

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Số: 2567/QĐ-UBND

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

Đà Nẵng, ngày 24 tháng 11 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu
Đô thị huyện lỵ huyện Hòa Vang, TL 1/2000**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

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

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư phát triển đô thị;

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 21/4/2022 của UBND thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu Đô thị huyện lỵ Hoà Vang, tỷ lệ 1/2000;

Theo Thông báo số 04/TB-HĐTĐ ngày 24/5/2023 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch xây dựng, Quy hoạch đô thị về thẩm định đồ án quy hoạch phân khu Đô thị huyện lỵ Hòa Vang, TL 1/2000;

Theo Báo cáo số 6486/BC-SXD ngày 24/8/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng về nội dung thẩm định đồ án quy hoạch phân khu Đô thị huyện lỵ Hòa Vang, tỷ lệ 1/2000;

Theo đề nghị của UBND huyện Hòa Vang tại Tờ trình số 310/TTr-UBND ngày 02/10/2023 về việc trình phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu Đô thị huyện lỵ Hòa Vang, TL 1/2000;

Theo Công văn số 8244/SXD-QHKT&PTĐT ngày 25/10/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng về việc kiểm tra hồ sơ trình phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Đô thị huyện lỵ Hòa Vang, tỷ lệ 1/2000;

Theo Thông báo số 475/TB-VP ngày 07 tháng 11 năm 2023 của Văn phòng UBND thành phố về kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 03 tháng 11 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Đô thị huyện lỵ huyện Hòa Vang, TL 1/2000 với những nội dung chính như sau:

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

a) Phạm vi ranh giới: Khu vực quy hoạch thuộc một phần các thôn: Cẩm Toại Trung, Dương Lâm 1, Dương Lâm 2, Túy Loan Tây 1 và Túy Loan Đông 2 của xã Hòa Phong, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Vị trí quy hoạch nằm trong Vùng Sườn đồi thuộc phân khu Dự trữ phát triển, có phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: đất nông nghiệp và khu dân cư hiện trạng.
- Phía Nam giáp: khu dân cư hiện trạng và đường ĐH5.
- Phía Đông giáp: QL 14B và khu dân cư chợ Túy Loan.
- Phía Tây giáp: đất nông nghiệp và khu dân cư hiện trạng.

b) Diện tích lập quy hoạch:

Diện tích khu vực quy hoạch: khoảng 229,1 ha.

c) Tính chất:

Là Trung tâm hành chính huyện, cửa ngõ kết nối các huyện Tây Bắc tỉnh Quảng Nam và các tỉnh Tây Nguyên; là tiểu trung tâm kinh tế đa ngành, ưu tiên phát triển thương mại, dịch vụ hỗ trợ cho vùng nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, các trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch cấp khu vực làm động lực phát triển đô thị khu vực phía Tây thành phố.

2. Chỉ tiêu về dân số, đất đai, cơ cấu sử dụng đất:

a) Chỉ tiêu về dân số, đất đai

- Quy mô dân số đến năm 2030: khoảng 36.000 người. Trong đó:
 - + Dân số thường trú: khoảng 29.690 người.
 - + Dân số tạm trú quy đổi: khoảng 6.310 người.
- Chỉ tiêu về đất đai:
 - + Đất đơn vị ở khoảng 47m²/người;
 - + Nhóm nhà ở khoảng 18,2m²/người;
 - + Trường mầm non khoảng 1,1m²/người;
 - + Trường tiểu học khoảng 0,9m²/người;

- + Trường trung học cơ sở khoảng $0,7\text{m}^2/\text{người}$;
- + Trường trung học phổ thông khoảng $1\text{m}^2/\text{người}$;
- + Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị khoảng $3,1\text{m}^2/\text{người}$;
- + Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở khoảng $3\text{m}^2/\text{người}$;
- + Y tế: Đơn vị ở 2: 1 trạm y tế $0,5\text{ha}$; Đơn vị ở 3: 1 trạm $0,9\text{ha}$;
- + Mỗi Đơn vị ở đều có từ 2-3 ô đất dịch vụ, có diện tích khoảng $01\text{ha} - 02\text{ha}$;
- + Mỗi Đơn vị ở có tối thiểu 1 ô đất có chức năng là Văn hóa với diện tích tối thiểu $0,5\text{ha}$.

b) Chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị: $25,9\%$.
- Diện tích bãi đỗ xe đô thị: $2,85\text{ m}^2/\text{người}$.
- Cấp nước: 100% dân số được sử dụng nước sạch.
- + Sinh hoạt: $170\text{ lít}/\text{người-ngày.đêm}$.
- + Nước công trình công cộng, dịch vụ: 50% lượng nước sinh hoạt.
- + Nước cho sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp: 8% lượng nước sinh hoạt.
- + Nước tưới cây, rửa đường: 8% lượng nước sinh hoạt.
- Cấp điện:
- + Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: Điện năng $1.000\text{ (Kwh)/người.năm}$; Phụ tải 330 (W)/người .
- + Công trình công cộng, dịch vụ: 30% điện sinh hoạt.
- + Công nghiệp nhỏ, tiểu thủ công nghiệp: 140kW/ha .
- Thông tin liên lạc:
- + Sinh hoạt: 2 số/hộ (hộ 4 người). Thuê bao di động.
- + Công cộng đô thị, cơ quan, trường đào tạo: 150 số/ha .
- + Công cộng đơn vị ở: 25% phụ tải sinh hoạt.
- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: 100% lượng nước thải phát sinh được thu gom, xử lý đạt yêu cầu về môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.
- Thu gom và quản lý chất thải rắn:
- + Lượng thải chất thải rắn (CTR) sinh hoạt phát sinh: $0,9\text{ kg}/\text{người-ngày}$.
- + Tỷ lệ thu gom: 100% .

- Cao độ san nền: Chọn cao trình nền xây dựng tối thiểu bằng cao trình mực nước sông ứng với tần suất $P=5\%$.

- Thoát nước mặt: Chu kỳ lặp lại trận mưa gây tràn cống tối thiểu đối với: kênh, mương là 10 năm; cống chính là 5 năm; cống nhánh là 1 năm có xét đến khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu.

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

- Khu chức năng hành chính:

+ Quy mô: diện tích khoảng 42,3ha, dân số: khoảng 3.100 người (thường trú), khoảng 2.820 người (quy đổi).

+ Tính chất: trung tâm chính trị, hành chính.

- Đơn vị ở 2:

+ Quy mô: diện tích khoảng 110,9ha, dân số: khoảng 19.140 người (thường trú), khoảng 850 người (quy đổi).

+ Tính chất: gồm các nhóm nhà ở cao tầng, biệt thự, nhà ở liên kế được tổ chức xung quanh công viên trung tâm.

- Đơn vị ở 3:

+ Quy mô: diện tích khoảng 75,9ha, dân số: khoảng 7.450 người (thường trú), khoảng 2.640 người (quy đổi).

+ Tính chất: gồm các nhóm nhà ở xã hội cao tầng và biệt thự, quảng trường và tổ hợp văn hóa kết hợp thể thao, khu thương mại dịch vụ phục vụ quảng bá sản phẩm nông nghiệp, thực phẩm, chuyển giao công nghệ, kết nối với vùng sản xuất nông nghiệp về phía Tây khu vực.

d) Cơ cấu sử dụng đất

Bảng tổng hợp chức năng sử dụng đất toàn phân khu

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích		229,1	100,0
1	Nhóm nhà ở		65,4	28,6
	Nhóm nhà ở xã hội	NOXH	4,5	2,0
	Nhóm nhà ở tái định cư	TĐC	10,9	4,8
	Nhóm nhà ở hiện trạng chỉnh trang	OCT	4,7	2,1
	Nhóm nhà ở quy hoạch mới	O,MĐT,CT	45,3	19,8

2	Giáo dục	GD	13,6	5,9
	Trường THCS		2,7	
	Trường tiểu học		3,3	
	Trường mầm non		4,0	
	Trường THPT		3,6	
3	Văn hóa	C	13,7	6,0
	Văn hóa cấp đơn vị ở		10,8	
	Văn hóa cấp đô thị		2,9	
4	Khu dịch vụ	TM	17,4	7,6
	Khu dịch vụ cấp đơn vị ở		14,9	6,5
	Khu dịch vụ cấp đô thị		2,5	1,1
5	Cây xanh sử dụng công cộng	X	21,9	9,6
	Cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở		10,9	4,8
	Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị		11,0	4,8
6	Đất bãi đỗ xe	P	8,1	3,5
7	Cơ quan, trụ sở	HC	6,4	2,8
8	Y tế	YT	3,2	1,4
	Y tế cấp đơn vị ở		1,4	
	Y tế cấp đô thị		1,8	
9	An ninh	AN	1,0	0,4
10	Quốc phòng	QP	7,1	3,1
11	Nghĩa trang	NT	1,1	0,5
12	Đường giao thông		56,0	24,4
	Đường giao thông cấp đơn vị ở		48,4	21,1

	Đường giao thông cấp đô thị		7,6	3,3
13	Hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	2,0	0,9
14	Mặt nước	MN	12,2	5,3

3. Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan toàn khu vực quy hoạch

- Tổ chức không gian tổng thể toàn khu vực tuân thủ định hướng phát triển không gian theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021. Quy mô và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các ô phố phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.
- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể toàn khu vực lập quy hoạch đến từng không gian cụ thể thuộc khu vực lập quy hoạch; cảnh quan đô thị phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên.
- Xây dựng đô thị huyện lỵ huyện Hòa Vang trở thành đô thị sinh thái với không gian đa dạng và là tiểu trung tâm kinh tế chính trị văn hóa của khu vực phía Tây thành phố.
- Trung tâm đô thị được quy hoạch định hướng phát triển từ trung tâm hành chính hiện trạng. Trong đó trọng tâm là hoàn thiện chức năng trung tâm huyện và trung tâm thị xã tương lai bao gồm không gian xanh gắn liền với không gian văn hóa, chính trị, giáo dục và thương mại dịch vụ.
- Tăng cường liên kết Đông Tây với trọng tâm là trục cảnh quan công viên quảng trường và trung tâm hành chính, chính trị, thương mại dịch vụ, văn hóa với Quốc lộ 14B, tạo thành quần thể không gian đô thị hoàn chỉnh, hiện đại.
- Tăng cường liên kết Bắc Nam vào Quốc lộ 14G và kết nối ra khu vực phát triển dân cư phía Nam sông Túy Loan để phát triển kết nối về mặt không gian và chức năng với toàn xã Hòa Phong.
- Cấu trúc toàn phân khu được hình thành theo các trục đường chính, phân chia ô phố hợp lý với không gian mở chính toàn khu vực là công viên trung tâm và quảng trường. Hệ thống không gian mở là trọng tâm trong tổ chức không gian đô thị mang lại giá trị sử dụng cao, đồng thời là khung liên kết mềm kết nối các khu chức năng trong đô thị. Tương quan giữa hệ thống không gian mở và khu vực xây dựng đóng vai trò quan trọng về chức năng sử dụng, cải thiện môi trường, thẩm mỹ trong cảnh quan đô thị.

4. Thiết kế đô thị

a) Đối với các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

- Khu chức năng hành chính: trung tâm chính trị, hành chính hiện trạng của huyện Hòa Vang phát triển thêm về phía Bắc với các công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị và cấp đơn vị ở, bố trí xen kẽ thêm một số ô đất nhóm nhà ở kết nối với khu phố chợ Túy Loan. Nhóm nhà ở trong khu chức năng hành chính với mục đích đa dạng không gian và hoạt động khu vực.

- Đơn vị ở 2: các nhóm nhà ở cao tầng, biệt thự và nhà ở liên kế là các dự án nhà tái định cư đang triển khai; và khu chung cư cao tầng tại vị trí lõi.

- Đơn vị ở 3: các nhóm nhà ở xã hội cao tầng và biệt thự, nhà vườn với mật độ thấp.

- Tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành về quy hoạch xây dựng đô thị, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc, cây xanh,... nhằm tạo nên một tổng thể kiến trúc hài hòa và thẩm mỹ.

- Các khu vực chức năng được bố cục phù hợp với tính chất hoạt động để tạo ra các không gian kiến trúc cảnh quan đa dạng.

- Hình thức kiến trúc và các hình ảnh phối cảnh có tính chất minh họa về không gian kiến trúc cảnh quan khu vực được thể hiện trong đồ án, đảm bảo hài hòa tổng thể khu vực quy hoạch và các khu xung quanh. Phát triển đô thị sinh thái, bền vững, mang lại lợi ích công cộng, tạo môi trường sống và sinh hoạt thân thiện với môi trường, đảm bảo sức khỏe, an toàn.

b) Trục đường chính:

Không gian kiến trúc gắn với đặc trưng của các trục đường chính, bao gồm trục giao thông đối ngoại Quốc lộ 14B nối kết khu vực phát triển mới và khu vực hiện hữu giáp ranh giới quy hoạch; đường trục chính thương mại dịch vụ đô thị (Ký hiệu 2-2 và 2*-2*) là trục đường kết nối khu vực quy hoạch với phân khu Đô thị Sườn Đồi, phân khu Công nghệ cao ở phía Bắc và phân khu Dự trữ phát triển, Đồi mới sáng tạo ở phía Nam; đường trục chính cảnh quan Bắc – Nam là trục chuyển tiếp không gian đô thị và không gian mở tập trung. Cụ thể:

- Tuyến giao thông đối ngoại Quốc lộ 14B (Ký hiệu 1-1):

- + Phía Nam là khu nhà ở hiện trạng chỉnh trang quy định khoảng lùi tối thiểu là 2,5m.

- + Đối với ô 2-P4: chỉ giới xây dựng bằng chỉ giới đường đỏ, đây là trạm đón LRT cho cả 2 tuyến Quốc lộ 14B và LRT9 vừa kết hợp làm bãi đậu xe.

- + Đối với ô 1-P3 khoảng lùi tối thiểu là 2,5m.

+ Đối với các ô đất cây xanh khoảng lùi tối thiểu là 10m.

- Trục thương mại dịch vụ đô thị hướng Tây Bắc – Đông Nam (đường Vành đai Tây 1, Ký hiệu 2-2 và 2*-2*):

Trên tuyến đường này bố trí các công trình trụ sở cơ quan, thương mại dịch vụ, văn hóa, giáo dục, y tế và chung cư. Trong đó khoảng lùi cho mỗi chức năng sử dụng đất như sau:

+ Khu vực trung tâm hành chính hiện trạng và khu quy hoạch mới phía Tây: khoảng lùi tối thiểu 10m cho công trình dịch vụ - công cộng và trụ sở cơ quan.

+ Khu dịch vụ 2-TM2: khoảng lùi tối thiểu là 2,5m.

+ Khu phát triển mới về phía Bắc: khoảng lùi tối thiểu đối với chung cư và công trình dịch vụ - công cộng, khu dịch vụ là 15m.

+ Đối với các ô đất cây xanh khoảng lùi tối thiểu là 10m.

- Trục chính cảnh quan Bắc- Nam (Ký hiệu 5-5):

+ Khoảng lùi tối thiểu đối với công trình công cộng, chung cư là 15m.

+ Khoảng lùi tối thiểu đối với nhóm nhà ở phía Nam có khoảng lùi 5m.

+ Đối với các ô đất cây xanh khoảng lùi tối thiểu là 15m.

- Các mặt đứng 2 bên các trục đường chính mang tính định hướng về tầng cao, chiều cao tối đa – tối thiểu xây dựng công trình, khoảng lùi, hình thái không gian kiến trúc, cảnh quan được minh họa trong đồ án.

- Quản lý, kiểm soát không gian các công trình dọc theo các trục chính kể trên theo nguyên tắc khuyến khích bố cục theo nhịp điệu hài hòa giữa công trình với chức năng và không gian xung quanh; tầng đế công trình cao tầng có mật độ phù hợp để ưu tiên dành đất bố trí các hoa viên tiểu cảnh, các sân bãi đậu xe, v.v... tạo không gian thoáng cho công trình.

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Hè phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hố trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

- Ưu tiên sử dụng các loại cây xanh bản địa, đặc trưng và phù hợp với đô thị, kết hợp trồng các thảm cỏ tạo mỹ quan cho các tuyến phố thêm sinh động. Việc trồng cây xanh không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, phù hợp với các yêu cầu về phòng chống thiên tai, không gây hư hại công trình bao gồm cả phần ngầm và phần trên mặt đất. Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loài cây và với tổ chức không gian, kiến trúc đô thị hai bên đường. Tại những khu vực công trình lớn, hàng rào dài theo vỉa hè, phải thực hiện kết nối các bồn trồng cây để bố trí các mảng xanh, tăng cường cảnh quan đường phố.

- Đối với các trục đường còn lại có tính chất là giao thông kết nối khu vực:

+ Khoảng lùi, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tuân thủ theo nội dung của đồ án và các quy định hiện hành.

+ Bố cục và hình khối kiến trúc kết hợp với tổ chức cảnh quan vỉa hè phù hợp với chức năng công trình, điều kiện khu vực, hình thành cảnh quan đặc trưng, tạo nên tính chất riêng cho từng trục đường, từng đoạn đường.

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

+ Tổ chức cây xanh tạo bóng mát trên các tuyến đường cần phù hợp với yêu cầu an toàn của đường giao thông đô thị, ưu tiên các loại cây phù hợp với thổ nhưỡng địa phương.

Lưu ý: Khoảng lùi xây dựng đảm bảo đồng bộ, hài hòa với không gian của cả dãy phố. Không gian trong phạm vi khoảng lùi tổ chức không gian mở, mảng xanh, bố trí các tiện ích công cộng, ... tạo không gian phục vụ người đi bộ. Hạn chế bố trí bãi đậu xe phía trước công trình, tránh bố trí các hình thức quảng cáo ảnh hưởng tầm nhìn của phương tiện giao thông.

c) Không gian mở:

- Hệ thống không gian mở là sự kết hợp giữa khoảng lùi lớn giữa các công trình công cộng, chung cư với công viên trung tâm đô thị, kết nối với quảng trường và khu văn hóa về khu vực phía Tây; đồng thời kết nối với cảnh quan trung tâm hành chính về phía Đông.

- Bên cạnh đó còn có mảng cây xanh kết hợp tuyến mương thoát nước cho phép ngập nước vào mùa mưa và làm công viên vào mùa khô kết nối với các công viên đơn vị ở tạo thành một hệ thống không gian xanh liên mạch, hoàn chỉnh.

- Giải pháp thiết kế đối với các không gian này là:

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

+ Công viên trung tâm kết hợp với quảng trường và khu văn hóa tạo nên không gian mở rộng lớn, nhiều cây xanh.

+ Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc nhỏ, các tiểu cảnh phải hài hòa với hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường và phù hợp với không gian chung.

d) Điểm nhấn của khu vực lập quy hoạch:

Quy hoạch chung không xác định điểm nhấn đô thị tại khu vực lập quy hoạch. Để định hướng không gian, tạo nét đặc trưng và nhận diện cho khu vực lập quy hoạch, xác định các điểm nhấn của khu vực lập quy hoạch, gồm:

- Điểm nhấn 1: Quảng trường

+ Là biểu tượng và là nơi thể hiện các giá trị dấu ấn lịch sử.

+ Thiết kế không gian quảng trường phải đáp ứng sự hài hòa các yếu tố như phạm vi, diện tích quảng trường, giới hạn không gian, chiều cao của các kiến trúc xung quanh... để tạo ra sự hòa hợp giữa quảng trường và con người tham gia vào không gian này. Các công trình, kiến trúc và bố cục sắp đặt hợp lý, khoảng cách giữa những công trình hoặc cây xanh, bồn hoa cần có tỷ lệ hài hòa.

+ Tại khu vực quảng trường, công trình kiến trúc chủ đạo sẽ đặt cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 30m.

- Điểm nhấn 2: Công viên trung tâm

+ 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.

+ Là biểu tượng của trung tâm hành chính huyện, là nơi tổ chức trưng bày, triển lãm nông sản của huyện Hoà Vang và tổ chức lễ hội truyền thống địa phương.

+ Bố cục cây xanh công viên, vườn hoa, mặt nước hồ cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu, thích nghi với môi trường và địa hình đô thị, thúc đẩy việc sử dụng của người dân, tạo nên một khu vực sống động của đô thị.

đ) Khu trung tâm:

Khu trung tâm đô thị bao gồm các chức năng: khu trung tâm chính trị - hành chính, văn hóa - thể thao, tài chính, thương mại, dịch vụ, du lịch, y tế phù hợp với tính chất, chức năng đô thị.

Khu vực trung tâm đô thị là tuyến kết nối không gian từ trung tâm hành chính hiện trạng đến công viên trung tâm và khu công cộng quảng trường về

phía Tây. Hình thành trung tâm chính trị hành chính - kinh tế - văn hoá xã hội huyện Hoà Vang, là tiểu trung tâm kinh tế đa ngành. Với tổng diện tích là khoảng 120 ha.

Mật độ xây dựng toàn khu đạt khoảng 40%.

Chiều cao của công trình kiến trúc: thấp nhất là 3m, cao nhất là 75m (tương ứng với 20 tầng).

Tỷ lệ cây xanh sử dụng công cộng trong khu vực trung tâm: Diện tích cây xanh mặt nước là khoảng 23ha chiếm tỉ lệ khoảng 19,2% tổng diện tích.

Tại các khu vực trung tâm:

+ Các công trình dịch vụ - công cộng phục vụ đô thị, các công trình phát triển thương mại dịch vụ bố trí trên các trục giao thông chính, đặc biệt là tại các nút giao thông giữa các trục chính thì khuyến khích bố trí tập trung, tổ hợp thành những công trình lớn tạo điểm nhấn.

+ Các khoảng lùi trước mỗi công trình : tổ chức không gian xanh kết hợp với không gian cho người đi bộ, bãi đỗ xe phù hợp với tính chất từng công trình tạo không gian đô thị mới hiện đại, Khang trang, đa chức năng.

5. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng ô phố

a) Nhóm nhà ở:

- Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

+ Tầng cao, mật độ xây dựng và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình phù hợp đồ án quy hoạch này và các quy định hiện hành.

+ Đối với nhóm nhà ở thấp tầng: Hình thức kiến trúc ưu tiên loại hình kiến trúc đơn giản, hiện đại, có tính bản địa, phù hợp với công năng sử dụng, hài hòa với các khu chức năng lân cận, tăng diện tích mảng xanh, và tạo điểm nhấn cho từng khu vực: nhà ở ven đồi, nhà vườn, biệt thự, nhà liên kế, v.v...

+ Đối với nhà ở cao tầng ưu tiên kiến trúc xanh, kiến trúc sinh thái, khuyến khích giảm mật độ xây dựng, tăng mảng xanh, không gian mở làm tăng không gian chuyển tiếp giữa công trình và không gian đường phố. Vật liệu có mức độ tiêu hao năng lượng thấp, thân thiện môi trường, khuyến khích các vật liệu đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh, màu sắc không gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông như tương phản cao, có độ chói cao.

+ Các công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

- Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng) Tối thiểu - tối đa	Chiều cao (m) Tối thiểu - tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Dân số thường trú (người)
	Tổng		65,4					29.690
1	Nhóm nhà ở quy hoạch mới		34,1					3.280
		1-O1	0,5	60	1-5	3-20	3,0	90
		1-O2	0,7	60	1-5	3-20	3,0	130
		2-MDT1	0,6	50	1-3	3-12	1,5	60
		2-MDT2	6,2	50	1-3	3-12	1,5	580
		2-MDT3	3,5	50	1-3	3-12	1,5	320
		3-MDT1	3,0	50	1-3	3-12	1,5	280
		3-MDT2	1,8	50	1-3	3-12	1,5	170
		3-MDT3	3,7	50	1-3	3-12	1,5	350
		3-MDT4	1,5	50	1-3	3-12	1,5	140
		3-MDT5	0,8	50	1-3	3-12	1,5	80
		3-MDT6	4,5	50	1-3	3-12	1,5	410
		3-MDT7	2,0	50	1-3	3-12	1,5	180
		3-MDT8	1,6	50	1-3	3-12	1,5	150
		3-MDT9	3,7	50	1-3	3-12	1,5	340
2	Nhóm nhà ở tái định cư		10,9					2.030
		2-O1	5,0	60	1-5	3-20	3,0	930
		2-O2	2,8	60	1-5	3-20	3,0	530
		2-O3	1,8	60	1-5	3-20	3,0	330
		2-O4	1,3	60	1-5	3-20	3,0	240
3	Nhóm nhà ở chung cư		11,2					17.870
		1-CT1	1,8	40	12-20	37-75	8,0	2880
		2-CT1	2,3	40	12-20	37-75	8,0	3710

		2-CT2	2,7	40	12-20	37-75	8,0	4250
		2-CT3	2,0	40	12-20	37-75	8,0	3200
		2-CT4	2,4	40	12-20	37-75	8,0	3830
4	Nhóm nhà ở xã hội		4,5					5.350
		3-NOXH1	2,6	40	12-15	37-60	6,0	3090
		3-NOXH2	1,9	40	12-15	37-60	6,0	2260
5	Nhóm nhà ở hiện trạng chỉnh trang	2-OCT	4,7					1.160
		2-OCT1	3,5	60	1-5	3-20	3,0	870
		2-OCT2	1,2	60	1-5	3-20	3,0	290

* Trường hợp để phù hợp với giải pháp tổ chức không gian - kiến trúc cảnh quan và quy mô đầu tư xây dựng được quyết định chi tiết ở giai đoạn sau, dân số của từng ô phố có thể được nghiên cứu, đề xuất và được cấp thẩm quyền cho phép việc thay đổi đến hàng chục, nhưng phải đảm bảo không thay đổi tổng quy mô dân số của đơn vị ở hoặc khu chức năng.

b) Cơ quan, trụ sở:

- Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

+ Tầng cao, mật độ xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình phù hợp đồ án quy hoạch này và các quy định hiện hành.

+ Tổ chức thiết kế công trình có tính trang nghiêm nhưng gần gũi, đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Tổ chức sân, bãi đỗ xe và thiết kế lối vào hợp lý, vịnh dùng xe, nhà bảo vệ và các công trình phụ trợ liên hoàn để nhận biết dễ sử dụng.

+ Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc theo chức năng và cấp sử dụng.

+ Cây xanh trong công trình ưu tiên các cây xanh bóng mát có tán lớn, không độc hại, dễ bảo trì.

- Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng) Tối thiểu - tối đa	Chiều cao (m) Tối thiểu - tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
	Cơ quan,		6,4				

trụ sở							
	1-HC1	1,2	40	1-5	3-20	2,0	
	1-HC2	1,8	40	1-5	3-20	2,0	
	1-HC3	1,9	40	1-5	3-20	2,0	
	1-HC4	0,9	40	1-5	3-20	2,0	
	2-HC1	0,6	40	1-3	3-12	1,2	

c) Văn hóa:

- Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:
 - + Tầng cao, mật độ xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình phù hợp đồ án quy hoạch này và các quy định hiện hành.
 - + Tổ chức thiết kế công trình có sân chơi, có nhiều không gian mở và cây xanh đạt tối thiểu 30%, tuân thủ tiêu chuẩn về công trình sử dụng cho người khuyết tật.
 - + Tổ chức sân, bãi đậu xe và thiết kế lối vào hợp lý, có bố trí vịnh dừng xe.
 - + Hình thức kiến trúc đặc trưng, có tính riêng biệt, phù hợp chức năng và phù hợp với văn hóa địa phương, văn hóa dân tộc.
 - + Cây xanh trồng là cây không độc hại, an toàn, có bóng mát, dễ bảo trì.
 - + Vật liệu xây dựng thân thiện môi trường.
- Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng) Tối thiểu - tối đa	Chiều cao (m) Tối thiểu - tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
	Văn hóa		13,7				
1	Văn hóa cấp đô thị	2-C1	2,9	40	2-5	7-20	2,0
2	Văn hóa cấp đơn vị ở		10,8				
		1-C1	0,6	40	1-2	3-8	0,8
		2-C2	0,6	40	1-3	3-12	1,2
		2-C3	0,7	40	1-2	3-8	0,8
		2-C4	0,6	40	1-2	3-8	0,8
		3-C1	2,1	40	1-10	3-40	4
	(Quảng trường)	3-C2	2,3	5	1- 10	3-40	0,5
		3-C3	2,6	40	1-10	3-40	4
		3-C4	0,6	40	1-2	3-7	0,8
		3-C5	0,7	40	1-2	3-7	0,8

d) Giáo dục:

- Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc đối với công trình giáo dục xây dựng mới:

+ Tầng cao, mật độ xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình phù hợp đồ án quy hoạch này và các quy định hiện hành.

+ Tổ chức thiết kế công trình có sân chơi, có nhiều không gian mở và cây xanh đạt tối thiểu 30%, tuân thủ quy định về phòng cháy chữa cháy, tiêu chuẩn về công trình sử dụng cho người khuyết tật.

+ Tổ chức sân, bãi đỗ xe và thiết kế lối vào hợp lý, có bố trí vịnh dừng xe, đảm bảo không gây ùn tắc khi học sinh đến hoặc ra về.

+ Hình thức kiến trúc đặc trưng, có tính riêng biệt, phù hợp với chức năng giáo dục và theo cấp giáo dục.

+ Cây xanh trồng là cây không độc hại, an toàn, có bóng mát, dễ bảo trì.

+ Vật liệu xây dựng thân thiện môi trường.

- Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng) Tối thiểu - tối đa	Chiều cao (m) Tối thiểu - tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
	Đất giáo dục		13,6				
1	Trường mầm non		4,0				
	Trường mầm non	1-GD1	1,0	40	1-3	3-12	1,2
	Trường mầm non	2-GD1	0,6	40	1-3	3-12	1,2
	Trường mầm non	2-GD3	0,8	40	1-3	3-12	1,2
	Trường mầm non	2-GD6	0,7	40	1-3	3-12	1,2
	Trường mầm non	3-GD1	0,9	40	1-3	3-12	1,2
2	Trường tiểu học		3,3				
	Trường tiểu học	1-GD2	0,6	40	1-3	3-12	1,2
	Trường tiểu học	2-GD2	1,1	40	1-3	3-12	1,2

	Trường tiểu học	3-GD2	1,6	40	1-3	3-12	1,2
3	Trường THCS	2-GD4	2,7	40	1-4	3-16	1,6
4	Trường THPT	2-GD5	3,6	40	1-4	3-16	1,6

đ) Y tế:

- Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

+ Tầng cao, mật độ xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình phù hợp đồ án quy hoạch này và các quy định hiện hành.

+ Tổ chức thiết kế công trình thân thiện với người sử dụng, đảm bảo các tiêu chuẩn hiện hành và phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về phòng cháy chữa cháy, tiêu chuẩn về công trình sử dụng cho người khuyết tật. Ưu tiên bố trí nhiều không gian mở và không gian xanh với tỷ lệ diện tích đất tối thiểu 30%.

+ Tổ chức sân, bãi đỗ xe có diện tích đảm bảo sử dụng theo quy định, thiết kế lối vào hợp lý, có vịnh dừng xe, đảm bảo không gây ồn tắt vào giờ cao điểm.

+ Hình thức kiến trúc đặc trưng theo chức năng sử dụng, hài hòa về hình khối và các khu vực lân cận.

+ Cây xanh trồng là cây không độc hại, an toàn, có bóng mát, dễ bảo trì.

- Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng) Tối thiểu - tối đa	Chiều cao (m) Tối thiểu - tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
	Y tế		3,2				
1	Y tế Cấp đô thị	1-YT1	1,8	40	1-10	3-40	4,0
2	Y tế cấp đơn vị ở		1,4				
		2-YT1	0,5	40	1-3	3-12	1,2
		3-YT1	0,9	40	1-3	3-12	1,2

e) Cây xanh sử dụng công cộng:

- Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

+ Quy hoạch và trồng cây xanh sử dụng công cộng không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, làm hư hại công trình kiến trúc, hạ tầng, kỹ thuật đô thị, không gây nguy hiểm tới người sử dụng và môi trường sống của cộng đồng.

+ Thiết kế cây xanh sử dụng công cộng đô thị phải phù hợp với từng loại đô thị và tổ chức không gian đô thị, góp phần cải thiện môi trường, phục vụ các hoạt động vui chơi, giải trí, văn hóa, thể thao và mỹ quan đô thị.

+ Tổ chức không gian xanh sử dụng công cộng phải tận dụng, khai thác, lựa chọn đất đai thích hợp, kết hợp hài hòa với mặt nước, môi trường xung quanh.

+ Bố trí sân chơi, sân luyện tập cho đơn vị ở kết hợp tại các công viên đơn vị ở, đối với khu chức năng trung tâm hành chính và đơn vị ở 2 tại các vị trí: 1-X1, 2-X1, 2-X2, 2-X3, 2-X5, đối với đơn vị ở 3 tại các ô sử dụng đất 3-X1 đến 3-X5. Các công viên này phải bố trí hợp lý hệ thống sân bãi tập. Cây xanh cần đảm bảo yêu cầu cải thiện tốt môi trường vi khí hậu, ánh sáng để đảm bảo nâng cao sức khỏe người tham gia thể thao.

- Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng) Tối thiểu - tối đa	Chiều cao (m) Tối thiểu - tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
	Cây xanh sử dụng công cộng	X	21,9				
1	Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở		10,9				
		1-X1	1,4	5	0-1	0-4	0,05
		2-X1	0,5	5	0-1	0-4	0,05
		2-X2	1,1	5	0-1	0-4	0,05
		2-X3	0,3	5	0-1	0-4	0,05
		2-X5	1,0	5	0-1	0-4	0,05
		3-X1	0,8	5	0-1	0-4	0,05
		3-X2	2,4	5	0-1	0-4	0,05
		3-X3	1,6	5	0-1	0-4	0,05
		3-X4	0,3	5	0-1	0-4	0,05
		3-X5	0,3	5	0-1	0-4	0,05
		3-X6	1,2	5	0-1	0-4	0,05

2	Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị		11,0				
		1-X2	1,1	5	0-1	0-4	0,05
		2-X4	9,9	5	0-1	0-4	0,05

g) Khu dịch vụ:

- Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

+ Tầng cao, mật độ xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình phù hợp đồ án quy hoạch này và các quy định hiện hành.

+ Tổ chức thiết kế công trình thân thiện với người sử dụng, đảm bảo các tiêu chuẩn hiện hành và phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về phòng cháy chữa cháy, tiêu chuẩn về công trình sử dụng cho người khuyết tật. Ưu tiên bố trí nhiều không gian mở và cây xanh, tối thiểu với các ô phố bố trí cao tầng là 30%.

+ Tổ chức sân, bãi đỗ xe có diện tích đảm bảo sử dụng theo quy định; thiết kế lối vào hợp lý, có bố trí vịnh dừng xe, đảm bảo không gây ùn tắc giờ cao điểm.

+ Đối với công trình cao tầng ưu tiên kiến trúc xanh, kiến trúc sinh thái, khuyến khích giảm mật độ xây dựng, tăng mảng xanh, không gian mở đảm bảo không gian chuyển tiếp giữa công trình và không gian đường phố. Vật liệu có mức độ tiêu hao năng lượng thấp, thân thiện môi trường, màu sắc không gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông như tương phản cao, có độ chói cao.

+ Các công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

- Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng) Tối thiểu - tối đa	Chiều cao (m) Tối thiểu - tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Dân số quy đổi (người)
	Khu dịch vụ	TM	17,4					6.310
1	Khu dịch vụ cấp đô thị		2,5					320
		2-TM1	2,5	40	5-20	15-75	8,0	320
2	Khu dịch vụ cấp đơn vị ở		14,9					5.990

		1-TM1	2,1	40	5-20	15-75	8,0	1.130
		1-TM2	1,1	40	3-20	9-75	8,0	620
		1-TM3	0,9	40	3-10	9-40	4,0	470
		1-TM4	1,1	40	3-10	9-40	4,0	600
		2-TM2	1,0	50	1-5	3-20	2,5	120
		2-TM3	2,1	40	5-20	15-75	8,0	270
		2-TM4	1,1	50	1-5	3-20	2,5	140
		3-TM1	2,4	40	5-10	15-40	4	1.160
		3-TM2	3,1	40	5-10	15-40	4	1.480

* Trường hợp để phù hợp với giải pháp tổ chức không gian - kiến trúc cảnh quan và quy mô đầu tư xây dựng được quyết định chi tiết ở giai đoạn sau, dân số quy đổi của từng ô phố có thể được nghiên cứu, đề xuất và được cấp thẩm quyền cho phép việc thay đổi đến hàng chục, nhưng phải đảm bảo không thay đổi tổng quy mô dân số của đơn vị ở hoặc khu chức năng.

h) Đất bãi đỗ xe:

- Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

+ Tầng cao, mật độ xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình phù hợp đồ án quy hoạch này và các quy định hiện hành.

+ Tổ chức thiết kế bãi đỗ xe đảm bảo các tiêu chuẩn hiện hành và phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về phòng cháy, chữa cháy.

+ Thiết kế bãi đỗ xe với lối vào hợp lý, đảm bảo không gây ùn tắc vào giờ cao điểm.

- Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng) Tối thiểu - tối đa	Chiều cao (m) Tối thiểu - tối đa
	Bãi đậu xe	P	8,1			
		1-P1	0,6	60	0-9	0-35
		1-P2	0,5	60	3-9	9-35
		1-P3	0,3	60	0-9	0-35
		2-P1	0,6	60	3-9	9-35
		2-P2	0,7	60	3-9	9-35
		2-P3	2,0	60	0-9	0-35
		2-P4	0,6	60	0-9	0-35

		3-P1	0,7	60	3-9	9-35
		3-P2	1,2	60	3-9	9-35
		3-P3	0,9	60	3-9	9-35

i) Đất an ninh:

- Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

+ Tầng cao, mật độ xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình phù hợp các quy định hiện hành. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị đối với các ô đất an ninh tại đồ án này chỉ mang tính chất định hướng tổ chức không gian - kiến trúc, giải pháp hạ tầng – kỹ thuật, các chỉ tiêu cụ thể được nghiên cứu và xem xét quyết định phù hợp với quy định đặc thù lĩnh vực an ninh, được cấp thẩm quyền quyết định ở giai đoạn sau.

+ Tổ chức thiết kế công trình đảm bảo các quy định hiện hành và phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về phòng cháy, chữa cháy.

+ Tổ chức sân, bãi đỗ xe có diện tích đảm bảo sử dụng theo quy định, thiết kế lối vào hợp lý, đảm bảo không gây ùn tắc vào giờ cao điểm.

+ Hình thức kiến trúc phù hợp, đặc trưng theo chức năng sử dụng, hài hòa về hình khối và các khu vực lân cận.

- Chỉ tiêu định hướng sử dụng đất quy hoạch:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng) Tối thiểu - tối đa	Chiều cao (m) Tối thiểu - tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
	An ninh		1,0				
1		1-AN	0,9	40	1-6	3-25	2,4
2		2-AN	0,1	40	1-3	3-12	1,2

l) Đất quốc phòng:

- Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

+ Tầng cao, mật độ xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình phù hợp các quy định hiện hành. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị đối với các ô đất quốc phòng tại đồ án này chỉ mang tính chất định hướng tổ chức không gian - kiến trúc, giải pháp hạ tầng – kỹ thuật, các chỉ tiêu cụ thể được

nghiên cứu và xem xét quyết định phù hợp với quy định đặc thù lĩnh vực quốc phòng, được cấp thẩm quyền quyết định ở giai đoạn sau.

+ Tổ chức thiết kế công trình đảm bảo các quy định hiện hành và phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về phòng cháy, chữa cháy.

+ Tổ chức sân, bãi đỗ xe có diện tích đảm bảo sử dụng theo quy định, thiết kế lối vào hợp lý, đảm bảo không gây ùn tắc vào giờ cao điểm.

+ Hình thức kiến trúc phù hợp, đặc trưng theo chức năng sử dụng, hài hòa về hình khối và các khu vực lân cận.

- Chỉ tiêu định hướng sử dụng đất quy hoạch:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng) Tối thiểu - tối đa	Chiều cao (m) Tối thiểu - tối đa	Hệ số sử dụng đất (lần)
	Quốc phòng		7,1				
1		1-QS1	0,7	40	1-5	3-20	2,0
2		2-QS1	6,0	40	1-3	3-12	1,2
3		2-QS2	0,4	40	1-3	3-12	1,2

m) Nghĩa trang:

- Tại ô đất 2-NT, diện tích 1,1ha.

- Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc: Đây là nghĩa trang liệt sĩ hiện trạng cần đảm bảo tính tôn nghiêm của công trình.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội

a) Nhà ở

- Hình thái các nhóm nhà ở được phân bố như sau:

+ Khu chức năng hành chính: bố trí các nhóm nhà ở tại khu vực phía Bắc khu trung tâm hành chính với mục đích đa dạng không gian, hoạt động khu vực.

+ Đơn vị ở số 2 là các nhóm nhà ở gồm biệt thự và nhà ở liên kế là các dự án nhà tái định cư đang triển khai, khu chung cư cao tầng tại vị trí lõi.

+ Đơn vị ở số 3 là các nhóm nhà ở xã hội cao tầng và biệt thự, nhà vườn với mật độ thấp.

- Diện tích nhóm nhà ở: Tổng diện tích nhóm nhà ở là khoảng 65,4ha; trong đó:

+ Nhóm nhà ở hiện trạng chính trang là khoảng 4,7 ha.

+ Diện tích nhóm nhà ở phát triển mới là khoảng 60,7 ha, bao gồm:

Nhóm nhà ở xã hội là khoảng 4,5 ha chiếm khoảng 7,4% tổng diện tích nhóm nhà ở phát triển mới.

Nhà ở tái định cư là khoảng 10,9 ha chiếm khoảng 18% tổng diện tích nhóm nhà ở phát triển mới.

Nhóm nhà ở mới còn lại là khoảng 45,3 ha chiếm khoảng 74,6% tổng diện tích nhóm nhà ở phát triển mới.

b) Trụ sở cơ quan

Trung tâm hành chính cấp xã, phường: quy hoạch trung tâm hành chính xã, phường tại vị trí phía Tây khu vực quy hoạch.

Trung tâm hành chính huyện hiện trạng có vị trí phía Đông khu vực quy hoạch, cập nhật theo ranh giới hiện trạng.

c) Giáo dục

Ngoài các trường hiện trạng là Trường mầm non số 2 Hoà Phong, Trường THCS Trần Quốc Tuấn và Trường PTTH Ông Ích Khiêm, bố trí thêm mạng lưới trường mầm non, tiểu học phù hợp với bán kính phục vụ 500m và chỉ tiêu đất giáo dục theo quy định.

d) Văn hóa- thể dục thể thao

Tổng diện tích đất văn hóa là khoảng 13,7ha; trong đó bao gồm văn hóa cấp đô thị và văn hóa cấp đơn vị ở. Ngoài ra còn bố trí quảng trường và tổ hợp văn hóa kết hợp thể thao tại cuối công viên đô thị làm tăng khả năng tiếp cận của người dân đến các công trình văn hóa - thể thao, nâng cao chất lượng đời sống tinh thần cho người dân. Bố trí sân chơi, sân luyện tập cho đơn vị ở kết hợp tại các công viên đơn vị ở.

đ) Y tế: Quy hoạch y tế cấp đô thị và đơn vị ở với diện tích mỗi vị trí từ 0,5-1,8ha.

đ) Khu dịch vụ

Quy hoạch cụm thương mại dịch vụ cao tầng trên tuyến đường trục chính hướng Tây Bắc – Đông Nam (Ký hiệu 2-2, 2*-2*).

Quy hoạch khu thương mại dịch vụ phía Tây khu vực quy hoạch phục vụ quảng bá nông sản thực phẩm, chuyển giao công nghệ, kết nối với vùng sản xuất nông nghiệp của xã Hòa Phong nói riêng và Hòa Vang nói chung.

Quy hoạch trung tâm thương mại dịch vụ liền kề với trung tâm hành chính hiện trạng, kết nối với quảng trường, là nơi quảng bá sản phẩm nông nghiệp OCOP, trung tâm tài chính của khu vực phía Tây.

Ngoài ra còn có thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở phục vụ nhu cầu mua bán hàng ngày của người dân và kết nối với chợ Túy Loan ở phía Bắc ranh giới quy hoạch.

e) Hệ thống mặt nước và cây xanh sử dụng công cộng

Công viên đô thị được bố trí tại khu vực trung tâm khu đô thị có hồ điều tiết lũ vào mùa mưa và nước tưới vào mùa hè. Công viên đô thị đóng vai trò là trung tâm đô thị: kết nối khu vực quảng trường, công cộng với cung văn hóa và khu trung tâm hành chính hiện trạng tạo thành trục không gian văn hóa chính trị.

Ngoài ra, còn quy hoạch mạng lưới công viên cây xanh và thể thao tại mỗi trung tâm đơn vị ở đảm bảo bán kính phục vụ 500m.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền:

+ Cao độ khống chế cho khu vực đô thị $\geq P5\% = 6,0\text{m}$; phù hợp với cao độ nền hiện trạng tại các khu vực tiếp giáp; kết hợp định hướng trong tương lai bố trí để bao bọc các sông Túy Loan và sông Yên; Cao trình đỉnh đê cao hơn mực nước ứng với tần suất $P=1\%$ tối thiểu 0,3 m, cộng thêm 0,25m xét đến biến đổi khí hậu.

+ Tại các khu vực gò đồi có cao độ từ $(6,0 \div 23,0)\text{m}$, độ dốc $\leq 10\%$ cơ bản giữ nguyên hiện trạng.

+ Khu vực đất cây xanh xung quanh hồ điều tiết có cao trình +5,0m nhằm thoát lũ, điều tiết nước mưa.

+ Đối với tuyến đường ĐH5 (đoạn từ Trung tâm văn hóa thể thao huyện đến kiệt 5 Cẩm Toại Trung) có cao độ tối thiểu +4,50m để phù hợp nền khu vực dân cư hiện trạng.

- Thoát nước mặt: Lựa chọn hình thức thoát nước riêng hoàn toàn.

Khu vực nghiên cứu chia làm 3 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: thoát vào hồ cảnh quan và điều tiết nước mưa;

+ Lưu vực 2: thoát vào kênh qua cầu Phẳng trên đường QL14B chảy ra sông Yên;

+ Lưu vực 3: thoát vào kênh qua cầu Cổng Một trên đường QL14B chảy ra sông Yên.

- Kết cấu hệ thống thoát nước: Cổng tròn BTCT, cống hộp, cầu bản qua đường.

+ Khẩu độ kênh thoát lũ, thoát nước chính: 04 tuyến kênh thoát lũ chính, khẩu độ từ $B = 20\text{m}$ đến $B=36,5\text{m}$. Cống thoát nước chính, thoát lũ khẩu độ $6(4000 \times 2500)$;

+ Cổng thoát nước mưa BTCT: Khẩu độ từ D600 đến D1500, B1800.

- Hồ cảnh quan và điều tiết: Cao độ đáy hồ +1,40m, mực nước cao nhất +5,00m, mực nước thấp nhất: +3,00m, diện tích hồ 5,04ha.

b) Giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Quốc lộ 14B: Cải tạo nâng cấp quy mô mặt cắt tuyến 34,0m (4,25+10,5+4,5+10,5+4,25).

+ Đường trục chính đô thị (Vành đai Tây 1):

* Đoạn từ nút giao khác cos với Quốc lộ 14B: được thiết kế với quy mô 63,0m, gồm: Đường gom 2 bên 2x13,25m (5m+7,5m+0,75m) = 26,5m; Đường ô tô trên cao 2 bên 2x11,5m (0,5m+10,5m+0,5m) = 23m; Đường LRT9 trên cao 13,5m;

* Đoạn cùng cos: quy mô mặt cắt 63,0m (9,0 vỉa hè+10,5 mặt đường + 24 phân cách có bố trí LRT9 trên cao +10,5 mặt đường+9,0 vỉa hè)m.

+ Đường ĐH5: Quy mô mặt cắt quy hoạch 20,5m (5,0+10,5+5,0).

+ Tuyến đối ngoại phía Tây: Kết nối khu vực nghiên cứu với Quốc lộ 14G ở phía Bắc và Vành đai ở phía Nam, quy mô mặt cắt quy hoạch 25m (5,0+15,0+5,0).

- Giao thông nội bộ:

+ Tuyến trục chính song song Quốc lộ 14B: đã được đầu tư xây dựng trong khu hành chính huyện với quy mô mặt cắt 51,0m (6,0+7,5+24+7,5+6)m.

+ Tuyến trục chính vào khu trung tâm hành chính: đã được đầu tư xây dựng với quy mô mặt cắt 39,0m (6,0+7,5+12+7,5+6)m.

+ Quy hoạch mới tuyến nối Quốc lộ 14G theo hướng Nam kết nối ĐH05 quy mô mặt cắt 31,0m (5,0+7,5+6,0+7,5+5,0)m.

+ Tuyến trục chính phía Tây Bắc: Kết nối trung tâm huyện lỵ Hòa Vang về phía Tây, quy mô mặt cắt 51,0m (4,0+7,5+4,0+20+4,0+7,5+4,0)m.

+ Tuyến trục chính phía Tây Nam: Kết nối trung tâm huyện lỵ Hòa Vang về phía Tây, quy mô mặt cắt 51,0m (4,0+7,5+4,0+20+4,0+7,5+4,0)m.

+ Tuyến trục chính phía Đông Bắc: Kết nối trung tâm huyện lỵ về phía Đông Bắc, quy mô mặt cắt 57,0m (4,0+7,5+4,0+26,0+4,0+7,5+4,0)m.

+ Tuyến trục chính phía Đông Nam: Kết nối trung tâm huyện lỵ về phía Đông Nam, quy mô mặt cắt 57,0m (4,0+7,5+4,0+26,0+4,0+7,5+4,0)m.

+ Tuyến trục chính sau UBND huyện Hòa Vang: Kết nối đường Vành đai Tây 1 về hướng Đông Bắc, quy mô mặt cắt 35,0m (5,0+7,5+10+7,5+5,0)m.

- Đường liên khu vực:

+ Tuyến liên khu vực chạy từ Đông sang Tây, từ Bắc xuống Nam kết nối các khu vực chức năng của đô thị, quy mô mặt cắt 20,5m (5+10,5+5,0)m.

+ Tuyến liên khu vực chạy sát ranh giới phía Bắc, quy mô mặt cắt 25m (5,0+15,0+5,0)m.

- Đường khu vực: Được thiết kế với quy mô mặt cắt 20,5m (5,0+10,5+5) và 17,5m (5,0+7,5+5,0).

- Đường phân khu vực: Được thiết kế với quy mô mặt cắt 17,5m (5,0+7,5+5,0)m và 15,5m (4,0+7,5+4,0)m.

- Giao thông công cộng: Giao thông công cộng sẽ được phát triển cùng với sự phát triển đô thị và sự gia tăng dân số.

+ Tuyến LRT6 dọc theo QL14B.

+ Tuyến LRT9 dọc theo trục chính đô thị nối Khu công nghệ cao phía Bắc và Khu đổi mới sáng tạo phía Đông Nam.

Ngoài ra các tuyến giao thông đường cấp phân khu vực trở lên được tổ chức các tuyến giao thông xe buýt, khoảng cách giữa các điểm đỗ từ (300÷500)m.

- Giao thông tĩnh: Quy hoạch 01 bãi đỗ xe tại nút giao QL14B và đường trục chính và các bãi đỗ xe tại các đơn vị ở.

c) Cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước: Khoảng 15.000 m³/ngđ.

- Nguồn nước: Từ Nhà máy nước Cầu Đỏ công suất 290.000 m³/ngđ, quy hoạch đến năm 2030 là 390.000 m³/ngđ. Nguồn cấp từ tuyến ống hiện trạng D225 trên đường QL14B, định hướng quy hoạch sẽ đầu tư bổ sung tuyến ống D500.

- Mạng lưới gồm những đường ống chính có đường kính từ D110mm đến D400mm, được tổ chức thành nhiều vòng khép kín và một số tuyến ống nhánh đảm bảo cấp đủ lưu lượng nước cấp cho khu vực; đồng thời luôn đảm bảo cấp nước kịp thời cho công tác phòng cháy chữa cháy. Áp lực tối thiểu trên các tuyến phân phối chính 15÷25m.

d) Cấp điện - chiếu sáng

- Nguồn, lưới điện: Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch từ trạm biến áp trung gian Cầu Đỏ 1x25+1x40MVA; giai đoạn đến năm 2030 nâng công suất 2x63MVA, thông qua xuất tuyến 22kV-471CĐO (E12) trạm 110kV Cầu Đỏ.

- Phụ tải cấp điện, chiếu sáng: Tổng công suất tính toán 16.289 kW.

- Lưới điện 110kV: Di dời, điều chỉnh đoạn tuyến 110kV đi nổi trong phạm vi ranh giới quy hoạch; hướng tuyến điều chỉnh bố trí dọc dải phân cách cây xanh, đảm bảo hành lang cách ly an toàn theo quy định.

- Lưới 22kV

+ Đầu nối vào tuyến 22kV-471CĐO (E12) trạm 110kV Cầu Đỏ.

+ Xây dựng mới, điều chỉnh tuyến 22kV hiện trạng tạo mạng vòng vận hành hở.

+ Xây dựng lưới 22kV ngầm trên các tuyến đường cảnh quan, các tuyến đường chính, các tuyến có mặt cắt từ 10,5 trở lên (theo Quyết định 9017/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 của UBND thành phố), các trục còn lại đầu tư đi nổi.

+ Lựa chọn trạm biến áp 22/0,4kV và tủ RMU phù hợp hạ tầng hiện trạng, đảm bảo yêu cầu cảnh quan chung. Vị trí đặt trạm, tủ trong phạm vi đất hạ tầng kỹ thuật, khu công viên, cây xanh, khu nhà sinh hoạt cộng đồng, đối với khu vực vỉa hè đặt sát tường rào công trình cơ quan, doanh nghiệp hoặc giữa ranh giới 2 nhà liền kề. Đối với Trạm biến áp, tủ RMU cấp cho phụ tải riêng của công trình thì đặt trong ranh giới khu đất.

- Lưới 0,4kV: Hệ thống đường dây 0,4kV định hướng đi ngầm trên các tuyến đường cảnh quan các tuyến phố chính cùng với các tuyến đường có đường dây 22kV đi ngầm, các tuyến còn lại đi nổi.

- Chiếu sáng:

+ Nguồn chiếu sáng lấy từ các trạm biến áp hạ thế trong khu vực quy hoạch.

+ Chiếu sáng đi ngầm các trục đường chính, yêu cầu cao về cảnh quan. Các tuyến còn lại đi nổi chung trụ trung, hạ thế.

+ Sử dụng thiết bị chiếu sáng hiệu suất cao, tiết kiệm điện.

+ Tủ chiếu sáng phải kết nối, điều khiển đồng bộ về hệ thống trung tâm điều khiển chiếu sáng thành phố.

e) Thông tin liên lạc

Đầu tư xây dựng và hoàn thiện cơ sở hạ tầng thông tin liên lạc, đảm bảo cung cấp đầy đủ các loại hình dịch vụ viễn thông. Ngầm hóa hệ thống thông tin liên lạc trên các trục đường chính đô thị.

g) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải:

+ Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải tập trung tại khu vực phía Đông Bắc, công suất khoảng 9.200 m³/ngđ.

+ Mạng lưới đường ống thu gom nước thải: Ống tự chảy đường kính từ D300 đến D500, ống áp lực đường kính tối thiểu D150.

+ Trạm bơm nước thải: 03 trạm, công suất từ (470÷1.800) m³/ngđ.

- Quản lý chất thải rắn:

Tổng lượng chất thải rắn phát sinh: 32,40 tấn/ngày.

Vị trí trung chuyển, tập kết rác: 3 vị trí.

Toàn bộ lượng chất thải rắn phát sinh tại khu đô thị sẽ được thu gom, xử lý tại Khu liên hợp xử lý chất thải rắn Khánh Sơn.

- Nghĩa trang:

Giữ nguyên hiện trạng nghĩa trang liệt sĩ xã Hòa Phong. Các nghĩa trang nhân dân tự phát trong khu vực sẽ di dời về nghĩa trang An Châu, xã Hòa Phú.

8. Vị trí, quy mô công trình ngầm

- Đối với không gian ngầm tại các ô đất dịch vụ, y tế, giáo dục, văn hóa, trụ sở cơ quan và các nhóm nhà ở chung cư, số tầng ngầm tối đa cho phép là 5 tầng.

- Đối với nhóm nhà ở thấp tầng còn lại, số tầng ngầm tối đa cho phép là 1 tầng.

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

- Việc xây dựng công trình ngầm đô thị phải tuân thủ các quy định sau:

+ Quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, quy chuẩn về xây dựng ngầm, giấy phép xây dựng.

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

9. Giải pháp tái định cư

- Bố trí tái định cư tại các dự án khu đô thị có nhà ở, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư trong khu vực quy hoạch và tại các khu vực lân cận theo quy hoạch được duyệt đúng quy định pháp luật.

- Thực hiện tốt các quy định và chính sách giải tỏa đền bù, tái định cư, đào tạo chuyển đổi ngành nghề, giải quyết việc làm cho đối tượng giải tỏa để bảo đảm an sinh xã hội.

10. Giải pháp bảo vệ môi trường

Triển khai các giải pháp tổng thể về kỹ thuật, quản lý để phòng ngừa, giảm thiểu các tác động đến môi trường không khí, môi trường nước, môi trường đất,

môi trường kinh tế - xã hội,... khi triển khai đầu tư xây dựng theo quy mô quy hoạch.

11. Các dự án ưu tiên đầu tư

a) Các hạng mục ưu tiên đầu tư

(Danh mục tại phụ lục kèm theo)

b) Nguồn lực thực hiện

- Nguồn vốn đầu tư bao gồm nguồn đầu tư từ ngân sách thành phố, nguồn ngân sách trung ương, kêu gọi đầu tư từ doanh nghiệp và các nguồn vốn khác.

- Xây dựng chính sách và các giải pháp vốn đầu tư, trên cơ sở sử dụng hiệu quả nguồn vốn Nhà nước, các nguồn vốn trong và ngoài nước vào mục đích phát triển hạ tầng đô thị.

- Đẩy mạnh huy động và khuyến khích các nhà đầu tư trong, ngoài nước đầu tư phát triển quỹ đất đô thị, đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội...

- Đẩy mạnh thực hiện các dự án đầu tư theo hình thức đối tác công - tư, bảo đảm tính công khai, minh bạch; có cơ chế giám sát, quản lý và sử dụng hiệu quả vốn đầu tư đối với từng dự án. Tập trung vốn đầu tư công và các nguồn vốn đầu tư khác để thực hiện một số dự án đầu tư hạ tầng trọng điểm làm động lực phát triển đô thị.

- Đối với các khu vực cải tạo, chỉnh trang, tiếp tục khuyến khích người dân tham gia vào các hoạt động tự cải thiện môi trường sống trong khu dân cư theo mô hình “nhà nước và nhân dân cùng làm”.

12. Quy định quản lý và danh mục các bản vẽ được phê duyệt kèm theo:

- Ban hành Quy định quản lý theo Quy hoạch phân khu Đô thị huyện lỵ huyện Hòa Vang, TL 1/2000 kèm theo Quyết định này.

- Danh mục các bản vẽ

TT	Tên bản vẽ
QH-01	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất
QH-02	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan
QH-03	Các bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường
QH-3.A	Bản đồ hiện trạng giao thông
QH-3.B-C	Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mưa
QH-3.D	Bản đồ hiện trạng cấp nước

QH-3.E	Bản đồ hiện trạng thoát nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang
QH-3.F	Bản đồ hiện trạng cấp điện – chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc
QH-3.G	Bản đồ hiện trạng môi trường
QH-04	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất
QH-5A	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan
QH-5B	Bản đồ quy hoạch định hướng phát triển không gian
QH-06	Bản đồ quy hoạch giao thông
	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác
QH-7.A	Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa
QH-7.B	Bình đồ lưu vực thoát nước mưa
QH-8	Bản đồ quy hoạch cấp điện – chiếu sáng
QH-9	Bản đồ quy hoạch cấp nước
QH-10	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý CTR
QH-11	Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc
QH-12	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược
QH-13	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống
QH-14	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm
QH-15	Thiết kế đô thị

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Hòa Vang và Đơn vị tư vấn lập quy hoạch chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu đánh giá hiện trạng, các số liệu thể hiện trong hồ sơ, bản vẽ trình phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu; sự phù hợp, tính khả thi, liên kết, đồng bộ, kế thừa của phương án quy hoạch phân khu với các quy hoạch ngành có liên quan; không để xảy ra các chồng chéo, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình triển khai thực hiện.

2. Giao Sở Xây dựng kiểm tra, đóng dấu thẩm định hồ sơ bản vẽ quy hoạch phân khu và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu Đô thị huyện lỵ huyện Hòa Vang phù hợp với nội dung Quyết định này.

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

4. Để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với nội dung Đồ án đã được phê duyệt, trong quá trình triển

khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang, các cơ quan và các đơn vị có liên quan cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án.

5. Trong quá trình triển khai thực hiện đồ án quy hoạch phân khu, cần đặc biệt quan tâm vấn đề đánh giá tác động môi trường theo quy định để đảm bảo yêu cầu đô thị sinh thái. Đồng thời, các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị phải dành quỹ đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

6. UBND huyện Hòa Vang chủ trì, phối hợp phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đăng tải trên cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam, trang, cổng thông tin điện tử của UBND thành phố, Sở Xây dựng và UBND huyện; thực hiện cấm và quản lý mốc giới theo quy hoạch được duyệt; gửi hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định; theo dõi, hướng dẫn triển khai thực hiện quy hoạch, thực hiện các dự án đầu tư, đảm bảo kết nối đồng bộ của khu vực quy hoạch theo quy định.

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

8. Giao Chủ tịch UBND huyện Hòa Vang, Chủ tịch UBND xã Hoà Phong chịu trách nhiệm: Kiểm tra, quản lý, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

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

Quyết định này thay thế một phần Quyết định số 1618/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 của UBND thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực phía Tây Nam, thành phố Đà Nẵng và các Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Khu vực phía Tây Nam đã được phê duyệt (đối với phần nằm trong ranh giới phân khu Dự trữ phát triển được xác định tại đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021).

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND thành phố; Giám đốc Công an thành phố; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy quân sự thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Công Thương, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa thể thao, Lao động - Thương binh và xã hội, Du lịch, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch UBND huyện Hòa Vang; Chủ tịch UBND xã Hòa Phong; Giám đốc Phân viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn miền Trung và Thủ



trường các cơ quan, tổ chức, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *g* *SW*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- HĐND thành phố;
- CT, các PCT UBND TP;
- Lưu: VT, ĐTĐT, SXD. *21*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

15 CHỦ TỊCH

MIẾNG CHỦ TỊCH



Lê Quang Nam



Phụ lục

**DANH MỤC CÁC HẠNG MỤC ƯU TIÊN ĐẦU TƯ TẠI PHÂN KHU ĐÔ THỊ
HUYỆN LỸ HUYỆN HÒA VANG**

(Kèm theo Quyết định số 267/QĐ-UBND ngày 24 tháng 11 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng)

TT	Nội dung	Địa điểm	Giai đoạn đầu tư
I	Dự án hạ tầng kỹ thuật		
I-1	Công trình giao thông		
1	Đường Vành đai Tây 1 MC(2-2)	Tại Quy hoạch phân khu Đô thị huyện lỵ Hòa Vang-TP ĐN	2023-2025
2	Đường ĐH05 MC(6-6)	Tại Quy hoạch phân khu Đô thị huyện lỵ Hòa Vang-TP ĐN	2023-2030
3	Tuyến đối ngoại phía Tây MC(6*-6*)	Tại Quy hoạch phân khu Đô thị huyện lỵ Hòa Vang-TP ĐN	2023-2030
4	Tuyến trục chính sau UBND huyện MC(4*-4*)	Tại Quy hoạch phân khu Đô thị huyện lỵ Hòa Vang-TP ĐN	2023-2030
5	Tuyến liên khu vực chạy từ Đông sang Tây, từ Bắc xuống Nam MC(6-6)	Tại Quy hoạch phân khu Đô thị huyện lỵ Hòa Vang-TP ĐN	2023-2030
I-2	Cấp điện		
1	Xây dựng mới 2km đường dây 22kV đi ngầm	Tại Quy hoạch phân khu Đô thị huyện lỵ Hòa Vang-TP ĐN	2023-2030

TT	Nội dung	Địa điểm	Giai đoạn đầu tư
2	Xây dựng mới 10 trạm biến áp 22/0,4kV	Tại Quy hoạch phân khu Đô thị huyện lỵ Hòa Vang-TP ĐN	2023-2030
3	Điều chỉnh 15,2km đường dây 110kV đi nổi	Tại Quy hoạch phân khu Đô thị huyện lỵ Hòa Vang-TP ĐN	2023-2030
I-3	Thoát nước - VSMT		
1	Đường ống dẫn nước thải trong khu chức năng hành chính và đơn vị ở 2	Tại Quy hoạch phân khu Đô thị huyện lỵ Hòa Vang-TP ĐN	2023-2025
2	Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 9.200m3/ngđ	Tại Quy hoạch phân khu Đô thị huyện lỵ Hòa Vang-TP ĐN	2025-2030
I-4	Cấp nước		
1	Hệ thống cấp nước đô thị		
a	Tuyến ống cấp nước D400 trên Đường Vành đai Tây 1	Tại Quy hoạch phân khu Đô thị huyện lỵ Hòa Vang-TP ĐN	2023-2025
b	Tuyến ống cấp nước D400 trên Đường ĐH05	Tại Quy hoạch phân khu Đô thị huyện lỵ Hòa Vang-TP ĐN	2023-2030

TT	Nội dung	Địa điểm	Giai đoạn đầu tư
c	Các tuyến ống cấp nước còn lại	Tại Quy hoạch phân khu Đô thị huyện lỵ Hòa Vang-TP ĐN	2023-2030
II	Dự án hạ tầng xã hội		
1	Khu TMDV 1-TM1, 1-TM2, 1-TM3, 1-TM4	Khu chức năng hành chính	2023-2025
2	Khu TMDV phía Tây đường vành đai Tây 1 (2-TM1, 2-TM2, 2-TM4, 2-TM3)	Đơn vị ở 2	2023-2025
3	Khu TMDV phía Tây (3-TM1, 3-TM2)	Đơn vị ở 3	2025-2030
4	Trường THCS Trần Quốc Tuấn 2-GD4	Đơn vị ở 2	2023-2025
5	Quảng trường trung tâm và công trình văn hóa (3-C1, 3-C2, 3-C3)	Đơn vị ở 2	2025-2030
6	Công viên trung tâm	Đơn vị ở 2	2025-2030
7	Nhà văn hóa cấp đô thị 2-C1	Đơn vị ở 2	2023-2025
8	Y tế 1-YT1	Khu chức năng hành chính	2025-2030
9	Các công viên đơn vị ở	Khu chức năng hành chính, Đơn vị ở 2	2023-2025

TT	Nội dung	Địa điểm	Giai đoạn đầu tư
10	Các công viên đơn vị ở 3	Đơn vị ở 3	2025-2030
III	HTKT Các khu dân cư (đất ở)		
1	Khu dân cư phía Đông Bắc trung tâm hành chính	Khu chức năng hành chính	2023-2025
2	Khu dân cư phía Nam công viên trung tâm	Đơn vị ở 2	2023-2025
3	KDC phía Bắc công viên trung tâm	Đơn vị ở 2	2023-2025
4	KDC phía Tây	Đơn vị ở 3	2025-2030
5	Khu nhà ở xã hội	Đơn vị ở 3	2025-2030
6	Khu tái định cư 2-O2,2-O3,2-O4	Đơn vị ở 2	2023-2025