

Số: 2960 /QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 12 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt đề án Quy hoạch phân khu Sinh thái phía Tây  
Khu vực thuộc phường Hòa Hiệp Bắc, tỷ lệ 1/2.000**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP, ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;*



Căn cứ Thông tư 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD;

Căn cứ Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Công văn số 5536/BXD-QHKT ngày 06/12/2022 của Bộ Xây dựng về việc có ý kiến về đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch khu vực phường Hoà Hiệp Bắc thuộc phân khu Sinh thái phía Tây;

Căn cứ Thông báo số 366-TB/TU ngày 21/11/2022 của Thành uỷ Đà Nẵng về Kết luận của Ban Thường vụ Thành uỷ tại cuộc họp ngày 17/10/2022;

Căn cứ Nghị quyết số 07/NQ-HĐND ngày 11/3/2022 của HĐND thành phố về nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng các khu chức năng;

Căn cứ Nghị quyết số 53/NQ-HĐND ngày 21/9/2023 của HĐND thành phố về đồ án quy hoạch phân khu Sinh thái phía Tây – Khu vực thuộc phường Hoà Hiệp Bắc, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Kế hoạch số 111/KH-UBND ngày 10/6/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng về triển khai Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn 2045;

Căn cứ Quyết định số 1178/QĐ-UBND ngày 28/4/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch khu vực phường Hoà Hiệp Bắc thuộc phân khu Sinh thái phía Tây, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Thông báo số 102/TB-HĐTĐ ngày 03/10/2022 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị về Thông báo thẩm định đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch khu vực phường Hoà Hiệp Bắc thuộc phân khu Sinh thái phía Tây, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số 812/QĐ-UBND ngày 18/4/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 (nội dung phân bổ dân số tại một số phân khu trên địa bàn quận Liên Chiểu và huyện Hoà Vang);

Căn cứ Quyết định số 841/QĐ-UBND ngày 22/4/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 (nội dung khu vực Cảng biển Liên Chiểu và Làng Vân);

Căn cứ Thông báo số 467/TB-VP ngày 31/10/2023 của Văn phòng UBND thành phố về Kết luận của Chủ tịch UBND thành phố Lê Trung Chinh tại buổi họp nghe báo cáo nội dung liên quan đến hai công trình phòng thủ quân sự triều Nguyễn tại khu vực làng Vân;

Xét đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn tại các Tờ trình số :1047/TTr-NNPTNT ngày 03/8/2023, 1498/TTr-NNPTNT ngày 23/10/2023, 1688/TTr-NNPTNT ngày 21/11/2023, Công văn số 1723/NNPTNT-KH ngày 28/11/2023, Công văn số 1767/NNPTNT-KH ngày 05/12/2023, Công văn số 1872/NNPTNT-KH ngày 22/12/2023; Sở Xây dựng tại Báo cáo nội dung thẩm định số 6610/BC-SXD ngày 29/8/2023, Tờ trình số 8309/TTr-SXD ngày 26/10/2023, Công văn số 9414/SXD-QHKT&PTĐT ngày 30/11/2023, Công văn số 10082/SXD-QHKT&PTĐT ngày 22/12/2023; Sở Văn hóa và Thể thao tại Công văn số 3673/SVHTT-BTĐN ngày 10/11/2023;

Theo Thông báo số 554/TB-VP ngày 28/12/2023 về Kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 22 tháng 12 năm 2023.

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Sinh thái phía Tây - Khu vực thuộc phường Hòa Hiệp Bắc, tỷ lệ 1/2.000 với các nội dung chính như sau:

### **1. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch**

a) Phạm vi ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch thuộc phường Hòa 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.

b) Diện tích:

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

c) Tính chất:

- 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.

## 2. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

### a) Chỉ tiêu cơ bản về 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.

### b) Chỉ tiêu cơ bản về đất đai, hạ tầng xã hội:

- Nhóm nhà ở: 31,4 m<sup>2</sup>/người.

- Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: 32,6 m<sup>2</sup>/người.

- Y tế (đơn vị ở): 0,1 m<sup>2</sup>/người.

- Giáo dục:

+ Trường mầm non: 1,1 m<sup>2</sup>/người;

+ Trường tiểu học: 1,1 m<sup>2</sup>/người;

+ Trường THCS: 0,7 m<sup>2</sup>/người;

+ Trường PTTH: 0,5 m<sup>2</sup>/người.

- Văn hoá (đơn vị ở): 0,6 m<sup>2</sup>/người.

- Thể dục thể thao (đơn vị ở): 1,1 m<sup>2</sup>/người.

- Cây xanh công cộng:

+ Cấp đô thị: 36,9 m<sup>2</sup>/người;

+ Cấp đơn vị ở: 5,9 m<sup>2</sup>/người.

### c) Hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Tỷ lệ đất giao thông đô thị (không bao gồm giao thông tỉnh) tính đến đường phân khu vực đạt 18,1% đất xây dựng đô thị; diện tích bãi đỗ xe đô thị đạt 2,5m<sup>2</sup>/người.

- Cấp nước: 100% dân số được sử dụng nước sạch hợp vệ sinh.

+ Nước sinh hoạt: 170 lít/người-ngày.đêm;

+ Nước cho các công trình công cộng, dịch vụ: 2÷6 l/m<sup>2</sup> sàn;

+ Nước cấp cho khu công nghiệp tập trung: 20 m<sup>3</sup>/ha;

- + Tưới cây, rửa đường: 10% nước sinh hoạt;
- + Thất thoát, rò rỉ: 10% tổng các loại các nước trên.

- Cấp điện:

- + Điện năng: 2.100 kwh/người.năm;
- + Phụ tải: 700 W/người;
- + Công cộng đô thị: 30 W/m<sup>2</sup>;
- + Công cộng đơn vị ở: 25% phụ tải sinh hoạt;
- + Khu dịch vụ, Du lịch : 30 W/m<sup>2</sup>.
- + Sản xuất công nghiệp và kho bãi: 250 kW/ha.

- Thông tin liên lạc:

- + Sinh hoạt: 2 số/hộ (hộ 4 người);
- + Thuê bao công cộng đô thị: 150 số/ha;
- + Công cộng đơn vị ở: 25% phụ tải sinh hoạt.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

+ Thoát nước thải:

Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước tương ứng.

Tỷ lệ thu gom: 100%.

+ Quản lý chất thải rắn:

Lượng chất thải rắn (CTR) sinh hoạt phát sinh: 1,0 kg/người-ngày;

Lượng CTR công nghiệp phát sinh: 0,3 tấn/ha-ngày;

Tỷ lệ thu gom: 100%.

Công trình nhà ở tại đô thị: Tối thiểu từ 100m đến 1.000m;

Điểm lấy nước phục vụ nhu cầu sinh hoạt của đô thị: Tối thiểu từ 1.000m đến 1.500m;

Đường sắt, Quốc lộ, Tỉnh lộ: Tối thiểu từ 200m.

+ Bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng nghĩa trang quy hoạch mới với chiều rộng  $\geq 10$  m.

- Cao độ nền: Chọn cao trình nền xây dựng tối thiểu bằng cao trình mực nước biển ứng với tần suất  $P = 1\%$ .

+ Cao độ khống chế tôn nền tối thiểu phải cao hơn mức nước tính toán tối thiểu 0,3m đối với đất dân dụng và 0,5m đối với đất công nghiệp, cộng thêm 0,25m xét đến biến đổi khí hậu.

+ Mực nước tính toán đối với khu ở, khu công nghiệp - kho tàng và khu trung tâm  $P=1\%$ .

+ Mục nước tính toán đối với khu cây xanh, thể dục thể thao  $P = 10\%$ .

### 3. Cơ cấu sử dụng đất

a) Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

- Khu chức năng HHB-ĐVO:

+ Quy mô: diện tích khoảng 115,0 ha với dân số khoảng 9.740 người;

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

- Khu chức năng khu công nghiệp HHB-KCN:

+ Quy mô: diện tích khoảng 63,5 ha;

+ Tính chất: Khu công nghiệp.

- Khu chức năng HHB-DL1:

+ Quy mô: diện tích khoảng 6,4 ha;

+ Tính chất: Khu du lịch.

- Khu chức năng HHB-DL2:

+ Quy mô: diện tích khoảng 103,1 ha với dân số: khoảng 1.740 người;

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

- Khu chức năng HHB-DL3:

+ Quy mô: diện tích khoảng 155,0 ha với dân số khoảng 5.990 người;

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

- Khu chức năng HHB-DL4:

+ Quy mô: diện tích khoảng 162,1 ha với dân số khoảng 1.530 người  
(trong đó gồm 1.000 người vắng lai);

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

- Khu chức năng HHB-QP:

+ Quy mô: diện tích khoảng 30,3 ha;

+ Tính chất: Quốc phòng.

- Khu chức năng HHB-LN1:

+ Quy mô: diện tích khoảng 3.035,8 ha;

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

- Khu chức năng HHB-LN2:

+ Quy mô: diện tích khoảng 150,8 ha;

+ Tính chất: Rừng đặc dụng.

b) 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 (%)
			59,6	1,55
1	Nhóm nhà ở			
	<i>Nhóm nhà ở</i>	<i>OQH</i>	38,9	1,01
	<i>Nhà ở xã hội</i>	<i>NOXH</i>	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
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>	0,9	0,02
	<i>Trường trung học cơ sở</i>	<i>THCS</i>	1,4	0,04
	<i>Trường tiểu học</i>	<i>TH</i>	2,0	0,05
	<i>Trường mầm non</i>	<i>MG</i>	2,0	0,05
7	Cây xanh sử dụng công cộng	CXCC	81,4	2,13
	<i>Cây xanh sử dụng công cộng đô thị</i>		70,1	1,83
	<i>Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở</i>		11,3	0,30
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>RĐD</i>	2.072,0	54,21
	<i>Rừng phòng hộ</i>	<i>RPH</i>	274,4	7,18
	<i>Rừng sản xuất</i>	<i>RSX</i>	773,8	20,25
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
	<b>Tổng cộng</b>		<b>3.822,0</b>	<b>100,00</b>

#### 4. Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian theo Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng. Đảm bảo hài hòa với đặc trưng địa hình và điều kiện tự nhiên vốn có của khu vực để giảm thiểu tối đa ảnh hưởng của các dự án đầu tư đến cảnh quan khu vực.

- Tuân thủ các chỉ tiêu khống chế (quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất,...) được xác lập của các ô phố, ô đất; các giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị; các yêu cầu quy định theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành của Nhà nước đối với các công trình liên quan.

- Hình thức kiến trúc công trình đảm bảo tính thống nhất trong tổng thể khu vực lập quy hoạch và hài hòa khu vực xung quanh.

- Cấu trúc các khu chức năng, đơn vị ở: Dựa trên định hướng quy hoạch chung, ranh giới 03 loại rừng, đặc điểm địa hình và hiện trạng các công trình quốc phòng tại khu vực, định hướng cơ cấu quy hoạch với 05 khu vực chính:

+ Khu vực đô thị phía Bắc Khu công nghiệp Liên Chiểu ;

+ Khu vực công nghiệp (một phần Khu công nghiệp Liên Chiểu);

+ Khu vực du lịch giáp cảng Liên Chiểu;

+ Khu vực du lịch phía Đông Bắc giáp vịnh Đà Nẵng (khu vực Làng Vân);

+ Khu vực rừng núi và hòn Sơn Trà Con.

#### 5. Thiết kế đô thị

a) Trục đường chính:

- Tuyến đường Quốc lộ 1A: Khoảng lùi đối với các công trình xây dựng tối thiểu 6m mỗi bên chỉ giới đường đỏ của tuyến đường, đồng thời phải đảm bảo các quy định về hành lang an toàn đường bộ.

- Tuyến đường đèo Hải Vân: Khoảng lùi đối với các công trình xây dựng tối thiểu 6m mỗi bên chỉ giới đường đỏ của tuyến đường, đồng thời phải đảm bảo các quy định về hành lang an toàn đường bộ.

- Tuyến đường kết nối giữa các khu chức năng tại khu vực từ điểm đầu hầm Hải Vân đến phía Bắc của phân khu:

+ Khoảng lùi đối với các công trình dịch vụ du lịch và dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch) tối thiểu 6m mỗi bên chỉ giới đường đỏ của tuyến đường. Riêng khu vực Khu chức năng HHB-DL4 do yếu tố địa hình, khoảng lùi đối với các công trình dịch vụ du lịch tối thiểu 2,4m mỗi bên chỉ giới đường đỏ của tuyến đường.

+ Khoảng lùi đối với các công trình giáo dục, y tế, hạ tầng kỹ thuật khác, bãi đỗ xe, thể dục thể thao,... tối thiểu 3m mỗi bên chỉ giới đường đỏ của tuyến đường.

+ Khoảng lùi tầng 1 đối với các công trình nhóm nhà ở, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ tối thiểu 1,5m mỗi bên chỉ giới đường đỏ của tuyến đường.



- Bố cục và hình thức kiến trúc dọc các trục đường chính theo xu hướng hiện đại, hài hoà 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 từng trục đường, từng đoạn đường.

- Khoảng lùi, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các công trình dọc các trục đường chính tuân thủ theo nội dung của đồ án và các quy định hiện hành, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố.

- Công trình xây dựng tại các góc đường phải bảo đảm tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

#### b) Không gian mở:

- Hệ thống không gian mở là sự kết hợp giữa các không gian mặt nước; các không gian công viên cây xanh, thể dục thể thao; các không gian mở của các công trình công cộng – dịch vụ kết nối với biển và rừng tự nhiên tạo thành một không gian tự nhiên – nhân tạo hài hoà, sinh thái.

- Các không gian mở được thiết kế trên nguyên tắc khai thác, bảo vệ cảnh quan tự nhiên, hài hoà với không gian kiến trúc công trình và phù hợp với chức năng sử dụng đất.

- Khu bảo vệ cảnh quan Nam Hải Vân là một không gian mở quan trọng cần bảo tồn và tôn tạo, phát triển các dịch vụ sinh thái phù hợp trên nguyên tắc đảm bảo sự phát triển của nguồn tài nguyên rừng, giữ cân bằng sinh thái, bảo vệ đa dạng sinh vật, chống ô nhiễm môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu gắn kết với bảo vệ rừng và phát triển bền vững.

#### c) Điểm nhấn:

- Cửa ngõ đô thị: Khu dịch vụ ở vị trí đầu hẻm Hải Vân là không gian tiếp cận chính vào thành phố Đà Nẵng từ phía Bắc.

- Các công trình điểm nhấn khác của khu vực lập quy hoạch: 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.

#### d) Khu trung tâm:

Khu trung tâm được xác định tại ô chức năng HHB-ĐVO. Tại đây bố trí các công trình công cộng: trường học, văn hoá, y tế; nhà ở xã hội và công trình thương mại dịch vụ cao tầng có hình thức kiến trúc hiện đại, bản sắc, hài hoà với tự nhiên.

#### e) Khu bảo tồn:

- 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: Đề 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.

g) Chỉ tiêu sử dụng đất, thiết kế đô thị cho từng ô phố:

- 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, đáp ứng tiêu chuẩn về công trình sử dụng cho người khuyết tật và các quy định hiện hành;

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

+ 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:

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, giao tiếp của người dân.

Nghiên cứu bố trí khoảng lùi công trình lớn, vịnh dừng xe, khuyến khích giảm mật độ xây dựng, tăng mảng xanh, không gian mở làm không gian chuyển tiếp giữa công trình và không gian đường phố.

Các chỉ tiêu về dân số, chỉ tiêu xây dựng công trình của lô đất phải trên cơ sở rà soát đảm bảo khả năng đáp ứng về hạ tầng, tuân thủ chặt chẽ chỉ tiêu chung của ô đất.

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.

+ 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,... và phải đảm bảo việc tiếp cận, thụ hưởng của mọi người dân thành phố.

+ Các ô đất có chức năng An ninh, Quốc phòng: các chỉ tiêu sử dụng đất được nghiên cứu phù hợp với quy định đặc thù lĩnh vực an ninh quốc phòng và được cấp thẩm quyền quyết định trong các bước tiếp theo.

- Chỉ tiêu sử dụng đất, thiết kế đô thị cho từng ô phố, ô đất tại Đơn vị ở HHB-ĐVO:

TT	Chức năng sử dụng của ô đất, ô phố	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)
1	Nhóm nhà ở quy hoạch	OQH-1	3,7	740	90	4,5	4-5	13-20
2		OQH-2	0,6	80	70	2,8	3-4	10-16
3		OQH-3	2,4	320	70	2,8	3-4	10-16
4		OQH-4	3,8	530	70	2,8	3-4	10-16
5		OQH-5	4,0	540	70	2,8	3-4	10-16
6		OQH-6	1,9	270	70	2,8	3-4	10-16
7		OQH-7	2,3	350	70	2,8	3-4	10-16
8		OQH-8	1,5	210	90	4,5	4-5	13-20
9		OQH-9	0,1	20	75	3,0	3-4	10-16
10		OQH-10	2,2	500	90	4,5	4-5	13-20
11		OQH-11	0,6	100	70	2,8	3-4	10-16
12		OQH-12	1,6	320	90	4,5	4-5	13-20
13		OQH-13	0,4	90	90	4,5	4-5	13-20
14		OQH-14	1,6	320	90	4,5	4-5	13-20
15		OQH-15	2,0	380	90	4,5	4-5	13-20
16		OQH-16	0,2	50	90	4,5	4-5	13-20
17		OQH-17	0,9	220	90	4,5	4-5	13-20
18		OQH-18	0,7	140	90	4,5	4-5	13-20
19		OQH-19	0,3	80	90	4,5	4-5	13-20
20		OQH-20	2,3	480	90	4,5	4-5	13-20

TT	Chức năng sử dụng của ô đất, ô phố	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)
21		OQH-21	0,4	80	90	4,5	4-5	13-20
22		OQH-22	0,9	260	90	4,5	4-5	13-20
23	Nhóm nhà ở xã hội	NOXH-1	9,7	1700	40	4,8	5-12	16-45
24		NOXH-2	9,4	1600	40	4,8	5-12	16-45
25		NOXH-3	1,6	360	40	4,8	5-12	16-45
26	Khu dịch vụ	DV-1 (đô thị)	4,2	0	60	2,4	2-4	7-16
27		DV-2 (đô thị)	2,7	0	60	2,4	2-4	7-16
28		DV-3 (đơn vị ở)	0,5	0	60	2,4	2-4	7-16
29		DV-4 (đô thị)	1,2	0	60	1,8	2-3	7-12
30	Y tế	YT	0,1	-	40	1,2	2-3	7-12
31	Văn hóa	VH-1	0,5	-	40	1,2	2-3	7-12
32		VH-2	0,1	-	40	1,2	2-3	7-12
33	Thể dục thể thao	TDTT	1,2	-	40	0,4	0-1	0-5
34	Giáo dục	THPT	0,9	-	40	1,6	3-4	10-16
35		Liên cấp TH-THCS	1,4	-	40	1,6	2-4	7-16
36		MG-1	0,3	-	40	1,2	2-3	7-12
37		MG-2	0,6	-	40	1,2	2-3	7-12
38	Cây xanh công cộng	CXCC-1 (đô thị)	1,4	-	5,0	0,05	0-1	0-5
39		CXCC-2 (đô thị)	2,7	-	5,0	0,05	0-1	0-5
40		CXCC-3 (đơn vị ở)	0,8	-	5,0	0,05	0-1	0-5
41		CXCC-4 (đơn vị ở)	0,5	-	5,0	0,05	0-1	0-5
42		CXCC-5 (đô thị)	0,5	-	5,0	0,05	0-1	0-5
43		CXCC-6 (đơn vị ở)	0,7	-	5,0	0,05	0-1	0-5
44		CXCC-7 (đơn vị ở)	0,4	-	5,0	0,05	0-1	0-5
45		CXCC-8 (đơn vị ở)	0,2	-	5,0	0,05	0-1	0-5

TT	Chức năng sử dụng của ô đất, ô phố	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)
46		CXCC-9 (đơn vị ở)	0,6	-	5,0	0,05	0-1	0-5
47		CXCC-10 (đô thị)	1,2	-	5,0	0,05	0-1	0-5
48		CXCC-11 (đơn vị ở)	0,1	-	5,0	0,05	0-1	0-5
49		CXCC-12 (đô thị)	0,2	-	5,0	0,05	0-1	0-5
50		Cây xanh chuyên dụng	CXCD-1	0,3	-	-	-	-
51	CXCD-2		0,4	-	-	-	-	-
52	CXCD-3		0,6	-	-	-	-	-
53	CXCD-4		0,2	-	-	-	-	-
54	Dịch vụ du lịch	DL	7,1	0	25	1,3	3-5	10-20
55	Hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT-1	0,4	-	-	-	-	-
56		HTKT-2	1,0	-	-	-	-	-
57		HTKT-3	0,3	-	60	1,2	1-2	3-9
58		HTKT-4	0,3	-	40	0,8	1-2	3-9
59		HTKT-5	0,2	-	60	1,2	1-2	3-9
60	Mặt nước	MN-1	1,6	-	-	-	-	-
61		MN-2	3,5	-	-	-	-	-
62		MN-3	0,2	-	-	-	-	-
63	Bãi đỗ xe	BĐX-1	0,2	-	50	-	0-5	0-20
64		BĐX-2	0,2	-	50	-	0-5	0-20

- Chỉ tiêu sử dụng đất, thiết kế đô thị cho từng ô phố, ô đất tại Khu chức năng HHB-KCN:

TT	Chức năng sử dụng của ô đất, ô phố	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)
1	Cây xanh công cộng	CXCC-1 (đô thị)	0,5	-	5,0	0,05	0-1	0-5
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

TT	Chức năng sử dụng của ô đất, ô phố	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)
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
6	Cây xanh chuyên dụng	CXCD-1	2,6	-	5,0	0,05	0-1	0-5
7		CXCD-2	3,6	-	5,0	0,05	0-1	0-5
8		CXCC-3	2,7	-	5,0	0,05	0-1	0-5
9		CXCD-4	4,0	-	5,0	0,05	0-1	0-5
10		CXCD-5	0,4	-	5,0	0,05	0-1	0-5
11	Sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN-1	4,3	-	60	3,0	1-5	5-50
12		CN-2	3,7	-	60	3,0	1-5	5-50
13		CN-3	5,7	-	60	3,0	1-5	5-50
14		CN-4	5,0	-	60	3,0	1-5	5-50
15		CN-5	2,7	-	60	3,0	1-5	5-50
16	Hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT-1	1,0	-	60	1,2	1-2	3-9
17		HTKT-2	1,1	-	60	1,2	1-2	3-9
18		HTKT-3	0,5	-	60	1,2	1-2	3-9
19	Mặt nước	MN-1	2,0	-	-	-	-	-
20		MN-2	3,0	-	-	-	-	-
21		MN-3	7,7	-	-	-	-	-

- Chỉ tiêu sử dụng đất, thiết kế đô thị cho từng ô phố, ô đất tại Khu chức năng HHB-DL1:

TT	Chức năng sử dụng của ô đất, ô phố	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)
1	Dịch vụ du lịch	DL	5,6	0	10	0,2	1-2	3-9
2	Mặt nước	MN	0,8	-	-	-	-	-

- Chỉ tiêu sử dụng đất, thiết kế đô thị cho từng ô phố, ô đất tại Khu chức năng HHB-DL2:

TT	Chức năng sử dụng của ô đất, ô phố	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)
1	Nhóm nhà ở quy hoạch	OQH-1	1,5	340	90	4,5	4-5	13-20
2		OQH-2	0,5	140	90	4,5	4-5	13-20
3		OQH-3	0,6	120	90	4,5	4-5	13-20
4		OQH-4	0,2	40	90	4,5	4-5	13-20
5		OQH-5	1,7	170	70	2,8	3-4	10-16
6	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	ODV-1	0,3	20	70	2,8	3-4	10-16
7		ODV-2	0,9	50	70	2,8	3-4	10-16
8		ODV-3	0,7	30	70	2,8	3-4	10-16
9		ODV-4	0,7	50	70	2,8	3-4	10-16
10		ODV-5	0,6	40	70	2,8	3-4	10-16
11		ODV-6	0,6	40	70	2,8	3-4	10-16
12		ODV-7	0,8	40	70	2,8	3-4	10-16
13		ODV-8	4,6	150	70	2,8	3-4	10-16
14		ODV-9	1,2	90	70	2,8	3-4	10-16
15		ODV-10	0,4	40	70	2,8	3-4	10-16
16		ODV-11	1,4	140	70	2,8	3-4	10-16
17		ODV-12	1,9	170	70	2,8	3-4	10-16
18		ODV-13	0,2	30	70	2,8	3-4	10-16
19		ODV-14	0,5	40	70	2,8	3-4	10-16
20	Khu dịch vụ	DV-1 (đô thị)	1,6	0	60	2,4	2-4	7-16
21		DV-2 (đơn vị ở)	0,8	0	40	1,6	2-4	7-16
22		DV-3 (đô thị)	1,8	0	50	4,5	5-9	18-36
23	Giáo dục	TH	0,8	-	40	1,6	2-4	7-16
24		MG	0,4	-	40	1,2	2-3	7-12
25	Cây xanh công cộng	CXCC-1 (đơn vị ở)	0,3	-	5,0	0,05	0-1	0-5
26		CXCC-2 (đơn vị ở)	0,2	-	5,0	0,05	0-1	0-5
27		CXCC-3 (đô thị)	0,6	-	5,0	0,05	0-1	0-5
28		CXCC-4 (đơn vị ở)	0,3	-	5,0	0,05	0-1	0-5
29		CXCC-5 (đô thị)	6,0	-	5,0	0,05	0-1	0-5
30		CXCC-6 (đô thị)	0,4	-	5,0	0,05	0-1	0-5

TT	Chức năng sử dụng của ô đất, ô phố	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)
31	Cây xanh chuyên dụng	CXCD-1	0,2	-	-	-	-	-
32		CXCD-2	0,3	-	-	-	-	-
33		CXCD-3	1,7	-	5,0	0,05	0-1	0-5
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
37		CXCD-7	7,5	-	-	-	-	-
38	Sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN	0,6	-	70	3,5	1-5	5-50
39	Dịch vụ du lịch	DL-1	8,0	0	10	1,0	0-1	0-5
40		DL-2	2,5	0	10	1,0	0-1	0-5
41		DL-3	3,6	0	10	1,0	0-1	0-5
42		DL-4	7,9	0	10	1,0	0-1	0-5
43		DL-5	1,6	0	10	1,0	0-1	0-5
44		DL-6	2,2	0	10	1,0	0-1	0-5
45		DL-7	4,7	0	10	1,0	0-1	0-5
46		DL-8	4,5	0	10	1,0	0-1	0-5
47	Quốc phòng	QP-1	2,1	-	70	3,5	3-5	30-50
48		QP-2	0,2	-	60	1,8	1-3	10-30
49	Hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT-1	0,5	-	60	1,2	1-2	3-9
50		HTKT-2	0,2	-	60	1,2	1-2	3-9
51	Mặt nước	MN	0,2	-	-	-	-	-
52	Bãi đỗ xe	BĐX-1	0,3	-	50	-	0-5	0-20
53		BĐX-2	0,6	-	50	-	0-5	0-20

- Chỉ tiêu sử dụng đất, thiết kế đô thị cho từng ô phố, ô đất tại Khu chức năng HHB-DL3:

TT	Chức năng sử dụng của ô đất, ô phố	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)
1		ODV-1	0,8	70	70	2,8	3-4	10-16
2		ODV-2	0,5	70	70	2,8	3-4	10-16
3		ODV-3	0,2	20	70	2,8	3-4	10-16
4		ODV-4	2,3	320	90	4,5	4-5	12-18



TT	Chức năng sử dụng của ô đất, ô phố	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)	
5	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	ODV-5	1,4	220	90	4,5	4-5	12-18	
6		ODV-6	0,4	80	90	4,5	4-5	12-18	
7		ODV-7	5,2	870	90	4,5	4-5	12-18	
8		ODV-8	1,2	220	70	2,8	3-4	10-16	
9		ODV-9	0,5	120	90	4,5	4-5	12-18	
10		ODV-10	0,9	170	90	4,5	4-5	12-18	
11		ODV-11	2,2	290	70	2,8	3-4	10-16	
12		ODV-12	1,5	240	90	4,5	4-5	12-18	
13		ODV-13	1,4	240	90	4,5	4-5	12-18	
14		ODV-14	0,3	60	70	2,8	3-4	10-16	
15		ODV-15	0,9	140	70	2,8	3-4	10-16	
16		ODV-16	1,5	250	90	4,5	4-5	12-18	
17		ODV-17	2,6	370	90	4,5	4-5	12-18	
18		ODV-18	0,6	80	70	2,8	3-4	10-16	
19		ODV-19	1,4	200	70	2,8	3-4	10-16	
20		ODV-20	2,5	320	70	2,8	3-4	10-16	
21		ODV-21	2,7	320	70	2,8	3-4	10-16	
22		ODV-22	0,3	50	70	2,8	3-4	10-16	
23		ODV-23	0,3	50	70	2,8	3-4	10-16	
24		ODV-24	0,5	80	70	2,8	3-4	10-16	
25		ODV-25	0,4	70	70	2,8	3-4	10-16	
26		ODV-26	0,3	70	70	2,8	3-4	10-16	
27		ODV-27	0,3	70	70	2,8	3-4	10-16	
28		ODV-28	0,3	60	70	2,8	3-4	10-16	
29		ODV-29	0,3	60	70	2,8	3-4	10-16	
30		ODV-30	0,7	100	70	2,8	3-4	10-16	
31		ODV-31	0,5	70	70	2,8	3-4	10-16	
32		ODV-32	1,0	120	70	2,8	3-4	10-16	
33		ODV-33	0,5	70	70	2,8	3-4	10-16	
34		ODV-34	0,8	100	70	2,8	3-4	10-16	
35		ODV-35	0,5	60	70	2,8	3-4	10-16	
36		ODV-36	2,0	180	70	2,8	3-4	10-16	
37		ODV-37	0,3	60	70	2,8	3-4	10-16	
38		ODV-38	0,2	50	70	2,8	3-4	10-16	
39		Y tế	YT	0,1	-	40	1,2	2-3	7-12
40		Văn hóa	VH	0,5	-	40	1,2	2-3	7-12
41		Thể dục	TDTT-1	0,3	-	40	0,4	0-1	0-5

TT	Chức năng sử dụng của ô đất, ô phố	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)
42	thể thao	TDTT-2	0,5	-	40	0,4	0-1	0-5
43	Khu dịch vụ	DV-1 (đơn vị ở)	0,5	0	60	2,4	2-4	7-16
44		DV-2 (đơn vị ở)	0,3	0	60	2,4	2-4	7-16
45		DV-3 (đô thị)	2,1	0	50	4,5	5-9	16-35
46	Giáo dục	Liên cấp TH-THCS-1	0,4	-	40	1,6	2-4	7-16
47		Liên cấp TH-THCS-2	0,8	-	40	1,6	2-4	7-16
48		MG-1	0,3	-	40	1,2	2-3	7-12
49		MG-2	0,3	-	40	1,2	2-3	7-12
50		Cây xanh sử dụng công cộng	CXCC-1 (đơn vị ở)	0,8	-	5,0	0,05	0-1
51	CXCC-2 (đô thị)		13,1	-	5,0	0,05	0-1	0-5
52	CXCC-3 (đô thị)		1,6	-	5,0	0,05	0-1	0-5
53	CXCC-4 (đơn vị ở)		0,2	-	5,0	0,05	0-1	0-5
54	CXCC-5 (đô thị)		0,6	-	5,0	0,05	0-1	0-5
55	CXCC-6 (đô thị)		5,2	-	5,0	0,05	0-1	0-5
56	CXCC-7 (đô thị)		0,3	-	-	-	-	-
57	CXCC-8 (đô thị)		0,2	-	-	-	-	-
58	CXCC-9 (đô thị)		2,8	-	5,0	0,05	0-1	0-5
59	CXCC-10 (đô thị)		3,7	-	5,0	0,05	0-1	0-5
60	CXCC-11 (đô thị)		0,6	-	5,0	0,05	0-1	0-5
61	CXCC-12 (đơn vị ở)		1,0	-	5,0	0,05	0-1	0-5
62	CXCC-13 (đơn vị ở)		3,1	-	5,0	0,05	0-1	0-5

TT	Chức năng sử dụng của ô đất, ô phố	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)
63		CXCC-14 (đô thị)	0,7	-	5,0	0,05	0-1	0-5
64		CXCC-15 (đơn vị ở)	2,0	-	5,0	0,05	0-1	0-5
65		CXCC-16 (đô thị)	5,8	-	5,0	0,05	0-1	0-5
66		CXCC-17 (đô thị)	2,7	-	5,0	0,05	0-1	0-5
67	Dịch vụ du lịch	DL	24,8	0	25	0,8	1-3	3-12
68	Hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT-1	0,5	-	60	1,2	1-2	3-9
69		HTKT-2	0,1	-	60	1,2	1-2	3-9
70		HTKT-3	0,1	-	60	1,2	1-2	3-9
71		HTKT-4	1,8	-	-	-	-	-
72	Bãi đỗ xe	BĐX-1	0,6	-	50	-	0-5	0-20
73		BĐX-2	0,9	-	50	-	0-5	0-20
74		BĐX-3	0,8	-	50	-	0-5	0-20
75		BĐX-4	0,4	-	50	-	0-5	0-20
76		BĐX-5	0,4	-	50	-	0-5	0-20
77	Khu vực thăm dò, khai quật khảo cổ	KC-1	2,1	-	-	-	-	-
78		KC-2	0,6	-	-	-	-	-

- Chỉ tiêu sử dụng đất, thiết kế đô thị cho từng ô phố, ô đất tại Khu chức năng HHB-DL4:

TT	Chức năng sử dụng của ô đất, ô phố	Ký hiệu ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Dân số <sup>1</sup> (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)
1	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	ODV-1	0,9	20	70	2,8	3-4	10-16
2		ODV-2	1,2	40	70	2,8	3-4	10-16
3		ODV-3	1,4	130	70	2,8	3-4	10-16
4		ODV-4	0,5	40	70	2,8	3-4	10-16
5		ODV-5	0,4	30	70	2,8	3-4	10-16
6		ODV-6	0,5	40	70	2,8	3-4	10-16

<sup>1</sup> Dân số vắng lai được thể hiện trong dấu (). Ví dụ: (100)

TT	Chức năng sử dụng của ô đất, ô phố	Ký hiệu ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Dân số <sup>1</sup> (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)
7		ODV-7	0,2	30	70	2,8	3-4	10-16
8		ODV-8	0,3	30	70	2,8	3-4	10-16
9		ODV-9	0,2	30	70	2,8	3-4	10-16
10		ODV-10	0,1	30	70	2,8	3-4	10-16
11		ODV-11	0,3	30	70	2,8	3-4	10-16
12		ODV-12	0,5	40	70	2,8	3-4	10-16
13		ODV-13	0,4	40	70	2,8	3-4	10-16
14	Khu dịch vụ	DV (đơn vị ở)	0,9	0	60	2,4	2-4	7-16
15	Giáo dục	MG	0,1	-	40	1,2	2-3	7-12
16	Cây xanh công cộng	CXCC-1 (đô thị)	6,4	-	5,0	0,05	0-1	0-4
17		CXCC-2 (đô thị)	7,7	-	5,0	0,05	0-1	0-4
18		CXCC-3 (đô thị)	1,3	-	5,0	0,05	0-1	0-4
19		CXCC-4 (đơn vị ở)	0,1	-	5,0	0,05	0-1	0-4
20	Cây xanh hạn chế	CXHC-1	3,3	-	-	-	-	-
21		CXHC-2	10,0	-	-	-	-	-
22	Dịch vụ du lịch	DL-1	10,9	(80)	10	1,0	2-3	7-12
23		DL-2	2,8	(80)	10	1,0	2-3	7-12
24		DL-3	27,6	(380)	10	1,0	2-3	7-12
25		DL-4	0,8	(40)	10	1,0	2-3	7-12
26		DL-5	2,4	(60)	10	1,0	2-3	7-12
27		DL-6	2,2	(70)	10	1,0	2-3	7-12
28		DL-7	11,3	(290)	10	1,0	2-3	7-12
29		DL-8	20,7	0	10	1,0	2-3	7-12
30		DL-9	10,0	0	10	1,0	2-3	7-12
31	Hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT-1	0,5	-	60	1,2	1-2	4-9
32		HTKT-2	0,2	-	60	1,2	1-2	4-9
33		HTKT-3	0,1	-	60	1,2	1-2	4-9
34		HTKT-4	0,1	-	60	1,2	1-2	4-9
35	Bãi đỗ xe	BĐX-1	0,3	-	50	-	0-5	0-20
36		BĐX-2	0,1	-	50	-	0-5	0-20
37	Rừng sản xuất	RXS	0,3	-	-	-	-	-

- Chỉ tiêu sử dụng đất, thiết kế đô thị cho từng ô phố, ô đất tại Khu chức năng HHB-QP:

TT	Chức năng sử dụng của ô đất, ô phố	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)
1	Quốc phòng	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.

- Chỉ tiêu sử dụng đất, thiết kế đô thị cho từng ô phố, ô đất tại Khu chức năng HHB-LN1:

TT	Chức năng sử dụng của ô đất, ô phố	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)
1	Cây xanh chuyên dụng	CXCD-1	0,3	-	-	-	-	-
2		CXCD-2	4,5	-	-	-	-	-
3	Khu dịch vụ	DV-1 (đô thị)	0,3	0	40	1,2	2-3	9-12
4		DV-2 (đô thị)	0,9	-	60	1,8	2-3	9-12
5	Di tích, tôn giáo	TG-1	0,1	-	-	-	-	-
6		TG-2	0,4	-	40	1,2	1-3	4-12
7		TG-3	0,7	-	40	1,2	1-3	4-12
8	Dịch vụ du lịch	DL	6,0	0	10	1,0	1	4
9	An ninh	AN	0,1	-	40	1,2	1-3	4-12
10	Hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT-1	1,7	-	40	0,8	1-3	4-12
11		HTKT-2	1,4	-	40	1,2	1-3	4-12
12	Rừng đặc dụng	RĐD-1	1.201,2	-	-	-	-	-
13		RĐD-2	720,0	-	-	-	-	-
14	Rừng phòng hộ	RPH	274,4	-	-	-	-	-
15	Rừng sản xuất	RSX-1	55,2	-	-	-	-	-
16		RSX-2	85,6	-	-	-	-	-
17		RSX-3	351,6	-	-	-	-	-

TT	Chức năng sử dụng của ô đất, ô phố	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)
18		RSX-4	186,4	-	-	-	-	-
19		RSX-5	51,3	-	-	-	-	-
20		RSX-6	35,2	-	-	-	-	-
21		RSX-7	8,2	-	-	-	-	-
22	Mặt nước	MN-1	1,1	-	-	-	-	-
23		MN-2	2,0	-	-	-	-	-
24		MN-3	0,5	-	-	-	-	-

- Chỉ tiêu sử dụng đất, thiết kế đô thị cho từng ô phố, ô đất tại Khu chức năng HHB-LN2:

TT	Chức năng sử dụng của ô đất, ô phố	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)
	Rừng đặc dụng	RĐD	150,8	-	-	-	-	-

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

## 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kinh tế, xã hội

### a) Nhà ở:

Bố trí khu vực nhà ở xã hội tại phía Đông đường tránh Nam hầm Hải Vân thuộc Đơn vị ở HHB-ĐVO với tổng diện tích khoảng 20,7 ha.

Đối với các khu vực quy hoạch nhóm nhà ở bố trí tập trung ở khu dọc suối Lương, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ bố trí ở phía Đông khu vực.

Tổng diện tích các nhóm nhà ở khoảng 38,9 ha; hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ khoảng 62,0ha.

### b) Y tế:

Bố trí 02 công trình y tế cấp đơn vị ở tại trung tâm Đơn vị ở HHB-ĐVO và Khu chức năng HHB-DL3 đảm bảo phục vụ người dân tại khu vực. Tổng diện tích khoảng 0,2 ha (mỗi công trình có quy mô diện tích khoảng 0,1 ha).

### c) Giáo dục:

Tổng diện tích đất giáo dục tại phân khu khoảng 6,3 ha, trong đó:

- Trường Trung học phổ thông gồm 01 trường, bố trí tại trung tâm Đơn vị ở HHB-ĐVO với diện tích khoảng 0,9 ha.

- Trường liên cấp Tiểu học – Trung học cơ sở gồm 03 trường, bố trí tại Đơn vị ở HHB-ĐVO và khu chức năng HHB-DL3 với diện tích khoảng 2,6 ha.

- Trường Tiểu học gồm 01 trường, bố trí tại Đơn vị ở HHB-ĐVO với diện tích khoảng 0,8 ha.

- Trường mầm non: Gồm 06 trường, bố trí tại trung tâm các nhóm nhà ở với diện tích khoảng 2,0 ha.

Các công trình giáo dục được bố trí ở vị trí thuận lợi cho việc tiếp cận, tạo thành hệ thống trường học liên hoàn, đảm bảo bán kính phục vụ 500m đối với khu vực Đơn vị ở HHB-ĐVO và bán kính phục vụ 1.000m đối với khu vực địa hình phức tạp tại phía Đông.

d) Văn hoá:

Bố trí 03 ô đất có chức năng Văn hoá (cấp đơn vị ở) tại Đơn vị ở HHB-ĐVO và khu chức năng HHB-DL3 với tổng diện tích khoảng 1,1ha.

Trong các bước triển khai tiếp theo sẽ bố trí cụ thể các công trình Trung tâm văn hoá – thể thao, khu vui chơi, nhà sinh hoạt cộng đồng,... phù hợp với vị trí, quy mô và nhu cầu của người dân tại khu vực.

đ) Thể dục thể thao:

Bố trí 03 ô đất có chức năng Thể dục thể thao (cấp đơn vị ở) tại Đơn vị ở HHB-ĐVO và khu chức năng HHB-DL3 với tổng diện tích khoảng 2,0ha.

Ngoài ra, các sân chơi, sân luyện tập còn được bố trí trong các khu công viên cây xanh cấp đơn vị ở, đảm bảo bán kính phục vụ của người dân và được xác định cụ thể trong các bước triển khai tiếp theo.

e) Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch):

Bố trí hệ thống khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch) tại Đơn vị ở HHB-ĐVO và các khu chức năng HHB-DL2, HHB-DL3, HHB-DL4 với tổng diện tích khoảng 17,8ha.

Các khu dịch vụ được bố trí ở vị trí thuận tiện, dễ dàng tiếp cận nhằm phục vụ cộng đồng dân cư trong và ngoài khu vực có chức năng là trung tâm thương mại, dịch vụ thương mại.

g) Du lịch:

Chức năng du lịch tập trung chủ yếu tại các khu chức năng HHB-DL1, HHB-DL2, HHB-DL3, HHB-DL4 với tổng diện tích khu dịch vụ - du lịch khoảng 167,2 ha.

Định hướng chính là du lịch sinh thái, 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.

Các loại hình du lịch trong khu vực được định hướng như: công viên giải trí (công viên nước, khu trò chơi, khu khám phá, khu thể thao rừng, ...), vận

động thể thao (thăm hiểm, địa hình, cắm trại trong rừng, leo núi,...), sở thú, vui chơi giải trí trên biển,... Đồng thời tạo các chuyến, tuyến du lịch ngắm cảnh, thưởng ngoạn khung cảnh biển liên kết với các trục tuyến đường thủy về trung tâm thành phố.

#### h) Công nghiệp:

Chức năng công nghiệp bố trí tại khu chức năng HHB-KCN; diện tích sản xuất công nghiệp khoảng 22,0 ha là một phần của Khu công nghiệp Liên Chiểu.

Xác định cụ thể phần cây xanh chuyên dụng để tạo khoảng cách đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường với diện tích khoảng 13,3ha.

#### i) Hệ thống mặt nước và cây xanh sử dụng công cộng:

Tại trung tâm Đơn vị ở HHB-ĐVO và khu chức năng HHB-KCN là suối Lương là không gian mặt nước chính có tác dụng điều tiết lũ vào mùa mưa và là không gian cảnh quan chính vào mùa khô. Tổ chức không gian xanh, có giải pháp gia cố hai bên bờ suối để tránh sạt lở, xói mòn; không ảnh hưởng đến môi trường, đời sống của người dân cũng như việc sản xuất trong khu công nghiệp.

Cây xanh sử dụng công cộng được bố trí phân tán, đan xen trong các nhóm nhà ở thấp tầng và các công trình công cộng, trường học tạo cảnh quan cho khu vực. Tất cả hệ thống cây xanh được liên kết với nhau theo tuyến, nâng cao kết nối với các khu nhà ở và khu dịch vụ công cộng, tạo môi trường sống xanh cho các nhóm nhà ở.

Đối với khu công viên, cây xanh phải đảm bảo được sự tiếp cận của mọi người dân; mật độ che phủ của cây xanh bóng mát tối thiểu đạt 50%.

### 7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

#### a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Tần suất thiết kế cao độ nền đảm bảo  $P = 1\%$  và khớp nối các dự án xung quanh đã thi công.

- Toàn bộ diện tích khu vực nghiên cứu được chi thành 02 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Nước thoát từ các đồi núi phía Tây đường tránh Nam hầm Hải Vân về phía Đông, qua các cống cầu bản trên đường tránh Nam hầm Hải Vân rồi thoát vào suối Lương, sau đó thoát ra biển Đông;

+ Lưu vực 2: Nước thoát từ các đồi núi phía Tây đường đèo Hải Vân về phía Đông men theo các đường tụ thủy và các khe suối, qua các tuyến cống ngang trên đường đèo Hải Vân rồi thoát ra biển Đông.

- Khẩu độ tính toán thoát nước tuân thủ Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành.

#### b) Giao thông:

Hệ thống giao thông trong khu quy hoạch đảm bảo tuân thủ theo Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã



được duyệt; đảm bảo kết nối thuận tiện ngoại, nội vùng, liên hệ nhanh chóng, an toàn giữa các khu chức năng; đảm bảo mỹ quan đô thị khu vực.

- Hệ thống giao thông đối ngoại:

+ Đường bộ: Tuyến đường tránh Nam Hải Vân, đoạn từ cửa phía Nam hầm đường bộ Hải Vân đến nút giao Tạ Quang Bửu dài 4,077km có Bmđ= 2x11(m), giữ nguyên theo hiện trạng; Đoạn từ nút giao Tạ Quang Bửu đến đến Ngô Xuân Thu dài khoảng 2km có Bmđ = 11m, quy hoạch điều chỉnh là 0,5+9,5+0,5+9,5+0,5=20,5m.

+ Đường sắt: Tuyến đường sắt hiện trạng theo định hướng quy hoạch chung sẽ được tái phát triển sau khi di dời sang tuyến đường sắt quốc gia mới.

Ga Kim Liên cũ chuyển đổi thành ga hàng hóa phục vụ cảng Liên Chiểu tại phân khu Cảng biển Liên Chiểu. Đoạn đường sắt nối từ ga Kim Liên cũ về ga Kim Liên mới, có một đoạn dài khoảng 450m đi qua phân khu Sinh thái phía Tây - Khu vực phường Hoà Hiệp Bắc.

- Hệ thống đường giao thông đô thị (giao thông đối nội):

+ Đường cấp đô thị:

Đường trục chính đô thị: Tuyến đường đèo Hải Vân đoạn đi qua phân khu, quy mô mặt cắt B = 9-11 m, với chiều dài khoảng 11 km, giữ nguyên theo hiện trạng. Hiện nay tuyến hầm Hải Vân đóng vai trò Quốc lộ chính. Tuyến đường đèo chỉ đóng vai trò dự bị trong trường hợp tuyến hầm Hải Vân xảy ra sự cố nên giữ nguyên theo hiện trạng và đóng vai trò là tuyến đường đô thị đi qua phân khu.

+ Đường cấp khu vực:

Đường chính khu vực: Tuyến đường (Mặt cắt 1 - 1), rộng 25,0m: 5,0m (vía hè) + 15,0m (lòng đường) + 5,0m (vía hè) là tuyến đường kết nối các đơn vị ở của phân khu với tuyến trục chính đô thị (Quốc lộ 1A - đường đèo Hải Vân); đoạn vượt qua đường sắt (mặt cắt 8-8): 10,0m (lòng đường), không có lề. Đối với đoạn qua nền móng trạm Nam Chơn tiếp tục nghiên cứu cụ thể trong các bước tiếp theo sau khi thăm dò, thám sát, khai quật khảo cổ trên nguyên tắc đảm bảo trục giao thông cảnh quan chính khu vực, đảm bảo sự tiếp cận của người dân và du khách.

Đường khu vực: Tuyến đường (Mặt cắt 5 - 5), rộng 20,0m: 4,5m (vía hè) + 11,0m (lòng đường) + 4,5m (vía hè) là tuyến đường kết nối từ trục chính đô thị (đường đèo Hải Vân) vào đơn vị ở của phân khu phía Bắc (tuân thủ khớp nối theo mặt cắt ngang tuyến đường được duyệt tại đồ án quy hoạch chi tiết Cảng biển Liên Chiểu và Đường ven biển nối cảng Liên Chiểu, tỷ lệ 1:500).

Đường khu vực: Tuyến đường (Mặt cắt 6 - 6), rộng 20,5m: 5,0m (vía hè) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m (vía hè) là các tuyến đường kết nối giữa các khu chức năng công nghiệp tại khu vực phía Tây.

+ Đường cấp nội bộ: Các tuyến đường phân khu vực, cụ thể là:

Tuyến đường (Mặt cắt 2 - 2), rộng 17,0m: 4,5m (vía hè) + 8,0m (lòng đường) + 4,5m (vía hè);

Tuyến đường (Mặt cắt 3 - 3), rộng 15,0m: 3,0m (vía hè) + 9,0m (lòng đường) + 3,0m (vía hè);

Tuyến đường (Mặt cắt 3A - 3A), rộng 18,0m: 4,0m (vía hè) + 10,0m (lòng đường) + 4,0m (vía hè);

Tuyến đường (mặt cắt 4 - 4), rộng 13,0m: 3,0m (vía hè) + 7,0m (lòng đường) + 3,0m (vía hè); riêng đoạn sát chân núi, giáp biển (Mặt cắt 7 - 7), rộng 7,0m (lòng đường) không có vỉa hè.

- Công trình giao thông khác trong đô thị:

+ Nút giao thông:

Nút giao liên thông khác mức giữa đường tránh Nam hầm Hải Vân - Quốc lộ 1A - đường vào cảng Liên Chiểu.

Đoạn đường sắt nối từ ga hàng hóa của cảng Liên Chiểu vào tuyến đường sắt Bắc Nam quy hoạch mới, cắt qua đường tránh Nam hầm Hải Vân bằng nút giao trực thông khác mức.

+ Bãi đỗ xe:

Bố trí dọc các tuyến đường cấp khu vực, phân khu vực và tuyến đường tránh Nam hầm Hải Vân. Tổng diện tích bãi đỗ xe công cộng khoảng 4,8ha.

Bãi đỗ xe tại các công trình công cộng, trung tâm thương mại, ... yêu cầu trong quá trình thiết kế đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân và khách vãng lai của các công trình; riêng các nhóm nhà ở phải tự bố trí đảm bảo chỗ đỗ xe qua đêm và thời gian dài.

Khuyến khích xây dựng các bãi đỗ xe nhiều tầng (ngầm hoặc nổi).

c) Cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch theo ngày dùng nước lớn nhất: khoảng 12.000 m<sup>3</sup>/ngày.

- Nguồn nước: Hiện tại khu quy hoạch được cấp nước từ nhà máy nước Hải Vân và nhà máy nước Cầu Đỏ. Trong tương lai, sẽ được tăng cường nguồn nước nhà máy nước Hòa Liên.

- Hệ thống cấp nước:

+ Bố trí 01 trạm bơm tăng áp tổng có công suất: khoảng 11.700 m<sup>3</sup>/ngày và 03 trạm bơm tăng áp cục bộ.

+ Mạng lưới đường ống có cấu tạo mạng vòng và có đường kính chính D300÷D100, bao phủ toàn khu vực.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Lưu lượng và số lượng các đám cháy đồng thời được tính toán phù hợp

với quy mô phân khu theo quy định tại QCVN 06:2022/BXD.

+ Hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực thấp kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt, áp lực nước tối thiểu tại trụ cứu hoả là 10m. Nước cấp cho xe cứu hoả được lấy từ các trụ cứu hoả dọc đường đảm bảo khoảng cách tối đa giữa các hống là 150m. Tận dụng các kênh, hồ để cấp nước chữa cháy.

d) Cấp điện và chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện: khoảng 54 MVA.

- Nguồn điện: Sử dụng hệ thống điện lưới quốc gia từ trạm biến áp 110kV Liên Chiểu (2x40)MVA hiện trạng. Trong giai đoạn quy hoạch, nâng cấp công suất trạm biến áp 110kV Liên Chiểu lên (2x63)MVA và một phần lấy nguồn từ trạm 110kV Cảng Liên Chiểu (2x63)MVA quy hoạch.

- Lưới điện:

+ Quy hoạch lưới 110kV ngầm cấp nguồn cho trạm biến áp 110kV Cảng Liên Chiểu (2x63)MVA, lưới 220kV cấp nguồn cho trạm biến áp 220kV Liên Chiểu và đường dây 110kV đấu nối sau trạm.

+ Ngầm hóa tuyến cáp 110kV nổi hiện trạng cấp nguồn cho trạm biến áp 110kV Liên Chiểu.

+ Từng bước ngầm hóa lưới điện cao thế và trung thế nổi hiện trạng trong khu vực theo từng giai đoạn.

+ Lưới điện trung thế quy hoạch ngầm đối với các tuyến đường quy hoạch mới có mặt cắt ngang lòng đường  $\geq 10,5\text{m}$ , các tuyến phố chính, các tuyến phố du lịch và các khu vực yêu cầu cảnh quan.

+ Tủ điện trung thế (RMU): Bố trí trong khuôn viên đất cây xanh, khu vực công cộng hoặc vỉa hè với kiểu tủ RMU có kích thước phù hợp đảm bảo khoảng cách với hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác.

+ Trạm biến áp phân phối: Cải tạo và quy hoạch trạm biến áp phân phối, sử dụng kiểu: “trạm ngòai 1 cột, trạm KIOS hoặc các loại trạm biến áp đảm bảo mỹ quan đô thị”, bố trí trong khuôn viên đất cây xanh, khu vực công cộng.

- Lưới chiếu sáng:

+ Hệ thống lưới điện chiếu sáng quy hoạch bố trí ngầm đồng bộ với các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác.

+ Kết hợp với các hạ tầng kỹ thuật khác hạ ngầm hệ thống lưới điện chiếu sáng nổi hiện trạng theo từng giai đoạn.

+ Hệ thống điện chiếu sáng sử dụng các thiết bị hiện đại, hiệu suất cao, tiết kiệm năng lượng và kết nối điều khiển đồng bộ từ Trung tâm điều khiển giám sát chiếu sáng của thành phố.

đ) Mạng lưới thông tin liên lạc:

- Đầu tư xây dựng và hoàn thiện cơ sở hạ tầng thông tin liên lạc, đảm bảo

cung cấp đầy đủ các loại hình dịch vụ viễn thông. Ngầm hóa hệ thống thông tin liên lạc trên các trục đường chính đô thị.

- Khu vực tổng đài buro điện, cột BTS, nhu cầu phát triển thuê bao phải phù hợp với quy hoạch ngành buro chính viễn thông, theo từng giai đoạn phát triển, khuyến khích xã hội hóa và xây dựng hạ tầng chung của các nhà cung cấp dịch vụ.

- Mạng ngoại vi: Hoàn thiện hệ thống ga hào kỹ thuật (bể cáp), các ống luồn cáp, tuyến cáp chính được bố trí đi ngầm dưới vỉa hè. Xây dựng hệ thống công bể theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng phát triển dịch vụ khi có nhu cầu.

- Mạng internet: Truy cập internet băng thông rộng sẽ được phát triển theo 02 phương thức qua mạng cáp nội hạt và vô tuyến.

- Trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của các dự án trong khu vực, Chủ đầu tư dự án làm việc với cơ quan cung cấp hệ thống thông tin để phối hợp thực hiện việc đầu tư hạng mục thông tin liên lạc đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ.

e) Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

- Thoát nước thải:

+ Nước thải phát sinh khu vực quy hoạch bao gồm nước thải sinh hoạt và nước thải công nghiệp. Lưu lượng nước thải phát sinh được dự báo dựa trên tiêu chuẩn nước cấp cho khu đô thị; đảm bảo chỉ tiêu thu gom nước thải bằng 100% chỉ tiêu cấp nước của đối tượng tương ứng. Tổng lưu lượng nước thải của khu vực lớn nhất ngày khoảng 10.550 m<sup>3</sup>/ng.đêm.

+ Quy hoạch hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn. Thiết kế tuyến cống thu gom theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo thoát nước triệt để cho từng ô đất, phù hợp theo địa hình khu vực, có có đường kính D200 ÷ D400.

+ Dựa theo địa hình, khu vực được phân chia thành 05 lưu vực thoát nước, mỗi lưu vực sẽ được bố trí trạm xử lý nước thải riêng. Công suất các trạm XLNT trong khoảng: 200 - 5.000 m<sup>3</sup>/ngày.

Ngoài ra trong khu vực quy hoạch có một phần lưu lượng nước thải phân tán nên thu gom và xử lý cục bộ tại nguồn.

Đối với nước thải công nghiệp thuộc khu Khu công nghiệp Liên Chiểu được gom và xử lý riêng.

+ Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận hoặc tái sử dụng để tưới cây.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Tổng lượng CTR phát sinh: khoảng 89 tấn/ngày.

+ Chất thải rắn được phân loại và thu gom theo giờ, toàn bộ CTR được vận chuyển đến Khu xử lý CTR Khánh Sơn để xử lý đảm bảo môi trường theo

quy định.

### **8. Vị trí, quy mô 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.
  - 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.
    - + 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.

### **9. Giải pháp tổ chức tái định cư**

- Bố trí tái định cư trong các dự án phát triển đô thị trong khu vực quy hoạch và tại các khu tái định cư lân cận.
- Thực hiện tốt các quy định và chính sách giải tỏa đền bù, tái định cư, đào tạo chuyển đổi ngành nghề, giải quyết việc làm cho đối tượng giải tỏa để bảo đảm an sinh xã hội.

## 10. 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.

## 11. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Dự án Làng Vân;
- Dự án Khu công nghiệp Liên Chiểu.
- Các dự án du lịch, văn hóa và di sản, ...
- Các dự án thoát nước Lưu vực 1 - Tuyến thoát nước chính suối Lương.

Nguồn lực thực hiện:

- Nguồn vốn đầu tư từ ngân sách thành phố, vốn ngân sách trung ương và vốn từ doanh nghiệp và các nguồn vốn khác.
- Xây dựng các giải pháp về vốn đầu tư trên cơ sở sử dụng hiệu quả nguồn vốn nhà nước, các nguồn vốn trong và ngoài nước.

## 12. Ban hành kèm theo Quyết định này:

- Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu Sinh thái phía Tây – Khu vực phường Hoà Hiệp Bắc, tỷ lệ 1/2.000 (kèm theo).

- Danh mục các bản vẽ phê duyệt kèm theo đồ án:

TT	Tên bản vẽ
QH-01	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất
QH-02	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan
QH-03	Bản đồ hiện trạng giao thông
QH-04	Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mưa
QH-05	Bản đồ hiện trạng cấp điện và chiếu sáng
QH-06	Bản đồ hiện trạng thông tin liên lạc
QH-07	Bản đồ hiện trạng cấp nước
QH-08	Bản đồ hiện trạng thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và môi trường

QH-09	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất
QH-10	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan
QH-11	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng
QH-12	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật
QH-13	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng
QH-14	Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc
QH-15	Bản đồ quy hoạch cấp nước
QH-16	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn
QH-17	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật
QH-18	Bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm
QH-19	Bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan
QH-20	Bản vẽ thiết kế đô thị

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn và Viện Quy hoạch xây dựng Đà Nẵng:

- Chịu trách nhiệm về pháp lý và tính chính xác của các số liệu hiện trạng, tài liệu, dữ liệu làm căn cứ lập đồ án và các tính toán về quy mô dân số, chỉ tiêu đất đai, chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, chỉ tiêu hạ tầng xã hội,... nêu trong đồ án quy hoạch phân khu. Không để xảy ra các chồng chéo, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình triển khai thực hiện.

- Cập nhật trên cơ sở dữ liệu không gian đô thị và quy hoạch thành phố trên hệ thống thông tin địa lý (GIS)<sup>2</sup>.

- Chậm nhất 15 ngày kể từ khi có quyết định phê duyệt, phải tổ chức công bố công khai theo quy định pháp luật toàn bộ nội dung đồ án quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng; đăng tải trên cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam, cổng thông tin điện tử của Thành phố, Sở Xây dựng, quận Liên Chiểu; gửi hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định.

- Tổ chức lập Kế hoạch cắm mốc giới và Nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới theo quy định pháp luật.

2. Giao Sở Văn hoá và Thể thao chủ trì, phối hợp với UBND quận Liên Chiểu và các đơn vị liên quan:

- Đưa hai công trình phòng thủ thời Nguyễn tại khu vực Làng Vân vào Danh mục kiểm kê di tích trình UBND thành phố.

- Phát quan, dọn dẹp và có phương án bảo vệ, quản lý hai công trình.

<sup>2</sup> Viện Quy hoạch xây dựng Đà Nẵng được giao nhiệm vụ là Trung tâm thông tin quy hoạch thành phố

- Tiến hành thăm dò, thám sát, khai quật khảo cổ để làm cơ sở nghiên cứu, đánh giá các giá trị và khả năng xếp hạng di tích.

3. Giao Sở Xây dựng kiểm tra, đóng dấu thẩm định hồ sơ bản vẽ và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu Sinh thái phía Tây – Khu vực phường Hoà Hiệp Bắc phù hợp với nội dung Quyết định này.

4. Giao Sở Xây dựng, UBND quận Liên Chiểu chịu trách nhiệm quản lý quy hoạch theo đồ án được phê duyệt.

5. Giao UBND quận Liên Chiểu:

- Phối hợp với UBND phường Hoà Hiệp Bắc và Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch; đồng thời chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định pháp luật.

- Trong quá trình triển khai thực hiện đồ án quy hoạch phân khu, nếu có phát sinh vấn đề cần phải điều chỉnh cục bộ thuộc phạm vi ranh giới hành chính do mình quản lý, UBND quận Liên Chiểu tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu, trình thẩm định và phê duyệt theo quy định.

- Tổ chức thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng theo đúng quy định pháp luật trong khu vực phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu (sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Xây dựng). Trừ khu di tích lịch sử - văn hoá cấp quốc gia Hải Vân Quan (khu vực có ý nghĩa quan trọng) thuộc thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết của UBND thành phố.

6. Giao các sở, ngành có liên quan theo 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 của Nhà nước.

7. Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch, triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị trong khu vực quy hoạch; các chủ đầu tư, tổ chức, đơn vị có liên quan cần tuân thủ các nội dung đã được nêu trong đồ án này và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt. Đồng thời, các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị phải dành quỹ đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Quyết định này thay thế một phần Quyết định số 1544/QĐ-UBND ngày 27/3/2017 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Khu vực phía Bắc sông Cu Đê, tỷ lệ 1/5.000 (đối với phần trong ranh giới phân khu Sinh thái phía Tây được xác định tại đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến



năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021).

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND thành phố; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy quân sự thành phố; Giám đốc Công an thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Văn hóa và Thể thao, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Công Thương, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Lao động – Thương binh và xã hội, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch UBND quận Liên Chiểu; Chủ tịch phường Hòa Hiệp Bắc; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng và Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *SK*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Thành ủy, HĐND (để báo cáo);
- CT, các PCTUBND TP;
- Các Sở, ban, ngành;
- UBND quận Liên Chiểu;
- Lưu VT, ĐTĐT, SXD.

30/4

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
 CHỦ TỊCH  
 PHÓ CHỦ TỊCH  
  
*Ben Airo*  
 Lê Quang Nam