



ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN LIÊN CHIÊU

Số: 7064 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Liên Chiêu, ngày 31 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

SAO Y BẢN CHÍNH

Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 ngày 30 tháng 04 năm 2026.
Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Lăng Văn

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN LIÊN CHIÊU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 06 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 34/2021/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và biện pháp thi hành Nghị quyết số 119/2020/QH14 ngày 19 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội về thí điểm tổ chức mô hình chính quyền đô thị và một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng (QCVN 01:2021/BXD);

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ 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 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15 tháng 3 năm 2021 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 812/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 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 bố dân số tại một số khu vực trên địa bàn quận Liên Chiểu và huyện Hòa Vang);

Căn cứ Quyết định số 841/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 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 Quyết định số 1287/QĐ-TTg ngày 02 tháng 11 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt quy hoạch thành phố Đà Nẵng thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2960/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Phê duyệt Quy hoạch phân khu sinh thái phía Tây Khu vực thuộc phường Hòa Hiệp Bắc, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 992/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2024 UBND thành phố về các khu vực có ý nghĩa quan trọng thuộc thẩm quyền lập và phê duyệt quy hoạch chi tiết của UBND thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 5462/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2016 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng và giải trí tổng hợp Làng Vân;

Căn cứ Quyết định số 1432/QĐ-TTg ngày 20 tháng 11 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng và giải trí tổng hợp Làng Vân;

Căn cứ Thông báo số 342-TB/QU ngày 31 tháng 01 năm 2024 của Quận ủy Liên Chiểu về Kết luận của Ban Thường vụ quận ủy tại cuộc họp BTV Quận ủy thường kỳ tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Công văn số 420/UBND-QLĐT ngày 02 tháng 02 năm 2024 của UBND quận Liên Chiểu về ý kiến liên quan đến điều chỉnh quy hoạch dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và giải trí tổng hợp Làng Vân;

Căn cứ Công văn số 7077/BCH-PTM ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Bộ Chỉ huy quân sự thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến Nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân;

Căn cứ Quyết định số 6619/QĐ-UBND ngày 06 tháng 12 năm 2024 của UBND quận Liên Chiểu về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân;

Căn cứ Công văn số 3814/SGDDĐT-KHTC ngày 11 tháng 12 năm 2024 về việc góp ý nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và giải trí tổng hợp Làng Vân;

Căn cứ Công văn 3809/SKHĐT-DN ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố về việc ý kiến liên quan đến Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân;

Căn cứ Công văn số 5416/SNN-QLKT&PTNT ngày 13 tháng 12 năm 2024 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thành phố về việc liên quan đến Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân;

Căn cứ Công văn số 3209/STTTT-STHTS ngày 13 tháng 12 năm 2024 của Sở Thông tin và truyền thông về việc ý kiến về Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân;

Căn cứ Công văn số 2904/CĐSVN-QLXD&KCHT ngày 16 tháng 12 năm 2024 của Cục Đường sắt Việt Nam về việc ý kiến về Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân (khu vực phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, Tp. Đà Nẵng);

Căn cứ Thông báo số 347/TB-HĐ ngày 13 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng tư vấn về quy hoạch, kiến trúc đồ án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân;

Căn cứ Công văn số 5504-CV/TU ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Thành ủy Đà Nẵng về việc liên quan đến dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và giải trí tổng hợp Làng Vân;

Căn cứ Công văn số 5425/UBND-VP ngày 10 tháng 12 năm 2024 của UBND quận Liên Chiểu về việc triển khai Công văn số 5504-CV-TU ngày 04/12/2024 của Thành ủy Đà Nẵng;

Theo Báo cáo số 1979/BC-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2024 của UBND phường Hòa Hiệp Bắc về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân;

Theo Tờ trình số 06.DN/2024/TTr-VP ngày 07 tháng 12 năm 2024 của Công ty Cổ phần Vinpearl về việc xin thẩm định và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân;

Theo Công văn số 09.DN/2024/CV-VP ngày 16 tháng 12 năm 2024 của Công ty Cổ phần Vinpearl có về việc liên quan tổng hợp, báo cáo, tiếp thu, giải trình đối với các ý kiến góp ý về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân;

Theo Thông báo số 355/TB-HĐTĐ ngày 16 tháng 12 năm 2024 Hội đồng thẩm định các đồ án quy hoạch chi tiết trên địa bàn quận;

Theo Báo cáo số 1748/BC-QLĐT ngày 16 tháng 12 năm 2024 của Phòng Quản lý đô thị quận về Nội dung thẩm định điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân;

Căn cứ Công văn số 10349/SXD-QHKT&PTĐT ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Sở Xây dựng về việc có ý kiến đối với Đồ án điều chỉnh QHCT TL 1/500 Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân;

Căn cứ Công văn số 6772/SGTVT-KH ngày 17 tháng 12 năm 2024 Sở Giao thông vận tải về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Dự án Khu phức hợp du lịch nghỉ dưỡng và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân;

Căn cứ Công văn 3546/SCT-KHTCTH ngày 23 tháng 12 năm 2024 của Sở Công thương về việc góp ý Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân;

Căn cứ Công văn 7693/SYT-KHTC ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Sở Y tế về việc tham gia ý kiến về Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân;

Căn cứ Công văn 4705/CATP-PTM ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Công an Thành phố Đà Nẵng – Bộ Công an về việc góp ý Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân;

Căn cứ Công văn 2013/NNPTNT-KH ngày 17 tháng 12 năm 2024 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Nông nghiệp và phát triển nông thôn về việc ý kiến về Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân;

Căn cứ Công văn 590/QNĐN-KTAT ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Công ty cổ phần Đường sắt Quảng Nam – Đà Nẵng về việc góp ý Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân;

Căn cứ Công văn 6667/STNMT-QHĐK&ĐDBĐ ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc liên quan đến điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân;

Căn cứ Công văn số 2246/BQL-KHĐT ngày 26 tháng 12 năm 2024 của

Ban Quản lý các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng ưu tiên về ý kiến về Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân;

Theo Tờ trình số 11.DN/2024/TTr-VP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Công ty Cổ phần Vinpearl về việc xin phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân và Công văn số 10.DN/2024/CV-VP ngày 27/12/2024 của Công ty Cổ phần VinPearl;

Theo kết quả lấy ý kiến Thành viên UBND quận và đề nghị của Phòng Quản lý đô thị quận tại Công văn số 1902/QLĐT ngày 31 tháng 12 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân, kèm theo hồ sơ do Công ty Cổ phần Vinpearl phối hợp Công ty TNHH EWD lập với những nội dung chính sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, tính chất khu vực lập quy hoạch

a) Vị trí, phạm vi ranh giới

- Khu đất nghiên cứu quy hoạch thuộc phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

- Phạm vi ranh giới nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch được giới hạn:

+ Phía Đông Bắc giáp : Biển, Đồi núi.

+ Phía Tây Bắc giáp : Đồi núi, đường đèo Hải Vân, đường tránh Nam hầm Hải Vân.

+ Phía Tây Nam giáp : Quốc lộ 1A, Khu công nghiệp Liên Chiểu.

+ Phía Đông Nam giáp : Khu công nghiệp Liên Chiểu.

b) Diện tích điều chỉnh quy hoạch

- Quy mô diện tích trước điều chỉnh: 10.679.137 m² (khoảng 1.067,92ha).

- Quy mô diện tích sau điều chỉnh: 5.122.018,9 m² (khoảng 512,2ha).

c) Tính chất

Là khu phức hợp du lịch sinh thái kết hợp nghỉ dưỡng mang đẳng cấp quốc tế, là khu đô thị thông minh, nhà ở và dịch vụ thương mại, đầy đủ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở hài hòa với địa hình và cảnh quan tự nhiên.

2. Quy mô dân số

Khoảng 19.000 người (Trong đó: dân số chính thức: khoảng 18.000 người, dân số vắng lai: khoảng 1.000 người).

3. Quy hoạch sử dụng đất

a) Nội dung điều chỉnh quy hoạch

- Quy mô điều chỉnh quy hoạch: 5.122.018,9 m² (512,2 ha), diện tích điều chỉnh giảm 555,7 ha do:

- + Loại đất rừng tự nhiên ra khỏi dự án: 63,3 ha.
- + Loại đất bãi cát tự nhiên: 6,4 ha.
- + Loại đất chông lán với cảng Liên Chiểu: 6,6 ha.
- + Loại đất thăm dò, khai quật khảo cổ: 2,7 ha.
- + Loại mặt nước biển: 476,7 ha.

- Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hạ tầng kỹ thuật của dự án theo Quyết định số 1432/QĐ-TTg ngày 20/11/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án du lịch nghỉ dưỡng và giải trí tổng hợp Làng Vân.

- Khớp nối quy hoạch với các khu vực lân cận;
- Làm cơ sở để thực hiện các bước tiếp theo.

b) Bảng cân bằng sử dụng đất

Bảng cân bằng chi tiết sử dụng đất

| Stt | Thành phần sử dụng đất | Trước điều chỉnh | | Sau điều chỉnh | |
|-----|--|-----------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|
| | | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
| 01 | Khu resort | 78.923 | 0,74 | - | - |
| 02 | Khu khách sạn | 76.440 | 0,72 | - | - |
| 03 | Khu thương mại | 66.231 | 0,62 | - | - |
| 04 | Khu spa | 28.301 | 0,27 | - | - |
| 05 | Khu công viên chuyên đề | 339.805 | 3,18 | - | - |
| 06 | Khu trung tâm công cộng | 27.660 | 0,26 | - | - |
| 07 | Khu câu lạc bộ | 20.604 | 0,19 | - | - |
| 08 | Khu dịch vụ | 55.040 | 0,52 | - | - |
| 09 | Khu căn hộ | | | - | - |
| 10 | Khu biệt thự | 1.013.898 | 9,49 | - | - |
| 11 | Mặt nước cảnh quan | 262.168 | 2,45 | - | - |
| 12 | Mặt nước hiện | 4.668.056 | 43,7 | - | - |
| 13 | Bãi cát | 76.090 | 0,71 | - | - |
| 14 | Đất cây xanh cảnh quan | 814.347 | 7,63 | - | - |
| 15 | Đất rừng | 2.256.269 | 21,13 | - | - |
| 16 | Đất hành lang an toàn đường sắt | 168.530 | 1,58 | - | - |
| 17 | Đất hành lang an toàn tuyến điện 110kV | 40.433 | 0,38 | - | - |
| 18 | Đất giao thông, sân bãi | 663.119 | 6,21 | - | - |
| 19 | Khu đất nhà máy của Công ty TNHH Chăm Chăm | 12.000 | 0,11 | 11.800,3 | 0,23 |
| 20 | Quốc lộ 1A | 11.259 | 0,11 | 11.259,8 | 0,22 |
| I | Đất nhà ở | - | - | 1.013.898,0 | 19,79 |
| 1 | Đất ở thấp tầng | - | - | 806.854,7 | 15,75 |
| a | Đất nhà ở liền kề | - | - | 289.490,7 | 5,65 |
| b | Đất nhà ở biệt thự | - | - | 517.364,0 | 10,10 |
| 2 | Nhà ở xã hội | - | - | 207.043,3 | 4,04 |
| II | Đất công trình hạ tầng xã | - | - | 836.793,0 | 16,34 |

| Stt | Thành phần sử dụng đất | Trước điều chỉnh | | Sau điều chỉnh | |
|------|--|-----------------------------|------------|-----------------------------|------------|
| | | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
| | hội | | | | |
| 1 | Đất văn hóa | - | - | 11.426,1 | 0,22 |
| 2 | Đất y tế | - | - | 1.703,9 | 0,03 |
| 3 | Đất giáo dục | - | - | 62.184,9 | 1,21 |
| a | Trường trung học phổ thông | - | - | 8.589,6 | 0,17 |
| b | Trường liên cấp tiểu học - trung học cơ sở | - | - | 13.936,3 | 0,27 |
| c | Trường tiểu học | - | - | 20.034,3 | 0,39 |
| d | Trường mầm non | - | - | 19.624,7 | 0,38 |
| 4 | Đất thể dục thể thao | - | - | 19.930,3 | 0,39 |
| 5 | Đất cây xanh sử dụng công cộng | - | - | 709.342,5 | 13,85 |
| a | Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở | - | - | 152.994,6 | 2,99 |
| b | Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị | - | - | 556.347,9 | 10,86 |
| 5 | Đất thương mại* | - | - | 30.932,7 | 0,60 |
| 6 | Đất công trình phòng cháy chữa cháy | - | - | 1.272,6 | 0,02 |
| III | Đất công trình dịch vụ* | - | - | 122.298,1 | 2,39 |
| IV | Đất công trình dịch vụ du lịch | - | - | 1.467.486,5 | 28,65 |
| V | Đất cây xanh sử dụng hạn chế | - | - | 130.848,3 | 2,55 |
| VI | Đất cây xanh chuyên dụng | - | - | 162.247,2 | 3,17 |
| VII | Đường giao thông | - | - | 1.189.441,2 | 23,22 |
| VIII | Bãi đỗ xe | - | - | 49.931,6 | 0,97 |
| IX | Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác | - | - | 72.627,7 | 1,42 |
| X | Sông, suối, kênh, rạch | - | - | 53.387,1 | 1,04 |
| | TỔNG CỘNG | 10.679.173 | 100 | 5.122.018,9 | 100 |

Ghi chú: (*) Sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch.

4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông: Tại khu vực điều chỉnh quy hoạch có các tuyến đường như sau:

- Các tuyến đường cấp đô thị: Tuyến đường đèo Hải Vân quy mô mặt cắt B = 9-11m, 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.

- Các tuyến 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) + 5,0 (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;

+ Đường chính khu vực: Tuyến đường mặt cắt 1A – 1A, rộng 22,0m: 5,0m (vía hè) + 15,0m (lòng đường) + 2,0m (vía hè);

+ Đường chính khu vực: Tuyến đường mặt cắt 1B-1B, rộng 35,0m: 3,0 (vía hè) + 7,0 (m lòng đường) + 5,0m (giải phân cách) + 15,0m (lòng đường) + 5,0m (vía hè);

+ Đường khu vực: Tuyến đường mặt cắt 5-5, rộng 20,0m: 4,5m (vía hè) + 11,0m (lòng đường) + 4,5m (vía hè);

+ Đường khu vực: Tuyến đường mặt cắt 6-6, rộng 20,5m: 5,0m (vía hè) + 10,5 (lòng đường) + 5,0m (vía hè);

- Các tuyến đường cấp nội bộ

+ Đường phân khu vực: Tuyến đường mặt cắt 2-2, rộng 17,0m: 4,5m (vía hè) + 8,0m (lòng đường) + 4,5m (vía hè);

+ Đường phân khu vực: Tuyến đường mặt cắt 3-3, rộng 15,0m: 3,0m (vía hè) + 9,0m (lòng đường) + 3,0m (vía hè);

+ Đường phân khu vực: Tuyến đường mặt cắt 3A-3A, rộng 18,0m: 4,0m (vía hè) + 10,0m (lòng đường) + 4,0m (vía hè);

+ Đường phân khu vực: 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;

+ Đường nội bộ, nhóm nhà ở: Tuyến đường mặt cắt 3-3, rộng 15,0m: 3,0m (vía hè) + 9,0m (lòng đường) + 4,0m (vía hè);

+ Đường nội bộ, nhóm nhà ở: Tuyến đường mặt cắt 4-4, rộng 13,0m: 3,0m (vía hè) + 7,0m (lòng đường) + 3,0m (vía hè);

+ Đường nội bộ, nhóm nhà ở: Tuyến đường mặt cắt 10-10, rộng 10,0m: 3,0m (vía hè) + 7,0m (lòng đường);

+ Đường nội bộ, nhóm nhà ở: Tuyến đường mặt cắt 10B-10B, rộng 13,0m: 3,0m (vía hè) + 10,0m (lòng đường);

+ Đường nội bộ, nhóm nhà ở: Tuyến đường mặt cắt 9-9, rộng 4,0-5,0m, không có vỉa hè;

- Các nút giao thông

+ Trong phạm vi dự án có nút giao khác mức giữa tuyến đường kết nối cảng Liên Chiểu với đường tránh Hải Vân và quốc lộ 1A được thực hiện theo dự án riêng.

+ Các nút giao thông trong khu vực lập quy hoạch là các nút giao cùng mức.

b) Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền

+ Cao độ nền tuân thủ theo quy hoạch phân khu được duyệt, có tần suất

thiết kế cao độ nền đảm bảo $P=1\%$ và khớp nối với khu vực lân cận.

+ Hướng dốc thiết kế tuân theo hướng dốc địa hình tự nhiên, hướng dốc chủ yếu từ Bắc xuống Nam, Tây sang Đông, hướng về phía biển.

+ Cốt thiết kế san nền cho từng lô xác định trên cơ sở dựa vào cao độ, độ dốc các tuyến đường giao thông, hình thái địa hình lô đất xây dựng dốc từ tim đường ra hoặc dốc từ ngoài vào tim đường, phối hợp với kiểu kiến trúc công trình thiết kế trên sườn dốc và phối hợp hài hòa giữa các lô đất liền kề nhau trên cùng dãy phố.

+ Đối với khu vực thuộc các ô quy hoạch HHB-ĐVO, HHB-DL3 địa hình không quá dốc, san nền tạo địa hình bằng phẳng. Ô quy hoạch HHB-ĐVO san nền hướng dốc từ 2 bên về suối Lương, ô quy hoạch HHB-DL3 san nền dốc ra phía biển Đông.

+ Đối với các ô quy hoạch HHB-DL2, HHB-DL4, có địa hình đồi núi, độ dốc lớn. San nền sử dụng các biện pháp như kè, tường chắn, taluy, gia cố nền kết hợp cảnh quan, đảm bảo an toàn cho các vùng quy hoạch, công trình xây dựng; Khu vực có địa hình dốc, chủ yếu là đồi núi và bị chia cắt, những khu vực xây dựng công trình có độ dốc thấp $\leq 20\%$ thì giải pháp san nền là san gạt cục bộ tạo địa hình thuận lợi cho xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật. Những khu vực xây dựng công trình thuộc địa hình ít thuận lợi hoặc không thuận lợi ($20\% \leq i$) 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.

+ Cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất, là cao độ sơ bộ một phần mặt bằng thi công của từng lô đất, ở bước quy hoạch chỉ mang tính định hướng, sẽ được tính toán chính xác hơn qua các bước thiết kế tiếp sau của đồ án.

+ Nguồn đất đắp: sẽ tập dụng phần đất đào của dự án và vật liệu ở địa phương để san lấp mặt bằng; đồng thời tận dụng tối đa phần đất nạo vét lớp hữu cơ, đất phong hóa để sử dụng trong các khu vực cây xanh, công viên chuyên đề.

- Thoát nước mưa

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng, tách riêng với nước thải, theo nguyên tắc tự chảy, phù hợp với phương án quy hoạch và các chức năng đất, phù hợp với tình hình hiện trạng khu vực, thuận lợi cho phân kỳ xây dựng.

+ Dọc theo các tuyến đường xây dựng các giếng thu, giếng thăm để thu nước mặt vào hệ thống cống. Khoảng cách các giếng thu trung bình khoảng 30m. Độ dốc đường chủ yếu là độ dốc lớn do vậy hệ thống nước mưa lấy độ dốc theo độ dốc đường; đối với đường có độ dốc dọc nhỏ thì hệ thống thoát nước mưa lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

+ Lưu vực thiết kế: Chia dự án thành 4 lưu vực chính tương ứng với 4 ô quy hoạch.

+ Lưu vực 1 (Ô quy hoạch HHB-ĐVO và 1 phần ô quy hoạch HHB-DL2 và diện tích đèo Hải Vân bên ngoài dốc vào ô quy hoạch HHB-ĐVO, HHB-DL2): lưu vực này thoát vào suối Lương được mở rộng và các nhánh kênh, mương suối khác được mở rộng sau đó thoát ra vịnh Kim Liên.

+ Lưu vực 2 (Phần còn lại của ô quy hoạch HHB-DL2 và diện tích đèo Hải Vân bên ngoài dốc vào ô quy hoạch HHB-DL2): lưu vực này thoát ra biển Đông.

+ Lưu vực 3 (Ô quy hoạch HHB-DL3 và 1 phần ô quy hoạch HHB-DL4 và diện tích đèo Hải Vân bên ngoài dốc vào ô quy hoạch HHB-DL3, HHB-DL4): lưu vực này thoát ra vịnh Nam Chơn biển Đông.

+ Lưu vực 4 (Phần còn lại của ô quy hoạch HHB-DL4 và diện tích đèo Hải Vân bên ngoài dốc vào ô quy hoạch HHB-DL4): lưu vực này thoát ra biển Đông.

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa bao gồm: Trên các tuyến đường giao thông sử dụng cống tròn đường kính từ D400-D1500mm; cống hộp đơn, đôi kích thước từ BxH=2000x2000 đến 4(3000x4000)mm; rãnh B400mm đến B1500mm; ga thu thăm nước mưa bố trí khoảng cách tối đa 30m.

- Với các khu đất xây dựng dưới chân taluy sẽ được bố trí hệ thống rãnh thu nước B400-1000mm sau lưng nhà, sau đó thoát ra hệ thống thoát nước ở đường giao thông.

c) Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Hiện trạng trong khu vực dự án có nhà máy nước Hải Vân và phía Nam dự án có nhà máy nước Hòa Liên có đường ống cấp nước D300, đã đưa vào vận hành có công suất 120.000m³/ngày đêm. Tại khu vực dự án đề xuất nâng đường kính ống cấp nước phù hợp với quy hoạch phân khu sinh thái phía Tây được duyệt.

- Tổng nhu cầu dùng nước: Công suất cấp nước cho toàn dự án làm tròn: 11.700 (m³/ngđ).

- Mạng lưới đường ống được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước liên tục và an toàn trong khu vực quy hoạch. Các đường ống phân phối có đường kính Ø400-110mm có chức năng truyền dẫn cung cấp nước, các đường ống dịch vụ Ø63mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch cung cấp trực tiếp cho các hộ dùng nước. Mạng lưới cấp nước trong từng ô đất sẽ được thiết kế ở giai đoạn sau, tùy thuộc vào mặt bằng bố trí công trình của từng ô đất.

- Các tuyến ống cấp nước trong từng ô đất đến công trình trong đồ án này chỉ có tính chất minh họa hướng tuyến cấp nước và đấu nối với mạng lưới cấp nước. Việc cấp nước bên trong ô đất cho từng công trình sẽ được thiết kế cụ thể trong giai đoạn sau.

- Các tuyến ống cấp nước phân phối được bố trí trên hè, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định.

- Đối với các khu vực nằm trên vùng đồi núi cao, có độ chênh cao lớn mà nguồn nước từ nhà máy không tự chảy lên được đề xuất đặt 07 bơm tăng áp, các bơm này đặt tại các khu đất hạ tầng kỹ thuật.

- Cấp nước chữa cháy

+ Các họng cứu hỏa được đầu nối với đường ống cấp nước phân phối có đường kính D110mm trở lên và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn.

+ Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành, đảm bảo thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

+ Đối với các công trình cao tầng, hệ thống cấp nước chữa cháy sẽ được thiết kế riêng cho từng công trình đảm bảo theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành về phòng cháy chữa cháy.

d) Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn điện: Theo điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Đà Nẵng đã được phê duyệt, khu vực điều chỉnh quy hoạch được cấp điện từ các trạm biến áp 110/22kV sau:

+ Sử dụng hệ thống điện lưới quốc gia từ trạm biến áp 110kV Liên Chiểu (40+63)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.

+ Tại Quyết định số 1287/QĐ-TTg ngày 02/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ thì trong giai đoạn 2031-2050 sẽ đưa vào vận hành trạm biến áp 110kV Làng Vân (2x63)MVA để cấp điện cho dự án.

+ Từ các trạm 110kV nói trên sẽ xây dựng các tuyến cáp 22kV đến các trạm biến áp xây dựng trong các khu đất quy hoạch.

+ Nhu cầu dùng điện: Tổng nhu cầu công suất điện tính toán là 78.500 KVA

- Mạng trung thế: Từ trạm biến áp 110kV bố trí tuyến cáp ngầm 22kV dọc tuyến đường liên khu vực ở giữa khu đất, xây dựng tuyến cáp 22kV XLPE đi ngầm dọc đường quy hoạch. Từ đó rẽ nhánh các tuyến cáp 22kV vào cấp điện cho các trạm biến áp 22/0,4kV xây dựng mới của khu vực thiết kế.

- Các vị trí bố trí trạm biến áp, tủ điện là dự kiến. Công suất các trạm biến áp có thể điều chỉnh trong bước thiết kế sau để phù hợp nhu cầu vận hành.

- Mạng hạ thế 0,4kV cấp điện sinh hoạt

+ Mạng điện 0,4kV cấp điện sinh hoạt dự kiến sử dụng loại cáp hạ thế XLPE thiết kế đi ngầm trong hào cáp chôn trên hè các tuyến đường quy hoạch, đầu nối từ các trạm biến áp hạ thế đến từng phụ tải tiêu thụ điện.

- Mạng hạ thế 0,4kV chiếu sáng đèn đường

+ Lưới hạ thế 0,4kV cấp điện cho chiếu sáng các tuyến đường trong khu quy hoạch thiết kế đi ngầm trên hè, cách bó vỉa 0,5m.

+ Mạng lưới chiếu sáng công cộng, chiếu sáng đường dạo, sân vườn được thiết kế trong quá trình lập tổng mặt bằng cho từng ô đất xây dựng công trình và được thực hiện theo dự án riêng, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Hệ thống đèn chiếu sáng được thiết kế hoạt động theo cơ chế tiết kiệm với các chế độ chiếu sáng tối và đêm khác nhau.

e) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp: Ngầm hóa hoàn toàn các tuyến cáp viễn thông xây dựng mới trên địa bàn dự án. Vị trí đầu nối dự kiến từ tủ viễn thông gần nhất tại nút giao trên đường Nguyễn Văn Cừ và Suối Lương.

- Từ nguồn cấp dự kiến có các tuyến cáp gốc đến các tủ cáp đặt trong khu vực nghiên cứu.

- Vị trí, số lượng và dung lượng tủ cáp trong các ô đất được xác định có tính chất sơ bộ, cần được điều chỉnh cho phù hợp với mặt bằng chính thức của các ô đất trong các giai đoạn thiết kế sau.

- Mạng lưới cáp đồng từ tủ cáp đến các thuê bao trong đồ án sẽ được thiết kế ở các giai đoạn thiết kế sau, không tính trong đồ án này.

- Tổng số thuê bao tính toán trong dự án khoảng 30.548 thuê bao.

- Các tủ cáp thuê bao được đặt cùng vị trí với các trạm biến áp hạ thế cấp điện, các tuyến cáp quang truyền dẫn được bố trí cùng hào cáp với cáp ngầm 22kV; 0,4kV.

- Cáp thuê bao được bố trí trong hào kỹ thuật trên hè các tuyến đường quy hoạch (cùng hướng với các tuyến cáp 0,4kV cấp điện sinh hoạt).

- Các tính toán về nhu cầu thông tin liên lạc chỉ là dự kiến, chi tiết sẽ được nghiên cứu ở giai đoạn sau.

g) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

- Quy hoạch thoát nước thải

+ Thiết kế đường cống theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo thoát nước triệt để cho từng ô đất, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch thoát nước mưa – san nền. Đối với các lưu vực không thể tự chảy (vị trí qua cầu, ngược hướng dốc...) sử dụng bơm chuyển bậc.

+ Hệ thống thoát nước thải cho khu quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng giữa nước thải và nước mưa, nước thải phải được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường được cơ quan quản lý môi trường cho phép mới được xả ra nguồn tiếp nhận.

+ Tổng lưu lượng nước thải ngày dùng nước lớn nhất của dự án $Q_{max} = 7.400$ (m³/ngđ). Nước thải dự án được thu gom về 5 trạm xử lý nước thải với

công suất:

Công suất trạm xử lý nước thải 1: 1.500 (m³/ngđ).

Công suất trạm xử lý nước thải 2: 1.600 (m³/ngđ).

Công suất trạm xử lý nước thải 3: 3.200 (m³/ngđ).

Công suất trạm xử lý nước thải 4: 950 (m³/ngđ).

Công suất trạm xử lý nước thải 5: 200 (m³/ngđ).

+ Nước thải sau xử lý phải đạt cột A, giá trị C theo QCVN 14:2008/BTNMT, được cơ quan quản lý chuyên ngành cho phép trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước thải và nước mưa. Nước thải sau khi xử lý cục bộ bên trong công trình được thoát vào các tuyến cống thoát nước thải dự kiến xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch rồi tập trung về các trạm xử lý nước.

+ Dọc theo các tuyến cống thoát nước thải bố trí các hố ga nước thải (giếng thăm) tại điểm xả các công trình, tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống để nạo vét bảo dưỡng định kì và sửa chữa cống.

+ Tất cả các đường cống thoát nước phải chôn sâu dưới mặt đất ít nhất là 0.5m tính đến đỉnh cống nhưng không lớn hơn 6.0 m tính đến đáy cống (tùy từng vị trí hợp lý trên đường ống thoát nước), khi đạt trị số này sẽ phải sử dụng trạm bơm tăng áp đưa nước thải đến cao độ và vị trí mới.

- Quy hoạch quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường

+ Chất thải rắn: Khối lượng rác thải tổng cộng của toàn đô thị: 24,7 (tấn/ngđ)

+ Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng, tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nơi thải ra. Chất thải rắn phân thành 2 loại: chất thải vô cơ và chất thải hữu cơ được thu gom vào 2 thùng riêng biệt (VD: các loại rác vô cơ như nhựa, thủy tinh,... sẽ được gom vào thùng màu cam; rác hữu cơ như rau quả, thịt,... sẽ được gom riêng vào thùng màu xanh). Chất thải rắn sau khi phân loại sẽ đưa về các công trình xử lý phù hợp: chất thải rắn vô cơ không thể tái chế đưa về bãi chôn lấp chất thải rắn hợp vệ sinh, chất thải rắn hữu cơ đưa về nhà máy chế biến chất thải rắn thành phân hữu cơ.

+ Đối với các công trình công cộng, rác được thu gom thông qua hợp đồng trực tiếp với công ty môi trường đô thị.

+ Bố trí các trạm trung chuyển CTR không cố định tại các vị trí cây xanh, ô đất hạ tầng đảm bảo bán kính phục vụ tối đa thu gom rác thải và để đảm bảo thời gian vận hành không quá 45 phút/ca và không quá 3h/ngày

h) Đánh giá tác động môi trường chiến lược

Các giải pháp đề xuất phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục môi trường đã được nghiên cứu đề xuất, làm cơ sở cho việc triển khai thực hiện quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng.

Trước khi triển khai đầu tư xây dựng, thực hiện đánh giá tác động môi trường tuân thủ quy định của Luật bảo vệ môi trường.

5. Thiết kế đô thị

a) Xác định các công trình điểm nhấn và tầm nhìn quan trọng

- Khu vực công trình điểm nhấn: Trọng tâm điểm nhấn là các công trình thương mại dịch vụ, khách sạn. Ký hiệu CTDV-04, CTDV-05, CTDV-06. Các công trình có mặt chính tiếp giáp tuyến đường chính khu vực lộ giới 25m. Các khu vực này được xác định có kiến trúc đặc trưng và là điểm nhấn về không gian, tầng cao. Kiến trúc công trình tại khu vực này tạo sự khác biệt. Kiến trúc các công trình này phải nghiên cứu hài hòa, có đường nét hiện đại và sang trọng.

- Khu vực điểm nhấn cảnh quan: Công viên chuyên đề, công viên cây xanh, đây là khu vực không gian mở có diện tích mặt nước lớn kết nối với không gian xung quanh.

b) Các trục không gian chính

- Trục không gian rừng tự nhiên: Gồm không gian từ đường quốc lộ 1A xuống phía Tây Nam; được xác định là khu vực có cảnh quan rừng tự nhiên và điểm nhìn các không gian thiên nhiên với cảnh quan đồi núi và có tầm nhìn rộng về phía biển.

- Trục không gian khu du lịch: Được phân bố tại vị trí trung tâm phía Bắc của khu vực quy hoạch. Tận dụng tối đa lợi thế về địa hình cũng như vị trí của khu vực. Hình thành khu biệt thự nghỉ dưỡng, công viên chuyên đề vui chơi giải trí gắn liền với các loại hình vui chơi đa dạng có quy mô lớn... Khu vực không gian mở biệt thự nghỉ dưỡng hướng núi và hướng biển cung cấp tối đa không gian và cảnh quan ưu giầu, giải trí ngoài trời cho du khách.

- Trục không gian chủ đạo: 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, thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng. Kiến trúc các công trình xây mới trên trục đường này phải hiện đại, khối tích công trình phù hợp không gian, tạo điểm nhấn trên trục đường.

- Trục không gian suối Lương: Là trục không gian tại phía Tây khu vực quy hoạch. Được hình thành đô thị phát huy đặc tính thiên nhiên, giữ gìn đất cây xanh và mặt nước trong khu quy hoạch, hình thành các không gian biệt thự thấp tầng, các tiện ích đô thị, khu công nghiệp Liên Chiểu.

- Trục không gian ven biển: Gắn kết với biệt thự nghỉ dưỡng tại khu HHB-DL3, khu HHB-DL4. Với các công trình biệt thự trên núi với không gian mở có diện tích lớn hướng ra biển. Khu biệt thự với mô hình bungalow cao cấp bố trí

trên các sườn núi dốc khai thác tối đa cảnh quan đồi núi tự nhiên.

c) Xác định chiều cao xây dựng và khoảng lùi công trình

- Chiều cao công trình được xác định trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt (*cụ thể cho từng lô đất xem chi tiết trong bảng thống kê các chỉ tiêu sử dụng đất*). Đảm bảo sự tương thích, hài hòa với chiều cao các công trình lân cận. Chiều cao từ tầng 2 trở lên: Tùy theo công năng sử dụng của từng tầng và của từng loại công trình, đảm bảo chiều cao thông thủy tối thiểu từng tầng: 2,7m và có sự hài hòa toàn dãy phố, đoạn phố.

- Khoảng lùi công trình: tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và tuân thủ quy định cụ thể tại bản vẽ, quy định quản lý ban hành đồ án quy hoạch chi tiết này.

+ Đối với công trình thấp tầng.

++ Đối với đường có lòng đường $\leq 7,5\text{m}$: Tầng 1 và tầng lửng (nếu có) lùi 1,2m so với chỉ giới đường đỏ, ban công vưon tối đa 1,2m.

++ Đối với đường có lòng đường $\geq 7,5\text{m}$: Tầng 1 và tầng lửng (nếu có) lùi 1,5m so với chỉ giới đường đỏ, ban công vưon tối đa 1,5m.

+ Đối với công trình cao tầng (nhà ở xã hội, công trình dịch vụ): Khoảng lùi tối thiểu 3m-6m so với chỉ giới đường đỏ tùy theo chiều cao công trình. Khuyến khích trồng cây bóng mát, cây tạo cảnh quan. Với những công trình cao tầng điểm nhấn có thể tạo những khoảng lùi lớn, không gian mở, tiểu cảnh nhằm làm phong phú không gian cảnh quan, đảm bảo tiện lợi trong khai thác sử dụng.

+ Đối với khu vực trường học: Khoảng lùi tối thiểu 3m. Cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.

d) Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

- Đối với công trình nhà ở cao tầng: hình khối công trình đơn giản hiện đại, màu sắc nhẹ nhàng, hài hòa, không sử dụng màu sắc chói, đậm, gây phản cảm. Vật liệu công trình là những vật liệu địa phương sẵn có.

- Đối với công trình thấp tầng: nghiên cứu các hình thức kiến trúc độc đáo, hiện đại, màu sắc hài hòa.

- Đối với các công trình có chức năng điểm nhấn đô thị sử dụng giải pháp hợp khối kết hợp các tiểu cảnh trong ô đất nhằm tôn thêm điểm nhấn về không gian cho công trình. Hình thức kiến trúc hiện đại, độc đáo, màu sắc hài hòa với các khu vực xung quanh.

e) Hệ thống không gian mở (*hệ thống cây xanh, mặt nước và quảng trường*)

- Công viên cây xanh: Không sử dụng tường bao kín, nếu sử dụng hàng rào

thì khuyến khích hàng rào thoáng, hàng rào cây leo, cây bụi tầm thấp, không che khuất tầm mắt.

- Cây xanh đường phố: Lựa chọn cây trồng phải hợp lý để phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng. Không dùng các loại cây gây độc hại, nguy hiểm cho khách bộ hành, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường...). Khuyến khích trồng dải cây xanh phân chia giữa vỉa hè đi bộ và mặt đường giao thông cơ giới để cản bụi, tiếng ồn, tạo không gian cây xanh nhiều lớp, nhiều tầng bậc. Trồng cây bóng mát trên các dải cây xanh đủ lớn để tăng độ che phủ và giảm nhiệt cho đô thị. Cây xanh cách ly phải cần đảm bảo không cản trở tầm nhìn, không có rễ lớn ảnh hưởng đến các hạng mục hạ tầng kỹ thuật.

- Cây xanh trong khu ở: Lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm mang tính hiện đại nhưng không xa lạ với tập quán địa phương; không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông.

- Trang thiết bị đô thị: Trang thiết bị đô thị cần đảm bảo tiện nghi sử dụng và thể hiện được đặc trưng, bản sắc riêng. Có tính thẩm mỹ, hài hòa với cảnh quan chung về hình dáng, màu sắc. Thiết kế cần đạt hiệu quả về mặt nhận biết, mạch lạc về thông tin, thân thiện với mọi đối tượng sử dụng. Áp dụng các ý tưởng mới, mang tính sáng tạo để đạt hiệu quả sử dụng cao hơn và tạo bản sắc riêng của khu đô thị. Khuyến khích sử dụng các vật liệu tái chế, vật liệu xanh.

- Chiếu sáng đô thị: Hệ thống chiếu sáng phải có vai trò nhấn mạnh các đặc điểm của kiến trúc nghệ thuật, của công trình được chiếu sáng. Hệ thống chiếu sáng tôn trọng vẻ đẹp tự nhiên của công trình hoặc tạo ra sự thay đổi một cách đáng kể bộ mặt kiến trúc nhằm gây cảm giác mới lạ và hấp dẫn. Các giải pháp chiếu sáng phải phù hợp với không gian, chức năng, nội thất và cảnh quan ngoại thất công trình. Các cấu kiện của hệ thống chiếu sáng như đèn, cột đèn, thiết bị giá lắp... phải có kiểu dáng phù hợp với phong cách kiến trúc.

- Biển hiệu, biển quảng cáo: Việc thiết kế, xây dựng, lắp đặt các phương tiện quảng cáo cần tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN17:2013/BXD.

g) Chỉ tiêu sử dụng đất, thiết kế đô thị cho từng lô đất được xác định cụ thể tại bản vẽ ban hành kèm theo.

| TT | Chức năng sử dụng | Diện tích (m ²) | Dân số/ Số học sinh (người) | Mật độ XD (%) | Hệ số sdd (lần) | Tầng cao (tầng) | Chiều cao tối đa (m) |
|----|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| 1 | Đất nhà ở liền kề | 289.490,7 | 7.545 | 90 - 100 | 3,6 - 4,0 | 4 | 16 |
| 2 | Đất nhà ở biệt thự | 517.364,0 | 6.795 | 40-90 | 1,6-3,6 | 4 | 16 |
| 3 | Nhà ở xã hội | 207.043,3 | 3.660 | 5-15 | 0,05-1,6 | 1-12 | 45 |
| 4 | Đất văn hóa | 11.426,1 | | 40 | 1,2 | 3 | 12 |
| 5 | Đất y tế | 1.703,9 | | 40 | 1,2 | 3 | 12 |

| TT | Chức năng sử dụng | Diện tích (m ²) | Dân số/ Số học sinh (người) | Mật độ XD (%) | Hệ số sdd (lần) | Tầng cao (tầng) | Chiều cao tối đa (m) |
|----|---|-----------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| 6 | Đất giáo dục | 62.184,8 | | 40 | 1,2-1,6 | 3-4 | |
| a | Trường trung học phổ thông | 8.589,6 | 760 | 40 | 1,6 | 4 | 16 |
| b | Trường liên cấp tiểu học - trung học cơ sở | 25.470,8 | 865 | 40 | 1,6 | 4 | 16 |
| c | Trường tiểu học | 8.499,8 | 113 | 40 | 1,6 | 4 | 16 |
| d | Trường mầm non | 19.624,7 | 900 | 40 | 1,2 | 3 | 12 |
| 7 | Đất thể dục thể thao | 19.930,3 | | 40 | 0,4 | 1 | 5 |
| 8 | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 709.342,5 | | 5 | 0,05 | 1 | 5 |
| 9 | Đất thương mại | 30.932,7 | | 40-60 | 1,6-2,4 | 4 | 16 |
| 10 | Đất công trình phòng cháy chữa cháy | 1.272,6 | | 40 | 1,2 | 3 | 9 |
| 11 | Đất công trình dịch vụ | 134.098,4 | | 48-60 | 1,8-4,5 | 3-9 | 36 |
| 12 | Đất công trình dịch vụ du lịch-1 (biệt thự nghỉ dưỡng) | 146.079,4 | 1.000 | 41 | 1,2 | 3 | 12 |
| 13 | Đất công trình dịch vụ du lịch-2 (công viên chuyên đề) | 544.509,9 | | 10-25 | 0,3-2,8 | 3 | 12 |
| 14 | Đất công trình dịch vụ du lịch-3 (công trình dịch vụ du lịch) | 6.088,4 | | 30 | 0,9 | 3 | 12 |
| 15 | Đất công trình dịch vụ du lịch-4 (công viên cây xanh) | 770.808,9 | | 10 | 1,0 | 1 | 5 |
| 16 | Đất cây xanh sử dụng hạn chế | 130.848,3 | | | | | |
| 17 | Đất cây xanh chuyên dụng | 162.247,2 | | | | | |
| 18 | Đường giao thông | 1.200.701,0 | | | | | |
| 19 | Bãi đỗ xe | 49.931,6 | | 20 | - | 2 | 20 |
| 20 | Đất CT hạ tầng kỹ thuật khác | 72.627,7 | | 60 | 1,2 | 2 | 9 |

6. Vị trí, quy mô công trình ngầm

- Các tuyến điện ngầm:

+ Tuyến điện 110kV;

+ Tuyến điện 110kV và 220kV;

- Trong khu vực dự án có 01 tuyến đường sắt Bắc – Nam đi ngầm hiện trạng.

- Không gian ngầm: Các lô đất bố trí công trình chung cư cao tầng, trung tâm thương mại, công trình khách sạn, bố trí tầng hầm với chức năng để xe, phục vụ nhu cầu để xe người dân trong khu vực. Mỗi lô đất bố trí lối lên xuống tầng hầm chiều rộng tối thiểu 2 làn xe, khuyến khích bố trí 02 lối lên xuống.

Các tầng hầm, công trình kiến trúc ngầm cần đảm bảo không ảnh hưởng đến công trình kiến trúc trên mặt đất, công trình xung quanh và các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm. (vị trí, quy mô công trình ngầm được thể hiện trong bản vẽ công trình ngầm).

7. Giải pháp tổ chức tái định cư

Sau khi đồ án quy hoạch được duyệt, trong quá trình triển khai, thực hiện dự án, đề nghị Chủ đầu tư dự án phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện công tác giải tỏa đền bù, bố trí tái định cư đảm bảo quy định, giải quyết việc làm cho đối tượng giải tỏa để bảo đảm an sinh xã hội.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Xây dựng phương án, kế hoạch, hành động phòng chống thiên tai, ứng phó biến đổi khí hậu tại khu vực dự án.

- Thực hiện đúng các quan điểm quy hoạch dành nhiều diện tích cho cây xanh và mặt nước giúp tăng khả năng thoát nước của khu vực, và tăng cường khả năng điều hòa vi khí hậu.

- Tăng diện tích mảng xanh (cây xanh, mặt nước), liên kết các mảng xanh trong và ngoài các khu đô thị thành mạng lưới tiêu thoát nước chung.

- Thực hiện đồng bộ hệ thống thoát nước đô thị, đảm bảo các tuyến cống có độ dốc phù hợp.

- Giảm phát thải khí nhà kính thông qua việc phát triển mạng lưới giao thông công cộng giảm phương tiện giao thông cá nhân, sử dụng nhiên liệu sạch, phát triển giao thông thông minh (mô hình OTD).

- Có hệ thống cảnh báo sớm, ngăn ngừa những rủi ro và thiệt hại một cách nhanh chóng.

- Tăng cường công tác bảo trì, bảo dưỡng, cải tạo hệ thống thoát nước, lắp đặt hệ thống bơm chống ngập dự phòng trong trường hợp lũ lụt.

- Quy hoạch cao trình nền phải đảm bảo hành lang thoát lũ an toàn và xem xét tác động tổng thể của quy hoạch một khu vực đến các khu vực lân cận.

- Đối với lũ, ngập lụt đô thị: Xây dựng chiến lược quản lý tổng hợp nước trong toàn lưu vực đô thị. Quy hoạch, quản lý hành lang thoát lũ phù hợp, có các kênh dẫn nước đủ lớn ra khỏi khu đô thị trong trường hợp mưa lớn. Triển khai giải pháp cải tạo lòng dẫn để tăng khả năng thoát lũ. Phân dòng lũ, giám sát động của lũ vào khu vực cần bảo vệ. Xây dựng hệ thống thoát, trữ nước nhằm giảm ngập, tạo cảnh quan, cải thiện khí hậu tại dự án, tạo không gian thoát lũ. Việc tạo bề mặt thấm, vùng thấm thực vật nhằm trữ nước mưa, gia tăng lượng nước bổ sung cho tầng nước ngầm, giảm sự hình thành dòng chảy mặt, hạn chế tình trạng ngập úng cục bộ do mưa lớn thời đoạn ngắn, giảm tải cho hệ thống thoát nước của khu vực.

- Đối với phát triển hạ tầng xanh: Áp dụng thoát nước xanh, bền vững. Bảo vệ các khu vực thoát nước tự nhiên, gia tăng các vùng, khu vực thấm thấu nước tự nhiên bằng việc quy hoạch các vùng cảnh quan, sinh thái. Thiết kế hệ thống không gian mở đan xen trong các khu đô thị mới. Thiết kế những hồ chứa nước cục bộ, bao gồm những vùng xanh thấm thấu. Tránh xây dựng phát triển hệ

thống hạ tầng giao thông chắn ngang dòng nước, làm ảnh hưởng tới khả năng tiêu thoát nước của khu vực.

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

a) Những hạng mục ưu tiên đầu tư

- Thực hiện san lấp mặt bằng.
- Đầu tư hoàn thiện công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt.
- Đầu tư đường vận động, hành lang bảo vệ rừng, phòng cháy chữa cháy rừng tại khu vực dự án.
- Xây dựng các công trình dịch vụ, thương mại, công viên cây xanh nhằm khẳng định thương hiệu đô thị trong giai đoạn đầu.
- Đầu tư xây dựng các công trình nhà ở;
- Hoàn thiện các hạng mục công trình du lịch, dịch vụ và đưa vào khai thác vận hành.

b) Nguồn lực thực hiện

- Dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân được đầu tư, xây dựng theo công nghệ tiên tiến, hiện đại bằng 100% vốn của Công ty Cổ phần Vinpearl.
- Vốn huy động, vốn vay từ các nguồn tín dụng hợp pháp khác.

10. Ban hành kèm theo Quyết định này

- Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân.
- Danh mục các bản vẽ phê duyệt

| Stt | Nội dung | Ký hiệu |
|-----|--|---------|
| 1 | Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. | QH-01 |
| 2 | Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng: | QH-02A |
| 3 | Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: | QH-02B |
| 4 | Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: | QH-03 |
| 5 | Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan: | QH-04 |
| 6 | Các bản vẽ thiết kế đô thị | QH-05A |
| | | QH-05B |

| Stt | Nội dung | Ký hiệu |
|-----|---|---------|
| 7 | Bản đồ quy hoạch giao thông; Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến HTKT | |
| | - Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông. | QH-06A |
| | - Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến Hạ tầng kỹ thuật. | QH-06B |
| 8 | Các bản đồ quy hoạch hệ thống HTKT và môi trường: | |
| | - Bản đồ quy hoạch Chuẩn bị kỹ thuật (San nền) | QH-07A |
| | - Bản đồ quy hoạch Chuẩn bị kỹ thuật (Thoát nước mưa) | QH-07B |
| | - Bản đồ quy hoạch Cấp nước | QH-07C |
| | - Bản đồ quy hoạch Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn | QH-07D |
| | - Bản đồ quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng | QH-07E |
| | - Bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động | QH-07F |
| 9 | Bản đồ Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật | QH-08 |
| 10 | Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm | QH-09 |
| 11 | Bản đồ tính toán Khối lượng San nền | QH-10 |

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần Vinpearl

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

- Chuyển Quyết định này kèm theo hồ sơ quy hoạch được phê duyệt đến các cơ quan, tổ chức, cá nhân tại Điều 4 và các đơn vị liên quan.

- Thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định, đồng thời phối hợp với đơn vị tư vấn thực hiện việc cắm mốc theo mặt bằng được duyệt, công bố quy hoạch theo quy định.

- Liên hệ, phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố và các cơ quan, đơn vị có liên quan tính toán nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có).

- Hoàn thiện phương án thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 và Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/05/2024 của Chính phủ.

- Thực hiện các giải pháp chống sạt lở đối với khu vực giáp ranh với rừng và khu vực bố trí nhà ở xã hội nhằm đảm bảo an toàn trong quá trình triển khai thực hiện. Bên cạnh đó, đề nghị nghiêm túc thực hiện các nội dung tại điểm 8, Điều 1 Quyết định này.

- Chủ trì, liên hệ các cơ quan, đơn vị có liên quan để có văn bản cam kết, thỏa thuận đầu nối các hạng mục hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật của dự án;

2. Giao UBND phường Hòa Hiệp Bắc chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức việc niêm yết và công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt theo quy định; quản lý quy hoạch được duyệt theo chức năng và nhiệm vụ.

3. Giao Phòng Quản lý đô thị quận quản lý quy hoạch được duyệt theo đúng chức năng và nhiệm vụ.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký; Những nội dung tại Quyết định số 5462/QĐ-UBND ngày 15/8/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng không điều chỉnh tại Quyết định này vẫn còn hiệu lực thi hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND Quận, Trưởng phòng Quản lý đô thị quận; Trưởng Phòng Tài Nguyên và Môi trường quận; Giám đốc Ban Giải phóng mặt bằng quận Liên Chiểu; Chủ tịch UBND phường Hòa Hiệp Bắc; Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl; Giám đốc Công ty TNHH EWD và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- TT Thành ủy (báo cáo);
- UBND thành phố (báo cáo);
- Các Sở: Xây dựng; Tài nguyên và Môi trường; Giao thông vận tải; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Kế hoạch và đầu tư;
- Công an thành phố;
- Bộ Chỉ huy quân sự thành phố;
- TT Quận ủy (báo cáo);
- CT và các PCT UBND quận;
- Lưu: VT, HETD, QLĐT.

CHỦ TỊCH



Hoàng Thanh Hòa



