



CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG ÁNH DƯƠNG

ĐỊA CHỈ TRỤ SỞ CHÍNH: 01 PHAN ĐĂNG LƯU, PHƯỜNG HÒA CƯỜNG, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG.

Điện thoại: 02363.890996 Fax: 02363.918379

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ KẾT HỢP CÔNG VIÊN VUI CHƠI GIẢI TRÍ (DANANG DOWNTOWN)

PHƯỜNG HÒA CƯỜNG, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG



THUYẾT MINH TỔNG HỢP

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ KẾT HỢP CÔNG VIÊN
VUI CHƠI GIẢI TRÍ (DANANG DOWNTOWN)

PHƯỜNG HÒA CƯỜNG, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG HÒA CƯỜNG

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
PHƯỜNG HÒA CƯỜNG

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH
CÔNG VIÊN CHÂU Á



GIÁM ĐỐC
Phùng Phạm Thanh Thủy

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG
ÁNH DƯƠNG
PHÓ GIÁM ĐỐC



NGÔ HỮU TIẾN

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

**KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ KẾT HỢP CÔNG VIÊN
VUI CHƠI GIẢI TRÍ (DANANG DOWNTOWN)**

PHƯỜNG HÒA CƯỜNG, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Chủ nhiệm đồ án

Kts. Lê Phan Hoàng Long

**Chủ trì các bộ môn
Quy hoạch - Kiến trúc**

Kts. Đặng Thị Hoàng Ly

Kts. Nguyễn Phước Lộc

Kts. Huỳnh Thiện Tâm

Giao thông

Ks. Nguyễn Đức Nhã

Chuẩn bị KT xây dựng

Ks. Dương Thị Thu Năm

Cấp nước

Ks. Dương Thị Thu Năm

Cấp điện

Ks. Lê Đình Thanh

Thoát nước thải & VSMT

Ks. Phạm Thị Hà

Đánh giá tác động môi trường

Ks. Phạm Thị Hà

Quản lý kỹ thuật

Kts. Đoàn Thị Như Ngọc

Ks. Nguyễn Đức Nhã

MỤC LỤC

CHƯƠNG I.	MỞ ĐẦU	7
I.1.	Sự cần thiết lập quy hoạch.....	7
I.2.	Các căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch	7
I.2.1.	Các cơ sở pháp lý.....	7
I.2.2.	Các cơ sở bản đồ:.....	9
I.3.	Phạm vi nghiên cứu, quy mô lập quy hoạch	10
I.4.	Tính chất khu vực quy hoạch	10
I.5.	Đánh giá tổng hợp hiện trạng	11
I.5.1.	Điều kiện hiện trạng	11
I.5.2.	Đánh giá chung	17
I.6.	Nội dung lập điều chỉnh quy hoạch.....	17
CHƯƠNG II.	MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH.....	19
II.1.	Mục tiêu lập quy hoạch	19
II.2.	Các định hướng tại đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố đà nẵng đến năm 2023, tầm nhìn đến năm 2045	19
II.3.	Các định hướng tại đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu ven sông Hàn và bờ Đông tỷ lệ 1/2000	23
CHƯƠNG III.	LỰA CHỌN CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT	27
III.1.	Quy mô dân số	27
III.2.	Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất quy hoạch xây dựng.....	27
III.3.	Các chỉ tiêu đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật	27
CHƯƠNG IV.	CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	28
IV.1.	Nguyên tắc chung	28
IV.1.1.	Các chức năng chính.....	28
IV.1.2.	Ý tưởng hình thành phương án.....	28
IV.2.	Giải pháp phân bố sử dụng đất	29
IV.3.	Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất	29
IV.4.	Chỉ giới xây dựng công trình trên các trục đường trong khu vực lập quy hoạch.....	32
CHƯƠNG V.	NGUYÊN TẮC, ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN	33
V.1.	Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể.....	33
V.1.1.	Định hướng kiến trúc cảnh quan	34

V.1.2.	Cấu trúc phân khu.....	34
V.1.3.	Cấu trúc giao thông.....	35
V.1.4.	Tổ chức phân khu chức năng các khu chức năng, ô quy hoạch	35
V.2.	Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.....	35
V.2.1.	Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng	35
V.2.2.	Các tuyến đường chính, quan trọng.....	42
V.2.3.	Các khu vực trọng tâm và điểm nhấn.....	42
V.2.4.	Khu vực không gian mở, không gian xanh, không gian mặt nước	44
CHƯƠNG VI.	THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	47
VI.1.	Các nguyên tắc.....	47
VI.2.	Quy định về mật độ xây dựng công trình	47
VI.3.	Quy định về tầng cao xây dựng công trình.....	49
VI.4.	Quy hoạch không gian ngầm	50
CHƯƠNG VII.	QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ...	51
VII.1.	Quy hoạch giao thông.....	51
VII.1.1.	Cơ sở và nguyên tắc thiết kế:.....	51
VII.1.2.	Nguyên tắc thiết kế:	51
VII.1.3.	Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:	51
VII.1.4.	Cao độ thiết kế và tọa độ thiết kế:	52
VII.1.5.	Giải pháp thiết kế mạng lưới:	52
VII.2.	Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.....	53
VII.2.1.	Cơ sở thiết kế:.....	53
VII.2.2.	Nguyên tắc thiết kế:	53
VII.2.3.	Giải pháp thiết kế cao độ nền:	53
VII.2.4.	Giải pháp thoát nước mưa:	54
VII.2.5.	Tính toán thủy lực:.....	54
VII.3.	Quy hoạch cấp nước	56
VII.3.1.	Cơ sở thiết kế:.....	56
VII.3.2.	Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu dùng nước:	56
VII.3.3.	Nguồn nước sinh hoạt:.....	57
VII.3.4.	Mạng lưới:	57
VII.3.5.	Cấp nước phòng cháy, chữa cháy:.....	57
VII.4.	Quy hoạch cấp điện	59

VII.4.1. Cơ sở thiết kế:.....	59
VII.4.2. Chỉ tiêu cấp điện và tính toán phụ tải:	59
VII.4.3. Nguồn điện:	60
VII.4.4. Lưới điện:	60
VII.5. Quy hoạch thoát nước thải, vsmt, quản lý CTR	62
VII.5.1. Cơ sở thiết kế:.....	62
VII.5.2. Chỉ tiêu tính toán:	62
VII.5.3. Giải pháp thoát nước thải:	64
VII.5.4. Vệ sinh môi trường:.....	64
VII.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động.....	64
VII.6.1. Cơ sở thiết kế:.....	64
VII.6.2. Mục tiêu phát triển:.....	64
VII.6.3. Quy hoạch phát triển mạng viễn thông:	65
CHƯƠNG VIII. GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG, THÍCH ỨNG BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU	66
VIII.1. Đánh giá diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch	66
VIII.1.1. Đánh giá sự thống nhất giữa các quan điểm, mục tiêu của quy hoạch và các mục tiêu bảo vệ môi trường:.....	66
VIII.1.2. Dự báo các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch:	67
VIII.2. Đề xuất giải pháp tổng thể ngăn ngừa, giảm thiểu tác động môi trường khi thực hiện quy hoạch.....	67
VIII.2.1. Các giải pháp quản lý để giải quyết các vấn đề môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch:	68
VIII.2.2. Chương trình quan trắc, giám sát bảo vệ môi trường:.....	69
CHƯƠNG IX. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	70
IX.1. Tiến độ thực hiện dự án đã phê duyệt	Error! Bookmark not defined.
IX.2. Tiến độ thực hiện dự án đề xuất điều chỉnh	Error! Bookmark not defined.
CHƯƠNG X. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	71
X.1. Kết luận.....	71
X.2. Kiến nghị	71
Phụ lục 1. bảng cân bằng sử dụng đất.....	72
Phụ lục 2. các văn bản pháp lý.....	73

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

I.1. Sự cần thiết lập quy hoạch

Thực hiện theo Thông báo số 75/TB-VP ngày 07/02/2025 của UBND thành phố về Kết luận của Chủ tịch UBND thành phố Lê Trung Chính tại cuộc họp liên quan đến dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam đài Tưởng niệm – Asia Park. Trong đó: “Thống nhất chủ trương về việc điều chỉnh quy hoạch Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam đài Tưởng niệm – Asia Park cho phù hợp với Quyết định số 1287/QĐ-TTg ngày 02/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch thành phố Đà Nẵng thời kỳ 2021 -2030, tầm nhìn đến năm 2050 và các quy định khác có liên quan.”

Ngày 19/6/2025, UBND thành phố ban hành Quyết định số 1888/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2023, tầm nhìn đến năm 2045 (Khu vực Đông Nam Đài tưởng niệm và khu vực hồ Đồng Nghệ). Trong đó, tại khu vực Khu vực Đông Nam Đài tưởng niệm có các nội dung điều chỉnh bao gồm:

+ Điều chỉnh về chức năng sử dụng đất của khoảng 60 ha Đất cây xanh chuyên đề (theo Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021) thành 03 ha Cây xanh sử dụng công cộng đô thị (tại khu vực Tượng đài 29-3) và 57 ha Dịch vụ, du lịch tại khu vực dự án Khu Công viên văn hoá và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (bao gồm khoảng 05 ha đất giao thông đô thị).

+ Bổ sung quy định hệ số sử dụng đất trung bình tại khu vực phía Đông đường 2-9 từ cầu Trần Thị Lý đến cầu Tuyên Sơn (khoảng 158 ha) để làm cơ sở quản lý: hệ số sử dụng đất trung bình tại khu vực không quá 2,5 lần (tương đồng với hệ số sử dụng đất trung bình của các khu vực lân cận); mật độ xây dựng gộp tối đa là 25%.

Qua rà soát, hiện có những định hướng mới tại đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu so với đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt nên việc đề xuất điều chỉnh quy hoạch chi tiết là cần thiết, nhằm triển khai đồng bộ quy hoạch đô thị các cấp và chủ trương đầu tư được duyệt.

Vì vậy, việc triển khai lập **Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu thương mại dịch vụ kết hợp công viên vui chơi giải trí (Danang Downtown)** là cần thiết, nhằm triển khai đồng bộ quy hoạch đô thị các cấp và chủ trương đầu tư được duyệt.

Các lý do đề xuất điều chỉnh quy hoạch phù hợp với các quy định tại Khoản 1, Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị được sửa đổi bởi khoản 8, Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch “*Có sự điều chỉnh về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh hoặc điều chỉnh về địa giới hành chính làm ảnh hưởng lớn đến tính chất, chức năng, quy mô của đô thị hoặc khu vực lập quy hoạch*”.

Ngày 28/7/2025, UBND phường Hòa Cường đã ban hành Quyết định số 275/QĐ-UBND về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu thương mại dịch vụ kết hợp công viên vui chơi giải trí (Da Nang Downtown), TL 1/500.

I.2. Các căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch

I.2.1. Các cơ sở pháp lý

- Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;
- Căn cứ Nghị quyết số 1659/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Đà Nẵng năm 2025;
- Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024;
- Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Thông tư 10/2025/TT-BXD ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về lĩnh vực xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Căn cứ Quyết định số 1287/QĐ-TTg ngày 02 tháng 11 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch thành phố Đà Nẵng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15 tháng 3 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;
- Căn cứ Quyết định số 1888/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 (Khu vực Đông Nam dải Trường niệm và khu vực hồ Đồng Nghệ);
- Căn cứ Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông TL 1/2000;

- Căn cứ Quyết định số 1766/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chuyên ngành giao thông đô thị thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Căn cứ Quyết định số 538/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, TL 1/2000 (Khu chức năng VS1-6A và hệ số sử dụng đất tại một số ô phố);

- Căn cứ Thông báo số 75/TB-VP ngày 07 tháng 2 năm 2025 của Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng về kết luận của Chủ tịch UBND thành phố Lê Trung Chinh tại cuộc họp liên quan đến dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm – ASIA PARK;

- Căn cứ Quyết định số 2342/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2021 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL1/500 Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí Đông Nam Đài tưởng niệm, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (điều chỉnh lần 5);

- Căn cứ Quyết định số 3883/QĐ-UBND ngày 03 tháng 12 năm 2021 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc đính chính số liệu tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch tại Quyết định số 2342/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2021 của UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL1/500 Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí Đông Nam Đài tưởng niệm, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (điều chỉnh lần 5);

- Căn cứ Quyết định số 4733/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của UBND quận Hải Châu về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết TL1/500 Nâng cấp, tôn tạo Đài tưởng niệm thành phố và cải tạo mở rộng Quảng trường 29 tháng 3 (mở rộng lòng đường phía Đông từ 10,5m lên 15,0m đoạn tuyến đường từ nút T11 đến nút T14);

- Căn cứ Thông báo số 39/TB-HĐ ngày 13 tháng 05 năm 2024 kết luận Hội đồng Tư vấn về Kiến trúc thành phố Đà Nẵng tại cuộc họp nghe Công ty TNHH 3 Công viên Châu Á báo cáo phương án điều chỉnh Kiến trúc quy hoạch Khu Công viên Văn Hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park);

- Căn cứ Thông báo số 532/TB-VP ngày 05 tháng 11 năm 2024 của Văn phòng UBND thành phố về Kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 04 tháng 11 năm 2024 (Mục 7);

- Căn cứ Quyết định số 275/QĐ-UBND ngày 28 tháng 7 năm 2025 của UBND phường Hòa Cường về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu thương mại dịch vụ kết hợp công viên vui chơi giải trí (Da Nang Downtown), TL 1/500.

1.2.2. Các cơ sở bản đồ:

- Hồ sơ đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ;

- Hồ sơ đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2023, tầm nhìn đến năm 2045 (Khu vực Đông Nam Đài tưởng niệm và khu vực hồ Đồng Nghệ) được phê duyệt tại Quyết định số 1888/QĐ-UBND ngày 19/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng;

- Hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng;
- Hồ sơ đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt tại Quyết định số 538/QĐ-UBND ngày 17/7/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng;
- Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực điều chỉnh quy hoạch do chủ đầu tư cung cấp;
- Các nguồn tài liệu, số liệu hiện trạng liên quan đến công tác quy hoạch khác.

I.2.3. Phạm vi nghiên cứu, quy mô lập quy hoạch

Phạm vi lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ kết hợp công viên vui chơi giải trí (Danang Downtown) thuộc phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, có phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Khu nhà hàng Nam cầu Trần Thị Lý, Khu biệt thự Đảo Xanh;
- Phía Nam giáp: Dự án Khu đô thị phía Nam Công viên Châu Á và khu đô thị phức hợp Halla Jade Residence;
- Phía Đông giáp: Khu công viên công cộng tại Đông Nam Đài tưởng niệm;
- Phía Tây giáp: Cung Văn hóa thiếu nhi, Đài Tưởng niệm, Khu nhà hàng.

Quy mô nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch:

- Tổng diện tích phê duyệt quy hoạch : 775.831m²;
- Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch : 769.262m².
- Diện tích khớp nối hạ tầng kỹ thuật khoảng: 32.072m²; (Bao gồm tuyến đường Bạch Đằng nối dài ra Phan Đăng Lưu và cải tạo mở rộng tuyến đường Phan Đăng Lưu hiện trạng)

I.2.4. Tính chất khu vực quy hoạch

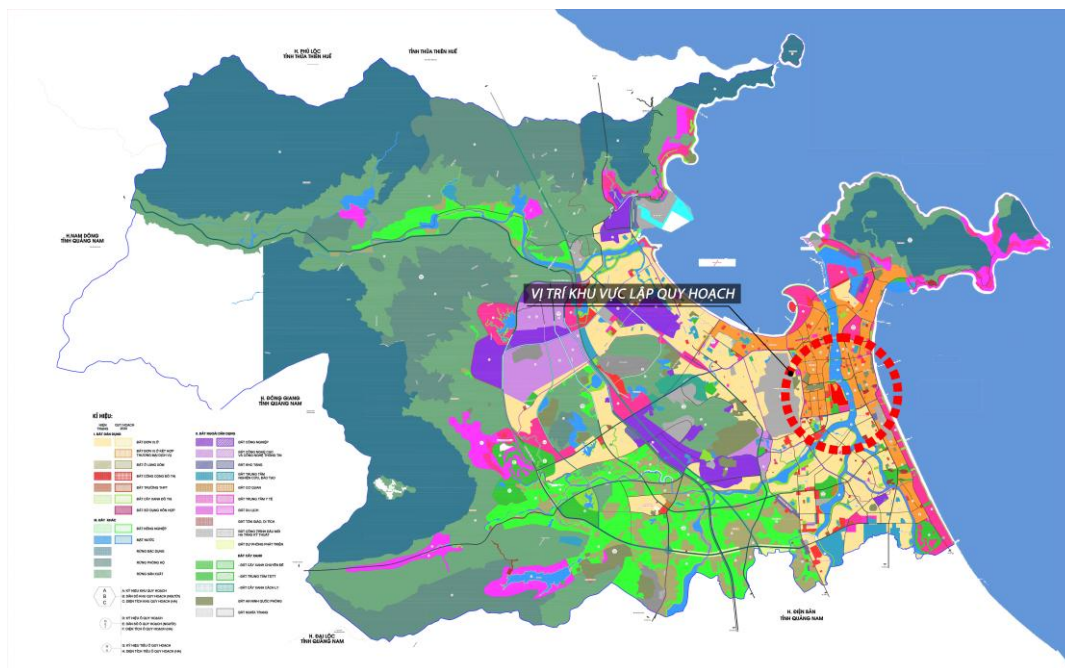
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm hệ thống giao thông, bãi đỗ xe, cầu kết nối, sân cảnh quan, cây xanh cảnh quan, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải ...theo quy hoạch
- Khu công viên vui chơi giải trí: Bao gồm các khu vui chơi và dịch vụ như: vòng quay khổng lồ, tàu lượn siêu tốc, tàu lượn trẻ em, trò chơi mạo hiểm, các khu vui chơi giải trí trong nhà (xe điện đung, thảm bay, đua xe, tàu hải tặc, con thuyền lốc xoáy, rạp phim 3D, ngôi nhà kinh dị, nhà ống, nhà thám hiểm, các trò chơi giải trí công nghệ cao và khu chơi game khác,...), công viên ngoài trời, cầu cảnh quan trên cao, dịch vụ ẩm thực, dịch vụ bán lẻ. Các Khối khách sạn, hội nghị.
- Khu dịch vụ du lịch thương mại bao gồm: Các khối nhà dịch vụ, trục đường ánh sáng, Nhà hát lớn, các khối khách sạn và các tiện ích dịch vụ khác.

- Khu hỗn hợp với các chức năng trung tâm thương mại, văn phòng, khách sạn, căn hộ du lịch, ...bao gồm Tòa nhà hỗn hợp và các khối nhà hỗn hợp và các dịch vụ tiện ích đi kèm.

I.3. Đánh giá tổng hợp hiện trạng

I.3.1. Điều kiện hiện trạng

I.3.1.1. Vị trí và mối liên hệ vùng:



Sơ đồ 1. Vị trí khu vực điều chỉnh quy hoạch trong Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045

Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã được phê duyệt tại Quyết định số 359/2021/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ. Phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông là một trong 12 phân khu được đề xuất nghiên cứu thực hiện quy hoạch, thuộc địa giới hành chính các quận: Thanh Khê, Hải Châu, Cẩm Lệ, Ngũ Hành Sơn và toàn bộ quận Sơn Trà (trừ bán đảo Sơn Trà); phát triển chuỗi khu đô thị ven sông và bờ Đông, có vai trò quan trọng đối với định hướng quy hoạch toàn thành phố, tạo lập hình ảnh đô thị mới hiện đại, chất lượng cao. Trong đó có nhiều dự án, đồ án đã đang được cấp thẩm quyền phê duyệt, và có chú trọng đầu tư xây dựng như: các dự án ven biển từ Sơn Trà đến Ngũ Hành Sơn (giáp Quảng Nam).

Phân khu ven sông Hàn và bờ Đông là khu vực phía Đông của thành phố giáp với biển Đông, là khu vực có tầm quan trọng về an ninh quốc phòng, du lịch, cảnh quan cũng là khu vực định hướng phát triển có vai trò quan trọng đối với định hướng quy hoạch toàn thành phố.



Sơ đồ 2. Vị trí khu vực điều chỉnh quy hoạch trong Quy hoạch phân khu ven sông Hàn và bờ Đông, tỷ lệ 1/2000

I.3.1.2. Điều kiện tự nhiên:

a. Địa hình:

Địa hình khu vực nghiên cứu quy hoạch tương đối bằng phẳng, chủ yếu là đất công viên chuyên đề, có độ dốc địa hình xuôi về phía sông Hàn.

b. Khí hậu:

Nhiệt độ:

- Nhiệt độ trung bình năm : 25°C
- Nhiệt độ cao nhất trung bình : 29°C
- Nhiệt độ thấp nhất trung bình : 22°C
- Nhiệt độ cao nhất tuyệt đối : 40°C
- Nhiệt độ thấp nhất tuyệt đối : 10°C
- Biên độ dao động nhiệt giữa các ngày và các tháng liên tiếp trong năm khoảng 3-5°C.

Độ ẩm không khí:

- Độ ẩm không khí trung bình năm : 82%
- Độ ẩm không khí cao nhất trung bình : 90%
- Độ ẩm không khí thấp nhất trung bình : 75%
- Độ ẩm không khí thấp nhất tuyệt đối : 10%

Mưa:

- Lượng mưa trung bình năm : 2.066mm
- Lượng mưa năm lớn nhất (1964) : 3.307mm
- Lượng mưa năm lớn nhất (1974) : 14.000mm
- Lượng mưa ngày lớn nhất : 332mm
- Số ngày mưa trung bình năm : 144 ngày

- Số ngày mưa trung bình nhiều nhất : 22 ngày (vào tháng 10 hàng năm)
- Nắng:**
- Số giờ nắng trung bình : 2.158 giờ/năm
 - Số giờ nắng trung bình nhiều nhất : 248 giờ/tháng
 - Số giờ nắng trung bình ít nhất : 120 giờ/tháng
- Bốc hơi mặt nước:**
- Lượng bốc hơi trung bình : 2.107mm/năm
 - Lượng bốc hơi trung bình nhiều nhất : 241mm/năm
 - Lượng bốc hơi trung bình thấp nhất : 119mm/năm
- Mây:**
- Trung bình lưu lượng toàn thể : 5,3
 - Trung bình lưu lượng hạ tầng : 3,3
- Gió:**
- Hướng gió thịnh hành mùa hè (tháng 4-9) : gió Đông
 - Tốc độ gió trung bình : 3,3m/s; 14m/s
 - Hướng gió thịnh hành mùa Đông (tháng 10-3): gió Bắc, gió Tây Bắc
 - Tốc độ gió mạnh nhất : 20-25m/s
 - Trong một số trường hợp có bão, tốc độ lên tới 40m/s

Bảng 1. Số ngày có dông trung bình tháng và năm

Tháng	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Tốc độ gió Trung bình	4,4	4,2	4,5	4,5	4,2	4,0	4,2	4,6	5,0	4,3		
Tốc độ gió Mạnh nhất	19	18	18	18	25	20	27	17	28	40	24	18
Hướng gió	B	B	B	B	TN	B	TN	TB, T	ĐB	TB	B	ĐB, B

Ghi chú: +Tốc độ tính m/s

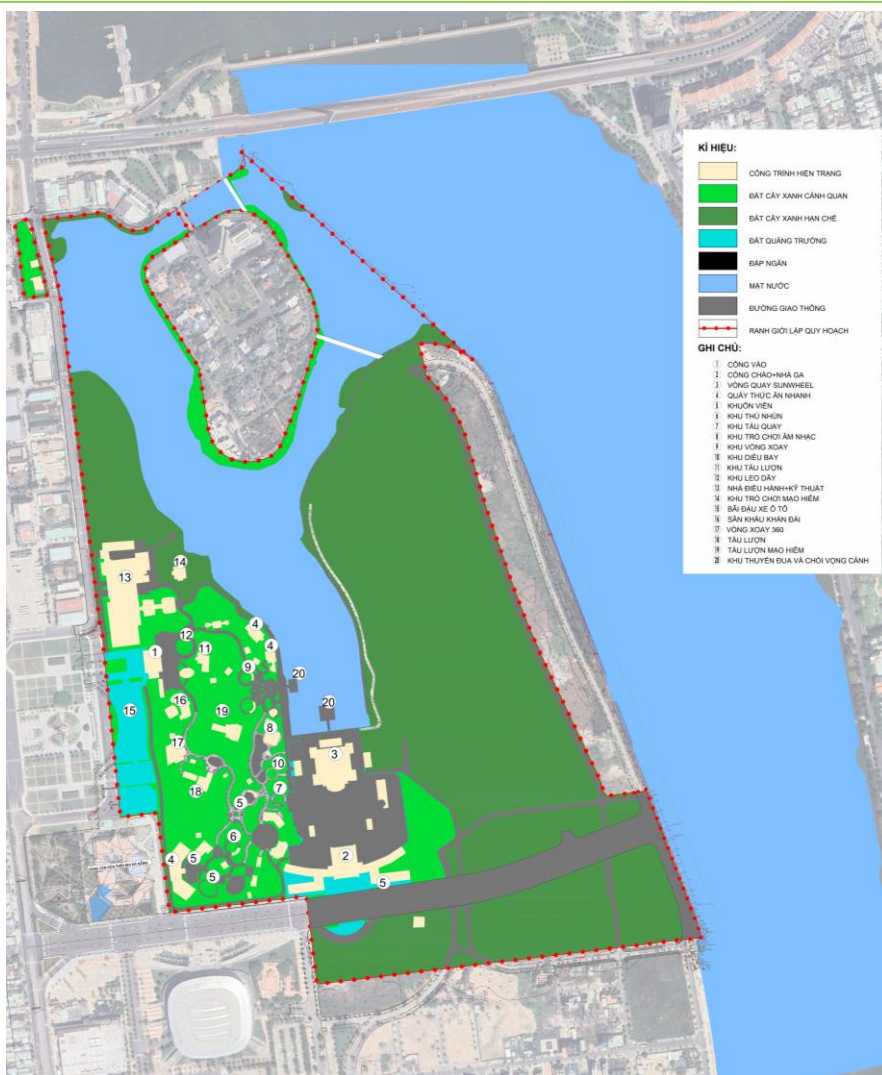
+ Hướng gió B: Bắc, N: Nam, Đ: Đông, T: Tây, TB: Tây Bắc, ĐB: Đông Bắc, TN: Tây Nam.

Bão:

Bão ở Đà Nẵng thường xuất hiện ở các tháng 1, 10, 12; bão thường là cấp 9-10, kéo theo mưa to, kéo dài và gây lũ lụt.

1.3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất:

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch là đất công viên và đất mặt nước (hồ cảnh quan hiện trạng).



Sơ đồ 3. Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất

1.3.1.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

a. Hiện trạng giao thông:

Giao thông đường bộ:

- Đường Phan Đăng Lưu: Đi ngang qua phía Nam khu vực quy hoạch. Tuyến đã được đầu tư hoàn thiện với quy mô mặt cắt 60m.
- Đường Bạch Đằng: Nằm giáp ranh giới phía Tây khu vực quy hoạch với quy mô mặt cắt 21,0m.
- Đường Võ Duy Thanh. Nằm giáp ranh giới phía Nam khu vực quy hoạch với quy mô mặt cắt 21,5m.
- Đường Thăng Long: Nằm giáp ranh giới phía Đông Nam khu vực quy hoạch với quy mô mặt cắt 22,0m.
- Đường Đỗ Pháp Thuận: Nằm giáp ranh giới phía Đông khu vực quy hoạch với quy mô mặt cắt 13,5m.

- Đường Nại Am 3: Nằm giáp ranh giới phía Tây Nam khu vực quy hoạch với quy mô mặt cắt 28,0m.

- Lân cận khu vực nghiên cứu có các tuyến đường cấp Đô thị như: Đường liên khu vực: Đường 2 Tháng 9 có quy mô mặt cắt 33m.

- Hệ thống đường nội bộ trong khu vực công viên đã được đầu tư.

Giao thông tĩnh:

Khu vực còn có các trạm dừng của các tuyến giao thông công cộng.

Hiện trạng giao thông tĩnh tại khu vực: Bãi đỗ xe, Hiện nay, theo thực tế khu vực thiết kế đã bố trí các bãi đỗ xe công cộng hiện trạng, bãi đỗ xe hiện trạng phục vụ cá nhân, doanh nghiệp và các bãi đỗ xe tư nhân tự đầu tư. Tuy nhiên, các bãi đỗ xe này vẫn chưa khai thác hết công suất của bãi đậu.

b. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật:

Nền xây dựng

Khu vực đất ở đã được san lấp và đầu tư công viên với cao độ nền từ 2,5-3,0m. Địa hình trong khu vực tương đối thuận lợi cho mục đích công tác xây dựng.

Hệ thống thoát nước mưa

Khu vực chưa xây dựng: Nước mưa tự chảy theo địa hình tự nhiên, tự thấm và chảy vào sông Hàn phía đông khu vực quy hoạch.

Khu công viên hiện trạng đã có hệ thống thoát nước mưa đồng bộ, hướng dốc từ Tây sang Đông, đổ vào sông Hàn.

Hệ thống cống thoát nước lưu vực xung quanh:

- Cống hộp 2(2500x1500) trên đường Vũ Duy Thanh, hướng thoát từ Cung thể thao Tuyên Sơn ra sông Hàn.

- Cống 3500x1500 đến 2(3500x1500) trên đường Bạch Đằng, hướng thoát từ Nam ra Bắc, dẫn về trạm bơm chống ngập cầu Trần Thị Lý

- Cống hiện trạng D800-D1200 trên đường Phan Đăng Lưu, hướng thoát từ đường 2/9 ra sông Hàn.

c. Hiện trạng cấp nước:

Nguồn nước: Khu vực nghiên cứu quy hoạch cấp nước lấy từ các nhà máy nước thuộc hệ thống cấp nước thành phố Đà Nẵng: NMN Cầu Đỏ. Trong tương lai sẽ xây dựng phát triển tuyến ống chính đến từ NMN Hòa Liên.

Mạng lưới đường ống:

- Tuyến ống cấp 1 đường kính D700 dọc trên đường 2 Tháng 9.

- Tuyến ống cấp nước 1 đường kính D900 dọc trên đường Thăng Long gần nút giao đường Doãn Khuê.

- Các tuyến ống cấp 2 và cấp 3 phân phối cấp nước đến từng đối tượng dùng nước trong khu vực. Đường ống cấp nước phân phối D100-D150 hiện trạng trên đường Bạch Đằng, đường Phan Đăng Lưu, đường Đỗ Pháp Thuận, đường Vũ Duy Thanh.

d. Hiện trạng cấp điện:

Theo hồ sơ quy hoạch phân khu được phê duyệt thì gần khu vực nghiên cứu đã có đường dây 22kV ngầm, đường dây hạ thế ngầm, đường dây chiếu sáng ngầm chiếu sáng các tuyến đường.

Nguồn cấp điện cho khu vực nghiên cứu được lấy từ các trạm sau:

- Trạm biến áp 110kV quận 3 có công suất (2x63) MVA (Hiện đang cung cấp cho dự án);

- Trạm biến áp 110kV Khuê Trung công suất (2x63) MVA (Hiện đang đầu tư).

- Trong các trạm biến áp 110kV cấp điện cho khu vực nghiên cứu, hiện tại các trạm biến áp đang vận hành thường xuyên với mức tải trên mức trung bình và một số trạm biến áp đang ở mức tương đối cao và đáp ứng được nhu cầu hiện tại của thành phố. Trong giai đoạn quy hoạch hướng đến với sự phát triển kinh tế xã hội, cần sớm có giải pháp nâng công suất các trạm hoặc xây dựng thêm các trạm biến áp 110kV trong thời gian tới, đảm bảo tình hình cung cấp điện cho thành phố Đà Nẵng.

- Hiện trạng chiếu sáng: Hệ thống chiếu sáng các trục chính đạt 100% chiếu sáng đi lại. Tuy nhiên tuyến chiếu sáng vẫn còn sử dụng đèn cao áp Sodium, chưa đảm bảo việc tiết kiệm điện và đảm bảo yêu cầu kỹ thuật. Phần quy hoạch mới sẽ hạ ngầm và dùng đèn thông minh, hiệu suất cao, tiết kiệm điện và đảm bảo mỹ quan đô thị. Tủ điện chiếu sáng phải kết nối và được điều khiển đồng bộ từ Trung tâm điều khiển giám sát chiếu sáng của thành phố.

e. Hiện trạng thoát nước nước bẩn, quản lý CTR:

Thoát nước thải

Thoát nước thải: Nước thải phát sinh từ khu vực được thu gom dẫn về trạm xử lý nước thải Hòa Xuân xử lý.

Mạng lưới thu gom của lưu vực đang là thoát nước nửa riêng. Nước thải đầu nối theo hệ thống thoát nước chung sau đó được các giếng tách dòng (CSO) tại các vị trí cửa xả để theo các tuyến cống bao chính dọc theo đường Thăng Long dẫn về trạm xử lý nước thải Hòa Xuân xử lý. Khu vực nghiên cứu điều chỉnh có trạm bơm TB02 công suất: $Q = 858$ (lít/s) và đường ống áp lực đường kính D900 dẫn về trạm xử lý nước thải Hòa Xuân.

Quản lý chất thải rắn

Hiện nay chất thải rắn của khu vực nghiên cứu được các đơn vị quản lý vệ sinh môi trường thành phố thu gom và vận chuyển về trạm trung chuyển rác phường Hòa

Cường Nam. Sau đó được đưa về khu vực Khu Liên hợp xử lý CTR Khánh Sơn để xử lý.

f. Hiện trạng hạ tầng viễn thông thụ động:

Hạ tầng viễn thông thụ động đã được đấu nối với đường dây thông tin trên đường Bạch Đằng và đường Phan Đăng Lưu.

g. Hiện trạng môi trường

Hiện trạng môi trường không khí:

Trong khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất công viên và đất chưa sử dụng. Chất lượng không khí tại đây hầu như chưa bị tác động mạnh bởi các hoạt động sinh hoạt trên địa bàn.

Hiện trạng môi trường đất:

Trong khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất công viên và đất chưa sử dụng. Nhìn chung môi trường đất trong khu vực chưa có sự biến đổi lớn.

Hiện trạng môi trường nước:

Nước mặt: Trong khu vực quy hoạch có nguồn nước mặt sông Hàn. Khu vực sông Hàn trong khu vực quy hoạch nằm gần cửa biển, chất lượng nước mặt có nhiễm mặn nên hiện tại không được sử dụng cho cấp nước sinh hoạt.

Nước ngầm: Hiện nay khu vực xung quanh và khu vực quy hoạch sử dụng nguồn nhà máy nước Cầu Đỏ. Không sử dụng nguồn nước ngầm.

I.3.2. Đánh giá chung

Dự án Khu thương mại dịch vụ kết hợp công viên vui chơi giải trí (Danang Downtown) tọa lạc bên bờ Tây sông Hàn thuộc trung tâm Thành phố Đà Nẵng là một trong những khu vui chơi giải trí, ẩm thực, khách sạn lưu trú kết hợp mua sắm hàng đầu ở Việt Nam và khu vực Đông Nam Á với vô vàn trò chơi ngoài trời và trong nhà sôi động, không gian văn hóa thú vị cùng vòng quay khổng lồ Sun Wheel thuộc top 10 vòng quay lớn nhất thế giới. Dự án hiện đã và đang đi vào hoạt động, thu hút hàng triệu lượt khách mỗi năm, trở thành điểm đến không thể bỏ qua đối với khách du lịch khi đến với Đà Nẵng

Dự án nằm trong vùng có điều kiện khí hậu mát mẻ, ôn hòa, có cảnh quan thiên nhiên đẹp, đặc trưng của miền Trung.

Hình thành công viên vui chơi giải trí hiện đại tầm cỡ khu vực Đông Nam Á, có hình dáng kiến trúc đa dạng, mang đậm bản sắc văn hóa Việt Nam và các nước trên thế giới; có hệ thống hạ tầng kỹ thuật xã hội và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

Góp phần hình thành bức tranh kiến trúc tổng thể hai bên bờ sông Hàn thơ mộng, tạo nên điểm đến không thể thiếu cho du khách trong và ngoài nước.

I.4. Nội dung lập điều chỉnh quy hoạch

Điều chỉnh ranh giới Dự án theo Công văn số 4151/UBND-SKHĐT ngày 29/07/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến đầu tư Phân khu 2 thuộc Dự án Nâng cấp, tôn tạo Đài tưởng niệm thành phố và cải tạo, mở rộng Quảng

trường 29 tháng 3. “2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức điều chỉnh quy hoạch Tổng mặt bằng dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm...”. Theo đó khi triển khai dự án Nâng cấp, tôn tạo Đài tưởng niệm thành phố và cải tạo, mở rộng Quảng trường 29 tháng 3 thì phải thu hồi phần diện tích đất thuộc ranh giới dự án Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm của Công ty TNHH Công viên Châu Á làm chủ đầu tư: 6.975,4m² và phần diện tích hoán đổi giao đất lại cho Công ty là 412,8m².

Điều chỉnh vị trí cầu kết nối giữa đường Thăng Long với trung tâm thành phố nhằm kết nối thông tuyến giao thông ven sông nhằm thuận tiện cho việc đi lại cho người dân. Hạ ngầm một số bãi xe.

Điều chỉnh và bổ sung thêm Tổ hợp vui chơi giải trí kết hợp du lịch, dịch vụ thương mại đẳng cấp, sử dụng công nghệ 4.0, kết hợp với việc cung cấp dịch vụ lưu trú cao cấp, văn hoá ẩm thực, tổ chức hội nghị, hội thảo, điều chỉnh vị trí và mở rộng quy mô nhà hát kết hợp thương mại dịch vụ phục vụ công cộng; điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất, bổ sung thêm diện tích cây xanh mặt nước cảnh quan để gắn kết các hạng mục đã và đang triển khai trong khu vực thành một chỉnh thể thống nhất nhằm tăng thêm tiện ích cho người dân.

Đề xuất bổ sung thêm các không gian văn hóa phi vật thể như múa rối nước, các show trình diễn đặc sắc, hoạt động trò chơi ngoài trời - trong nhà phù hợp hơn với thời tiết của địa phương và vui chơi giải trí dành cho nhiều thế hệ nhằm thu hút du khách quốc tế và nội địa với nhiều hạng mục, trải nghiệm đa dạng mà chỉ riêng có tại Đà Nẵng.

Điều chỉnh tên dự án thành “Khu thương mại dịch vụ kết hợp công viên vui chơi giải trí (Danang Downtown).”

CHƯƠNG II. MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH

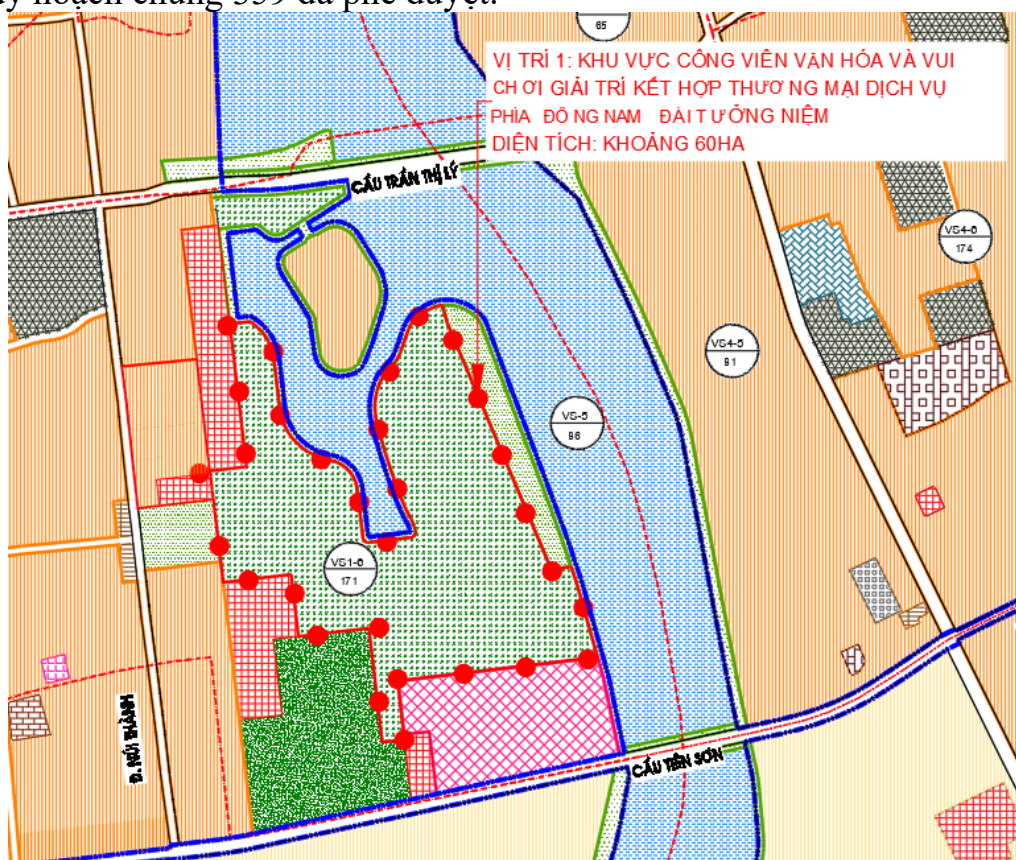
II.1. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt.
- Bố trí quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian và quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đảm bảo nối kết hợp lý với khu vực lân cận.
- Xây dựng các tiêu chí, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật quy hoạch - xây dựng làm cơ sở cho việc quản lý, lập dự án đầu tư xây dựng;
- Chủ động trong kế hoạch sử dụng đất, phân kỳ đầu tư và khai thác;
- Đảm bảo việc đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật và xã hội phù hợp với các khu vực xung quanh;
- Dự báo và đưa ra các giải pháp nhằm giảm thiểu, tránh tác động tiêu cực đến môi trường;
- Góp phần hoàn thiện Đà Nẵng trở thành một trong những trung tâm du lịch trọng điểm Quốc gia, ngang tầm khu vực và quốc tế.

II.2. Các định hướng tại đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố đà nẵng đến năm 2023, tầm nhìn đến năm 2045

a. Điều chỉnh về chức năng sử dụng đất:

- Quy hoạch chung 359 đã phê duyệt:



(Khu vực nghiên cứu điều chỉnh cục bộ QHC 359 đã phê duyệt)

Tại khu vực Khu Công viên chuyên đề văn hóa và vui chơi giải trí kết hợp thương mại dịch vụ phía Đông Nam Đài tưởng niệm được quy hoạch với chức năng sử



c. Điều chỉnh định hướng tại Quy định quản lý:

- Điều chỉnh nội dung “đầu tư hoàn thiện mở rộng Công viên Châu Á (khu vực phía Tây là khu công viên trò chơi có tính chất như công viên chuyên đề; khu vực phía Đông là khu thương mại dịch vụ với các cụm cửa hàng, khách sạn, trung tâm thương mại, rạp chiếu phim, nhà hát)” thành: “đầu tư dự án Khu Công viên chuyên đề văn hóa và vui chơi giải trí kết hợp thương mại dịch vụ phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Tổ hợp vui chơi giải trí kết hợp du lịch, dịch vụ thương mại đẳng cấp, sử dụng công nghệ 4.0, kết hợp với việc cung cấp dịch vụ lưu trú cao cấp, văn hoá ẩm thực, tổ chức hội nghị, hội thảo; một không gian sự kiện trong khu vực dành cho thể thao và các sự kiện văn hóa, địa điểm tổ chức bắn pháo hoa quốc tế hàng năm; ... Mật độ xây dựng gộp tối đa của dự án là 25%; bổ sung không gian xanh, không gian mở và sử dụng công trình kiến trúc xanh trong dự án)” theo định hướng tại QHTP 1287 và QCVN 01:2021/BXD.

Các nội dung điều chỉnh căn cứ trên cơ sở định hướng mới của QHTP 12871:

Xác định một trong 3 trụ cột phát triển kinh tế là “Du lịch gắn với bất động sản nghỉ dưỡng, trung tâm tổ chức sự kiện quốc tế và gắn với yếu tố văn hóa, tạo nên sự độc đáo, khác biệt, tạo thêm giá trị gia tăng cho trụ cột Du lịch” và một trong những dự án ưu tiên đầu tư trong giai đoạn 2023-2030 là “Khu công viên chuyên đề, văn hoá,

¹ - Được Sở Tài chính (cơ quan chủ trì tham mưu lập Quy hoạch thành phố) xác nhận tại Công văn số 1896/STC-TH ngày 15/5/2025: ... *Khu Công viên chuyên đề văn hóa và vui chơi giải trí kết hợp thương mại dịch vụ phía Đông Nam Đài tưởng niệm là dự án khu du lịch.*

- Được Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch (cơ quan chủ trì tham mưu về lĩnh vực Du lịch trong quá trình lập Quy hoạch thành phố) xác nhận tại Công văn số 165/SVHTTDL-QLLH ngày 15/5/2025: *Theo Báo cáo tổng hợp Quy hoạch (kèm theo hồ sơ trình Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 1287/QĐ-TTg ngày 02/11/2023 phê duyệt Quy hoạch thành phố Đà Nẵng thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050), dự án thuộc danh mục Phương án phát triển các khu du lịch.*

vui chơi giải trí kết hợp thương mại dịch vụ phía Đông Nam Đài tưởng niệm”² với định hướng:

+ “Sản phẩm du lịch đô thị gắn với mua sắm, vui chơi giải trí và du lịch MICE”, hình thành “Tổ hợp vui chơi giải trí kết hợp du lịch, dịch vụ thương mại đẳng cấp, sử dụng công nghệ 4.0, kết hợp với việc cung cấp dịch vụ lưu trú cao cấp, văn hoá ẩm thực, tổ chức hội nghị, hội thảo” và “Asia Park (Công viên Châu Á) trở thành một không gian sự kiện trong khu vực dành cho thể thao và các sự kiện văn hóa, địa điểm tổ chức bắn pháo hoa quốc tế hằng năm”³.

+ “Sản phẩm du lịch ban đêm:

- Triển khai đầu tư cơ sở hạ tầng, vật chất phát triển du lịch đô thị gắn với kinh tế ban đêm: Khu phố du lịch An Thượng, Tuyến phố đi bộ Như Nguyệt - Bạch Đằng - cầu Nguyễn Văn Trỗi - Trần Hưng Đạo (giai đoạn 2 và 3), khu phố đêm Trần Đăng Ninh, Công viên công cộng bãi biển Mỹ An, các quảng trường, công viên chuyên đề; dự án Dòng sông ánh sáng; chương trình “Rực rỡ ánh sáng, khởi sắc tuyến phố chuyên doanh”... Bổ sung các dịch vụ ban đêm mới dọc 02 tuyến biển Hoàng Sa - Võ Nguyên Giáp - Trường Sa và Nguyễn Tất Thành, phố đêm Tokyo (Xuân Thiều), Phố đêm đường Thái Phiên, Bình Minh...

- Công viên chuyên đề văn hóa và vui chơi giải trí kết hợp thương mại dịch vụ phía Đông Nam Đài tưởng niệm.”⁴

+ Đồng thời hình thành các sản phẩm du lịch đặc trưng như: các show diễn nghệ thuật về đêm, các sản phẩm du lịch thủy nội địa với khu vực Công viên Châu Á là một điểm đến quan trọng.

- Bổ sung quy định đối với công trình điểm nhấn kiến trúc từ “Đối với công trình điểm nhấn được áp dụng trường hợp đặc biệt (độ cao có thể đến khoảng 250m, hệ số sử dụng đất có thể vượt 13 lần). Chiều cao công trình, chiều cao tầng và số tầng tối đa sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị trên cơ sở phân tích cảnh quan, khả năng đáp ứng của hạ tầng.” thành “Đối với công trình điểm nhấn được áp dụng trường hợp đặc biệt (độ cao có thể đến khoảng 250m, hệ số sử dụng đất có thể vượt 13 lần). Riêng tại khu vực phía Đông Nam Đài tưởng niệm cho phép công trình điểm nhấn được vượt 250m để phát triển điểm nhấn kiến trúc mang tính biểu tượng của Thành phố, có đặc trưng riêng, độc đáo làm điểm nhấn, định hướng không gian và nhận biết cho từng khu vực đô thị. Chiều cao công trình, chiều cao tầng và số tầng tối đa sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị trên cơ sở phân tích cảnh quan, khả năng đáp ứng của hạ tầng.”

Đối với điểm nhấn đô thị, tại Quy định quản lý Quy hoạch chung quy định:

“- Các điểm nhấn (Landmarks): Mang tính biểu tượng của Thành phố, định hướng không gian và nhận biết cho từng khu vực đô thị. Bố trí tại hành lang ven biển

² Tên dự án tại Phụ lục XVI, danh mục một số dự án dự kiến ưu tiên thực hiện trên địa bàn thành phố Đà Nẵng thời kỳ 2023-2030, tầm nhìn đến năm 2050 theo Quyết định số 1287/QĐ-TTg ngày 02/11/2023

³ Theo thuyết minh báo cáo tổng hợp QHTP 1287- trang 312

⁴ Theo Thuyết minh QHTP 1287 trang 315

và ven sông, các khu vực cửa ngõ, các khu tổ hợp du lịch, vui chơi, giải trí,... Kiểm soát chặt chẽ không gian xung quanh các điểm nhấn để tạo nên các quần thể quy hoạch kiến trúc đồng bộ, hấp dẫn. Cụ thể:

* Đối với công trình điểm nhấn được áp dụng trường hợp đặc biệt (độ cao có thể đến khoảng 250m, hệ số sử dụng đất có thể vượt 13 lần). Chiều cao công trình, chiều cao tầng và số tầng tối đa sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị trên cơ sở phân tích cảnh quan, khả năng đáp ứng của hạ tầng.

Các điểm nhấn phải thực hiện đầy đủ quy trình lấy ý kiến cộng đồng, thỏa thuận với các cơ quan có liên quan và xác định cụ thể trong quy hoạch phân khu.”

Việc điều chỉnh phù hợp với định hướng:

+ Mô hình đô thị nén, giảm mật độ xây dựng đối với khu vực lõi đô thị trung tâm hiện hữu, tăng hệ số sử dụng đất để nâng cao hiệu quả sử dụng đất, bổ sung các tiện ích đô thị và tích hợp với hệ thống giao thông công cộng.

+ Điểm nhấn không gian của thành phố theo QHTP 1287: “Để phát triển các điểm nhấn kiến trúc mang tính biểu tượng của Thành phố, mỗi khu vực chức năng lựa chọn một số công trình kiến trúc (điểm, cụm, tuyến) đặc trưng, độc đáo làm điểm nhấn, định hướng không gian và nhận biết cho từng khu vực đô thị”⁵; trong đó có “trung tâm du lịch vui chơi giải trí phức hợp và kinh tế đêm tại Hải Châu, Thanh Khê là các cực phát triển du lịch chính của Đà Nẵng”.

+ Trong một số trường hợp, chiều cao các công trình điểm nhấn có thể vượt 250 m để tạo điểm nhấn không gian, phù hợp với tình hình phát triển trong giai đoạn mới nhưng phải được UBND thành phố xem xét và Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu thống nhất để đảm bảo về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời theo quy định tại Nghị định số 32/2016/NĐ-CP. Ví dụ: Đối với chiều cao công trình điểm nhấn kiến trúc tại khu vực Công viên Châu Á, UBND thành phố lấy ý kiến tại Công văn số 140/UBND-SXD ngày 08/01/2025 và được Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu đồng ý đối với đề nghị của UBND thành phố tại Công văn số 126/TC-QC ngày 28/3/2025: “Công trình khu Công viên Châu Á tại khu đất số 1 đường Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng; độ cao tối đa 408 (bốn trăm linh tám) mét, trên cốt đất tự nhiên khu vực xây dựng 2,85 mét”.

II.3. Các định hướng tại đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu ven sông Hàn và bờ Đông tỷ lệ 1/2000

a. Điều chỉnh ô phố có ký hiệu VS1-6A (CXHC-1):

+ Điều chỉnh ô phố cây xanh hạn chế có ký hiệu CXHC-1 (54,1ha) thành Khu dịch vụ, du lịch có diện tích 47,7ha; đường giao thông có diện tích 5,9ha và bãi đỗ xe có diện tích 0,5ha; sau khi điều chỉnh sẽ là các ô phố có ký hiệu BDX-2, DVDL-2; DVDL-3, DVDL-4, DVDL-5 có mật độ xây dựng gộp khoảng 25%

⁵ Theo Thuyết minh QHTP 1287 trang 397

Bảng tính toán mật độ xây dựng gộp sau khi điều chỉnh

Chức năng sử dụng của ô phố	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng (ha)
DVDL		54,1	25%	13,8
Khu dịch vụ du lịch	DVDL-1	0,5	60	0,3
Khu dịch vụ du lịch	DVDL-2	1,3	25	0,3
Khu dịch vụ du lịch	DVDL-3	32,4	24	7,7
Khu dịch vụ du lịch	DVDL-4	7,0	40	2,7
Khu dịch vụ du lịch	DVDL-5	6,5	45	2,7
Bãi đỗ xe	BĐX-2	0,5	60	0,1
Đất giao thông	GT	5,9		

+ Điều chỉnh ô đất có ký hiệu BĐX-2 có diện tích 0,5 ha với chức năng bãi đỗ xe thành Khu dịch vụ, du lịch có ký hiệu DVDL-1 có diện tích 0,5 ha ;

+ Điều chỉnh ô đất có ký hiệu DTTG-1 có diện tích 3,8ha với chức năng sử dụng đất là Di tích, tôn giáo thành cây xanh công cộng đô thị có ký hiệu CXCC2-5 cho phù hợp với hiện trạng có diện tích 3,6 ha và phần đường giao thông xung quanh có diện tích 0,2ha.

+ Điều chỉnh kéo dài đường Phan Đăng Lưu ra đến sông Hàn khớp nối với đường Thăng Long để phát huy hiệu quả về giao thông và cảnh quan, có quy mô mặt cắt ngang đường $B = 60,0m = 5,0m + 48,0m + 7,0m$

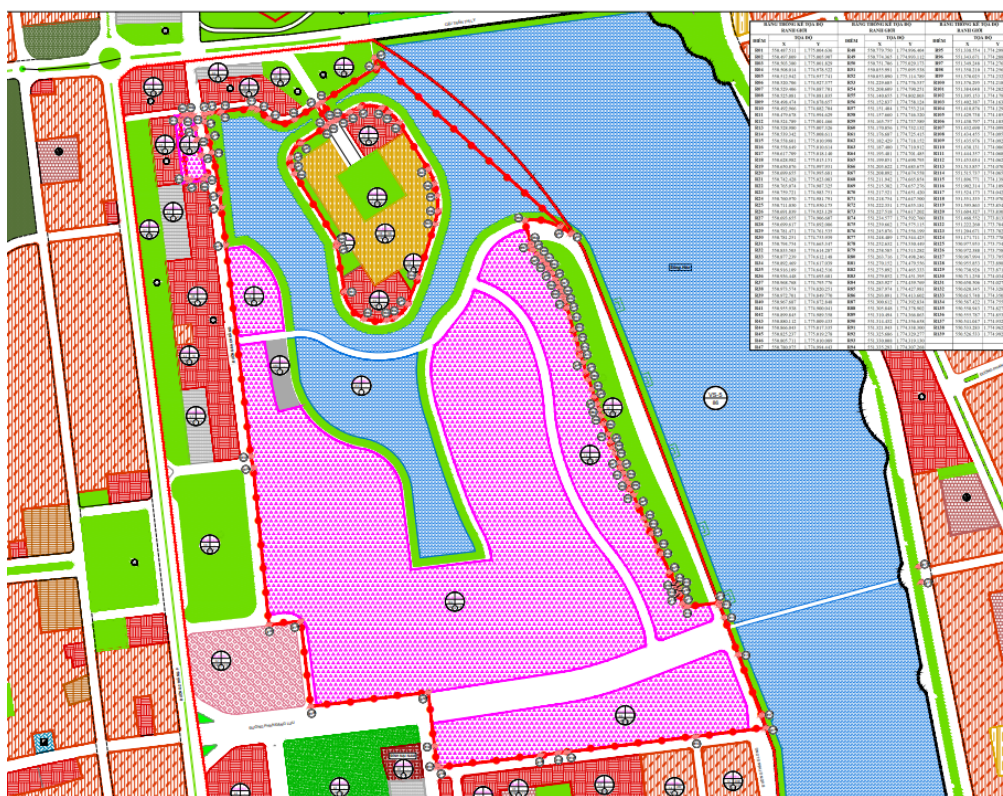
+ Điều chỉnh kết nối giữa tuyến đường phía sau Tượng đài 2 tháng 9 với đường Phan Đăng Lưu có quy mô mặt cắt ngang $B = 21m = 3,0m + 15,0m + 3,0$

+ Điều chỉnh bổ sung cầu đi bộ qua sông Hàn tại khu vực dự án Công viên Châu Á, nối qua đường Chương Dương.

+ Điều chỉnh ô đất có ký hiệu OHT-1 có diện tích 4,2ha với chức năng là nhóm nhà ở hiện trạng và ô đất có ký hiệu DV-11 có diện tích 0,3ha với chức năng Khu dịch vụ thành ô đất có ký hiệu OHT-1 có diện tích 3,6ha với chức năng nhóm nhà ở hiện trạng và ô đất có ký hiệu DV-11 có diện tích 0,9 ha với chức năng Khu dịch vụ (trong đó có 0,3ha Khu dịch vụ đã được phê duyệt và 0,6ha Nhóm nhà ở hiện trạng chuyển thành Khu dịch vụ với mục đích để xây dựng công trình dịch vụ thương mại với chức năng căn hộ du lịch, nhà nghỉ cho các chuyên gia đến làm việc tại công ty và các dịch vụ tiện ích đô thị).



(Khu vực nghiên cứu điều chỉnh cục bộ QHPK 2451 đã phê duyệt)



(Phương án điều chỉnh cục bộ QHPK 2451)

b. Điều chỉnh hệ số sử dụng đất:

Điều chỉnh hệ số sử dụng đất một số ô đất quy hoạch tại Khu chức năng VS1-6A để phù hợp với định hướng theo điều chỉnh cục bộ QHC 359 tại Quyết định số 1888/QĐ-UBND ngày 19/6/2025 “Bổ sung quy định hệ số sử dụng đất trung bình tại khu vực phía Đông đường 2-9 từ cầu Trần Thị Lý đến cầu Tuyên Sơn (khoảng 158 ha)

để làm cơ sở quản lý: hệ số sử dụng đất trung bình tại khu vực không quá 2,5 lần (tương đồng với hệ số sử dụng đất trung bình của các khu vực lân cận)”

- Hệ số sử dụng đất trung bình của khu vực được phê duyệt là 1,7(lần), tương ứng tổng diện tích sàn xây dựng là: 275,0 ha;

- Hệ số sử dụng đất trung bình của khu vực sau khi điều chỉnh cục bộ là 2,5 (lần) theo Quyết định số 1888/QĐ-UBND ngày 19/6/2025, tương ứng tổng diện tích sàn xây dựng là: 401,2 ha (diện tích sàn xây dựng tăng khoảng 126,1ha).

c. Điều chỉnh quy định về điểm nhấn kiến trúc:

Căn cứ theo Quyết định số 1888/QĐ-UBND ngày 19/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2023, tầm nhìn đến năm 2045 (Khu vực Đông Nam Đài tưởng niệm và khu vực hồ Đồng Nghệ). Nội dung điều chỉnh điểm nhấn tại Quy định quản lý theo đồ án phân khu như sau:

Điều chỉnh nội dung tại khoản 2, Điều 8 của Quy định quản lý ban hành kèm theo QĐ2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023: “Đối với công trình kiến trúc cao tầng là điểm nhấn sẽ được áp dụng như trường hợp đặc biệt (một số công trình độ cao có thể lên đến khoảng 250m, hệ số sử dụng đất vượt 13 lần). Chiều cao công trình phải phù hợp với tĩnh không sân bay hoặc được cơ quan thẩm quyền cho phép, phù hợp với đặc điểm từng khu vực, không làm cản trở, che chắn tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan quan trọng như Bán đảo Sơn Trà, danh thắng Ngũ Hành Sơn,...” thành “Đối với công trình kiến trúc cao tầng là điểm nhấn sẽ được áp dụng như trường hợp đặc biệt (một số công trình độ cao có thể lên đến khoảng 250m, hệ số sử dụng đất vượt 13 lần). Cho phép công trình điểm nhấn tại khu vực phía Đông Nam đài Tưởng niệm vượt 250 m để phát triển điểm nhấn kiến trúc mang tính biểu tượng của Thành phố, có đặc trưng riêng, độc đáo để định hướng không gian và nhận biết cho từng khu vực đô thị. Chiều cao công trình phải phù hợp với tĩnh không sân bay hoặc được cơ quan thẩm quyền cho phép, phù hợp với đặc điểm từng khu vực, không làm cản trở, che chắn tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan quan trọng như Bán đảo Sơn Trà, danh thắng Ngũ Hành Sơn,...”

Đối với chiều cao công trình điểm nhấn kiến trúc tại khu vực Công viên Châu Á, UBND thành phố đã lấy ý kiến Cục Tác chiến tại Công văn số 140/UBND-SXD ngày 08/01/2025 và được Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu đồng ý đối với đề nghị của UBND thành phố tại Công văn số 126/TC-QC ngày 28/3/2025: “Công trình khu Công viên Châu Á tại khu đất số 1 đường Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng; độ cao tối đa 408m (bốn trăm linh tám) mét, trên cốt đất tự nhiên khu vực xây dựng 2,85 mét”.

CHƯƠNG III. LỰA CHỌN CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

III.1. Quy mô dân số:

- Phân khu VS1 có tổng dân số quy đổi là 21.850 người, phân bổ về các khu dịch vụ, dịch vụ du lịch (146,9 ha) và 10% đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (666,6ha). Tổng diện tích phân bổ dân số quy đổi là 213,5 ha.

Dân số trung bình được xác định là 102,3 người/ ha.

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Ghi chú
DVDL-1	Khu dịch vụ du lịch	0,5	51	Dân số xác định bằng (diện tích x dstb)
DVDL-2	Khu dịch vụ du lịch	1,3	133	
DVDL-3	Khu dịch vụ du lịch	32,4	3.315	
DVDL-4	Khu dịch vụ du lịch	7,0	716	
DVDL-5	Khu dịch vụ du lịch	6,5	665	

- Dân số quy đổi của dự án theo quy hoạch phân khu là 4.880 người.

III.2. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất quy hoạch xây dựng

Mật độ xây dựng gộp toàn khu khoảng 18,01%;

Tầng cao xây dựng tối đa 70 tầng.

III.3. Các chỉ tiêu đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước:

+ Nước sinh hoạt: tiêu chuẩn cấp nước: 170 lít/người/ngày đêm, tỷ lệ dân số được cấp nước: 100%;

+ Nước cho các công trình công cộng, dịch vụ: 3-5l/m² sàn/ngày đêm;

+ Tưới cây: 3l/m²;

+ Rửa đường: 1,5l/m²

+ Thất thoát, rò rỉ: 10% tổng các loại nước trên.

- Cấp điện:

+ Khu thương mại dịch vụ: 20-30W/m².sàn;

+ Chiếu sáng công viên vườn hoa, giao thông, bãi đỗ xe: 1W/m²

- 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:

+ Chất thải rắn sinh hoạt từ TMDV: 0,3 tấn/ha.ngày.

CHƯƠNG IV. CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

IV.1. Nguyên tắc chung

IV.1.1. Các chức năng chính

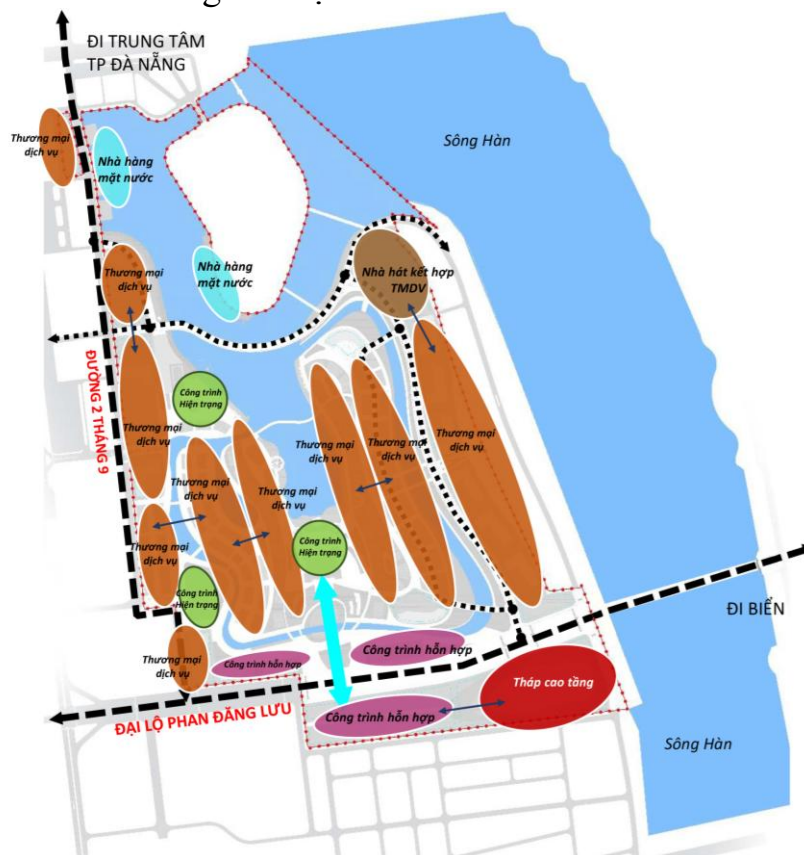
- Khu vực công trình thương mại dịch vụ - hỗn hợp;
- Khu vực công viên vui chơi giải trí;
- Khu vực cây xanh cảnh quan, không gian mở, mặt nước.

IV.1.2. Ý tưởng hình thành phương án

Ý tưởng hình thành phương án Khu thương mại dịch vụ kết hợp công viên vui chơi giải trí (Danang Downtown) bao gồm:

- Hệ thống kênh đào trong dự án không chỉ đóng vai trò đưa mặt nước cảnh quan len lỏi vào các khu vực chức năng mà còn tạo nên một môi trường hài hòa và thẩm mỹ. Các kênh đào này được thiết kế để điều tiết lượng nước tại các khu vực khác nhau, phù hợp với mục đích sử dụng cụ thể của từng khu vực. Vị trí các nút giao quan trọng được xác định thông qua mặt bằng tổng thể dự án, đảm bảo hiệu quả tối ưu trong việc quản lý và phân phối nước.

- Sự kết nối giữa các khu chức năng được thiết lập từ các nút giao chính này, tạo nên một mạng lưới liên thông và thuận tiện cho việc di chuyển và sử dụng. Các khu vực chức năng được phân chia rõ ràng, tạo nên một sự kết nối đồng bộ và nhất quán cho toàn bộ dự án. Mỗi khu vực đều có vai trò và chức năng riêng, góp phần vào sự phát triển tổng thể và bền vững của dự án.



Sơ đồ 4. Sơ đồ ý tưởng cấu trúc khu điều chỉnh quy hoạch

IV.2. Giải pháp phân bố sử dụng đất

- Tổ chức không gian tổng thể toàn khu vực tuân thủ định hướng phát triển không gian theo Quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông tỷ lệ 1/2000 được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023. Quy mô và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch của các ô đất phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.
- Tuân thủ các chỉ tiêu khống chế (quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất, ...) được xác lập của các ô đất; các yêu cầu, giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, các quy định theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành đối với các công trình liên quan.
- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể toàn khu vực lập quy hoạch đến từng không gian các khu chức năng, các ô đất cụ thể thuộc khu vực lập quy hoạch; Hình thức kiến trúc hiện đại, có bản sắc, tạo nét đặc trưng theo chức năng sử dụng; Cảnh quan khu quy hoạch phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên; đảm bảo hành lang an toàn bảo vệ nguồn nước theo quy định.
- Đảm bảo an sinh xã hội, an ninh quốc phòng và phát triển bền vững, bảo vệ môi trường và tôn tạo cảnh quan tự nhiên, hạn chế các tác động làm thay đổi môi trường tự nhiên; bảo tồn các di tích văn hóa, lịch sử và nét đặc trưng tại khu vực lập quy hoạch. Đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ theo quy định hiện hành.

IV.3. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

IV.3.1.1. Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	THÀNH PHẦN SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (M²)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT CÔNG TRÌNH	249.126,55	32,39
1	CÔNG TRÌNH HỖN HỢP	77.823,01	
2	CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	158.878,86	
3	CÔNG VIÊN VUI CHƠI GIẢI TRÍ	12.424,68	
II	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH, ĐẤT GIAO THÔNG, QUẢNG TRƯỜNG	286.872,26	37,29
III	ĐẤT BÃI XE	3.839,61	0,50
IV	MẶT NƯỚC	228.351,70	29,68
V	ĐẬP NGĂN NƯỚC	1.072,34	0,14
TỔNG CỘNG		769.262,46	100,00

IV.3.1.2. Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất với Quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt:

STT	THÀNH PHẦN SỬ DỤNG ĐẤT	ĐÃ PHÊ DUYỆT THEO SỐ 2342&3883/QĐ-UBND		QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH	
		DIỆN TÍCH (M²)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (M²)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT CÔNG TRÌNH	138.545	17,86	249.126,55	32,39
1	CÔNG TRÌNH HỖN HỢP	6.429		77.823,01	
2	CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	79.300		158.878,86	
3	CÔNG TRÌNH KHÁCH SẠN	16.046			
4	CÔNG VIÊN VUI CHƠI GIẢI TRÍ	36.770		12.424,68	
II	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH, ĐẤT GIAO THÔNG, QUẢNG TRƯỜNG	361.955	46,65	286.872,26	37,29
III	ĐẤT BÃI XE	65.122	8,35	3.839,61	0,50
IV	ĐẤT HẬU CẦN VÀ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	2.106	0,27		0,00
V	MẶT NƯỚC	204.963	26,42	228.351,70	29,68
VI	ĐẬP NGẮN NƯỚC	1.072	0,14	1.072,34	0,14
VII	LỐI ĐI BỘ TẠO CẢNH QUAN	2.068	0,27		
TỔNG CỘNG		775.831	100,00	769.262,46	100,00

xe ô tô, Khu công trình thương mại dịch vụ, hỗn hợp: 1.166.360,50m² sàn sử dụng cần 349.436,90m² đậu xe ô tô).

IV.4. Chỉ giới xây dựng công trình trên các trục đường trong khu vực lập quy hoạch

Áp dụng theo đúng Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và quy định quản lý kiến trúc kèm theo Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, tỷ lệ 1/2.000. Cụ thể:

Đối với lô đất TMDV cao tầng, hỗn hợp:

- Khoảng lùi khối đế (<19m):

- + Mặt tiền đường D1 (quy hoạch mới), đường Bạch Đằng và đường Phan Đăng Lưu lùi vào 3m so với ranh giới đất;

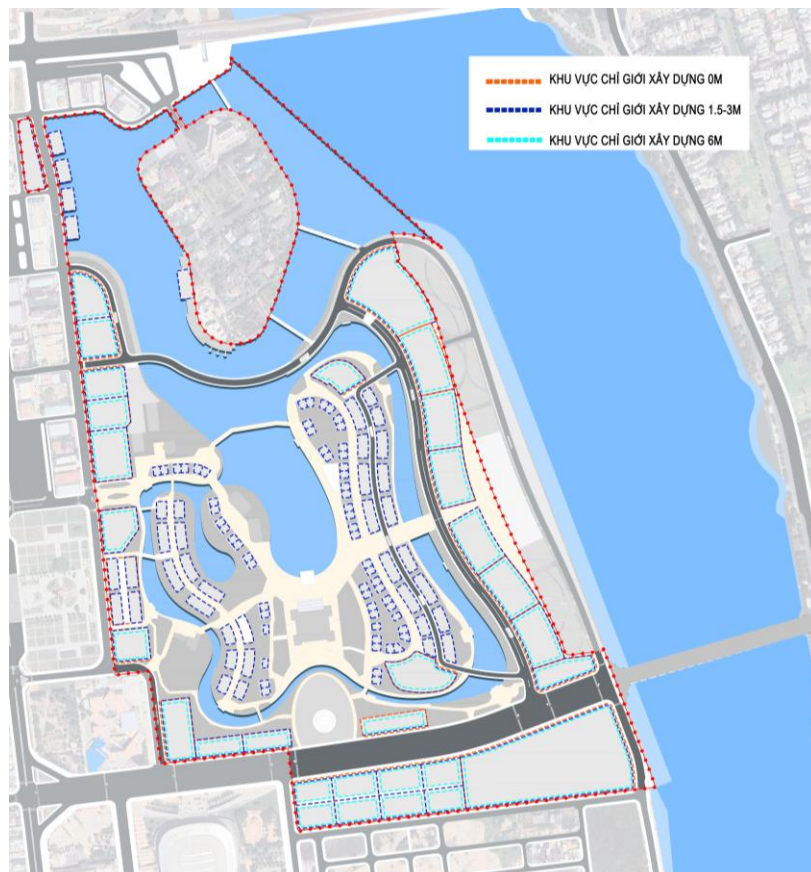
- + Mặt tiền đường quy hoạch nội bộ khoảng lùi trùng với ranh giới đất.

- Khoảng lùi khối tháp (≥19m): Tuân thủ quy định tại bảng 2.7 QCVN 01:2021/BXD;

Đối với lô đất TMDV thấp tầng: Khoảng lùi công trình:

- Khoảng lùi tầng 1: Mặt tiếp giáp với các tuyến đường quy hoạch có bề rộng lòng đường ≤7,5m lùi tối thiểu 1,2m so với chỉ giới đường đỏ; Mặt tiếp giáp với các tuyến đường quy hoạch có bề rộng lòng đường > 7,5m lùi tối thiểu 1,5m so với chỉ giới đường đỏ.

- Khoảng lùi từ tầng 2 trở lên: Tuân thủ quy định tại bảng 2.7 QCVN 01:2021/BXD.



Sơ đồ 6. Sơ đồ quy định khoảng lùi xây dựng

CHƯƠNG V. NGUYÊN TẮC, ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN

V.1. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể

Ý tưởng chủ đạo trong toàn bộ cấu trúc của Khu thương mại dịch vụ kết hợp công viên vui chơi giải trí (Danang Downtown) là việc tạo lập một không gian chủ đạo về giao thông, về cảnh quan, về hoạt động, để hình thành một trục giao thông chính, là điểm nhấn cảnh quan và là trục không gian khung để phát triển hệ giao thông và các không gian khác.



Sơ đồ 7. Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực quy hoạch

Mô hình hoạt động của Khu thương mại dịch vụ kết hợp công viên vui chơi giải trí (Danang Downtown) là mô hình kết hợp giữa các chức năng sử dụng của các hạng mục công trình. Bên cạnh các hạng mục thuộc các khối công trình thương mại dịch vụ

có chức năng riêng biệt, còn có một số hạng mục công trình thuộc công viên vui chơi giải trí.

Bố cục các khu cụ thể như sau:

- Khu quy hoạch là khu phức hợp thương mại dịch vụ kết hợp công viên chủ đề vui chơi giải trí được thiết kế hiện đại. Mặt bằng tổng thể của dự án bao gồm các khu vực chức năng chính như sau:

- + Tháp 70 tầng
- + Nhà hát kết hợp TMDV
- + Khu thương mại dịch vụ
- + Khu công trình hỗn hợp
- + Công trình công viên vui chơi giải trí

- Các tiện ích nổi bật khác bao gồm công viên cây xanh, hệ thống kênh nước cảnh quan, khu trò chơi, bến thuyền du lịch,... để du khách có thể tận hưởng sự trong lành, thoải mái khi lựa chọn tham quan và lưu trú tại khu quy hoạch.

- Với vị trí đắc địa gần sông Hàn thơ mộng cùng với hệ thống giao thông thuận tiện kết nối vào trung tâm thành phố, dự án hứa hẹn sẽ mang lại một môi trường du lịch lý tưởng cho những ai tìm kiếm sự kết hợp hoàn hảo giữa thiên nhiên và tiện nghi hiện đại.

V.1.1. Định hướng kiến trúc cảnh quan

- Khai thác đặc điểm địa hình cảnh quan ven sông Hàn, cùng hệ thống mặt nước tự nhiên để tổ chức không gian, tạo nên hình thái kiến trúc phong phú, đa dạng: Phát triển kiến trúc sinh thái tại các khu thương mại dịch vụ - hỗn hợp; các công trình vui chơi giải trí, khách sạn, nhà hàng,... xây dựng hiện đại;

- Tạo ra các nêm xanh xen kẽ, liên kết các khu thương mại dịch vụ, hỗn hợp với nhau và liên kết với các khu chức năng khác trong khu quy hoạch.

V.1.2. Cấu trúc phân khu

Khu vực điều chỉnh quy hoạch bao gồm 02 phân khu chính:

- Khu hỗn hợp - thương mại dịch vụ: Khu phố thương mại, khu thương mại dịch vụ cao tầng, khu công trình hỗn hợp và tháp cao tầng, nhà hát kết hợp thương mại dịch vụ.

- Khu công viên vui chơi giải trí: Nhà điều hành +kỹ thuật/ Khu trò chơi trong nhà, mái che, khu trò chơi, mặt nước và hạ tầng kỹ thuật.

Đan xen với các phân khu nêu trên là Đường Phan Đăng Lưu và Tuyến đường giao thông kết nối từ đường Phan Đăng Lưu.

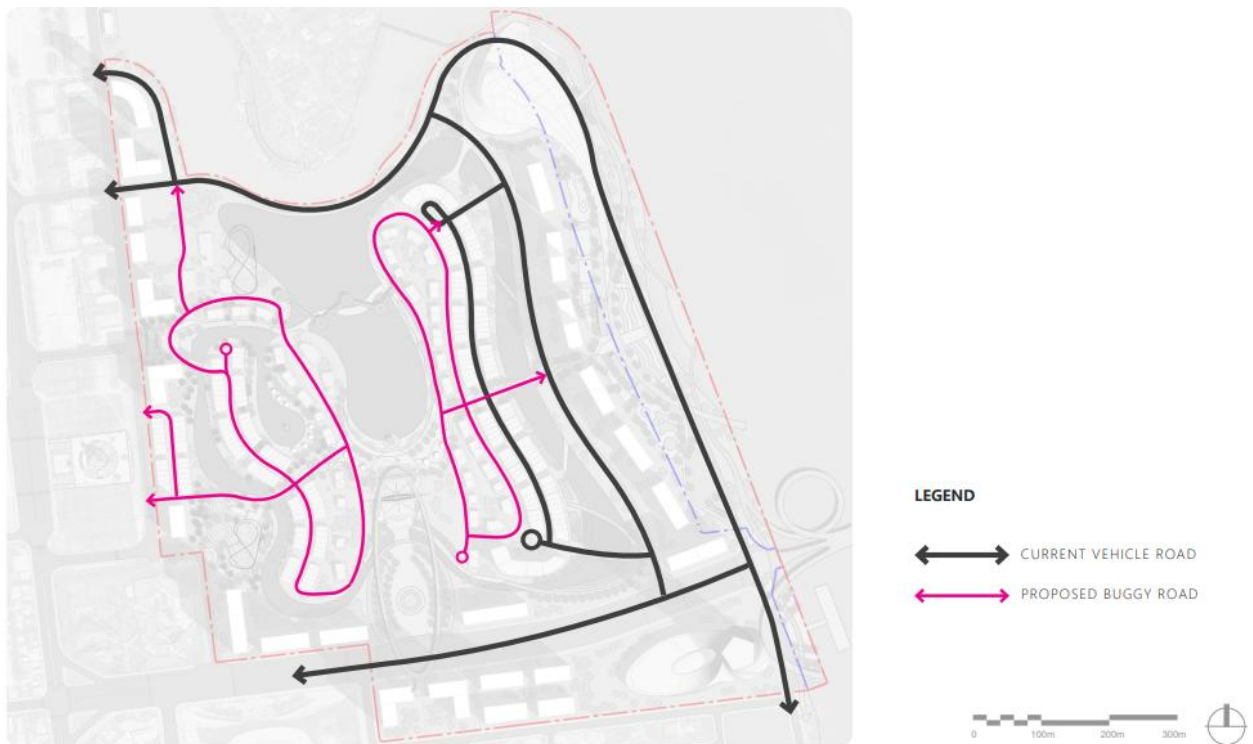
Mỗi phân khu là một tổ hợp cấu trúc chức năng hoàn chỉnh cả về tiếp cận, giao thông, các khối công trình chức năng chính và phụ trợ.

V.1.3. Cấu trúc giao thông

- Hệ thống khung giao thông được phát triển dựa trên hiện trạng và định hướng quy hoạch phân khu. Các công trình đã xây dựng được đánh dấu và phân tích kỹ để khung giao thông không ảnh hưởng vào các công trình này.

- Trục giao thông chính xuyên suốt khu vực định hướng đầu nối từ đường Phan Đăng Lưu ở phía Nam và đường Bạch Đằng ở phía Tây khu quy hoạch.

- Hệ thống giao thông chính được đầu nối phù hợp với các đường giao thông xung quanh, đảm bảo tính thống nhất.



Sơ đồ 8. Sơ đồ cấu trúc giao thông

V.1.4. Tổ chức phân khu chức năng các khu chức năng, ô quy hoạch

Trên cơ sở mạng lưới giao thông và cấu trúc dịch vụ, cây xanh, tổ chức phân thành các khu chức năng và ô quy hoạch nhằm cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất đảm bảo tuân thủ định hướng của đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu và phù hợp với quy chuẩn xây dựng.

V.2. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

V.2.1. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng

Trên cơ sở cơ cấu quy hoạch, tổng mặt bằng bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu chức năng như sau:

V.2.1.1. Khu thương mại dịch vụ thấp tầng:

Công trình thương mại dịch vụ thấp tầng được phân bổ thành những dãy phố nằm ở khu vực trung tâm của khu quy hoạch nhằm tận dụng tối đa lợi thế về cảnh quan tự nhiên, bố trí các tiện ích: Khu phố thương mại, Khu phố thương mại ven sông, nhà hát kết hợp TMDV... đem lại tiện nghi cao cấp để phục vụ người dân cũng như khách du lịch đến tham quan.

Các không gian liên hoàn này nhằm mục đích phục vụ đa chức năng bao gồm chuỗi mua sắm, dịch vụ ẩm thực và dịch vụ vui chơi giải trí, phục vụ tiện lợi cho khách du lịch của khu dự án cũng như khách du lịch vắng lai.

Công trình được thiết kế có chiều cao và mật độ xây dựng phù hợp với tính chất sử dụng, đặc điểm của công trình.



Khu phố thương mại ven sông



Khu phố thương mại



Nhà hát kết hợp TMDV

V.2.1.2. Khu thương mại dịch vụ:

Khu thương mại dịch vụ cao tầng được phân bổ thành những cụm lớn nằm ở phía Đông và phía Tây khu quy hoạch nhằm tận dụng tối đa lợi thế về giao thông kết nối. Các tòa nhà được trang bị đầy đủ các tiện ích hiện đại như hồ bơi, phòng gym, khu vui chơi trẻ em và khu thương mại. Các tiện ích này không chỉ đáp ứng nhu cầu sinh hoạt hàng ngày mà còn mang lại những trải nghiệm sống đẳng cấp cho du khách lưu trú.

Hình thái kiến trúc:

- Thiết kế hiện đại và sáng tạo: Công trình được thiết kế với các đường nét uốn lượn mềm mại, tạo nên một hình thái kiến trúc độc đáo và thu hút. Sự kết hợp giữa các vật liệu hiện đại như kính và kim loại không chỉ mang lại vẻ đẹp thẩm mỹ mà còn đảm bảo tính bền vững và an toàn.

- Ánh sáng và không gian mở: Hệ thống ánh sáng được bố trí hợp lý, kết hợp với các cửa sổ lớn, giúp tận dụng tối đa ánh sáng tự nhiên và tạo cảm giác thoáng đãng. Điều này không chỉ giúp tiết kiệm năng lượng mà còn mang lại cảm giác thoải mái và dễ chịu cho cư dân.

Bố cục kiến trúc:

- Vị trí đắc địa: Tòa nhà nằm cạnh sông Hàn, tạo nên một không gian sống lý tưởng với tầm nhìn tuyệt đẹp. Vị trí này không chỉ mang lại giá trị thẩm mỹ mà còn tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động giải trí và thư giãn.

- Không gian xanh: Xung quanh tòa nhà được bố trí nhiều cây xanh và khu vực công viên, tạo nên một môi trường sống trong lành và gần gũi với thiên nhiên. Các khu vực cây xanh được thiết kế hài hòa, giúp cư dân có thể tận hưởng không khí trong lành và thư giãn sau những giờ làm việc căng thẳng.

Tổng thể không gian: Công trình mang lại tổng thể không gian hài hòa giữa thiên nhiên và tiện nghi hiện đại. Sự kết hợp giữa các yếu tố kiến trúc sáng tạo, vị trí đắc địa và các tiện ích nội khu đẳng cấp tạo nên một môi trường sống lý tưởng cho những ai tìm kiếm sự kết hợp hoàn hảo giữa cuộc sống hiện đại và thiên nhiên.



Khu thương mại dịch vụ cao tầng

V.2.1.3. Khu hỗn hợp – Tháp cao tầng:

Công trình hỗn hợp và tháp 70 tầng chủ yếu được phân bổ thành những cụm lớn nằm ở dọc theo trục đường Phan Đăng Lưu ở phía Nam khu quy hoạch. Là biểu tượng của sự phát triển và hiện đại. Cung cấp các chức năng chính:

- Khu căn hộ cao cấp: Các căn hộ sang trọng với thiết kế hiện đại, tiện nghi, và tầm nhìn tuyệt đẹp ra thành phố và biển, mang lại trải nghiệm sống đẳng cấp cho cư dân.

- Khách sạn 5 sao: Khách sạn cao cấp với các phòng nghỉ sang trọng, dịch vụ chuyên nghiệp và tiện ích đẳng cấp như spa, nhà hàng, và phòng hội nghị, đáp ứng nhu cầu của du khách quốc tế và trong nước.

- Trung tâm thương mại: Khu mua sắm với các cửa hàng thời trang, mỹ phẩm, đồ gia dụng, và các thương hiệu nổi tiếng, mang lại trải nghiệm mua sắm phong phú cho cư dân và du khách.

- Nhà hàng và quán bar: Các nhà hàng và quán bar sang trọng, phục vụ ẩm thực đa dạng từ địa phương đến quốc tế, tạo nên không gian thưởng thức ẩm thực và giải trí lý tưởng.

- Văn phòng hạng A: Các văn phòng hiện đại với thiết kế thông minh, tiện nghi và dịch vụ chuyên nghiệp, tạo điều kiện làm việc tốt nhất cho các doanh nghiệp.

- Đài quan sát: Đài quan sát trên tầng cao nhất, cho phép cư dân và du khách ngắm nhìn toàn cảnh thành phố từ trên cao, mang lại trải nghiệm thú vị và độc đáo.

- Khu vui chơi giải trí: Các khu vui chơi giải trí như rạp chiếu phim, trung tâm trò chơi điện tử, và khu vui chơi trẻ em, đáp ứng nhu cầu giải trí của mọi lứa tuổi.

- Phòng gym và spa: Phòng gym hiện đại với các thiết bị tập luyện tiên tiến và khu spa thư giãn, giúp cư dân và du khách duy trì sức khỏe và thể hình tốt.

- Hồ bơi: Hồ bơi ngoài trời và trong nhà với thiết kế hiện đại, là nơi lý tưởng để thư giãn và tận hưởng những ngày nắng đẹp.

- Khu hội nghị và sự kiện: Các phòng hội nghị và sự kiện với trang thiết bị hiện đại, là nơi lý tưởng để tổ chức các hội thảo, triển lãm và sự kiện đặc biệt.

Hình thái kiến trúc:

- Tòa nhà 70 tầng nổi bật với thiết kế hiện đại và độc đáo, tạo nên một điểm nhấn ấn tượng trong tổng thể không gian cây xanh và mặt nước xung quanh.

- Cấu trúc cong mềm mại: Tòa nhà có mặt tiền cong mềm mại, tạo nên vẻ đẹp thẩm mỹ và sự hài hòa với cảnh quan xung quanh.

- Đài quan sát: Tầng trên cùng của tòa nhà có đài quan sát, cho phép cư dân và du khách ngắm nhìn toàn cảnh khu vực từ trên cao.

Bố cục kiến trúc:

- Khu vực cây xanh: Xung quanh tòa nhà là các khu vực cây xanh rộng lớn, với các khu vườn được thiết kế tỉ mỉ, mang lại không gian sống trong lành và gần gũi với thiên nhiên.

- Mặt nước: Tòa nhà nằm cạnh một hồ nước lớn, tạo nên cảnh quan thơ mộng và giúp điều hòa không khí. Các lối đi bộ và khu vực giải trí ven hồ mang lại không gian thư giãn lý tưởng cho cư dân.

Tổng thể không gian: Thiết kế và bố cục của tòa nhà 70 tầng mang lại một không gian sống và làm việc lý tưởng, kết hợp giữa sự hiện đại và thiên nhiên. Sự hài hòa giữa các yếu tố kiến trúc và cảnh quan xung quanh tạo nên một môi trường sống đẳng cấp và thân thiện với môi trường. Tòa tháp 70 tầng không chỉ là biểu tượng kiến trúc mà còn là điểm đến lý tưởng cho cư dân và du khách.



Công trình hỗn hợp và tòa tháp 70 tầng

V.2.1.4. Khu công viên vui chơi giải trí:

Các công trình hiện hữu trong khu vực công viên Châu Á như:

- Khu trò chơi: bao gồm hạng mục: Tàu lượn siêu tốc, quầy thức ăn nhanh, nhà BOH,...

- Trò chơi mạo hiểm SLC-689
- Nhà điều hành + Kỹ thuật/ Khu trò chơi trong nhà
- Trạm điện, nhà vệ sinh công cộng.
- Mái che

Duy tu, bảo trì bảo dưỡng đối với các hạng mục công trình đang hoạt động trong khu vực công viên. Áp dụng các giải pháp:

- Kiểm tra định kỳ: Thực hiện kiểm tra định kỳ các thiết bị trò chơi để phát hiện sớm các vấn đề và ngăn ngừa hỏng hóc nghiêm trọng.
- Vệ sinh thường xuyên: Vệ sinh các thiết bị trò chơi thường xuyên để loại bỏ bụi bẩn, dầu mỡ và các chất gây hại khác. Điều này giúp duy trì hiệu suất hoạt động và kéo dài tuổi thọ của thiết bị.
- Sử dụng đúng loại dầu bôi trơn và bôi trơn định kỳ các bộ phận chuyển động như máng trượt, bập bênh và nhà bóng liên hoàn. Việc này giúp giảm ma sát và mài mòn, đảm bảo hoạt động trơn tru của thiết bị.
- Sử dụng linh kiện chính hãng: Thay thế các linh kiện hỏng bằng linh kiện chính hãng để đảm bảo chất lượng và độ bền của thiết bị.



Công trình hiện hữu trong công viên

V.2.2. Các tuyến đường chính, quan trọng

Tuyến trục: Là không gian các trục giao thông có chức năng đóng góp vào bộ mặt khu vực dự án.

- Tuyến Đường Phan Đăng Lưu: tuyến kết nối ở phía Nam khu vực lập quy hoạch.

- Đường Bạch Đằng: tuyến tiếp giáp phía Tây ranh giới lập quy hoạch.

- Đường Thăng Long: Một đoạn tuyến đi qua phía Đông Nam khu vực lập quy hoạch.

- Đường quy hoạch D1: Điểm đầu nối với đường Phan Đăng Lưu ở phía Nam, sau đó đi về phía Bắc giao với đường quy hoạch N1.

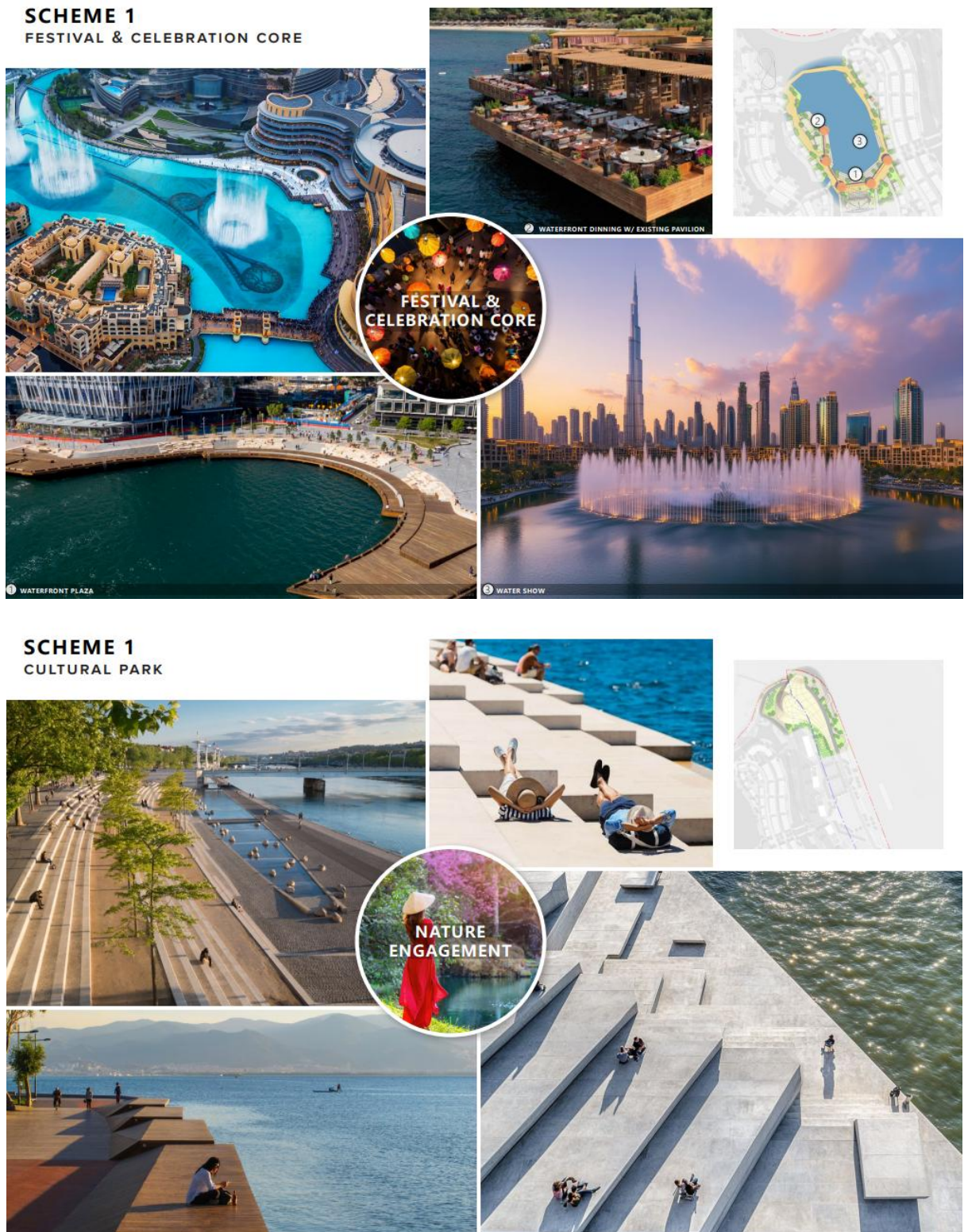
- Đường quy hoạch N1: Tuyến kết nối với đường Bạch Đằng ở phía Bắc đi xuyên qua khu vực hồ cảnh quan đến giao với đường sông ngoài dự án.

- Hè và đường đi bộ: các trục đường chính có kích thước vỉa hè từ 3 – 7m. Đường đi bộ (nếu có) phải có chiều rộng tối thiểu 3 m;

Tổ chức các vườn hoa hai bên đường kết hợp với cây xanh bóng mát tạo nên một tuyến giao thông thân thiện và hấp dẫn. Giao thông nội bộ bao gồm các tuyến đường cho xe buggy và đường dạo trong các khu chức năng được kết hợp với các tuyến cây xanh, nối kết với không gian công cộng đảm bảo sự kết nối liên hoàn và đem lại giá trị cảnh quan cho khu vực.

V.2.3. Các khu vực trọng tâm và điểm nhấn

- Hệ thống liên hoàn quảng trường, dải cây xanh, vườn hoa, công viên cây xanh và công viên ven hồ sẽ tăng cường nối kết không gian giữa khu vực xây dựng đô thị với vùng mặt nước tự nhiên. Các quảng trường nước (waterfront) sẽ là điểm kết nối quan trọng và là điểm giao lưu của cộng đồng dân cư và khách du lịch.



Minh họa không gian tổ chức sự kiện, lễ hội

- Công trình kiến trúc điểm nhấn phải thực hiện đầy đủ quy trình lấy ý kiến cộng đồng, thông qua hội đồng kiến trúc thành phố và thỏa thuận với các cơ quan có liên quan trước khi phê duyệt quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, kiến trúc, xây dựng.



Công trình biểu tượng 70 tầng

V.2.4. Khu vực không gian mở, không gian xanh, không gian mặt nước

Hệ thống không gian mở là sự kết hợp giữa hệ thống mặt nước, cây xanh công cộng ven mặt nước, quảng trường, không gian đường phố và các không gian cây xanh sân chơi công cộng trong các nhóm công trình.

Giải pháp thiết kế:

- Hệ thống mặt nước: Tạo cơ hội tiếp cận tối đa cho cộng đồng với không gian mặt nước thông qua các tuyến đường giao thông chính hướng ra mặt nước. Tổ chức các tuyến đường đi bộ và đường khu vực đi ven mặt nước, hệ thống quảng trường... Với các mặt nước bên trong đô thị, thiết lập không gian dành cho các hoạt động cộng đồng, các hoạt động sinh hoạt văn hóa của toàn khu.





Sơ đồ phân tích hệ thống không gian mở, mặt nước

- Các quảng trường, vườn hoa – cây xanh được quy hoạch tại các vị trí có tính chất hội tụ giao lưu, thuận lợi về cảnh quan và giao thông. Quan tâm đến việc tạo điểm nhìn đẹp tại các quảng trường để đón các hướng nhìn từ phía biển và các trục đường chính.

- Các mảng xanh công cộng trong công viên được trồng kết hợp các thảm cỏ cây xanh và thảm hoa theo dạng trang trí tạo cảnh quan hấp dẫn cho không gian sử dụng. Các khu vực ven sông, ven hồ nên dùng các loại cây xanh tạo cảm giác tự nhiên, ít phải chăm sóc.

- Không gian dọc theo các trục đường: Dọc theo những trục đường chính, đặc biệt là những tuyến giao thông đi bộ, đi xe đạp, cần có giải pháp trồng cây xanh bóng mát có thể là cây có tán lớn hoặc tại các vị trí phù hợp, nên tổ chức các điểm dừng chân dọc đường và phủ bóng mát bằng các loại cây leo có hoa.

- Không gian mở theo mặt nước lập theo chủ đề: khu vực quảng trường ven hồ, khu bến thuyền,... tại từng đoạn tạo sự hấp dẫn.

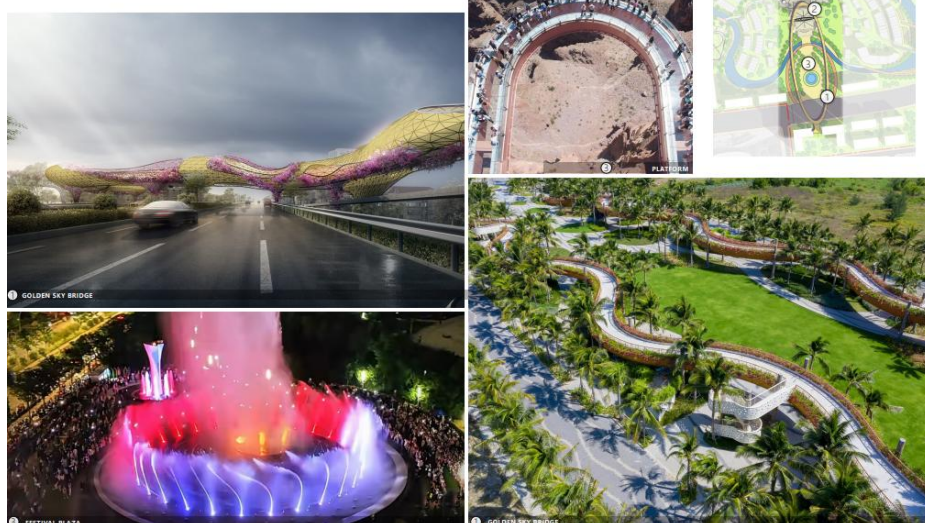
SCHEME 2
WATER BAY



SCHEME 2
WOOD VILLAGE



SCHEME 2
METAL PLAZA



Minh họa không gian mở, mặt nước

CHƯƠNG VI. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

VI.1. Các nguyên tắc

Đánh giá đặc trưng về môi trường và cảnh quan kiến trúc: Khu vực nghiên cứu có lợi thế về môi trường cảnh quan sinh thái của khu vực cây xanh, mặt nước, cụ thể:

- Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.

- Quy mô công trình, mật độ xây dựng, tầng cao đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Chiều cao công trình và các tầng nhà phải đảm bảo hài hòa, tính thống nhất với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

- Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngã phố chính tuân thủ trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã xác lập, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường đối với các ngã phố chính.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

- Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào, ...) không vượt quá chỉ giới đường đỏ, phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về độ vươn ra với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích nghiên cứu xây dựng độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc công trình bằng nhau.

- Vật liệu lát vỉa hè, bó vỉa sử dụng vật liệu tự nhiên, kết cấu bền vững đảm bảo sử dụng lâu dài; Vỉa hè đảm bảo quy chuẩn, khuyến khích mở rộng, có thiết kế cho người tàn tật theo tiêu chuẩn.

- Chiếu sáng khu quy hoạch sử dụng đèn LED ánh sáng vàng.

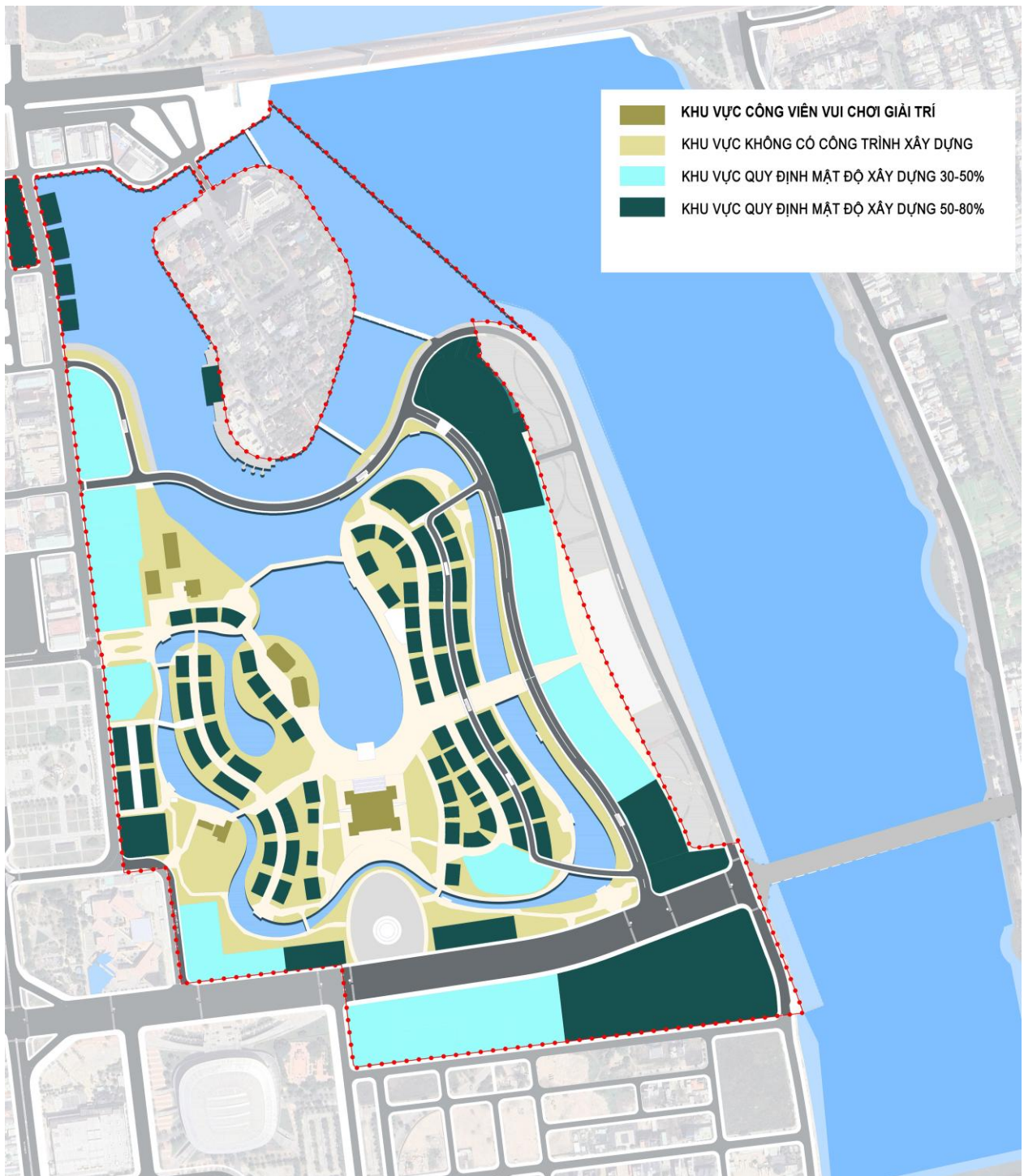
- Trạm sạc điện dành cho các phương tiện sử dụng điện được bố trí tại các bãi đỗ xe.

- Bố trí nhà vệ sinh công cộng tại bãi đỗ xe và các công viên cây xanh.

- Cổng ra vào, biển hiệu quảng cáo phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích nghiên cứu xây dựng đảm bảo tính thống nhất bằng nhau.

VI.2. Quy định về mật độ xây dựng công trình

Mật độ xây dựng gộp tối đa toàn khu là 18,01% (tính tổng diện tích dự án)

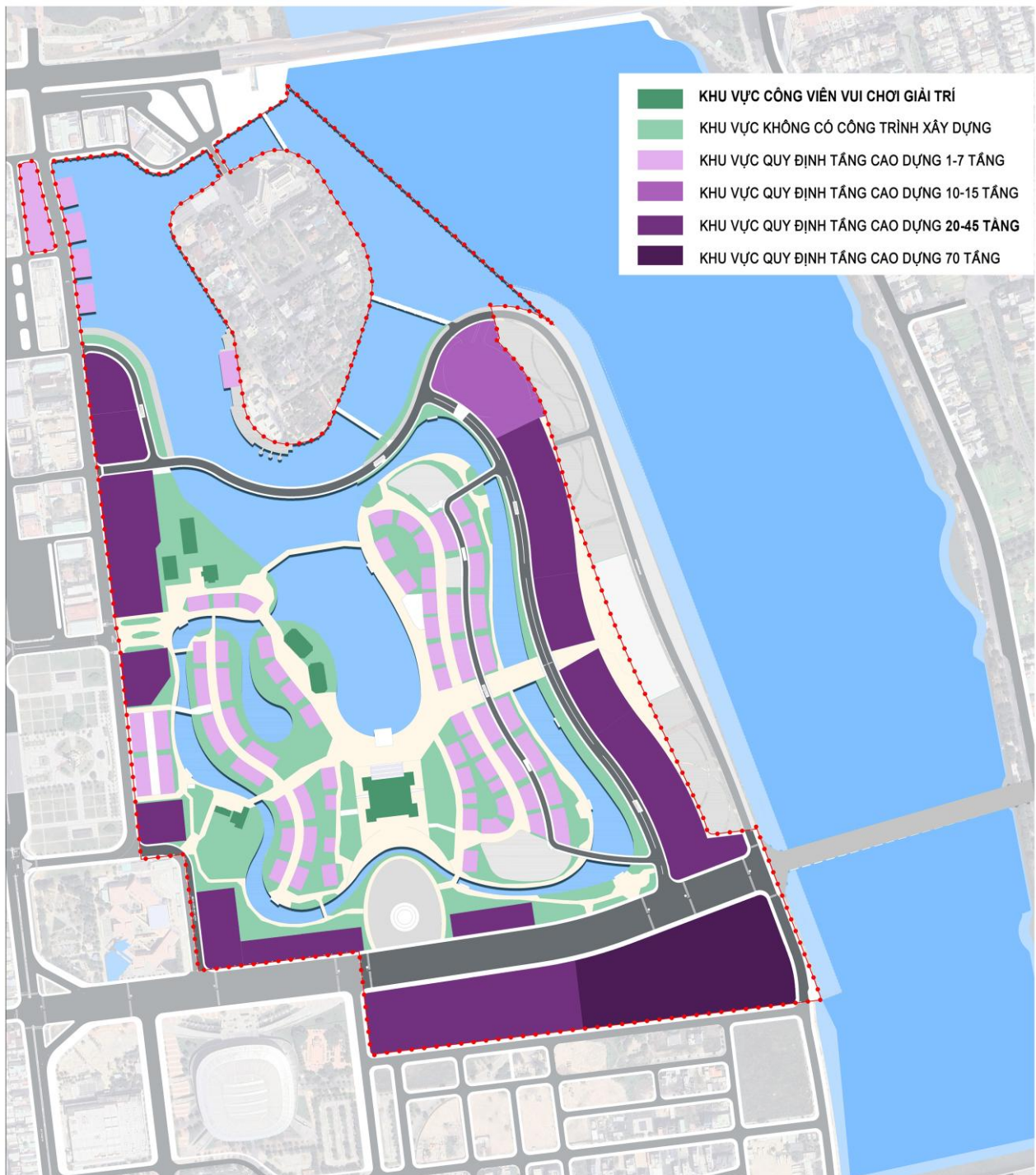


Sơ đồ 9. Sơ đồ quy định mật độ xây dựng

- Khu công trình thương mại dịch vụ thấp tầng: Mật độ xây dựng tối đa từ 50%-80% tại các lô đất xây dựng công trình: nhà hát kết hợp TMDV, phố thương mại (shophouse), phố thương mại ven sông Hàn (villa), nhà hàng mặt nước;
- Khu công trình thương mại dịch vụ: Mật độ xây dựng tối đa từ 30%-80%;
- Khu công trình nhà hát kết hợp TMDV: Mật độ xây dựng tối đa từ 50%-80%;

- Khu công trình hỗn hợp: Mật độ xây dựng tối đa từ 40%-75% tại các lô đất xây dựng công trình: tháp 70 tầng, công trình đa chức năng (thương mại, khách sạn, căn hộ du lịch, văn phòng);
- Công trình hiện hữu: Diện tích xây dựng công trình thực hiện theo QHCT được duyệt theo các Quyết định số 2342/QĐ-UBND và Quyết định số 3883/QĐ-UBND.
- Các loại đất khác như: đất cây xanh cảnh quan, mặt nước, bãi xe... không quy định mật độ xây dựng (không xây dựng công trình).

VI.3. Quy định về tầng cao xây dựng công trình



Sơ đồ 10. Sơ đồ quy định tầng cao xây dựng

- Công trình kiến trúc điểm nhấn: Tầng cao xây dựng 70 tầng. “Đối với công trình kiến trúc cao tầng là điểm nhấn sẽ được áp dụng như trường hợp đặc biệt (một số công trình độ cao có thể lên đến khoảng 250m, hệ số sử dụng đất vượt 13 lần). **Cho phép công trình điểm nhấn tại khu vực phía Đông Nam dài Tổng niệm vượt 250 m để phát triển điểm nhấn kiến trúc mang tính biểu tượng của Thành phố, có đặc trưng riêng, độc đáo để định hướng không gian và nhận biết cho từng khu vực đô thị.** Chiều cao công trình phải phù hợp với tình không sân bay hoặc được cơ quan thẩm quyền cho phép, phù hợp với đặc điểm từng khu vực, không làm cản trở, che chắn tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan quan trọng như Bán đảo Sơn Trà, danh thắng Ngũ Hành Sơn...”

- Khu công trình thương mại dịch vụ thấp tầng: Tầng cao xây dựng tối đa từ 3-7 tầng tại các lô đất xây dựng công trình: nhà hát kết hợp TMDV, phố thương mại (shophouse), phố thương mại ven sông Hàn (villa), nhà hàng mặt nước;

- Khu công trình thương mại dịch vụ: Tầng cao xây dựng tối đa từ 5-45 tầng;

- Khu công trình nhà hát kết hợp TMDV: Tầng cao xây dựng tối đa 10 tầng;

- Khu công trình hỗn hợp: Tầng cao xây dựng tối đa từ 20-45 tầng tại các lô đất xây dựng công trình công trình đa chức năng (thương mại, khách sạn, căn hộ du lịch, văn phòng);

- Công trình hiện hữu: Tầng cao xây dựng công trình thực hiện theo QHCT được duyệt theo các Quyết định số 2342/QĐ-UBND và Quyết định số 3883/QĐ-UBND.

- Các loại đất khác như: đất cây xanh cảnh quan, mặt nước, bãi xe... không quy định mật độ xây dựng (không xây dựng công trình).

VI.4. Quy hoạch không gian ngầm

- Quy hoạch không gian ngầm bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng. Các khu vực chức năng trong Khu điều chỉnh quy hoạch đều có thể xây dựng ngầm với điều kiện đảm bảo các quy định về an toàn, hệ số sử dụng đất và được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch cấp dưới hoặc quy hoạch chuyên ngành. Việc bố trí không gian và bảo đảm an toàn không gian ngầm phải tuân thủ các quy định của các quy chuẩn hiện hành có liên quan;

- Không gian công trình công cộng ngầm có tổng diện tích khoảng 188.896,04m², được bố trí tại các lô đất thương mại dịch vụ và hỗn hợp. Số tầng hầm từ 2-4 tầng. Việc xác định quy mô không gian ngầm sẽ được tính toán trong từng công trình phù hợp với chức năng và Quy chuẩn hiện hành. Việc xây dựng công trình ngầm cần phải tuân theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/10/2010 của Chính phủ Về quản lý không gian ngầm xây dựng và được xác định cụ thể tại giai đoạn quy hoạch chi tiết;

- Không gian công trình công cộng ngầm được bố trí tại các lô đất thương mại dịch vụ và hỗn hợp (Xem chi tiết tại bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm)

CHƯƠNG VII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

VII.1. Quy hoạch giao thông

VII.1.1. Cơ sở và nguyên tắc thiết kế:

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: QCVN-07:2023/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ: QCVN 41:2024/BGTVT;
- Đường đô thị - yêu cầu thiết kế : TCVN 13592:2022;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;
- Quy hoạch tỷ lệ 1/2000 phân khu đô ven sông Hàn và Bờ Đông được UBND phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023;
- Bản đồ đo đạc địa hình khu vực thiết kế tỷ lệ 1/500;
- Các quy hoạch, dự án có liên quan đến khu vực nghiên cứu.

VII.1.2. Nguyên tắc thiết kế:

- Mạng lưới đường giao thông tuân thủ định hướng trong đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.
- Các tiêu chuẩn kỹ thuật các tuyến đường tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- Khớp nối và cập nhật các Dự án đang triển khai đã có pháp lý;
- Hệ thống giao thông khu vực phải đáp ứng nhu cầu đi lại của các phương tiện giao thông, đảm bảo khả năng liên hệ nhanh chóng và an toàn giữa các khu chức năng trong khu quy hoạch với các tuyến đường quy hoạch xung quanh khu đất;
- Hệ thống các công trình phục vụ giao thông trong khu vực phải đáp ứng nhu cầu phát triển, đảm bảo thuận tiện cho các đối tượng tham gia giao thông; phải đáp ứng các yêu cầu nêu trong Quy chuẩn xây dựng công trình để đảm bảo người tàn tật tiếp cận sử dụng;
- Vị trí các điểm đầu nối từ các đường nội bộ ra các tuyến đường xung quanh phải đảm bảo không gây ảnh hưởng nhiều đến dòng giao thông trên các tuyến đường này;
- Trong khu vực quy hoạch, mạng lưới giao thông được thiết kế đến cấp hạng đường nội bộ.

VII.1.3. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

❖ Chỉ giới đường đỏ:

- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng công cộng.

❖ **Chỉ giới xây dựng:**

- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất. Việc xây dựng các công trình phải tuân thủ chỉ giới xây dựng trong đồ án này (bản vẽ quy hoạch giao thông; chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng) và các quy định khác có liên quan.

❖ **Khoảng lùi:**

- Khoảng lùi là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

VII.1.4. Cao độ thiết kế và tọa độ thiết kế:

- Cao độ thiết kế mặt đường phụ thuộc vào cao độ san nền tại từng khu vực sao cho đảm bảo thoát nước mặt tốt nhất cũng như thuận tiện trong xây dựng, yêu cầu giao thông;

- Hệ thống các mốc đường thiết kế cắm theo tim tuyến của các trục đường tại các ngã giao nhau trong bản đồ quy hoạch giao thông và cắm mốc tỷ lệ 1/500;

- Tọa độ Y và X của các mốc thiết kế được tính toán trên lưới tọa độ của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 theo hệ tọa độ quốc gia VN2000;

- Cao độ các mốc thiết kế xác định dựa vào cao độ nền của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 theo hệ cao độ Nhà nước.

VII.1.5. Giải pháp thiết kế mạng lưới:

VII.1.5.1. Giao thông đối ngoại:

- Đường Phan Đăng Lưu: Tuyến đã được đầu tư hoàn thiện nền mặt đường, tuyến kết nối ở phía Nam khu vực lập quy hoạch. Quy mô lộ giới đoạn qua khu vực quy hoạch là 60,0m; lòng đường rộng 48,0m; vỉa hè 5+7m.

- Đường Bạch Đằng: Tuyến đã được đầu tư hoàn thiện nền mặt đường, tuyến tiếp giáp phía Tây ranh giới lập quy hoạch. Quy mô lộ giới đoạn qua khu vực quy hoạch là 21,0m; lòng đường rộng 15,0m; vỉa hè 2x3m.

- Đường Vũ Duy Thanh: Tuyến tiếp giáp phía Nam ranh giới lập quy hoạch. Quy mô lộ giới qua khu vực quy hoạch là 21,5m; lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè 6+5m. Một phần tuyến đi cong nằm trong ranh giới quy hoạch kiến nghị điều chỉnh tuân thủ quy hoạch phân khu được duyệt.

- Đường Thăng Long: Một đoạn tuyến đi qua phía Đông Nam khu vực lập quy hoạch. Quy mô lộ giới đoạn qua khu vực quy hoạch là 22,0m; lòng đường rộng 10,5m; vịnh đậu xe phía sông 2,5m, vỉa hè 5+4m.

VII.1.5.2. Giao thông đối nội:

- Bố trí mạng lưới đường giao thông cơ giới nội bộ trong khu vực đấu nối từ các tuyến đường đối ngoại để tiếp cận các khu vực chức năng trong khu vực công viên, gồm các đường sau:

+ Đường quy hoạch D1: Điểm đầu nối với đường Phan Đăng Lưu ở phía Nam, sau đó đi về phía Bắc giao với đường quy hoạch N1. Định hướng quy mô lộ giới quy hoạch là 21,0m; lòng đường rộng 15,0m; vỉa hè 2x3,0m.

+ Đường quy hoạch D2: Tuyến đi song song và đầu nối với đường D1. Định hướng quy mô lộ giới quy hoạch là 13,0m; lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè 2x3,0m.

+ Đường quy hoạch D3: Tuyến kết nối với đường Bạch Đằng ở phía Bắc đến giao với đường quy hoạch N1. Định hướng quy mô lộ giới quy hoạch là 13,5m; lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,0m.

+ Đường quy hoạch N1: Tuyến kết nối với đường Bạch Đằng ở phía Bắc đi xuyên qua khu vực hồ cảnh quan đến giao với đường sông ngoài dự án. Định hướng quy mô lộ giới quy hoạch là 16,5-18,5m; lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè đoạn từ đường Bạch Đằng đến hết hồ cảnh quan là 2x3,0m, đoạn còn lại có vỉa hè 5+3m.

- Ngoài ra, bố trí mạng lưới đường giao thông đi bộ kết hợp với sân bãi, quảng trường để kết nối toàn bộ các phân khu chức năng theo mặt bằng quy hoạch sử dụng đất.

VII.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

VII.2.1. Cơ sở thiết kế:

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: QCVN-07:2023/BXD;
- TCVN 7957-2023: “Thoát Nước - Mạng Lưới Bên Ngoài và Công Trình – Tiêu chuẩn thiết kế”;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;
- Bản đồ đo đạc địa hình khu vực lập quy hoạch tỷ lệ 1/500;
- Quy hoạch tỷ lệ 1/2000 phân khu đô ven sông Hàn và Bờ Đông được UBND phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023;

VII.2.2. Nguyên tắc thiết kế:

- Kết hợp giữa mặt bằng tổ chức không gian và tận dụng địa hình tự nhiên để giảm khối lượng san lấp nền.
- Nền sau khi san lấp phải thuận tiện cho việc thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống thoát nước mưa, độ dốc đường thuận tiện cho giao thông.
- Mạng lưới thoát nước mưa phân bố đều trên toàn diện tích xây dựng, thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Tận dụng địa hình và hệ thống thoát nước hiện trạng để xây dựng hệ thống thoát nước hợp lý, giảm chi phí đầu tư.
- Tôn trọng hướng thoát tự nhiên và các lưu vực hiện trạng, tránh gây ngập úng cho các khu vực lân cận.
- Các tuyến công thoát nước được thiết kế và xây dựng đồng bộ khi thi công xây dựng đường giao thông để giảm khối lượng đào đắp và phá dỡ nền đường.

VII.2.3. Giải pháp thiết kế cao độ nền:

- Cao độ san nền quy hoạch căn cứ vào cao độ hiện trạng nền tự nhiên, cao độ các tuyến đường xung quanh khu vực nghiên cứu và các cao độ thiết kế trong các dự án có liên quan. Cao độ thiết kế nền của khu vực nghiên cứu định hướng $\geq 2,5\text{m}$.

- Khi san nền phải đảm bảo độ dốc để xây dựng nền các công trình. Hướng dốc chính từ Nam ra Bắc. Giải pháp tôn nền cục bộ và gia cố mái taluy xung quanh để bảo vệ khu vực lập quy hoạch.

VII.2.4. Giải pháp thoát nước mưa:

- Chọn hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Lưu vực thoát nước: Các lưu vực thoát nước chính đổ về các hồ cảnh quan và công hợp trên đường Bạch Đằng. Đối với lưu vực thoát nước từ đường Phan Đăng Lưu về phía Nam thoát nước vào cống hiện trạng trên đường Phan Đăng Lưu và công hợp trên đường Vũ Duy Thanh sau đó thoát ra sông Hàn.

- Giải pháp chung: Nước mưa dọc đường các tuyến đường quy hoạch và các tuyến đường đi bộ để thu gom và đầu nối với các cống chính trên các đường đối ngoại hoặc xả trực tiếp ra hồ cảnh quan.

- Giải pháp Kết cấu tuyến cống thoát nước:

+ Sử dụng cống bê tông ly tâm kết hợp công hợp để thu gom nước mưa. Ưu tiên bố trí cống trên vỉa hè, nếu các tuyến cống thoát nước đi trên các đường giao thông có mặt cắt vỉa hè nhỏ, không đảm bảo khoảng cách đường dây đường ống thì bố trí cống thoát nước mưa đi dưới lòng đường đảm bảo quy định. Kết cấu các tuyến cống thu nước lưu vực trong dự án dùng cống bê tông ly tâm D600-D1500 đi theo hệ thống đường giao thông để thoát nước cho khu vực.

+ Quy hoạch tuyến công hợp 2(B2500x1500) theo đường Vũ Duy Thanh để hoàn trả cho tuyến công hợp 2(B2500x1500) đi ngang qua dự án (tuân thủ với định hướng QHPK được duyệt).

+ Dọc theo các tuyến cống thoát nước có bố trí hố ga thu nước mưa mặt đường với khoảng cách trung bình giữa các hố ga trung bình khoảng 20-50m. Tùy theo vị trí thu nước và các đoạn chuyển tiếp cống để bổ sung các hố ga phù hợp;

+ Độ dốc đường ống cống thoát nước chọn trên cơ sở đảm bảo tốc độ nước chảy trong cống $V_{\min} \geq 0,6\text{m/s}$. Vận tốc lớn nhất $V_{\max} = 7\text{m/s}$.

+ Độ sâu chôn cống trên mặt đường $h \geq 0,5$. Đối với các ống cống nằm dưới mặt đường phải chịu được tải trọng HL93.

- Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật khác: Quy hoạch hệ thống hồ cảnh quan, các đập ngăn nước, kè taluy để bảo vệ các khu vực xây dựng và tăng cường khả năng thoát nước cho khu vực quy hoạch.

VII.2.5. Tính toán thủy lực:

Tính toán thủy lực hệ thống cống thoát nước mưa: Tính toán thủy lực hệ thống thoát nước theo quy phạm được thực hiện theo phương pháp cường độ mưa giới hạn, theo công thức sau (TCVN 7957: 2023).

Phương pháp chủ yếu để xác định lưu lượng định tính toán được sử dụng phổ biến hiện nay là phương pháp cường độ giới hạn. Lưu lượng nước mưa tại mặt cắt xác định của hệ thống thoát nước mưa đạt giá trị cực đại khi:

- + Thời gian mưa đủ dài để nước mưa từ điểm xa nhất trên lưu vực tới được mặt cắt tính toán (thời gian mưa tính toán: ttt);
- + Cường độ mưa cực đại (sau khi mưa với thời gian lớp hơn hoặc bằng ttt);
- + Hệ số dòng chảy cực đại.

Công thức tính toán thoát nước mưa như sau:

$$Q_m = \psi \cdot q \cdot F \cdot \beta \quad (l/s).$$

Trong đó:

- Q_m : Lưu lượng nước mưa tính toán (l/s)
- ψ : Hệ số dòng chảy tính toán.
- β : Hệ số phân bố mưa.
- F : Diện tích lưu vực tính toán (ha)
- q : Cường độ mưa tính toán (l/s/ha)

Cường độ mưa được tính toán như sau :

$$q = A [1 + C \lg P].K / (t + b)^n$$

Trong đó:

- + A, c, b, n: Hằng số khí hậu phụ thuộc vào điều kiện mưa của địa phương. (có thể chọn theo Bảng A1-TCVN7957-2023 để tính toán).

- + P: Chu kỳ lặp lại trên mưa tính toán.

- + K : hệ số tính đến tác động của yếu tố biến đổi khí hậu với cường độ mưa. Lấy $K \geq 1$, phụ thuộc kịch bản biến đổi khí hậu từng địa phương và theo kiến nghị của cơ quan chuyên môn về khí tượng thủy văn ở khu vực.

Thời gian mưa tính toán được xác định như sau:

$$t_{tt} = t_0 + t_1 + t_2$$

t_0 : Thời gian tập trung nước mưa trên bề mặt từ điểm xa nhất đến cống thoát nước phụ thuộc vào địa hình lưu vực, cường độ mưa, loại mặt phủ.

Lấy $t_1 = 10-15$ (phút).

Thời gian nước mưa chảy theo rãnh đường t_1 (phút) xác định theo công thức:

$$t_1 = 0.021 \frac{L_1}{V_1}$$

Trong đó: L_1 - Chiều dài rãnh đường (m);

V_1 - Tốc độ chảy ở cuối rãnh đường (m/s).

Thời gian nước mưa chảy trong cống đến tiết diện tính toán xác định theo công thức:

$$t_2 = 0.017 \sum \frac{L_2}{V_2}$$

Trong đó:

L_2 - Chiều dài mỗi đoạn cống tính toán (m);

V_2 - Tốc độ chảy trong mỗi đoạn cống tương đương (m/s).

Tính khả năng thoát nước của đường ống như sau:

$$Q_{\max} = \omega \cdot v \quad (m^3/s);$$

Lưu ý: Độ đầy tính toán thoát nước mưa theo tiêu chuẩn tính toán

Trong đó:

- Q : Lưu lượng của cống thoát nước (m³/s);
- ω : Diện tích mặt cắt ướt của cống (m²) $\omega = \pi * R^2$;
- v: Tốc độ nước chảy (m/s);
- Vận tốc : $v = C \times (R \times i)^{0.5}$
- Trong đó: i : Độ dốc thủy lực;
- R = ω / χ : Bán kính thủy lực (m);
- χ : Chu vi ướt (m);
- C = (1/n) $\times$ R^{1/6} Hệ số lưu tốc;
- n = 0.013 Hệ số nhám.

VII.3. Quy hoạch cấp nước

VII.3.1. Cơ sở thiết kế:

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: QCVN-07:2023/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước mặt QCVN 08-MT:2023/BTNMT.
- Tiêu chuẩn TCXDVN 13606:2023 về Cấp nước – mạng lưới đường ống và công trình tiêu chuẩn thiết kế.
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD; Thông tư 09/2023/TT-BXD về ban hành sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác;
- Quy hoạch tỷ lệ 1/2000 phân khu đô ven sông Hàn và Bờ Đông được UBND phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023.

VII.3.2. Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu dùng nước:

Tiêu chuẩn dùng nước: Chỉ tiêu cấp nước cho sinh hoạt, công trình công cộng, thương mại dịch vụ, nước tưới cây, rửa đường căn cứ theo “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng” và các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành cụ thể như sau:

- Nước sinh hoạt: 170l/người-ng.đ; tỷ lệ cấp nước 100%.
- Nước công trình công cộng, dịch vụ: 3-5l/m² sàn-ng.đ.
- Nước tưới cây: 3l/m² ng.đ.
- Nước rửa đường: 1,5l/m² ng.đ.
- Nước thất thoát, rò rỉ: 10%.
- Nước phòng cháy chữa cháy: 35 l/s.

Bảng tính toán nhu cầu dùng nước sinh hoạt

STT	THÀNH PHẦN SỬ DỤNG ĐẤT	QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH			TIÊU CHUẨN	NHU CẦU CẤP NƯỚC (M ³ /NGĐ)
		DIỆN TÍCH (M ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M ²)	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (M ²)		
I	ĐẤT CÔNG TRÌNH	249.126,55	138.545,00	2.024.295,49		
1	CÔNG TRÌNH HỖN HỢP	77.823,01	36.223,75	755.870,60		

	KHU HỖN HỢP	40.705,80	20.223,75	505.870,60	5l/m2 sàn-ng.đ	2.529,35
	THÁP CAO TẦNG	37.117,21	16.000,00	250.000,00	4l/m2 sàn-ng.đ	1.000,00
2	CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	158.878,86	90.748,10	1.235.563,17		
2.1	KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ THẤP TẦNG	53.983,28	37.563,10	197.033,00		
	PHỐ THƯƠNG MẠI	30.641,24	24.512,99	155.482,67	3l/m2 sàn-ng.đ	466,45
	PHỐ THƯƠNG MẠI VEN SÔNG	18.100,22	9.050,11	27.150,33	3l/m2 sàn-ng.đ	81,45
	NHÀ HÀNG MẶT NƯỚC	5.241,82	4.000,00	14.400,00	3l/m2 sàn-ng.đ	43,20
2.2	KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	90.455,71	44.185,00	938.530,17	4l/m2 sàn-ng.đ	3.754,12
2.3	KHU NHÀ HÁT KẾT HỢP TMDV	14.439,87	9.000,00	100.000,00	4l/m2 sàn-ng.đ	400,00
4	CÔNG VIÊN VUI CHƠI GIẢI TRÍ	12.424,68	11.573,15	32.861,72		
	NHÀ ĐIỀU HÀNH + KỸ THUẬT	3.774,71	3.774,71	14.192,33	3l/m2 sàn-ng.đ	42,58
	KHU TRÒ CHƠI	3.569,43	2.717,90	5.778,38		
	-TÀU LƯỢN SIÊU TỐC	687,66	687,66	687,66	3l/m2 sàn-ng.đ	2,06
	-QUẦY THỨC ẨM NHANH	1.881,77	1.030,24	3.090,72	3l/m2 sàn-ng.đ	9,27
	-NHÀ ĐIỀU HÀNH + KỸ THUẬT	1.000,00	1.000,00	2.000,00	3l/m2 sàn-ng.đ	6,00
	TRÒ CHƠI MẠO HIỂM SLC -689	497,01	497,01	497,01	3l/m2 sàn-ng.đ	1,49
	NHÀ VỆ SINH CÔNG CỘNG	650,00	650,00	1.300,00	3l/m2 sàn-ng.đ	3,90
	TRẠM ĐIỆN					
	MÁI CHE	3.933,53	3.933,53	11.094,00	3l/m2 sàn-ng.đ	33,28
II	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH, ĐẤT GIAO THÔNG, QUẢNG TRƯỜNG	286.872,26			3l/m2 đất-ng.đ	860,62
III	ĐẤT BÃI XE	3.839,61			1,5l/m2 đất-ng.đ	5,76
	DỰ PHÒNG RÒ RỈ				10%	923,95
	TỔNG NHU CẦU TRUNG BÌNH					10.163,49
	K NGÀY MAX				1,20	
	Q PCCC (2 đám cháy, 3h)				35l/s	756,00
	TỔNG NHU CẦU MAX					12.952,18

VII.3.3. Nguồn nước sinh hoạt:

Nguồn nước: Nguồn nước từ nhà máy nước Cầu Đỏ. Trong tương lai sẽ xây dựng phát triển tuyến ống chính đến từ NMN Hòa Liên.

Đầu nối cấp nước với đường ống hiện trạng D700 dọc đường 2/9 và đường ống D800 trên đường Thăng Long để cấp cho khu vực.

VII.3.4. Mạng lưới:

Mạng lưới cấp nước quy hoạch với đường kính (D63-D400) mm được đặt trên vỉa hè, xây dựng tuyến mạch vòng để cung cấp cho khu vực;

Ống cấp nước được chôn với độ sâu chôn ống tối thiểu 50cm so với mặt đất nền.

VII.3.5. Cấp nước phòng cháy, chữa cháy:

a. Nhu cầu cấp nước PCCC

* Lưu lượng chữa cháy: Lưu lượng và số lượng các đám cháy đồng thời tính toán phù hợp với quy mô đô thị theo quy định tại QCVN 06:2022/BXD, lựa chọn giá trị lưu lượng lớn nhất trong các trường hợp, cụ thể như sau:

Theo bảng 8: Lựa chọn khối đất công cộng hỗn hợp, tháp cao tầng tối đa 70 tầng, với khối tích dự kiến lớn hơn 50.000m³, để tính toán lưu lượng chữa cháy lớn nhất. Cụ thể theo bảng 8 khối dịch vụ thuộc nhóm nguy hiểm cháy theo công năng F3.1 (Cơ sở bán hàng, phòng trưng bày các sản phẩm hàng hóa, nhà hội chợ, trung tâm thương mại, điện máy, siêu thị, cửa hàng bách hóa, cửa hàng tiện ích, nhà sách, cửa hàng kinh doanh ô tô, xe gắn máy và các nhà có đặc điểm sử dụng tương tự) và công năng F3.2 (Nhà hàng, cửa hàng ăn uống, giải khát, trạm dừng nghỉ; trung tâm hội nghị, tổ chức sự kiện có bao gồm dịch vụ ăn uống và các nhà có đặc điểm sử dụng tương tự), lưu lượng nước cho chữa cháy ngoài nhà cho 1 đám cháy là 35 l/s và thời gian chữa cháy là 3 giờ.

→ Theo phân tích trên đơn vị tư vấn chọn lưu lượng cấp nước phòng cháy chữa cháy cho khu vực là 35l/s, thời gian cấp nước chữa cháy là 3 giờ và lựa chọn số đám cháy là 2 đảm bảo theo quy chuẩn.

Bảng tính toán nhu cầu dùng nước phòng cháy chữa cháy

STT	Thành phần dùng nước	Tiêu chuẩn	Số đám cháy	Nhu cầu (m ³)
1	Nước phòng cháy chữa cháy (lưu lượng 35l/s, thời gian 3h chữa cháy)	35l/s	2	756,00
	Cộng, Làm tròn			756,00

b. Nguồn nước, đường ống cấp nước PCCC, trụ cứu hỏa ngoài nhà

Quy hoạch hệ thống cấp nước dùng chung giữa sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy ngoài nhà cho các khu vực chức năng. Đường ống cấp nước quy hoạch dạng mạch vòng, trên đường ống có bố trí hệ thống van khóa ở nút phục vụ công tác quản lý vận hành và sửa chữa không ảnh hưởng đến cấp nước ở các tuyến ống khác. Đường ống cấp nước sử dụng ống tối thiểu D100. Trên mạng lưới đường ống cấp nước bố trí các hống lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc hống ngầm dưới mặt đất) đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa giữa các hống là 150 m. Khoảng cách tối thiểu giữa hống và tường các công trình là 5 m. Hống cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa hống và mép đường là 2,5 m.

Áp suất tự do tối thiểu trong đường ống nước chữa cháy áp suất thấp (nằm trên mặt đất) khi chữa cháy phải không nhỏ hơn 10 m. Áp suất tự do tối thiểu trong mạng đường ống chữa cháy áp suất cao phải đảm bảo độ cao tia nước đặc không nhỏ hơn 20 m khi lưu lượng yêu cầu chữa cháy tối đa và lăng chữa cháy ở điểm cao nhất của tòa nhà. Áp suất tự do trong mạng đường ống kết hợp không nhỏ hơn 10m và không lớn hơn 60 m;

Nguồn nước cấp cho phòng cháy chữa cháy lấy từ nguồn cấp nước thành phố.

c. Đường giao thông, bãi đỗ xe phòng cháy chữa cháy

Hệ thống đường giao thông chính trong khu vực quy hoạch quy mô lộ giới nhỏ nhất $B_n=13,0m$, bề rộng lòng đường $B_m=7,0m$. Các tuyến đường nội bộ khác có mặt cắt tối thiểu 4m kết hợp các quảng trường đảm bảo các quy định cho xe chữa cháy chuyên dụng di chuyển, tránh xe và quay đầu trong quá trình thực hiện công tác chữa cháy.

d. Quy định khác

Trong giai đoạn triển khai lập hồ sơ đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư dự án phải tổ chức lập hồ sơ thiết kế phòng cháy chữa cháy đảm bảo các nội dung quy hoạch trên và đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy và trình cấp có thẩm quyền xem xét thẩm duyệt hồ sơ thiết kế phòng cháy chữa cháy đúng quy định trước khi triển khai thực hiện dự án.

VII.4. Quy hoạch cấp điện

VII.4.1. Cơ sở thiết kế:

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN-01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: QCVN-07:2023/BXD;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác;
- Quy hoạch tỷ lệ 1/2000 phân khu đô ven sông Hàn và Bờ Đông được UBND phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023.

VII.4.2. Chỉ tiêu cấp điện và tính toán phụ tải:

Theo nội dung của đồ án và mặt bằng quy hoạch kiến trúc cảnh quan, khu vực thiết kế chủ yếu là các phụ tải công trình công cộng, thương mại dịch vụ, chiếu sáng đường phố và công viên.

Chỉ tiêu tiêu thụ điện đối với các phụ tải được lấy theo QCVN 01:2021/BXD và tuân thủ quy hoạch phân khu được duyệt

Bảng chỉ tiêu cấp điện và tính toán nhu cầu phụ tải

STT	THÀNH PHẦN SỬ DỤNG ĐẤT	QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH			TIÊU CHUẨN	NHU CẦU CẤP ĐIỆN (KW)
		DIỆN TÍCH (M ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M ²)	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (M ²)		
I	ĐẤT CÔNG TRÌNH	249.126,55	138.545,00	2.024.295,49		
1	CÔNG TRÌNH HỖN HỢP	77.823,01	36.223,75	755.870,60		
	KHU HỖN HỢP	40.705,80	20.223,75	505.870,60	30W/m ² sàn-ng.đ	15.176,12
	THÁP CAO TẦNG	37.117,21	16.000,00	250.000,00	30W/m ² sàn-ng.đ	7.500,00
2	CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	158.878,86	90.748,10	1.235.563,17		

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ KẾT HỢP CÔNG VIÊN VUI CHƠI GIẢI TRÍ
(DANANG DOWNTOWN) PHƯỜNG HÒA CƯỜNG, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

STT	THÀNH PHẦN SỬ DỤNG ĐẤT	QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH			TIÊU CHUẨN	NHU CẦU CẤP ĐIỆN (KW)
		DIỆN TÍCH (M ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M ²)	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (M ²)		
2.1	KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ THẤP TẦNG	53.983,28	37.563,10	197.033,00		
	PHỐ THƯƠNG MẠI	30.641,24	24.512,99	155.482,67	30W/m2 sàn-ng.đ	4.664,48
	PHỐ THƯƠNG MẠI VEN SÔNG	18.100,22	9.050,11	27.150,33	20W/m2 sàn-ng.đ	543,01
	NHÀ HÀNG MẶT NƯỚC	5.241,82	4.000,00	14.400,00	20W/m2 sàn-ng.đ	288,00
2.2	KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	90.455,71	44.185,00	938.530,17	30W/m2 sàn-ng.đ	28.155,91
2.3	KHU NHÀ HÁT KẾT HỢP TMDV	14.439,87	9.000,00	100.000,00	25W/m2 sàn-ng.đ	2.500,00
4	CÔNG VIÊN VUI CHƠI GIẢI TRÍ	12.424,68	11.573,15	32.861,72		
	NHÀ ĐIỀU HÀNH + KỸ THUẬT	3.774,71	3.774,71	14.192,33	20W/m2 sàn-ng.đ	283,85
	KHU TRÒ CHƠI	3.569,43	2.717,90	5.778,38		
	-TÀU LƯỢN SIÊU TỐC	687,66	687,66	687,66	20W/m2 sàn-ng.đ	13,75
	-QUẦY THỨC ĂN NHANH	1.881,77	1.030,24	3.090,72	20W/m2 sàn-ng.đ	61,81
	-NHÀ ĐIỀU HÀNH + KỸ THUẬT	1.000,00	1.000,00	2.000,00	20W/m2 sàn-ng.đ	40,00
	TRÒ CHƠI MẠO HIỂM SLC -689	497,01	497,01	497,01	20W/m2 sàn-ng.đ	9,94
	NHÀ VỆ SINH CÔNG CỘNG	650,00	650,00	1.300,00	20W/m2 sàn-ng.đ	26,00
	TRẠM ĐIỆN					
	MÁI CHE	3.933,53	3.933,53	11.094,00	20W/m2 sàn-ng.đ	221,88
II	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH, ĐẤT GIAO THÔNG, QUẢNG TRƯỜNG	286.872,26			1W/m2 ng.đ	286,87
III	ĐẤT BÃI XE	3.839,61			1W/m2 ng.đ	3,84
	TỔNG CÔNG SUẤT YÊU CẦU (KW)					59.775,46
	HỆ SỐ ĐỒNG THỜI				0,70	
	HỆ SỐ CÔNG SUẤT				0,95	
	TỔNG CÔNG SUẤT YÊU CẦU (KVA)					44.045,07

VII.4.3. Nguồn điện:

Nguồn cấp điện: TBA 220kV Ngũ Hành Sơn công suất (2x250)MVA (hiện đang cung cấp cho dự án); TBA 110kV Liên Trì công suất (2x63)MVA; TBA 110kV Khuê Trung công suất (2x63)MVA đang triển khai đầu tư theo quy hoạch được duyệt.

Nguồn điện cung cấp cho nhu cầu sinh hoạt trong khu vực được lấy từ đường dây 22kV hiện trạng và quy hoạch trên các tuyến đường xung quanh khu vực lập quy hoạch. Nguồn cấp điện đảm bảo cung cấp cho khu vực và đã được Công ty TNHH

MTV Điện lực Đà Nẵng thỏa thuận tại Công văn số 3151/DNPC-KT+KHVT ngày 28/6/2025.

VII.4.4. Lưới điện:

VII.4.4.1. Lưới điện phân phối:

Đường dây trung thế và trạm biến áp phân phối: Tuyến trung thế 22kV cấp cho khu vực nghiên cứu không thay đổi. Trong ranh giới nghiên cứu có trạm biến áp Cung Văn Hóa Thiếu Nhi 22/0,4kV đang cấp điện cho phụ tải, trạm biến áp này được tiến hành di dời hoàn trả nguồn cấp lại cho phụ tải. Các trạm biến áp quy hoạch mới được tính toán cụ thể khi triển khai công trình. Đề xuất mạng lưới cấp điện trung thế là mạng 22KV đi ngầm theo các tuyến đường nội bộ để cấp điện cho trạm biến áp;

Lưới điện phân phối trung áp đảm bảo điều kiện ổn định nhiệt, thỏa mãn được yêu cầu chuyển đổi điện áp và các tuyến đường dây trung áp được lựa chọn đi theo vỉa hè giao thông.

VII.4.4.2. Trạm biến áp:

Trạm biến áp dùng trạm kiốt hoặc trạm một cột đặt tại các khu vực công viên và trong khu vực các công trình để đảm bảo mỹ quan. Vị trí, công suất cụ thể các trạm biến áp sẽ được cụ thể trong dự án đầu tư xây dựng tùy vào quy mô từng công trình cụ thể.

❖ Lưới hạ áp:

- Xây dựng mạng lưới hạ áp đúng tiêu chuẩn kỹ thuật đảm bảo độ an toàn về cung cấp điện, giảm được tổn thất điện áp tới mức cho phép. Lưới 0,4kV đi ngầm theo vỉa hè đến các tủ điện để cấp điện cho công trình và hộ tiêu thụ.

VII.4.4.3. Lưới điện chiếu sáng:

- Lưới điện chiếu sáng phải đảm bảo mỹ quan đô thị và phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật;

- Bố trí đèn chiếu sáng một bên đường đối với tất cả các tuyến nội bộ có bề rộng mặt đường $B_m < 10,5m$ và bố trí 02 bên đường đối với tất cả các tuyến có bề rộng mặt đường $B_m \geq 10,5m$. Hệ thống dây chiếu sáng tổ chức đi ngầm theo vỉa hè.

- Toàn bộ hệ thống chiếu sáng đường dùng bóng đèn LED. Cột đỡ đèn bằng thép, khoảng cách trung bình giữa các cột đèn từ 30-40m;

- Tất cả hệ thống đèn chiếu sáng được phân thành nhiều nhóm, mỗi nhóm được đóng cắt điện bởi tủ điện tự động đóng cắt các đèn theo chế độ thời gian đặt sẵn nhằm tiết kiệm điện năng;

- Đèn chiếu sáng sử dụng các mẫu mã đẹp hiện đại. Các công trình lớn nên sử dụng đèn có màu sắc đa dạng, phong phú để làm tôn thêm giá trị công trình, cảnh quan khu vực.

VII.5. Quy hoạch thoát nước thải, vsmt, quản lý CTR

VII.5.1. Cơ sở thiết kế:

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN-01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: QCVN-07:2023/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước mặt QCVN 08:2023/BTNMT.
- TCVN 7957-2023: “Thoát Nước - Mạng Lưới Bên Ngoài và Công Trình – Tiêu chuẩn thiết kế”;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác;
- Quy hoạch tỷ lệ 1/2000 phân khu đô ven sông Hàn và Bờ Đông được UBND phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023;
- Các quy hoạch, dự án liên quan khác.

VII.5.2. Chỉ tiêu tính toán:

Các chỉ tiêu thoát nước thải: lấy bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt

Chỉ tiêu chất thải rắn công trình: 0,3 tấn/ha.ng.đ

Bảng tính nhu cầu thoát nước thải

STT	THÀNH PHẦN SỬ DỤNG ĐẤT	QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH			TIÊU CHUẨN	NHU CẦU THOÁT NƯỚC THẢI (M3/NGĐ)
		DIỆN TÍCH (M ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M ²)	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (M ²)		
I	ĐẤT CÔNG TRÌNH	249.126,55	138.545,00	2.024.295,49		
1	CÔNG TRÌNH HỖN HỢP	77.823,01	36.223,75	755.870,60		
	KHU HỖN HỢP	40.705,80	20.223,75	505.870,60	5l/m2 sàn-ng.đ	2.529,35
	THÁP CAO TẦNG	37.117,21	16.000,00	250.000,00	4l/m2 sàn-ng.đ	1.000,00
2	CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	158.878,86	90.748,10	1.235.563,17		
2.1	KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ THẤP TẦNG	53.983,28	37.563,10	197.033,00		
	PHỐ THƯƠNG MẠI	30.641,24	24.512,99	155.482,67	3l/m2 sàn-ng.đ	466,45
	PHỐ THƯƠNG MẠI VEN SÔNG	18.100,22	9.050,11	27.150,33	3l/m2 sàn-ng.đ	81,45
	NHÀ HÀNG MẶT NƯỚC	5.241,82	4.000,00	14.400,00	3l/m2 sàn-ng.đ	43,20
2.2	KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	90.455,71	44.185,00	938.530,17	4l/m2 sàn-ng.đ	3.754,12
2.3	KHU NHÀ HÁT KẾT HỢP TMDV	14.439,87	9.000,00	100.000,00	4l/m2 sàn-ng.đ	400,00
4	CÔNG VIÊN VUI CHƠI GIẢI TRÍ	12.424,68	11.573,15	32.861,72		
	NHÀ ĐIỀU HÀNH + KỸ THUẬT	3.774,71	3.774,71	14.192,33	3l/m2 sàn-ng.đ	42,58
	KHU TRÒ CHƠI	3.569,43	2.717,90	5.778,38		
	-TÀU LƯỢN SIÊU TỐC	687,66	687,66	687,66	3l/m2 sàn-ng.đ	2,06
	-QUẦY THỨC ĂN NHANH	1.881,77	1.030,24	3.090,72	3l/m2 sàn-ng.đ	9,27
	-NHÀ ĐIỀU HÀNH + KỸ THUẬT	1.000,00	1.000,00	2.000,00	3l/m2 sàn-ng.đ	6,00
	TRÒ CHƠI MẠO HIỂM SLC -689	497,01	497,01	497,01	3l/m2 sàn-ng.đ	1,49
	NHÀ VỆ SINH CÔNG CỘNG	650,00	650,00	1.300,00	3l/m2 sàn-ng.đ	3,90
	TRẠM ĐIỆN					
	MÁI CHE	3.933,53	3.933,53	11.094,00	3l/m2 sàn-ng.đ	33,28

II	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH, ĐẤT GIAO THÔNG, QUẢNG TRƯỜNG	286.872,26				
III	ĐẤT BÃI XE	3.839,61				
	K KHÔNG ĐIỀU HÒA				1,20	
	TỔNG NHU CẦU					10.047,79

Bảng tính nhu cầu chất thải rắn

STT	THÀNH PHẦN SỬ DỤNG ĐẤT	QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH			TIÊU CHUẨN	NHU CẦU CTR (TẤN/NG Đ)
		DIỆN TÍCH (M²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M²)	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (M²)		
I	ĐẤT CÔNG TRÌNH	249.126,55	138.545,00	2.024.295,49		
1	CÔNG TRÌNH HỖN HỢP	77.823,01	36.223,75	755.870,60		
	KHU HỖN HỢP	40.705,80	20.223,75	505.870,60	0,3 tấn/ha.ng.đ	1,22
	THÁP CAO TẦNG	37.117,21	16.000,00	250.000,00	0,3 tấn/ha.ng.đ	1,11
2	CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	158.878,86	90.748,10	1.235.563,17		
2.1	KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ THÁP TẦNG	53.983,28	37.563,10	197.033,00		
	PHỐ THƯƠNG MẠI	30.641,24	24.512,99	155.482,67	0,3 tấn/ha.ng.đ	0,92
	PHỐ THƯƠNG MẠI VEN SÔNG	18.100,22	9.050,11	27.150,33	0,3 tấn/ha.ng.đ	0,54
	NHÀ HÀNG MẶT NƯỚC	5.241,82	4.000,00	14.400,00	0,3 tấn/ha.ng.đ	0,16
2.2	KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	90.455,71	44.185,00	938.530,17	0,3 tấn/ha.ng.đ	2,71
2.3	KHU NHÀ HÁT KẾT HỢP TMDV	14.439,87	9.000,00	100.000,00	0,3 tấn/ha.ng.đ	0,43
4	CÔNG VIÊN VUI CHƠI GIẢI TRÍ	12.424,68	11.573,15	32.861,72		
	NHÀ ĐIỀU HÀNH + KỸ THUẬT	3.774,71	3.774,71	14.192,33	0,3 tấn/ha.ng.đ	0,11
	KHU TRÒ CHƠI	3.569,43	2.717,90	5.778,38		
	-TÀU LƯỢN SIÊU TỐC	687,66	687,66	687,66	0,3 tấn/ha.ng.đ	0,02
	-QUẦY THỨC ĂN NHANH	1.881,77	1.030,24	3.090,72	0,3 tấn/ha.ng.đ	0,06
	-NHÀ ĐIỀU HÀNH + KỸ THUẬT	1.000,00	1.000,00	2.000,00	0,3 tấn/ha.ng.đ	0,03
	TRÒ CHƠI MẠO HIỂM SLC - 689	497,01	497,01	497,01	0,3 tấn/ha.ng.đ	0,01
	NHÀ VỆ SINH CÔNG CỘNG	650,00	650,00	1.300,00	0,3 tấn/ha.ng.đ	0,02
	TRẠM ĐIỆN					
	MÁI CHE	3.933,53	3.933,53	11.094,00	0,3 tấn/ha.ng.đ	0,12
II	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH, ĐẤT GIAO THÔNG, QUẢNG TRƯỜNG	286.872,26				
III	ĐẤT BÃI XE	3.839,61				
	TỔNG NHU CẦU					

STT	THÀNH PHẦN SỬ DỤNG ĐẤT	QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH			TIÊU CHUẨN	NHU CẦU CTR (TẤN/NG Đ)
		DIỆN TÍCH (M ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M ²)	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (M ²)		
						7,47

VII.5.3. Giải pháp thoát nước thải:

- Lựa chọn hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Toàn bộ hệ thống thoát nước được thu gom riêng và bơm vào đường ống thu gom chung của đô thị và đưa về trạm xử lý nước thải Hòa Xuân và trạm xử lý nước thải Hòa Cường để xử lý.
- Hệ thống thu gom kích thước D300-D400 để thu gom và dẫn về các trạm bơm. Bố trí các trạm bơm trong các khu vực công viên cây xanh đảm bảo mỹ quan khu vực. Công suất, vị trí các trạm bơm sẽ được cụ thể hóa trong dự án đầu tư tùy vào quy mô đầu tư công trình.
- Nước thải các công trình được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi xả vào hệ thống thu gom;
- Trên các đường cống tự chảy bố trí các giếng thăm cấu tạo với khoảng cách giữa các giếng thăm được thiết kế khoảng 20-30m/giếng.

VII.5.4. Vệ sinh môi trường:

- Các loại hình chất thải rắn của khu vực bao gồm: CTR sinh hoạt và CTR công cộng, dịch vụ. Các loại CTR được phân loại tại nguồn: CTR hữu cơ sẽ tận dụng để sản xuất phân vi sinh; CTR vô cơ như thủy tinh, nhựa, giấy, kim loại... sẽ thu hồi để tái chế. Còn các loại CTR không xử lý được bằng các biện pháp trên sẽ được thu gom để chôn lấp hợp vệ sinh;
- 100% CTR được thu gom, phân loại tại nguồn, trên phạm vi toàn khu vực. Chất thải rắn của khu vực quy hoạch được định hướng đưa về khu xử lý CTR Khánh Sơn.
- Rác thải được thu gom theo đúng các phương thức phù hợp với quy hoạch. Với các nơi công cộng như khu vực công viên, công trình công cộng, thương mại dịch vụ,... cũng đặt các thùng rác như trên nhưng dung tích và kiểu dáng phải phù hợp để đảm bảo mỹ quan chung.

VII.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

VII.6.1. Cơ sở thiết kế:

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN-01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: QCVN-07:2023/BXD;
- Các quy hoạch ngành và các dự án liên quan.

VII.6.2. Mục tiêu phát triển:

- Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng thông tin liên lạc hiện đại, an toàn có dung lượng lớn, tốc độ cao, tín hiệu, thông tin đến từng người dân, góp phần bảo đảm quốc phòng, an ninh và nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân.

- Cung cấp các dịch vụ, tín hiệu thông tin liên lạc với chất lượng tốt, đáp ứng nhu cầu đa dạng của người sử dụng dịch vụ. Tăng cường phát triển các dịch vụ ứng dụng thông tin trên cơ sở hạ tầng đã được xây dựng nhằm phát huy tối đa sự hội tụ của công nghệ và dịch vụ.

- Phát triển hạ tầng thông tin liên lạc, cơ sở pháp lý, tạo điều kiện thuận lợi cho các thành phần kinh tế tham gia khai thác dịch vụ thông tin liên lạc.

- Ưu tiên áp dụng các công nghệ tiên tiến, hiện đại, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường và sử dụng hiệu quả tài nguyên.

- Bảo đảm an toàn cơ sở hạ tầng và an ninh thông tin cho các hoạt động ứng dụng viễn thông, công nghệ thông tin, truyền hình.

VII.6.3. Quy hoạch phát triển mạng viễn thông:

VII.6.3.1. Mạng ngoại vi:

- Hệ thống mạng cáp thông tin liên lạc tổ chức đi ngầm theo đường giao thông. Điểm đầu nối thông tin liên lạc lấy trên tuyến đường Bạch Đằng và đường Phan Đăng Lưu.

- Mạng viễn thông phải sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật để đi cáp viễn thông. Trong Quy hoạch này chỉ thực hiện định hướng hệ thống ống chờ thông tin đi theo vỉa hè để cấp cho các khu chức năng. Giải pháp cụ thể hệ thống đường dây thông tin sẽ do các nhà cung cấp và chủ đầu tư các công trình thỏa thuận thực hiện theo kế hoạch của đơn vị để cấp thông tin đến các công trình trong khu vực quy hoạch.

VII.6.3.2. Mạng di động:

Sử dụng sóng di động hiện trạng các nhà mạng đã cung cấp cho khu vực quy hoạch.

CHƯƠNG VIII. GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG, THÍCH ỨNG BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU

VIII.1. Đánh giá diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch

VIII.1.1. Đánh giá sự thống nhất giữa các quan điểm, mục tiêu của quy hoạch và các mục tiêu bảo vệ môi trường:

VIII.1.1.1. Mục tiêu và chỉ tiêu môi trường thực hiện quy hoạch:

- Kiểm soát ô nhiễm môi trường đất, không khí đặc biệt tại các khu vực dự kiến xả thải,...

- Cải thiện và sử dụng bền vững tài nguyên đất, xây dựng theo điều kiện địa hình tự nhiên, hạn chế đào đắp. Có phương án sử dụng đất thích hợp cho từng khu vực.

- Quy hoạch phương án thu gom chất thải thích hợp cho từng khu vực.

- Giảm thiểu thiên tai, biến đổi môi trường. Hạn chế ảnh hưởng của hiện tượng úng ngập cục bộ do hệ thống tiêu thoát không đảm bảo. Có biện pháp ứng phó với biến đổi khí hậu.

- Bảo vệ cảnh quan môi trường, đảm bảo tỷ lệ diện tích đất cây xanh trong khu vực.

- Đảm bảo nâng cao điều kiện xã hội, chất lượng cuộc sống người dân.

VIII.1.1.2. Đánh giá sự phù hợp giữa mục tiêu quy hoạch và mục tiêu môi trường:

Sự phù hợp giữa mục tiêu quy hoạch và mục tiêu môi trường

Mục tiêu quy hoạch	Mục tiêu môi trường
Hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội	- Phù hợp với mục tiêu môi trường. - Cung cấp hạ tầng đồng bộ đến người dân. - Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đặc biệt là nước thải và chất thải rắn không được thu gom và xử lý. - Nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân. - Đảm bảo sự lưu thông và liên kết các khu vực trong và ngoài khu vực. Giảm thiểu ùn tắc, tai nạn giao thông, cải thiện chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn. - Giảm thiểu những tác động của tai biến môi trường. - Trong quá trình thi công xây dựng có những tác động tiêu cực đến môi trường nhưng có thể khắc phục được bằng các giải pháp kỹ thuật và các tác động này chỉ là những tác động tạm thời.
Khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất hiện có	- Phù hợp với mục tiêu môi trường. - Tiết kiệm, bảo vệ tài nguyên đất.

VIII.1.2. Dự báo các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch:

VIII.1.2.1. Tác động đối với môi trường tự nhiên:

a. Đối với môi trường đất

- Môi trường đất trong khu vực quy hoạch hiện nay chưa bị suy thoái. Tuy nhiên sự phát triển mạnh về kết cấu hạ tầng kỹ thuật và các hoạt động kinh tế - xã hội theo quy hoạch của đồ án sẽ làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất và có những ảnh hưởng đáng kể đến cấu trúc cũng như chất lượng đất.

- Dự án khi đi vào hoạt động sẽ tạo ra lượng nước thải và chất thải rắn được ước tính tăng gấp nhiều lần so với hiện nay là một nguồn gây nhiễm bẩn đất tiềm ẩn. Tuy nhiên, với hệ thống mương, cống thoát nước mặt, với giải pháp thu gom xử lý nước thải và chất thải rắn được thiết kế như trong đồ án sẽ góp phần giảm thiểu mức độ ô nhiễm lên môi trường đất do các chất thải từ nước ngấm trực tiếp vào đất, cũng như do sự rửa trôi của nước mưa.

b. Đối với môi trường nước

* Nước thải sinh hoạt:

- Đặc điểm của nước thải sinh hoạt là thường có các chỉ số ô nhiễm hữu cơ như BOD5, COD, DO, SS, coliform ...khá cao (có hàm lượng BOD từ 200 - 300 mg/l COD: 400-600 mg/l, TN: 90 - 120 mg/l, TP : 20 - 65 mg/l, tổng Coliform lên tới 10.000 MNP/l...) Các chỉ số hóa học khác như hàm lượng các kim loại nặng thấp, khả năng gây ô nhiễm môi trường trên diện rộng cao, nhất là đối với môi trường nước mặt, nước ngầm, môi trường không khí...

- Định hướng trong đồ án tổ chức hệ thống thu nước thải riêng và đưa về trạm xử lý nước thải Hòa Xuân để xử lý, có sự giám sát, khống chế chặt chẽ để đảm bảo tiêu chuẩn cho phép. Giải quyết được vấn đề về ô nhiễm nguồn nước.

c. Đối với môi trường không khí và tiếng ồn

* Tác động đến môi trường không khí do hoạt động xây dựng, sinh hoạt:

- Quá trình xây dựng, cải tạo khu vực... sẽ dẫn đến sự gia tăng cường độ xe lưu thông trên đường, nhất là xe cơ giới. Sự gia tăng này là một trong những nguyên nhân gây ô nhiễm không khí và tiếng ồn cho khu vực.

- Tuy nhiên, khi đi vào hoạt động thì hệ thống hạ tầng kỹ thuật, và xã hội đồng bộ. Nhất là hệ thống đường giao thông cũng sẽ được nâng cấp, mở rộng, bề rộng mặt đường được mở rộng, chất lượng mặt đường tốt hơn, giao thông êm thuận, thông suốt hơn, cây xanh trồng hai bên đường cũng được chú trọng. Do đó sự ô nhiễm không khí sẽ được cải thiện.

- Bên cạnh đó, trong đồ án quy hoạch đã chú trọng đến việc quy hoạch các khu công viên cây xanh, góp phần cải thiện điều kiện vi khí hậu, giảm thiểu ô nhiễm khói bụi và tiếng ồn.

VIII.2. Đề xuất giải pháp tổng thể ngăn ngừa, giảm thiểu tác động môi trường khi thực hiện quy hoạch

VIII.2.1. Các giải pháp quản lý để giải quyết các vấn đề môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch:

- Thực hiện tốt công tác đền bù và giải phóng mặt bằng, chuyển đổi ngành nghề và hướng nghiệp cho nhân dân.
- Quản lý chặt chẽ quá trình xây dựng
- Sử dụng nước sinh hoạt cấp từ nhà máy nước, quản lý chặt chẽ việc khai thác nước ngầm.
- Quản lý chặt chẽ hoạt động của hệ thống thu gom nước thải, khi phát hiện sự cố phải kịp thời xử lý và có biện pháp dự phòng.
- Có sự phối hợp chặt chẽ giữa chính quyền địa phương và người dân trong công tác thực hiện quy hoạch, xây dựng và bảo vệ môi trường.
- Tăng cường công tác giám sát và quản lý môi trường.

VIII.2.1.1. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất:

- Phát triển xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phải dựa trên cơ sở quy hoạch cơ cấu sử dụng đất toàn vùng một cách hợp lý, nhằm sử dụng quỹ đất một cách tiết kiệm và hiệu quả.
- Quản lý tốt việc thu gom rác thải, tránh việc phát tán rác ra môi trường, có biện pháp hạn chế tối đa nước rỉ rác.
- Quản lý tốt hệ thống ống dẫn nước thải, tránh sự rò rỉ nước thải ra ngoài làm ô nhiễm môi trường đất.

VIII.2.1.2. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước:

- Để bảo vệ chất lượng nguồn nước thì yếu tố quan trọng nhất là phải giải quyết triệt để vấn đề thu gom và xử lý nước thải ở khu vực. Đối với dự án đã định hướng hệ thống thoát nước thải riêng biệt là đảm bảo quy định theo QCVN 01:2021/BXD.
- Trong quá trình thi công, không xả nước thải trực tiếp xuống các thủy vực xung quanh khu vực dự án. Để tránh việc gây ô nhiễm nước mặt trong khu vực do thải nước thải xây dựng. Bên cạnh đó, cùng cần phải xây dựng các công trình xử lý nước thải tạm thời (bể tự hoại kiểu thấm), quy định bãi rác trung chuyển tạm thời... tránh phóng uế, vứt rác sinh hoạt bừa bãi gây ô nhiễm môi trường do công nhân xây dựng thải ra.

VIII.2.1.3. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí và tiếng ồn:

- Ô nhiễm môi trường không khí trong khu vực nghiên cứu tập trung nhiều nhất giai đoạn xây dựng công trình và cơ sở hạ tầng. Trong giai đoạn này cần tập trung kiểm tra giám sát các phương tiện vận tải, các máy móc thiết bị (về phát thải khí) hoạt động trong khu vực, các phương tiện khi vận chuyển vật liệu phải được phủ bạt kín thùng xe.
- Trong quá trình dự án đi vào hoạt động: Nguồn gây ô nhiễm không khí chính là do khí thải từ hoạt động giao thông. Tuy nhiên, với các giải cây xanh hai bên đường, cùng với các giải pháp về công nghệ đã góp phần giảm thiểu tác động này.

VIII.2.1.4. Giải pháp ứng phó với biến đổi khí hậu:

- Biến đổi khí hậu là vấn đề toàn cầu, là thách thức nghiêm trọng đối với toàn nhân loại trong thế kỷ XXI. Ứng phó với biến đổi khí hậu phải tiến hành đồng thời thích ứng và giảm nhẹ, trong đó thích ứng với biến đổi khí hậu, chủ động phòng, tránh thiên tai là trọng tâm.

- Xây dựng năng lực dự báo, cảnh báo, chủ động phòng, tránh và giảm nhẹ thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Tăng cường kiến thức, nâng cao năng lực thích ứng, bảo đảm sinh kế cho người dân.

- Nghiên cứu, ứng dụng công nghệ mới thích ứng biến đổi khí hậu trong xây dựng đô thị, phát triển, sử dụng năng lượng, giao thông, vật liệu xây dựng, thoát nước,...

- Tôn trọng hướng thoát nước tự nhiên. Khi lập thiết kế dự án cần tính toán, bổ sung thu nước cho các lưu vực lân cận dự án, tránh gây ngập cục bộ cho các khu vực lân cận.

- Củng cố và ưu tiên xây dựng mới các công trình cấp, thoát nước trong khu vực. Tăng cường công tác bảo trì, bảo dưỡng, cải tạo hệ thống thoát nước.

- Tăng mật độ cây xanh đô thị để giảm hiện tượng ô nhiễm đảo nhiệt. Giảm nhẹ phát thải khí nhà kính; bảo vệ, phát triển các hệ sinh thái tự nhiên nhằm tăng cường khả năng hấp thụ khí nhà kính. Đẩy mạnh thực hiện chương trình mục tiêu quốc gia về sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

VIII.2.2. Chương trình quan trắc, giám sát bảo vệ môi trường:

- Đối tượng quan trắc: Môi trường đất, môi trường nước, môi trường khí. Thiết lập mạng lưới quan trắc trong khu vực.

- Quan trắc chất lượng không khí, tiếng ồn tại đường giao thông; khu dịch vụ có nguy cơ bị ảnh hưởng.

- Quan trắc chất lượng nước thải ở các vị trí đầu nối và nhất là ở điểm xả.

- Quan trắc chất lượng môi trường đất ở các khu vực nhạy cảm như các khu vực tập kết rác thải...

CHƯƠNG IX. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN

✓ Giai đoạn 1: từ quý II/2013 đến năm quý IV/2023, bao gồm các công trình đã thực hiện và hoàn thành đưa vào sử dụng, gồm:

- Hạ tầng kỹ thuật, cải tạo mặt nước.
- Nhà điều hành, Cổng vào khu vui chơi, cổng chào. Cảnh quan Khu công viên vui chơi, giải trí.
- Xây dựng và lắp đặt các thiết bị trò chơi, giải trí theo quy hoạch tại Khu công viên vui chơi, giải trí và hệ thống trang bị đồng bộ đi kèm.
- Xây dựng nhà trò chơi và lắp đặt thiết bị Vòng quay khổng lồ (Sun Wheel), Khu vui chơi giải trí trong nhà.
- Các công trình phụ trợ phục vụ khu công viên.
- Cải tạo khu nhà Depot thành công trình cổng vào phía Tây.
- Tổ chức, xây dựng lại bãi đỗ xe phía sau tượng đài, sân vườn, lối đi kết nối các hạng mục trò chơi; các công trình phụ trợ phục vụ khu công viên.

✓ Giai đoạn 2: từ năm quý IV/2023 đến năm quý I/2027:

- Hoàn thiện pháp lý dự án.
- Triển khai Hạ tầng kỹ thuật đồng bộ cho dự án.
- Cải tạo các công trình cũ theo quy mô quy hoạch điều chỉnh.
- Tòa nhà hỗn hợp.
- Xây dựng các công trình thương mại dịch vụ kết hợp công viên vui chơi giải trí.

✓ Giai đoạn 3: từ quý I/2027 đến quý IV/2035:

- Xây dựng các công trình thương mại dịch vụ .
- Xây dựng các công trình khách sạn, Hotel/Mice.
- Nhà đa năng kết hợp thương mại dịch vụ.

CHƯƠNG X. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

X.1.Kết luận

Qua quá trình lập kế hoạch đầu tư, đơn vị đầu tư nhận thấy việc lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ kết hợp công viên vui chơi giải trí (Danang Downtown) liên quan đến vấn đề nguồn vốn đầu tư cũng như tái cấu trúc quy mô dự án cho phù hợp thực tế và theo đúng các quy định của pháp luật là hết sức cần thiết.

Dự kiến dự án sẽ được đầu tư xây dựng và hoàn thành đưa vào khai thác theo từng giai đoạn như đã phân kỳ.

Đơn vị đầu tư cũng xin cam kết hoàn thành mọi nghĩa vụ về tài chính, triển khai dự án đúng tiến độ cam kết, hoàn thiện các thủ tục pháp lý.

X.2.Kiến nghị

Để dự án “**Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ kết hợp công viên vui chơi giải trí (Danang Downtown)**” được triển khai thuận lợi, Công ty TNHH Công viên Châu Á xin kiến nghị UBND phường Hòa Cường các nội dung như sau:

- Kính đề nghị UBND phường Hòa Cường xem xét phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết, làm cơ sở pháp lý để sớm triển khai công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng.

- Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật cơ sở ngoài ranh dự án như:

+ Hệ thống nước mưa, thoát nước thải khu vực đảm bảo cho việc đấu nối hệ thống thoát nước của dự án.

+ Đầu tư hệ thống cấp nước, tạo điều kiện kết nối và sử dụng cho dự án.

+ Đầu tư hệ thống trung hạ thế và trạm biến áp của khu vực bằng nguồn vốn của Điện lực thành phố Đà Nẵng.

Phụ lục 1. bảng cân bằng sử dụng đất

Phụ lục 2. các văn bản pháp lý