



ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**KÈM THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY
KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TỶ LỆ 1/2.000**

Địa điểm: Phường Hòa Hiệp Bắc, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2960/QĐ-UBND ngày 30/12/2023 của
UBND thành phố Đà Nẵng)



Đà Nẵng, 2023

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY
KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TỶ LỆ 1/2.000

- Cơ quan phê duyệt:

UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Ban hành kèm theo Quyết định số 2960/QĐ-UBND ngày 30/12/2023

- Cơ quan thẩm định/ trình duyệt:

HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH/ SỞ XÂY DỰNG

Kèm theo Thông báo thẩm định số 102/TB-HĐTĐ ngày 03/10/2022

Kèm theo Báo cáo nội dung thẩm định số 6610/BC-SXD ngày 29/8/2023

Kèm theo Tờ trình số 8309/TTr-SXD ngày 26/10/2023

SỞ XÂY DỰNG TP ĐÀ NẴNG

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

Đà Nẵng, ngày.....tháng.....năm.....

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:

**BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÁC CÔNG TRÌNH
NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN**

Kèm theo các Tờ trình số 1047/ TTr-NNPTNT ngày 03/8/2023, số 1498/TTr-NNPTNT ngày 23/10/2023



VÔ TIỀN DŨNG

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:

VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÀ NẴNG

VIỆN TRƯỞNG



Nguyễn Phúc Thọ

MỤC LỤC

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG	3
Điều 1. Đối tượng và phạm vi áp dụng	3
Điều 2. Giải thích từ ngữ	3
CHƯƠNG II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ	6
Điều 3. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích, dân số, tính chất khu vực lập quy hoạch	6
Điều 4. Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch	7
1. Đơn vị ở HHB-ĐVO	7
2. Khu chức năng HHB-KCN	8
3. Khu chức năng HHB-DL1	8
4. Khu chức năng HHB-DL2	8
5. Khu chức năng HHB-DL3	8
6. Khu chức năng HHB-DL4	9
7. Khu chức năng HHB-QP.....	9
8. Khu chức năng HHB-LN1	9
9. Khu chức năng HHB-LN2	9
Điều 5. Quy định cụ thể đối với từng ô phố, ô đất	10
1. Khu chức năng HHB-ĐVO	12
2. Khu chức năng HHB-KCN	15
3. Khu chức năng HHB-DL1	17
4. Khu chức năng HHB-DL2	17
5. Khu chức năng HHB-DL3	20
6. Khu chức năng HHB-DL4	24
7. Khu chức năng HHB-QP.....	26
8. Khu chức năng HHB-LN1	26
9. Khu chức năng HHB-LN2	28
Điều 6. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường	28
1. Chỉ giới đường đỏ	28
2. Chỉ giới xây dựng.....	28
3. Cốt nền xây dựng	29
4. Yêu cầu kỹ thuật đối với các hạ tầng kỹ thuật	29
Điều 7. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật ...	29
Điều 8. Các trục không gian chính, các điểm nhấn đô thị	31

1. Các trục không gian chính.....	31
2. Các điểm nhấn đô thị.....	31
Điều 9. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm.....	32
Điều 10: Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường.....	33
1. Khu vực bảo tồn, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan	33
2. Giải pháp bảo vệ môi trường.....	34
CHƯƠNG III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	35
Điều 11. Quy định về tính pháp lý	35
Điều 12. Tổ chức thực hiện, phân công trách nhiệm	35

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng và phạm vi áp dụng

Quy định này áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước tham gia các hoạt động liên quan đến quy hoạch, kiến trúc và đầu tư xây dựng trong trong ranh giới đồ án Quy hoạch phân khu Sinh thái phía Tây - Khu vực thuộc phường Hòa Hiệp Bắc, tỷ lệ 1/2.000 được phê duyệt.

Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu Sinh thái phía Tây - Khu vực thuộc phường Hòa Hiệp Bắc, tỷ lệ 1/2.000 quy định cụ thể về các nội dung theo Khoản 2¹ Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Khoản 2 Điều 15 Nghị định 44/2015/NĐ-CP².

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong quy định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Không gian đô thị*: Là không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị.

2. *Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị*: Là chỉ tiêu để quản lý phát triển không gian, kiến trúc được xác định cụ thể cho một khu vực hay một lô đất bao gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa, tối thiểu của công trình.

¹ 2. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- a) Ranh giới, phạm vi, tính chất khu vực quy hoạch;
- b) Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng ô phố; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật;
- c) Các trục không gian chính, các điểm nhấn của đô thị;
- d) Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm;
- đ) Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường.

² 2. Đối với quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- a) Phạm vi, quy mô khu vực quy hoạch.
- b) Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng ô đất.
- c) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.
- d) Các trục không gian chính, các điểm nhấn của khu vực.
- đ) Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình có chức năng đặc thù cần bảo vệ, cách ly; công trình ngầm.
- e) Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.
- g) Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường.

3. *Nhóm nhà ở*: Là tổ hợp các công trình nhà ở có không gian công cộng sử dụng chung (vườn hoa, sân chơi, nhà sinh hoạt cộng đồng, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ không bao gồm đường phân khu vực...).

4. *Nhóm nhà ở xã hội*: là các nhóm nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật nhà ở.

5. *Nhóm nhà ở tái định cư*: là các nhóm nhà ở để phục vụ tái định cư là nhà ở để bố trí cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật.

6. *Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)*: là chức năng sử dụng đất gồm công trình dịch vụ lưu trú, văn phòng, trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, cửa hàng bán lẻ (trong đó bao gồm cả cửa hàng xăng dầu, trạm sạc xe điện), nhà hàng ăn uống, giải khát, các công trình để kinh doanh dịch vụ khác tương tự.

7. *Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ*: là chức năng sử dụng đất hỗn hợp gồm chức năng *Nhóm nhà ở* (giải thích tại khoản 3 Điều này) xen kẽ hoặc kết hợp với chức năng *Khu dịch vụ* (giải thích tại khoản 6 Điều này).

8. *Đất cây xanh đô thị*:

Bao gồm: Đất cây xanh sử dụng công cộng; Đất cây xanh sử dụng hạn chế; Đất cây xanh chuyên dụng.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị là đất công viên, vườn hoa, sân chơi, đảm bảo tiếp cận của người dân;

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế là đất cây xanh được trồng trong khuôn viên các công trình, công viên chuyên đề do tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng;

- Đất cây xanh chuyên dụng là đất các loại cây xanh trong vườn ươm, đất cây xanh phục vụ nghiên cứu, đất cây xanh cách ly.

9. *Mật độ xây dựng*:

- Mật độ xây dựng thuần: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiêu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

Chú thích: Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậu cửa, hành lang cầu đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm đất nếu đảm bảo không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác.

- Mật độ xây dựng gộp của một khu vực đô thị: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu

đất có thể bao gồm cả: sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình).

10. *Hệ số sử dụng đất*: Tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất.

11. *Chỉ giới đường đỏ*: Đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

12. *Chỉ giới xây dựng*: Đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

13. *Khoảng lùi*: Khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

14. *Chiều cao công trình xây dựng*: Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

Chú thích: Các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí thì không tính vào chiều cao công trình.

15. *Khoảng cách an toàn về môi trường*: Khoảng cách tối thiểu để đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh, an toàn, môi trường của nguồn phát sinh ô nhiễm (hoặc nhà, công trình bao chứa nguồn phát sinh ô nhiễm).

16. *Hành lang bảo vệ an toàn*: Khoảng không gian tối thiểu về chiều rộng, chiều dài và chiều cao, chạy dọc hoặc bao quanh công trình hạ tầng kỹ thuật.

17. *Thăm dò, khai quật khảo cổ*: là hoạt động khoa học nhằm phát hiện, thu thập, nghiên cứu di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia và địa điểm khảo cổ³.

³ Khoản 10 Điều 3 Luật di sản văn hoá

CHƯƠNG II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích, dân số, tính chất khu vực lập quy hoạch

1. Phạm vi ranh giới

Khu vực lập quy hoạch thuộc phường Hoà Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng và có phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp : tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Phía Tây giáp : khu vực rừng núi đèo Hải Vân, huyện Hòa Vang;
- Phía Đông giáp : vịnh Đà Nẵng;
- Phía Nam giáp : phân khu Cảng biển Liên Chiểu.

2. Diện tích

Diện tích lập đề án quy hoạch phân khu khoảng 3.822 ha.

3. Dân số

Quy mô dân số phân khu khoảng 19.000 người, trong đó:

- Dân số chính thức: khoảng 18.000 người.
- Dân số vắng lai: khoảng 1.000 người.

4. Tính chất khu vực lập quy hoạch

- Là phân khu sinh thái, phát triển hạn chế dựa trên đa dạng sinh học, cảnh quan thiên nhiên nhằm đảm bảo phát triển bền vững;
- Phát triển du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, du lịch cộng đồng, khám phá mạo hiểm, sinh thái kết hợp ở có mật độ lưu trú thấp gắn với bảo tồn thiên nhiên;
- Là khu vực trong ranh giới đô thị, gồm các thành phần đất sử dụng hỗn hợp, khu chức năng (khu công nghiệp, khu du lịch), di tích Hải Vân Quan, đất rừng;
- Sử dụng hỗn hợp: Đối với khu vực Làng Vân ưu tiên quy hoạch xây dựng khu phức hợp bao gồm các công trình thương mại dịch vụ, phát triển du lịch sinh thái kết hợp ở có mật độ lưu trú thấp gắn với bảo tồn thiên nhiên.

5. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng tổng hợp chức năng sử dụng đất toàn phân khu

TT	Chức năng sử dụng của ô phố/ ô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Nhóm nhà ở		59,6	1,55
	Nhóm nhà ở	OQH	38,9	1,01
	Nhà ở xã hội	NOXH	20,7	0,54
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	ODV	62,0	1,62
3	Y tế (đơn vị ở)	YT	0,2	0,01

Quy hoạch phân khu Sinh thái phía Tây – Khu vực thuộc phường Hoà Hiệp Bắc, TL 1/2.000 | 2023

TT	Chức năng sử dụng của ô phố/ ô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
4	Văn hoá (đơn vị ở)	VH	1,1	0,03
5	Thể dục thể thao	TDTT	2,0	0,05
6	Giáo dục		6,3	0,16
	<i>Trường phổ thông trung học</i>	<i>THPT</i>	<i>0,9</i>	<i>0,02</i>
	<i>Trường trung học cơ sở</i>	<i>THCS</i>	<i>1,4</i>	<i>0,04</i>
	<i>Trường tiểu học</i>	<i>TH</i>	<i>2,0</i>	<i>0,05</i>
	<i>Trường mầm non</i>	<i>MG</i>	<i>2,0</i>	<i>0,05</i>
7	Cây xanh sử dụng công cộng	CXCC	81,4	2,13
	<i>Cây xanh sử dụng công cộng đô thị</i>		<i>70,1</i>	<i>1,83</i>
	<i>Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở</i>		<i>11,3</i>	<i>0,30</i>
8	Cây xanh hạn chế	CXHC	13,3	0,35
9	Cây xanh chuyên dụng	CXCD	33,0	0,86
10	Sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN	22,0	0,58
11	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	DV	17,8	0,47
12	Khu dịch vụ - du lịch	DL	167,2	4,37
13	Di tích, tôn giáo	TG	1,2	0,03
14	An ninh	AN	0,1	0,01
15	Quốc phòng	QP	32,6	0,85
16	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	12,0	0,31
17	Lâm nghiệp		3.120,2	81,64
	<i>Rừng đặc dụng</i>	<i>RDD</i>	<i>2.072,0</i>	<i>54,21</i>
	<i>Rừng phòng hộ</i>	<i>RPH</i>	<i>274,4</i>	<i>7,18</i>
	<i>Rừng sản xuất</i>	<i>RSX</i>	<i>773,8</i>	<i>20,25</i>
18	Mặt nước	MN	22,6	0,59
19	Bãi đỗ xe	BĐX	4,8	0,12
20	Khu vực thăm dò, khai quật khảo cổ	KC	2,7	0,07
21	Đường giao thông		159,9	4,20
	Tổng cộng		3.822,0	100,00

Điều 4. Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch

1. Đơn vị ở HHB-ĐVO

a) Vị trí, ranh giới:

- Phía Đông giáp : Khu du lịch Suối Lương và rừng sản xuất;

- Phía Tây giáp : Đường tránh Nam hầm Hải Vân;
- Phía Nam giáp : Khu công nghiệp Liên Chiểu;
- Phía Bắc giáp : Hầm Hải Vân.

b) Quy mô:

- Diện tích khoảng 115 ha.
- Dân số khoảng 9.740 người.

c) Tính chất: Nhóm nhà ở kết hợp dịch vụ, thương mại.

2. Khu chức năng HHB-KCN

a) Vị trí, ranh giới:

- Phía Bắc, Đông, Tây giáp: Khu chức năng HHB-ĐVO;
- Phía Nam giáp : Đường ven biển nối cảng Liên Chiểu.

b) Quy mô: Diện tích khoảng 63,5 ha.

c) Tính chất: Khu công nghiệp.

3. Khu chức năng HHB-DL1

a) Vị trí, ranh giới:

- Phía Bắc giáp : Rừng đặc dụng, rừng sản xuất;
- Phía Nam, Tây giáp : Khu chức năng HHB-ĐVO;
- Phía Đông giáp : Rừng sản xuất.

b) Quy mô: Diện tích khoảng 6,4 ha.

c) Tính chất: Khu du lịch.

4. Khu chức năng HHB-DL2

a) Vị trí, ranh giới:

- Phía Đông giáp : Biển, phân khu Cảng biển Liên Chiểu;
- Phía Tây giáp : Cây xanh chuyên dụng (HHB-ĐVO-CXCD-4);
- Phía Bắc giáp : Rừng phòng hộ, rừng sản xuất;
- Phía Nam giáp : Quốc lộ 1A.

b) Quy mô: Diện tích khoảng 103,1 ha với dân số: khoảng 1.740 người.

c) Tính chất: Khu hỗn hợp du lịch, thương mại kết hợp ở.

5. Khu chức năng HHB-DL3

a) Vị trí, ranh giới:

- Phía Đông, Nam giáp : Biển;
- Phía Tây giáp : Rừng phòng hộ;
- Phía Bắc giáp : Rừng sản xuất.

b) Quy mô: Diện tích khoảng 155,0 ha với dân số khoảng 5.990 người.

c) Tính chất: Khu hỗn hợp du lịch, thương mại kết hợp ở.

6. Khu chức năng HHB-DL4

a) Vị trí, ranh giới:

- Phía Đông giáp : Biển;
- Phía Tây giáp : Rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất;
- Phía Nam giáp : Rừng sản xuất;
- Phía Bắc giáp : Rừng đặc dụng.

b) Quy mô: Diện tích khoảng 162,1 ha với dân số khoảng 1.530 người (trong đó gồm 1.000 người vắng lai).

c) Tính chất: Khu hỗn hợp du lịch, thương mại kết hợp ở.

7. Khu chức năng HHB-QP

a) Vị trí, ranh giới:

- Phía Bắc, Tây giáp : Khu chức năng HHB-DL3
- Phía Nam, Đông giáp : Biển.

b) Quy mô: Diện tích khoảng 30,3 ha.

c) Tính chất: Quốc phòng.

8. Khu chức năng HHB-LN1

a) Vị trí, ranh giới:

- Phía Bắc giáp : Tỉnh Thừa Thiên – Huế;
- Phía Tây giáp : Đồi núi
- Phía Nam giáp : Khu chức năng HHB-ĐVO, HHB-DL1, HHB-DL2, HHB-DL3,
- Phía Đông giáp : Khu chức năng HHB-DL4 và biển.

b) Quy mô: Diện tích khoảng 3.035,8 ha.

c) Tính chất: Rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, rừng sản xuất, di tích, tôn giáo, hạ tầng kỹ thuật.

9. Khu chức năng HHB-LN2

a) Vị trí, ranh giới: Đảo Sơn Trà Con với tứ cận tiếp giáp biển.

b) Quy mô: Diện tích khoảng 150,8 ha.

c) Tính chất: Rừng đặc dụng.



Sơ đồ thể hiện các khu chức năng

Điều 5. Quy định cụ thể đối với từng ô phố, ô đất

- Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan từng ô phố:

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình phù hợp đồ án quy hoạch này, tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về phòng cháy chữa cháy và các quy định hiện hành;

+ Hình thức kiến trúc hiện đại, có bản sắc, tạo nét đặc trưng theo chức năng sử dụng, hài hòa với cảnh quan tổng thể và khu vực lân cận;

+ Các ô phố xây dựng công trình cao tầng, dịch vụ công cộng phải tổ chức sân, bãi đỗ xe có diện tích đảm bảo sử dụng theo quy định, thiết kế lối vào hợp lý, có vịnh dừng xe, đảm bảo không gây ùn tắc.

+ Các ô phố có chức năng nhóm nhà ở, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ được tổ chức bố trí các loại hình như: Khu nhà ở xã hội cao 5-12 tầng, tập trung với nhiều không gian công cộng sử dụng chung; Khu biệt thự cao 3-4 tầng, khai thác

tối đa yếu tố địa hình tự nhiên; Khu nhà liền kề được định hướng thành phố thương mại với các dãy nhà cao 3-5 tầng, xây dựng theo phong cách kiến trúc hiện đại.

+ Các ô đất có chức năng công trình công cộng, thương mại, dịch vụ khác được tổ chức nhiều không gian mở, không gian xanh kết nối với các công viên cây xanh, cảnh quan tự nhiên tại khu vực.

+ Các ô đất có chức năng Khu dịch vụ - du lịch tận dụng tối đa lợi thế về địa hình, cảnh quan thiên nhiên của khu vực, tạo nét kiến trúc đặc trưng riêng, điểm nhận diện.

+ Các ô đất có chức năng cây xanh sử dụng công cộng trồng nhiều cây xanh tạo bóng mát và tổ chức nhiều chức năng như: đường dạo, tiểu cảnh, chỗ nghỉ chân, thư giãn, tập thể dục, vui chơi, sân thể thao,... đảm bảo mọi người dân được tiếp cận và thụ hưởng.

+ Các ô đất có chức năng an ninh quốc phòng: Chỉ tiêu sử dụng đất tại đồ án này chỉ mang tính chất định hướng tổ chức không gian - kiến trúc, giải pháp hạ tầng - kỹ thuật, các chỉ tiêu cụ thể được nghiên cứu và xem xét quyết định phù hợp với quy định đặc thù lĩnh vực quốc phòng, được cấp thẩm quyền quyết định ở giai đoạn sau, theo dự án riêng.

- Đối với đơn vị ở và khu chức năng, quy mô dân số có thể thay đổi trong từng ô phố không quá 5% và không quá 100 người, nhưng phải đảm bảo không thay đổi tổng quy mô dân số của đơn vị ở hoặc khu chức năng và phù hợp với giải pháp tổ chức không gian - kiến trúc - cảnh quan và quy mô đầu tư xây dựng được quyết định ở giai đoạn sau.

- Đồ án quy hoạch phân khu Sinh thái phía Tây – Khu vực phường Hoà Hiệp Bắc có tỷ lệ 1/2.000, vì vậy các chức năng sử dụng đất trong ô phố/ô đất chỉ thể hiện đến diện tích $\geq 1.000 \text{ m}^2$ (trừ một số chức năng sử dụng đất có quy định quy mô diện tích tối thiểu 500 m^2 như trạm y tế, văn hóa,... và một số công trình hiện trạng, chức năng sử dụng đất đủ thông tin dữ liệu). Các chức năng sử dụng đất trong các ô phố/ô đất có diện tích nhỏ (bao gồm các công trình không thuộc đơn vị ở nằm đan xen), sẽ được xác định cụ thể trong quy hoạch chi tiết hoặc các bước đầu tư dự án tiếp theo trên nguyên tắc không làm thay đổi giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tính chất đơn vị ở/khu chức năng ngoài đơn vị ở, chức năng chính của ô phố/ô đất; các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất và phải tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, đồng thời đảm bảo tính kế thừa, tôn trọng pháp lý đất đai đã cấp.

- Đối với Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Tỷ lệ diện tích mang tính định hướng chức năng dịch vụ khoảng 10% trong Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ và tiếp tục khuyến khích phát triển; tùy tính chất, chức năng, giải pháp không gian,

kiến trúc, tình hình phát triển kinh tế của khu vực mà tỷ lệ này có thể thay đổi phù hợp với nhu cầu thực tế; trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết các lô đất có công trình hỗn hợp phải thể hiện tỷ lệ diện tích sàn sử dụng cho mỗi loại chức năng.

- Đối với tỷ lệ đất ở tại các chức năng Nhóm nhà ở, Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ được xác định cụ thể tại giai đoạn sau căn cứ trên phân bổ sử dụng đất của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; pháp lý đất đai đã cấp; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và theo kết luận của cấp thẩm quyền về việc rà soát đất ở trong đất sử dụng hỗn hợp trong tổng thể toàn bộ các phân khu trên địa bàn thành phố để đảm bảo tỷ lệ đất ở trong khu vực sử dụng hỗn hợp tối đa khoảng 30% trên tổng thể toàn thành phố.

1. Khu chức năng HHB-ĐVO

TT	Ký hiệu ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%) (tối đa)	Hệ số sử dụng đất (lần) (tối đa)	Tầng cao (tầng) (tối thiểu – tối đa)	Chiều cao (m) (tối thiểu – tối đa)	Cốt xây dựng (m) (tối thiểu – tối đa)
Nhóm nhà ở quy hoạch								
1	OQH-1	3,7	740	90	4,5	4-5	13-20	44,3-64,5
2	OQH-2	0,6	80	70	2,8	3-4	10-16	35,3-41,1
3	OQH-3	2,4	320	70	2,8	3-4	10-16	20,3-37,6
4	OQH-4	3,8	530	70	2,8	3-4	10-16	15,3-34,8
5	OQH-5	4,0	540	70	2,8	3-4	10-16	10,8-23,3
6	OQH-6	1,9	270	70	2,8	3-4	10-16	10,8-21,3
7	OQH-7	2,3	350	70	2,8	3-4	10-16	32,3-44,8
8	OQH-8	1,5	210	90	4,5	4-5	13-20	15,3-32,8
9	OQH-9	0,1	20	75	3,0	3-4	10-16	15,3-16,3
10	OQH-10	2,2	500	90	4,5	4-5	13-20	16,3-36,3
11	OQH-11	0,6	100	70	2,8	3-4	10-16	10,8-15,3
12	OQH-12	1,6	320	90	4,5	4-5	13-20	10,8-15,3
13	OQH-13	0,4	90	90	4,5	4-5	13-20	10,8-12,3
14	OQH-14	1,6	320	90	4,5	4-5	13-20	13,3-27,7
15	OQH-15	2,0	380	90	4,5	4-5	13-20	12,3-28,3
16	OQH-16	0,2	50	90	4,5	4-5	13-20	20,9-26,3
17	OQH-17	0,9	220	90	4,5	4-5	13-20	13,7-23,3
18	OQH-18	0,7	140	90	4,5	4-5	13-20	10,8-13,3
19	OQH-19	0,3	80	90	4,5	4-5	13-20	20,9-28,3

TT	Ký hiệu ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%) (tối đa)	Hệ số sử dụng đất (lân) (tối đa)	Tầng cao (tầng) (tối thiểu – tối đa)	Chiều cao (m) (tối thiểu – tối đa)	Cốt xây dựng (m) (tối thiểu – tối đa)
20	OQH-20	2,3	480	90	4,5	4-5	13-20	14,3-28,3
21	OQH-21	0,4	80	90	4,5	4-5	13-20	13,3-22,3
22	OQH-22	0,9	260	90	4,5	4-5	13-20	6,6-24,1
Nhóm nhà ở xã hội								
23	NOXH-1	9,7	1700	40	4,8	5-12	16-45	21,3-68,7
24	NOXH-2	9,4	1600	40	4,8	5-12	16-45	6,30-41,1
25	NOXH-3	1,6	360	40	4,8	5-12	16-45	8,30-12,3
Khu dịch vụ								
26	DV-1 (đô thị)	4,2	0	60	2,4	2-4	7-16	53,3-96
27	DV-2 (đô thị)	2,7	0	60	2,4	2-4	7-16	58,3-100
28	DV-3 (đơn vị ở)	0,5	0	60	2,4	2-4	7-16	13,9-15,3
29	DV-4 (đô thị)	1,2	0	60	1,8	2-3	7-12	13-28,3
Y tế								
30	YT	0,1	-	40	1,2	2-3	7-12	13,5-14
Văn hóa								
31	VH-1	0,5	-	40	1,2	2-3	7-12	31,8-44,3
32	VH-2	0,1	-	40	1,2	2-3	7-12	24-26,3
Thể dục thể thao								
33	TDTT	1,2	-	40	0,4	0-1	0-5	6,30-8,5
Giáo dục								
34	THPT	0,9	-	40	1,6	3-4	10-16	42,2-53,3
35	Liên cấp TH-THCS	1,4	-	40	1,6	2-4	7-16	37,3-49,9
36	MG-1	0,3	-	40	1,2	2-3	7-12	26,7-31,8
37	MG-2	0,6	-	40	1,2	2-3	7-12	21-26,8
Cây xanh công cộng								
38	CXCC-1 (đô thị)	1,4	-	5,0	0,05	0-1	0-5	44,3-114,5
39	CXCC-2	2,7	-	5,0	0,05	0-1	0-5	Cốt nền

TT	Ký hiệu ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%) (tối đa)	Hệ số sử dụng đất (lân) (tối đa)	Tầng cao (tầng) (tối thiểu – tối đa)	Chiều cao (m) (tối thiểu – tối đa)	Cốt xây dựng (m) (tối thiểu – tối đa)
	(đô thị)							xây dựng cao cốt hoàn thiện vỉa hè tối thiểu +0.2m, không làm ảnh hưởng đến các công trình khác
40	CXCC-3 (đơn vị ở)	0,8	-	5,0	0,05	0-1	0-5	20,3-29,3
41	CXCC-4 (đơn vị ở)	0,5	-	5,0	0,05	0-1	0-5	11,7-17,7
42	CXCC-5 (đô thị)	0,5	-	5,0	0,05	0-1	0-5	12,3-21,5
43	CXCC-6 (đơn vị ở)	0,7	-	5,0	0,05	0-1	0-5	10,8-13,3
44	CXCC-7 (đơn vị ở)	0,4	-	5,0	0,05	0-1	0-5	10,8-12,3
45	CXCC-8 (đơn vị ở)	0,2	-	5,0	0,05	0-1	0-5	23,3-28,3
46	CXCC-9 (đơn vị ở)	0,6	-	5,0	0,05	0-1	0-5	9,6-28,3
47	CXCC-10 (đô thị)	1,2	-	5,0	0,05	0-1	0-5	9,10-24,1
48	CXCC-11 (đơn vị ở)	0,1	-	5,0	0,05	0-1	0-5	7,7-8,0
49	CXCC-12 (đô thị)	0,2	-	5,0	0,05	0-1	0-5	10,5-12,6
Cây xanh chuyên dụng								
50	CXCD-1	0,3	-	-	-	-	-	
51	CXCD-2	0,4	-	-	-	-	-	
52	CXCD-3	0,6	-	-	-	-	-	
53	CXCD-4	0,2	-	-	-	-	-	
Dịch vụ du lịch								

TT	Ký hiệu ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%) (tối đa)	Hệ số sử dụng đất (lần) (tối đa)	Tầng cao (tầng) (tối thiểu – tối đa)	Chiều cao (m) (tối thiểu – tối đa)	Cột xây dựng (m) (tối thiểu – tối đa)
54	DL	7,1	0	25	1,3	3-5	10-20	12,3-68,7
Hạ tầng kỹ thuật khác								
55	HTKT-1	0,4	-	-	-	-	-	
56	HTKT-2	1,0	-	-	-	-	-	
57	HTKT-3	0,3	-	60	1,2	1-2	3-9	8,0-9,0
58	HTKT-4	0,3	-	40	0,8	1-2	3-9	11,9-24,1
59	HTKT-5	0,2	-	60	1,2	1-2	3-9	4,9-8,5
Mặt nước								
60	MN-1	1,6	-	-	-	-	-	
61	MN-2	3,5	-	-	-	-	-	
62	MN-3	0,2	-	-	-	-	-	
Bãi đỗ xe								
63	BĐX-1	0,2	-	50	-	0-5	0-20	12-13,6
64	BĐX-2	0,2	-	50	-	0-5	0-20	20,9-28,3

2. Khu chức năng HHB-KCN

TT	Ký hiệu ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%) (tối đa)	Hệ số sử dụng đất (lần) (tối đa)	Tầng cao (tầng) (tối thiểu – tối đa)	Chiều cao (m) (tối thiểu – tối đa)	Cột xây dựng (m) (tối thiểu – tối đa)
Cây xanh công cộng								
1	CXCC-1 (đô thị)	0,5	-	5,0	0,05	0-1	0-5	Cột nền xây dựng cao cột hoàn thiện vỉa hè tối thiểu +0.2m, không làm ảnh hưởng đến các công trình khác
2	CXCC-2 (đô thị)	0,1	-	5,0	0,05	0-1	0-5	
3	CXCC-3 (đô thị)	0,5	-	5,0	0,05	0-1	0-5	
4	CXCC-4 (đô thị)	1,8	-	5,0	0,05	0-1	0-5	
5	CXCC-5 (đô thị)	1,5	-	5,0	0,05	0-1	0-5	
Cây xanh chuyên dụng								
6	CXCD-1	2,6	-	5,0	0,05	0-1	0-5	4,6-10,8

TT	Ký hiệu ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%) (tối đa)	Hệ số sử dụng đất (lần) (tối đa)	Tầng cao (tầng) (tối thiểu – tối đa)	Chiều cao (m) (tối thiểu – tối đa)	Cốt xây dựng (m) (tối thiểu – tối đa)
7	CXCD-2	3,6	-	5,0	0,05	0-1	0-5	4,6-10,1
8	CXCD-3	2,7	-	5,0	0,05	0-1	0-5	8,8-14,3
9	CXCD-4	4,0	-	5,0	0,05	0-1	0-5	Cốt nền xây dựng cao cốt hoàn thiện vỉa hè tối thiểu +0.2m, không làm ảnh hưởng đến các công trình khác
10	CXCD-5	0,4	-	5,0	0,05	0-1	0-5	
Sản xuất công nghiệp, kho bãi								
11	CN-1	4,3	-	60	3,0	1-5	5-50	8,6-11,3
12	CN-2	3,7	-	60	3,0	1-5	5-50	8,6-14,3
13	CN-3	5,7	-	60	3,0	1-5	5-50	6,3-14,3
14	CN-4	5,0	-	60	3,0	1-5	5-50	6,3-9,3
15	CN-5	2,7	-	60	3,0	1-5	5-50	5,6-7,3
Hạ tầng kỹ thuật khác								
16	HTKT-1	1,0	-	60	1,2	1-2	3-9	4,6-6,0
17	HTKT-2	1,1	-	60	1,2	1-2	3-9	6,0-7,0
18	HTKT-3	0,5	-	60	1,2	1-2	3-9	6,0-7,0
Mặt nước								
19	MN-1	2,0	-	-	-	-	-	
20	MN-2	3,0	-	-	-	-	-	
21	MN-3	7,7	-	-	-	-	-	

3. Khu chức năng HHB-DL1

TT	Ký hiệu ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%) (tối đa)	Hệ số sử dụng đất (lân) (tối đa)	Tầng cao (tầng) (tối thiểu – tối đa)	Chiều cao (m) (tối thiểu – tối đa)	Cốt xây dựng (m) (tối thiểu – tối đa)
Dịch vụ du lịch								
1	DL	5,6	0	10	0,2	1-2	3-9	50,8-98
Mặt nước								
2	MN	0,8	-	-	-	-	-	

4. Khu chức năng HHB-DL2

TT	Ký hiệu ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%) (tối đa)	Hệ số sử dụng đất (lân) (tối đa)	Tầng cao (tầng) (tối thiểu – tối đa)	Chiều cao (m) (tối thiểu – tối đa)	Cốt xây dựng (m) (tối thiểu – tối đa)
Nhóm nhà ở quy hoạch								
1	OQH-1	1,5	340	90	4,5	4-5	13-20	5,80-10,5
2	OQH-2	0,5	140	90	4,5	4-5	13-20	6,10-33,5
3	OQH-3	0,6	120	90	4,5	4-5	13-20	17,2-36,8
4	OQH-4	0,2	40	90	4,5	4-5	13-20	33,5-37,8
5	OQH-5	1,7	170	70	2,8	3-4	10-16	40,3-51,5
Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ								
6	ODV-1	0,3	20	70	2,8	3-4	10-16	124,6-136,2
7	ODV-2	0,9	50	70	2,8	3-4	10-16	124,6-146,9
8	ODV-3	0,7	30	70	2,8	3-4	10-16	135,1-147,9
9	ODV-4	0,7	50	70	2,8	3-4	10-16	124,6-147,9
10	ODV-5	0,6	40	70	2,8	3-4	10-16	116-135,4
11	ODV-6	0,6	40	70	2,8	3-4	10-16	116-120,3
12	ODV-7	0,8	40	70	2,8	3-4	10-16	98,7-120,3
13	ODV-8	4,6	150	70	2,8	3-4	10-16	98,7-135,4
14	ODV-9	1,2	90	70	2,8	3-4	10-16	94,3-100,3
15	ODV-10	0,4	40	70	2,8	3-4	10-16	70,5-72,7
16	ODV-11	1,4	140	70	2,8	3-4	10-16	35,7-54,9

TT	Ký hiệu ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%) (tối đa)	Hệ số sử dụng đất (lân) (tối đa)	Tầng cao (tầng) (tối thiểu – tối đa)	Chiều cao (m) (tối thiểu – tối đa)	Cốt xây dựng (m) (tối thiểu – tối đa)
17	ODV-12	1,9	170	70	2,8	3-4	10-16	35,9-67,8
18	ODV-13	0,2	30	70	2,8	3-4	10-16	35,9-52,6
19	ODV-14	0,5	40	70	2,8	3-4	10-16	35,7-50,8
Khu dịch vụ								
20	DV-1 (đô thị)	1,6	0	60	2,4	2-4	7-16	4,5-13,3
21	DV-2 (đơn vị ở)	0,8	0	40	1,6	2-4	7-16	50-69,1
22	DV-3 (đô thị)	1,8	0	50	4,5	5-9	18-36	29,4-55,3
Giáo dục								
23	TH	0,8	-	40	1,6	2-4	7-16	8,60-13,3
24	MG	0,4	-	40	1,2	2-3	7-12	68,3-70,3
Cây xanh công cộng								
25	CXCC-1 (đơn vị ở)	0,3	-	5,0	0,05	0-1	0-5	5,80-11,0
26	CXCC-2 (đơn vị ở)	0,2	-	5,0	0,05	0-1	0-5	99,2-100
27	CXCC-3 (đô thị)	0,6	-	5,0	0,05	0-1	0-5	68,3-98,7
28	CXCC-4 (đơn vị ở)	0,3	-	5,0	0,05	0-1	0-5	36,5-55,3
29	CXCC-5 (đô thị)	6,0	-	5,0	0,05	0-1	0-5	Cốt nền xây dựng cao cốt hoàn thiện vỉa hè tối thiểu +0.2m, không làm ảnh hưởng đến các công trình khác
30	CXCC-6	0,4	-	5,0	0,05	0-1	0-5	22.6-50,8

TT	Ký hiệu ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%) (tối đa)	Hệ số sử dụng đất (lân) (tối đa)	Tầng cao (tầng) (tối thiểu – tối đa)	Chiều cao (m) (tối thiểu – tối đa)	Cột xây dựng (m) (tối thiểu – tối đa)
	(đô thị)							
Cây xanh chuyên dụng								
31	CXCD-1	0,2	-	-	-	-	-	
32	CXCD-2	0,3	-	-	-	-	-	
33	CXCD-3	1,7	-	5,0	0,05	0-1	0-5	5,6-69,1
34	CXCD-4	0,1	-	-	-	-	-	
35	CXCD-5	1,4	-	5,0	0,05	0-1	0-5	
36	CXCD-6	2,2	-	5,0	0,05	0-1	0-5	4,6-51
37	CXCD-7	7,5	-	-	-	-	-	
Sản xuất công nghiệp, kho bãi								
38	CN	0,6	-	70	3,5	1-5	5-50	51,7-67
Dịch vụ du lịch								
39	DL-1	8,0	0	10	1,0	0-1	0-5	6,1-146,9
40	DL-2	2,5	0	10	1,0	0-1	0-5	6,1-146,9
41	DL-3	3,6	0	10	1,0	0-1	0-5	106,9-147,9
42	DL-4	7,9	0	10	1,0	0-1	0-5	28-114,7
43	DL-5	1,6	0	10	1,0	0-1	0-5	68,3-110,7
44	DL-6	2,2	0	10	1,0	0-1	0-5	73,9-135,4
45	DL-7	4,7	0	10	1,0	0-1	0-5	5,3-101,9
46	DL-8	4,5	0	10	1,0	0-1	0-5	4,5-71,7
Quốc phòng								
47	QP-1	2,1	-	70	3,5	3-5	30-50	
48	QP-2	0,2	-	60	1,8	1-3	10-30	
Hạ tầng kỹ thuật khác								
49	HTKT-1	0,5	-	60	1,2	1-2	3-9	8,6-13,3
50	HTKT-2	0,2	-	60	1,2	1-2	3-9	70,5-72,7
Mặt nước								
51	MN	0,2	-	-	-	-	-	
Bãi đỗ xe								
52	BĐX-1	0,3	-	50	-	0-5	0-20	10,2-13,6
53	BĐX-2	0,6	-	50	-	0-5	0-20	59,4-70,3

5. Khu chức năng HHB-ĐL3

TT	Ký hiệu ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%) (tối đa)	Hệ số sử dụng đất (lân) (tối đa)	Tầng cao (tầng) (tối thiểu – tối đa)	Chiều cao (m) (tối thiểu – tối đa)	Cột xây dựng (m) (tối thiểu – tối đa)
Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ								
1	ODV-1	0,8	70	70	2,8	3-4	10-16	14,3-22,8
2	ODV-2	0,5	70	70	2,8	3-4	10-16	14,3-15,8
3	ODV-3	0,2	20	70	2,8	3-4	10-16	10,85-19,0
4	ODV-4	2,3	320	90	4,5	4-5	12-18	5,8-22,45
5	ODV-5	1,4	220	90	4,5	4-5	12-18	6,8-22,8
6	ODV-6	0,4	80	90	4,5	4-5	12-18	5,3-6,45
7	ODV-7	5,2	870	90	4,5	4-5	12-18	5,8-12,8
8	ODV-8	1,2	220	70	2,8	3-4	10-16	7,0-16,4
9	ODV-9	0,5	120	90	4,5	4-5	12-18	6,55-7,4
10	ODV-10	0,9	170	90	4,5	4-5	12-18	5,3-5,95
11	ODV-11	2,2	290	70	2,8	3-4	10-16	5,3-6,3
12	ODV-12	1,5	240	90	4,5	4-5	12-18	5,3-7,3
13	ODV-13	1,4	240	90	4,5	4-5	12-18	6,3-13,3
14	ODV-14	0,3	60	70	2,8	3-4	10-16	6,8-10,6
15	ODV-15	0,9	140	70	2,8	3-4	10-16	15,1-21,3
16	ODV-16	1,5	250	90	4,5	4-5	12-18	7,3-21,3
17	ODV-17	2,6	370	90	4,5	4-5	12-18	5,3-9,3
18	ODV-18	0,6	80	70	2,8	3-4	10-16	9,3-21,3
19	ODV-19	1,4	200	70	2,8	3-4	10-16	7,3-18,7
20	ODV-20	2,5	320	70	2,8	3-4	10-16	5,3-9,3
21	ODV-21	2,7	320	70	2,8	3-4	10-16	5,3-13,7
22	ODV-22	0,3	50	70	2,8	3-4	10-16	16,5-19,3
23	ODV-23	0,3	50	70	2,8	3-4	10-16	16,8-19,3
24	ODV-24	0,5	80	70	2,8	3-4	10-16	9,8-14,0
25	ODV-25	0,4	70	70	2,8	3-4	10-16	9,4-14,0
26	ODV-26	0,3	70	70	2,8	3-4	10-16	8,8-11,2
27	ODV-27	0,3	70	70	2,8	3-4	10-16	8,4 -11,2
28	ODV-28	0,3	60	70	2,8	3-4	10-16	7,8-9,0
29	ODV-29	0,3	60	70	2,8	3-4	10-16	7,4-9,0

TT	Ký hiệu ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%) (tối đa)	Hệ số sử dụng đất (lân) (tối đa)	Tầng cao (tầng) (tối thiểu – tối đa)	Chiều cao (m) (tối thiểu – tối đa)	Cột xây dựng (m) (tối thiểu – tối đa)
30	ODV-30	0,7	100	70	2,8	3-4	10-16	5,7-9,0
31	ODV-31	0,5	70	70	2,8	3-4	10-16	11,5-14,3
32	ODV-32	1,0	120	70	2,8	3-4	10-16	10,3-24,5
33	ODV-33	0,5	70	70	2,8	3-4	10-16	33,3-43,3
34	ODV-34	0,8	100	70	2,8	3-4	10-16	34,0-43,6
35	ODV-35	0,5	60	70	2,8	3-4	10-16	12,2-32,3
36	ODV-36	2,0	180	70	2,8	3-4	10-16	15,2-43,6
37	ODV-37	0,3	60	70	2,8	3-4	10-16	33,3-33,8
38	ODV-38	0,2	50	70	2,8	3-4	10-16	9,2-11,3
Y tế								
39	YT	0,1	-	40	1,2	2-3	7-12	22,8-23,5
Văn hóa								
40	VH	0,5	-	40	1,2	2-3	7-12	5,8-7,0
Thể dục thể thao								
41	TDTT-1	0,3	-	40	0,4	0-1	0-5	17,1-22,8
42	TDTT-2	0,5	-	40	0,4	0-1	0-5	5,7-9,0
Khu dịch vụ								
43	DV-1 (đơn vị ở)	0,5	0	60	2,4	2-4	7-16	13,6-26,3
44	DV-2 (đơn vị ở)	0,3	0	60	2,4	2-4	7-16	6,3-7,4
45	DV-3 (đô thị)	2,1	0	50	4,5	5-9	16-35	10,3-67,0
Giáo dục								
46	Liên cấp TH-THCS-1	0,4	-	40	1,6	2-4	7-16	6,0-7,4
47	Liên cấp TH-THCS-2	0,8	-	40	1,6	2-4	7-16	10,3-19,3
48	MG-1	0,3	-	40	1,2	2-3	7-12	14,5-20,7
49	MG-2	0,3	-	40	1,2	2-3	7-12	10,1-19,3
Cây xanh sử dụng công cộng								
50	CXCC-1	0,8	-	5,0	0,05	0-1	0-5	14,3-45,0

TT	Ký hiệu ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%) (tối đa)	Hệ số sử dụng đất (lân) (tối đa)	Tầng cao (tầng) (tối thiểu – tối đa)	Chiều cao (m) (tối thiểu – tối đa)	Cốt xây dựng (m) (tối thiểu – tối đa)
	(đơn vị ở)							
51	CXCC-2 (đô thị)	13,1	-	5,0	0,05	0-1	0-5	Cốt nền xây dựng cao cốt hoàn thiện vỉa hè tối thiểu +0.2m, không làm ảnh hưởng đến các công trình khác
52	CXCC-3 (đô thị)	1,6	-	5,0	0,05	0-1	0-5	6,45-26,3
53	CXCC-4 (đơn vị ở)	0,2	-	5,0	0,05	0-1	0-5	13,3-22,8
54	CXCC-5 (đô thị)	0,6	-	5,0	0,05	0-1	0-5	5,5-6,3
55	CXCC-6 (đô thị)	5,2	-	5,0	0,05	0-1	0-5	5,45-6,8
56	CXCC-7 (đô thị)	0,3	-	-	-	-	-	6,8-8,7
57	CXCC-8 (đô thị)	0,2	-	-	-	-	-	6,8-11,0
58	CXCC-9 (đô thị)	2,8	-	5,0	0,05	0-1	0-5	5,8-15,2
59	CXCC-10 (đô thị)	3,7	-	5,0	0,05	0-1	0-5	Cốt nền xây dựng cao cốt hoàn thiện vỉa hè tối thiểu +0.2m, không làm ảnh hưởng đến các

TT	Ký hiệu ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%) (tối đa)	Hệ số sử dụng đất (lân) (tối đa)	Tầng cao (tầng) (tối thiểu – tối đa)	Chiều cao (m) (tối thiểu – tối đa)	Cốt xây dựng (m) (tối thiểu – tối đa)
								công trình khác
60	CXCC-11 (đô thị)	0,6	-	5,0	0,05	0-1	0-5	13,7-67
61	CXCC-12 (đơn vị ở)	1,0	-	5,0	0,05	0-1	0-5	7,3-21,3
62	CXCC-13 (đơn vị ở)	3,1	-	5,0	0,05	0-1	0-5	5,7-52,8
63	CXCC-14 (đô thị)	0,7	-	5,0	0,05	0-1	0-5	6,3-16,0
64	CXCC-15 (đơn vị ở)	2,0	-	5,0	0,05	0-1	0-5	10,2-43,6
65	CXCC-16 (đô thị)	5,8	-	5,0	0,05	0-1	0-5	5,3-86,0
66	CXCC-17 (đô thị)	2,7	-	5,0	0,05	0-1	0-5	Cốt nền xây dựng cao cốt hoàn thiện vỉa hè tối thiểu +0.2m, không làm ảnh hưởng đến các công trình khác
	Dịch vụ du lịch							
67	DL	24,8	0	25	0,8	1-3	3-12	7,0-56,1
	Hạ tầng kỹ thuật khác							
68	HTKT-1	0,5	-	60	1,2	1-2	3-9	15,7-16,8
69	HTKT-2	0,1	-	60	1,2	1-2	3-9	9,3-11,0
70	HTKT-3	0,1	-	60	1,2	1-2	3-9	13,0-15,0
71	HTKT-4	1,8	-	-	-	-	-	-
	Bãi đỗ xe							
72	BĐX-1	0,6	-	50	-	0-5	0-20	22,8-27,0
73	BĐX-2	0,9	-	50	-	0-5	0-20	8,7-25,0

TT	Ký hiệu ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%) (tối đa)	Hệ số sử dụng đất (lân) (tối đa)	Tầng cao (tầng) (tối thiểu – tối đa)	Chiều cao (m) (tối thiểu – tối đa)	Cột xây dựng (m) (tối thiểu – tối đa)
74	BĐX-3	0,8	-	50	-	0-5	0-20	13,5-38,7
75	BĐX-4	0,4	-	50	-	0-5	0-20	11,5-55,0
76	BĐX-5	0,4	-	50	-	0-5	0-20	6,9-9,4
Khu vực thăm dò, khai quật khảo cổ								
77	KC-1	2,1	-	-	-	-	-	
78	KC-2	0,6	-	-	-	-	-	

6. Khu chức năng HHB-DL4

TT	Ký hiệu ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Dân số ⁴ (người)	Mật độ xây dựng (%) (tối đa)	Hệ số sử dụng đất (lân) (tối đa)	Tầng cao (tầng) (tối thiểu – tối đa)	Chiều cao (m) (tối thiểu – tối đa)	Cột xây dựng (m) (tối thiểu – tối đa)
Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ								
1	ODV-1	0,9	20	70	2,8	3-4	10-16	8,30-21,5
2	ODV-2	1,2	40	70	2,8	3-4	10-16	6,3-39,8
3	ODV-3	1,4	130	70	2,8	3-4	10-16	17,3-36,3
4	ODV-4	0,5	40	70	2,8	3-4	10-16	5,30-14,4
5	ODV-5	0,4	30	70	2,8	3-4	10-16	39,4-53
6	ODV-6	0,5	40	70	2,8	3-4	10-16	14,4-42
7	ODV-7	0,2	30	70	2,8	3-4	10-16	38,3-48,2
8	ODV-8	0,3	30	70	2,8	3-4	10-16	43,3-52,3
9	ODV-9	0,2	30	70	2,8	3-4	10-16	34,5-58
10	ODV-10	0,1	30	70	2,8	3-4	10-16	60,1-65,3
11	ODV-11	0,3	30	70	2,8	3-4	10-16	52,3-65,8
12	ODV-12	0,5	40	70	2,8	3-4	10-16	69,3-84,3
13	ODV-13	0,4	40	70	2,8	3-4	10-16	69,3-85
Khu dịch vụ								
14	DV (đơn vị ở)	0,9	0	60	2,4	2-4	7-16	58,5-76,0
Giáo dục								

⁴ Dân số vãng lai được thể hiện trong dấu (). Ví dụ: (100)

TT	Ký hiệu ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Dân số ⁴ (người)	Mật độ xây dựng (%) (tối đa)	Hệ số sử dụng đất (lần) (tối đa)	Tầng cao (tầng) (tối thiểu – tối đa)	Chiều cao (m) (tối thiểu – tối đa)	Cốt xây dựng (m) (tối thiểu – tối đa)
15	MG	0,1	-	40	1,2	2-3	7-12	57,4-67,1
Cây xanh công cộng								
16	CXCC-1 (đô thị)	6,4	-	5,0	0,05	0-1	0-4	18,3-92,3
17	CXCC-2 (đô thị)	7,7	-	5,0	0,05	0-1	0-4	Cốt nền xây dựng cao cốt hoàn thiện via hệ tối thiểu +0.2m, không làm ảnh hưởng đến các công trình khác
18	CXCC-3 (đô thị)	1,3	-	5,0	0,05	0-1	0-4	65,2-102,0
19	CXCC-4 (đơn vị ở)	0,1	-	5,0	0,05	0-1	0-4	57,3-65,2
Cây xanh hạn chế								
20	CXHC-1	3,3	-	-	-	-	-	
21	CXHC-2	10,0	-	-	-	-	-	
Dịch vụ du lịch								
22	DL-1	10,9	(80)	10	1,0	2-3	7-12	83,6-143,3
23	DL-2	2,8	(80)	10	1,0	2-3	7-12	160,3-180,3
24	DL-3	27,6	(380)	10	1,0	2-3	7-12	117,0-278,3
25	DL-4	0,8	(40)	10	1,0	2-3	7-12	216,3-230,3
26	DL-5	2,4	(60)	10	1,0	2-3	7-12	194,3-230,3
27	DL-6	2,2	(70)	10	1,0	2-3	7-12	215,5-283,3
28	DL-7	11,3	(290)	10	1,0	2-3	7-12	211,3-310,3
29	DL-8	20,7	0	10	1,0	2-3	7-12	83,6-380,0
30	DL-9	10,0	0	10	1,0	2-3	7-12	131,5-318
Hạ tầng kỹ thuật khác								
31	HTKT-1	0,5	-	60	1,2	1-2	4-9	83,6-88,2
32	HTKT-2	0,2	-	60	1,2	1-2	4-9	25,1-28,3
33	HTKT-3	0,1	-	60	1,2	1-2	4-9	153,8-157,7

TT	Ký hiệu ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Dân số ⁴ (người)	Mật độ xây dựng (%) (tối đa)	Hệ số sử dụng đất (lân) (tối đa)	Tầng cao (tầng) (tối thiểu – tối đa)	Chiều cao (m) (tối thiểu – tối đa)	Cốt xây dựng (m) (tối thiểu – tối đa)
34	HTKT-4	0,1	-	60	1,2	1-2	4-9	223,3-226,5
Bãi đỗ xe								
35	BĐX-1	0,3	-	50	-	0-5	0-20	128,7-142,3
36	BĐX-2	0,1	-	50	-	0-5	0-20	54,6-68,2
Rừng sản xuất								
37	RXS	0,3	-	-	-	-	-	-

7. Khu chức năng HHB-QP

TT	Ký hiệu ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%) (tối đa)	Hệ số sử dụng đất (lân) (tối đa)	Tầng cao (tầng) (tối thiểu – tối đa)	Chiều cao (m) (tối thiểu – tối đa)	Cốt xây dựng (m) (tối thiểu – tối đa)
Quốc phòng								
1	QP	30,3	-	-	-	-	-	-

* Khu vực toàn bộ là đất quốc phòng nên các chỉ tiêu sử dụng đất được nghiên cứu phù hợp với quy định đặc thù lĩnh vực quốc phòng và được cấp thẩm quyền quyết định trong các bước tiếp theo.

8. Khu chức năng HHB-LN1

TT	Ký hiệu ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%) (tối đa)	Hệ số sử dụng đất (lân) (tối đa)	Tầng cao (tầng) (tối thiểu – tối đa)	Chiều cao (m) (tối thiểu – tối đa)	Cốt xây dựng (m) (tối thiểu – tối đa)
Cây xanh chuyên dụng								
1	CXCD-1	0,3	-	-	-	-	-	-
2	CXCD-2	4,5	-	-	-	-	-	-
Khu dịch vụ								
3	DV-1 (đô thị)	0,3	0	40	1,2	2-3	9-12	11,0-19,0
4	DV-2 (đô thị)	0,9	-	60	1,8	2-3	9-12	12,8-21,0
Di tích, tôn giáo								

TT	Ký hiệu ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%) (tối đa)	Hệ số sử dụng đất (lần) (tối đa)	Tầng cao (tầng) (tối thiểu – tối đa)	Chiều cao (m) (tối thiểu – tối đa)	Cột xây dựng (m) (tối thiểu – tối đa)
5	TG-1	0,1	-	-	-	-	-	18,6-28,0
6	TG-2	0,4	-	40	1,2	1-3	4-12	7,5-25,0
7	TG-3	0,7	-	40	1,2	1-3	4-12	472,0-490,0
Dịch vụ du lịch								
8	DL	6,0	0	10	1,0	1	4	140,5-213,5
An ninh								
9	AN	0,1	-	40	1,2	1-3	4-12	16,5-18,6
Hạ tầng kỹ thuật khác								
10	HTKT-1	1,7	-	40	0,8	1-3	4-12	120,0-137,0
11	HTKT-2	1,4	-	40	1,2	1-3	4-12	114,0-141,0
Rừng đặc dụng, phòng hộ, sản xuất								
12	RDD-1	1.201,2	-	-	-	-	-	
13	RDD-2	720,0	-	-	-	-	-	
14	RPH	274,4	-	-	-	-	-	
15	RSX-1	55,2	-	-	-	-	-	
16	RSX-2	85,6	-	-	-	-	-	
17	RSX-3	351,6	-	-	-	-	-	
18	RSX-4	186,4	-	-	-	-	-	
19	RSX-5	51,3	-	-	-	-	-	
20	RSX-6	35,2	-	-	-	-	-	
21	RSX-7	8,2	-	-	-	-	-	
Mặt nước								
22	MN-1	1,1	-	-	-	-	-	
23	MN-2	2,0	-	-	-	-	-	
24	MN-3	0,5	-	-	-	-	-	

9. Khu chức năng HHB-LN2

TT	Ký hiệu ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%) (tối đa)	Hệ số sử dụng đất (lân) (tối đa)	Tầng cao (tầng) (tối thiểu – tối đa)	Chiều cao (m) (tối thiểu – tối đa)	Cốt xây dựng (m) (tối thiểu – tối đa)
	Rừng đặc dụng							
1	RĐĐ	150,8	-	-	-	-	-	

* Khu vực toàn bộ là rừng đặc dụng thực hiện theo các quy định pháp luật về Lâm nghiệp.

Điều 6. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường**1. Chỉ giới đường đỏ**

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định theo Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch này và quy chuẩn quy hoạch xây dựng, các quy định về quản lý kiến trúc đô thị có liên quan.

- Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các trục đường tại các nút giao thông và các điểm đặc biệt trong Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, các cao độ này có thể được nghiên cứu điều chỉnh cho phù hợp với thực tế.

2. Chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới xây dựng được quy định cụ thể tại bản vẽ Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch này được duyệt theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố.

- Khi lập các dự án có liên quan đối với ranh giới hành lang bảo vệ bờ biển, đường sắt, tuyến điện cao thế,... cần tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành về khoảng lùi.

- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi đối với các di tích lịch sử, văn hóa khi lập dự án liên quan đến ranh giới bảo vệ di tích cần tuân thủ theo Luật Di sản văn hoá và các quy định khác có liên quan.

- Đối với chỉ giới xây dựng trong đồ án này chỉ xác định sơ bộ (các mặt cắt ngang là điển hình), chỉ giới xây dựng cụ thể cho các công trình nhà cao tầng và thấp tầng sẽ được xem xét, xác định cụ thể theo quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt và phù hợp với tình hình thực tế hiện trạng.

3. Cốt nền xây dựng

Cao độ nền được khống chế trên cơ sở cao độ tim đường, đảm bảo thiết kế kỹ thuật của đường, đảm bảo thoát nước mặt tự chảy, phù hợp với việc thiết kế mạng lưới đường cống, quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước.

Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, tùy theo tình hình thực tế có thể điều chỉnh cốt nền xây dựng cho phù hợp với địa hình hiện trạng; Cần có giải pháp công trình cho phù hợp nhằm đảm bảo an toàn cho sự thay đổi kết cấu hệ sinh thái, địa hình tự nhiên, cũng như thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật như đánh giá tác động môi trường, ... trước khi triển khai thực hiện.

Độ dốc dọc tối đa của các tuyến đường khống chế tối đa 9%.

Khu vực có địa hình dốc thấp $\leq 10\%$, thì giải pháp san nền là san gạt cục bộ tạo địa hình thuận lợi cho xây dựng các công trình. Những khu vực xây dựng công trình thuộc địa hình ít thuận lợi hoặc không thuận lợi ($10\% \leq i \leq 20\%$) giải pháp thiết kế là xây dựng giạt cấp theo địa hình tự nhiên, gia cố tường chắn hoặc mái taluy hoặc các thềm để tránh việc sạt lở.

4. Yêu cầu kỹ thuật đối với các hạ tầng kỹ thuật

Khi thiết kế các hạng mục hạ tầng kỹ thuật (Bao gồm giao thông, thoát nước, cấp nước sạch, cấp điện, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh đường phố...) phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn và các quy định pháp luật hiện hành, thực hiện xây dựng theo thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đảm bảo khớp nối theo quy định chung tổng thể toàn khu vực.

Điều 7. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo QCVN 01-2021/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành liên quan.

- Hành lang bảo vệ nguồn nước phải tuân thủ quy định của pháp luật về tài nguyên nước;

- Khu vực bảo vệ của điểm lấy nước, công trình cấp nước được quy định theo bảng sau:

Khu vực bảo vệ	Kích thước khu vực bảo vệ cấp I (m)	Kích thước khu vực bảo vệ cấp II (m)
Nguồn nước mặt cấp cho trạm cấp nước Hải Vân, từ điểm lấy nước cấp:		
- Ngược theo chiều dòng chảy	≥ 200	$\geq 1\ 000$
- Xuôi theo chiều dòng chảy	≥ 100	≥ 250

Trạm cấp nước Hải Vân, từ chân tường công trình xử lý:	≥ 30	-
Đường ống cấp nước D300, từ mép ngoài đường ống	-	≥ 7
<p>Chú thích:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trong khu vực bảo vệ cấp I nghiêm cấm các hoạt động sau: xây dựng công trình nhà ở; xả nước thải, CTR, chăn nuôi, chăn thả gia súc, gia cầm, nuôi trồng, đánh bắt thủy sản, khai thác khoáng sản; sử dụng hóa chất độc, phân hữu cơ và phân khoáng để bón cây; - Trong khu vực bảo vệ cấp II, nước thải, chất thải từ các hoạt động sinh hoạt, dịch vụ và sản xuất phải được thu gom và xử lý đạt quy chuẩn về môi trường. 		

- Khoảng cách ATMT tối thiểu (m) ứng với công suất

TT	Loại công trình	< 200 (m ³ /ngày)	200 - 5 000 (m ³ /ngày)
1	Trạm bơm nước thải	15	20
2	Nhà máy, trạm XLNT (<i>được xây dựng khép kín, có hệ thống thu gom và xử lý mùi</i>)	10	15
	Các trạm XLNT cục bộ (<i>thực hiện theo quy định</i>)		

+ Đối với loại trạm bơm nước thải sử dụng máy bơm thả chìm đặt trong giếng kín thì không cần khoảng cách ATMT, nhưng phải có ống thông hơi xả mùi hôi ở cao độ ≥ 3 m so với cao độ mặt đất theo quy hoạch được duyệt tại vị trí đó;

+ Phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng nhà máy XLNT, trạm XLNT quy hoạch mới với chiều rộng ≥ 10 m;

+ Trong phạm vi khoảng cách an toàn về môi trường chỉ được quy hoạch đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, trạm trung chuyển CTR và các công trình khác của trạm bơm nước thải, trạm XLNT, không bố trí các công trình dân dụng khác;

- Hành lang an toàn tuyến đường dây làm đúng theo Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện - Điều 11. Hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không: “Chiều rộng hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây, song song với đường dây, có khoảng cách từ dây ngoài cùng về mỗi phía khi dây ở trạng thái tĩnh theo quy định trong bảng sau:

Điện áp	Đến 22 kV		35 kV		110 kV	220 kV	500 kV
	Dây bọc	Dây trần	Dây bọc	Dây trần	Dây trần	Dây trần	Dây trần
Khoảng cách	1,0 m	2,0 m	1,5 m	3,0 m	4,0 m	6,0 m	7,0 m

Điều 8. Các trục không gian chính, các điểm nhấn đô thị

1. Các trục không gian chính

- Trục không gian ven biển: Tận dụng tối đa lợi thế về địa hình cảnh quan rừng, đồi núi tự nhiên, bãi cát ven biển,... để hình thành các không gian du lịch, dịch vụ đa dạng. Các công trình, dự án tại khu vực này khi thiết kế phải đảm bảo tầm nhìn hướng biển, hài hoà với cảnh quan tự nhiên và đảm bảo thích ứng với biến đổi khí hậu, nước biển dâng,...

- Trục không gian suối Lương: Là trục không gian chính tại phía Tây khu vực quy hoạch. Tổ chức không gian cây xanh mặt nước, các nhóm nhà ở, các nhóm công trình công cộng – dịch vụ, các nhóm công trình công nghiệp,... gắn liền với suối Lương đảm bảo việc tiếp cận với dòng suối của người dân, có giải pháp đảm bảo việc phòng ngừa, giảm thiểu tác động của sạt lở, xói mòn, lũ quét của dòng suối vào mùa mưa bão.

- Trục không gian dọc tuyến đường kết nối giữa các khu chức năng tại khu vực từ điểm đầu hầm Hải Vân đến phía Bắc của phân khu: Là trục kết nối giữa các khu chức năng tại khu vực từ điểm đầu hầm Hải Vân đến phía Bắc của dự án. Được xác định là trục không gian chính, bố trí các công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị, công trình hỗn hợp dịch vụ, thương mại, văn phòng và nhà ở thấp tầng. Kiến trúc các công trình trên trục đường này phải hài hòa với tự nhiên, phù hợp với chức năng công trình, điều kiện khu vực, hình thành cảnh quan đặc trưng, tạo nên tính chất riêng cho trục đường. Khối tích các công trình phù hợp không gian, tạo điểm nhấn diện trên trục đường.

- Trục không gian cảnh quan tự nhiên: Là trục không gian rừng tự nhiên dọc theo tuyến đường đèo Hải Vân, kết nối các khu, điểm du lịch – di tích với tầm nhìn rộng lớn ra biển và về trung tâm thành phố.

2. Các điểm nhấn đô thị

Quy hoạch chung không xác định điểm nhấn đô thị tại khu vực lập quy hoạch. Để định hướng không gian, tạo nét đặc trưng và nhận diện cho khu vực lập quy hoạch, xác định các điểm nhấn là các không gian cây xanh, mặt nước kết nối từ biển vào trung tâm khu vực ô chức năng HHB-DL3, khu vực Làng Vân cũ.

Đồng thời tại khu vực có không gian Cửa ngõ đô thị được xác định tại Khu dịch vụ đầu hầm Hải Vân là không gian tiếp cận chính vào thành phố từ phía Bắc.

Lưu ý: Đây không phải là các điểm nhấn đô thị được quy định tại quy hoạch chung nên không được hưởng các ưu đãi như hệ số sử dụng đất vượt 13 lần hoặc vượt QCVN 01:2021/BXD.

Điều 9. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm

- Các tuyến điện ngầm:
 - + Tuyến điện 110kV;
 - + Tuyến điện 110kV và 220kV;
- Tuyến đường sắt Bắc – Nam đi ngầm hiện trạng gồm 03 hầm:
 - + Hầm 1 với chiều dài tuyến khoảng 800m, diện tích khoảng 8,4ha và hành lang an toàn hầm khoảng 103m;
 - + Hầm 2 với chiều dài tuyến khoảng 300m, diện tích khoảng 3,3ha và hành lang an toàn hầm khoảng 103m;
 - + Hầm 3 với chiều dài tuyến khoảng 400m, diện tích khoảng 4,2ha và hành lang an toàn hầm khoảng 103m.
- Hầm đường tránh Nam hầm Hải Vân hiện trạng với chiều dài tuyến khoảng 6.280m.
- Không gian ngầm, chỉ giới xây dựng tầng hầm, số tầng hầm của các công trình trên mặt đất được xác định cụ thể khi lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật và đảm bảo sử dụng hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả, đảm bảo kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn các công trình ngầm và giữa công trình ngầm với các công trình trên mặt đất, và an toàn với các hạ tầng kỹ thuật ngầm, trên mặt đất khác.
 - Đối với các ô phố, ô đất xây dựng các công trình cao tầng, dịch vụ, y tế, giáo dục, văn hoá, ... cho phép hạ ngầm tối đa 5 tầng.
 - Đối với nhóm nhà ở thấp tầng cho phép hạ ngầm tối đa 1 tầng.
 - Chỉ giới xây dựng không gian ngầm bằng chỉ giới đường đỏ. Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của công trình đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ. Tuy nhiên lõi ra trực tiếp của không gian ngầm phải cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 5m (trừ nhóm nhà ở thấp tầng).
 - Việc xây dựng công trình ngầm đô thị phải tuân thủ các quy định sau:
 - + Quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, quy chuẩn về xây dựng ngầm, giấy phép xây dựng.

+ Không gian ngầm, chỉ giới xây dựng tầng hầm, số tầng hầm của công trình trên mặt đất được xác định cụ thể khi lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo tuân thủ quy định, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và tiêu chuẩn chuyên ngành, đảm bảo sử dụng hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả, đảm bảo kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn các công trình ngầm và giữa công trình ngầm với các công trình trên mặt đất và an toàn với các hạ tầng kỹ thuật ngầm, trên mặt đất khác, bảo đảm các yêu cầu về bảo vệ môi trường và nguồn nước ngầm.

+ Bảo đảm an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận cũng như các công trình đã có hoặc đã xác định trong quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng.

+ Đối với các khu vực tiếp giáp với đất quân sự, an ninh quốc phòng cần lấy ý kiến các cơ quan có liên quan trước khi được cấp phép xây dựng không gian ngầm.

- Các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tụy nen kỹ thuật: thực hiện theo Điều 7 và đảm bảo tuân thủ theo QCVN 01-2021/BXD, nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện, các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành liên quan.

Điều 10: Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường

1. Khu vực bảo tồn, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan

- Khu bảo vệ cảnh quan Nam Hải Vân: Tận dụng tối đa các điều kiện tự nhiên sẵn có của khu vực để bảo vệ rừng, bảo vệ cảnh quan tự nhiên và đảm bảo phát triển bền vững.

- Quy mô, hình thức các công trình xây dựng không được tranh chấp, lấn át, ảnh hưởng đến cảnh quan các công trình di tích lịch sử, tôn giáo, tín ngưỡng như khu di tích Hải Vân quan, chùa Nam Hải, ...

- Công trình di tích văn hóa lịch sử được xếp hạng (Hải Vân Quan) quản lý theo quy định của Luật di sản văn hoá.

- Tại khu vực có hai nền móng công trình phòng thủ quân sự triều Nguyễn chưa được xếp hạng là di tích lịch sử - văn hoá. Để làm cơ sở nghiên cứu, đánh giá các giá trị và khả năng xếp hạng di tích đề nghị đưa vào Danh mục kiểm kê di tích và xác định Khu vực cần thăm dò, khai quật khảo cổ. Trong thời gian đến, huy động nguồn lực phát lộ toàn bộ diện tích hai công trình và có phương án bảo vệ, quản lý hai công trình trước khi tiến hành thăm dò, thám sát, khai quật khảo cổ. Trong bước tiếp theo tiếp tục nghiên cứu cụ thể sau khi thăm dò, thám sát, khai quật khảo cổ

trên nguyên tắc đảm bảo quy định của Luật di sản văn hoá (nếu được công nhận), đảm bảo giao thông - cảnh quan khu vực và đảm bảo sự tiếp cận của người dân, du khách.

2. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Triển khai các giải pháp tổng thể về kỹ thuật, quản lý để phòng ngừa, giảm thiểu các tác động đến môi trường không khí, môi trường nước, môi trường đất, môi trường kinh tế - xã hội,... khi triển khai đầu tư xây dựng theo quy mô quy hoạch được duyệt.

- Các dự án phát triển trong khu vực khi triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch phải có đánh giá tác động đến địa hình, địa chất, hệ sinh thái tự nhiên, cảnh quan, văn hóa và di sản; trong đó lưu ý phải có các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu và ứng phó với tác động của biến đổi khí hậu, sạt lở, xói mòn, nhất là các khu vực Suối Lương, đèo Hải Vân; đề ra các giải pháp tổng thể khắc phục tác động và lập kế hoạch giám sát môi trường cụ thể.

CHƯƠNG III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Quy định về tính pháp lý

Các hoạt động liên quan đến quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng trong ranh giới đồ án quy hoạch phân khu Sinh thái phía Tây – Khu vực phường Hoà Hiệp Bắc ngoài tuân thủ quy định này, còn bắt buộc tuân thủ quy định pháp luật hiện hành có liên quan khác.

Trường hợp có mâu thuẫn giữa quy định này với quy định pháp luật có liên quan, thì yêu cầu tuân thủ quy định pháp luật có liên quan, đồng thời báo cáo các cấp thẩm quyền xem xét, điều chỉnh quy định quản lý phù hợp.

Điều 12. Tổ chức thực hiện, phân công trách nhiệm

1. Sở Xây dựng, UBND quận Liên Chiểu và các sở ngành có liên quan chịu trách nhiệm tổ chức, hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy định này.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch, triển khai các dự án đầu tư trong khu vực quy hoạch, các chủ đầu tư, tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan phải tuân thủ các nội dung đã được nêu trong Quy định quản lý này và đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

3. UBND quận Liên Chiểu

- Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị theo thẩm quyền. Theo dõi, hướng dẫn triển khai thực hiện quy hoạch, thực hiện các dự án đầu tư, đảm bảo kết nối đồng bộ của khu vực quy hoạch theo quy định.

- Rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy hoạch, quy định quản lý có liên quan đã ban hành, tổ chức thực hiện, triển khai, lập và phê duyệt các đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng đúng thẩm quyền theo quy định pháp luật và các quy định quản lý trong khu vực phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu.

4. Chủ tịch UBND quận Liên Chiểu chịu trách nhiệm kiểm tra, quản lý, giám sát xây dựng theo quy hoạch; chỉ đạo các cơ quan quản lý trật tự xây dựng đô thị quận có trách nhiệm kiểm tra mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn; xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

5. Trường hợp các nội dung chi tiết, các vị trí có sự sai lệch đối với hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng pháp lý dự án mà trong quá trình thực hiện các thủ tục về sau, khi có yêu cầu của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn, Viện Quy hoạch xây dựng chịu trách nhiệm phối hợp rà soát, giải trình và đề xuất xử lý trên nguyên tắc bảo đảm tính kế thừa, không ảnh hưởng lớn đến các dự án đầu tư đang triển khai đảm bảo quy định.

6. Các sở, ngành có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ của mình, cập nhật nội dung đồ án quy hoạch để quản lý và thực hiện quy hoạch theo quy định, phối hợp thực hiện các nhiệm vụ có liên quan theo quy định.

7. Tại các khu vực có các dự án đầu tư xây dựng, đơn vị được phép đầu tư xây dựng dự án chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân thành phố về việc quản lý không gian kiến trúc trong phạm vi dự án đảm bảo đúng quy hoạch được phê duyệt; đảm bảo các quy định pháp luật về xây dựng, quy hoạch đô thị, đất đai, đầu tư, di sản và các quy định khác có liên quan.

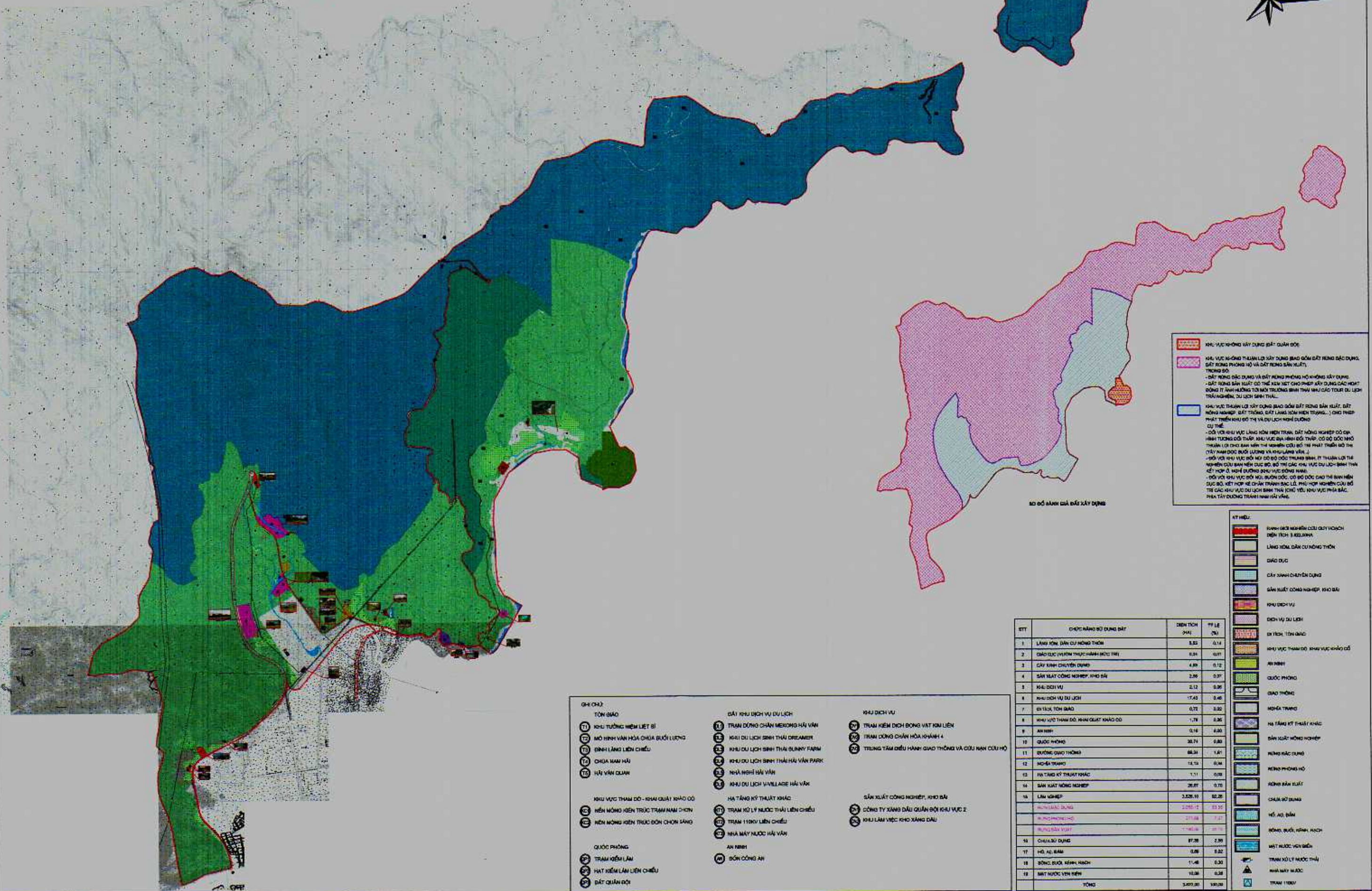
8. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân đều phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi không cung cấp thông tin quy hoạch, cố tình cung cấp sai thông tin quy hoạch, quản lý xây dựng không theo quy hoạch, xây dựng các dự án trái với quy hoạch, không tổ chức thực hiện quy hoạch theo quy định.

9. Khuyến khích và có hình thức khen thưởng phù hợp với các tổ chức, cá nhân thực hiện nghiêm túc các hoạt động về quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, phát hiện và tố giác kịp thời các hành vi cố ý làm trái quy hoạch.

10. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch cần phản ánh đến UBND quận Liên Chiểu hoặc Sở Xây dựng (theo thẩm quyền được quy định) để được xem xét, hướng dẫn hoặc tổng hợp báo cáo UBND thành phố xem xét, giải quyết./.

QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY - KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TL 1/2000

BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



KHU VỰC KHÔNG XÂY DỰNG ĐẤT QUẢN ĐỐC

KHU VỰC KHÔNG THAM LỰU XÂY DỰNG ĐOÀN ĐẤT RỪNG BẢO DƯỠNG, ĐẤT RỪNG PHÒNG HỦ VÀ ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT, TRỒNG ĐÓ

ĐẤT RỪNG ĐẶC DỤNG VÀ ĐẤT RỪNG PHÒNG HỦ KHÔNG XÂY DỰNG

ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT CÓ THỂ XEM MỆT CHO PHÉP XÂY DỰNG CÁC HIỆN DƯƠNG IT ANH HƯỞNG TỚI MÔI TRƯỜNG SINH THÁI KHU CAO TỎA ĐU LỊCH TRỪ NGHIỆM DU LỊCH SINH THÁI.

KHU VỰC THAM LỰU XÂY DỰNG ĐOÀN ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT, ĐẤT RỪNG NGHIỆP, ĐẤT TRỒNG, ĐẤT LÂM SẢN NGHIỆP TRỒNG, 1) CHO PHÉP PHÁT TRIỂN KHU BỜ THẢ VÀ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG CỤ THỂ

ĐỐI VỚI KHU VỰC LÃNG HỒN HIỆN TRẠNG ĐẤT RỪNG NGHIỆP CÓ GIÁ HẠNH TƯƠNG ĐỐI THẤP, KHU VỰC BỜ HIỆN ĐỐI THẤP, CÓ ĐỘ ĐỐC NHỎ TRƯỚC LỢI CHO BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CẦN BỔ THÊ PHÁT TRIỂN MÔ THỂ TẮY NẠM ĐỐC BƯỚC LƯNG VÀ KHU LÃNG VƯỜN 2.

ĐỐI VỚI KHU VỰC BỜ MỎ CỎ ĐỘ ĐỐC TRUNG BÌNH, IT THAM LỰU THỂ NGHIỆP CẦN BẢO HỘ ĐẶC BIỆT BỔ THÊ CÁC KHU VỰC DU LỊCH BÊN THỜ KẾT HỢP 0, NGHỈ DƯỠNG ĐOÀN VỰC ĐỒNG HẠNH.

ĐỐI VỚI KHU VỰC BỜ MỎ ĐỘ ĐỐC CỎ ĐỘ ĐỐC CAO THỂ BẢO HỘ ĐẶC BIỆT, KẾT HỢP KẾ CHÁNH TRÁNH SẠC LỄ, PHÙ HỢP NGHIỆP CỤ BỜ THỜ CÁC KHU VỰC DU LỊCH BÊN THỜ KHU VỰC PHÍA BẮC, PHÍA TÂY ĐƯỜNG TRÁNH NẠM HỮU VÙNG.

MÔ ĐỒ BẢNH GIẢ ĐỂ XÂY DỰNG

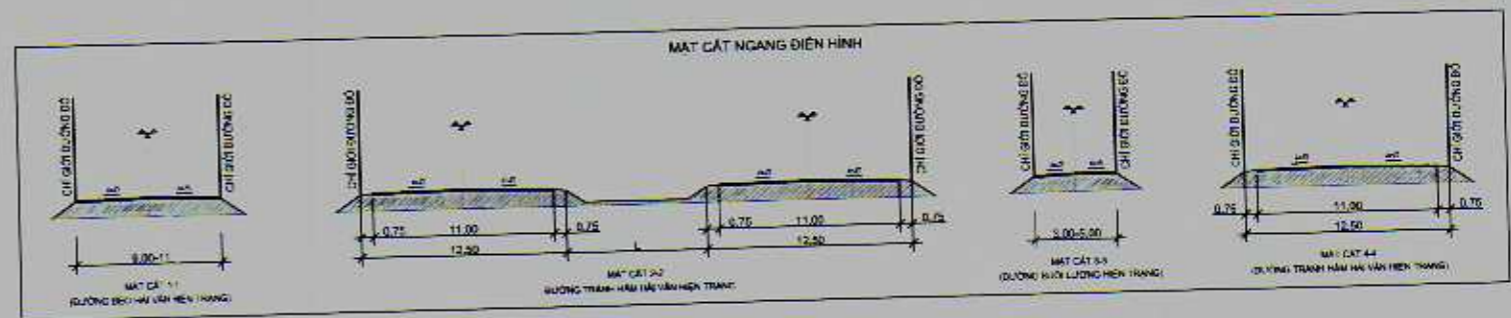
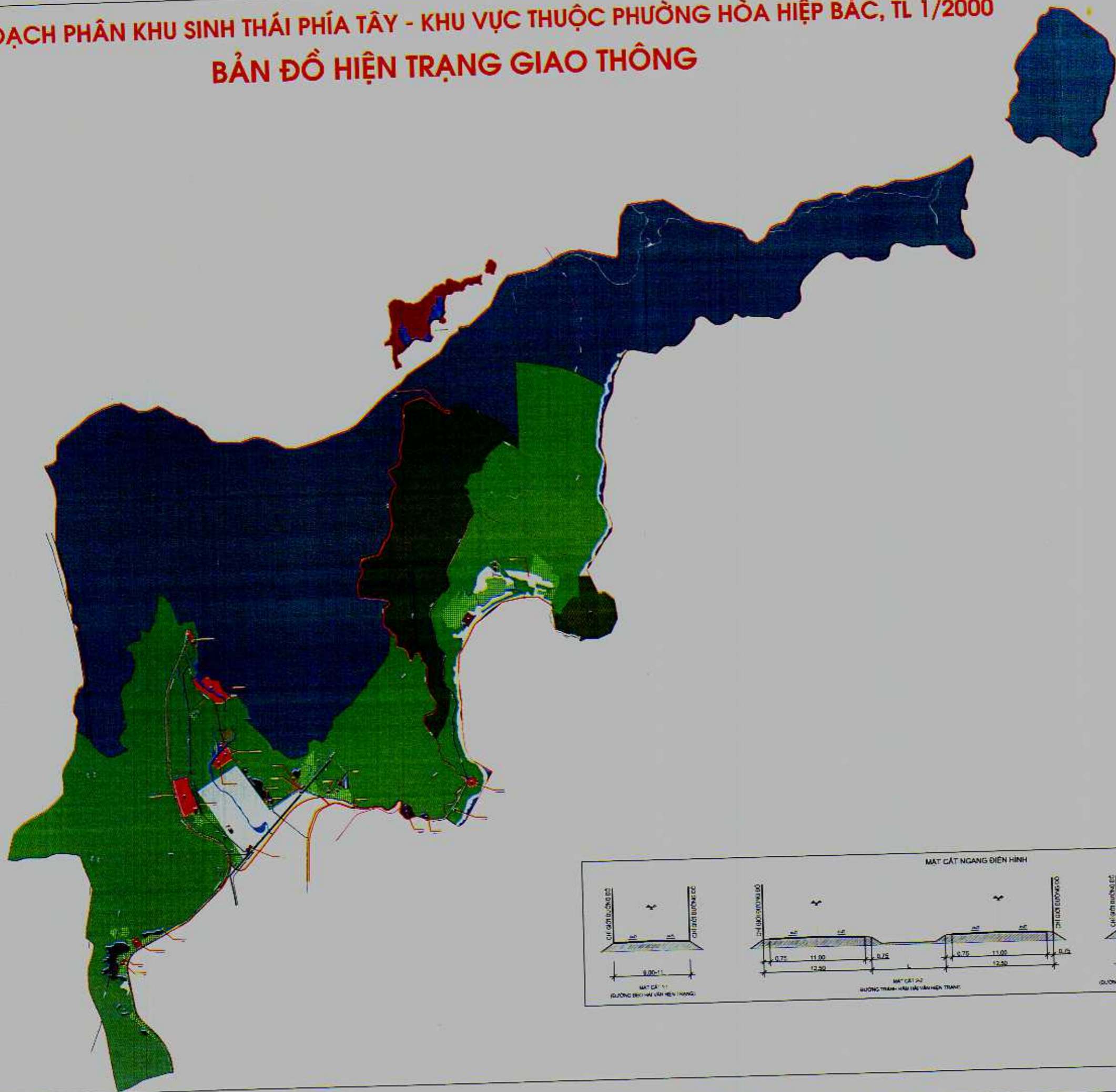
AT HẸU:

- KHU VỰC NGHIỆP CỤ QUY HOẠCH DIỆN TÍCH > 3.000.000M²
- LÃNG HỒN ĐÀN CƯ NGHỈ THỜM
- ĐÀO ĐỤC
- CÂY XANH CHẴN DUNG
- SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, KHO BÀ
- KHU DỊCH VỤ
- DỊCH VỤ DU LỊCH
- DỊCH VỤ TÔN BẢO
- KHU VỰC THAM LỰU KHU VỰC KHẢO CỨ
- AN NHIÊN
- QUỐC PHÒNG
- ĐÀO THÔNG
- NGHỈA TRƯỜNG
- HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
- SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
- RỪNG BẢO DƯỠNG
- RỪNG PHÒNG HỦ
- RỪNG SẢN XUẤT
- CHẤM SỔ ĐANG
- HỒ AO, BỂ
- BỜ MỎ, BƯỚC, NGHỈA, KHÁC
- MẶT NƯỚC VỚI BỀNH
- TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
- NHÀ MÁY NƯỚC
- TRẠM 110KV

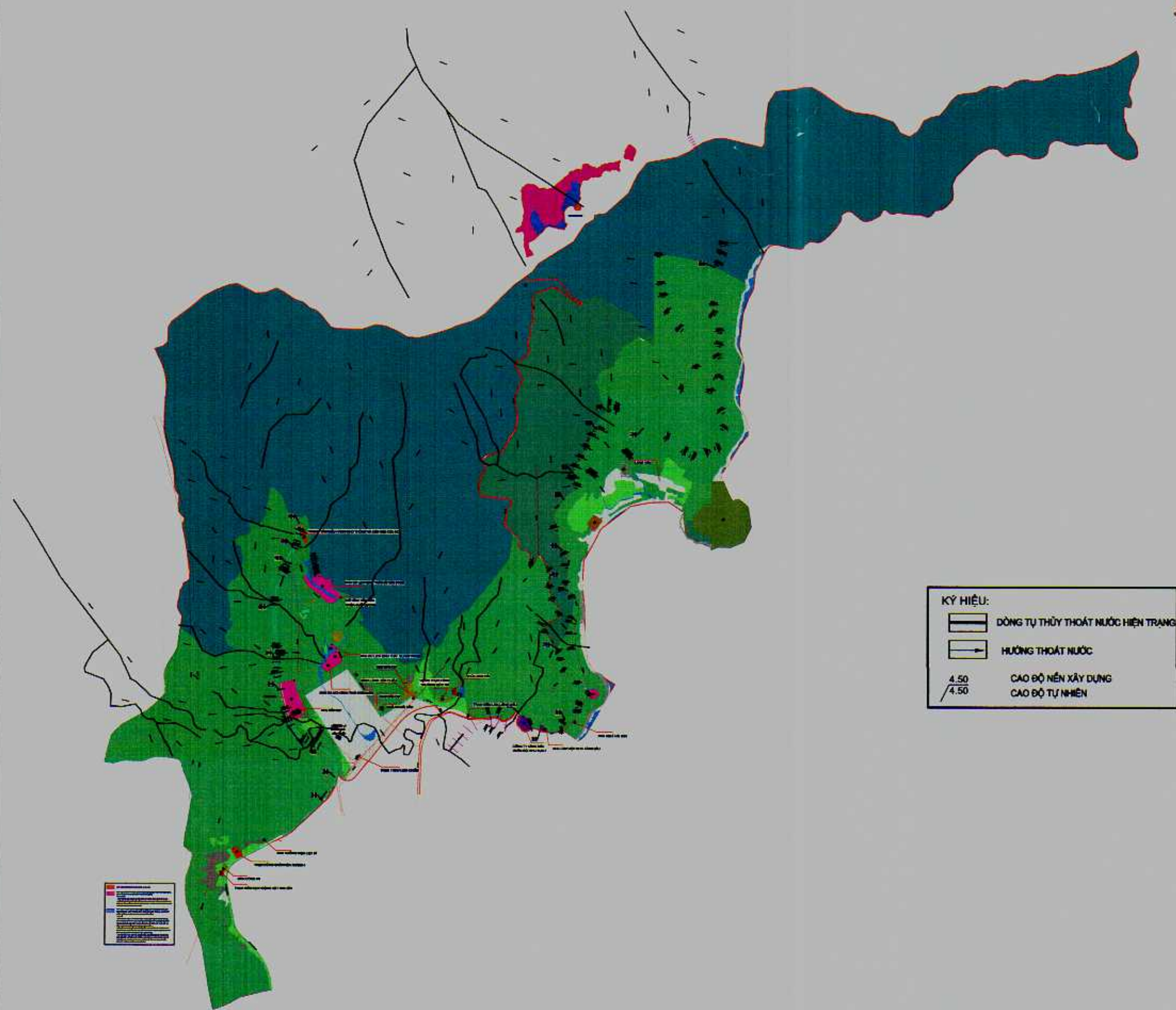
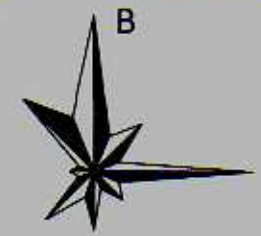
STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	PP LỆ (%)
1	LÃNG HỒN ĐÀN CƯ NGHỈ THỜM	8,83	0,14
2	ĐÀO ĐỤC (NHƯM THỰC HIỆN MỘT PHẦN)	6,34	0,07
3	CÂY XANH CHẴN DUNG	4,89	0,12
4	SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, KHO BÀ	2,36	0,07
5	KHU DỊCH VỤ	2,12	0,06
6	KHU DỊCH VỤ DU LỊCH	17,43	0,46
7	DỊCH VỤ TÔN BẢO	0,73	0,02
8	KHU VỰC THAM LỰU KHU VỰC KHẢO CỨ	1,78	0,04
9	AN NHIÊN	0,16	0,00
10	QUỐC PHÒNG	30,74	0,80
11	ĐÀO THÔNG	66,31	1,67
12	NGHỈA TRƯỜNG	14,13	0,36
13	HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	1,11	0,03
14	SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP	26,87	0,70
15	LÂM NGHIỆP	2.026,97	52,26
16	RỪNG BẢO DƯỠNG	2.050,12	53,10
17	RỪNG PHÒNG HỦ	217,88	5,71
18	RỪNG SẢN XUẤT	11.903,86	31,15
19	CHẤM SỔ ĐANG	87,28	2,29
17	HỒ AO, BỂ	0,08	0,02
18	BỜ MỎ, BƯỚC, NGHỈA, KHÁC	11,46	0,30
19	MẶT NƯỚC VỚI BỀNH	10,36	0,28
TỔNG		3.071,07	80,00

- GHÉ CHẤU:**
- TÔN BẢO**
- 11 KHU TƯỜNG NHIỆM LIỆT BỊ
 - 12 MÔ HÌNH VĂN HÓA CHỨA BƯỚC LƯNG
 - 13 ĐÌNH LÃNG LIÊN CHIỂU
 - 14 CHUA NAM HỮU
 - 15 HỮU VĂN QUẬN
- KHU VỰC THAM LỰU - KHAI QUÁT KHẢO CỨ**
- 16 NỀN MÔNG KIỆN TRÚC TRẠM NAM CHƠN
 - 17 NỀN MÔNG KIỆN TRÚC ĐÓN CHƠN SÁNG
- QUỐC PHÒNG**
- 18 TRẠM KIỆM LÂM
 - 19 HẠT KIỆM LÂM LIÊN CHIỂU
 - 20 ĐẤT QUẢN ĐỐC
- ĐẤT KHU DỊCH VỤ DU LỊCH**
- 21 TRẠM ĐÓN CHÓN MÈRONG HỮU VĂN
 - 22 KHU DU LỊCH SINH THÁI DREAMER
 - 23 KHU DU LỊCH SINH THÁI SUNNY FARM
 - 24 KHU DU LỊCH SINH THÁI HỮU VĂN PARK
 - 25 NHÀ NGHỈ HỮU VĂN
 - 26 KHU DU LỊCH VILLAGE HỮU VĂN
- HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC**
- 27 TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI LIÊN CHIỂU
 - 28 TRẠM 110KV LIÊN CHIỂU
 - 29 NHÀ MÁY NƯỚC HỮU VĂN
- AN NHIÊN**
- 30 ĐỒN CÔNG AN
- KHU DỊCH VỤ**
- 31 TRẠM KIỆM DỊCH BONG VẬT KIM LIÊN
 - 32 TRẠM ĐÓN CHÓN HÒA HỮU 4
 - 33 TRUNG TÂM ĐIỀU HÀNH QUẢN ĐỐC VÀ CỨU NẠN CỨU HỘ
- SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, KHO BÀ**
- 34 CÔNG TY XĂNG DẦU QUẢN ĐỐC KHU VỰC 2
 - 35 KHU LAM VIỆC KHO XĂNG DẦU

QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY - KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TL 1/2000
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG GIAO THÔNG



QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY - KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TL 1/2000
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG CAO ĐỘ NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MƯA

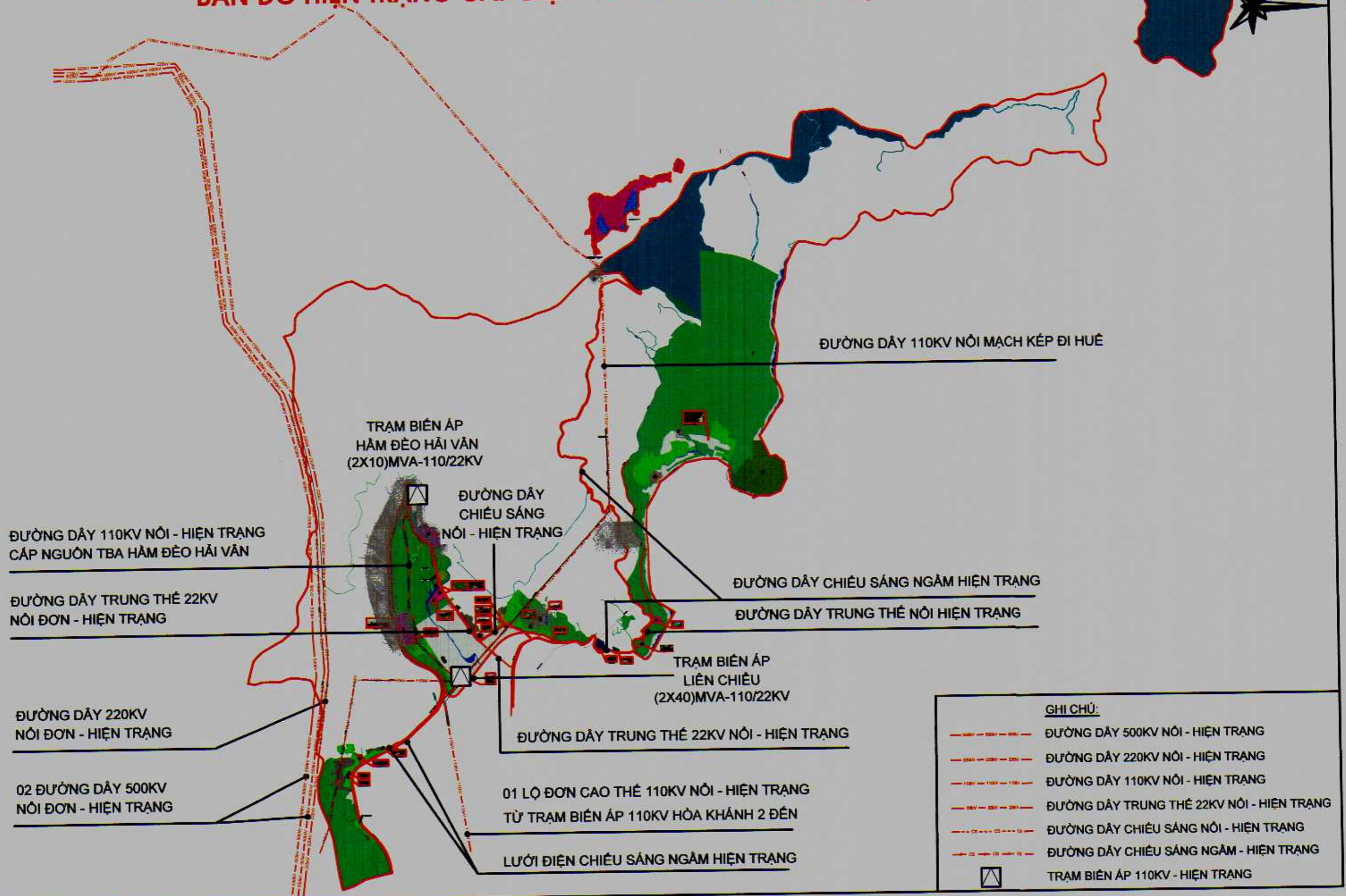
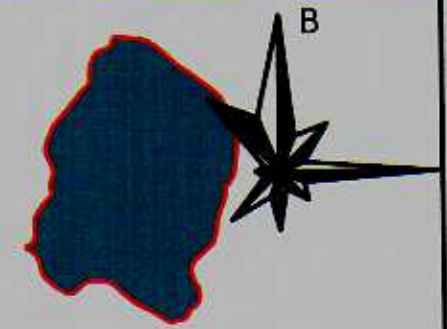


KÝ HIỆU:

	DÒNG TỰ THỦY THOÁT NƯỚC HIỆN TRẠNG
	HƯỚNG THOÁT NƯỚC
	CAO ĐỘ NỀN XÂY DỰNG
	CAO ĐỘ TỰ NHIÊN

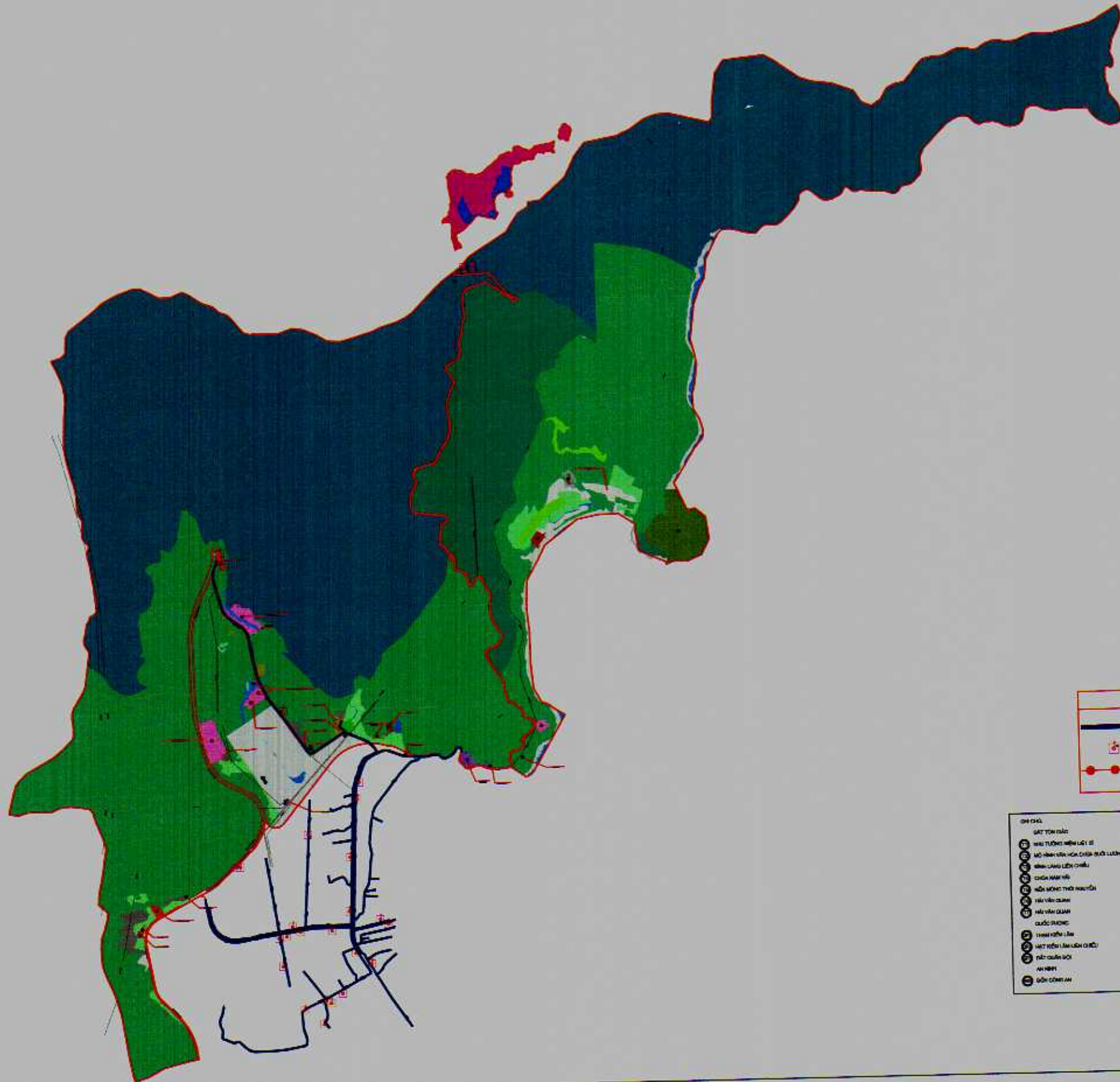
	ĐƯỜNG
	BIÊN GIỚI
	NƯỚC
	ĐƯỜNG ĐẪM
	ĐƯỜNG DẪN NƯỚC
	HƯỚNG DẪN DẪN NƯỚC
	CAO ĐỘ NỀN XÂY DỰNG
	CAO ĐỘ TỰ NHIÊN

QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY - KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TL 1/2000
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG CẤP ĐIỆN VÀ CHIẾU SÁNG ĐÔ THỊ



QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY - KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TL 1/2000

BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG THÔNG TIN LIÊN LẠC

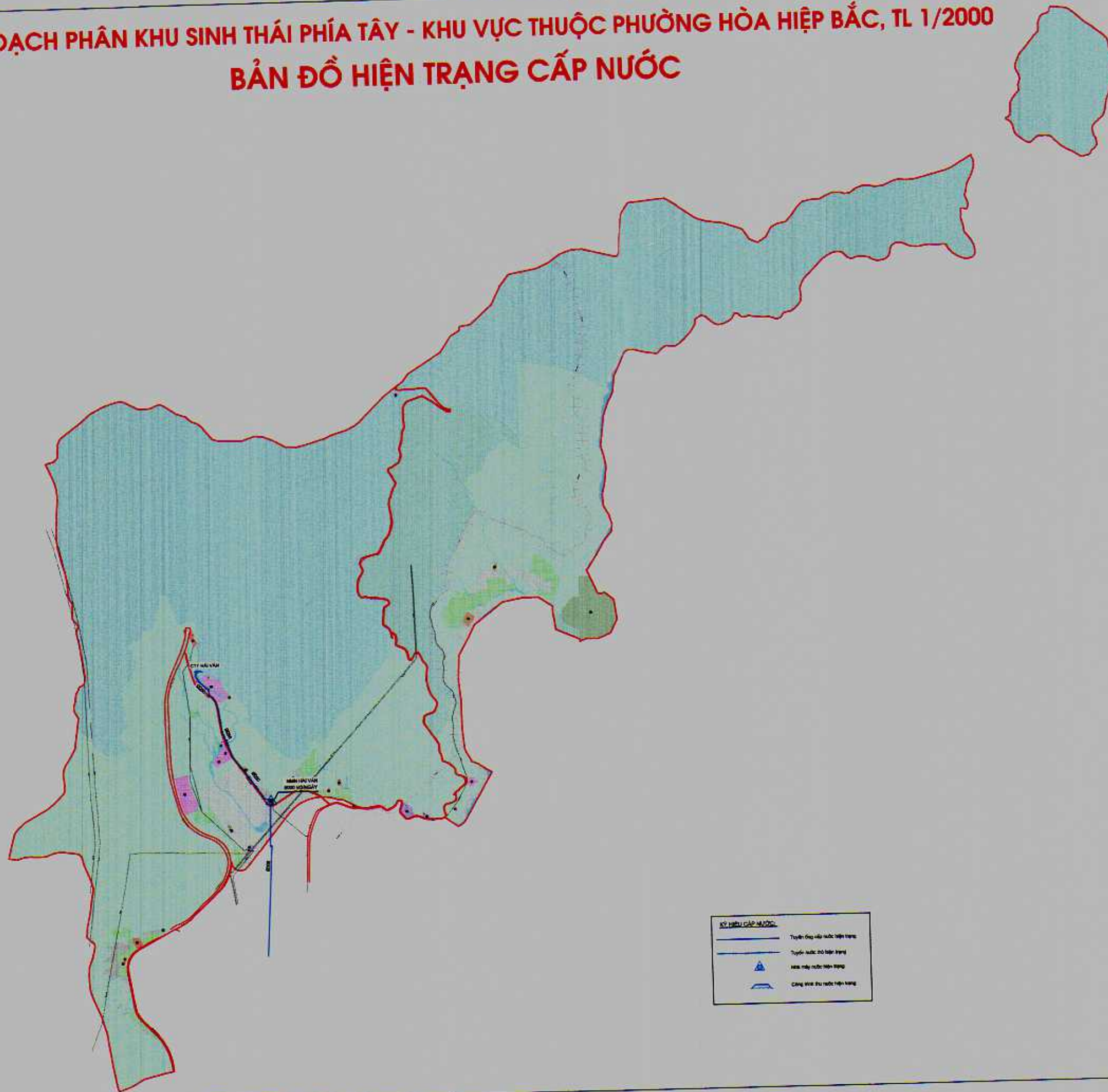
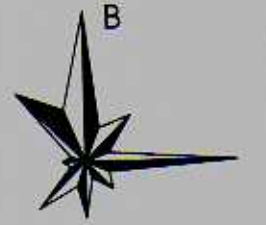


KÝ HIỆU THÔNG TIN LIÊN LẠC

- ĐƯỜNG DÂY CẤP THÔNG TIN NỔI HIỆN TRẠNG
- CỘT THỤ PHÁT SÓNG NHÀ MẠNG HIỆN CÓ
- RANH GIỚI NGHÊN CỤU QUY HOẠCH

CHỈ ĐẠO	KÝ HIỆU THÔNG TIN LIÊN LẠC	KÝ HIỆU THÔNG TIN LIÊN LẠC
<ul style="list-style-type: none"> 1. KHU TUYÊN QUANG 2. KHU TUYÊN QUANG MỚI 3. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 4. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 5. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 6. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 7. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 8. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 9. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 10. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 11. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 12. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 13. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 14. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 15. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 16. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 17. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 18. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 19. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 20. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 	<ul style="list-style-type: none"> 1. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 2. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 3. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 4. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 5. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 6. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 7. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 8. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 9. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 10. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 11. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 12. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 13. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 14. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 15. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 16. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 17. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 18. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 19. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 20. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 	<ul style="list-style-type: none"> 1. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 2. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 3. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 4. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 5. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 6. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 7. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 8. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 9. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 10. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 11. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 12. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 13. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 14. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 15. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 16. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 17. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 18. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 19. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới) 20. KHU TUYÊN QUANG MỚI (Khu mới)

QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY - KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TL 1/2000
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG CẤP NƯỚC

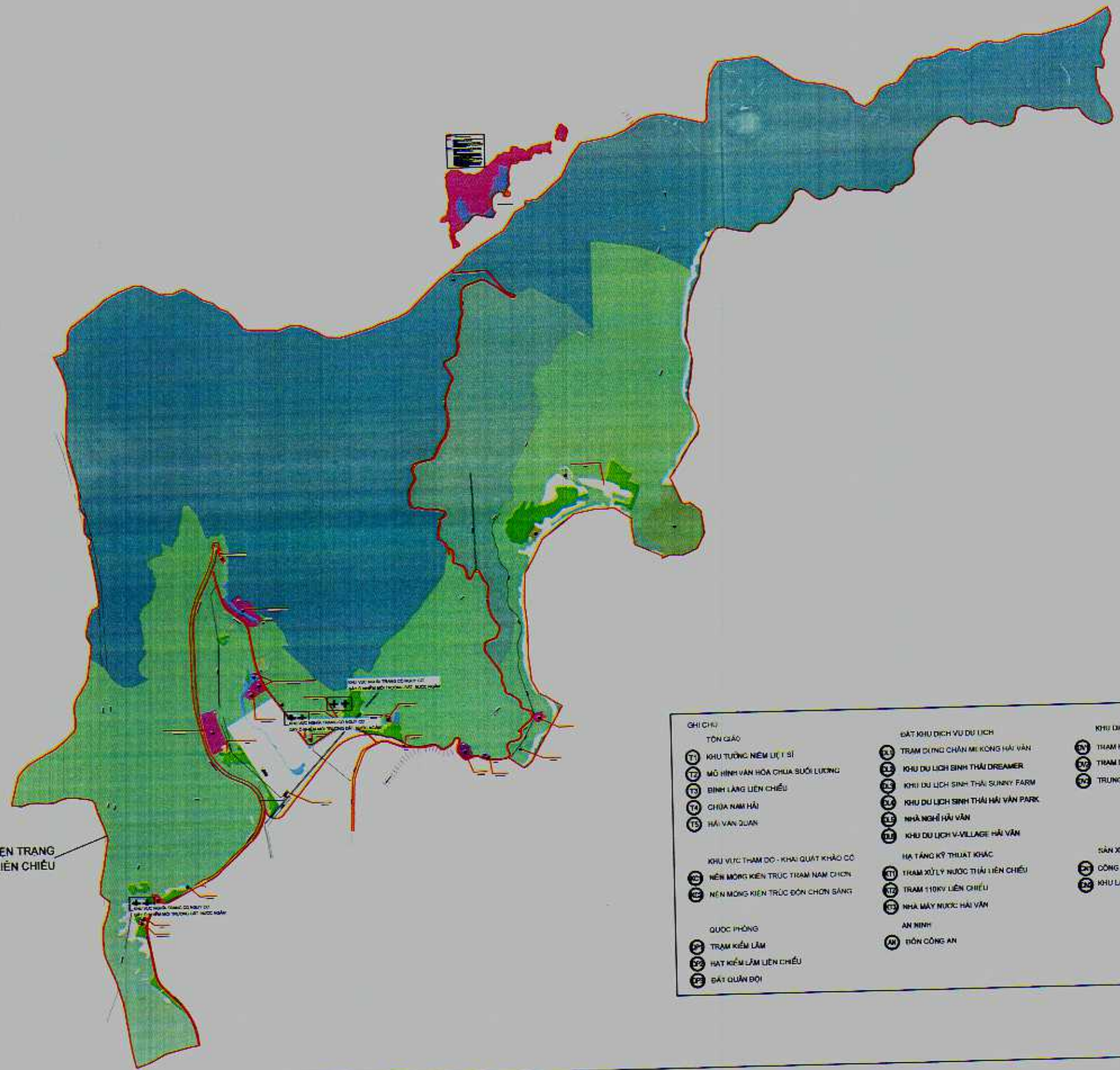
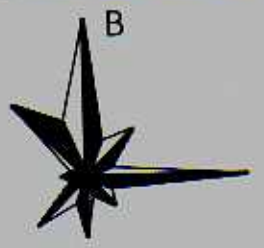


KÝ HIỆU CẤP NƯỚC

	Tuyến cấp nước hiện trạng
	Tuyến nước đã hiện trạng
	Nhà máy nước hiện trạng
	Công trình xử nước hiện trạng

QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY - KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TL 1/2000

BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG THOÁT NƯỚC THẢI, XỬ LÝ CHẤT THẢI RẮN, NGHĨA TRANG VÀ MÔI TRƯỜNG



BẢNG CHÚ THÍCH

HIỆN TRẠNG	MÔ TẢ
	TUYẾN ỐNG THOÁT NƯỚC THẢI TỰ CHẢY
	TUYẾN ỐNG ÁP LỰC (PP)
	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
	NGHĨA TRANG HIỆN TRẠNG
	RANH GIỚI QUY HOẠCH

KÝ HIỆU

	RANH GIỚI NGHỊ ĐỊNH QUY HOẠCH
	DIỆN TÍCH 3.000.000M ²
	LÀNG XOM DÂN CƯ NÔNG THÔN
	CHÁO DỤC
	CÂY XANH CHUYÊN DỤNG
	SÂN XUẤT CÔNG NGHIỆP, KHỐI B 1
	KHU DỊCH VỤ
	DỊCH VỤ DU LỊCH
	DI TÍCH, TÔN GIÁO
	KHU VỰC THAM DỒ, KHAI VỰC KHẢO CỐ
	AN NINH
	QUỐC PHÒNG
	GIÁC THÔNG
	NGHĨA TRANG
	VĂN TANG KỸ THUẬT KHÁC
	SÂN XUẤT NÔNG NGHIỆP
	RỪNG ĐẶC DỤNG
	RỪNG PHÒNG HỘ
	RỪNG SẢN XUẤT
	CHUẢ SỎ DUNG
	HỒ, AO, ĐÀM
	SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH
	MẶT NƯỚC VEN BIỂN
	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
	NHÀ MÁY NƯỚC
	TRẠM ĐIỆN

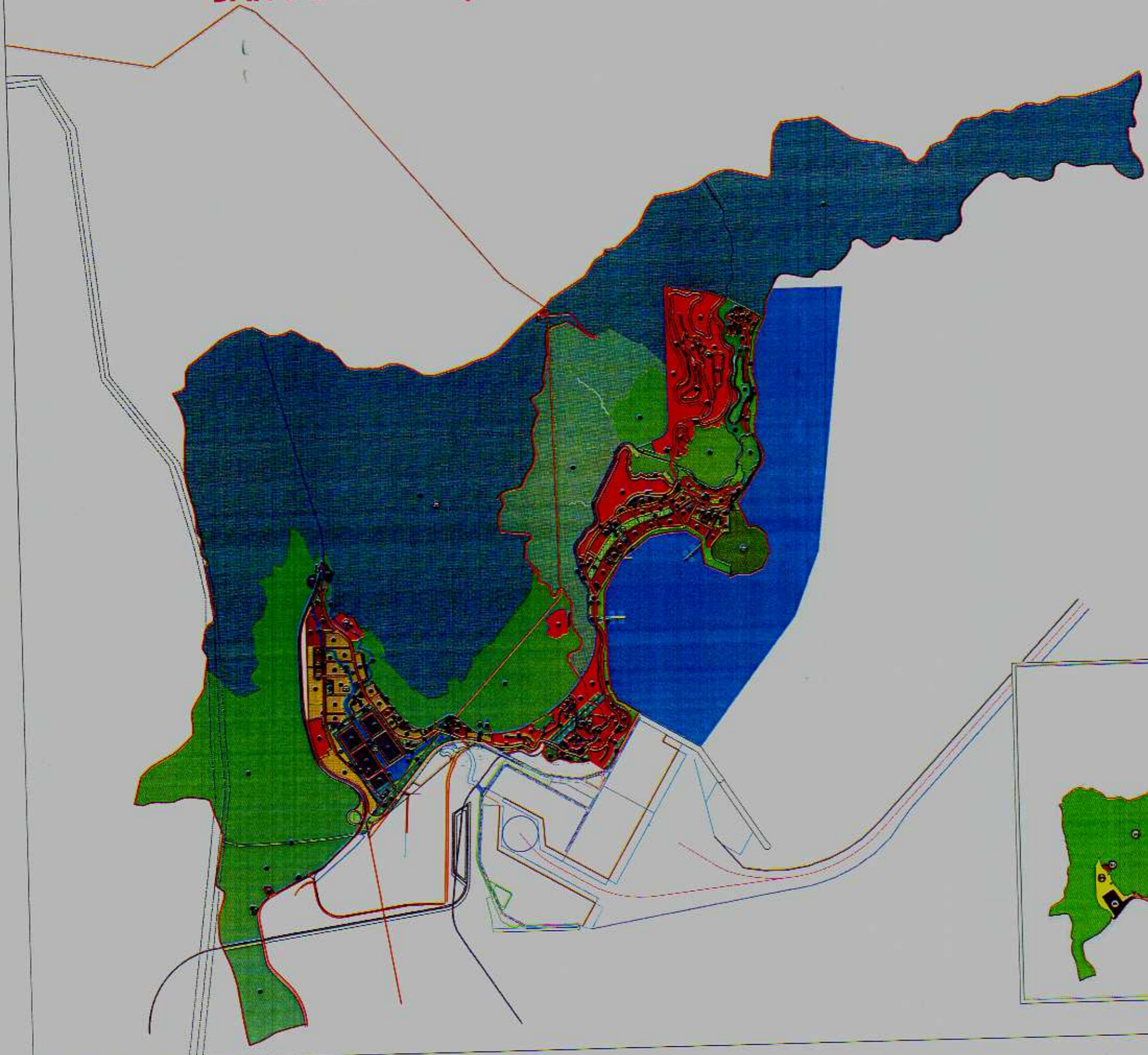
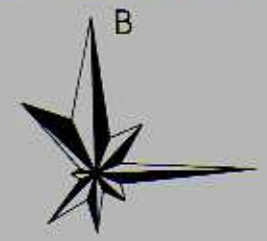
GHI CHÚ

TÔN GIÁO	ĐẤT KHU DỊCH VỤ DU LỊCH	KHU DỊCH VỤ
(11) KHU TƯỢNG NIỆM LỢI T SI	(21) TRẠM DUNG CHẤM MÊ KÔNG HẢI VÂN	(21) TRẠM KÉM DỊCH ĐỘNG VẬT KIM LÊN
(12) MÔ HÌNH VĂN HÓA CHUẢ SỎ LƯƠNG	(22) KHU DU LỊCH SINH THÁI DREAMER	(22) TRẠM DUNG CHẤM HÒA KHÁNH-4
(13) BÌNH LĂNG LIÊN CHIỂU	(23) KHU DU LỊCH SINH THÁI SUNNY FARM	(23) TRUNG TÂM ĐIỀU HÀNH GIAO THÔNG VÀ CỨU NẠN CỨU HỘ
(14) CHỢ NAM HẢI	(24) KHU DU LỊCH SINH THÁI HẢI VÂN PARK	
(15) HẢI VÂN QUẬN	(25) NHÀ NGHỈ HẢI VÂN	
	(26) KHU DU LỊCH V-VILLAGE HẢI VÂN	
KHU VỰC THAM DỒ - KHAI QUÁT KHẢO CỐ	HÀ TẮNG KỸ THUẬT KHÁC	SÂN XUẤT CÔNG NGHIỆP, KHỐI B 1
(16) NỀN MÓNG KIẾN TRÚC THẠM NAM CHƠN	(31) TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI LIÊN CHIỂU	(21) CÔNG TY XANG DẦU QUẬN ĐỒ KHU VỰC 2
(17) NỀN MÓNG KIẾN TRÚC ĐƠN CHƠN SÁNG	(32) TRẠM 110KV LIÊN CHIỂU	(22) KHU LÀM VIỆC KHO XĂNG DẦU
	(33) NHÀ MÁY NƯỚC HẢI VÂN	
QUỐC PHÒNG	AN NINH	
(41) TRẠM KÉM LÂM	(40) ĐỒN CÔNG AN	
(42) HẠT KÉM LÂM LIÊN CHIỂU		
(43) ĐẤT QUẢN ĐỒ		

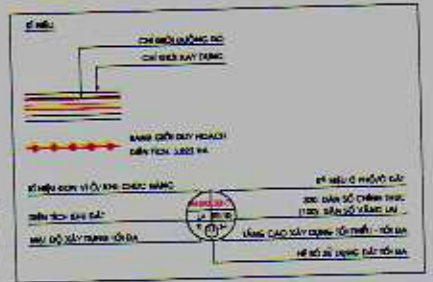
TRẠM XLNT HIỆN TRẠNG KCN LIÊN CHIỂU

QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY - KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TL 1/2000

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT



- VỊ TRÍ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG**
- 1. VỊ TRÍ TỈNH ĐỀN - 1.000 M² MẶT ĐẤT
 - 2. MẶT ĐẤT AN TOÀN ĐƯỢC MÃN 1.000 M² MẶT ĐẤT
 - 3. VỊ TRÍ LƯỚI ĐIỆN - 1.000 M² MẶT ĐẤT
 - 4. VỊ TRÍ TỈNH ĐỀN - 1.000 M² MẶT ĐẤT
 - 5. VỊ TRÍ TỈNH ĐỀN - 1.000 M² MẶT ĐẤT
 - 6. VỊ TRÍ TỈNH ĐỀN - 1.000 M² MẶT ĐẤT
 - 7. VỊ TRÍ TỈNH ĐỀN - 1.000 M² MẶT ĐẤT
 - 8. VỊ TRÍ TỈNH ĐỀN - 1.000 M² MẶT ĐẤT

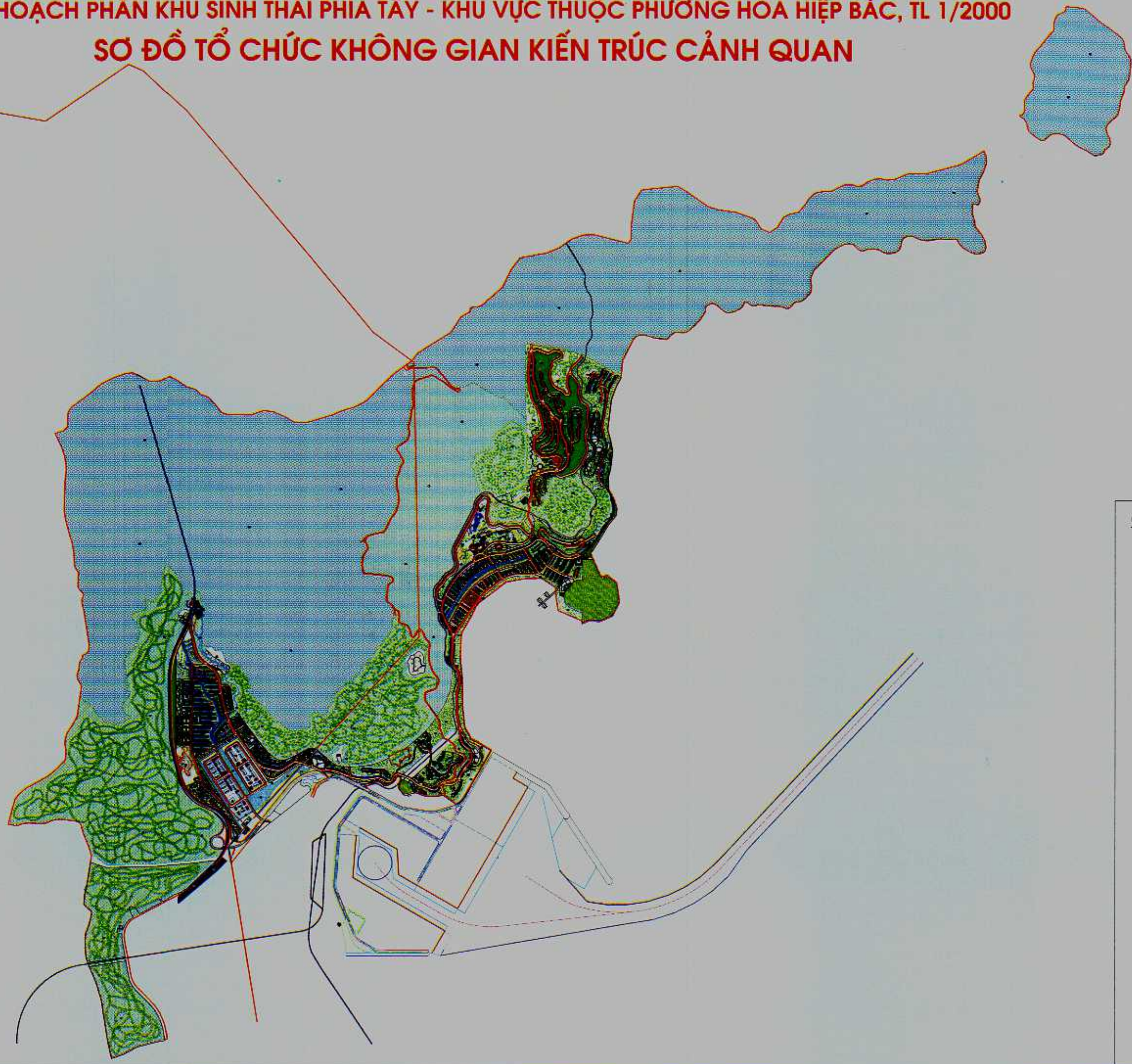


STT	Chức năng sử dụng của ô (theo 0.01)	Ký hiệu	
		Màu nền	Đường kẻ
1	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
2	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
3	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
4	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
5	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
6	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
7	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
8	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
9	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
10	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
11	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
12	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
13	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
14	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
15	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
16	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
17	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
18	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
19	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
20	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
21	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
22	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
23	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
24	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
25	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
26	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
27	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
28	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
29	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]
30	Đền thờ	[Yellow box]	[Red border]



SỐ TÊN BẢN LẠC 01/CHUYÊN AN

QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY - KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TL 1/2000
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



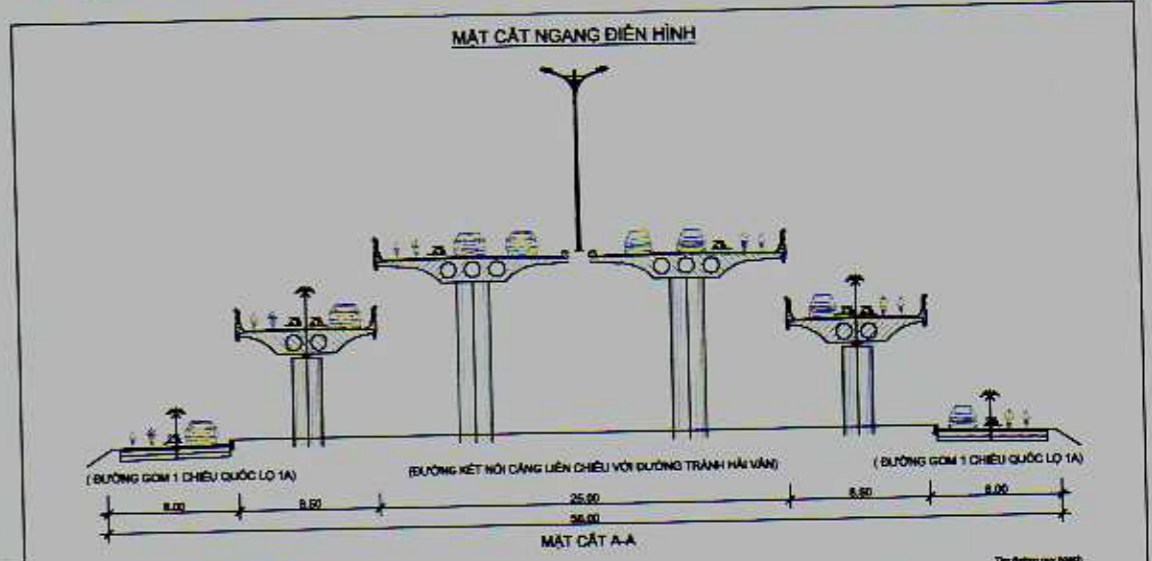
KÝ HIỆU:

	RANH GIỚI ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
	CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
	ĐƯỜNG GIAO THÔNG
	CÂY XANH CẢNH QUAN
	CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC
	MẶT NƯỚC

GHI CHÚ:

01	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG- THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ CẤP ĐỘ THỊ
02	CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ DU LỊCH
03	TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG
04	CÂY XANH CẢNH QUAN
05	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG- THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ CẤP ĐƠN VỊ Ở
06	TRAM Y TẾ
07	NHÀ VĂN HÓA
08	SÂN THỂ DỤC THỂ THAO
09	TRƯỜNG HỌC
10	NHÓM NHÀ Ở
11	NHÓM NHÀ Ở XÃ HỘI
12	NHÓM NHÀ Ở HỖN HỢP
13	ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP
14	ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT
15	ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ
16	ĐẤT RỪNG ĐẶC DỤNG
17	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT
18	CÔNG TRÌNH DI TÍCH
19	MẶT NƯỚC
P	BÃI ĐÓ XE

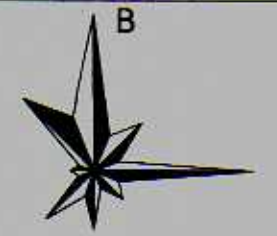
QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY - KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TL 1/2000
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG VÀ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG



KÝ HIỆU BẢN VẼ

STT	Tên ký hiệu Legend name	Hiện trạng Existing	Quy hoạch Planning
1	Quê hương		
2	Đường trục chính đô thị		
3	Đường chính đô thị		
4	Đường khu vực		
5	Đường phân khu vực		
6	Mặt giao thông khác biệt		
7	Đường ô tô		

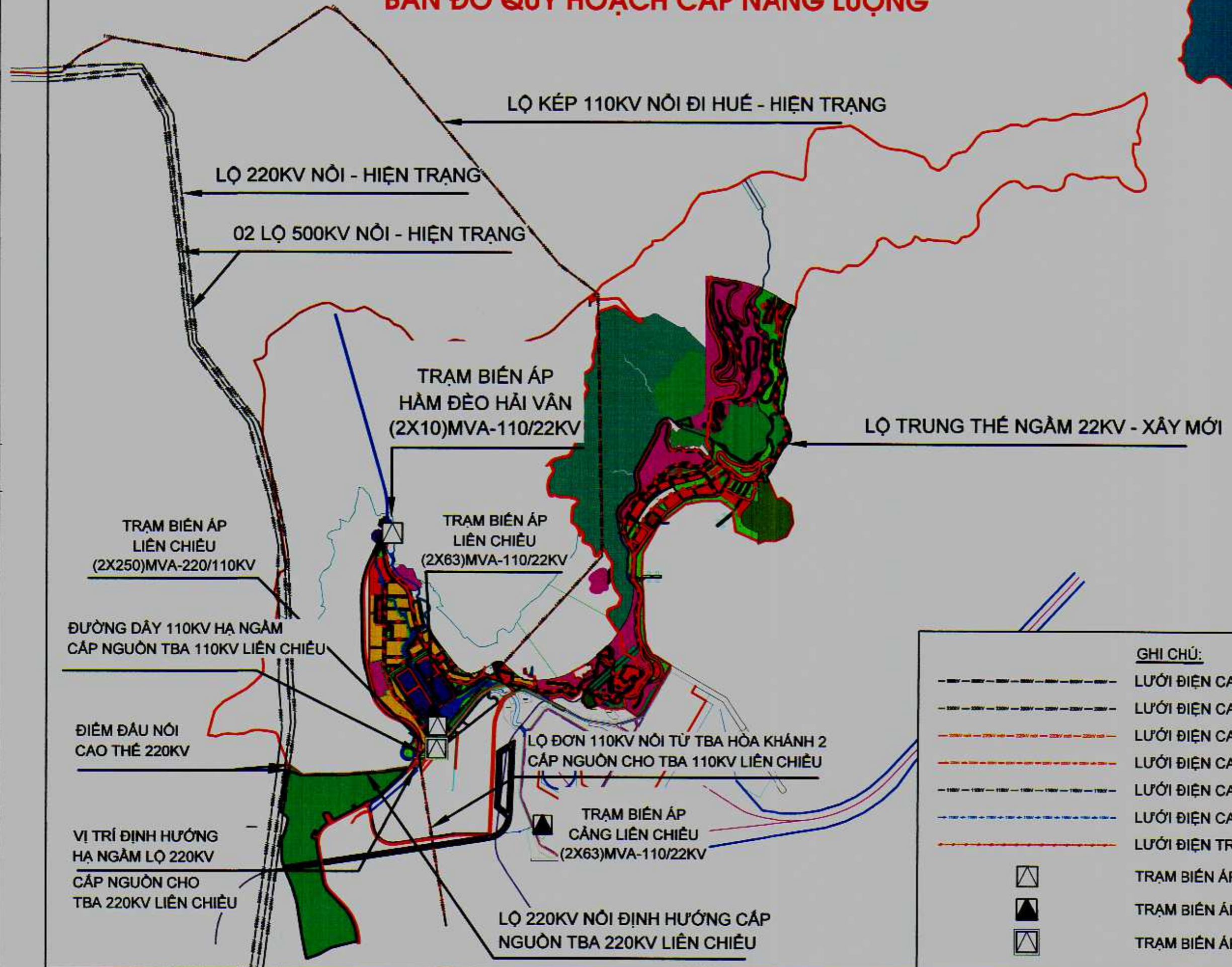
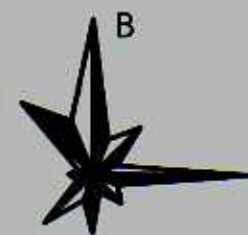
QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY - KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TL 1/2000
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT



KÝ HIỆU:

	CỔNG THOÁT NƯỚC HIỆN TRẠNG
	KÊNH - CỔNG THOÁT NƯỚC ĐỀ XUẤT
	HƯỚNG THOÁT NƯỚC
	CỬA XÃ
(4.0x2.5)-(D1500) KÍCH THƯỚC CỔNG (M-MM)	
4.50	CAO ĐỘ NỀN XÂY DỰNG
4.50	CAO ĐỘ TỰ NHIÊN

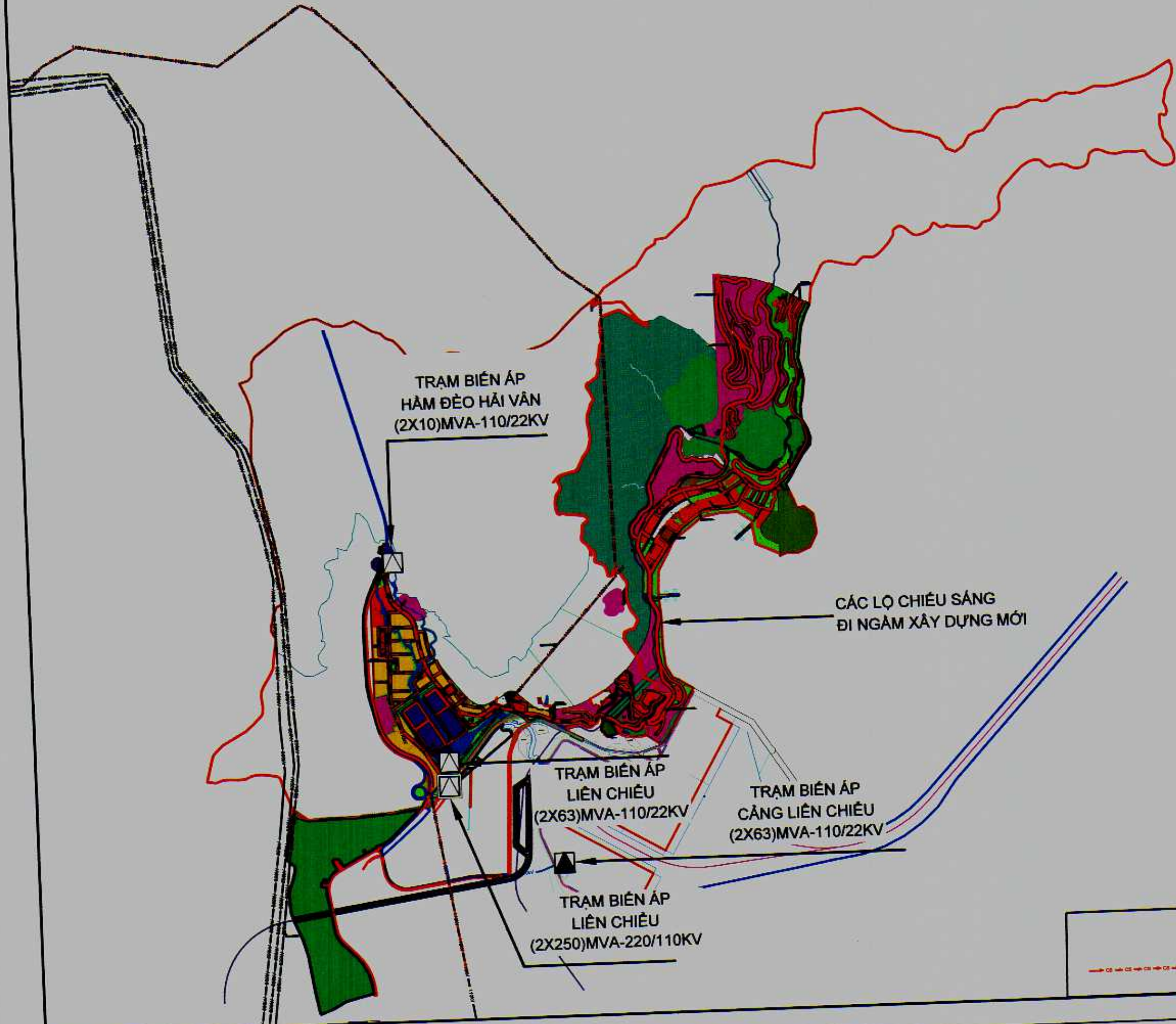
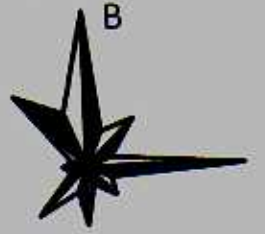
QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY - KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TL 1/2000
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CẤP NĂNG LƯỢNG



GHI CHÚ:

- LƯỚI ĐIỆN CAO THẾ 500KV NỎI - HIỆN TRẠNG
- LƯỚI ĐIỆN CAO THẾ 220KV NỎI - HIỆN TRẠNG
- LƯỚI ĐIỆN CAO THẾ 220KV NỎI - ĐỊNH HƯỚNG
- LƯỚI ĐIỆN CAO THẾ 220KV NGẦM - ĐỊNH HƯỚNG
- LƯỚI ĐIỆN CAO THẾ NỎI 110KV - HIỆN TRẠNG
- LƯỚI ĐIỆN CAO THẾ NGẦM 110KV - ĐỊNH HƯỚNG
- LƯỚI ĐIỆN TRUNG THẾ NGẦM 22KV - XÂY MỚI
- TRẠM BIẾN ÁP 110KV - HIỆN TRẠNG
- ▲ TRẠM BIẾN ÁP 110KV - ĐỊNH HƯỚNG XÂY MỚI
- TRẠM BIẾN ÁP 220KV - ĐỊNH HƯỚNG XÂY MỚI

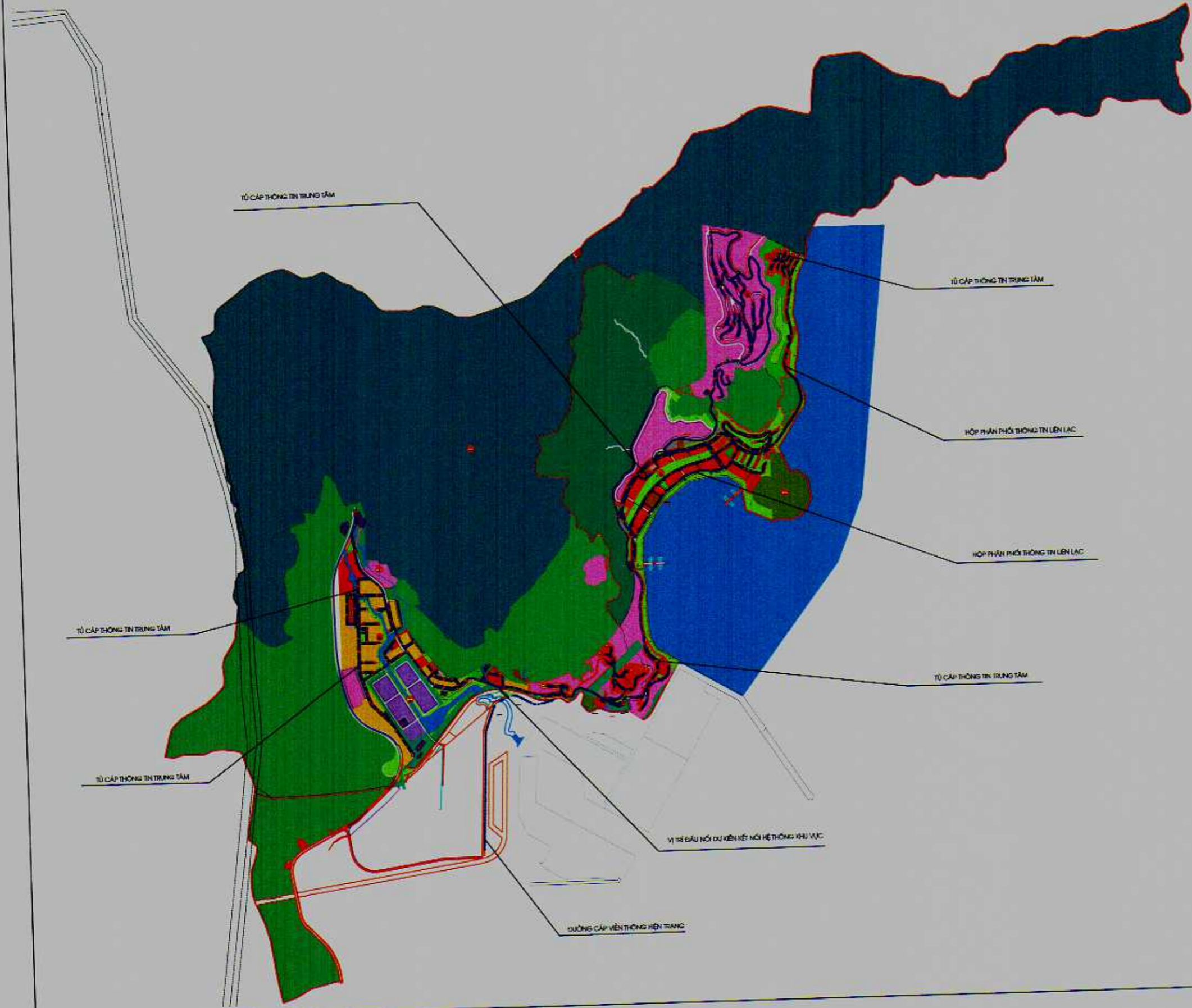
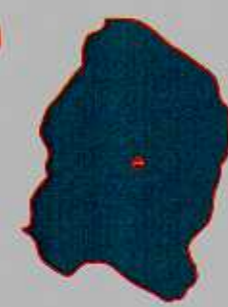
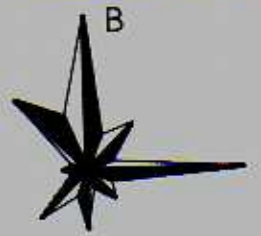
QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY - KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TL 1/2000
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHIẾU SÁNG ĐÔ THỊ



GHI CHÚ:
LƯỚI ĐIỆN CHIẾU SÁNG NGẦM - XDM

QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY - KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TL 1/2000

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG



KÝ HIỆU

- HỘ PHÂN PHỐI THÔNG TIN LIÊN LẠC
- TỔ CẤP THÔNG TIN TRUNG TÂM
- ĐƯỜNG DÂY THÔNG TIN LIÊN LẠC ĐI NGẦM XOM
- ĐƯỜNG DÂY THÔNG TIN LIÊN LẠC ĐI NỔI BÊN TRĂNG
- ĐƯỜNG RANH GIỚI QUY HOẠCH

ETT	Chức năng sử dụng của ô phố ở đất	Ký hiệu		
		Hiện trạng	Quy hoạch	
			Bộ đầu	Dải hạn
1	1	3		
1	Hiện nhà ở			
2	Hiện hợp nhân nhà ở và dịch vụ			
3	Y tế			
4	Văn hóa			
5	Thư viện			
6	Các học trường THPT			
7	Trường THCS, Mầm non, mẫu giáo			
8	Cây xanh sử dụng công cộng			
9	Cây xanh sử dụng hạn chế			
10	Cây xanh chuyên dụng			
11	Sân xuất công nghiệp, kho bãi			
12	Khu dịch vụ			
13	Khu dịch vụ tài chính			
14	Di tích, tín ngưỡng			
15	Arden			
16	Quốc phòng			
17	Quảng cáo thông tin			
18	Cổ phần nhà ở			
19	Hàng hóa lưu trữ			
20	Sông, suối, kênh, rạch			
21	Lâm nghiệp			
	- Rừng đặc dụng			
	- Rừng phòng hộ			
	- Rừng sản xuất			
22	Khu vực thảm đỏ, thời trang cao cấp			

QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY - KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TL 1/2000
 BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CẤP NƯỚC



KÝ HIỆU CẤP NƯỚC:

- Tuyến ống cấp nước hiện trạng
- Tuyến ống cấp nước thô hiện trạng
- Tuyến ống cấp nước quy hoạch
- Chiều dài (m) - Đường kính (mm)
- Nhà máy nước hiện trạng
- Trạm bơm tăng áp quy hoạch

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG CHÍNH

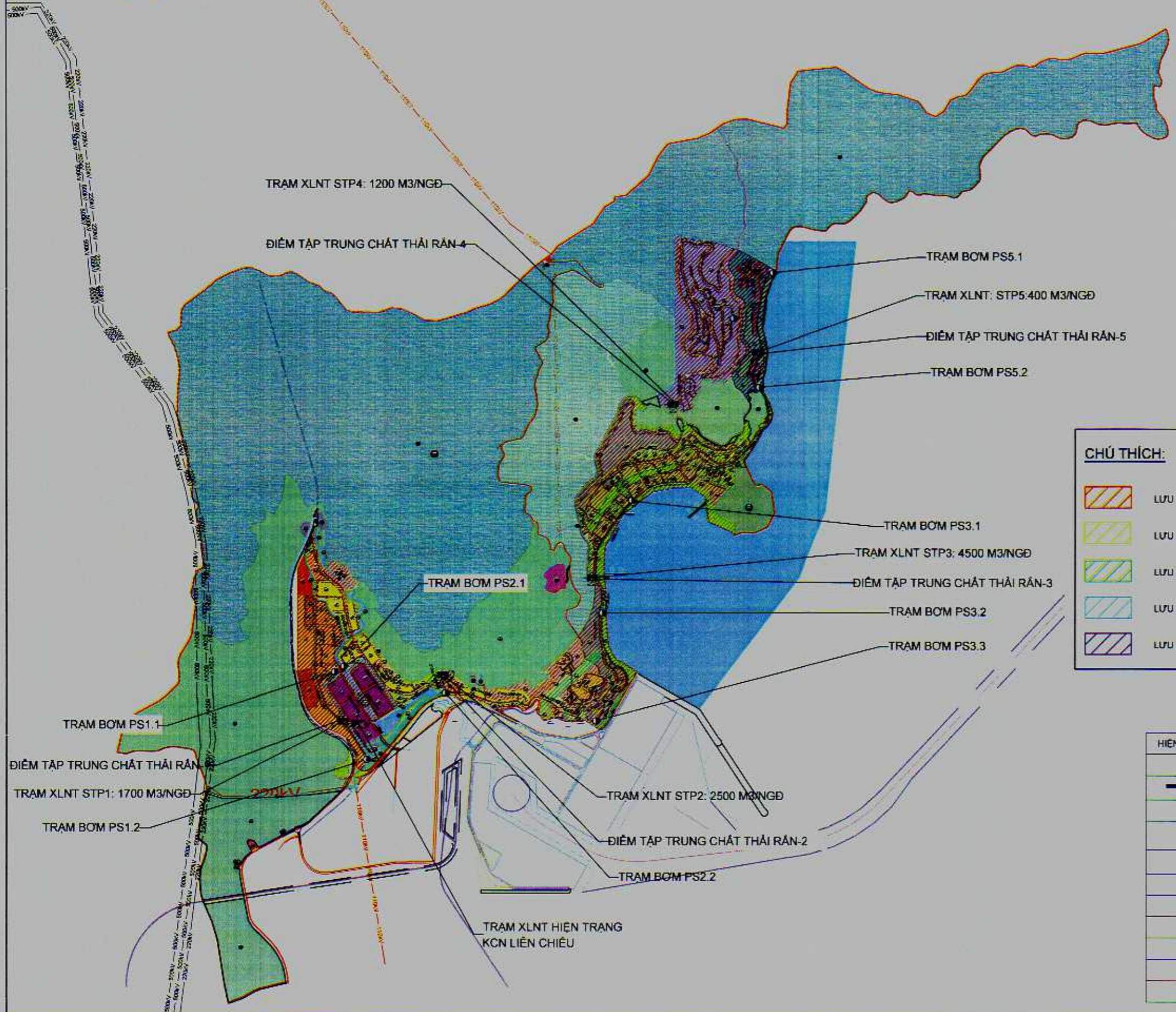
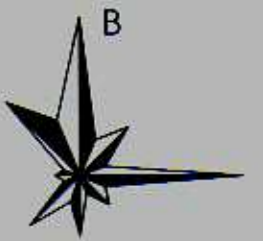
STT	Thành phần	Đơn vị	Số lượng
I	Tuyến ống cấp nước		
D1	Ống cấp nước Ø300	Mét	6.412
D2	Ống cấp nước Ø200	Mét	6.750
D3	Ống cấp nước Ø150	Mét	12.970
D4	Ống cấp nước Ø100	Mét	15.636
D1	Ống nước thô Ø300 cải tạo, nâng cấp	Mét	1.850
II	Trạm bơm tăng áp (TBTA)		
D1	TBTA lồng	m ³ /ngày	11.700
D2	TBTA CB1	m ³ /ngày	1.050
D3	TBTA CB2	m ³ /ngày	1.330
D4	TBTA CB3	m ³ /ngày	230

BẢNG TỔNG HỢP NHU CẦU DÙNG NƯỚC

STT	Thành phần dùng nước	(m ³ /ngày)
01	Nước sinh hoạt	3.230
02	Nước cấp cho CT công cộng, dịch vụ	5.283
03	Nước cấp cho khu công nghiệp tập trung	300
04	Nước tưới cây, rửa đường	323
05	Nước thải thoát	915
	Q ngày ít	10.060
	Q ngày max	12.000

QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY - KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TL 1/2000

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI, XỬ LÝ CHẤT THẢI RẮN



CHÚ THÍCH:

- LƯU VỰC TRẠM XLNT STP1
- LƯU VỰC TRẠM XLNT STP2
- LƯU VỰC TRẠM XLNT STP3
- LƯU VỰC TRẠM XLNT STP4
- LƯU VỰC TRẠM XLNT STP5

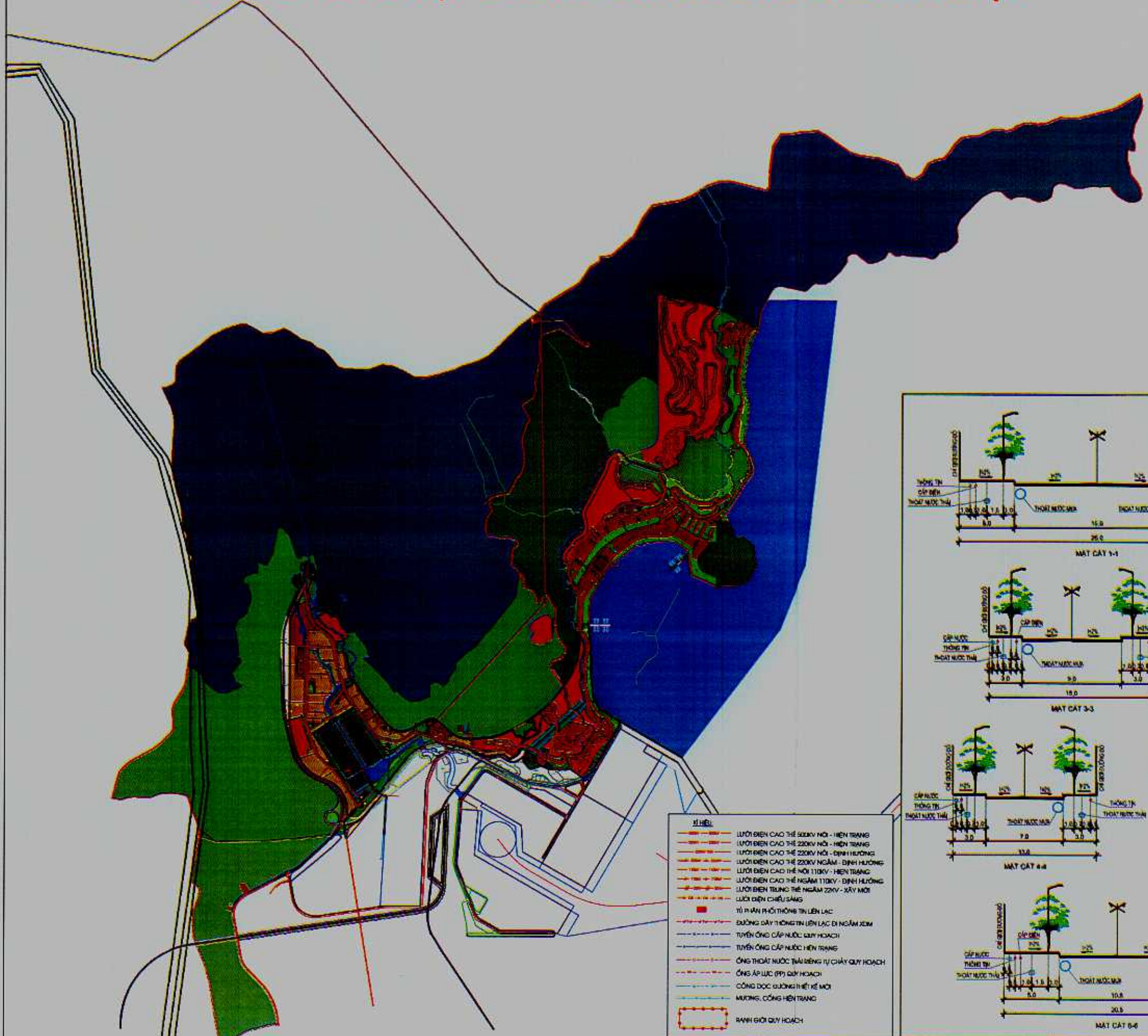
STT	Chức năng sử dụng của ô phố ở đất	Ký hiệu		
		Hiện trạng	Quy hoạch	
			Đợt đầu	Dài hạn
1	2	3	3	
1	Nhóm nhà ở			
2	Nhóm hợp nhậm nhà ở và dịch vụ			
3	Y tế			
4	Văn hóa			
5	Thải rác tái tạo			
6	Giáo dục			
7	- Trường THPT			
7	- Trường THCS, tiểu học, mầm non			
8	Cây xanh sử dụng công cộng			
8	Cây xanh sử dụng hạn chế			
10	Cây xanh chuyên dụng			
11	Đền đài công nghệ thuật, tôn giáo			
12	Khu dịch vụ			
13	Khu dịch vụ du lịch			
14	Cơ bản, khu giáo			
15	An ninh			
16	Quảng trường			
17	Đường giao thông			
18	Đền đài tôn giáo			
19	Hồ tăng kỳ thuật thuật			
20	Sông, suối, kênh, rạch			
21	Lâm nghiệp			
	- Rừng đặc dụng			
	- Rừng phòng hộ			
	- Rừng sản xuất			
22	Khu vực thảm thực vật quý hiếm			

BẢNG CHÚ THÍCH

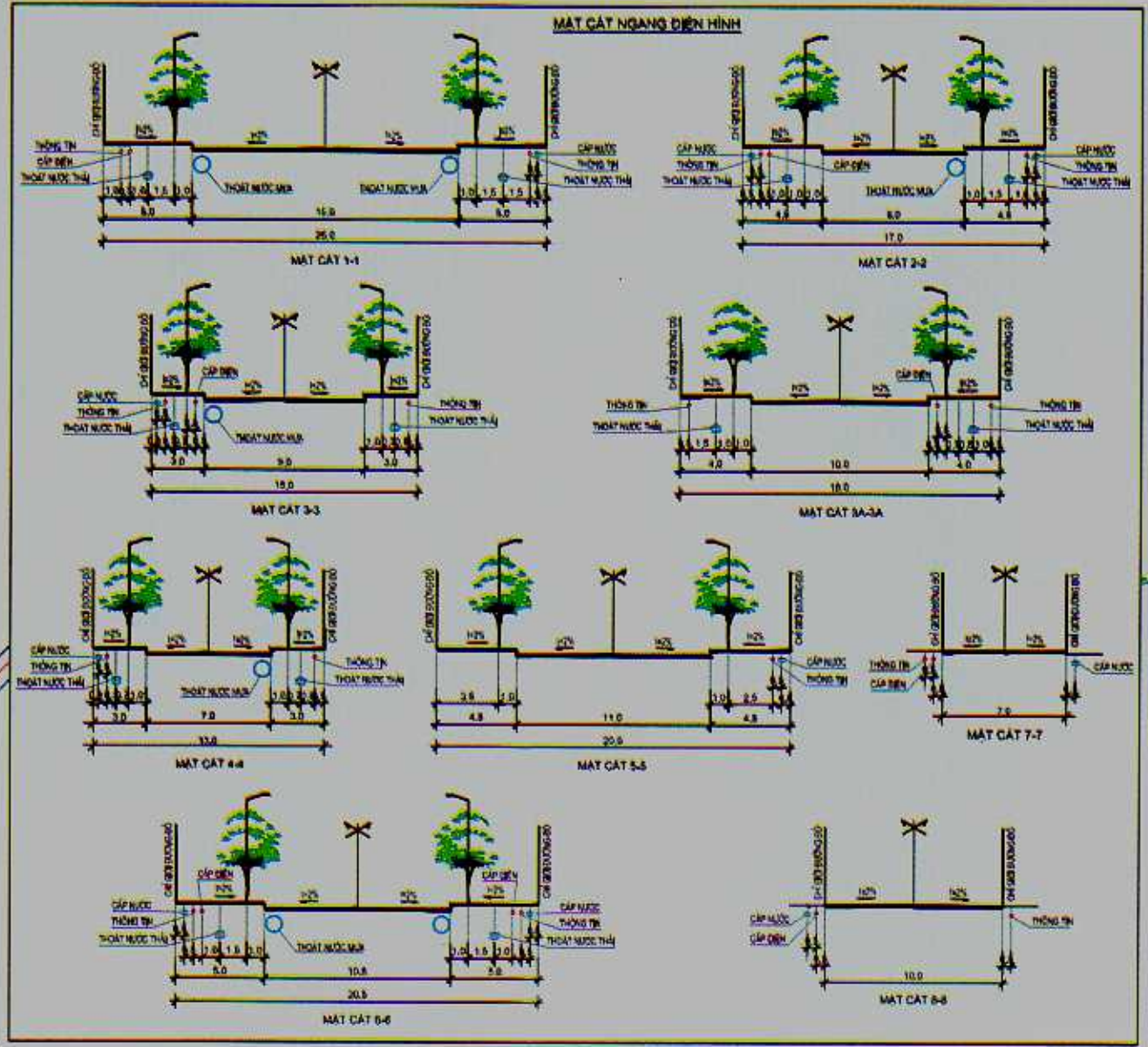
HIỆN TRẠNG	QUY HOẠCH	MÔ TẢ
A. HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI		
		TUYẾN ống THOÁT NƯỚC THẢI TỰ CHÁY
		TUYẾN ống ẮP LỰC (PP)
		GIẾNG THĂM
		TRẠM BƠM NƯỚC THẢI
		TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
L(m) - D(mm) - PP		CHIỀU DÀI - ĐƯỜNG KÍNH - ống ẮP LỰC
L(m) - D(mm) - %		CHIỀU DÀI - ĐƯỜNG KÍNH - ĐỘ DỐC
B. QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN (CTR)		
		TRẠM TRUNG CHẤT THẢI RẮN
		ĐIỂM TẬP TRUNG CHẤT THẢI RẮN

QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY - KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TL 1/2000

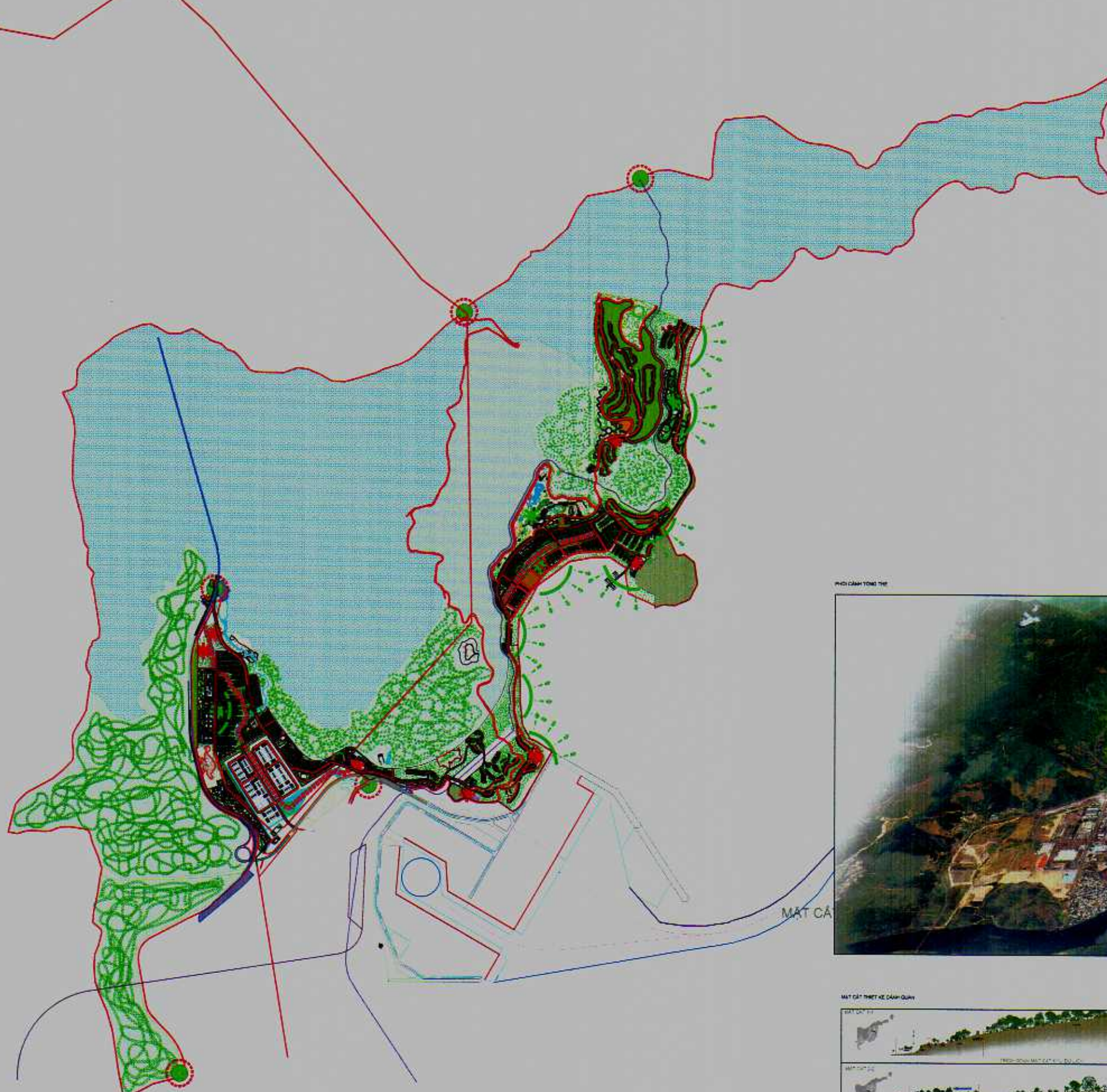
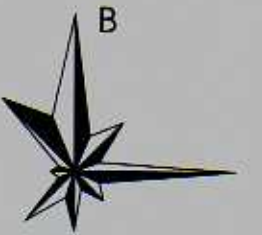
BẢN ĐỒ TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY, ĐƯỜNG ống KỸ THUẬT



- KÍ HIỆU**
- LƯỚI BIÊN CAO THỂ 50KV NỘI - HIỆN TRẠNG
 - LƯỚI BIÊN CAO THỂ 22KV NỘI - HIỆN TRẠNG
 - LƯỚI BIÊN CAO THỂ 22KV NỘI - ĐỊNH HƯỚNG
 - LƯỚI BIÊN CAO THỂ 22KV NGẮM - ĐỊNH HƯỚNG
 - LƯỚI BIÊN CAO THỂ NỘI 11KV - HIỆN TRẠNG
 - LƯỚI BIÊN CAO THỂ NỘI 11KV - ĐỊNH HƯỚNG
 - LƯỚI BIÊN TRƯỜNG THỂ NỘI 22KV - XÂY MỚI
 - LƯỚI ĐIỆN CHỮU SẠNG
 - TỜ PHẢN ỨNG THÔNG TIN LÊN LẠC
 - ĐƯỜNG DÂY THÔNG TIN LÊN LẠC ĐI NGẮM XEM
 - TUYẾN ống CẤP NƯỚC QUY HOẠCH
 - TUYẾN ống CẤP NƯỚC HIỆN TRẠNG
 - ống THOÁT NƯỚC (TỰ BÈNG TỰ CHẢY) QUY HOẠCH
 - ống ÁP LỰC (P) QUY HOẠCH
 - CÔNG ĐỐC QUẢN HIỆP KẾ MỚI
 - MƯỜNG, CÔNG HIỆN TRẠNG
 - BIÊN GIỚI QUY HOẠCH



QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY - KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TL 1/2000 THIẾT KẾ ĐÔ THỊ



- CHỮ THÍCH:**
- TRỤC GIAO THÔNG CHÍNH
 - *** TUYẾN CẢNH QUAN CHÍNH CỦA BỐ THÌ
 - CỬA NGỒ
 - ✳ CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN
 - ✳ ĐIỂM NHẤN CẢNH QUAN
 - ➔ HƯỚNG NHÌN ĐẸP
 - KHÔNG GIAN MỞ

NGUYÊN TẮC XÁC ĐỊNH ĐIỂM NHẤN:
 ĐIỂM NHẤN LÀ CÁC CÔNG TRÌNH HAY KHU VỰC KHÔNG GIAN MANG TÍNH MƠI BÁT, ĐƯỢC XÁC ĐỊNH BỞI CÁC ĐIỂM GIAO GIỮA CÁC TRỤC GIAO THÔNG CHÍNH, CÓ VỊ TRÍ TRUNG TÂM THUẬN LỢI HƯỚNG NHÌN TỪ NHIỀU PHÍA, CÓ KHÔNG GIAN LỚN HỒNG CHIEU GIAO MỘT TRỤC.
 ĐIỂM NHẤN ĐƯỢC XÁC ĐỊNH TRONG NỘI DUNG NHẪN CỨU QUY HOẠCH:
 + ĐIỂM NHẤN THỨ 1: CÔNG TRÌNH KHÁCH SẠN 9 TẦNG NẪM Ở TRUNG TÂM DỰ ÁN, VẼN BỜ BIỂN VÀ LÀ NƠI GIAO NHAU CỦA CÁC TRỤC GIAO THÔNG CHÍNH, TRỤC CẢNH QUAN VÀ TUYẾN CÂY XANH MẶT NƯỚC.
 + ĐIỂM NHẤN THỨ 2: KHU VUI CHƠI GIẢI TRÍ QUY MÔ LỚN VỚI NHỮNG CÔNG TRÌNH MƠI BÁT VẼ CHIEU CAO, VỚI KHÔNG GIAN MỞ LIÊN HOAN.
 NGOÀI RA CÒN MỘT SỐ ĐIỂM NHẤN PHỤ LÀ CÁC CÔNG VIÊN CÂY XANH MƠI NẪM Ở TRUNG TÂM CÁC KHU Ồ TẠO SỰ LIÊN KẾT KHÔNG GIAN GIỮA CÁC TRUNG TÂM.

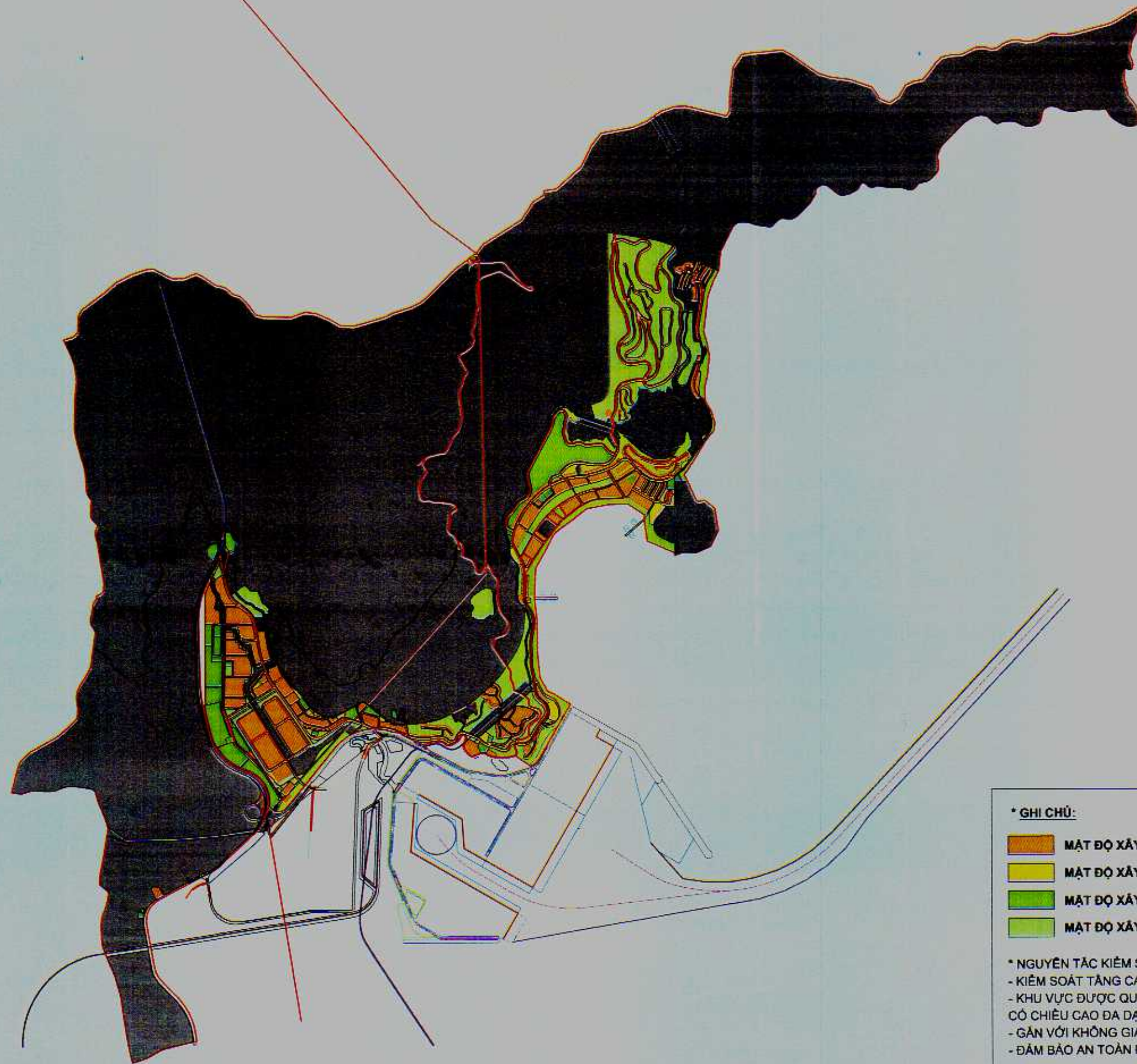
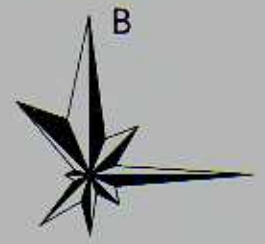
NGUYÊN TẮC XÁC ĐỊNH ĐIỂM NHẤN CẢNH QUAN VÀ TRỤC GIAO THÔNG CHÍNH:
 + ĐIỂM NHẤN CẢNH QUAN PHÂN KHU ĐƯỢC XÁC ĐỊNH TRÊN CƠ SỞ HƯỚNG NHÌN TỪ CÁC TRỤC DƯƠNG CHÍNH VÀ CÓ VỊ TRÍ TIẾP CẬN THUẬN LỢI.
 + HẢ HỒA VỚI BỐ CỤC KHÔNG GIAN QUY HOẠCH CÓ VỊ TRÍ ĐÁP ỨNG PHỤC VỤ THEO QUY CHUẨN QUY ĐỊNH HIỆN HÀNH.
 + TRỤC DƯƠNG CHÍNH QUY HOẠCH ĐƯỢC XÁC ĐỊNH DỰA TRÊN CƠ SỞ MANG LỢI GIẢO THÔNG QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG CẤP TRÊN, CÁC ĐIỂM MẶT GIẢO THÔNG QUAN TRỌNG ĐƯỢC XÁC ĐỊNH BỞI ĐIỂM GIAO GIỮA CÁC TRỤC GIAO THÔNG TRỤC CHÍNH.

NGUYÊN TẮC MÀU SẮC:
 + HẢ HỒA VỚI CẢNH QUAN THIÊN NHIÊN.
 + PHÙ HỢP VỚI TÍNH CHẤT ĐỒ THỊ DU LỊCH SINH THÁI - KHUYẾN NGHỊ CỤ THỂ.
 + CÁC MÀU SẮC TRUNG TÍNH, NHẪN NHÀN, TRÁNH CÁC MÀU SẮC SỚM, RỰC RỠ, NỔI BẬT.
 + CÁC MÀU SẮC GẦN GŨI VỚI THIÊN NHIÊN (MÀU ĐỎ CÂY, ĐỎ ĐÀ...)





VẬT LIỆU:
 + MẸN DƯA VÀO SỬ DỤNG CÁC VẬT LIỆU ĐỊA PHƯƠNG, VẬT LIỆU TỰ NHIÊN (TRÉ, GỖ...)
 + VẬT LIỆU THÂN THIÊN VỚI MÔI TRƯỜNG (GẠCH KHÔNG NUNG, CÁT NHẠM TẠO...), TRÁNH SỬ DỤNG CÁC LOẠI VẬT LIỆU GÂY Ồ NHIÊM (GẠCH NGỒI BẮT NƯỚC) HAY HỦY HOẠI MÔI TRƯỜNG (CÁT TỰ NHIÊN, ĐÁ VỎ...)
 + KHUYẾN KHÍCH SỬ DỤNG CÁC LOẠI VẬT LIỆU MƠI TIẾN TIẾN (GỖ KHUẤY, KÍNH TIẾT KIỆM NĂNG LƯỢNG...)



**QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY - KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TL 1/2000
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ**



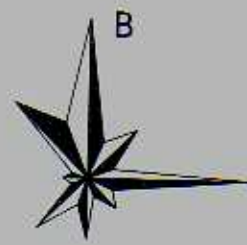
*** GHI CHÚ:**

-  MẬT ĐỘ XÂY DỰNG 60-90%
-  MẬT ĐỘ XÂY DỰNG 50%
-  MẬT ĐỘ XÂY DỰNG 25-40%
-  MẬT ĐỘ XÂY DỰNG 5-10%

*** NGUYÊN TẮC KIỂM SOÁT CHIỀU CAO XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH:**

- KIỂM SOÁT TẦNG CAO TRÊN CƠ SỞ TẦNG ĐẶC TRƯNG, PHỔ BIẾN CỦA KHU VỰC;
- KHU VỰC ĐƯỢC QUY ĐỊNH CHIỀU CAO ĐẶC BIỆT LÀ KHU VẠP BAO GỒM CÁC CÔNG TRÌNH TRÒ CHƠI CÓ CHIỀU CAO ĐA DẠNG;
- GẮN VỚI KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ, QUẢNG TRƯỜNG GIAO THÔNG, QUẢNG TRƯỜNG ĐÔ THỊ;
- ĐẢM BẢO AN TOÀN ĐỊA CHẤT CÔNG TRÌNH THEO TỪNG KHU VỰC.

**QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY - KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TL 1/2000
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ**

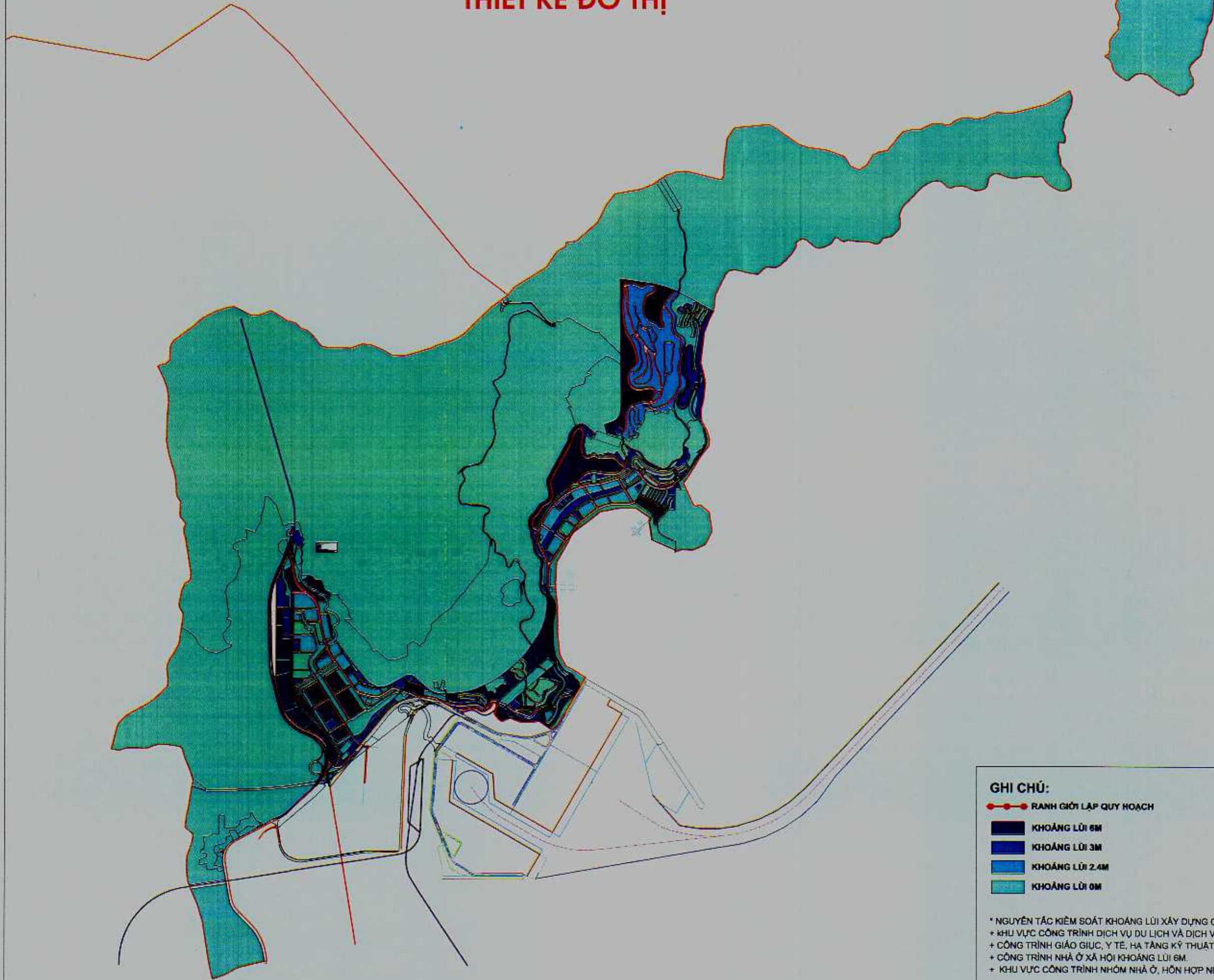
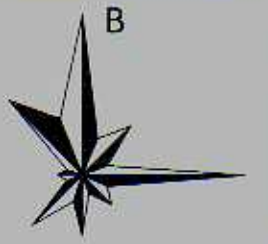


GHI CHÚ:






	RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
	TẦNG CAO TỐI ĐA 12 TẦNG
	TẦNG CAO TỐI ĐA 9 TẦNG
	TẦNG CAO TỐI ĐA 5 TẦNG
	TẦNG CAO TỐI ĐA 4 TẦNG
	TẦNG CAO TỐI ĐA 3 TẦNG
	TẦNG CAO TỐI ĐA 2 TẦNG
	TẦNG CAO TỐI ĐA 1 TẦNG
	TẦNG CAO TỐI ĐA 0 TẦNG
	MẶT NƯỚC

- + NGUYÊN TẮC KIỂM SOÁT TẦNG CAO XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH:
- + KHU VỰC KHÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH CHIỀU CAO 0 TẦNG
- + KHU VỰC CÂY XANH XÂY DỰNG TỐI ĐA 1 TẦNG
- + KHU VỰC HẠ TẦNG KỸ THUẬT TẦNG 2 TẦNG
- + KHU VỰC TRƯỜNG MẦM NON, Y TẾ, VĂN HÓA, CÔNG NGHIỆP, KHO XÃNG DU LỊCH TẦNG CAO TỐI ĐA 3 TẦNG.
- + KHU VỰC TRƯỜNG TIỂU HỌC, TRUNG HỌC CƠ SỞ, TRUNG HỌC PHỔ THÔNG, CÔNG CỘNG THƯƠNG MẠI TẦNG CAO TỐI ĐA 4 TẦNG.
- + KHU VỰC NHÀ Ở THẤP TẦNG, BÃI ĐÓ TẦNG CAO TỐI ĐA 5 TẦNG.
- + CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG TẦNG CAO TỐI ĐA 9 TẦNG.
- + CÔNG TRÌNH NHÀ Ở XÃ HỘI TẦNG CAO TỐI ĐA 12 TẦNG.

**QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY - KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TL 1/2000
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ**

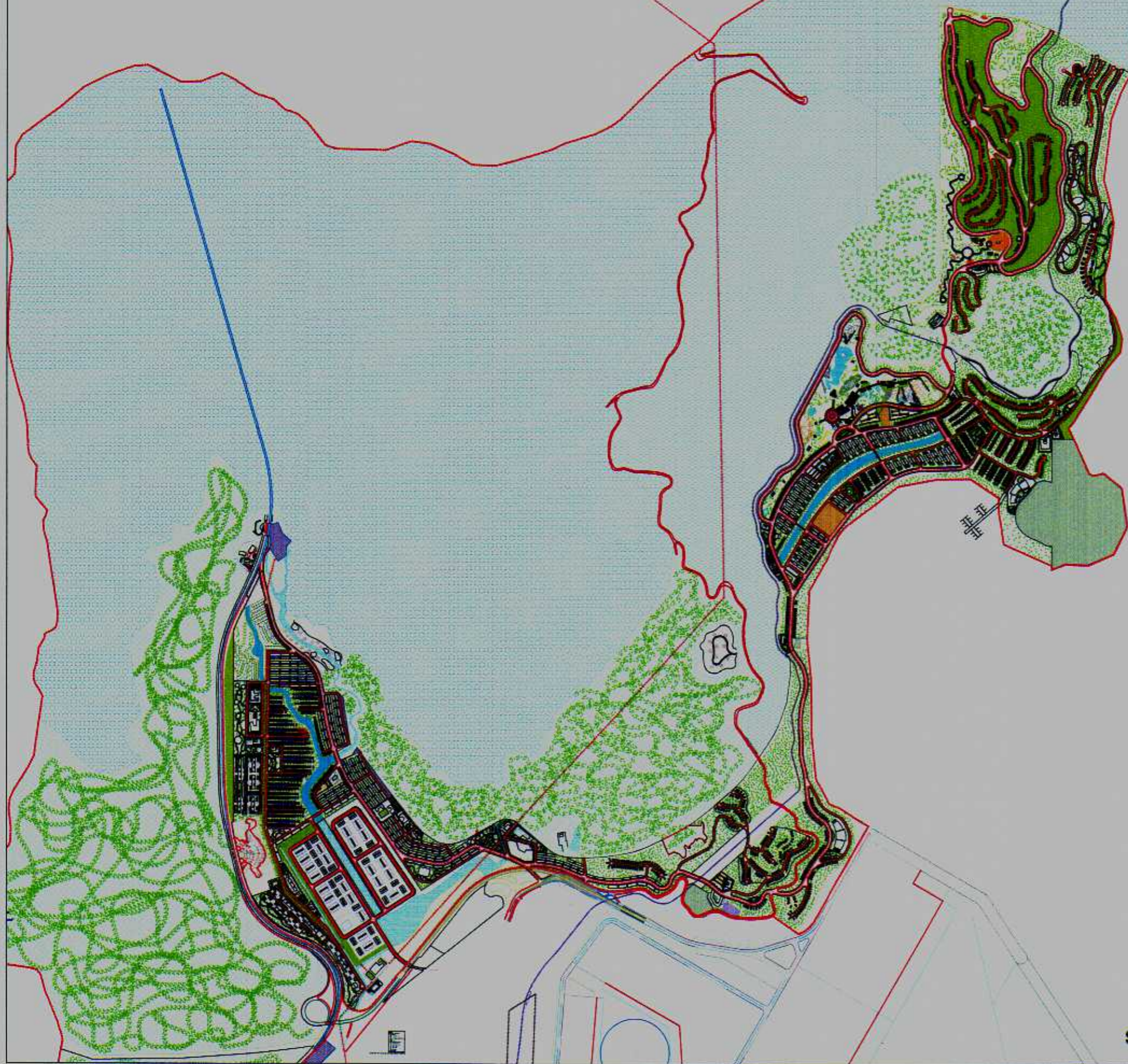


GHI CHÚ:

-  RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
-  KHOẢNG LŨI 6M
-  KHOẢNG LŨI 3M
-  KHOẢNG LŨI 2.4M
-  KHOẢNG LŨI 0M

- * NGUYÊN TẮC KIỂM SOÁT KHOẢNG LŨI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH:
- + KHU VỰC CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ DU LỊCH VÀ DỊCH VỤ KHOẢNG LŨI TỪ 2.4M-6M.
- + CÔNG TRÌNH GIÁO GIỤC, Y TẾ, HÀ TẦNG KỸ THUẬT, BÀI ĐỒ XE, THỂ DỤC THỂ THAO... KHOẢNG LŨI TỐI THIỂU 3M.
- + CÔNG TRÌNH NHÀ Ở XÃ HỘI KHOẢNG LŨI 6M
- + KHU VỰC CÔNG TRÌNH NHÓM NHÀ Ở, HỖN HỢP NHÓM NHÀ Ở VÀ DỊCH VỤ KHOẢNG LŨI TỪ 1,2-1,5M.

**QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY - KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TL 1/2000
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ**

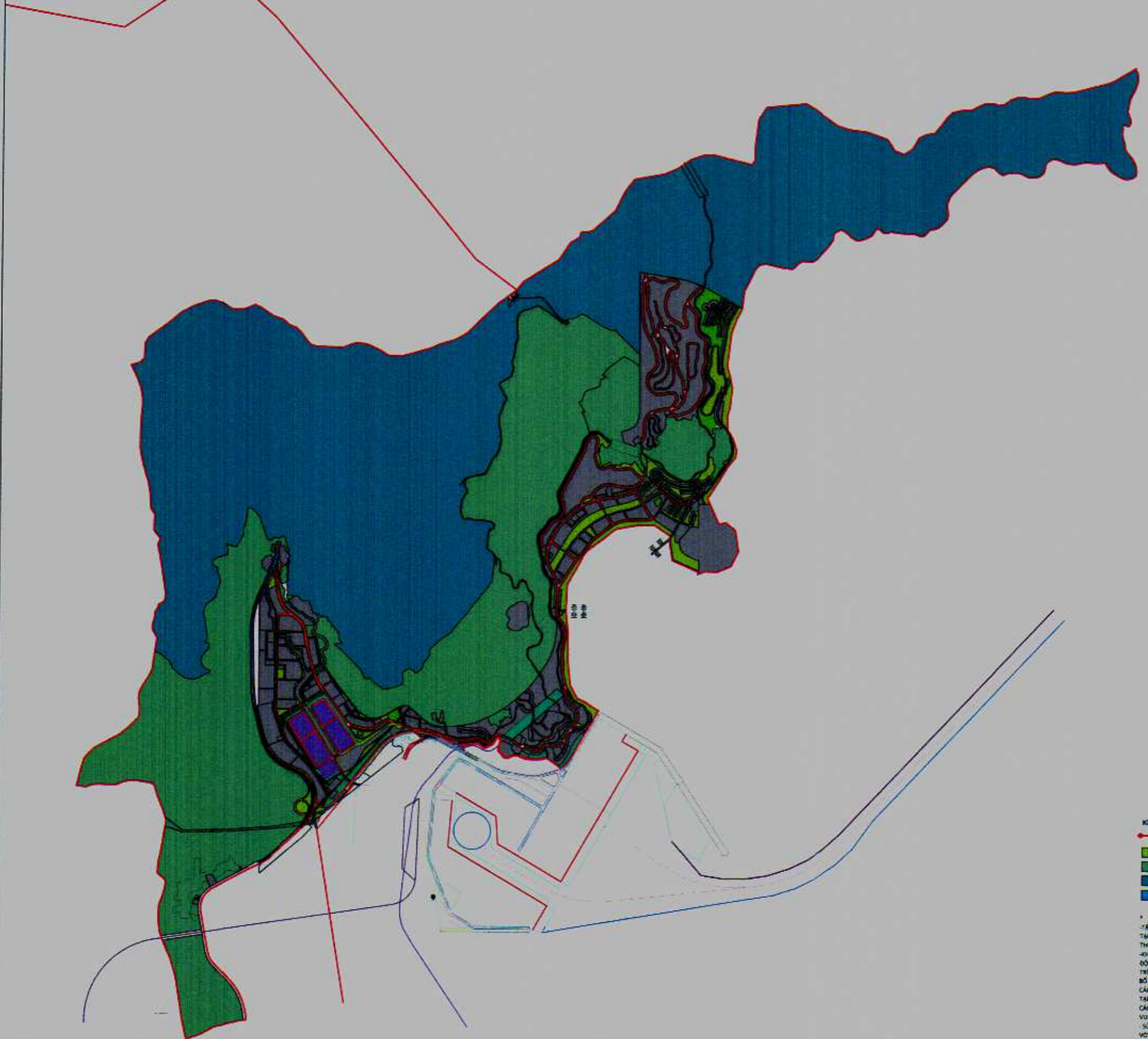
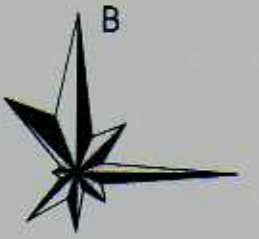


KÍ HIỆU:

	RANH GIỚI QUY HOẠCH
	MẮM NON
	TRƯỜNG TIỂU HỌC
	TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ
	TRƯỜNG PHỔ THÔNG TRUNG HỌC
	TRẠM Y TẾ
	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
	TRẠM BƠM TĂNG ÁP
	TRẠM BƠM CẤP NƯỚC
	NHÀ MÁY NƯỚC
	TRẠM 110KV
	TRẠM 220KV
	BÃI ĐỖ XE

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KHU VỰC TRUNG TÂM ĐÔ THỊ

QUY HOẠCH PHÂN KHU SINH THÁI PHÍA TÂY - KHU VỰC THUỘC PHƯỜNG HÒA HIỆP BẮC, TL 1/2000 THIẾT KẾ ĐÔ THỊ



- KÍ HIỆU :**
- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
 - CÔNG VIÊN CÂY XANH, TĐTT
 - RỪNG SẢN XUẤT
 - RỪNG ĐẶC DỤNG
 - MẶT NƯỚC

* ĐỐI VỚI CÂY XANH, MẶT NƯỚC:
- TÊN DỤNG TỐI ĐA MẶT NƯỚC VÀ CÂY XANH HIỆN CÓ,
TẠO HỆ THỐNG CÂY CHU CÔNG VIÊN, KẾT HỢP VỚI HỆ
THỐNG CHẾ SÁNG.
- SAU CÔNG VIÊN CÂY XANH LÀ NƠI ĐIỂN RA CÁC HOẠT
ĐỘNG VĂN HÓA, THỂ THAO CÔNG NHƯ NGHỈ NGƠI, GIẢI
TRÍ CÓ TÍNH QUẦN CHUNG, KHÔNG GIẢN XANH ĐƯỢC
BỔ TRÍ KẾT HỢP VỚI MẶT NƯỚC, QUẢNG TRƯỜNG VÀ
CÁC TỔ HỢP QUẢN THỂ PHỨC HỢP CỦA CÁC YẾU TỐ
TẠO CẢNH, HỆ THỐNG CHẾ SÁNG, BIỂU TƯỢNG VÀ
CÁC TIỆN ÍCH KHÁC NHẪM TẠO NÊN MỘT KHÔNG GIẢN
VUI CHƠI NHÉ NGƯỜI HẤP DẪN.
SỬ DỤNG TỐI ĐA CÁCH TỔ CHỨC CÂY XANH KẾT HỢP
VỚI QUẢNG TRƯỜNG ĐỂ TẠO ĐƯỢC MỀU MẪU THỐNG
QUAN SẮC CÓ ĐỒNG MẶT THỰC VỤ CHO CÔNG ĐỒNG.

CÂY XANH MẶT NƯỚC

CÂY XANH BÓNG MÁT CÁC TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH



CÂY NGỌC LAN TRẮNG CÂY CHÀ LÀ CÂY BÀNG BÀI LOẠN CÂY PHƯỢNG TÍM

CÂY XANH CẢNH QUAN CÁC TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH



CÂY HOÀNG LỘC CÂY CHÀ LÀ CÂY CỎ

CÂY HOA BỤI CẢNH QUAN



CÂY THỦA CÂY CỎ NHẬT RAU MƯỚNG BIỂN

MẶT NƯỚC CẢNH QUAN

