầng cao, hình thức kiến trúc tạo ra các điểm nhấn cho các khu căn hộ, nhất là tại các trung tâm khu vực, đơn vị ở... kết hợp hài hoà với cây xanh tạo thành một khu đô thị du lịch.

4. Khung thiết kế đô thị tổng thể

KHUNG THIẾT KẾ ĐÔ THỊ



4.1. Hệ thống giao thông, các trục không gian chính



Sơ đồ tổ chức các trục chính đô thị

4.1.1. Hệ thống giao thông

- Được tổ chức trên quan điểm: Hiệu quả và an toàn; đa dạng và kinh tế, phù hợp đặc thù của khu đất lập quy hoạch.

- Hệ thống giao thông được tổ chức thành tầng bậc gồm hệ thống đường giao thông nội bộ khu ở và giao thông đô thị.

- Ngoài chức năng giao thông, trục đại lộ chính kết hợp với các trục chính khác của đô thị còn có chức năng tạo cảnh quan đô thị, tạo nên hình ảnh đặc trưng của khu đô thị so với các khu đô thị khác.

- Hệ thống giao thông nội bộ khu ở: hình thành nên các tuyến không gian trong các nhóm nhà ở, được tổ chức với vỉa hè rộng và trồng cây bóng mát để tạo môi trường cảnh quan hấp dẫn.

4.1.2. Trục không gian đô thị chính

a) Trục giao thông chính

- Đường liên khu vực

Đường Võ Chí Công: lộ giới 38m và mảng cây xanh cách ly 100m mỗi bên là tuyến 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 ĐH6B: lộ giới 35m là tuyến đường kết nối khu vực phía Đông và phía Tây của đường Võ Chí Công.

Đường nối từ cầu Bình Dương đến đường Võ Chí Công: lộ giới 38m là tuyến đường chính Đông – Tây kết nối dự án với Quốc lộ 1A về phía Tây khoảng 8 km.

Trục đại lộ chính: là đường nội bộ chính trong khu vực dự án, kết nối đường Võ Chí Công đến các khu chức năng trong khu vực dự án.

- Đường chính khu vực

Đường nằm phía Đông và song song với đường gom dọc đường Võ Chí Công (kí hiệu 3-1) lộ giới 31m: kết nối các khu chức năng dọc đường Võ Chí Công của khu A theo hướng từ Bắc đến Nam.

- Đường khu vực

Đường kí hiệu 4-3 lộ giới 28m: là trục kết nối các khu khách sạn, nghỉ dưỡng dọc biển và các khu ở cao tầng với đại lộ chính.

b) Trục không gian cảnh quan chính (trục cảnh quan mềm)

- Trục không gian hành lang dọc biển với các khu phát triển khách sạn/resort với mật độ xây dựng thấp, kết hợp công trình cao tầng làm điểm nhấn. Không gian công cộng được bố trí đan xen giữa đường đi bộ, xe đạp kết hợp với mảng xanh dọc biển cùng với các không gian công cộng được tổ chức tại các điểm cuối của đường xuống biển tạo nên không gian mở thư giãn ngắm biển và các hoạt động thể thao trên biển.

- Trục cảnh quan mặt nước và phố thương mại: là một trong các không gian cảnh quan chủ đạo của dự án. Các khu chức năng nhà ở, thương mại, không gian công cộng được bố trí quanh các hồ nước tạo nên trục cảnh quan đa dạng và môi trường đô thị trong lành.

- Trục thương mại cửa ngõ phía Bắc: là các công trình thương mại với kiến trúc độc đáo kết hợp các không gian mở liền kề tạo nên một không gian đa dạng hình thức cảnh quan.

- Trục cảnh quan dọc theo dòng kênh ngoài chức năng chính là thoát nước chính cho khu vực còn là mảng không gian cảnh quan mềm liên kết các không gian mở khác của khu đô thị.

- Tương tự dòng kênh, tuyến đường giao thông kết hợp trục cây xanh cảnh quan ở khu C song song phía Tây đường song hành Võ Chí Công kéo dài từ ranh giới phía Nam dự án kết nối với dòng kênh của khu B ở phía Bắc ngoài chức năng thoát nước chính cho khu C còn là trục cảnh quan mềm liên kết các không gian mở của khu C.

4.1.3. Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính

Các công trình xây dựng trên các trục cảnh quan chính được quy định như sau:

- 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.

- 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.

- 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.

4.1.4. Trục cảnh quan dọc biển

Trục cảnh quan dọc biển bao gồm các khu phát triển khách sạn/ resort với mật độ xây dựng thấp, kết hợp công trình cao tầng làm điểm nhấn. Không gian công cộng được bố trí đan xen giữa đường đi bộ, xe đạp kết hợp với mảng xanh dọc biển cùng với các không gian công cộng được tổ chức các điểm cuối của đường xuống biển tạo nên không gian mở thư giãn ngắm biển và các hoạt động thể thao biển đa dạng.



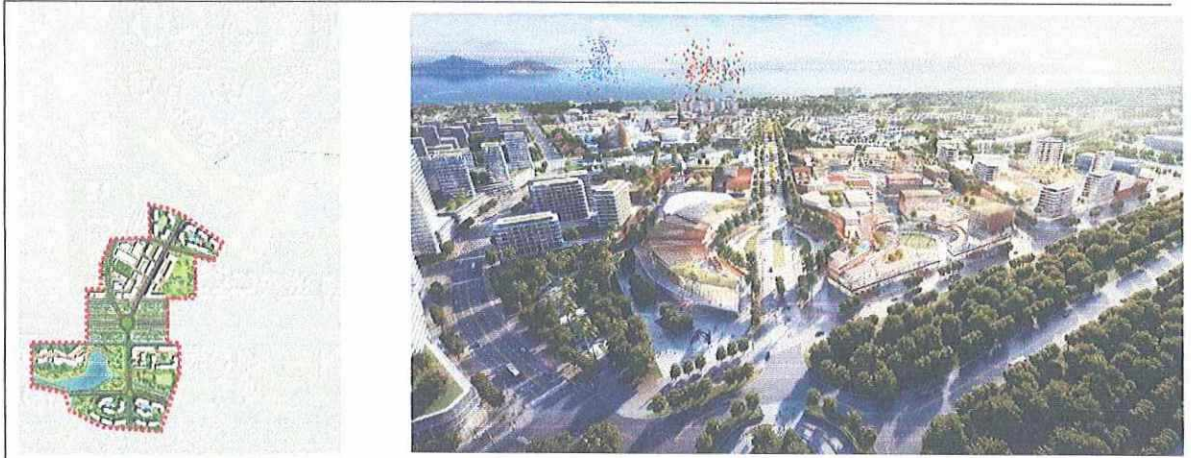
Minh họa không gian kiến trúc cảnh quan dọc biển

4.1.5. Các nút giao thông chính

- Các nút giao thông chính là những điểm quan trọng mà người dân đô thị đi qua hàng ngày, tập trung một số công năng nhất định. Cụ thể trong khu vực lập quy hoạch, 2 nút giao thông quan trọng nhất chính là khu vực cửa ngõ phía Bắc và phía Nam của khu đô thị tương ứng với 2 nút giao cắt giữa đường Võ Chí Công và trục đại lộ chính của khu đô thị.

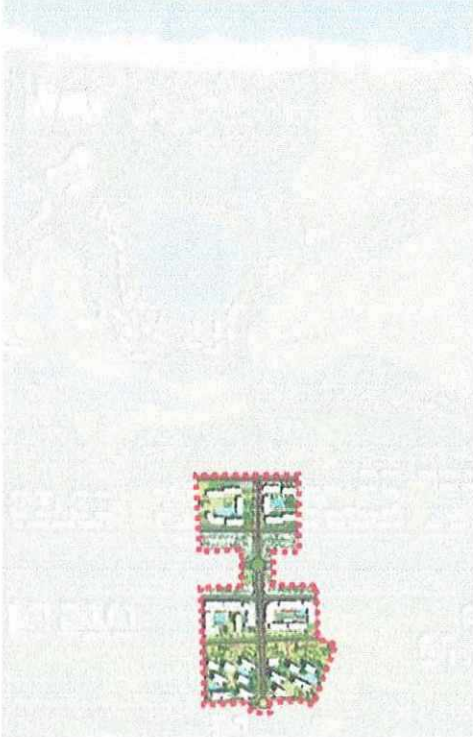
- Khác với điểm nhân thương là một công trình, nút là một không gian, mang tính định hướng. Đây là nhân tố quan trọng để nhận biết đô thị. Tổ chức các không gian cửa ngõ này thành những không gian đặc trưng riêng, định hướng tiếp cận khu đô thị trên tuyến đường Võ Chí Công – là tuyến giao thông đối ngoại cấp vùng xuyên qua khu đô thị.

- Trục thương mại cửa ngõ phía Bắc là khu vực nút giao thông vòng xuyên đường Võ Chí Công, đường ĐH6B và đường đại lộ chính. Đây là không gian tiếp đón du khách trên tuyến đường Võ Chí Công hướng từ Đà Nẵng vào, gồm các công trình thương mại điểm nhấn với kiến trúc độc đáo kết hợp nhiều không gian mở với các biểu tượng đặc trưng của khu đô thị.



Trục thương mại khu vực cửa ngõ phía Bắc

Khu vực cửa ngõ phía Nam là khu vực nút giao thông giữa đường Võ Chí Công và đường đại lộ chính, gồm các công trình cao tầng tạo điểm nhấn với các khoảng lùi phù hợp kết hợp không gian cảnh quan đường phố tối đa hóa các mảng xanh đô thị.



Khu vực cửa ngõ phía Nam

4.2. Không gian kiến trúc các khu chức năng đô thị

4.2.1. Các không gian trung tâm đô thị

- Các công trình công cộng phục vụ đô thị, các công trình phát triển thương mại dịch vụ bố trí trên các trục giao thông chính, đặc biệt là tại các nút giao thông giữa các trục chính, khuyến khích bố trí tập trung, tổ hợp thành những công trình lớn tạo điểm nhấn cho đô thị, tạo khoảng lùi trước mỗi công trình để tổ chức không gian xanh kết hợp với không gian cho người đi bộ, bãi đỗ xe phù hợp với tính chất từng công trình tạo không gian đô thị mới hiện đại, kang trang, đa chức năng.

- Hình thành các khu ở mới với hai loại hình nhà ở: nhà ở chung cư, nhà ở thấp tầng (biệt thự, nhà liên kế, shophouse....) với nhiều diện tích lô đất khác nhau, phù hợp với nhiều đối tượng sử dụng, liên hệ thuận tiện với trung tâm thương mại dịch vụ và công trình công cộng cấp khu ở như: trường mầm non, điểm sinh hoạt cộng đồng, cây xanh vườn hoa khu ở,.....để phục vụ nhu cầu sinh hoạt, giải trí, giao lưu cộng đồng của người dân trong khu vực, đảm bảo bán kính đi lại thuận tiện, an toàn. Các công trình công cộng khu ở khuyến khích xây dựng với mật độ thấp, đồng bộ về hình thức kiến trúc, góp phần với các mảng xanh tạo thành không gian mở cho từng nhóm nhà ở. Khu vực nhà liên kế được tổ chức tập trung mật độ cao chủ yếu dọc theo tuyến cảnh quan chính với hình thức ở kết hợp thương mại dịch vụ, cùng với các công trình thương mại dịch vụ tại các nút giao thông tạo nên diện mạo khu phố thương mại của đô thị. Các khu ở nhà vườn, biệt thự chủ yếu bố trí kết hợp với mảng xanh đô thị, khu, nhóm nhà ở tạo thành nhóm nhà ở mật độ thấp của khu đô thị.

4.2.2. Thiết kế hình thức kiến trúc chủ đạo

a) Công trình nhà ở thấp tầng

- Bao gồm các hình thức nhà ở liên kế, biệt thự, shophouse...

- 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 sặc 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.



Mình họa không gian nhà ở thấp tầng

b) Công trình nhà ở cao tầng và thương mại dịch vụ

Công trình cao tầng là khu vực tập trung người đông đúc, chính vì 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 chuyển 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.



PHẦN KHU NHÀ Ở CHUNG CƯ

Minh họa không gian khu nhà ở chung cư

c) Công trình công cộng

- Các công trình cơ quan, hành chính: nên hợp khối liên cơ quan để có được những công trình quy mô lớn, tạo bộ mặt đô thị. Các công trình này thường dùng những tông màu sáng (trắng, trắng xám, vàng kem, ...) làm chủ đạo, kết hợp những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình.

- Tổ chức thiết kế công trình có nhiều không gian mở. Cây xanh đạt tối thiểu 30%.
- Tổ chức sân, bãi đậu xe đảm bảo phục vụ đủ nhu cầu sử dụng, bố trí vịnh tránh xe, không sử dụng lòng đường, vỉa hè đậu xe và thiết kế lối vào hợp lý. Đảm bảo không gây ách tắc giao thông khu vực.

- Hình thức kiến trúc: có tính riêng biệt phù hợp với chức năng của công trình. Loại hình kiến trúc này sẽ góp phần tạo sự lồng ghép trong sự đa dạng loại hình kiến trúc, góp phần trong việc tạo bản sắc, tính đặc trưng và sự tương phản có ý đồ của khu vực quy hoạch.

- 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 khuôn viên các công trình công cộng là cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc.

4.3. Hệ thống cây xanh, không gian mở

a) Chức năng các không gian mở trong khu vực nghiên cứu

- Hệ thống cây xanh không gian mở trong khu đô thị gồm:
- + Cây xanh chuyên dụng dọc bờ biển, dọc hai bên đường Võ Chí Công.

+ Cây xanh dạng tuyến: dọc theo các tuyến đường tỉnh dọc theo ranh giới khu đô thị, làm không gian đệm, chuyển tiếp giữa khu vực lập quy hoạch và khu vực giáp ranh lân cận; dọc theo các hành lang thoát lũ của đô thị.

+ Cây xanh tập trung: là các quảng trường, công viên cấp đô thị, các không gian cây xanh kết hợp với hồ nước tập trung ở lõi trung tâm đô thị; hệ thống sân golf liên hoàn trải dài trên toàn khu A của khu đô thị.

+ Cây xanh phân tán: là hệ thống cây xanh, công viên, vườn hoa phân bố đến từng đơn vị ở, nhóm nhà ở.

+ Ngoài ra tại các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, phát triển hỗn hợp cần tạo được những khoảng không gian mở trước mỗi công trình, tạo sự liên kết về không gian xanh trong toàn khu đô thị, góp phần làm tăng mỹ quan đô thị.



Sơ đồ phân bố hệ thống cây xanh, không gian mở

b) Nguyên tắc chung:

- + Đảm bảo tính liên tục và liên kết của hệ thống.
- + Đa dạng các mô hình trục cây xanh cảnh quan, vườn hoa, công viên.
- + Khuyến khích thành phần đại chúng được tiếp cận dễ dàng.
- + Kết nối các mảng xanh riêng lẻ phân bố ở từng khu ở với hệ thống cây xanh đô thị, đây là một thành tố quan trọng tạo nên mảng xanh liên hoàn của khu đô thị trong tương lai.

c) Tổ chức kiến trúc cảnh quan hệ thống cây xanh, không gian mở

- Chức năng và định hướng không gian cảnh quan, hình khối kiến trúc đặc trưng cho các không gian mở, không gian cây xanh, mặt nước:

+ Khu công viên là khu không gian mở góp phần cải thiện môi trường, là khu sinh hoạt cộng đồng, hoạt động vui chơi, thể dục thể thao cho toàn thể cư dân và tạo mỹ quan đô thị.

+ Dọc các tuyến giao thông tổ chức trồng những loại cây xanh tạo bóng râm mát, cây xanh có tán rộng, có thể cản bụi và tiếng ồn, góp phần cải tạo vi khí hậu và cảnh quan chung.

+ Tuân thủ theo các quy định về quản lý, sử dụng hành lang bảo vệ bờ biển, ven kênh, hồ. Cây xanh ven kênh, hồ có tác dụng chống sạt lở, bảo vệ bờ, dòng chảy, chống lún chiếm mặt nước.

- Ngoài việc tận dụng địa hình tạo ra các tầng bậc của kiến trúc thì hệ thống cây xanh, không gian mở chính là thành phần quan trọng nhất trong việc tạo ra nét đặc trưng của khu đô thị nghỉ dưỡng Nam Hội An. Không gian mở là thành phần không thể thiếu đi cùng với các tổ hợp công trình cao tầng tạo thành các điểm nhấn trong quy hoạch không gian đô thị. 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.

MINH HỌA KHÔNG GIAN MỞ 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.

- 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.

- 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.

4.4. Các công trình điểm nhấn

4.4.1. Các điểm nhìn và hướng nhìn

- Xác định điểm nhìn nhằm định hình các công trình điểm nhấn. Các điểm nhìn chính tại các nút giao thông chính trong khu đô thị đặc biệt là trên 2 trục cảnh quan chính,

tại các vị trí cao, có góc nhìn đẹp và tại các không gian mở có tầm nhìn rộng như các khu công viên trung tâm.

4.4.2. Các công trình điểm nhấn

- 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.

- Xác định điểm nhấn của khu đô thị bao gồm:

+ Các công trình cao tầng như tổ hợp vui chơi có thưởng, các khách sạn, trung tâm thương mại dịch vụ và các không gian mở như sân golf 36 lỗ, các khu công viên giải trí, khu công viên thể thao bao quanh các hồ nước lớn ở vị trí trung tâm. Các công trình, không gian điểm nhấn này được liên kết bởi trục đường đại lộ chính sẽ làm định hướng phát triển cho các khu nhà ở, biệt thự nghỉ dưỡng (resort) đáp ứng cho nhu cầu giải trí của du khách đến nghỉ dưỡng và của dân cư.

+ Phía Tây của tuyến đường Võ Chí Công 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.

+ Các khu chung cư cao tầng kết hợp hài với công viên, vườn hoa khu ở, nhóm nhà ở, nhất là tại các trung tâm khu ở tạo thành điểm nhấn cho các khu ở, nhóm nhà ở.

5. Khung thiết kế các không gian chức năng đô thị

5.1. Mật độ xây dựng

* Khu A:

- Công trình công cộng: mật độ xây dựng $\leq 40\%$.

- Công trình dịch vụ, thương mại, dịch vụ:

+ Mật độ xây dựng: trung tâm thương mại, dịch vụ tổng hợp (A-COM) $\leq 65\%$; nhà ở nhân viên (A-SFH1) $\leq 60\%$; khách sạn, nhà hàng, resort (A-HOT) $\leq 40\%$; sân golf (A-GOL) $\leq 5\%$.

- Đối với nhóm nhà ở thấp tầng (A-VIL): mật độ xây dựng gộp: đối với các ô đất A-VIL1,15,31,32,33, 35 $\leq 60\%$; đối với các ô đất còn lại $\leq 40\%$.

- Đối với nhóm nhà ở cao tầng (A-APT): mật độ xây dựng gộp $\leq 60\%$;

* Khu B:

- Công trình công cộng

+ Mật độ xây dựng : quảng trường (B-PLA) $\leq 5\%$; các công trình còn lại $\leq 40\%$.

- Công trình dịch vụ, thương mại (B-COM): mật độ xây dựng $\leq 65\%$.

- Đối với nhóm nhà ở thấp tầng (B-VIL): mật độ xây dựng gộp $\leq 60\%$.

- Đối với nhóm nhà ở cao tầng (B-APT): mật độ xây dựng gộp $\leq 60\%$;

* Khu C:

- Công trình công cộng

- + Mật độ xây dựng: quảng trường (C-PLA) $\leq 5\%$; các công trình còn lại $\leq 40\%$.
- Công trình dịch vụ, thương mại (C-COM): mật độ xây dựng $\leq 65\%$.
- Đối với nhóm nhà ở thấp tầng (C-VIL): mật độ xây dựng gộp $\leq 60\%$.
- Đối với nhóm nhà ở cao tầng (C-APT): mật độ xây dựng gộp $\leq 60\%$;
- * Đối với đất công viên cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao:
 - Đối với công viên cây xanh: Mật độ xây dựng gộp $\leq 5\%$, nhưng chỉ được xây dựng các công trình kiến trúc nhỏ: Chòi nghỉ chân, nhà vệ sinh công cộng phục vụ nhu cầu người dân giải trí tại các công viên, nghiêm cấm xây dựng các công trình che khuất tầm nhìn, ảnh hưởng đến mỹ quan xung quanh.
 - Đối với mặt nước: Mật độ xây dựng gộp $\leq 5\%$.
- * Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật
 - Trạm xử lý nước thải, trạm điện: mật độ xây dựng $\leq 60\%$.
 - Bãi đỗ xe: gồm các bãi đỗ xe ngoài trời, thấp tầng và cao tầng: mật độ xây dựng: $\leq 60\%$;

SƠ ĐỒ QUY ĐỊNH MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA



5.2. Tầng cao xây dựng

* Khu A:

- Công trình công cộng:
 - + Tầng cao: công trình hành chính (A-GOV) ≤ 10 tầng; chợ (A-MKT1), trạm y tế (A-HLC) ≤ 2 tầng; trạm cứu hỏa, cấp cứu, cảnh sát (A-FEP1) ≤ 3 tầng; các công trình công cộng còn lại ≤ 5 tầng;
- Công trình dịch vụ, thương mại, dịch vụ:
 - + Tầng cao: trung tâm thương mại, dịch vụ tổng hợp (A-COM) ≤ 15 tầng; nhà ở nhân viên (A-SFH1) ≤ 13 tầng; khách sạn, nhà hàng, resort (A-HOT) ≤ 25 tầng; sân golf (A-GOL) ≤ 3 tầng.
- Đối với nhóm nhà ở thấp tầng (A-VIL): tầng cao: đối với ô đất A-VIL27 ≤ 6 tầng;

WATG - ARUP - ĐƯƠNG ĐẠI

ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QHPK TL 1/2000 KHU NGHỈ DƯỠNG NAM HỘI AN - THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

đối với các ô đất A-VIL1,2,11-13,9a,9b ≤ 3 tầng; đối với các ô còn lại ≤ 5 tầng.

- Đối với nhóm nhà ở cao tầng (A-APT): tầng cao đối với ô đất A-APT12 ≤ 25 tầng; đối với các ô đất A-APT7,19,24 ≤ 20 tầng; đối với các ô còn lại ≤ 15 tầng.

* Khu B:

- Công trình công cộng

+ Tầng cao: công trình hành chính (B-GOV), bệnh viện (B-HLC3) ≤ 10 tầng; chợ (B-MKT1), trạm y tế (B-HLC1), quảng trường (B-PLA) ≤ 2 tầng; các công trình công cộng còn lại ≤ 5 tầng.

- Công trình dịch vụ, thương mại (B-COM): Tầng cao ≤ 10 tầng.

- Đối với nhóm nhà ở thấp tầng (B-VIL): Tầng cao ≤ 5 tầng.

- Đối với nhóm nhà ở cao tầng (B-APT): Tầng cao ≤ 15 tầng.

* Khu C:

- Công trình công cộng

+ Tầng cao: công trình hành chính (C-GOV) ≤ 10 tầng; chợ (C-MKT), trạm y tế (C-HLC1), quảng trường (C-PLA) ≤ 2 tầng; các công trình công cộng còn lại ≤ 5 tầng.

- Công trình dịch vụ, thương mại (C-COM): Tầng cao ≤ 10 tầng.

- Đối với nhóm nhà ở thấp tầng (C-VIL): Tầng cao ≤ 5 tầng.

- Đối với nhóm nhà ở cao tầng (C-APT): Tầng cao ≤ 15 tầng.

* Đối với đất công viên cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao:

- Đối với công viên cây xanh tầng cao ≤ 02 tầng.

- Đối với mặt nước: tầng cao ≤ 01 tầng.

* Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật

- Trạm xử lý nước thải, trạm điện: Tầng cao ≤ 2 tầng.

- Bãi đỗ xe: gồm các bãi đỗ xe ngoài trời, thấp tầng và cao tầng: Tầng cao ≤ 5 tầng.

■ SƠ ĐỒ QUY ĐỊNH TẦNG CAO XÂY DỰNG TỐI ĐA



Hệ số sử dụng đất

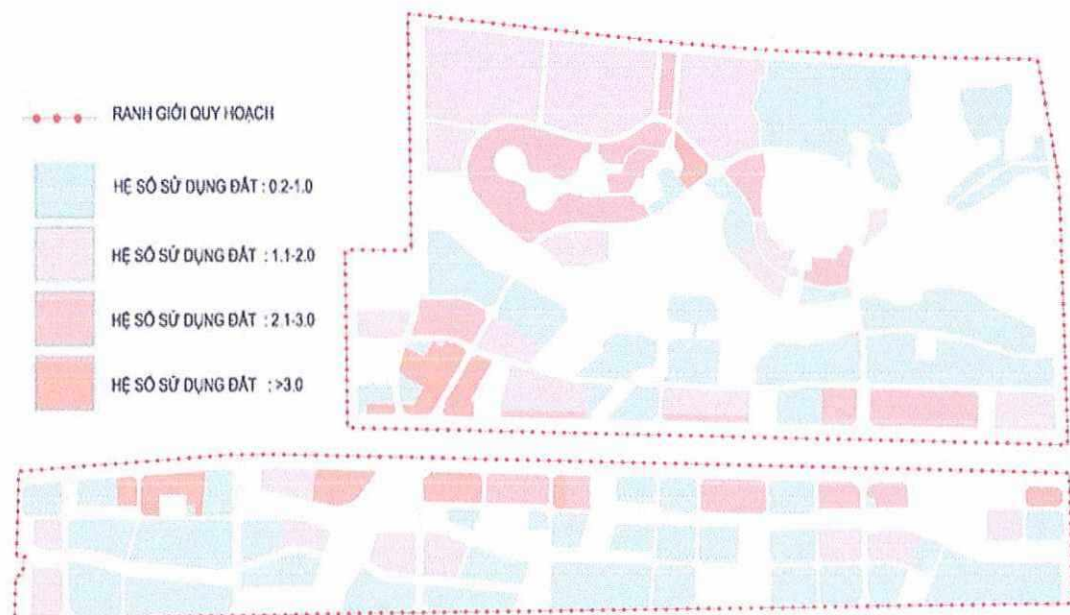
* Khu A:

- Công trình công cộng: Hệ số sử dụng đất $\leq 1,0$.

WATG - ARUP - ĐƯỜNG ĐẠI

ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QHPK TL 1/2000 KHU NGHỈ DƯỠNG NAM HỘI AN - THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

- Công trình dịch vụ, thương mại, dịch vụ:
 - + Hệ số sử dụng đất: trung tâm thương mại, dịch vụ tổng hợp (A-COM) $\leq 3,2$; nhà ở nhân viên (A-SFH1) $\leq 2,5$; khách sạn, nhà hàng, resort (A-HOT) $\leq 3,5$; sân golf (A-GOL) $\leq 0,1$.
 - Đối với nhóm nhà ở thấp tầng: (A-VIL):
 - + Hệ số sử dụng đất: đối với các ô đất dọc đường Võ Chí Công A-VIL15,31-33 $\leq 3,0$; các ô đất giữa sân golf A-VIL1,9a,9b,11-13 $\leq 0,4$, A-VIL2 $\leq 0,5$; các ô đất A-VIL20 $\leq 1,5$; A-VIL21 $\leq 1,2$; A-VIL16,22-24,36 $\leq 1,0$; các ô đất còn lại $\leq 0,8$.
 - Đối với nhóm nhà ở cao tầng: (A-APT):
 - + Hệ số sử dụng đất: A-APT12 $\leq 5,6$; A-APT12 $\leq 5,6$; A-APT19 $\leq 2,7$; A-APT7,9,14,24,33 $\leq 2,5$; A-APT2,3,21,22 $\leq 2,4$; A-APT5 $\leq 2,2$; các ô đất còn lại $\leq 2,0$.
 - * Khu B:
 - Công trình công cộng: Hệ số sử dụng đất: đối với bệnh viện (B-HLC3) $\leq 2,0$; đối với các công trình còn lại $\leq 1,0$;
 - Công trình dịch vụ, thương mại (B-COM): Hệ số sử dụng đất $\leq 3,2$.
 - Đối với nhóm nhà ở thấp tầng (B-VIL): Hệ số sử dụng đất: đối với các ô đất B-VIL1,6 $\leq 3,0$; các ô đất còn lại $\leq 1,0$;
 - Đối với nhóm nhà ở cao tầng (B-APT): Hệ số sử dụng đất $\leq 2,0$.
 - * Khu C:
 - Công trình công cộng: Hệ số sử dụng đất: đối với chợ đô thị (C-MKT1) $\leq 3,2$; đối với các công trình còn lại $\leq 1,0$;
 - Công trình dịch vụ, thương mại (C-COM): Hệ số sử dụng đất $\leq 3,2$.
 - Đối với nhóm nhà ở thấp tầng (C-VIL): Hệ số sử dụng đất $\leq 1,0$.
 - Đối với nhóm nhà ở cao tầng (C-APT): Hệ số sử dụng đất: đối với ô đất C-APT2,3 $\leq 2,4$; các ô đất C-APT11,27 $\leq 2,2$; các ô đất còn lại $\leq 2,0$.
 - * Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật
 - Bãi đỗ xe: gồm các bãi đỗ xe ngoài trời, thấp tầng và cao tầng: hệ số sử dụng đất $\leq 3,2$.
- SƠ ĐỒ QUY ĐỊNH HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA**



5.3. Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông

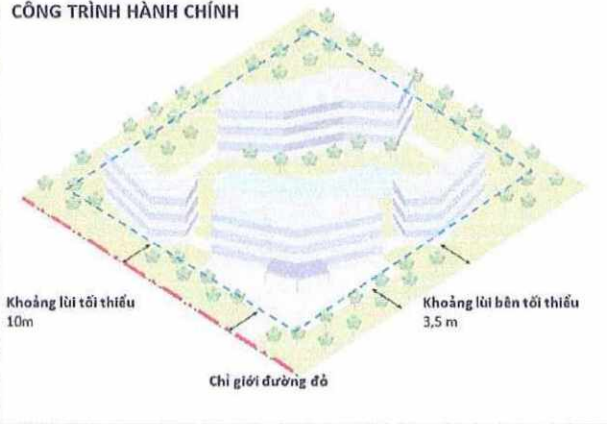
- Đối với công trình công cộng cấp đô thị:

+ Khoảng lùi tính từ chỉ giới đường đỏ tối thiểu: 10,0 m

+ Khoảng lùi với các ranh giới còn lại tối thiểu: 3,5 m

Đối với các lô đất nhỏ như trạm y tế, trạm bơm, chợ, tùy thuộc vào quy hoạch 1/500 để xác định khoảng lùi phù hợp nhưng phải tuân thủ theo QCVN.

CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH



CÔNG TRÌNH VĂN HÓA THỂ THAO



CÔNG TRÌNH TRƯỜNG HỌC



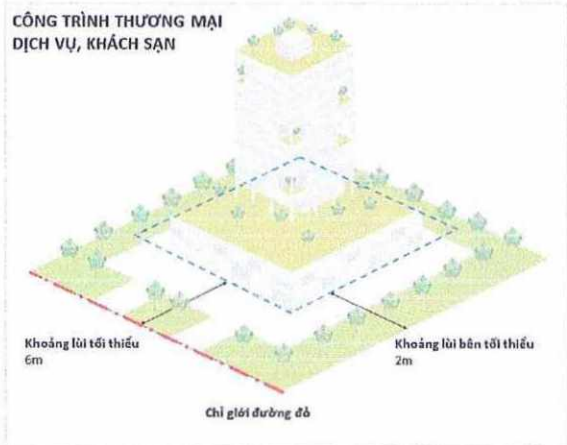
Chỉ dẫn khoảng lùi các công trình điển hình

- Đối với công trình thương mại, khách sạn, resort:

+ Khoảng lùi tính từ chỉ giới đường đỏ tối thiểu: 6,0 m;

+ Khoảng lùi với các ranh giới còn lại tối thiểu: 2,0 m.

CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ, KHÁCH SẠN

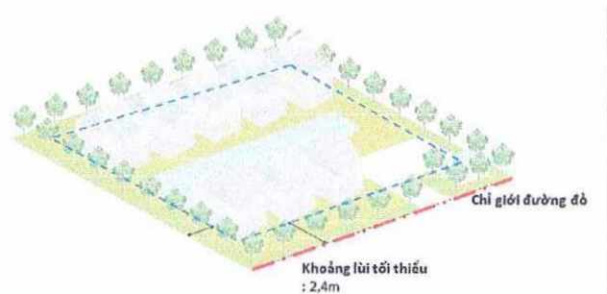


- Đối với khu nhà ở:

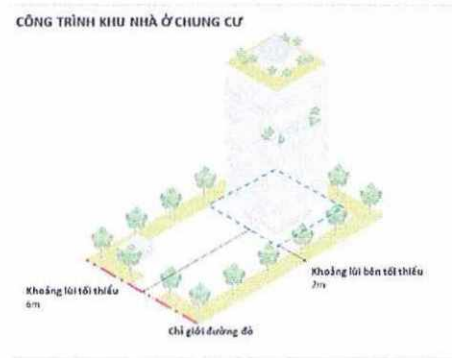
*Khu nhà ở thấp tầng

+Đối với nhà ở liên kế: khoảng lùi tính từ chỉ giới đường đỏ tối thiểu 2,4 m;

+Đối với nhà biệt thự: khoảng lùi tính từ chỉ giới đường đỏ tối thiểu: 3,0 m.



- * Khu nhà ở chung cư
- + Khoảng lùi tính từ chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6 m
- + Khoảng lùi cách các ranh giới còn lại tối thiểu 2 m



- Đối với các thành phần dự án đã lập quy hoạch chi tiết 1/500 thuộc giai đoạn 1 (giai đoạn 1-A và 1-B), khoảng lùi được quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Trên đây là khoảng lùi được xác định đối với các tuyến đường được thể hiện trong đồ án này. Đối với các tuyến đường nội bộ trong từng lô sẽ được quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 sau này.

■ CHỈ DẪN THIẾT KẾ ĐÔ THỊ - CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CỤ THỂ



5.4. Giải pháp tổ chức cảnh quan cây xanh, tiện tích đô thị

5.4.1. Giải pháp tổ chức cảnh quan cây xanh công viên, vườn hoa

- Các mảng xanh công cộng trong công viên được trồng kết hợp các thảm cỏ cây xanh và thảm hoa theo dạng trang trí tạo cảnh quan hấp dẫn cho không gian sử dụng.

- Không gian dọc theo các trục đường: dọc theo những trục đường chính, nhất là những tuyến đi bộ, cần có giải pháp trồng cây xanh bóng mát có thể là cây có tán lớn hoặc tại các vị trí phù hợp, nên tổ chức các chòi nghỉ chân dọc đường và phủ bóng mát bằng các loại dây leo có hoa.

- Tổ chức kiến trúc cảnh quan cây xanh công viên, vườn hoa:

+ Kiến trúc cảnh quan cây xanh công viên, vườn hoa là một tổ hợp của nhiều thành phần nhỏ như: công trình, kiến trúc nhỏ, vườn hoa, đường dạo, cây xanh, thảm cỏ,..... kết

hợp hài hòa thành một tổng thể chung tạo ra môi trường sinh thái phục vụ cho hoạt động văn hóa vui chơi giải trí của cộng đồng.

+ Tuy nhiên từng loại kiến trúc đều có những đặc điểm riêng nên cần có hướng tổ chức và khai thác cho phù hợp.

- Cây trồng

+ Tại nơi có khoảng không gian lớn sẽ lấy thảm cỏ làm trung tâm xây dựng khu đất cây xanh để thưởng thức cảnh quan rộng lớn và yên tĩnh.

+ Trồng cây cao ở ven đường công viên để cung cấp bóng râm cho người đi bộ, từ đó tạo ra không gian đi bộ thoải mái.

+ Những cây nhỏ có chiều cao cỡ vừa làm cản trở tầm nhìn, về nguyên tắc là không sử dụng. (Vì biện pháp an toàn).

+ Trồng nhiều loại cây khác nhau như cây nở hoa hoặc cây có lá màu, cây phủ đất để tạo ra cảnh quan phong phú màu sắc. (Đặc biệt, ở phần gốc rễ của cây cao hay những phần cỏ dễ héo sẽ trồng cây bụi hay cây phủ đất để tạo cảnh quan xanh phong phú).

- Mặt lát

+ Mặt lát lối đi trong bãi cỏ được chia ra làm hai loại chính: lối đi và sân. Lối đi sẽ sử dụng đá lát, chú trọng tới cảm giác dễ chịu của người đi bộ, cảnh quan trong không gian xanh, khả năng thấm thấu nước mưa xuống đất. Khoảng sân sử dụng chất liệu khác với lối đi và được xây dựng thành không gian để mọi người có thể nghỉ ngơi, thư giãn, ngồi chuyện trò trong không gian cây xanh.

+ Mặt lối đi sử dụng gam màu ấm như màu gạch, màu kem... để tạo ra cảnh quan hài hòa với cây xanh.

+ Hình tuyến lối đi chủ yếu là đường cong uốn rộng, trong đó xen thêm đường thẳng để hình thành cảnh quan có tính chức năng và vừa tạo sự dễ chịu.

- Chiều sáng

+ Lắp cột đèn điện (cao khoảng 4-6m) ở ven lối đi để đảm bảo an toàn cho người đi bộ.

+ Với mục đích trình diễn ánh sáng ban đêm, trong trường hợp cần thiết có thể sử dụng đèn chiếu hắt lên cây cao hay đèn công viên.

- Tác phẩm nghệ thuật

+ Xen kẽ công trình để nghỉ chân dọc lối đi như ghế đá hay ghế tựa... Khi lắp đặt ghế công viên cần phải chú ý tạo bóng mát bằng cây cao để tạo thành không gian nghỉ ngơi thoải mái.

+ Trong các khoảng sân nhỏ xây dựng ở những nút giao cắt những lối đi, ngoài các công trình nghỉ dừng chân như ghế công viên, sẽ xem xét xem có cần đến các công trình tiện ích như thùng rác hay nhà vệ sinh công cộng hay không.

- Kiến trúc công trình nhỏ trong khu cây xanh

+ Sử dụng kiến trúc đa dạng về loại hình, đơn giản về đường nét hình khối, nên khai thác mái dốc trong công trình tạo nên những công trình kiến trúc hòa quyện với không gian xanh.

+ Tầng cao tối đa chỉ 1 tầng với bố cục mặt bằng thoáng mát, sử dụng nhiều không gian trống có mái hiên, mái nghỉ rộng.

+ Bố cục hài hòa ẩn hiện trong không gian cây xanh sẽ giảm cảm giác khô cứng, nặng nề.

* Không gian ven đường

- Cây ven đường

+ Hình thành cảnh quan cho đường bộ bằng việc trồng cây xanh nhiều lớp như cây cao, cây bụi, cây phủ đất sẽ tạo ra một hệ thống cây xanh lập thể, tạo cảm giác mảng khối.

+ Cây trồng được sử dụng ở đây chủ yếu bao gồm các loại cây nở hoa, ngoài ra đi kèm thêm các loài cây có lá màu để tạo ra hệ thống cây xanh nhiều màu sắc.

+ Để đảm bảo an toàn cho không gian người đi bộ sẽ phải tránh những loại cây chiều cao cỡ gây cản trở tầm nhìn.

+ Ngoài cây xanh tạo bóng mát phía ngoài chỉ giới đường đỏ (phía công cộng) còn trồng thêm một số cây xanh tạo bóng mát rải rác trong không gian khoảng lùi, đồng thời thêm vào một cách đồng bộ các công trình phụ ven đường như ghế đá, tạo không gian nghỉ chân ven đường.

+ Đối với loại cây bụi thấp và cây phủ đất cần tránh trồng độc một loại cây trên một diện tích rộng mà phải trồng nhiều loại xen kẽ nhau để thực hiện phương pháp trình diễn nhiều sắc màu vui nhộn và giúp giảm chi phí bảo dưỡng như cắt tỉa.

+ Ở nơi dành được nhiều diện tích làm đất cây xanh, sẽ làm vườn đá hay hòn non bộ để tạo cảnh quan cây xanh phong phú đa dạng và tạo mảng khối.



CÂY TRỒNG TẠI CÁC TUYẾN ĐƯỜNG



CÂY TRỒNG TRONG CÁC KHU CÔNG VIÊN

- Mặt đường (trong trường hợp vỉa hè là khoảng đất trống)

+ Sử dụng vật liệu, màu sắc, độ rấp mịn, kiểu lát đường phải đảm bảo tính đồng bộ và tính liên tục với mặt đường phía đường công cộng. Trong đó, so với đường công cộng, với thiết kế tinh tế hơn, sẽ tạo ra cảnh quan thân thiện gần gũi.

+ Với việc sử dụng mặt lát khối cài mắc (Interlocking Block, chèn cát)... sẽ tạo ra được mặt đường có độ thấm nước cao. Nhờ đó, nâng cao hiệu quả đưa nước mưa tuần hoàn trở lại đất, giảm nhẹ gánh nặng đối với hệ thống thoát nước, góp phần chăm sóc cho cây trồng (goại trừ trường hợp là công trình tổ hợp thương mại).



WATG - ARUP - ĐƯƠNG ĐẠI

ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QHPK TL 1/2000 KHU NGHỈ DƯỠNG NAM HỘI AN - THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

*Minh họa mặt lát có độ thấm nước cao***5.4.2. Tiện ích đô thị****a) 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 lầy 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.

- Vỉa hè kết hợp khoảng lùi công trình lớn, không gian xanh 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.

- Sử dụng vật liệu vỉa hè 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 vỉa hè 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.

- Trong giới hạn không làm ảnh hưởng đến người đi bộ, bố trí ghế ngồi một người hay ghế đá dưới bóng cây sẽ tạo ra không gian nghỉ ngơi thư giãn.

- 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.

b) Chiều sáng đô thị

- Chiều 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 chiều sáng cho các tuyến đường, không gian chiều 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 chiều sáng, nhằm tiết kiệm năng lượng, hiệu quả, chi phí bảo trì thấp.



- Hệ thống chiếu sáng sẽ dùng đèn đường (cao khoảng 4 - 6m) trong trường hợp cần thiết để đảm bảo độ sáng an toàn trên vỉa hè. Tuy nhiên, hệ thống đèn đường này chỉ có chức năng bổ sung cho hệ thống đèn hai bên đường công cộng mà thôi.

- Hệ thống chiếu sáng ngoài hệ thống đèn đường chủ yếu là đèn sân vườn. Hệ thống chiếu sáng để tạo ánh sáng hắt chiếu lên những cây cao.

- Chú ý đến hiệu ứng ánh sáng vào ban đêm như sử dụng đèn màu, phản chiếu ánh sáng lên cây xanh và cảnh quan tự nhiên.

c) Đối với không gian ven đường có công trình tổ hợp thương mại

+ Tích cực phủ xanh bằng cây xanh tạo bóng mát, chậu hoa ...

+ Đối với mặt đường, bằng việc sử dụng liên tục mặt đường lát đá thường hay sử dụng trong nhà hay mặt đường bê tông sẽ vừa trình diễn cho người xem mặt đường đồng thời mang đến cho người đi đường cảm giác vui tươi.

+ Không bố trí cờ hay biểu ngữ cho cửa hàng đơn lẻ. Tuy nhiên, việc lắp đặt biểu ngữ lên đèn phố chỉ được phép trong trường hợp bố trí chung cho toàn đường phố.

d) Đối với khoảng trống vỉa hè trước công trình tổ hợp thương mại

+ Trong công trình tổ hợp thương mại phải đảm bảo khoảng trống 2m cho vỉa hè.

+ Không được phép bày đặt bàn ăn ngoài trời trên không gian vỉa hè. (Có thể đặt ở phía trong đất xây dựng và trên phần không gian khoảng lùi.)

+ Khoảng đất trống vỉa hè cũng được lát giống như phần hè đường bộ bên trong chỉ giới đường đỏ. Tuy nhiên, có thể dùng gạch đá lát kết hợp với lát sàn ở bên trong cửa hàng.

HÌNH ẢNH THAM KHẢO TIỆN ÍCH CÔNG CỘNG VÀ HTKT DỌC CÁC TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH

