

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**

**THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG**

**THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG ĐẾN NĂM 2030, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2045**

Địa điểm: Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-TTg ngày / /2020 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)

Đà Nẵng, dự thảo 28/4/2020

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**  
**THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG**  
**THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG ĐẾN NĂM 2030, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2045**

-----

- Cơ quan phê duyệt:

**THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ**

- Cơ quan thẩm định và trình duyệt:

**BỘ XÂY DỰNG**

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

- Chủ đầu tư:

**SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:

**LIÊN DANH CÔNG TY SAKAE CORPORATE VÀ CÔNG TY TƯ VẤN  
SURBANA JURONG**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Lời mở đầu.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Mục tiêu.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Kết cấu Quy định quản lý.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Cơ sở pháp lý .....</b>	<b>6</b>
<b>PHẦN THỨ 1: QUY ĐỊNH CHUNG.....</b>	<b>8</b>
<b>1.1 Đối tượng và phạm vi áp dụng.....</b>	<b>8</b>
<b>1.2 Quy định về quy mô .....</b>	<b>8</b>
<b>1.3 Quy định về kiểm soát phát triển không gian .....</b>	<b>9</b>
1.3.1 Quy định về kiểm soát phát triển không gian.....	9
1.3.2 Quy định về kiểm soát tầng cao công trình .....	12
1.3.3 Quy định về kiểm soát mật độ xây dựng .....	13
1.3.4 Quy định về kiểm soát hệ số sử dụng đất.....	13
<b>1.4 Quy định về kiểm soát kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị .....</b>	<b>14</b>
1.4.1 Quy định về phân vùng kiến trúc cảnh quan .....	14
1.4.2 Quy định về không gian khu vực cửa ngõ đô thị .....	15
1.4.3 Quy định về không gian các trục, tuyến.....	15
1.4.4 Quy định về không gian quảng trường.....	16
1.4.5 Quy định về đặc trưng, bản sắc đô thị và kiến trúc điểm nhấn .....	16
<b>1.5 Quy định về sử dụng đất.....</b>	<b>17</b>
1.5.1 Quy định về Quy hoạch sử dụng đất đến 2030 .....	17
1.5.2 Quy định chung về sử dụng đất.....	20
<b>1.6 Quy định về hạ tầng kinh tế xã hội.....</b>	<b>20</b>
1.6.1 Hành chính.....	20
1.6.2 Du lịch: .....	20
1.6.3 Thương mại.....	21
1.6.4 Kho tàng (kho bãi và trung tâm logistics) .....	21
1.6.5 Công nghiệp – Công nghệ cao.....	21
1.6.6 Nông, lâm, ngư nghiệp .....	22
1.6.7 Sử dụng hỗn hợp.....	22
1.6.8 Y tế.....	22
1.6.9 Giáo dục và đào tạo .....	22
1.6.10 Văn hóa.....	23
1.6.10 Thể dục – Thể thao .....	23
1.6.11 Công viên cây xanh, mặt nước .....	23
1.6.12 Nhà ở.....	24
1.6.13 Quốc phòng, an ninh.....	24
<b>1.7 Quy định về hạ tầng kỹ thuật.....</b>	<b>25</b>

1.7.1 Quy định về giao thông .....	25
1.7.2 Quy định về phòng chống thiên tai .....	29
1.7.3 Quy định về không chế cao độ nền xây dựng .....	30
1.7.4 Quy định về thoát nước mặt .....	30
1.7.5 Quy định về cấp điện và năng lượng .....	31
1.7.6 Quy định về thông tin liên lạc .....	31
1.7.7 Quy định về cấp nước .....	32
1.7.8 Quy định về thu gom và xử lý nước thải .....	32
1.7.9 Quy định về Thu gom và quản lý chất thải rắn .....	33
1.7.10 Quy định về quản lý nghĩa trang .....	33
<b>1.8 Quy định về kiểm soát không gian các khu vực đặc thù .....</b>	<b>34</b>
1.8.1 Quy định đối với khu vực Bán đảo Sơn Trà .....	34
<b>1.8.2 Quy định đối với các di tích lịch sử văn hóa, công trình tôn giáo tín ngưỡng .....</b>	<b>34</b>
<b>1.9 Quy định về công trình ngầm .....</b>	<b>34</b>
<b>1.10 Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khu vực cấm xây dựng, hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường .....</b>	<b>35</b>
1.10.1 Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng .....	35
1.10.2 Quy định về khu vực cấm xây dựng .....	35
1.10.3 Quy định về hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật .....	36
1.10.4 Biện pháp bảo vệ môi trường .....	36
<b>PHẦN THỨ 2: QUY ĐỊNH CỤ THỂ .....</b>	<b>37</b>
<b>2.1 Vùng ven mặt nước .....</b>	<b>37</b>
2.1.1 Phân khu ven sông Hàn và bờ Đông .....	37
2.1.2 Phân khu ven Vịnh Đà Nẵng .....	42
2.1.3 Phân khu Cảng biển Liên Chiểu .....	45
<b>2.2 Vùng lõi xanh .....</b>	<b>47</b>
2.2.1 Phân khu Công nghệ cao .....	47
2.2.2 Phân khu Trung tâm lõi xanh .....	50
2.2.3 Phân khu Đổi mới sáng tạo .....	53
2.2.4 Phân khu Sân bay .....	56
<b>2.3 Vùng sườn đồi .....</b>	<b>58</b>
2.3.1 Phân khu đô thị sườn đồi .....	58
2.3.2 Phân khu Nông nghiệp ứng dụng Công nghệ cao .....	61
2.3.3 Phân khu dự trữ phát triển lâu dài .....	63
<b>2.4 Vùng sinh thái .....</b>	<b>65</b>
2.4.1 Phân khu sinh thái phía Tây .....	65
2.4.2 Phân khu sinh thái phía Đông .....	67

<b>PHẦN THỨ 3: TỔ CHỨC THỰC HIỆN .....</b>	<b>70</b>
<b>3.1 Quy định về tính pháp lý .....</b>	<b>70</b>
<b>3.2 Kế hoạch tổ chức thực hiện .....</b>	<b>70</b>
<b>3.3 Phân công trách nhiệm .....</b>	<b>70</b>
<b>3.4 Quy định công bố thông tin .....</b>	<b>71</b>
<b>3.5 Quy định về khen thưởng, xử phạt thi hành .....</b>	<b>71</b>

# MỞ ĐẦU

## 1. Lời mở đầu

UBND thành phố Đà Nẵng đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Công văn số 680/TTg-CN ngày 17/5/2018 và phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch tại Quyết định số 147/QĐ-TTg ngày 01/02/2019. Hướng đến mục tiêu “Xây dựng thành phố Đà Nẵng trở thành một trong những trung tâm kinh tế - xã hội lớn của cả nước và Đông Nam Á”, khắc phục các tồn tại của quá trình phát triển đô thị, UBND thành phố Đà Nẵng đã tiến hành lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch trình Bộ Xây dựng thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo quy định pháp luật về Quy hoạch đô thị. Hồ sơ quy hoạch bao gồm: Bản vẽ, Thuyết minh và Quy định quản lý.

Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được lập theo các quy định của: Luật Quy hoạch đô thị và các quy định pháp luật có liên quan, trên cơ sở nội dung đồ án đã được phê duyệt. Quy định quản lý này cùng với hồ sơ bản vẽ thuyết minh là cơ sở pháp lý để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chuyên ngành; để các tổ chức, cá nhân có liên quan tuân thủ và thực hiện.

## 2. Mục tiêu

Quy định quản lý theo Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 nhằm xác lập cơ sở cho việc:

- Lập và xét duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch xây dựng hệ thống các công trình chuyên ngành, quy hoạch các khu vực phát triển đô thị và triển khai các dự án đầu tư xây dựng, thiết kế công trình trên địa bàn Thành phố;
- Lập kế hoạch, chương trình đầu tư và xây dựng hàng năm, ngắn hạn và dài hạn của Thành phố cũng như các quận, huyện, các khu đô thị, khu dân cư nông thôn thuộc Thành phố;
- Quản lý kiến trúc, cảnh quan, bảo tồn, tôn tạo, cải tạo, xây dựng mới các công trình trên địa bàn Thành phố phù hợp với các đồ án quy hoạch đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- Tổ chức quản lý triển khai thực hiện quy hoạch đô thị và phát triển kiến trúc trên địa bàn Thành phố.

## 3. Kết cấu Quy định quản lý

**Phần 1 – Quy định chung:** Bao gồm đối tượng, phạm vi áp dụng, các mục tiêu, tầm nhìn, chiến lược và các dự báo phát triển; các phân vùng kiểm soát

phát triển theo định hướng phát triển không gian của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung; các quy định và hướng dẫn mang tính định hướng cho từng vùng, khu vực chức năng chính, đồng thời cũng đưa ra các quy định chung cho hệ thống chuyên ngành và hạ tầng kỹ thuật.

**Phần 2 – Quy định cụ thể:** Bao gồm các quy định và chỉ dẫn phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển về tính chất, quy mô, định hướng phát triển không gian, hạ tầng,... cho từng khu vực cụ thể.

**Phần 3 – Tổ chức thực hiện:** Hướng dẫn về tổ chức thực hiện, phân công trách nhiệm và các quy định khác có liên quan.

#### **4. Cơ sở pháp lý**

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

- Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

- Nghị quyết 1210/2016/NQ-UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị; Nghị quyết 1211/2016/NQ-UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;

- Nghị quyết số 43-NQ/TW ngày 24/01/2019 của Bộ Chính trị (khóa XII) “về xây dựng và phát triển thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045”;

- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

- Quyết định số 393/QĐ-TTg ngày 18/03/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Đà Nẵng đến năm 2020, tầm nhìn 2030;

- Công văn số 680/TTg-CN ngày 17/5/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc Chủ trương điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 147/QĐ-TTg ngày 01/02/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Thông báo số 641- KL/TU ngày 26/3/2020 của Thành ủy Đà Nẵng về kết luận Hội nghị Thành ủy lần thứ 20;

- Nghị quyết số.../NQ-HĐND ngày.../.../... của Hội đồng nhân dân thành phố Đà Nẵng khóa ...- kỳ họp thứ... về việc thông qua đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Báo cáo Thẩm định số...../BC-BXD ngày.../.../2020 của Bộ Xây dựng về;

- Quyết định số ..../QĐ-TTg ngày .../.../2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;



## **PHẦN THỨ 1: QUY ĐỊNH CHUNG**

### **1.1 Đối tượng và phạm vi áp dụng**

#### ***a. Đối tượng***

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Đà Nẵng đảm bảo theo đúng đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã được phê duyệt.

Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý quy hoạch, kiến trúc, xây dựng của thành phố Đà Nẵng xây dựng Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc và quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị và làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, các quy hoạch chuyên ngành, tất cả các khu vực trong và ngoài đô thị tuân thủ định hướng quy hoạch chung.

Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và tham gia vào hoạt động quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.

Ngoài những quy định này, việc quản lý xây dựng tại thành phố Đà Nẵng còn phải tuân thủ các quy định của pháp luật Nhà nước có liên quan.

#### ***b. Phạm vi áp dụng:***

Toàn bộ địa giới hành chính thành phố Đà Nẵng, bao gồm 6 quận nội thành (Hải Châu, Thanh Khê, Sơn Trà, Ngũ Hành Sơn, Liên Chiểu, Cẩm Lệ) và 2 huyện (Hòa Vang, Hoàng Sa). Tổng diện tích 128.488 ha (trong đó diện tích phần đất liền là 97.988 ha, phần diện tích quần đảo Hoàng Sa là 30.500 ha).

### **1.2 Quy định về quy mô**

#### ***a. Quy mô dân số***

- Dân số đến năm 2030 khoảng 1,79 triệu người (trong đó dân số thường trú khoảng 1,56 triệu người, dân số quy đổi khoảng 0,23 triệu người).

- Dân số đến năm 2045 khoảng 2,45 triệu người (trong đó dân số thường trú khoảng 2,13 triệu người, dân số quy đổi khoảng 0,32 triệu người).

#### ***b. Quy mô đất đai***

- Giai đoạn đến năm 2030: đất xây dựng đô thị khoảng 32.227 ha, trong đó: Đất dân dụng khoảng 15.183 ha (chỉ tiêu 97 m<sup>2</sup>/người), đất ngoài dân dụng khoảng 17.004 ha.

- Giai đoạn đến năm 2045: đất xây dựng đô thị khoảng ... ha.

### **c. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu**

Áp dụng các tiêu chuẩn đô thị loại I, thành phố trực thuộc Trung Ương, theo hướng ứng dụng khoa học công nghệ, sử dụng tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên, khai thác hiệu quả quỹ đất và hạ tầng, phù hợp với đặc thù của thành phố Đà Nẵng và thích ứng với biến đổi khí hậu.

#### **\* Kinh tế:**

- Tốc độ tăng bình quân GRDP (giá so sánh năm 2010) khoảng từ 10%/năm đến 10,5%/năm (một vài năm tăng trưởng đột phá trên 12,0%/năm; giai đoạn 2021 - 2025 đạt khoảng 10,0%/năm và giai đoạn 2026 - 2030 đạt khoảng 10,5%/năm).

- Khi có điều kiện thuận lợi, phấn đấu: tốc độ tăng bình quân GRDP (giá so sánh năm 2010) trên 12%/năm.

- Năm 2030, GRDP bình quân đầu người (*theo giá hiện hành*) đạt trên 8.500 USD.

#### **\* Chỉ tiêu hạ tầng xã hội:**

- Đất dân dụng: (khoảng) 97 m<sup>2</sup>/người;

- Đất đơn vị ở: (khoảng) 44,6 m<sup>2</sup>/người;

- Đất công cộng đô thị: 5,2 m<sup>2</sup>/người;

- Đất trường THPT: 0,7 m<sup>2</sup>/người;

- Đất cây xanh đô thị: 9,6 m<sup>2</sup>/người;

- Đất trung tâm y tế: 0,8 m<sup>2</sup>/người;

- Đất trung tâm thể dục thể thao: (khoảng) 4,6 m<sup>2</sup>/người.

#### **\* Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:**

- Tỷ lệ đất giao thông đô thị: 9% đất xây dựng đô thị (tính đến đường liên khu vực, không kể bãi đỗ xe).

## **1.3 Quy định về kiểm soát phát triển không gian**

### **1.3.1 Quy định về kiểm soát phát triển không gian**

#### **1.3.1.1. Định hướng phát triển không gian đô thị tổng thể:**

- Cấu trúc không gian gồm **Ba vùng đô thị đặc trưng** dựa vào các đặc điểm tự nhiên, bao gồm: (1) Vùng ven mặt nước; (2) Vùng lõi xanh; (3) Vùng sườn đồi; cùng với **một vùng sinh thái**.

- Thiết lập hai vành đai kinh tế dựa trên các cơ hội và hạn chế của Đà Nẵng: (1) Vành đai phía Bắc - Vành đai công nghiệp công nghệ cao và Cảng biển - logistics; (2) Vành đai phía Nam - Vành đai đổi mới sáng tạo và nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

- Tổ chức bốn cụm việc làm ưu tiên tập trung và một điểm đến du lịch lớn trên toàn địa bàn thành phố gắn với các phân vùng phát triển:

+ Cụm công nghiệp công nghệ cao với trọng tâm là Khu công nghệ cao và Khu công nghệ thông tin tập trung tiếp tục phát triển mở rộng tại khu vực Tây Bắc thành phố;

+ Cụm cảng biển và logistics gắn với khu đô thị cảng biển Liên Chiểu;

+ Cụm Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao định hướng phát triển tập trung khu vực sườn đồi phía Tây Nam thành phố, liền kề hồ Đồng Nghệ;

+ Cụm Đổi mới sáng tạo gắn với Khu đô thị Đại học, Trung tâm Đổi mới sáng tạo, Công viên phần mềm ở phía Nam thành phố.

+ Phát triển du lịch trên toàn thành phố với trọng tâm dọc theo bờ Đông (bờ biển Sơn Trà - Ngũ Hành Sơn) và ven vịnh Đà Nẵng với các đặc điểm mặt nước tự nhiên, di sản văn hóa và dịch vụ du lịch đường thủy; du lịch sinh thái ở khu vực đồi núi phía Tây để tận dụng cảnh quan thiên nhiên và đa dạng sinh học.

- Phát triển các trung tâm phân tán, gồm: (1) Trung tâm đô thị của khu vực trung tâm thành phố; (2) Trung tâm đổi mới sáng tạo tại phía Nam thành phố; (3) Trung tâm dịch vụ công nghệ cao tại khu vực Tây Bắc thành phố; (4) Trung tâm đô thị dịch vụ thương mại gắn với ga đường sắt mới; Và năm nút du lịch theo chuyên đề: (a) Nút du lịch sinh thái tại các vùng núi và hồ chứa phía Tây, (b) Nút du lịch tàu biển tại cảng Tiên Sa; (c) Nút thể thao và văn hóa - quanh các trung tâm thể thao và văn hóa Tiên Sơn, (d) Nút du lịch ven Bờ Đông, (e) Nút du lịch ven vịnh Đà Nẵng.

- Toàn thành phố tổ chức thành 12 phân khu, trong đó:

+ Vùng sinh thái được tổ chức thành 02 phân khu: (1) Phân khu sinh thái phía Tây, (2) Phân khu sinh thái phía Đông.

+ Ba vùng đô thị đặc trưng được tổ chức theo “Mô hình đô thị nhỏ” phân chia thành 10 phân khu: (1) Phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, (2) Phân khu Ven Vịnh Đà Nẵng, (3) Phân khu Cảng biển Liên Chiểu, (4) Phân khu Công nghệ cao, (5) Phân khu Trung tâm lõi xanh, (6) Phân khu Đổi mới sáng tạo, (7) Phân khu Sân bay; (8) Phân khu đô thị Sườn đồi; (9) Phân khu Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao; (10) Phân khu dự trữ phát triển.

Quản lý Quy hoạch kiến trúc theo từng phân khu để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất và hình thái đô thị đặc trưng.

### **1.3.1.2. Định hướng phát triển không gian theo khu vực**

- Khu đô thị hiện hữu: Tái phát triển hình thành đô thị nén, khai thác hiệu quả các dịch vụ và cơ sở hạ tầng, đồng thời tạo ra một trung tâm thành phố giao thông thuận lợi, thân thiện và đáng sống hơn cho người dân và du khách, phát triển bền vững, phù hợp với tầm nhìn Đà Nẵng. Hầu hết các khu vực đô thị hiện tại có mật độ dân số thấp sẽ được tái phát triển thành các khu nhà chung cư cao tầng, có mật độ dân số cao, đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định về kiến trúc cảnh quan, nâng cao hệ số sử dụng đất, tiện nghi sử dụng và tích hợp

với hệ thống giao thông công cộng. Kiểm soát hành lang ven biển kết nối các dự án riêng lẻ thành tổng thể chung, ưu tiên phát triển các không gian, công trình và dịch vụ phục vụ công cộng. Thực hiện các biện pháp ứng phó với biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

- Khu vực phát triển mới: Mở rộng, phát triển mới các khu đô thị, hình thành khu vực có chức năng chuyên biệt; thay đổi cơ cấu, hình thái phân bố dân cư và hình thành mô hình mới của đô thị. Khu đô thị mới sẽ bao gồm các tòa nhà cao tầng phục vụ nhu cầu ở cho người dân. Khai thác các khu vực đồi núi để phát triển dịch vụ đô thị, dịch vụ du lịch và tạo công trình điểm nhấn cho không gian đô thị. Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng tại phân khu Sườn đồi, Trung tâm lõi xanh; ưu tiên phát triển các không gian xanh, mật độ xây dựng thấp. Các khu công nghiệp, khu công nghệ cao hiện có được cải tạo, nâng cấp, mở rộng; các khu công nghiệp mới được xây dựng hoàn chỉnh; các trung tâm thương mại, dịch vụ được phát triển, rộng khắp.

- Khu vực nông thôn: Cải tạo, chỉnh trang và cũng là vùng dự trữ phát triển đến sau năm 2030 nhằm phù hợp với tiến trình đô thị hóa. Khu vực nông thôn tập trung tại huyện Hòa Vang, bao gồm khu dân cư nông thôn, các làng nghề truyền thống được cải tạo, chỉnh trang, các khu nhà vườn gắn kết với các vùng sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao kết hợp du lịch sinh thái, các vùng sản xuất nông nghiệp hiện có.

- Liên kết đô thị và nông thôn: Tiếp tục đầu tư nâng cấp, cải tạo, chỉnh trang các điểm dân cư nông thôn với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đảm bảo kết nối tốt với các khu đô thị thông qua các trục đường giao thông.

### **1.3.1.3. Quy mô các khu ở**

- Khu đô thị: Các phân khu được tổ chức thành 17 Khu đô thị cho tổng dân số 1,56 triệu người và có tính đến 15% khách vắng lai đến năm 2030. Ranh giới mỗi phân khu được xác định bởi các con đường chính và các hành lang xanh. Quy hoạch hệ thống cơ sở dịch vụ phục vụ kèm theo như: Trung tâm y tế, trường trung học phổ thông, trung tâm văn hóa và công viên cây xanh; thương mại và giải trí, và các tiện ích công cộng khác. Mỗi Khu đô thị có dân số khoảng 50.000 đến 250.000 người trong diện tích 500 ha đến 1.500 ha.

- Đơn vị ở: Các Khu đô thị được tổ chức thành các đơn vị ở. Mỗi đơn vị ở sẽ có dân số từ 18.000 ÷ 20.000 người. Quy hoạch hệ thống cơ sở dịch vụ phục vụ kèm theo gồm: trung tâm thương mại, trường mầm non, tiểu học và trung học cơ sở, phòng khám y tế, cơ sở tôn giáo và cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư và bãi đỗ xe cho đơn vị ở.

- Nhóm nhà ở: Đơn vị ở được tổ chức thành các nhóm nhà ở từ 1.400 đến 2.100 dân, với các hệ thống cơ sở dịch vụ công cộng như siêu thị, cửa hàng tiện lợi; vườn hoa, vườn dạo; trung tâm sinh hoạt cộng đồng và bãi đỗ xe.

### 1.3.2 Quy định về kiểm soát tầng cao công trình

Kiểm soát chặt chẽ tầng cao công trình phù hợp với đặc điểm địa hình, cảnh quan thiên nhiên và khả năng đáp ứng hạ tầng của từng khu vực.

Định hướng chiều cao các tòa nhà thấp tầng từ khu vực phía Nam thành phố và quanh sân bay, tăng dần hướng về khu vực đồi núi ở phía Tây và khu vực bờ Đông. Trong đó:

**Các khu vực phát triển cao tầng (>80m)** được cho phép trong vùng trung tâm thành phố mở rộng (một phần quận Sơn Trà và quận Ngũ Hành Sơn) do không bị hạn chế bởi tĩnh không sân bay, để tạo ra một trung tâm thành phố có bản sắc riêng. Khuyến khích phát triển cao tầng tại các khu vực giao cắt các trục đường chính đô thị, hướng biển theo các điểm, cụm, tuyến để tạo nhịp điệu và tạo hình ảnh chung cho từng khu vực đô thị.

**Các khu vực phát triển cao tầng khác (60m đến 80m)** được cho phép trong khu vực trung tâm thành phố hiện tại (một phần quận Hải Châu), nơi có các tòa nhà hiện tại, phù hợp với hạn chế tĩnh không sân bay. Mục đích là để đảm bảo sự phù hợp giữa tòa nhà, đường phố với cảnh quan, đồng thời khuyến khích tái phát triển trung tâm thành phố có mật độ dân số cao hơn và sức chứa lớn hơn. Các tòa nhà cao tầng cũng được cho phép tại Khu đô thị sừng đồi, nhằm khuyến khích phát triển các mô hình dân cư cao tầng mới.

**Các khu vực phát triển tầm trung (40m đến 60m)** tập trung chủ yếu dọc theo Vịnh Đà Nẵng (một phần quận Hải Châu, Thanh Khê, Liên Chiểu) nhằm đảm bảo tầm nhìn ra vịnh không bị hạn chế. Khu vực xung quanh sân bay Đà Nẵng (một phần quận Thanh Khê, Hải Châu, Cẩm Lệ) chỉ được phát triển các tòa nhà tầm trung do ảnh hưởng bởi tĩnh không sân bay. Bên cạnh đó, các tòa nhà dân dụng có chiều cao tối đa 50m.

**Các tòa nhà thấp tầng (<40m)** nằm trong hành lang cất - hạ cánh của Sân bay Đà Nẵng do hạn chế về tĩnh không sân bay. Các nhà xưởng trong khu công nghiệp có chiều cao hạn chế 30m, các nhà ở riêng lẻ khu vực phía Nam hạn chế chiều cao 20m.

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 cao tầng (điểm) hoặc cụm tuyến công trình kiến trúc đặc trưng, độc đáo làm điểm nhấn, định hướng không gian và nhận biết cho từng khu vực đô thị. Đối với công trình kiến trúc cao tầng là điểm nhấn sẽ được áp dụng như trường hợp đặc biệt (độ cao có thể lên đến 250m, hệ số sử dụng đất vượt 13 lần tại khu vực Trung tâm thành phố, khu vực ven bờ Đông).

Các khu vực cần kiểm soát chiều cao:

- Khu vực an ninh quốc phòng: kiểm soát tầng cao công trình để đảm bảo các quy định về an ninh quốc phòng và khu vực phòng thủ;

- Hành lang ven biển: hạn chế bố trí các công trình cao tầng có tính chất nhà ở tại khu vực ven biển làm ảnh hưởng đến không gian cảnh quan chung;

- Kiểm soát đặc biệt đối với công trình kiến trúc trên 25 tầng, tại các Phân khu Sườn đồi, Phân khu Ven mặt nước và bờ Đông.

Chiều cao công trình được xác định cụ thể trong quá trình lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết trên cơ sở phân tích cảnh quan, khả năng đáp ứng của hạ tầng và thực hiện đầy đủ quy trình lấy ý kiến cộng đồng và các cơ quan liên quan.

### **1.3.3 Quy định về kiểm soát mật độ xây dựng**

Mật độ xây dựng các công trình chức năng đảm bảo theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chung hướng tới các tiêu chuẩn quốc tế và tạo hình thái chung về mật độ xây dựng theo từng phân khu chức năng.

Mật độ nén tập trung cao tại các trung tâm đô thị của từng phân khu chức năng và mật độ thấp đối với các khu vực không gian cây xanh mặt nước.

Để duy trì kết cấu đô thị hiện tại của Đà Nẵng, các khu đô thị hiện tại cần tuân thủ các yêu cầu về mật độ xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, kiểm soát sự gia tăng mật độ làm phá vỡ cấu trúc chung của đô thị.

Các khu vực đô thị mới cần đảm bảo mật độ xây dựng tối đa và các yêu cầu về mật độ cảnh quan tối thiểu theo đúng mục đích sử dụng đất và tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Theo đó, đối với nhà ở dân cư có mật độ xây dựng tối đa là 50%/mật độ cảnh quan tối thiểu 20%; tương ứng cho: Thương mại và sử dụng hỗn hợp là 80%/10%; Công nghiệp (tất cả các ngành) là 70%/20%; Hạ tầng xã hội (các cơ sở văn hóa và xã hội; các cơ sở y tế, bệnh viện và các trung tâm y tế, các cơ sở giáo dục) là 40%/30%.

Đảm bảo tỷ lệ cây xanh thống nhất cho từng ô đất để tạo nên mạng lưới cây xanh cảnh quan cho từng khu vực chức năng.

Khuyến khích phát triển các tổ hợp công trình, gắn kết không gian khối đế và không gian ngầm để cung cấp các dịch vụ công cộng, bãi đỗ xe ngầm và các tiện ích trong đô thị.

Các khu vực điểm nút giao thông, có nhu cầu hoạt động thương mại cao, khuyến khích hợp khối, liên kết xây dựng mật độ cao để tăng khả năng cung cấp dịch vụ công cộng, tạo thuận lợi cho người dân và du khách.

Mật độ xây dựng được xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, gắn với chức năng cụ thể.

### **1.3.4 Quy định về kiểm soát hệ số sử dụng đất**

Hệ số sử dụng đất trung bình được đề xuất ở Đà Nẵng là từ 0.8 đến 7.0. Hệ số sử dụng đất trung bình cao nhất được đặt tại các trung tâm thương mại và nút giao thông lớn, tiếp đến là các khu vực phát triển mới, trong khi đó các khu vực có hệ số sử dụng đất thấp nhất đặt tại các vùng ngoại ô và các vùng bị giới hạn

bởi tỉnh không sân bay. Việc phân bố của Hệ số sử dụng đất được đề xuất như sau:

**a. Các khu vực có hệ số sử dụng đất cao nhất (HSSDD >2.5)**

- Tại trung tâm thành phố hiện nay và khu vực mở rộng (một phần quận Sơn Trà và quận Ngũ Hành Sơn) để hình thành phố tài chính mới và Khu trung tâm thương mại (CBD) của Đà Nẵng (HSSDD tối đa 7.0);

- Xung quanh ga đường sắt tốc độ cao mới (HSSDD 3.5 đến 4.2) để thiết lập mô hình phát triển TOD.

- Cho phép hệ số sử dụng đất cao tại khu vực điểm nhấn kiến trúc, có cơ sở hạ tầng đáp ứng yêu cầu chất tải, xây dựng mới. Việc chấp thuận dự án với Hệ số sử dụng đất cao cần phải thực hiện bước đánh giá tác động môi trường và tác động tới hạ tầng khu vực.

**b. Các khu vực có hệ số sử dụng đất cao khác (HSSDD 1.8 đến 2.8)**

- Dọc theo các khu vực ven sông giá trị cao tại khu vực ven sông Hàn, ven Vịnh Đà Nẵng và bờ Đông để tạo thành đô thị nén và năng động.

- Nâng cao hệ số sử dụng đất tại các trung tâm đô thị có cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại, xây dựng mới, đáp ứng được hạ tầng kỹ thuật.

- Liên kề với vùng đồi núi phía Tây, tại phân khu Công nghệ cao và Khu đô thị Sườn đồi. Những khu vực này không bị hạn chế bởi tỉnh không sân bay và sẽ là một mô hình cho những chung cư cao tầng mới.

**c. Các khu vực có hệ số sử dụng đất trung bình (HSSDD 1.2 đến 1.8)**

- Tại phân khu trung tâm lõi xanh và hướng về phía Nam thành phố Đà Nẵng, cách xa trung tâm thành phố.

- Xung quanh sân bay do các giới hạn về tỉnh không.

- Đối với các trường đại học và các cơ sở giáo dục khác (HSSDD 1.5).

**d. Các khu vực có hệ số sử dụng đất thấp (HSSDD <1.2)**

- Tại ngoại ô Đà Nẵng và gần với ranh giới đô thị, xa trung tâm thành phố.

- Đối với tất cả các khu công nghiệp (HSSDD 1.0).

- Khu vực hành lang bảo vệ các di tích, thắng cảnh.

Hệ số sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể trong quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết cho từng lô đất, khu đất.

## **1.4 Quy định về kiểm soát kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị**

### **1.4.1 Quy định về phân vùng kiến trúc cảnh quan**

Định hướng phát triển không gian tổng thể thành phố gồm 3 vùng kiến trúc cảnh quan, 10 phân khu với những đặc tính riêng biệt. Mỗi phân khu được tạo thành từ nhiều vùng nhỏ, trong đó bao gồm các nút tự nhiên (như đặc điểm địa hình và thiên nhiên) và những công trình nhân tạo được xây dựng như: di sản, diện mạo và mật độ đô thị.

### **1.4.2 Quy định về không gian khu vực cửa ngõ đô thị**

+ Về phía Bắc có ba cửa ngõ chính gồm: tại nút cầu vượt Khu công nghệ cao trên đường Cao tốc Bắc - Nam, tại phía Nam đèo Hải Vân trên Quốc lộ 1A và Bến Tàu du lịch Tiên Sa bằng đường biển.

+ Về phía Nam có bốn cửa ngõ chính gồm: Trên đường Trường Sa dọc theo vành đai du lịch ven biển; trên đường Trần Đại Nghĩa (giáp thị xã Điện Bàn - Quảng Nam) trên đường Quốc lộ 1A tại khu Đồi mới sáng tạo; và trên đường cao tốc tại điểm giao đường Vành đai phía Nam.

+ Về phía Tây có hai cửa ngõ chính: Quốc lộ 14B tại xã Hòa Khương (giáp huyện Đại Lộc - tỉnh Quảng Nam) và Quốc lộ 14G tại xã Hòa Phú (giáp huyện Đông Giang - tỉnh Quảng Nam)

### **1.4.3 Quy định về không gian các trục, tuyến**

#### ***a. Các trục đô thị***

Các trục đô thị chính của Đà Nẵng chạy theo hướng Bắc – Nam dọc theo Bờ Đông và hai bên sông Hàn bao gồm đường Hoàng Sa - Võ Nguyên Giáp - Trường Sa, đường Ngô Quyền – Ngũ Hành Sơn – Lê Văn Hiến – Trần Đại Nghĩa, đường Trần Hưng Đạo, đường Bạch Đằng - Trần Phú và theo hướng Đông Tây gồm dọc theo Vịnh Đà Nẵng trên đường Nguyễn Tất Thành - cầu Thuận Phước - Lê Đức Thọ, đường Hoàng Thị Loan - Điện Biên Phủ - Lê Duẩn - Đống Đa - công trình vượt sông Hàn - Vân Đồn - Trần Thánh Tông - Vương Thừa Vũ, Nguyễn Văn Linh - cầu Rồng - Võ Văn Kiệt, Lê Trọng Tấn - hầm chui sân bay – Duy Tân - cầu Trần Thị Lý - Nguyễn Văn Thoại. Đây là những trục giao thông đô thị chính kết nối các khu vực thương mại, sử dụng hỗn hợp và du lịch, bao gồm trung tâm hành chính, phố mua sắm dọc theo sông Hàn và Vành đai du lịch dọc theo bờ Đông.

#### ***b. Các trục cảnh quan***

Các trục cảnh quan chính của Đà Nẵng là những hành lang xanh chính của thành phố. Đó là những đường đi bộ dọc theo Vịnh Đà Nẵng, Bờ Đông, và hai bên bờ sông Hàn, kết nối các địa danh quan trọng, như trung tâm Hành Chính Đà Nẵng, các trung tâm hội nghị - hội thảo, các cầu sang sông Hàn, và các không gian công cộng, bao gồm các bãi biển công cộng, bán đảo Sơn Trà và danh thắng Ngũ Hành Sơn.

#### ***c. Hành lang xanh***

Những hành lang xanh với quy mô nhỏ hơn kết nối các trục cảnh quan, các không gian mở và các trục đường đô thị chính trên khắp Đà Nẵng. Chúng sẽ giúp kết nối yếu tố cảnh quan khác nhau, bao gồm các khu vực ven biển, với khu đồi ở trung tâm lõi xanh, sân bay Đà Nẵng và các khu dân cư, các khu sử dụng hỗn hợp.



#### 1.4.4 Quy định về không gian quảng trường

Bên cạnh các quảng trường hiện có như quảng trường 2-9, quảng trường nhà hát Trưng Vương, quảng trường Trung tâm hành chính quận Liên Chiểu,... Quảng trường trung tâm thành phố được đề xuất là không gian công cộng phục vụ người dân Đà Nẵng. Nó là một khu vực có diện tích 9 ha nằm trong một cảnh quan độc đáo sát mặt sông Hàn, trung tâm hành chính và Thành Điện Hải. Sau khi hoàn thành dự án này, Quảng trường trung tâm sẽ trở thành không gian công cộng biểu tượng cho người dân và tầm nhìn đô thị bản sắc của Đà Nẵng.

Dự án tiếp giáp các tuyến đường Bạch Đằng, Trần Phú, Quang Trung và Lý Tự Trọng. Để triển khai dự án, sẽ có một đoạn đường ngầm trên đường Trần Phú (đoạn Quang Trung - Lý Tự Trọng) và thực hiện ngầm hóa bãi đỗ xe ngoài trời hiện tại. Điều này tạo một không gian công cộng nối liền, rộng lớn. Bên cạnh đó, các tòa nhà xung quanh như TTHC Thành phố sẽ được khuyến khích chuyển đổi thành các công năng phù hợp nhằm tích hợp tốt hơn với Quảng trường thành phố.

Quảng trường thành phố được đặc trưng bởi các công trình kiến trúc đại diện cho sự phát triển hiện đại và gắn kết với các công trình có bề dày lịch sử. Các công trình kiến trúc điểm nhấn là:

1. Thành Điện Hải
2. Bảo tàng Đà Nẵng (42 Bạch Đằng)
3. Trung tâm Hành chính
4. Khách sạn Novotel
5. Trung tâm triển lãm quy hoạch kiến trúc thành phố (bến du thuyền phía Nam cảng sông Hàn)
6. Khu công viên phần mềm số 1

#### 1.4.5 Quy định về đặc trưng, bản sắc đô thị và kiến trúc điểm nhấn

Đô thị Đà Nẵng được xác định bởi các đặc trưng biển, núi, rừng, sông cần được bảo vệ và phát huy.

Các phân khu chức năng xây dựng các đặc trưng hình thái không gian và bản sắc đô thị riêng, phù hợp với đặc trưng hiện trạng, đặc điểm hoạt động và chức năng hướng đến của từng khu vực. Hình thái đặc trưng cụ thể của từng khu vực được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu.

Thiết kế tòa nhà: Được khuyến khích phát triển theo phong cách đơn giản, hiện đại và thực tế cùng với các màu sắc trung tính hoặc các màu lạnh. Các công trình mới được khuyến khích tôn trọng đặc điểm hiện tại của các tòa nhà để đảm bảo rằng không xung đột với khu vực.

Các khu cảnh quan thay thế: Ngoài việc đảm bảo độ phủ cảnh quan tối thiểu, quy hoạch đề xuất áp dụng các yêu cầu về Khu Cảnh Quan Thay Thế (*Landscape Replacement Area*) - là các khu cảnh quan được xây dựng trên mặt

đất hoặc trên tầng của các tòa nhà để thay thế cho diện tích mặt bằng bị xây dựng. Các khu cảnh quan này giúp Đà Nẵng có thể được phát triển theo hướng bền vững, đồng thời tăng cường bản sắc là một thành phố xanh và sinh thái. Nó cũng tăng khả năng tiếp cận tới nhiều loại hình không gian mở và công cộng đa dạng hơn, đồng thời tạo ra một ngôn ngữ kiến trúc riêng cho Đà Nẵng.

Các công trình kiến trúc điểm nhấn được bố trí tại hành lang ven biển và ven sông Hàn. Kiểm soát chặt chẽ không gian xung quanh các công trình điểm nhấn để tạo nên các quần thể quy hoạch kiến trúc đồng bộ, hấp dẫn. Dự kiến một số Điểm nhấn kiến trúc đô thị được xác định như sau:

- Khu vực quảng trường trung tâm
- Khu vực Cỏ Viện Chàm – Công viên Apec – đường Bạch Đằng nối dài – Cầu Nguyễn Văn Trỗi
- Khu vực Cầu Rồng
- Khu vực Công viên Châu Á
- Khu vực góc đường Hoàng Sa – Lê Đức Thọ
- Khu vực góc đường Võ Nguyên Giáp – Phạm Văn Đồng
- Khu vực góc đường Võ Nguyên Giáp – Võ Văn Kiệt
- Khu vực góc đường Trường Sa – An Nông
- Khu vực góc đường Nguyễn Tất Thành – Nguyễn Sinh Sắc
- Khu vực tổ hợp lễ hội pháo hoa quốc tế

Các công trình kiến trúc điểm nhấn phải thực hiện đầy đủ quy trình lấy ý kiến cộng đồng 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 pháp luật về quy hoạch đô thị, kiến trúc, xây dựng và Luật bảo tồn di sản.

## **1.5 Quy định về sử dụng đất**

### **1.5.1 Quy định về Quy hoạch sử dụng đất đến 2030**

Tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 128.737 ha. Định hướng quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 như sau:

**a) Đất xây dựng đô thị:** diện tích đất xây dựng đô thị đến năm 2030 khoảng 32.227 ha; chiếm khoảng 33% diện tích đất tự nhiên (không tính quần đảo Hoàng Sa), trong đó:

- Đất dân dụng, khoảng 15.183 ha, chiếm khoảng 47% đất xây dựng đô thị, bao gồm:

+ Đất đơn vị ở, khoảng 6.965 ha, gồm: Các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng; cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông (đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở) và bãi đỗ xe cho đơn vị ở.

+ Đất ở làng xóm, khoảng 1.961 ha, gồm: Các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng; cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông (đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở) và bãi đỗ xe.

+ Đất công cộng đô thị, khoảng 810 ha, gồm đất xây dựng các công trình thương mại dịch vụ, chợ, văn hóa.

+ Đất trường trung học phổ thông, khoảng 102 ha.

+ Đất cây xanh đô thị, khoảng 1.499 ha, chỉ tính đất cây xanh sử dụng công cộng.

+ Đất sử dụng hỗn hợp, khoảng 3.846 ha, gồm đất xây dựng nhà, công trình hỗn hợp hoặc được sử dụng cho một số mục đích khác nhau như: các nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, du lịch; các công trình dịch vụ - công cộng; cây xanh công cộng; đường giao thông (đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở) và bãi đỗ xe.

- Đất ngoài dân dụng khoảng 17.004 ha, gồm: Đất công nghiệp, công nghệ cao khoảng 4.564 ha; đất kho tàng, logistics khoảng 146 ha; đất trung tâm nghiên cứu đào tạo khoảng 530 ha; đất cơ quan khoảng 54 ha; đất trung tâm y tế khoảng 128 ha; đất du lịch khoảng 2.223 ha; đất tôn giáo, di tích khoảng 103 ha; đất giao thông khoảng 2.917 ha; đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật khoảng 1.550 ha; đất cây xanh chuyên đề khoảng 349 ha; đất trung tâm thể dục thể thao khoảng 721 ha; đất cây xanh cách ly khoảng 1.559 ha; đất an ninh quốc phòng (không bao gồm 30.500 ha của huyện Hoàng Sa) khoảng 1.608 ha; đất nghĩa trang khoảng 592 ha.

**b) Đất khác:** khoảng 66.010 ha, gồm: Đất nông nghiệp khoảng 4.697 ha; đất rừng đặc dụng khoảng 31.081 ha, đất rừng phòng hộ khoảng 8.938 ha, đất rừng sản xuất khoảng 17.814 ha, mặt nước 3.231 ha; đất dự phòng phát triển khoảng 249 ha.

**c) Quần đảo Hoàng Sa:** 30.500 ha.

### Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030<sup>1</sup>

STT	Loại đất	Quy hoạch 2030 (1,56 triệu dân)		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
<b>A</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>15.183</b>	<b>47,11</b>	<b>97,32</b>
1	Đất đơn vị ở	6.965	21,61	44,6
2	Đất ở làng xóm	1.961	6,09	12,6
3	Đất công cộng đô thị	810	2,51	5,2

<sup>1</sup> Cập nhật bảng cân bằng sau khi có phương án sử dụng đất hoàn chỉnh

4	Đất trường THPT	102	0,32	0,7
5	Đất cây xanh đô thị	1.499	4,65	9,6
6	Đất sử dụng hỗn hợp	3.846	11,93	24,7
<b>B</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>17.004</b>	<b>52,89</b>	<b>109,3</b>
1	Đất công nghiệp, công nghệ cao	4.564	14,16	29,3
2	Đất kho tàng	146	0,45	0,9
3	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo	530	1,65	3,4
4	Đất cơ quan	54	0,17	0,3
5	Đất trung tâm y tế	128	0,40	0,8
6	Đất du lịch	2.223	6,90	14,2
7	Đất tôn giáo, di tích	103	0,32	0,7
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	4.467	13,86	28,6
	- Đất giao thông	2.917	9,05	18,7
	- Đất công trình đầu mối	1.550	4,81	9,9
9	Đất cây xanh	2.629	8,16	16,9
	- Đất cây xanh chuyên đề	349	1,08	2,2
	- Đất trung tâm TDTT	721	2,24	4,6
	- Đất cây xanh cách ly	1.559	4,84	10,0
10	Đất an ninh, quốc phòng (không bao gồm huyện đảo Hoàng Sa)	1.608	4,99	10,3
11	Đất nghĩa trang	592	1,84	3,8
<b>C</b>	<b>Đất khác</b>	<b>66.010</b>		
1	Đất nông nghiệp	4.697		
2	Đất lâm nghiệp	57.833		
	- Rừng đặc dụng	31.081		
	- Rừng phòng hộ	8.938		
	- Rừng sản xuất	17.814		
3	Đất mặt nước	3.231		
4	Đất dự phòng phát triển	249		
	<b>Tổng đất xây dựng đô thị (A+B)</b>	<b>32.227</b>	<b>100,00</b>	<b>207,9</b>
	<b>Tổng cộng đất tự nhiên chưa kể quần đảo Hoàng Sa (A+B+C)</b>	<b>98.237</b>		
	Quần đảo Hoàng Sa	30.500		
	<b>Tổng cộng đất tự nhiên</b>	<b>128.737</b>		

(Bảng cân bằng sử dụng đất theo phương án ngày 10/04/2020)

## 1.5.2 Quy định chung về sử dụng đất

Chức năng sử dụng đất được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết gắn với các quy định hiện hành về sử dụng đất đai.

Đất sử dụng hỗn hợp bao gồm các chức năng công cộng, thương mại, dịch vụ, nhà ở, văn phòng và một số chức năng khác. Chức năng sử dụng đất cụ thể sẽ xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết gắn với cơ cấu sử dụng đất, chức năng hoạt động, quy mô thiết kế cụ thể. Khuyến khích các chức năng công cộng dịch vụ, hạn chế đất ở.

Đất du lịch để bố trí cho các công trình, chức năng hoạt động dịch vụ du lịch, bao gồm: Công trình dịch vụ du lịch, khách sạn, resort, nhà hàng, các công trình (công cộng, nhà ở) kết hợp du lịch. Chức năng đất xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.

Đối với các cơ sở đất hiện trạng chuyển đổi sang chức năng khác của đô thị được xác định theo các đồ án quy hoạch chi tiết cụ thể. Ưu tiên chuyển đổi sang các chức năng dịch vụ công cộng. Trong giai đoạn trước mắt, khi chưa chuyển đổi, được thực hiện theo các quy hoạch và dự án hiện trạng đã được phê duyệt.

## 1.6 Quy định về hạ tầng kinh tế xã hội

### 1.6.1 Hành chính

Đà Nẵng được định vị là trung tâm kinh tế xã hội lớn của miền Trung Việt Nam. Khu vực lõi hành chính nằm trong trung tâm Thành phố hiện nay thuộc quận Hải Châu. Đất tại khu vực này được sử dụng cho các chức năng hành chính và chính trị quan trọng, như các công sở của tổ chức Đảng, chính quyền và các cơ quan khác. Một khu cơ quan mới dự kiến sẽ được bố trí khoảng 15 ha.

Tiếp tục cải tạo, phát triển mở rộng hệ thống trung tâm hành chính cấp quận, huyện.

### 1.6.2 Du lịch:

Để phát triển Đà Nẵng trở thành trung tâm du lịch lớn của Việt Nam và khu vực, cần khai thác hiệu quả các tài nguyên thiên nhiên, nhân văn và di sản độc đáo của Thành phố, nâng cao chất lượng các dịch vụ du lịch hiện có và phát triển các điểm đến du lịch mới. Do vậy, khuyến khích phát triển hệ thống các điểm, cụm, khu du lịch, khách sạn cùng với các điểm tham quan, mua sắm, vui chơi giải trí, ẩm thực đa dạng trên khắp địa bàn. Đến năm 2030, đất du lịch dự kiến bố trí cho các hạng mục sau: Du lịch ven biển, ven sông; Du lịch sinh thái, cộng đồng; Du lịch văn hóa, lịch sử, tâm linh; Du lịch hội thảo và sự kiện (MICE); Du lịch thể thao; Du lịch chữa bệnh, làm đẹp; Du lịch đô thị; Du lịch ẩm thực.

Các trung tâm du lịch kết hợp hội thảo, sự kiện, triển lãm (MICE) được khuyến khích phát triển, trọng tâm là khu vực ven vịnh Đà Nẵng và Bồ Đông, gắn với việc hình thành các công trình điểm nhấn kiến trúc - công trình biểu tượng mới.

### **1.6.3 Thương mại**

Duy trì các chợ truyền thống, phát huy giá trị của các chợ văn minh truyền thống: chợ Hàn, chợ Cồn gắn với trục thương mại Hùng Vương. Phát triển các trung tâm thương mại, siêu thị, tuyến phố chuyên doanh, cửa hàng tiện lợi hiện có. Đưa vào khai thác cửa hàng miễn thuế trong phố và sớm đầu tư xây dựng khu phi thuế quan, đầu tư mới chợ đầu mối Hòa Phước.

### **1.6.4 Kho tàng (kho bãi và trung tâm logistics)**

Kho tàng (kho bãi và trung tâm logistics) nhằm phục vụ các hoạt động logistic và kinh tế biển, tập trung xung quanh các cơ sở hạ tầng đầu mối giao thông quan trọng, bao gồm: khuyến khích chuyển đổi Khu công nghiệp Liên Chiểu gắn với Cảng Liên Chiểu; Cụm Logistic Sân Bay phía Tây Nam sân bay Đà Nẵng gắn với việc hình thành Khu công nghiệp Hòa Cầm giai đoạn 2; Trung tâm logistics Hòa Nhơn.

### **1.6.5 Công nghiệp – Công nghệ cao**

- Phát triển Khu công nghệ cao và các khu công nghệ thông tin tập trung gồm: (1) Khu công nghệ cao Đà Nẵng mở rộng; (2) Các khu công nghệ thông tin tập trung số 1, số 2; (3) Hình thành Cụm Đổi mới sáng tạo tại phía Nam Thành phố gắn liền với Khu đô thị đại học, Trung tâm Đổi mới sáng tạo và Công viên phần mềm.

- Phát triển các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo sạch, thân thiện môi trường và các lĩnh vực công nghiệp hỗ trợ, công nghiệp nền tảng đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường của Thành phố, gồm: (1) Chuyển đổi Khu công nghiệp Liên Chiểu gắn với cảng biển Liên Chiểu và Khu Công nghiệp Hòa Cầm (giai đoạn 1, 2) gắn với cụm logistics Sân bay Đà Nẵng; (2) Nâng cấp Khu công nghiệp Hòa Khánh và Hòa Khánh mở rộng thành khu công nghiệp sinh thái; (3) chuyển đổi một phần Khu công nghiệp dịch vụ thủy sản Đà Nẵng thành khu thương mại, dịch vụ; (4) hình thành mới các khu công nghiệp: Hòa Cầm giai đoạn 2, Hòa Nhơn và Hòa Ninh, trong đó tập trung ưu tiên các lĩnh vực công nghiệp có kỹ thuật cao, giá trị gia tăng cao; (5) chuyển đổi Cụm công nghiệp Thanh Vinh mở rộng thành khu đất công trình đầu mối hạ tầng và đất sử dụng hỗn hợp; (6) hình thành mới các cụm công nghiệp: Cẩm Lệ, Hòa Nhơn, Hòa Khánh Nam, Hòa Hiệp Bắc, đáp ứng nhu cầu mặt bằng sản xuất cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa tại Thành phố; (7) Duy trì và phát triển Làng nghề truyền thống điêu khắc đá mỹ nghệ Non Nước - Ngũ Hành Sơn; hình thành Làng nghề

đá chẻ Hòa Sơn, đáp ứng nhu cầu phát triển sản xuất gắn với bảo vệ môi trường tại các làng nghề”.

#### **1.6.6 Nông, lâm, ngư nghiệp**

- Đẩy mạnh sản xuất nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp hữu cơ, sinh thái, phát triển sản phẩm chủ lực, đặc trưng và giá trị gia tăng cao. Bảo vệ và phát triển sản xuất tại các vùng định hướng nông nghiệp hữu cơ và chuyên canh hiện tại. Hình thành Khu, vùng nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao nằm ở phía Tây Nam Thành phố, có chức năng như trung tâm nghiên cứu, thử nghiệm, đào tạo, trình diễn, chuyển giao ứng dụng công nghệ cao và sản xuất hàng hóa trong nông nghiệp gắn với phát triển các vùng sản xuất nông nghiệp hữu cơ và chuyên canh, sinh thái kết hợp du lịch.

- Lâm nghiệp: Rừng tập trung chủ yếu ở khu vực đồi núi phía Tây và bán đảo Sơn Trà. Định hướng phát triển lâm nghiệp tập trung vào việc bảo tồn khu vực rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, ứng dụng công nghệ trong trồng rừng sản xuất nhằm nâng cao độ che phủ rừng, đa dạng sinh học, bảo tồn và bảo vệ sinh thái.

- Thủy sản: Môi trường biển, sông, hồ sẽ được duy trì để đảm bảo tái tạo và phát triển các nguồn lợi thủy sản. Tập trung phát triển khai thác xa bờ gắn với bảo vệ chủ quyền biển đảo, ứng dụng công nghệ cao và hiện đại hóa nghề khai thác nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất và thân thiện môi trường, bảo vệ nguồn lợi thủy sản.

#### **1.6.7 Sử dụng hỗn hợp**

Đất sử dụng hỗn hợp nhằm tạo ra những khu vực đô thị sôi động, hấp dẫn, có nhiều tính năng phục vụ hoạt động sinh sống, làm việc và vui chơi của người dân và du khách.

Các khu đất sử dụng hỗn hợp được ưu tiên đề xuất dọc theo các khu vực ven sông và bờ Đông, cạnh các nút trung chuyển lớn (như Ga đường sắt tốc độ cao, Bến tàu biển du lịch Tiên Sa mới) nhằm tạo ra các không gian kết nối và hoạt động 24/7, từ đó tăng cường sự hấp dẫn của Đà Nẵng.

#### **1.6.8 Y tế**

Đà Nẵng đang phấn đấu trở thành một trong những trung tâm y tế chuyên sâu của Việt Nam. Do vậy, một hệ thống các cơ sở y tế hiện có hoặc đang được khuyến khích đầu tư để phục vụ nhu cầu của người dân và du khách, gồm: bệnh viện (quốc tế, đa khoa giai đoạn 2, Phụ sản nhi giai đoạn 2) phòng khám đa khoa quốc tế, trung tâm y tế, trung tâm chăm sóc sức khỏe.

#### **1.6.9 Giáo dục và đào tạo**

Đà Nẵng được định hướng trở thành một trung tâm giáo dục và đào tạo lớn của Miền Trung. Các cơ sở giáo dục đào tạo được nâng cấp hoặc xây dựng mới

nhằm nâng cao chất lượng giáo dục đào tạo tại Đà Nẵng. Chuyển các cơ sở đại học, cao đẳng trong khu vực trung tâm Thành phố về Làng Đại học Đà Nẵng (Đại học Sư phạm Kỹ thuật) và khu đổi mới sáng tạo ở phía Nam thành phố (Đại học kỹ thuật y dược - Đại học Đà Nẵng, Cao đẳng nghề Đà Nẵng, ...). Nghiên cứu chuyển đổi các khu đất giáo dục, đào tạo ở trung tâm Thành phố sau khi di dời thành đất công cộng đô thị. Có hai loại đất giáo dục đào tạo là: (1) Đất Trung tâm đào tạo và nghiên cứu; (2) Đất Trường trung học phổ thông.

#### **1.6.10 Văn hóa**

Các thiết chế văn hóa được phân bố phân tán trong Thành phố và trung tâm đô thị. Những thiết chế này bao gồm: thư viện, nhà hát, rạp chiếu phim và trung tâm biểu diễn,... để phục vụ người dân và du khách. Các thiết chế văn hóa cấp thành phố được đề xuất bao gồm các công viên biển dọc Vịnh Đà Nẵng và Bờ Đông, Nhà hát lớn thành phố, Trung tâm văn hóa thành phố, Quảng trường trung tâm thành phố, Khu du lịch văn hóa tâm linh Ngũ Hành Sơn,...

Cùng với việc phát triển mới, các tài nguyên văn hóa và di sản của Thành phố cần được tiếp tục bảo tồn, khai thác nhằm góp phần thúc đẩy Đà Nẵng trở thành một điểm đến du lịch văn hóa lớn tại miền Trung Việt Nam. Đến năm 2030, diện tích đất tôn giáo, di tích của Đà Nẵng dự kiến khoảng 103 ha. Một số công trình tôn giáo, di tích lịch sử quan trọng gồm: Bảo tàng Điêu khắc Chăm, Bảo Tàng Đà Nẵng, ...; Các địa điểm tôn giáo như là điểm đến tâm linh của cư dân địa phương cũng như du khách (Chùa Linh Ứng, Nhà Thờ Chính Tòa Đà Nẵng với phong cách Gothic, Nhà Thờ An Thượng Parish, Cao Đài phổ độ,...); Di tích lịch sử (Thành Điện Hải, Hải Vân Quan, Nghĩa trang Hòa Vang,...).

#### **1.6.10 Thể dục – Thể thao**

Đà Nẵng được định hướng trở thành trung tâm thể dục thể thao lớn của miền Trung. Các thiết chế thể dục thể thao nhằm phục vụ: (1) thể thao quần chúng; (2) thể thao thành tích cao; (3) vui chơi giải trí. Hệ thống thiết chế thể dục thể thao được bố trí phân tán trên địa bàn Thành phố, gồm: Khu liên hợp thể dục thể thao Hòa Xuân, Làng thể thao Tiên Sơn, các sân golf (Bà Nà, BRG, dọc tuyến Hoàng Văn Thái gắn với Khu Phi thuế quan, hồ Hòa Phong – Hòa Phú), các trung tâm thể thao cấp quận, huyện,...

#### **1.6.11 Công viên cây xanh, mặt nước**

Các đặc trưng tự nhiên của Đà Nẵng bao gồm rừng, núi và đồi, sông và hồ cùng với đường bờ biển dài, là những yếu tố quyết định đến ranh giới đô thị, tiềm năng phát triển du lịch, bảo tồn đa dạng sinh học và phát triển bền vững để Đà Nẵng hướng tới một Thành phố đáng sống.

Hệ thống cây xanh và mặt nước bao gồm:



- Khu vực sinh thái rừng và núi phía Tây, kết nối với tỉnh Thừa Thiên Huế ở phía Bắc đến Quảng Nam ở phía Tây.
- Khu vực bờ biển nằm dọc theo vịnh Đà Nẵng và Bờ Đông.
- Vùng lõi xanh là một không gian mở được phát triển gắn với những dãy núi, đồi ở vị trí trung tâm địa lý của Thành phố.
- Vành đai cây xanh và mặt nước dọc theo các con sông chính (sông Hàn, sông Cẩm Lệ và sông Cu Đê), đường ven biển dọc theo vịnh Đà Nẵng và bờ Đông.
- Hành lang xanh dọc theo các tuyến đường thủy chính và các trục giao thông chính để kết nối công viên, đồi núi và mặt nước.
- Các công viên và không gian mở với các quy mô khác nhau được phân bố xung quanh các nút chính của hành lang xanh và vành đai xanh.

### **1.6.12 Nhà ở**

+ Định hướng phát triển nhà ở thương mại: Gắn với nhu cầu cụ thể tại từng khu vực. Xây dựng mới theo định hướng phát triển không gian; tái thiết các khu nhà ở thấp tầng, không đảm bảo hạ tầng kỹ thuật theo hướng xây dựng nhà ở thương mại tại khu vực đô thị cũ phù hợp với quy mô dân số, không gian tổng thể, đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

+ Định hướng phát triển nhà ở tái định cư: Khuyến khích kết hợp đền bù bố trí tái định cư bằng đất ở, bằng tiền để người dân tự lo chỗ ở (tự xây dựng nhà ở trên đất ở hợp pháp, mua nhà ở thương mại) và bố trí mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

+ Định hướng phát triển nhà ở công vụ: Không phát triển nhà ở công vụ theo dự án mà thực hiện bố trí quỹ nhà ở công vụ theo hình thức thuê hoặc mua lại nhà ở thương mại để bố trí cho các cán bộ đủ điều kiện theo quy định.

+ Định hướng phát triển nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội: Phát triển nhà ở xã hội gắn liền với nhu cầu về nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo từng khu vực cụ thể, đồng thời xác định quỹ nhà để cho thuê, thuê mua, để bán đối với từng dự án nhằm mục đích xác định được nguồn vốn thu hồi để thực hiện tái đầu tư; Khuyến khích chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20%; Dự án nhà ở xã hội phục vụ cho đối tượng công nhân, người lao động, ngân sách Thành phố hỗ trợ 20% kinh phí đầu tư xây dựng (hỗ trợ giải phóng mặt bằng, hỗ trợ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật); Tiếp tục kêu gọi các thành phần kinh tế tham gia triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, thuê mua, bán phục vụ đối tượng công nhân, người lao động và sinh viên.

### **1.6.13 Quốc phòng, an ninh**

Bảo vệ các khu vực đất, công trình an ninh quốc phòng hiện trạng và các khu vực dự kiến bố trí quy hoạch các công trình an ninh quốc phòng. Quá trình triển khai các dự án phát triển đô thị, hạ tầng đô thị thực hiện theo các hướng dẫn, quy

định của pháp luật nhằm đảm bảo mục tiêu phát triển kinh tế gắn với an ninh quốc phòng.

Huyện Hoàng Sa là khu vực có ý nghĩa quan trọng về kinh tế biển và quốc phòng an ninh quốc gia.

## **1.7 Quy định về hạ tầng kỹ thuật**

### **1.7.1 Quy định về giao thông**

#### **a. Hàng không**

- Đối với sân bay Đà Nẵng, đất tại vành đai sân bay và xung quanh sẽ được quy hoạch và bảo vệ để mở rộng trong tương lai:

+ Tiếp tục nâng cấp, phát triển Sân bay quốc tế Đà Nẵng đạt công suất 30 triệu hành khách/năm theo đúng quy hoạch, kế hoạch.

+ Nghiên cứu, xây dựng khu đô thị sân bay.

+ Điều chỉnh quy hoạch sân bay và dự báo không lưu đầy đủ nhằm dự báo nhu cầu tăng trưởng và yêu cầu phát triển của sân bay trong 15 đến 20 năm đến để xác định rõ hơn các yêu cầu cho sự phát triển của sân bay.

+ Quy hoạch dự trữ đất để mở rộng sân bay theo hướng bổ sung một đường lăn nhanh (RET) từ đường băng chính nhằm tăng hiệu quả vận hành và khai thác.

+ Tăng cường sự hợp tác liên kết với các hãng hàng không trong nước và quốc tế để tăng các đường bay trực tiếp đến Đà Nẵng.

+ Nghiên cứu ảnh hưởng của tiếng ồn của sân bay đến dân cư địa phương.

+ Đề xuất đối với các Bộ ngành Trung Ương và Chính phủ về việc ưu tiên sử dụng sân bay Đà Nẵng cho mục tiêu sử dụng hàng không dân dụng.

- Đối với sân bay Nước Mặn: sẽ dần chuyển đổi sang lưỡng dụng đảm bảo phục vụ nhu cầu an ninh quốc phòng và dịch vụ của địa phương (khảo sát, du lịch, vận chuyển,...)

#### **b. Cảng biển**

Đầu tư xây dựng mới Cảng Liên Chiểu theo quy hoạch với diện tích: 245 ha; công suất: 46 triệu tấn; cảng hậu cần: 195 ha.

Cảng Tiên Sa sẽ được chuyển dần thành cảng du lịch sau khi cảng Liên Chiểu đi vào hoạt động. Sau 2030 Cảng Tiên Sa sẽ trở thành đầu mối du lịch quan trọng của thành phố.

#### **c. Đường sắt**

Định hướng một hành lang tuyến cho cả đường sắt cao tốc và quốc gia.

Tuyến được đề xuất chạy dọc và bên cạnh về phía Đông của Đường Cao tốc quốc gia, tạo ra một hành lang giao thông lớn. Nhà ga đường sắt sẽ được đặt ở khu vực nút giao đường Bà Nà – Suối Mơ với đường cao tốc gắn với trung tâm thương mại dịch vụ, là động lực phát triển khu vực phía Tây thành phố.

Di dời ga đường sắt ra khỏi trung tâm Thành phố và tái phát triển đô thị khu vực nhà ga và hành lang đường sắt cũ sau khi di dời.

#### **d. Đường thủy**

Định hướng phát triển các tuyến đường thủy: Sông Hàn - sông Cỏ Cò - sông Thu Bồn, sông Hàn - sông Vĩnh Điện - sông Thu Bồn; tuyến từ Vịnh Đà Nẵng đi Cù Lao Chàm để kết nối trung tâm thành phố với Hội An nhằm định hướng phát triển du lịch trong tương lai.

Định hướng phát triển tuyến du lịch đường thủy qua sông Hàn, sông Túy Loan, sông Yên và sông Cu Đê để phục vụ phát triển du lịch.

#### **e. Đường bộ**

Tiếp tục xây dựng, nâng cấp Quốc lộ 14B đoạn từ Túy Loan đến cầu Hà Nha (huyện Đại Lộc - tỉnh Quảng Nam). Nâng cấp đường quốc lộ 14G từ huyện Hòa Vang đi Tây Giang (Quảng Nam).

Kéo dài đường Vành đai phía Tây đi qua Khu công nghệ cao, kết nối tại điểm giao đường cao tốc La Sơn - Túy Loan và đường tránh Nam hầm Hải Vân.

Quy hoạch bổ sung tuyến đường giữa đường vành đai phía Tây và đường bộ cao tốc nối từ đường Nguyễn Tất Thành (nối dài) qua Quốc lộ 14B gần Trung tâm hành chính huyện Hòa Vang và kéo dài đến biển. Kéo dài tuyến đường vành đai phía Tây 2 đến đường vành đai phía Nam.

Quy hoạch và xây dựng Trục giao thông xuyên qua sân bay (hầm chui) kết nối phía Đông và phía Tây; bổ sung các tuyến đường mới kết nối trực tiếp kết nối từ Cảng Liên Chiểu đến đường tránh Nam Hải Vân - Túy Loan và đoạn tuyến nối từ đường Nguyễn Sinh Sắc đến đường Hoàng Văn Thái nối dài (cùng tính chất cấp đường) để tạo thành trục ngang chính kết nối Đông - Tây.

Quy hoạch và tiếp tục xây dựng bổ sung các tuyến ven sông (sông Cẩm Lệ, sông Vĩnh Điện, sông Cỏ Cò) vào hệ thống mạng lưới đường phố chính đô thị.

Trong khu vực trung tâm thành phố, quy hoạch tuyến đường Lê Duẩn kết nối với đường Đống Đa tạo tuyến trục liên thông từ đường Điện Biên Phủ đến thẳng đường 3 Tháng 2; quy hoạch tuyến đường Hoàng Hoa Thám thông ra đường Nguyễn Tất Thành (xuyên qua khu vực Ga đường sắt hiện trạng) để tạo thành tuyến trục liên thông chính từ Nguyễn Hữu Thọ - Lê Đình Lý - Hoàng Hoa Thám - Nguyễn Tất Thành nhằm giảm tải cho các tuyến đường lân cận.

Quy hoạch công trình vượt sông (cầu hoặc hầm) kết nối từ khu vực đường Đống Đa - Trần Phú sang đường Vân Đồn - Trần Hưng Đạo; cầu đường bộ nối đường 29 Tháng 3 quận Cẩm Lệ với tuyến đường Bùi Tá Hán quận Ngũ Hành Sơn.

- Tỷ lệ đất giao thông trong đất xây dựng đô thị tính đến đường liên khu vực  $\geq 9\%$ .

- Mật độ đường giao thông tính tới đường liên khu vực  $\geq 2.0\text{km}/\text{km}^2$

- Bảo vệ và phát triển kết cấu hạ tầng giao thông vận tải
- Khuyến khích:
  - + Đầu tư và phát triển hệ thống giao thông gắn với các tiện ích đô thị. Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường
  - + Tuân thủ các yêu cầu, quy định thiết kế theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.
  - + Nghiên cứu kết nối hệ thống giao thông công cộng với hệ thống đi bộ, trung chuyển đa phương thức.
  - + Phát triển các loại hình giao thông mới, cầu bộ hành trên biển, trên đồi núi để phục vụ công cộng và du lịch.
  - + Xây dựng và tổ chức hệ thống giao thông dành cho người khuyết tật.
- Hạn chế: Sử dụng lòng đường, vỉa hè không đúng mục đích để kinh doanh và làm bãi đỗ xe...
- Cấm: Xây dựng các công trình vi phạm các hành lang an toàn giao thông và lấn chiếm các hành lang dành cho việc xây dựng hệ thống giao thông theo quy hoạch. Lấn chiếm lòng đường, vỉa hè để họp chợ.

#### ***f. Hệ thống giao thông công cộng***

Nghiên cứu quy hoạch và xây dựng 02 tuyến MRT (Metro: vận tải nhanh, khối lượng lớn) theo các trục giao thông chính đô thị có nhu cầu giao thông lớn gồm: Tuyến MRT 1 (khác mức): dọc trục Vành đai phía Tây 2 - Hàm qua sân bay - Nguyễn Tri Phương - Điện Biên Phủ - Ga trung tâm (tại vị trí ga đường sắt cũ); Tuyến MRT 2 (khác mức: kết nối MRT1 tại Ga trung tâm): Ga trung tâm - Đống Đa - Công trình mới qua sông Hàn - Trần Thánh Tông - Ngô Quyền - Ngũ Hành Sơn - Lê Văn Hiến; kết hợp với 08 tuyến LRT (BRT, Tram, AGT, Monorail,...) theo các trục giao thông liên khu vực kết nối Bắc - Nam, Đông - Tây và tuyến đường sắt đô thị dọc hai bên bờ sông Hàn để tạo thành mạng lưới giao thông công cộng xương sống hoàn chỉnh cho thành phố.

Tiếp tục phát triển mạng lưới xe buýt nội thị đảm bảo mức độ bao phủ và bán kính phục vụ cần thiết; kết nối thuận lợi và phục vụ thu gom cho các tuyến MRT, LRT nhằm thu hút người dân sử dụng giao thông công cộng, đạt mục tiêu đến năm 2030 tỷ lệ giao thông công cộng đáp ứng 25-35% tổng nhu cầu giao thông đô thị.

#### ***g. Quy định về mặt cắt ngang một tuyến đường giao thông chính***

STT	Ký hiệu	Kích thước mặt cắt ngang (m)
1	Mặt cắt 1-1	$10.0+10.5+4.0+10.5+10.5= 45.0$
2	Mặt cắt 2-2	$6.0+11.25+2.0+11.25+6.0= 36.5$

3	Mặt cắt 3-3	$5.0+15.0+5.0= 25.5$
4	Mặt cắt 4-4	$1.0+10.5+2.0+10.5+5.0= 29.0$
5	Mặt cắt 5-5	$5.0+10.5+2.0+10.5+5.0= 33.0$
6	Mặt cắt 6-6	$5.5+10.5+8.0+10.5+5.5= 33.0$
7	Mặt cắt 7-7	$10+10.5+2+10.5+10= 43.0$
8	Mặt cắt 8-8	$0.75+10.5+3.0+10.5+0.75= 25.5$
9	Mặt cắt 9-9	$5.5+7.5+4.0+7.0+1.5+10.0+5.5= 41.0$
10	Mặt cắt 10-10	$6.0+13.0+1.5+7.0+4.0+10.5+2.0= 44.0$
11	Mặt cắt 11-11	$10+10.5+6+10.5+10=47.0$
12	Mặt cắt 12-12	$9+10.5+2+10.5+9=41.0$

Mặt cắt ngang của các tuyến đường dưới cấp đường liên khu vực được quy định ở bước quy hoạch tiếp theo.

#### ***h. Quy định về đường sắt (hành lang bảo vệ an toàn)***

Đảm bảo hành lang bảo vệ an toàn cho tuyến đường sắt đi qua khu vực thành phố Đà Nẵng phải tuân thủ theo quy định của Luật Đường sắt số 06/2017/QH14 và Nghị định số 56/2018/NĐ-CP của Chính phủ quy định về quản lý, bảo vệ kết cấu hạ tầng đường sắt và các quy định khác có liên quan.

Dự trữ hành lang phát triển các tuyến đường sắt đô thị.

#### ***i. Công trình giao thông***

Bến bãi đỗ xe ô tô liên tỉnh: Định hướng hình thành mới bến xe phía Bắc tại khu vực Hòa Liên gần đường bộ cao tốc Bắc Nam; Bến xe phía Tây tại khu vực Hòa Khương, gần Quốc lộ 14B (cửa ngõ lên Tây Nguyên); tiếp tục phát triển bến xe phía Nam; định hướng chuyển đổi bến xe trung tâm phục vụ giao thông công cộng.

Giao thông tỉnh: Yêu cầu tất cả các dự án, công trình phải có bãi đỗ xe có diện tích tối thiểu, định hướng theo các hình thức: bãi đỗ xe trên mặt đất, nhà để xe nhiều tầng, bãi đỗ xe ngầm dưới mặt đất. Diện tích bãi đỗ xe phải tuân thủ diện tích tối thiểu theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

#### ***k. Quy định phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông***

Đối với đường bộ: Hành lang bảo vệ tuyến và các công trình giao thông đường bộ phải tuân thủ theo quy định của Luật giao thông đường bộ số 23/2008/QH12 và Nghị định số 100/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

Đối với đường thủy: Phạm vi bảo vệ tuyến và các công trình đường thủy phải tuân thủ các quy định của Luật giao thông đường thủy nội địa số 23/2004/QH11 ngày 15/6/2004 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật giao thông đường thủy nội địa số 48/2014/QH13 ngày 17/6/2014.

### **1. Quy định phạm vi bảo vệ giao thông đô thị**

Quản lý xây dựng đường đô thị phải tuân thủ đúng chỉ giới đường đỏ của các tuyến theo quy hoạch được duyệt.

#### **1.7.2 Quy định về phòng chống thiên tai**

##### **a. Tăng cường củng cố hệ thống kè biển, kè sông**

Xây dựng, nâng cấp, cứng hoá khép kín các tuyến kè biển, kè sông bao quanh đô thị để đảm bảo độ an toàn khi có sự cố bão, lụt và hiện tượng dâng cao của nước biển với các giải pháp như sau:

Củng cố, nâng cấp các tuyến kè biển, kè cửa sông tạo thành các tuyến kè khép kín kết hợp với làm đường giao thông vành đai ven biển nhằm bảo vệ dân sinh, tạo cơ sở phát triển kinh tế- xã hội và đảm bảo an ninh, quốc phòng.

Chiều rộng mặt cắt kè tối thiểu từ 5,0 m đến 10,0 m, kè phải được kiên cố, gia cố đủ cao trình chống với mức gió bão thiết kế (cấp 9, cấp 10, khu vực dân cư cấp 12 với mực triều tần suất 5%), giảm thiểu được nguy cơ vỡ kè khi bão vượt mức thiết kế.

Trồng cây dọc theo tuyến kè nhằm chắn sóng trước kè biển, phải coi đây là biện pháp bắt buộc, kiên quyết đối với tất cả các khu vực, tuyến kè có thể còn trồng được cây chắn sóng; đồng thời cải tạo hệ sinh thái vùng ven biển.

Đối với các khu vực biển tiến, xâm thực, cần nghiên cứu giải pháp công trình chắn sóng, tạo bãi bồi như xây dựng kè mỏ hàn, phun cát nuôi bãi... từng bước trồng cây chắn sóng để đảm bảo ổn định lâu dài.

Nghiên cứu ứng dụng khoa học và công nghệ phục vụ củng cố, bảo vệ các tuyến kè, kè biển và vùng cửa sông, xử lý xói lở, bảo vệ kè, bãi phù hợp với điều kiện tự nhiên, thủy hải văn.

##### **b. Giải pháp chống lũ**

Tiêu chuẩn chống lũ cho hạ du phải chống với lũ 100 năm.

Mức nước lũ thiết kế kè: Tiếp tục tăng cường tu bổ hệ thống kè chống lũ cả chiều cao và mặt cắt cũng như chất lượng nền, thân kè.

Tăng cường các giải pháp nạo vét chỉnh trị sông: các sông trên địa bàn thành phố cần được chỉnh trị thông qua việc khai thác cát sạn đúng với quy hoạch. Hoạt động này cần phải được tiến hành định kỳ và thường xuyên khảo sát, quan trắc mức độ bồi lắng và xói lở sông. Quy hoạch chỉnh trị sông là quy hoạch động, cần được điều chỉnh phù hợp với biến động của sông nhất là sau các đợt lũ lớn. Xây dựng hành lang thoát lũ đoạn từ sông Yên đến sông Cẩm Lệ để đảm bảo khả năng thoát lũ của thành phố

Đối với các xã thường xuyên bị ngập lụt của huyện Hòa Vang, các khu vực thôn xóm chọn giải pháp sống chung với lũ, bố trí thời vụ tránh lũ lụt.

Kiến nghị cải tạo nâng cấp các hồ chứa ở thượng lưu để tham gia điều tiết lũ cho vùng hạ lưu như: hồ Đồng Nghệ, hồ Hòa Trung, hồ thủy điện sông Nam sông Bắc.

### **1.7.3 Quy định về không chế cao độ nền xây dựng**

Chọn cao độ nền xây dựng tối thiểu bằng cao trình mực nước sông ứng với tần suất từ (1÷5)%. Phù hợp với hệ thống thoát nước hiện có, tận dụng tối đa địa hình tự nhiên tại từng khu vực.

Cao độ xây dựng tối thiểu đối với khu vực đô thị cũ kế thừa đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt tại Quyết định số 2357/QĐ-TTg ngày 04/12/2013.

Cao độ xây dựng tối thiểu tại các khu đô thị mới thuộc quận: Liên Chiểu, Cẩm Lệ, Ngũ Hành Sơn và huyện Hòa Vang bằng cao trình mực nước ứng với tần suất 5%, độ dốc nền quy hoạch từ (0,1÷0,2)%.

### **1.7.4 Quy định về thoát nước mặt**

#### ***a. Hệ thống thoát nước mưa:***

- Thành phố Đà Nẵng có hệ thống thoát nước kiểu hỗn hợp.
- Đối với các khu đô thị cũ tiếp tục sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng, từng bước chuyển thành hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.
- Đối với các khu vực ven biển, khu vực đang phát triển và xây dựng mới thì sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.
- Nguồn tiếp nhận: nguồn tiếp nhận thoát nước mưa đô thị thành phố Đà Nẵng là các hồ điều hòa, các sông trong khu vực đô thị như sông Hàn, Sông Cu Đê, Sông Phú Lộc, Sông Túy Loan, Sông Cẩm Lệ và các sông nhánh trong thành phố, Vịnh Đà Nẵng.

#### ***b. Lưu vực thoát nước:***

Hệ thống thoát nước mưa toàn Thành phố Đà Nẵng được chia thành 5 khu vực theo đặc điểm địa hình và nguồn tiếp nhận như sau: Khu vực trung tâm, khu vực Tây Bắc, khu vực phía Đông, khu vực phía Nam và khu vực Hòa Vang. Trong một khu vực chính này sẽ phân thành lưu vực nhỏ theo các trục chính thoát nước mưa.

#### ***c. Hướng tiêu trong hệ thống thoát nước:***

Trên cơ sở độ dốc san nền của đô thị, nước mưa trong từng tiểu lưu vực được thu gom về các tuyến cống nhánh, sau đó tập trung vào các tuyến cống chính, các tuyến kênh chính của lưu vực và xả ra các nguồn tiếp nhận trong khu vực như sông, hồ và Vịnh Đà Nẵng.

### 1.7.5 Quy định về cấp điện và năng lượng

#### a. Nguồn điện và nhu cầu sử dụng

- Nguồn điện cấp cho thành phố từ hệ thống điện quốc gia bao gồm trạm 500kV Đà Nẵng, trạm 220kV Đà Nẵng nối cấp và trạm 220kV Hòa Khánh. Ngoài ra còn có các đường dây 220kV Thanh Mỹ - Hòa Khánh và Huế - Hòa Khánh, Tam Kỳ - Đà Nẵng.

- Nhu cầu dùng điện toàn thành phố đến năm 2030 là 1500 MVA và đến năm 2045 là 1700MVA.

#### b. Mạng lưới cao thế

\* Lưới điện 220kV, 110kV.

Ngầm hóa hệ thống lưới 220kV đối với các hướng tuyến đi trong trung tâm thành phố.

Sử dụng trạm biến áp kiểu trong nhà, kiểu hợp bộ cho khu vực trung tâm thành phố.

Trạm biến áp phải được lắp đặt ở trung tâm phụ tải.

#### c. Mạng lưới trung thế

+ Ngầm hóa lưới điện trung thế trên các tuyến đường phố chính, tuyến phố cảnh quan trong khu vực.

+ Cải tạo và nâng cấp các trạm biến áp 22/0.4KV treo trên cột bê tông ly tâm, cột sắt hiện trạng thuộc lưới điện cải tại ngầm hóa và xây dựng mới theo kiểu trạm biến Kios và kiểu trạm biến áp ngòi 1 trụ thép.

#### d. Mạng lưới hạ thế

Ngầm hóa lưới điện hạ thế đồng bộ với ngầm hóa lưới điện trung thế đến tủ điện phân phối hộ dân.

#### e. Lưới điện chiếu sáng

- Đầu tư hệ thống chiếu sáng độc lập, tuyến đường dây đi ngầm, hoặc chung hạ tầng kỹ thuật với các hạng mục khác.

- Kết hợp với ngành điện để đầu tư hệ thống chiếu sáng theo hình thức kết hợp chung trụ với trụ điện lực cho một số khu dân cư có hệ thống cấp điện được quy hoạch nổi trên trụ bê tông ly tâm.

+ Đối với các công trình giao thông đầu tư mới yêu cầu phải sử dụng đèn hiệu suất cao, tiết kiệm năng lượng.

+ Sử dụng cho đèn Led có Driver: Driver được tích hợp sẵn chế độ dimming để hoạt động nhằm tiết kiệm điện năng.

### 1.7.6 Quy định về thông tin liên lạc

Đảm bảo 100% nhu cầu về dịch vụ của người dân đều được đáp ứng, kể cả vùng núi khó khăn về địa hình;



Phát triển hạ tầng mạng thông tin di động theo hướng sử dụng chung cơ sở hạ tầng, đến năm 2030 có 750 trạm phát sóng sử dụng chung hạ tầng;

Ngâm hóa mạng ngoại vi trong khu vực trung tâm thành phố và các khu vực khác đến năm 2030 có khoảng 100% cáp chính đi ngầm;

Các khu dân cư xây dựng mới hệ thống cáp viễn thông được đầu tư ngầm đồng bộ với các hệ thống hạ tầng khác để đảm bảo mỹ quan đô thị

Đến năm 2030, hoàn thành triển khai sắp xếp cáp viễn thông kéo treo hiện có và thu hồi cáp thuê bao không còn sử dụng cho tất cả tuyến đường còn lại trên địa bàn thành phố;

Đến năm 2030, 100% thôn, xã ngoại thành thuộc huyện Hòa Vang có điểm truy cập internet miễn phí, để nhân dân tiếp cận công nghệ thông tin, sử dụng thông tin khoa học kỹ thuật phục vụ sản xuất và nâng cao dân trí, đồng thời sử dụng dịch vụ hành chính công;

Mật độ điện thoại cố định đạt 03 máy/100 dân;

Mật độ điện thoại di động đạt 150 máy/100 dân (90% dân số sử dụng điện thoại di động);

Mật độ thuê bao internet cố định 39 thuê bao/100 dân;

Số hộ dân sử dụng truyền hình cáp (cả truyền hình IPTV trên mạng viễn thông) đạt 50%.

### **1.7.7 Quy định về cấp nước**

#### **a) Tiêu chuẩn cấp nước**

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 175 l/người.ngày (150÷200)

- Nước công trình công cộng, dịch vụ: 6 l/m<sup>2</sup> sàn.ngày

(Theo lượng nước sinh hoạt: 10% ÷ 20%)

- Nước tưới cây, rửa đường: 10% lượng nước sinh hoạt

- Nước cho sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp: 10% lượng nước sinh hoạt

- Nước cho các khu công nghiệp tập trung: 33m<sup>3</sup>/ha-ngày (25÷45)

- Nước thất thoát: 12%.

- Tỷ lệ cấp nước: 100%

- Nước bản thân nhà máy: 5%.

#### **b) Nguồn nước:**

Sử dụng nguồn nước mặt Chuối sông Yên - Cầu Đỏ, Sông Cu Đê, Hồ Hòa Trung và nguồn nước suối hỗ trợ làm nguồn nước cấp cho sinh hoạt và sản xuất của thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

### **1.7.8 Quy định về thu gom và xử lý nước thải**

#### **a) Tiêu chuẩn thoát nước thải**

+ Sinh hoạt: 175 l/người.ngày (150÷200)

+ Công nghiệp: 33 m<sup>3</sup>/ ha.ngày

#### **b) Hệ thống thoát nước thải**

Xây dựng hệ thống thoát nửa riêng và riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải;

**c) Xử lý nước thải:**

- Nước thải sinh hoạt phải được thu gom, xử lý tại các trạm xử lý nước thải tập trung đạt giới hạn A của tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 7222-2002 “Yêu cầu chung về môi trường đối với các trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung” trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

Tại các khu vực chưa có hệ thống thoát nước thải và xử lý nước thải tập trung, nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt giới hạn A theo QCVN 14/2008/BTNMT “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt” trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung.

- Nước thải công nghiệp phải được thu gom và xử lý riêng đạt QCVN 40:2011/BTNMT trước khi xả ra nguồn tiếp nhận

**1.7.9 Quy định về Thu gom và quản lý chất thải rắn**

**a) Tiêu chuẩn:**

- Lượng thải chất thải rắn phát sinh: 1,3 (kg/người-ngày)
- Tỷ lệ thu gom: 100%.

**b) Xử lý:**

- Tỷ lệ chất thải rắn được xử lý bằng công nghệ chôn lấp không vượt quá 15% tổng lượng chất thải rắn thu gom được.

- CTR đô thị phải được phân loại tại nguồn thải thành các chất hữu cơ và vô cơ trước khi thu gom, vận chuyển đến khu xử lý CTR của thành phố. Ưu tiên xây dựng nhà máy xử lý CTR với công nghệ hiện đại.

**1.7.10 Quy định về quản lý nghĩa trang**

**a. Quy hoạch nghĩa trang thành phố đến năm 2030**

Phân đầu đến năm 2030, di dời các khu vực nghĩa địa và mồ mả nằm rải rác chưa có quy hoạch về các khu nghĩa trang quy hoạch mới. Tổng nhu cầu đất xây dựng nghĩa trang toàn thành phố đến năm 2030 là 466 ha (còn 310 ha là đất nghĩa địa cũ sẽ được thu hồi).

**b. Công nghệ táng**

Sử dụng hình thức chính là địa táng và tăng dần hình thức hỏa táng. Tỷ lệ sử dụng hình thức hỏa táng trung bình đạt 30%.

**c. Nhà tang lễ**

- Đà Nẵng hiện có 03 nhà tang lễ, đến năm 2030 đầu tư thêm 06 nhà tang lễ.
- Đà Nẵng hiện có 01 Nhà hỏa táng và đến năm 2030 đầu tư thêm 01 nhà hỏa táng mới tại nghĩa trang thôn An Châu, xã Hòa Phú, huyện Hòa Vang.

## **1.8 Quy định về kiểm soát không gian các khu vực đặc thù**

### **1.8.1 Quy định đối với khu vực Bán đảo Sơn Trà**

Bán đảo Sơn Trà được quy định bảo vệ khu bảo tồn thiên nhiên và khu du lịch quốc gia:

- Bảo vệ rừng đặc dụng và cảnh quan thiên nhiên
- Bảo vệ đa dạng sinh học và môi trường sinh thái
- Tuân thủ các quy định về an ninh quốc phòng
- Kiểm soát việc phát triển du lịch đảm bảo phát triển bền vững và đa dạng sinh học. (nghiên cứu thêm quy chế quản lý phối hợp Bán đảo Sơn Trà)

### **1.8.2 Quy định đối với các di tích lịch sử văn hóa, công trình tôn giáo tín ngưỡng**

Bảo tồn, tôn tạo các công trình di tích lịch sử văn hóa phải tuân thủ các quy định pháp luật về bảo tồn, bảo vệ di sản văn hóa lịch sử. Các công trình xung quanh xây dựng hài hòa với các công trình di tích về khối tích, tầng cao, màu sắc và vật liệu xây dựng. Khuyến khích tạo ra các không gian mở, không gian công cộng trong khu vực đô thị, tạo nhiều điểm nhìn và hướng tiếp cận đến các khu vực di tích.

Các công trình di tích văn hóa lịch sử, công trình cảnh quan sinh thái, công trình kiến trúc đô thị, công trình tôn giáo tín ngưỡng có giá trị cần được đánh giá và thực hiện theo quy định của bảo tồn.

## **1.9 Quy định về công trình ngầm**

- Tăng cường việc sử dụng không gian ngầm để xây dựng công trình ngầm nhằm đảm bảo sử dụng tiết kiệm và hiệu quả quỹ đất khu vực trung tâm thành phố, bảo vệ môi trường và các yêu cầu về an ninh, quốc phòng.

- Xây dựng hệ thống không gian ngầm tại các công trình công cộng, dịch vụ, nhà cao tầng, các nút giao thông chính, các khu vực nhà ga, tuyến vận tải công cộng, kết nối với bãi đỗ xe và hầm đi bộ ngầm để tạo thành một không gian ngầm hoàn chỉnh, nhằm hình thành các tổ hợp công trình ngầm đa năng, bao gồm: trung tâm thương mại, nhà hàng, siêu thị, bãi đỗ xe, các công trình văn hóa, vui chơi, giải trí,... phục vụ nhu cầu của người dân và du khách, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

- Quản lý và khai thác không gian ngầm theo hướng quy hoạch tích hợp: dọc các trục giao thông khai thác thương mại dịch vụ, các khu vực dự kiến xây dựng các công trình công cộng ngầm, công trình đầu mối kỹ thuật, định hướng loại móng công trình, độ sâu và khoảng không gian đảm bảo việc kết nối với hệ thống giao thông công cộng ngầm sẽ được xây dựng; qua đó, giảm áp lực vận tải trên mặt đất, tạo nên không gian đô thị thống nhất hài hòa, liên kết chặt chẽ giữa tầng cao, tầng mặt đất và tầng ngầm, đồng bộ, hiện đại, tiện nghi,...

- Các tuyến đường phố mới xây dựng hoặc cải tạo, mở rộng khu vực trung tâm cần đầu tư xây dựng các công trình công, hộp kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đối với các đô thị cũ, đô thị cải tạo phải có kế hoạch đầu tư xây dựng công, hộp kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để từng bước hạ ngầm đường dây, cáp nổi theo quy định.

- Vị trí, quy mô công trình ngầm được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

- Khuyến khích quy hoạch chi tiết tại các khu vực nhà ga tuyến vận tải công cộng (Metro, LRT) các công trình cao tầng, trung tâm thương mại, dịch vụ công cộng lớn (có tầng hầm) nhằm hình thành các tổ hợp công trình ngầm đa năng, bao gồm: trung tâm thương mại, nhà hàng, siêu thị, bãi đỗ xe, các công trình văn hóa, vui chơi, giải trí, ... góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất đô thị nhưng vẫn đảm bảo hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan lịch sử văn hóa của khu vực trung tâm.

## **1.10 Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khu vực cấm xây dựng, hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường**

### **1.10.1 Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng**

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo từng tuyến đường cụ thể trong đô thị.

- Đối với các tuyến đường giao thông đối ngoại hạn chế việc xây dựng công trình, hoạt động giao thông đầu nối trực tiếp với các tuyến đường.

- Khuyến khích việc xây dựng cải tạo đô thị và xây dựng mới theo chỉ giới xây dựng thống nhất theo từng tuyến đường, tuyến phố, tạo bề mặt đô thị thống nhất.

- Đối các tuyến đường ven biển: kết hợp vỉa hè và khoảng lùi công trình (từ 6-10m so với chỉ giới đường đỏ) để bổ sung lớp cây xanh cảnh quan đô thị.

- Triển khai tổ chức nghiên cứu lập các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và chỉ dẫn cụ thể về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và cách khai thác sử dụng khoảng lùi xây dựng của từng tuyến đường cụ thể, làm cơ sở cho công tác quản lý, cấp phép xây dựng.

### **1.10.2 Quy định về khu vực cấm xây dựng**

Các khu vực đảm bảo an ninh quốc phòng, bảo tồn di tích văn hóa lịch sử, cảnh quan sinh thái, rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, hành lang bảo vệ các tuyến, công trình hạ tầng, ... thực hiện cấm xây dựng theo các quy định pháp luật có liên quan.

Quy hoạch phân khu xác định cụ thể ranh giới, quy mô các khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng làm cơ sở cụ thể cho công tác quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn.

### **1.10.3 Quy định về hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật**

Hành lang bảo vệ đê điều, sông suối, nguồn nước, hành lang an toàn đường bộ, đường sắt, tuyến điện và các hành lang an toàn cho các công trình hạ tầng kỹ thuật khác tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành.

### **1.10.4 Biện pháp bảo vệ môi trường**

Thực hiện các biện pháp đồng bộ để bảo vệ môi trường.

Bảo vệ và phát huy giá trị môi trường Bán đảo Sơn Trà. Cân nhắc kỹ các kế hoạch phát triển, đồ án quy hoạch, dự án đầu tư có ảnh hưởng Bán đảo Sơn Trà.

Bảo vệ và phục dựng hệ sinh thái, đa dạng sinh học: hệ sinh thái rừng phía Tây thành phố (nhất là dãy Bạch Mã và núi Bà Nà), hệ sinh thái Bán đảo Sơn Trà, hệ sinh thái biển, hoàn nguyên các khu khai thác khoáng sản,...

Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng đô thị, đặc biệt là xây dựng các dự án, công trình tại các khu vực rừng núi phía Tây và khu vực đất sản xuất nông nghiệp đã được quy hoạch,... để hạn chế tối đa các tác động tiêu cực đến môi trường sinh thái.

Bảo vệ môi trường các khu công nghiệp, khu công nghệ cao.

Có biện pháp xử lý các vấn đề do phát triển đô thị, du lịch: nước thải, chất thải rắn, chất lượng không khí, môi trường xã hội.

Hạn chế ảnh hưởng do thiên tai: lũ lụt, sạt lở đất,... trong bối cảnh biến đổi khí hậu.

Thực hiện các biện pháp công nghệ và phi công nghệ nhằm thích ứng với biến đổi khí hậu và nước biển dâng, đặc biệt là các tác động tiêu cực như hạn hán, xâm nhập mặn đến khả năng cấp nước sinh hoạt, sản xuất nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản.

Xác định cụ thể các khu vực nhạy cảm về môi trường để xây dựng các quy định quản lý phù hợp (bảo tồn rừng đặc dụng và rừng phòng hộ, cây xanh cách ly, mặt nước, khoảng cách an toàn về môi trường, ..).

Biện pháp giảm thiểu tác động, bảo vệ môi trường gồm: Áp dụng khoa học công nghệ, kỹ thuật; Xây dựng kế hoạch thích ứng biến đổi khí hậu; Xây dựng kế hoạch phòng chống tai biến môi trường tại khu vực Cảng, khu vực khai thác khoáng sản; Khoanh vùng các vùng bảo vệ sinh thái, bảo tồn đa dạng sinh học, bảo vệ cảnh quan.

## PHẦN THỨ 2: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### 2.1 Vùng ven mặt nước

#### 2.1.1 Phân khu ven sông Hàn và bờ Đông

##### a. Phạm vi, giới hạn

Bao gồm khu vực dọc hai bên bờ Sông Hàn, sông Cổ Cò và Bờ Đông; giới hạn bởi Vịnh Đà Nẵng và bán đảo Sơn Trà phía Bắc, đường Lê Độ - Nguyễn Hữu Thọ - Võ Chí Công - sông Cổ Cò (nhánh phía Tây Đồng Nò) phía Tây, và tỉnh Quảng Nam phía Nam và biển Đông ở phía Đông; gồm một phần quận Thanh Khê: Xuân Hà, Chính Gián, Thạch Gián, Tam Thuận, Tân Chính, Vĩnh Trung; một phần quận Hải Châu: Thanh Bình, Thuận Phước, Thạch Thang, Hải Châu 1, Hải Châu 2, Phước Ninh, Nam Dương, Bình Hiên, Bình Thuận, Hòa Thuận Đông, Hòa Cường Bắc, Hòa Cường Nam; một phần quận Cẩm Lệ: Khuê Trung, Hòa Xuân (Khu đô thị Hòa Xuân); toàn bộ quận Sơn Trà (trừ bán đảo Sơn Trà); một phần quận Ngũ Hành Sơn: Mỹ An, Khuê Mỹ, Hòa Hải, Hòa Quý (Đồng Nò).

##### b. Nội dung quản lý

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trung tâm hành chính - chính trị thành phố</li> <li>- Khu vực cải tạo và tái thiết đô thị</li> <li>- Cửa ngõ du lịch ven sông, ven biển của thành phố</li> <li>- Trung tâm tài chính tâm khu vực</li> <li>- Trung tâm Hội nghị, Hội thảo (MICE)</li> <li>- Trung tâm giáo dục, đào tạo chất lượng cao</li> <li>- Trung tâm văn hoá và thể thao xung quanh khu vực Tiên Sơn, Hải Châu</li> <li>- Trung tâm y tế thành phố</li> <li>- Định hướng kết hợp với các đặc trưng hiện có và tăng cường đặc trưng sông nước thông qua các không gian công cộng được kết nối với sông, biển</li> </ul>
Quy mô	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổng diện tích khoảng 6.560 ha;</li> <li>- Dân số đến năm 2030 khoảng 461.000 người, trong đó:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Dân số thường trú khoảng 400.000 người</li> <li>+ Dân số quy đổi khoảng 61.000 người</li> </ul> </li> </ul>
Định hướng chính	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu đô thị hiện trạng được cải tạo và tái thiết đô thị khu vực trung tâm, phát triển thương mại, dịch vụ.</li> <li>- Phát triển đất sử dụng hỗn hợp tại khu vực ven sông, ven biển để phục vụ phát triển du lịch.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"><li>- Chuyển đổi Khu công nghiệp Đà Nẵng (An Đôn) để tái phát triển đô thị, hình thành khu trung tâm thương mại (CBD) mới và là điểm nhấn của phân khu.</li><li>- Tái thiết đô thị khu nhà ga đường sắt cũ thành đất sử dụng hỗn hợp và công viên cây xanh.</li><li>- Quy hoạch khu quảng trường trung tâm tại khu vực Thành Điện Hải kết nối ra sông Hàn.</li><li>- Nâng cấp khu Công viên phần mềm số 1 và hình thành mới khu Công viên phần mềm số 2 tại khu vực đầu cầu Thuận Phước.</li><li>- Hình thành tuyến phố tài chính với trọng điểm là dự án Tổ hợp trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí tổng hợp và casino trên đường Võ Văn Kiệt.</li><li>- Chuyển đổi dần Cảng Tiên Sa sang chức năng Cảng du lịch biển.</li><li>- Chuyển đổi một phần Khu công nghiệp Dịch vụ thủy sản Đà Nẵng (Thọ Quang) sang phát triển thương mại dịch vụ (sử dụng hỗn hợp).</li><li>- Phát triển đất sử dụng hỗn hợp tại khu vực ven sông Hàn (quận Hải Châu).</li><li>- Quy hoạch khu Bảo tàng sống giới hạn bởi các đường Hùng Vương – Phan Châu Trinh – Hoàng Diệu – Lê Đình Dương – Triệu Nữ Vương – Trần Bình Trọng – Ngô Gia Tự gắn với tuyến Trục thương mại: Chợ Hàn – Hùng Vương – Chợ Cồn.</li><li>- Quy hoạch khu công viên cây xanh kết hợp công trình công cộng tại khu vực đài phát sóng An Hải.</li><li>- Khai thác các công trình văn hóa tại khu danh thắng Ngũ Hành Sơn; các khu du lịch nghỉ dưỡng, tạo nên sản phẩm du lịch nghỉ dưỡng chất lượng cao thu hút khách du lịch.</li><li>- Phát triển nút văn hóa tại khu vực Tiên Sơn quận Hải Châu</li><li>- Điều chỉnh quy mô Công viên Đại Dương theo hướng thu nhỏ diện tích phù hợp với cảnh quan môi trường.</li><li>- Điều chỉnh khu vực Cồn Mân Quang sang phát triển hỗn hợp</li><li>- Phát triển các tuyến du lịch đường sông từ Cảng du lịch Tiên Sa dọc theo sông Hàn, sông Cổ Cò, đi Hội An. Phát triển tuyến du lịch đường biển từ Cảng du lịch Tiên Sa qua biển Đông ra Cù Lao Chàm.</li><li>- Tăng cường các không gian công cộng ven sông, ven biển. Quản lý chặt chẽ hình thức kiến trúc các công trình ven sông,</li></ul>
--

	<p>biển.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Điểm nhấn không gian là không gian ven sông Hàn, Vịnh Đà Nẵng, bờ Đông và danh thắng Ngũ Hành Sơn.</li> </ul>
Chiều cao công trình	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chiều cao trung bình: 50÷150 m</li> <li>+ Khu vực phía Tây sông Hàn: 50÷90 m</li> <li>+ Khu vực phía Đông sông Hàn: 50÷150 m (cao nhất đoạn từ Vương Thừa Vũ đến Minh Mạng: 80÷150 m)</li> <li>- Phát triển công trình điểm nhấn tại khu vực Công viên Châu Á, dọc tuyến đường ven biển Hoàng Sa – Võ Nguyên Giáp – Trường Sa (hệ số sử dụng đất lên đến 13 lần, chiều cao có thể lên đến 250m) như: góc đường Hoàng Sa – Lê Đức Thọ, góc đường Võ Nguyên Giáp – Phạm Văn Đồng, góc đường Võ Nguyên Giáp – Võ Văn Kiệt, góc đường Trường Sa – An Nông.</li> <li>- Tầng cao công trình phải phù hợp với tính không sập bay, 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,...</li> </ul>
Mật độ xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và diện tích lô đất.</li> <li>- Các khu du lịch ven biển phải có mật độ xây dựng <math>\leq 25\%</math>.</li> <li>- Khuyến khích xây dựng đô thị nén với mật độ xây dựng cao để nâng cao hiệu quả sử dụng đất và dành diện tích cho cây xanh, không gian sinh hoạt cộng đồng</li> <li>- Mật độ xây dựng gộp: 30÷40%</li> <li>- Hệ số sử dụng đất trung bình: 1,5÷7,0. Trong đó: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Khu vực cao nhất (3,5÷7,0): Khu vực Trung tâm CBD và ven biển từ Vương Thừa Vũ đến Hồ Xuân Hương.</li> <li>+ Khu vực trung bình (2,5÷3,5): Khu vực Trung tâm thành phố cũ (quận Hải Châu) đoạn từ đường Nguyễn Tất Thành đến đường Duy Tân.</li> <li>+ Khu vực thấp nhất (1.5÷3,5): Các khu vực còn lại</li> </ul> </li> </ul>
Hạ tầng kinh tế xã hội	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hành chính: Trung tâm hành chính thành phố tiếp tục được sử dụng cho các chức năng hành chính và chính trị quan trọng của thành phố. Trung tâm hành chính quận Hải Châu, Sơn Trà, Ngũ Hành Sơn được đầu tư phát triển đảm bảo nhu cầu phục vụ người dân. Bổ sung, hoàn thiện hệ thống các công trình cơ quan hành chính quản lý cấp thành phố và quận.</li> <li>- Du lịch: phát triển các khu nghỉ dưỡng, khách sạn, dịch vụ vui chơi giải trí, tổng hợp, casino, sân golf, công viên biển, hội nghị</li> </ul>



hội thảo... Phát triển bến tàu du thuyền tại khu vực Cảng Tiên Sa, Công viên Đại Dương, ven sông Cổ Cò, khu vực đầu cầu Nguyễn Văn Trỗi, cảng Sông Hàn và khu đô thị Đa Phước; đầu tư hoàn thiện mở rộng Công viên Châu Á, quảng trường bắn pháo hoa, công viên Apec,...

- Thương mại: Phát triển thương mại đa dạng tại khu trung tâm thương mại (CBD), phố tài chính, cửa hàng miễn thuế trong phố, trung tâm thương mại, siêu thị, tuyến phố chuyên doanh, các chợ truyền thống văn minh lịch sự tại khu vực chợ Cồn – chợ Hàn, hình thành các khu phố đi bộ, chợ đêm...

- Văn hoá: Phát triển Công viên Văn hóa lịch sử Ngũ Hành Sơn, hình thành khu Bảo tàng sống, phát huy giá trị Bảo tàng Chăm, Nhà văn hóa Thiếu nhi, Nhà văn hóa lao động. Phát triển các công trình văn hóa phục vụ cộng đồng như Thành Điện Hải, Nghĩa trang Hòa Vang Nhà hát lớn, Bảo tàng Đà Nẵng, Thư viện thành phố, Bảo tàng trận chiến Đà Nẵng, Bảo tàng biển và các công trình văn hóa phục vụ cộng đồng.

- Y tế: Nâng cấp, hoàn thiện các bệnh viện Đa khoa, bệnh viện C, các bệnh viện chuyên ngành (bệnh viện Nhi trung ương, bệnh viện da liễu, bệnh viện Chấn thương chỉnh hình, bệnh viện Phụ nữ, bệnh viện Mắt, bệnh viện Y học dân tộc, Trung tâm kiểm soát bệnh tật, ...), bệnh viện tư nhân (như Hoàn Mỹ, Gia đình, Tâm Trí,...), bệnh viện quốc tế (Vinmec,...) để phục vụ cộng đồng.

- Công nghiệp: Từng bước chuyển đổi các cơ sở công nghiệp phân tán sang chức năng dịch vụ đô thị hoặc di dời vào các khu công nghiệp tập trung (Nhà máy dệt may VinaTex, ...). Từng bước chuyển đổi Khu công nghiệp Đà Nẵng (An Đôn) sang phát triển đô thị và Khu công nghiệp dịch vụ thủy sản Đà Nẵng (Thọ Quang) sang phát triển thương mại dịch vụ (sử dụng hỗn hợp). Khai thác hiệu quả khu Công viên phần mềm số 1, đầu tư sớm đưa vào sử dụng khu Công viên phần mềm số 2.

- Giáo dục: Phát huy các trường Đại học như Đại học Đà Nẵng, Duy Tân, Kiến trúc, Đông Á,... Xây dựng mới trường THPT Hòa Vang cơ sở 2. Bổ sung và hoàn thiện các cơ sở giáo dục theo quy định và quy hoạch được duyệt.

- Hoàn thiện các khu công viên cây xanh: công viên 29/3, công viên Thanh niên...

- Nhà ở: Cải tạo chỉnh trang hoặc đầu tư xây dựng mới các khu

	<p>nhà ở tập thể cũ đã xuống cấp.</p>
<p>Hạ tầng kỹ thuật và môi trường</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giao thông: Phát triển hệ thống giao thông, cải tạo chỉnh trang các tuyến đường đô thị đáp ứng tiêu chí đô thị loại I, bố trí cây xanh, tiện ích công cộng dọc các tuyến giao thông.</li> <li>- Cao độ san nền: Chọn cao trình nền xây dựng tối thiểu bằng cao trình mực nước sông ứng với tần suất P=5%</li> <li>- Thoát nước mặt:             <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Đối với khu đô thị cũ: Tiếp tục sử dụng kiểu hệ thống thoát nước nửa riêng, từng bước chuyển thành hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.</li> <li>+ Đối với khu vực đô thị mới: Sử dụng kiểu thoát nước riêng hoàn toàn.</li> <li>+ Nguồn tiếp nhận: nguồn tiếp nhận thoát nước mưa là các hồ điều hòa, các sông trong khu vực và biển Đông</li> </ul> </li> <li>- Cấp nước: Sử dụng nguồn nước nhà máy nước Cầu Đỏ, Sơn Trà, Hòa Liên cấp nước sạch cho khu vực.</li> <li>- Cấp điện: Ngầm hóa các tuyến điện dọc tuyến giao thông, sử dụng hệ thống chiếu sáng thông minh tiết kiệm điện, bố trí chiếu sáng trang trí mỹ thuật cho các tuyến đường chính, các cầu qua sông Hàn, khu vực công viên quảng trường và các công trình công cộng. Bảo vệ hành lang các tuyến điện cao thế đi qua khu vực quy hoạch.</li> <li>- Thông tin liên lạc: Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phục vụ phát triển đô thị thông minh.</li> <li>- Thu gom, xử lý nước thải: Nước thải được thu gom về xử lý tại trạm xử lý nước thải Hòa Xuân, Sơn Trà, Ngũ Hành Sơn đáp ứng tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra môi trường. Các cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ phải có hệ thống xử lý cục bộ trước khi xả ra hệ thống thành phố.</li> <li>- Thu gom, quản lý CTR: Thực hiện phân loại rác tại nguồn. Chất thải rắn được thu gom hằng ngày, chuyển về khu xử lý tập trung tại Khánh Sơn. Bố trí hệ thống thu gom rác thải dọc các tuyến đường để thu gom rác thường xuyên.</li> <li>- Nghĩa trang: di dời các nghĩa địa và mồ mã xem lẫn khu dân cư quận Sơn Trà, quận Ngũ Hành Sơn và quận Cẩm Lệ.</li> </ul>
<p>Khuyến khích</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển gắn với cây xanh, kiến trúc có hình thức hài hòa cảnh quan thiên nhiên.</li> <li>- Phát triển giao thông công cộng, giao thông không động cơ, bãi đậu xe thông minh, ... (Hạn chế phương tiện giao thông cá nhân)</li> </ul>

	- Phát triển công trình kiến trúc áp dụng các Khu cảnh quan thay thế (Landscape Replacement Area) nhằm thay thế cho diện tích đất xây dựng công trình.
Nghiêm cấm	- Các hoạt động sản xuất gây ô nhiễm môi trường - Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý - San lấp gây ảnh hưởng đến lưu vực tưới tiêu, thoát nước - Lấn chiếm hành lang an toàn bảo vệ sông, biển
Quy định khác	- Công trình di tích văn hóa lịch sử được xếp hạng (Danh thắng Ngũ Hành Sơn, Bảo tàng Chăm, nghĩa trũng Hòa Vang, bia chùa Long Thủ, Đình Nại Nam, Nghĩa trũng Phước Ninh, Đình làng Hải Châu, Nhà thờ tiền hiền làng An Hải và Thoại Ngọc Hầu, Khu căn cứ cách mạng K20,...) thực hiện theo quy định của luật bảo tồn di sản. - Trong các khu du lịch ven biển (resort, sân golf,..) có một phần đất ở. - Các hoạt động xây dựng phải thực hiện theo các quy định đảm bảo về an ninh quốc phòng, tĩnh không sân bay. - Chuyển đổi các khu đất sản xuất kinh doanh hết thời hạn sử dụng để phát triển bãi đỗ xe, không gian công cộng phục vụ cộng đồng

### ***c. Tổ chức thực hiện***

Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000, làm cơ sở lập, điều chỉnh quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

## **2.1.2 Phân khu ven Vịnh Đà Nẵng**

### ***a. Phạm vi, giới hạn***

Bao gồm khu vực ven Vịnh Đà Nẵng, là một phần các quận Thanh Khê: Xuân Hà, Chính Gián, Thanh Khê Đông, Thanh Khê Tây; quận Liên Chiểu: Hòa Minh, Hòa Khánh Nam, Hòa Khánh Bắc, Hòa Hiệp Nam.

### ***b. Nội dung quản lý***

<b>Hạng mục</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Tính chất, chức năng	- Hình thành diện mạo đô thị mới gắn với Vịnh Đà Nẵng. - Khu vực cải tạo và tái thiết đô thị. - Khu vực có phong cách sống hỗn hợp dành cho các cư dân thu nhập tầm trung, kết hợp với các hoạt động thương mại và giải trí đa dạng.
Quy mô	- Tổng diện tích khoảng 1.549 ha. - Dân số đến năm 2030 khoảng 192.000 người, trong đó:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Dân số thường trú khoảng 167.000 người</li> <li>+ Dân số quy đổi khoảng 25.000 người</li> </ul>
Định hướng chính	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tái phát triển các khu đô thị cũ không đảm bảo hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật</li> <li>- Quy hoạch đất sử dụng hỗn hợp dọc tuyến đường Nguyễn Tất Thành.</li> <li>- Phát triển khu du lịch sinh thái Nam Ô, khu du lịch Xuân Thiều (Mikazuki)</li> <li>- Quy hoạch khu sử dụng hỗn hợp tại khu vực Hòa Minh (cuối đường Nguyễn Sinh Sắc) để phát triển thương mại dịch vụ</li> <li>- Các khu vực đô thị hiện trạng tiếp tục được đầu tư nâng cấp bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.</li> <li>- Điểm nhấn không gian là khu vực không gian ven Vịnh Đà Nẵng.</li> </ul>
Chiều cao công trình	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chiều cao trung bình: 50÷70m</li> <li>- Phát triển công trình điểm nhấn tại khu vực nút giao Nguyễn Tất Thành – Nguyễn Sinh Sắc.</li> <li>- Tầng cao công trình phải phù hợp với tính không sập bay, đặc điểm từng khu vực, không làm cản trở, che chắn tầm nhìn ra Vịnh Đà Nẵng</li> </ul>
Mật độ xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và diện tích lô đất.</li> <li>- Hạn chế xây dựng mật độ cao, dành diện tích cho cây xanh, không gian sinh hoạt cộng đồng.</li> <li>- Mật độ xây dựng gộp: 30÷40%</li> <li>- Hệ số sử dụng đất trung bình: 1,5÷1,8</li> </ul>
Hạ tầng kinh tế xã hội	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hành chính: Bổ sung, hoàn thiện hệ thống các công trình cơ quan hành chính quản lý cấp thành phố và quận.</li> <li>- Thương mại: phát triển các trung tâm thương mại, siêu thị, tuyến phố chuyên doanh, các chợ truyền thống, hình thành các khu phố đi bộ, chợ đêm...</li> <li>- Du lịch: Phát triển bến tàu du thuyền tại khu vực ven Vịnh Đà Nẵng (tại khu vực Xuân Thiều), các khu du lịch như Xuân Thiều, Nam Ô,...</li> <li>- Công nghiệp: Từng bước chuyển đổi các cơ sở công nghiệp phân tán sang chức năng cây xanh, dịch vụ đô thị (sử dụng hỗn hợp) hoặc di dời vào các khu công nghiệp tập trung (Nhà máy Dệt may 29-3, ...).</li> <li>- Nhà ở: Cải tạo chỉnh trang hoặc đầu tư xây dựng mới các khu</li> </ul>

	<p>nhà ở tập thể cũ đã xuống cấp.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Văn hoá: Phát triển các công trình văn hóa phục vụ cộng đồng.</li> <li>- Y tế: Nâng cấp, hoàn thiện các Bệnh viện Tâm thần, Trung tâm y tế các quận Thanh Khê; Liên Chiểu, Bệnh viện Ung Bướu,... để phục vụ cộng đồng.</li> <li>- Giáo dục: Bổ sung và hoàn thiện các cơ sở giáo dục tại đơn vị ở theo quy định và quy hoạch được duyệt</li> </ul>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giao thông: Phát triển hệ thống giao thông, cải tạo chỉnh trang các tuyến đường đô thị đáp ứng tiêu chí đô thị loại I, bố trí cây xanh, tiện ích công cộng dọc các tuyến giao thông.</li> <li>- Cao độ san nền: Chọn cao trình nền xây dựng tối thiểu bằng cao trình mực nước sông ứng với tần suất P=5%</li> <li>- Thoát nước mặt: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Kiểu hệ thống thoát nước: Thoát nước riêng hoàn toàn</li> <li>+ Nguồn tiếp nhận: nguồn tiếp nhận thoát nước mưa là Vịnh Đà Nẵng.</li> </ul> </li> <li>- Cấp nước: Sử dụng nguồn nước nhà máy nước Cầu Đỏ, Hòa Liên cấp nước sạch cho khu vực</li> <li>- Cấp điện: Ngầm hóa các tuyến điện dọc tuyến giao thông, sử dụng hệ thống chiếu sáng thông minh tiết kiệm điện, bố trí chiếu sáng trang trí mỹ thuật cho các tuyến đường chính, khu vực công viên quảng trường và các công trình công cộng. Bảo vệ hành lang các tuyến điện cao thế đi qua khu vực quy hoạch.</li> <li>- Thông tin liên lạc: Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phục vụ phát triển đô thị thông minh</li> <li>- Thu gom, xử lý nước thải: Nước thải được thu gom về xử lý tại trạm xử lý nước thải Phú Lộc, Hòa Xuân, Liên Chiểu đáp ứng tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra môi trường. Các cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ phải có hệ thống xử lý cục bộ trước khi xả ra hệ thống thành phố.</li> <li>- Thu gom, quản lý CTR: Thực hiện phân loại rác tại nguồn. Chất thải rắn được thu gom hàng ngày, chuyển về khu xử lý tập trung tại Khánh Sơn. Bố trí hệ thống thu gom rác thải dọc các tuyến đường để thu gom rác thường xuyên.</li> <li>- Nghĩa trang: Di dời mồ mả xen lẫn khu dân cư trên địa bàn quận Liên Chiểu</li> </ul>
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển gắn với cây xanh, kiến trúc có hình thức hài hòa cảnh quan thiên nhiên.</li> <li>- Phát triển giao thông công cộng, giao thông không động cơ, bãi</li> </ul>

	đậu xe thông minh,... (Hạn chế phương tiện giao thông cá nhân)
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Các hoạt động sản xuất gây ô nhiễm môi trường</li> <li>- Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý</li> <li>- San lấp gây ảnh hưởng đến lưu vực tưới tiêu, thoát nước</li> <li>- Lấn chiếm hành lang an toàn bảo vệ sông, bờ Vịnh</li> </ul>
Quy định khác	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Các hoạt động xây dựng phải thực hiện theo các quy định đảm bảo về an ninh quốc phòng, tĩnh không sân bay.</li> <li>- Công trình di tích văn hóa lịch sử được xếp hạng (Địa điểm nhà Mẹ Nhu và Bẫy Dũng sĩ Thanh Khê...) thực hiện theo quy định của luật bảo tồn di sản.</li> <li>- Chuyển đổi các khu đất sản xuất kinh doanh hết thời hạn sử dụng để phát triển bãi đỗ xe, không gian công cộng phục vụ cộng đồng</li> </ul>

### ***c. Tổ chức thực hiện***

Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000, làm cơ sở lập, điều chỉnh quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

## **2.1.3 Phân khu Cảng biển Liên Chiểu**

### ***a. Phạm vi, giới hạn***

Bao gồm một phần phường Hòa Hiệp Bắc, một phần xã Hòa Liên dọc theo sông Cu Đê. Phía Đông giáp Vịnh Đà Nẵng; Phía Nam giáp sông Cu Đê; Phía Bắc và phía Tây giáp phân khu sinh thái phía Tây.

### ***b. Nội dung quản lý***

<b>Hạng mục</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Tính chất, chức năng	- Cảng Liên Chiểu, cụm logistics và khu đô thị cảng biển
Quy mô	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổng diện tích khoảng 1.070 ha.</li> <li>- Dân số đến năm 2030 khoảng 12.000 người</li> <li>+ Dân số thường trú khoảng 10.500 người</li> <li>+ Dân số quy đổi khoảng 1.500 người</li> </ul>
Định hướng chính	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đầu tư xây dựng Cảng Liên Chiểu</li> <li>- Quy hoạch Ga hàng hóa tại khu vực Kim Liên kết nối Cảng Liên Chiểu</li> <li>- Phát triển đô thị gắn liền với cảng Liên Chiểu.</li> <li>- Chuyển đổi dần Khu công nghiệp Liên Chiểu sang khu phụ trợ phục vụ Cảng Liên Chiểu</li> <li>- Điểm nhấn không gian là khu vực không gian Cảng Liên Chiểu</li> </ul>
Chiều cao	- Chiều cao trung bình: 30÷50m

công trình	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm từng khu vực, không làm cản trở, che chắn tầm nhìn ra Vịnh Đà Nẵng</li> </ul>
Mật độ xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và diện tích lô đất.</li> <li>- Khuyến khích xây dựng công trình thấp tầng, bám theo địa hình hiện trạng của khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp.</li> <li>- Mật độ xây dựng gộp: 20÷30%</li> <li>- Hệ số sử dụng đất trung bình: 1,0÷1,5</li> </ul>
Hạ tầng kinh tế xã hội	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hành chính: Bổ sung, hoàn thiện hệ thống các công trình cơ quan hành chính quản lý cấp đô thị và phường.</li> <li>- Công nghiệp: Từng bước chuyển đổi các cơ sở công nghiệp phân tán sang chức năng cây xanh, dịch vụ đô thị (sử dụng hỗn hợp) hoặc di dời vào các khu công nghiệp tập trung (Nhà máy xi măng Hải Vân,...). Quy hoạch khu kho tàng phục vụ cảng Liên Chiểu</li> <li>- Thương mại: Phát triển các trung tâm thương mại, siêu thị,... phục vụ cộng đồng</li> <li>- Văn hoá: Phát triển các công trình văn hóa phục vụ cộng đồng.</li> <li>- Y tế: Bổ sung Trung tâm y tế cấp đô thị để phục vụ cộng đồng.</li> <li>- Giáo dục: Bổ sung và hoàn thiện các cơ sở giáo dục tại đơn vị ở theo quy định và quy hoạch được duyệt.</li> </ul>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giao thông: Phát triển hệ thống giao thông, cải tạo chỉnh trang các tuyến đường đô thị đáp ứng tiêu chí đô thị loại I, bố trí cây xanh, tiện ích công cộng dọc các tuyến giao thông. Nghiên cứu kết nối tuyến đường ven biển từ cuối đường Nguyễn Tất Thành lên đèo Hải Vân. Đảm bảo hành lang an toàn đối ngoại.</li> <li>- Cao độ san nền: Chọn cao trình nền xây dựng tối thiểu bằng cao trình mực nước sông ứng với tần suất P=1-5%</li> <li>- Thoát nước mặt: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Kiểu hệ thống thoát nước: Thoát nước riêng hoàn toàn</li> <li>+ Nguồn tiếp nhận: nguồn tiếp nhận thoát nước mưa là các hồ điều hòa, các sông trong khu vực và Vịnh Đà Nẵng.</li> </ul> </li> <li>- Cấp nước: Sử dụng nguồn nước nhà máy nước Hòa Liên cấp nước sạch cho khu vực.</li> <li>- Cấp điện: Ngầm hóa các tuyến điện dọc tuyến giao thông, sử dụng hệ thống chiếu sáng thông minh tiết kiệm điện cho các công trình công cộng. Bảo vệ hành lang các tuyến điện cao thế đi qua khu vực quy hoạch.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông tin liên lạc: Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phục vụ phát triển đô thị thông minh.</li> <li>- Thu gom, xử lý nước thải: Nước thải được thu gom về xử lý tại trạm xử lý nước thải Liên Chiểu đáp ứng tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra môi trường. Các cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ phải có hệ thống xử lý cục bộ trước khi xả ra hệ thống thành phố.</li> <li>- Thu gom, quản lý CTR: Thực hiện phân loại rác tại nguồn. Chất thải rắn được thu gom hằng ngày, chuyển về khu xử lý tập trung đặt Khánh Sơn. Bố trí hệ thống thu gom rác thải dọc các tuyến đường để thu gom rác thường xuyên.</li> <li>- Di dời mồ mả xen lẫn khu dân cư trên địa bàn quận Liên Chiểu (phường Hòa Hiệp Bắc) và huyện Hòa Vang (xã Hòa Liên).</li> </ul>
Khuyến khích	- Phát triển gắn với cây xanh, kiến trúc có hình thức hài hòa cảnh quan thiên nhiên.
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Các hoạt động sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm môi trường</li> <li>- Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý</li> <li>- San lấp gây ảnh hưởng đến lưu vực tưới tiêu, thoát nước</li> <li>- Lấn chiếm hành lang an toàn bảo vệ sông, bờ biển.</li> </ul>
Quy định khác	- Các hoạt động xây dựng phải thực hiện theo các quy định đảm bảo về an ninh quốc phòng, tĩnh không sân bay.

### ***c. Tổ chức thực hiện***

Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000, làm cơ sở lập, điều chỉnh quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

## **2.2 Vùng lõi xanh**

### **2.2.1 Phân khu Công nghệ cao**

#### ***a. Phạm vi, giới hạn***

Bao gồm một phần quận Liên Chiểu: Hòa Khánh Bắc, Hòa Hiệp Nam; một phần huyện Hòa Vang: Hòa Liên, Hòa Sơn, Hòa Ninh, giới hạn bởi đường ĐT602 phía Nam; sông Cu Đê phía Bắc; phân khu sinh thái phía Tây ở phía Tây; đường Nguyễn Lương Bằng ở phía Đông.

#### ***b. Nội dung quản lý***

<b>Hạng mục</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Tính chất, chức năng	Phát triển công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp sạch bền vững và hiện đại, cùng với các không gian công cộng lớn, kết nối với khu sinh thái ở phía Tây và sông Cu Đê ở phía Bắc.



Quy mô	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổng diện tích khoảng 5.692 ha</li> <li>- Dân số đến năm 2030 khoảng 385.000 người, trong đó:             <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Dân số thường trú khoảng 335.000 người</li> <li>+ Dân số quy đổi khoảng 50.000 người</li> </ul> </li> </ul>
Định hướng chính	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển và mở rộng Khu công nghệ cao (diện tích sau khi mở rộng lên ... ha), Khu công nghệ thông tin tập trung.</li> <li>- Dàn chuyển đổi Khu công nghiệp Hòa Khánh và Hòa Khánh mở rộng sang KCN sinh thái</li> <li>- Chuyển đổi Cụm công nghiệp Thanh Vinh sang phát triển đô thị (công trình đầu mối giao thông và sử dụng hỗn hợp)</li> <li>- Các khu vực đô thị hiện trạng tiếp tục được đầu tư, nâng cấp bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật</li> <li>- Điểm nhấn không gian là khu vực không gian ven sông Cu Đê, Khu Công nghệ cao</li> </ul>
Chiều cao công trình	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tầng cao trung bình: 30÷100m; trong đó:             <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Khu vực Công nghiệp – Công nghệ cao: 30m</li> <li>+ Các khu vực còn lại trung bình 70÷100m.</li> </ul> </li> <li>- Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm từng khu vực.</li> </ul>
Mật độ xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và diện tích lô đất.</li> <li>- Hạn chế xây dựng mật độ cao, dành diện tích cho cây xanh và không gian sinh hoạt cộng đồng.</li> <li>- Mật độ xây dựng gộp: 30÷40%</li> <li>- Hệ số sử dụng đất trung bình: 1,0÷3,5; trong đó:             <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Khu vực Công nghiệp – Công nghệ cao: 1,0</li> <li>+ Các khu vực còn lại trung bình 1,5÷3,5</li> </ul> </li> </ul>
Hạ tầng xã hội	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hành chính: Bổ sung, hoàn thiện hệ thống các công trình cơ quan hành chính quản lý cấp đô thị và phường.</li> <li>- Công nghiệp: Từng bước chuyển đổi các cơ sở công nghiệp phân tán sang chức năng dịch vụ đô thị hoặc di dời vào các khu công nghiệp tập trung. Tập trung phát triển, mở rộng khu CNC; hoàn thành đầu tư KCNTT tập trung số 1, số 2; nâng cấp chuyển đổi KCN Hòa Khánh, Hòa Khánh mở rộng thành khu công nghiệp sinh thái; thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp hỗ trợ CNC</li> <li>- Thương mại: phát triển các trung tâm thương mại, siêu thị, các chợ truyền thống,... phục vụ cộng đồng.</li> <li>- Văn hoá: Phát triển các công trình văn hóa phục vụ cộng đồng.</li> <li>- Y tế: Hình thành trung tâm y tế phía Bắc huyện Hòa Vang.</li> </ul>

	<p>Hoàn thiện các trung tâm y tế để phục vụ cộng đồng.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Giáo dục: Bổ sung và hoàn thiện các cơ sở giáo dục tại đơn vị ở theo quy định và quy hoạch được duyệt.</li> </ul>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giao thông: Hình thành bến xe phía Bắc tại khu vực Hòa Liên. Phát triển hệ thống giao thông, cải tạo chỉnh trang các tuyến đường đô thị đáp ứng tiêu chí đô thị loại I, bố trí cây xanh, tiện ích công cộng dọc các tuyến giao thông.</li> <li>- Cao độ san nền: Chọn cao trình nền xây dựng tối thiểu bằng cao trình mực nước sông ứng với tần suất P=1-5%</li> <li>- Thoát nước mặt: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Kiểu hệ thống thoát nước: Thoát nước riêng hoàn toàn</li> <li>+ Nguồn tiếp nhận: nguồn tiếp nhận thoát nước mưa là các hồ điều hòa, các sông trong khu vực và Vịnh Đà Nẵng.</li> </ul> </li> <li>- Cấp nước: Sử dụng nguồn nước nhà máy nước Hòa Trung, Hòa Liên cấp nước sạch cho khu vực</li> <li>- Cấp điện: Ngầm hóa các tuyến điện dọc tuyến giao thông, sử dụng hệ thống chiếu sáng thông minh tiết kiệm điện cho các công trình công cộng. Bảo vệ hành lang các tuyến điện cao thế đi qua khu vực quy hoạch</li> <li>- Thông tin liên lạc: Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phục vụ phát triển đô thị thông minh</li> <li>- Thu gom, xử lý nước thải: Nước thải được thu gom về xử lý tại trạm xử lý nước thải Khu công nghiệp Hòa Khánh, KCNC, Liên Chiểu đáp ứng tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra môi trường. Các cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ phải có hệ thống xử lý cục bộ trước khi xả ra hệ thống thành phố.</li> <li>- Thu gom, quản lý CTR: Thực hiện phân loại rác tại nguồn. Chất thải rắn được thu gom hằng ngày, chuyển về khu xử lý tập trung tại Khánh Sơn. Bố trí hệ thống thu gom rác thải dọc các tuyến đường để thu gom rác thường xuyên.</li> <li>- Di dời các mồ mả xen lẫn khu dân cư của quận Liên Chiểu và huyện Hòa Vang.</li> </ul>
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển gắn với cây xanh, kiến trúc có hình thức hài hòa cảnh quan thiên nhiên.</li> </ul>
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Các hoạt động sản xuất gây ô nhiễm môi trường.</li> <li>- Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý.</li> <li>- Lấn chiếm hành lang an toàn bảo vệ sông.</li> </ul>
Quy định	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Các hoạt động xây dựng phải thực hiện theo các quy định đảm</li> </ul>

khác	bảo về an ninh quốc phòng.
------	----------------------------

### ***c. Tổ chức thực hiện***

Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000, làm cơ sở lập, điều chỉnh quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

## **2.2.2 Phân khu Trung tâm lõi xanh**

### ***a. Phạm vi, giới hạn***

Được giới hạn bởi quốc lộ 14B phía Nam; đường tránh Nam Hải Vân phía Tây; đường ĐT 602, đường vành đai phía Tây 2 và đường Tôn Đức Thắng phía Bắc; đường Trường Chinh ở phía Đông; bao gồm một phần các quận Liên Chiểu: Hòa Khánh Bắc, Hòa Khánh Nam, Hòa Minh; quận Cẩm Lệ: Hòa An, Hòa Phát, Hòa Thọ Tây và huyện Hòa Vang: Hòa Sơn, Hòa Nhơn.

### ***b. Nội dung quản lý***

<b>Hạng mục</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Tính chất, chức năng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu trung tâm lõi xanh với đặc trưng bởi núi Phước Tường, tuyến đường cao tốc Bắc - Nam, tuyến đường sắt tốc độ cao và nhà ga đường sắt.</li> <li>- Tập trung nâng cấp, cải tạo các khu vực dân cư hiện trạng, xây dựng mới các khu dân cư tầm trung, đồng thời xây dựng những không gian công cộng mới với nhiều không gian xanh rộng lớn.</li> <li>- Các khu xử lý môi trường tập trung (Bãi rác Khánh Sơn, Nhà máy xử lý chất thải rắn,...).</li> </ul>
Quy mô	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổng diện tích khoảng 4.721 ha.</li> <li>- Dân số đến năm 2030 khoảng 63.000 người, trong đó:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Dân số thường trú khoảng 55.000 người</li> <li>+ Dân số quy đổi khoảng 8.000 người</li> </ul> </li> </ul>
Định hướng chính	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu trung tâm lõi xanh gồm núi Phước Tường và An Ngãi được bảo vệ, phục hồi rừng, hệ động thực vật và phát triển thành một không gian xanh phục vụ cộng đồng.</li> <li>- Quy hoạch khu ga đường sắt tại khu vực nút giao Hoàng Văn Thái - đường cao tốc Bắc - Nam.</li> <li>- Phát triển đất sử dụng hỗn hợp quanh khu ga đường sắt</li> <li>- Quy hoạch khu công nghiệp Hòa Nhơn, cụm công nghiệp Hòa Nhơn</li> <li>- Khu nghỉ trang Hòa Sơn tiếp tục được sử dụng đến khi đầy sẽ được đóng cửa và chuyển đổi sang công viên nghỉ trang</li> <li>- Khu bãi rác Khánh Sơn sẽ chuyển sang hình thức đốt rác phát điện với khoảng cách ly vệ sinh môi trường phù hợp với công</li> </ul>

	<p>nghệ sử dụng</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Các khu vực đô thị hiện trạng tiếp tục được đầu tư nâng cấp bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật</li> <li>- Điểm nhấn không gian là không gian đô thị gắn kết với cảnh quan tự nhiên với phong nền là dãy núi Phước Tường – An Ngãi hướng ra không gian Vịnh Đà Nẵng.</li> </ul>
Chiều cao công trình	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chiều cao trung bình: 30÷100m (trừ khu vực đồi núi); trong đó: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Khu vực ga đường sắt mới: 100m</li> <li>+ Các khu vực còn lại: 30÷50m</li> </ul> </li> <li>- Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm từng khu vực, không làm cản trở, che chắn tầm nhìn cảnh quan đẹp</li> </ul>
Mật độ xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và diện tích lô đất.</li> <li>- Khuyến khích xây dựng công trình thấp tầng, bám theo địa hình hiện trạng của khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp.</li> <li>- Mật độ xây dựng gộp: 20÷30%</li> <li>- Hệ số sử dụng đất trung bình: 1,0÷4,2 (trừ khu vực đồi núi); trong đó: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Khu vực ga đường sắt mới: 4,2</li> <li>+ Các khu vực còn lại: 1,0÷1,5</li> </ul> </li> </ul>
Hạ tầng kinh tế xã hội	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hành chính: Bổ sung, hoàn thiện hệ thống các công trình cơ quan hành chính quản lý cấp đô thị và phường.</li> <li>- Công nghiệp: Từng bước chuyển đổi các cơ sở công nghiệp phân tán sang chức năng dịch vụ đô thị hoặc di dời vào các khu công nghiệp tập trung. Phát triển Khu công nghiệp Hòa Nhơn, cụm công nghiệp Hòa Nhơn.</li> <li>- Xây dựng ga đường sắt tốc độ cao gắn với hình thái khu đô thị thương mại dịch vụ mới</li> <li>- Thương mại: phát triển các trung tâm thương mại, siêu thị, các chợ truyền thống,... phục vụ cộng đồng.</li> <li>- Văn hoá: Phát triển các công trình văn hóa phục vụ cộng đồng.</li> <li>- Y tế: Hoàn thiện các trung tâm y tế để phục vụ cộng đồng.</li> <li>- Giáo dục: Bổ sung và hoàn thiện các cơ sở giáo dục tại đơn vị ở theo quy định và quy hoạch được duyệt</li> </ul>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giao thông: Phát triển hệ thống giao thông, cải tạo chỉnh trang các tuyến đường đô thị đáp ứng tiêu chí đô thị loại I, bố trí cây xanh, tiện ích công cộng dọc các tuyến giao thông.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cao độ san nền: Chọn cao trình nền xây dựng tối thiểu bằng cao trình mực nước sông ứng với tần suất P=5%</li> <li>- Thoát nước mặt: Sử dụng kiểu thoát nước riêng hoàn toàn</li> <li>+ Nguồn tiếp nhận: nguồn tiếp nhận thoát nước mưa là các hồ điều hòa, các sông trong khu vực.</li> <li>- Cấp nước: Sử dụng nguồn nước nhà máy nước cầu Đỏ, Hòa Liên cấp nước sạch cho khu vực</li> <li>- Cấp điện: Ngầm hóa các tuyến điện dọc tuyến giao thông, sử dụng hệ thống chiếu sáng thông minh tiết kiệm điện, bố trí chiếu sáng trang trí mỹ thuật cho các tuyến đường chính, khu vực công viên quảng trường và các công trình công cộng. Bảo vệ hành lang các tuyến điện cao thế đi qua khu vực quy hoạch</li> <li>- Thông tin liên lạc: Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phục vụ phát triển đô thị thông minh</li> <li>- Thu gom, xử lý nước thải: Nước thải được thu gom về xử lý tại trạm xử lý nước thải Liên Chiểu đáp ứng tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra môi trường. Các cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ phải có hệ thống xử lý cục bộ trước khi xả ra hệ thống thành phố.</li> <li>- Thu gom, quản lý CTR: Thực hiện phân loại rác tại nguồn. Chất thải rắn được thu gom hằng ngày, chuyển về khu xử lý tập trung tại Khánh Sơn. Bố trí hệ thống thu gom rác thải dọc các tuyến đường để thu gom rác thường xuyên. Đối với khu xử lý môi trường tập trung:             <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Bãi rác Khánh Sơn: Đầu tư mở rộng nâng cao hiệu suất khai thác, đóng cửa bãi rác khi đủ công suất.</li> <li>+ Đầu tư và sớm đưa vào khai thác Nhà máy xử lý rác thải tập trung.</li> </ul> </li> <li>- Nghĩa trang: Di dời mồ mả xen lẫn khu dân cư trên địa bàn quận Liên Chiểu, Cẩm Lệ và huyện Hòa Vang.</li> </ul>
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển gắn với cây xanh, kiến trúc có hình thức hài hòa cảnh quan thiên nhiên.</li> </ul>
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Các hoạt động sản xuất gây ô nhiễm môi trường</li> <li>- Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý.</li> <li>- Các hoạt động khai thác, san gạt lớn làm phá vỡ địa hình tự nhiên</li> </ul>
Quy định khác	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công trình di tích văn hóa lịch sử được xếp hạng (Đài tưởng niệm liệt sĩ Hòa Vang, Đình làng Nghi An và nhà thờ tộc Thái,</li> </ul>

	<p>Lăng mộ Ông Ích Khiêm, ...) thực hiện theo quy định của luật bảo tồn di sản.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Các hoạt động xây dựng phải thực hiện theo các quy định đảm bảo về an ninh quốc phòng, tĩnh không sân bay.</li> <li>- Hoàn nguyên môi trường các khu vực khai thác khoáng sản, đất đồi,...</li> <li>- Chuyển đổi các khu đất sản xuất kinh doanh hết thời hạn sử dụng để phát triển bãi đỗ xe, không gian công cộng phục vụ cộng đồng.</li> </ul>
--	--

### ***c. Tổ chức thực hiện***

Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000, làm cơ sở lập, điều chỉnh quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

## **2.2.3 Phân khu Đổi mới sáng tạo**

### ***a. Phạm vi, giới hạn***

Được giới hạn bởi Quốc lộ 14B phía Bắc; Cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi, Quốc Lộ 1A ở phía Tây; Đường Võ Chí Công và Đồng Nò phía Đông; tỉnh Quảng Nam phía Nam. Bao gồm một phần quận Ngũ Hành Sơn: Hòa Quý; quận Cẩm Lệ: Hòa Xuân, Hòa Thọ Đông, Hòa Thọ Tây, Khuê Trung; huyện Hòa Vang: Hòa Châu, Hòa Phước.

### ***b. Nội dung quản lý***

<b>Hạng mục</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Tính chất, chức năng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Định hướng hình thành khu đô thị Đại học, Trung tâm đổi mới sáng tạo, Công viên phần mềm, đồng thời bổ sung trung tâm y tế cấp vùng. Khu vực sẽ đặc trưng bởi những tòa nhà quy mô trung bình đặt trong môi trường khuôn viên để thúc đẩy sự hợp tác và đổi mới sáng tạo.</li> <li>- Trung tâm thể thao thành phố: Khu liên hợp thể dục thể thao Hòa Xuân.</li> </ul>
Quy mô	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổng diện tích khoảng 3.903 ha.</li> <li>- Dân số đến năm 2030 khoảng 225.000 người, trong đó:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Dân số thường trú khoảng 196.000 người</li> <li>+ Dân số quy đổi khoảng 29.000 người</li> </ul> </li> </ul>
Định hướng chính	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quy hoạch các trung tâm đào tạo tại Làng Đại học, Khu đô thị FPT, trường đại học APU (AUV); trường Quốc tế Singapor; và các trường Cao đẳng dạy nghề Du lịch, Cao đẳng nghề Đà Nẵng...</li> <li>- Quy hoạch các bệnh viện quốc tế, bệnh viện Đa Khoa cơ sở</li> </ul>

	<p>2,...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quy hoạch Trung tâm thể thao gắn với Khu liên hợp thể thao Hòa Xuân và các trung tâm thể thao khác (VTV cab,...)</li> <li>- Điểm nhấn không gian là khu vực không gian ven sông Cái, sông Cổ Cò, Cẩm Lệ, Vĩnh Điện và Làng Đại học</li> </ul>
Chiều cao công trình	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chiều cao trung bình: 30÷100m; trong đó: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Khu vực Hòa Thọ Tây – Hòa Thọ Đông – Khuê Trung: 20÷30m</li> <li>+ Khu vực Hòa Xuân – Hòa Châu – Hòa Phước: 40÷70m</li> <li>+ Khu vực Hòa Quý: 50÷100m</li> </ul> </li> <li>- Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm từng khu vực, không làm cản trở, ảnh hưởng đến danh thắng Ngũ Hành Sơn</li> </ul>
Mật độ xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và diện tích lô đất.</li> <li>- Hạn chế xây dựng mật độ cao, dành diện tích cho cây xanh và không gian sinh hoạt cộng đồng.</li> <li>- Mật độ xây dựng gộp: 30÷40%</li> <li>- Hệ số sử dụng đất trung bình: 1,0÷3,5; trong đó: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Khu vực Hòa Thọ Tây – Hòa Thọ Đông – Khuê Trung: 1,0÷1,2</li> <li>+ Khu vực Hòa Xuân – Hòa Châu – Hòa Phước: 1,5÷1,8</li> <li>+ Khu vực Hòa Quý: 1,5÷3,5</li> </ul> </li> </ul>
Hạ tầng kinh tế xã hội	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hành chính: Bổ sung, hoàn thiện hệ thống các công trình cơ quan hành chính quản lý cấp đô thị (Khu Ngoại giao đoàn) và quận.</li> <li>- Công nghiệp: Hoàn thiện khu công nghiệp Hòa Cẩm giai đoạn 1, đầu tư mới khu công nghiệp Hòa Cẩm giai đoạn 2 có một phần chức năng logistics phục vụ sân bay và khu logistic sân bay.</li> <li>- Thương mại: phát triển Chợ đầu mối Hòa Phước, các trung tâm thương mại, siêu thị, các chợ truyền thống... phục vụ cộng đồng</li> <li>- Văn hoá: Phát triển các công trình văn hóa phục vụ cộng đồng.</li> <li>- Y tế: Hoàn thiện các bệnh viện quốc tế, bệnh viện Đa khoa cơ sở 2, trung tâm y tế để phục vụ cộng đồng.</li> <li>- Giáo dục: Bổ sung và hoàn thiện các cơ sở giáo dục tại đơn vị ở theo quy định và quy hoạch được duyệt.</li> <li>- Thể thao: Khu liên hiệp thể dục thể thao Hòa Xuân, khu thể thao của VTV cab.</li> </ul>
Hạ tầng kỹ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giao thông: Phát huy bến xe phía Nam, phát triển hệ thống</li> </ul>

<p>thuật và môi trường</p>	<p>giao thông, cải tạo chỉnh trang các tuyến đường đô thị đáp ứng tiêu chí đô thị loại I, bố trí cây xanh, tiện ích công cộng dọc các tuyến giao thông. Đảm bảo hành lang an toàn đối ngoại.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cao độ san nền: Chọn cao trình nền xây dựng tối thiểu bằng cao trình mực nước sông ứng với tần suất P=5%</li> <li>- Thoát nước mặt:             <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Kiểu hệ thống thoát nước: Thoát nước riêng hoàn toàn</li> <li>+ Nguồn tiếp nhận: nguồn tiếp nhận thoát nước mưa là các hồ điều hòa, các sông trong khu vực</li> </ul> </li> <li>- Cấp nước: Sử dụng nguồn nước nhà máy nước Cầu Đỏ cấp nước sạch cho khu vực</li> <li>- Cấp điện: Ngầm hóa các tuyến điện dọc tuyến giao thông, sử dụng hệ thống chiếu sáng thông minh tiết kiệm điện, bố trí chiếu sáng trang trí mỹ thuật cho các tuyến đường chính, khu vực công viên quảng trường và các công trình công cộng. Bảo vệ hành lang các tuyến điện cao thế đi qua khu vực quy hoạch</li> <li>- Thông tin liên lạc: Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phục vụ phát triển đô thị thông minh</li> <li>- Thu gom, xử lý nước thải: Nước thải được thu gom về xử lý tại trạm xử lý nước thải Hòa Xuân, Ngũ Hành Sơn đáp ứng tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra môi trường. Các cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ phải có hệ thống xử lý cục bộ trước khi xả ra hệ thống thành phố.</li> <li>- Thu gom, quản lý CTR: Thực hiện phân loại rác tại nguồn. Chất thải rắn được thu gom hằng ngày, chuyển về khu xử lý tập trung tại Khánh Sơn. Bố trí hệ thống thu gom rác thải dọc các tuyến đường để thu gom rác thường xuyên.</li> <li>- Di dời mồ mã xen lẫn khu dân cư trên địa bàn quận Cẩm Lệ, Ngũ Hành Sơn và huyện Hòa Vang.</li> </ul>
<p>Khuyến khích</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển gắn với cây xanh, kiến trúc có hình thức hài hòa cảnh quan thiên nhiên.</li> </ul>
<p>Nghiêm cấm</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Các hoạt động sản xuất gây ô nhiễm môi trường</li> <li>- Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý</li> <li>- San lấp gây ảnh hưởng đến lưu vực tưới tiêu, thoát nước</li> <li>- Lấn chiếm hành lang an toàn bảo vệ sông</li> </ul>
<p>Quy định khác</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công trình di tích văn hóa lịch sử được xếp hạng (Nhà thờ chur phái tộc Quá Giáng,...) thực hiện theo quy định của luật bản tồn di sản.</li> </ul>



	- Các hoạt động xây dựng phải thực hiện theo các quy định đảm bảo về an ninh quốc phòng, tĩnh không sân bay.
--	--

### ***c. Tổ chức thực hiện***

Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000, làm cơ sở lập, điều chỉnh quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

## **2.2.4 Phân khu Sân bay**

### ***a. Phạm vi, giới hạn***

Được tập trung quanh Sân Bay Quốc tế Đà Nẵng, giới hạn bởi đường Điện Biên Phủ phía Bắc; Trường Chinh phía Tây; Nguyễn Hữu Thọ phía Đông; Cánh Mạng tháng Tám phía Nam. Gồm một phần các quận Hải Châu: Hòa Cường Bắc, Hòa Thuận Tây; quận Thanh Khê: Thạch Gián, Chính Gián, Hòa Khê, An Khê; quận Cẩm Lệ: một phần các phường Khuê Trung, Hòa Thọ Đông, Hòa Phát.

### ***b. Nội dung quản lý***

<b>Hạng mục</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Tính chất, chức năng	Định hướng trở thành “Đô thị Sân bay” nhằm phát triển sân bay và một cụm logistic hiện đại mới.
Quy mô	- Tổng diện tích khoảng 1.327 ha. - Dân số đến năm 2030 khoảng 118.000 người, trong đó: + Dân số thường trú khoảng 103.000 người + Dân số quy đổi khoảng 15.000 người
Định hướng chính	- Phát triển Đô thị sân bay - Phát triển sân bay Đà Nẵng lên công suất tối đa (30 triệu khách/năm) - Hình thành khu Logistics phục vụ sân bay - Điểm nhấn không gian là khu vực đô thị sân bay
Chiều cao công trình	- Chiều cao trung bình: 50m - Tầng cao công trình phải phù hợp với tĩnh không sân bay
Mật độ xây dựng	- Hệ số sử dụng đất trung bình: 1,2÷1,8
Hạ tầng kinh tế xã hội	- Hành chính: Bổ sung, hoàn thiện hệ thống các công trình cơ quan hành chính quản lý cấp đô thị và phường. - Công nghiệp: Từng bước chuyển đổi các cơ sở công nghiệp phân tán sang chức năng cây xanh, dịch vụ đô thị hoặc di dời vào các khu công nghiệp tập trung (Nhà máy dệt may Hòa Thọ, dệt Hải Vân,...). Hình thành khu trung tâm logistic phục vụ sân bay.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thương mại: Phát triển các trung tâm thương mại, cửa hàng miễn thuế, dịch vụ vui chơi giải trí...</li> <li>- Văn hoá: Phát triển các công trình văn hóa phục vụ cộng đồng.</li> <li>- Y tế: Hoàn thiện các trung tâm y tế để phục vụ cộng đồng.</li> <li>- Giáo dục: Bổ sung và hoàn thiện các cơ sở giáo dục tại đơn vị ở theo quy định và quy hoạch được duyệt</li> </ul>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giao thông: Phát triển hệ thống giao thông, cải tạo chỉnh trang các tuyến đường đô thị đáp ứng tiêu chí đô thị loại I, bố trí cây xanh, tiện ích công cộng dọc các tuyến giao thông.</li> <li>- Cao độ san nền: Chọn cao trình nền xây dựng tối thiểu bằng cao trình mực nước sông ứng với tần suất P=1-5%</li> <li>- Thoát nước mặt: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Kiểu hệ thống thoát nước: Tiếp tục sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng, từng bước chuyển thành hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.</li> <li>+ Nguồn tiếp nhận: nguồn tiếp nhận thoát nước mưa là các hồ điều hòa, các sông trong khu vực.</li> </ul> </li> <li>- Cấp nước: Sử dụng nguồn nước nhà máy nước Sơn bay, Cầu Đỏ, Hòa Liên cấp nước sạch cho khu vực</li> <li>- Cấp điện: Ngầm hóa các tuyến điện dọc tuyến giao thông, sử dụng hệ thống chiếu sáng thông minh tiết kiệm điện, bố trí chiếu sáng trang trí mỹ thuật cho các tuyến đường chính, khu vực công viên quảng trường và các công trình công cộng. Bảo vệ hành lang các tuyến điện cao thế đi qua khu vực quy hoạch</li> <li>- Thông tin liên lạc: Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phục vụ phát triển đô thị thông minh</li> <li>- Thu gom, xử lý nước thải: Nước thải được thu gom về xử lý tại trạm xử lý nước thải Phú Lộc, Hòa Xuân đáp ứng tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra môi trường. Các cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ phải có hệ thống xử lý cục bộ trước khi xả ra hệ thống thành phố.</li> <li>- Thu gom, quản lý CTR: Thực hiện phân loại rác tại nguồn. Chất thải rắn được thu gom hàng ngày, chuyển về khu xử lý tập trung tại Khánh Sơn. Bố trí hệ thống thu gom rác thải dọc các tuyến đường để thu gom rác thường xuyên.</li> <li>- Di dời mồ mả xen lẫn khu dân cư ở quận Cẩm Lệ.</li> </ul>
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển gắn với cây xanh, kiến trúc có hình thức hài hòa cảnh quan thiên nhiên.</li> </ul>
Nghiêm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Các hoạt động sản xuất gây ô nhiễm môi trường</li> </ul>

cấm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý</li> <li>- Xả nước thải sinh hoạt, công nghiệp ra sông Cẩm Lệ (đầu nguồn nhà máy nước Cầu Đỏ)</li> <li>- San lấp gây ảnh hưởng đến lưu vực tưới tiêu, thoát nước</li> </ul>
Quy định khác	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công trình di tích văn hóa lịch sử được xếp hạng thực hiện theo quy định của luật bảo tồn di sản.</li> <li>- Các hoạt động xây dựng phải thực hiện theo các quy định đảm bảo về an ninh quốc phòng, tĩnh không sân bay.</li> <li>- Chuyển đổi các khu đất sản xuất kinh doanh hết thời hạn sử dụng để phát triển bãi đỗ xe, không gian công cộng phục vụ cộng đồng.</li> </ul>

### ***c. Tổ chức thực hiện***

Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000, làm cơ sở lập, điều chỉnh quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

## **2.3 Vùng sườn đồi**

### **2.3.1 Phân khu đô thị sườn đồi**

#### ***a. Phạm vi, giới hạn***

Giới hạn bởi tuyến ĐT 602 phía Bắc, đường tránh Nam Hải Vân và cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi phía Đông; đường Vành đai phía Tây ở phía Tây, Khu dự trữ phát triển lâu dài và đường Hoàng Văn Thái ở phía Nam. Bao gồm một phần huyện Hòa Vang: Hòa Ninh, Hòa Sơn, Hòa Nhơn, Hòa Phong, Hòa Tiến, Hòa Khương, Hòa Phú.

#### ***b. Nội dung quản lý***

<b>Hạng mục</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Tính chất, chức năng	Đặc trưng phân khu này là không gian xanh được phân bố dọc theo khu vực đồi núi phía Tây, các tòa nhà cao tầng (lên đến 25 tầng), hệ số sử dụng đất cao nhưng mật độ xây dựng thấp nhằm đảm bảo tầm nhìn hướng đến những ngọn núi phía Tây. Khu vực này tập trung vào phát triển bền vững, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, trải nghiệm cuộc sống đô thị trong các khu chung cư cao tầng gắn với những không gian xanh công cộng rộng lớn.
Quy mô	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diện tích khoảng 2.757 ha.</li> <li>- Dân số đến năm 2030 khoảng 252.000 người, trong đó:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Dân số thường trú khoảng 219.000 người</li> <li>+ Dân số quy đổi khoảng 33.000 người</li> </ul> </li> </ul>
Định	- Phát triển đô thị tại khu vực phía Tây đường tránh Nam hầm

<p>hướng chính</p>	<p>Hải Vân (đoạn từ Quốc lộ 14G lên đến khu đô thị phía Tây đường tránh Nam hầm Hải Vân)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển đô thị khu vực cuối đường Hoàng Văn Thái (sử dụng hỗn hợp)</li> <li>- Quy hoạch khu Trung tâm Logistic tại khu vực phía Tây khu công nghiệp Hòa Nhơn</li> <li>- Quy hoạch khu công viên công cộng tại khu vực hồ Hóc Khê và khu thể thao lân cận (sân golf)</li> <li>- Điểm nhấn không gian là khu vực không gian khu Phi thuế quan</li> </ul>
<p>Chiều cao công trình</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chiều cao trung bình: 50÷80 (trừ các khu vực đồi núi)</li> <li>- Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm từng khu vực, không làm cản trở, che chắn tầm nhìn cảnh quan đẹp</li> </ul>
<p>Mật độ xây dựng</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và diện tích lô đất.</li> <li>- Hạn chế xây dựng mật độ cao, dành diện tích cho cây xanh và không gian sinh hoạt cộng đồng.</li> <li>- Mật độ xây dựng gộp: 30÷40%</li> <li>- Hệ số sử dụng đất trung bình: 1,8÷2,1</li> </ul>
<p>Hạ tầng kinh tế xã hội</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hành chính: Bổ sung, hoàn thiện hệ thống các công trình cơ quan hành chính quản lý cấp đô thị và phường.</li> <li>- Công nghiệp: Từng bước chuyển đổi các cơ sở công nghiệp phân tán sang chức năng dịch vụ đô thị hoặc di dời vào các khu công nghiệp tập trung.</li> <li>- Thương mại và du lịch: phát triển Khu phi thuế quan, các trung tâm thương mại, siêu thị, các chợ truyền thống... phục vụ cộng đồng.</li> <li>- Du lịch: Phát triển các khu du lịch gắn liền tuyến đường du lịch Hoàng Văn Thái, công viên rừng,...</li> <li>- Văn hoá: Phát triển các công trình văn hóa phục vụ cộng đồng.</li> <li>- Y tế: Hoàn thiện các trung tâm y tế để phục vụ cộng đồng.</li> <li>- Giáo dục: Bổ sung và hoàn thiện các cơ sở giáo dục tại đơn vị ở theo quy định và quy hoạch được duyệt</li> </ul>
<p>Hạ tầng kỹ thuật và môi trường</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giao thông: Hình thành bến xe phía Tây tại khu vực Hòa Khương, phát triển hệ thống giao thông, cải tạo chỉnh trang các tuyến đường đô thị đáp ứng tiêu chí đô thị loại I, bố trí cây xanh, tiện ích công cộng dọc các tuyến giao thông. Đảm bảo hành lang an toàn đối ngoại.</li> <li>- Cao độ san nền: Chọn cao trình nền xây dựng tối thiểu bằng</li> </ul>

	<p>cao trình mực nước sông ứng với tần suất P=5%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thoát nước mặt:</li> <li>+ Kiểu hệ thống thoát nước: Thoát nước riêng hoàn toàn</li> <li>+ Nguồn tiếp nhận: nguồn tiếp nhận thoát nước mưa là các hồ điều hòa, các sông trong khu vực.</li> <li>- Cấp nước: Sử dụng nguồn nước nhà máy nước Hòa Liên, Hòa Châu, Suối Mơ cấp nước sạch cho khu vực</li> <li>- Cấp điện: Ngầm hóa các tuyến điện dọc tuyến giao thông, sử dụng hệ thống chiếu sáng thông minh tiết kiệm điện cho các công trình công cộng. Bảo vệ hành lang các tuyến điện cao thế đi qua khu vực quy hoạch</li> <li>- Thông tin liên lạc: Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phục vụ phát triển đô thị thông minh</li> <li>- Thu gom, xử lý nước thải: Nước thải được thu gom về xử lý tại trạm xử lý nước thải Phú Lộc và trạm xử lý nước thải mới đáp ứng tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra môi trường. Các cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ phải có hệ thống xử lý cục bộ trước khi xả ra hệ thống thành phố.</li> <li>- Thu gom, quản lý CTR: Thực hiện phân loại rác tại nguồn. Chất thải rắn được thu gom hằng ngày, chuyển về khu xử lý tập trung tại Khánh Sơn. Bố trí hệ thống thu gom rác thải dọc các tuyến đường để thu gom rác thường xuyên.</li> <li>- Di dời mồ mả xen lẫn khu dân cư huyện Hòa Vang.</li> </ul>
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển gắn với cây xanh, kiến trúc có hình thức hài hòa cảnh quan thiên nhiên.</li> </ul>
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Các hoạt động sản xuất gây ô nhiễm môi trường</li> <li>- Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý</li> <li>- San lấp gây ảnh hưởng đến lưu vực tưới tiêu, thoát nước</li> <li>- Các hoạt động khai thác, san gạt lớn làm phá vỡ địa hình tự nhiên</li> <li>- Lấn chiếm hành lang an toàn bảo vệ sông, suối</li> </ul>
Quy định khác	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công trình di tích văn hóa lịch sử được xếp hạng thực hiện theo quy định của luật bảo tồn di sản.</li> <li>- Các hoạt động xây dựng phải thực hiện theo các quy định đảm bảo về an ninh quốc phòng, tỉnh không sập bay.</li> </ul>

### **c. Tổ chức thực hiện**

Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000, làm cơ sở lập, điều chỉnh quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

#### **2.3.2 Phân khu Nông nghiệp ứng dụng Công nghệ cao**

##### **a. Phạm vi, giới hạn**

Tọa lạc phía Tây Nam thành phố, dọc theo tuyến Vành đai phía Tây, gồm một phần huyện Hòa Vang: Hòa Phú, Hòa Phong, Hòa Khương, Hòa Nhơn.

##### **b. Nội dung quản lý**

<b>Hạng mục</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Tính chất, chức năng	Hình thành khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao
Quy mô	- Tổng diện tích khoảng 3.440 ha. - Dân số đến năm 2030 khoảng 12.000 người, trong đó: + Dân số thường trú khoảng 10.500 người + Dân số quy đổi khoảng 1.500 người
Định hướng chính	- Từng bước chuyển đổi các cơ sở nông nghiệp sang nông nghiệp chất lượng cao
Chiều cao công trình	- Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm từng khu vực, không làm cản trở, che chắn tầm nhìn
Mật độ xây dựng	- Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và diện tích lô đất. - Xây dựng mật độ thấp. - Mật độ xây dựng gộp: 10÷20%
Hạ tầng kinh tế xã hội	- Hành chính: Bổ sung, hoàn thiện hệ thống các công trình cơ quan hành chính quản lý cấp đô thị và phường. - Công nghiệp: Từng bước chuyển đổi các cơ sở công nghiệp phân tán sang chức năng dịch vụ đô thị hoặc di dời vào các khu công nghiệp tập trung. - Văn hoá: Phát triển các công trình văn hóa phục vụ cộng đồng. - Y tế: Hoàn thiện các trung tâm y tế để phục vụ cộng đồng. - Giáo dục: Bổ sung và hoàn thiện các cơ sở giáo dục tại đơn vị ở theo quy định và quy hoạch được duyệt
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	- Giao thông: Phát triển hệ thống giao thông, cải tạo chỉnh trang các tuyến đường đô thị đáp ứng tiêu chí đô thị loại I, bố trí cây xanh, tiện ích công cộng dọc các tuyến giao thông. - Cao độ san nền: Chọn cao trình nền xây dựng tối thiểu bằng

	<p>cao trình mực nước sông ứng với tần suất P=5%, khu công viên cây xanh tần suất san nền P=10%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thoát nước mặt:</li> <li>+ Kiểu hệ thống thoát nước: Thoát nước riêng hoàn toàn</li> <li>+ Nguồn tiếp nhận: nguồn tiếp nhận thoát nước mưa là các hồ điều hòa, các sông trong khu vực.</li> <li>- Cấp nước: Sử dụng nguồn nước nhà máy nước Hòa Liên, hồ Hòa Trung cấp nước sạch cho khu vực</li> <li>- Cấp điện: Ngầm hóa các tuyến điện dọc tuyến giao thông, sử dụng hệ thống chiếu sáng thông minh tiết kiệm điện cho các công trình công cộng. Bảo vệ hành lang các tuyến điện cao thế đi qua khu vực quy hoạch</li> <li>- Thông tin liên lạc: Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phục vụ phát triển đô thị thông minh</li> <li>- Thu gom, xử lý nước thải: Nước thải được thu gom về xử lý tại trạm xử lý nước thải của khu vực đáp ứng tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra môi trường. Các cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ phải có hệ thống xử lý cục bộ trước khi xả ra hệ thống thành phố.</li> <li>- Thu gom, quản lý CTR: Thực hiện phân loại rác tại nguồn. Chất thải rắn được thu gom hàng ngày, chuyển về khu xử lý tập trung tại Khánh Sơn. Bố trí hệ thống thu gom rác thải dọc các tuyến đường để thu gom rác thường xuyên.</li> </ul>
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển gắn với cây xanh, kiến trúc có hình thức hài hòa cảnh quan thiên nhiên.</li> </ul>
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Các hoạt động sản xuất gây ô nhiễm môi trường</li> <li>- Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý</li> <li>- Lấn chiếm hành lang an toàn bảo vệ sông, suối</li> <li>- Các hoạt động khai thác, san gạt lớn làm phá vỡ địa hình tự nhiên</li> </ul>
Quy định khác	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công trình di tích văn hóa lịch sử được xếp hạng thực hiện theo quy định của luật bảo tồn di sản.</li> <li>- Các hoạt động xây dựng phải thực hiện theo các quy định đảm bảo về an ninh quốc phòng, tĩnh không sân bay.</li> </ul>

### ***c. Tổ chức thực hiện***

Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000, làm cơ sở lập, điều chỉnh quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

### 2.3.3 Phân khu dự trữ phát triển lâu dài

#### a. Phạm vi, giới hạn

Giới hạn bởi phía Bắc tiếp giáp sông Cẩm Lệ, sông Túy Loan; phía Nam tiếp giáp Quảng Nam; phía Đông tiếp giáp Quốc lộ 1A; phía Tây tiếp giáp đường Hoàng Văn Thái và Phân khu Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao. Bao gồm một phần huyện Hòa Vang: Hòa Nhơn, Hòa Phong, Hòa Phú, Hòa Khương, Hòa Châu, Hòa Tiến, Hòa Phước.

#### b. Nội dung quản lý

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	Khu vực dự trữ phát triển đô thị cho giai đoạn từ năm 2030 đến năm 2045
Quy mô	- Tổng diện tích khoảng 5.615 ha. - Dân số đến năm 2030 khoảng 53.000 người, trong đó: + Dân số thường trú khoảng 46.000 người + Dân số quy đổi khoảng 7.000 người
Định hướng chính	- Khu vực đất nông nghiệp, dân cư nông thôn hiện trạng được xác định là khu vực dự trữ để phục vụ nhu cầu phát triển mới trong tương lai.
Chiều cao công trình	- Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm từng khu vực, không làm cản trở, che chắn tầm nhìn cảnh quan đẹp
Mật độ xây dựng	- Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và diện tích lô đất.
Hạ tầng kinh tế xã hội	- Hành chính: Bổ sung, hoàn thiện hệ thống các công trình cơ quan hành chính quản lý cấp đô thị và xã. - Công nghiệp: Từng bước chuyển đổi các cơ sở công nghiệp phân tán sang chức năng dịch vụ đô thị hoặc di dời vào các khu công nghiệp tập trung. - Thương mại: tiếp tục duy trì các chợ truyền thống phục vụ cộng đồng. - Du lịch: Phát triển du lịch sinh thái cộng đồng. - Văn hoá: Phát triển các công trình văn hóa phục vụ cộng đồng. - Y tế: Hoàn thiện các trung tâm y tế để phục vụ cộng đồng. - Giáo dục: Bổ sung và hoàn thiện các cơ sở giáo dục tại đơn vị ở theo quy định và quy hoạch được duyệt.
Hạ tầng kỹ thuật và	- Giao thông: Hình thành bến xe phía Tây tại khu vực Hòa Khương, phát triển hệ thống giao thông, cải tạo chỉnh trang các



môi trường	<p>tuyến đường đô thị đáp ứng tiêu chí đô thị loại I, bố trí cây xanh, tiện ích công cộng dọc các tuyến giao thông. Đảm bảo hành lang an toàn đối ngoại.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cao độ san nền: Chọn cao trình nền xây dựng tối thiểu bằng cao trình mực nước sông ứng với tần suất P=5%.</li> <li>- Thoát nước mặt: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Kiểu hệ thống thoát nước: giữ nguyên hệ thống thoát nước hiện trạng, định hướng các khu vực xây dựng mới (nếu có) hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.</li> <li>+ Nguồn tiếp nhận: nguồn tiếp nhận thoát nước mưa là các hồ điều hòa, các sông trong khu vực.</li> </ul> </li> <li>- Cấp nước: Sử dụng nguồn nước nhà máy nước Hòa Liên, Hòa Châu, Suối Mơ cấp nước sạch cho khu vực</li> <li>- Cấp điện: Ngâm hóa các tuyến điện dọc tuyến giao thông, sử dụng hệ thống chiếu sáng thông minh tiết kiệm điện cho các công trình công cộng. Bảo vệ hành lang các tuyến điện cao thế đi qua khu vực quy hoạch</li> <li>- Thông tin liên lạc: Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phục vụ phát triển đô thị thông minh</li> <li>- Thu gom, xử lý nước thải: Nước thải được thu gom về xử lý tại trạm xử lý nước thải Phú Lộc và trạm xử lý nước thải mới đáp ứng tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra môi trường. Các cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ phải có hệ thống xử lý cục bộ trước khi xả ra hệ thống thành phố.</li> <li>- Thu gom, quản lý CTR: Thực hiện phân loại rác tại nguồn. Chất thải rắn được thu gom hằng ngày, chuyển về khu xử lý tập trung tại Khánh Sơn. Bố trí hệ thống thu gom rác thải dọc các tuyến đường để thu gom rác thường xuyên.</li> </ul>
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển gắn với cây xanh, kiến trúc có hình thức hài hòa cảnh quan thiên nhiên.</li> </ul>
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Các hoạt động sản xuất gây ô nhiễm môi trường</li> <li>- Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý</li> <li>- San lấp gây ảnh hưởng đến lưu vực tưới tiêu, thoát nước</li> <li>- Các hoạt động khai thác, san gạt lớn làm phá vỡ địa hình tự nhiên</li> <li>- Lấn chiếm hành lang an toàn bảo vệ sông, suối</li> </ul>
Quy định khác	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hạn chế xây dựng các dự án lớn trong giai đoạn đến năm 2030 trừ trường hợp phù hợp với định hướng tầm nhìn đến năm 2045</li> </ul>

	<p>và được sự chấp thuận của các cơ quan có thẩm quyền.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Công trình di tích văn hóa lịch sử được xếp hạng (Đình Bò Bản, Đình Túy Loan,...) thực hiện theo quy định của luật bảo tồn di sản.</li> <li>- Các hoạt động xây dựng phải thực hiện theo các quy định đảm bảo về an ninh quốc phòng, tỉnh không sân bay.</li> </ul>
--	--

### ***c. Tổ chức thực hiện***

Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000, làm cơ sở lập, điều chỉnh quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

## **2.4 Vùng sinh thái**

### **2.4.1 Phân khu sinh thái phía Tây**

#### ***a. Phạm vi, giới hạn***

Là toàn bộ vùng núi phía Bắc và phía Tây thành phố từ dãy núi Bạch Mã Hải Vân, quận Liên Chiểu (Hòa Hiệp Bắc) qua các xã Hòa Bắc, Hòa Liên, Hòa Ninh, Hòa Phú đến Hòa Khương thuộc huyện Hòa Vang.

#### ***b. Nội dung quản lý***

<b>Hạng mục</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Tính chất, chức năng	Định hướng của phân khu này là phát triển hạn chế dựa trên đa dạng sinh học, cảnh quan thiên nhiên và các hồ chứa nhằm đảm bảo phát triển bền vững. Hình thành các điểm tham quan du lịch mạo hiểm, sinh thái cho người dân và du khách.
Quy mô	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổng diện tích khoảng 57.398 ha</li> <li>- Dân số đến năm 2030 khoảng 21.000 người, trong đó:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Dân số thường trú khoảng 18.000 người</li> <li>+ Dân số quy đổi khoảng 3.000 người</li> </ul> </li> </ul>
Định hướng chính	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bảo vệ các khu vực rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học</li> <li>- Phát triển các khu du lịch gắn liền với cảnh quan thiên nhiên tại khu vực như: Quần thể du lịch sinh thái Bà Nà – Suối Mơ (có ha đất sử dụng hỗn hợp), KDL Bà Nà Hill (có ha đất sử dụng hỗn hợp), KDL nghỉ dưỡng và tổng hợp Làng Vân (có 126 ha đất sử dụng hỗn hợp), Khu công viên suối khoáng nóng Núi Thần Tài, Khu du lịch Lái Thiêu, KDL Hòa Phú Thành, KDL Suối Hoa, KDL hồ Đồng Nghệ...</li> <li>- Quy hoạch các hồ nhằm dự trữ, điều hòa nguồn nước.</li> <li>- Phát triển khu công nghiệp Hòa Ninh gắn liền với Khu công nghệ cao</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Các khu vực đất ở nông thôn nằm tại khu vực Hòa Bắc và Hòa Phú (khu vực đồng bào Cơ Tu và một số khu dân cư nông thôn hiện trạng)</li> <li>- Phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao tại khu vực dọc sông Cu Đê</li> </ul>
Chiều cao công trình	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chiều cao tối đa: 50m (Khu vực Khu du lịch Làng Vân)</li> <li>- Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm từng khu vực, không làm cản trở, che chắn tầm nhìn</li> </ul>
Mật độ xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và diện tích lô đất.</li> <li>- Xây dựng mật độ thấp.</li> <li>- Mật độ xây dựng gộp: 10÷20%</li> </ul>
Hạ tầng kinh tế xã hội	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Du lịch: Phát triển các khu du lịch cao cấp (Bà Nà, Làng Vân, Công viên suối khoáng nóng Núi Thần Tài,...), công viên rừng gắn liền với cảnh quan thiên nhiên, sinh thái rừng,...</li> <li>- Thương mại: Phối hợp với tỉnh Thừa Thiên Huế khai thác di tích Hải Vân Quan.</li> <li>- Văn hóa: Phát triển các khu du lịch văn hóa đồng bào dân tộc Cơ Tu (Hòa Bắc, Hòa Phú).</li> <li>- Công nghiệp: Từng bước chuyển đổi các cơ sở công nghiệp phân tán sang chức năng cây xanh, dự trữ phát triển hoặc di dời vào các khu công nghiệp tập trung (Nhà máy Xi măng Hòa Khương,...).</li> </ul>
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giao thông: Phát triển hệ thống giao thông theo các chỉ tiêu về mật độ đường và tỷ lệ đất dành cho giao thông phù hợp với địa hình của khu vực, hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan và môi trường sinh thái.</li> <li>- Cao độ san nền: Chọn cao trình nền xây dựng tối thiểu bằng cao trình mực nước sông ứng với tần suất P=5%, khu công viên cây xanh tần suất san nền P= 10%</li> <li>- Thoát nước mặt: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Kiểu hệ thống thoát nước: Thoát nước riêng hoàn toàn</li> <li>+ Nguồn tiếp nhận: nguồn tiếp nhận thoát nước mưa là các hồ điều hòa, các sông trong khu vực.</li> </ul> </li> <li>- Cấp nước: Sử dụng nguồn nước nhà máy nước Hòa Liên, Suối Mơ cấp nước sạch cho khu vực.</li> <li>- Cấp điện: Ngầm hóa các tuyến điện dọc tuyến giao thông, sử dụng hệ thống chiếu sáng thông minh tiết kiệm điện cho các công trình công cộng. Bảo vệ hành lang các tuyến điện cao thế</li> </ul>

	<p>đi qua khu vực quy hoạch.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông tin liên lạc: Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phục vụ phát triển đô thị thông minh.</li> <li>- Thoát nước thải: Nước thải được thu gom về xử lý tại trạm xử lý nước thải quy hoạch mới đáp ứng tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra môi trường. Các cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ phải có hệ thống xử lý cục bộ trước khi xả ra hệ thống thành phố.</li> <li>- Thu gom, quản lý CTR:</li> </ul>
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển gắn với cây xanh, kiến trúc có hình thức hài hòa cảnh quan thiên nhiên.</li> </ul>
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chặt, phá, khai thác, lấn, chiếm rừng trái quy định pháp luật</li> <li>- Hủy hoại tài nguyên rừng, hệ sinh thái rừng, công trình bảo vệ và phát triển rừng</li> <li>- Các hoạt động sản xuất gây ô nhiễm môi trường</li> <li>- Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý</li> <li>- Lấn chiếm hành lang an toàn bảo vệ sông suối</li> </ul>
Quy định khác	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công trình di tích văn hóa lịch sử được xếp hạng (Hải Vân Quan, Căn cứ huyện ủy Hòa Vang,...) thực hiện theo quy định của luật bảo tồn di sản.</li> <li>- Các hoạt động xây dựng phải thực hiện theo các quy định đảm bảo về an ninh quốc phòng.</li> </ul>

### ***c. Tổ chức thực hiện***

Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000, làm cơ sở lập, điều chỉnh quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

## **2.4.2 Phân khu sinh thái phía Đông**

### ***a. Phạm vi, giới hạn***

Bao gồm quần đảo Hoàng Sa với diện tích 30.500 ha và Bán đảo Sơn Trà.

### ***b. Nội dung quản lý***

<b>Hạng mục</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Tính chất, chức năng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bán đảo Sơn Trà được định hướng là khu du lịch quốc gia, bao gồm các điểm đến tâm linh và các khu nghỉ dưỡng sinh thái nhằm khai thác các di tích văn hóa, lịch sử và đặc trưng biển - núi - rừng. Cần đảm bảo cân bằng giữa bảo tồn đa dạng sinh học và phát triển bền vững để bảo vệ cảnh quan thiên nhiên và môi trường sinh thái của bán đảo Sơn Trà.</li> </ul>

	- Quần đảo Hoàng Sa thuộc chủ quyền của Việt Nam là bộ phận không thể tách rời khỏi lãnh thổ Việt Nam.
Quy mô	- Tổng diện tích: huyện Hoàng Sa với diện tích 30.500 ha và bán đảo Sơn Trà có diện tích khoảng 4.199 ha
Định hướng chính	- Bảo tồn khu sinh quyển Sơn Trà, lá phổi xanh của thành phố. - Phát triển khu du lịch quốc gia Sơn Trà.
Chiều cao công trình	- Chiều cao tối đa: 50m - Tầng cao trung bình: - Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm từng khu vực, không làm cản trở, che chắn tầm nhìn
Mật độ xây dựng	- Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và diện tích lô đất. - Xây dựng mật độ thấp. - Mật độ xây dựng gộp: 10÷20%
Hạ tầng xã hội	- Du lịch: Tổ chức các không gian du lịch gắn với sinh thái rừng và biển - Văn hoá: Phát triển các địa điểm văn hóa như Chùa Linh Ứng, Bảo tàng Đồng Đình,..
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	- Giao thông: Phát triển hệ thống giao thông theo các chỉ tiêu về mật độ đường và tỷ lệ đất dành cho giao thông phù hợp với địa hình của khu vực, hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan và môi trường sinh thái. - 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: + Kiểu hệ thống thoát nước: Thoát nước riêng hoàn toàn + Nguồn tiếp nhận: nguồn tiếp nhận thoát nước mưa là Biển Đông. - Cấp nước: Sử dụng nguồn nước nhà máy nước Sơn Trà cấp nước sạch cho khu vực. - Cấp điện: Ngầm hóa các tuyến điện dọc tuyến giao thông, sử dụng hệ thống chiếu sáng thông minh tiết kiệm điện cho các công trình công cộng. - Thông tin liên lạc: Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phục vụ phát triển đô thị thông minh. - Thoát nước thải: Nước thải được thu gom về xử lý tại trạm xử lý nước thải quy hoạch mới đáp ứng tiêu chuẩn môi trường trước khi thoát ra môi trường. Các cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ

	<p>phải có hệ thống xử lý nước thải riêng.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thu gom, quản lý CTR:</li> </ul>
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển gắn với cây xanh, kiến trúc có hình thức hài hòa cảnh quan thiên nhiên.</li> </ul>
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chặt, phá, khai thác, lấn, chiếm rừng trái quy định pháp luật</li> <li>- Hủy hoại tài nguyên rừng, hệ sinh thái rừng, công trình bảo vệ và phát triển rừng</li> <li>- Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý</li> </ul>
Quy định khác	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công trình di tích văn hóa lịch sử được xếp hạng (đỉnh Bàn Cờ, cây Đa Nghìn năm,...) thực hiện theo quy định của luật bảo tồn di sản.</li> <li>- Các hoạt động xây dựng phải thực hiện theo các quy định đảm bảo về an ninh quốc phòng.</li> </ul>

### ***c. Tổ chức thực hiện***

Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 khu vực phía Đông và Bán đảo Sơn Trà, làm cơ sở lập, điều chỉnh quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

## **PHẦN THỨ 3: TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **3.1 Quy định về tính pháp lý**

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Đà Nẵng đảm bảo theo đúng đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Quy định này là cơ sở để các cơ quan quản lý quy hoạch, kiến trúc, xây dựng của thành phố Đà Nẵng xây dựng Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc và quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị và làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ và nội dung quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị tất cả các khu vực trong đô thị.

### **3.2 Kế hoạch tổ chức thực hiện**

1. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển đô thị, quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị theo đúng đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung được duyệt.

2. Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng:

- Rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy hoạch, quy định quản lý có liên quan đã ban hành phù hợp với điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 và Quy định quản lý này.

- Tổ chức thực hiện, triển khai, lập chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, các quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật phù hợp với điều chỉnh Quy hoạch chung và đúng các quy định về quy hoạch đô thị.

- Tổ chức lập, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ một số nội dung trong Quy hoạch chung trên nguyên tắc không làm thay đổi các nội dung cơ bản của Quy hoạch chung và có sự thỏa thuận của Bộ Xây dựng.

3. Ủy ban nhân dân các quận huyện theo thẩm quyền được giao tổ chức lập và phê duyệt các quy hoạch chi tiết trên địa bàn quản lý.

### **3.3 Phân công trách nhiệm**

1. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng có trách nhiệm tổ chức triển khai việc phát triển đô thị theo đúng quy hoạch chung được duyệt.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan toàn bộ đô thị theo sự phân công.

3. Ủy ban nhân dân các quận huyện theo thẩm quyền được giao chịu trách nhiệm quản lý hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính quản lý.

4. Các Sở, ngành theo chức năng của mình, có trách nhiệm chủ động rà soát, điều chỉnh các quy hoạch chuyên ngành phù hợp với điều chỉnh Quy hoạch chung; tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố trong quá trình triển khai thực hiện các quy hoạch đã phê duyệt.

5. Tại các khu vực có các dự án xây dựng phát triển đô thị, đơn vị được phép đầu tư xây dựng dự án chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân thành phố về việc quản lý không gian kiến trúc trong phạm vi dự án đảm bảo đúng quy hoạch được phê duyệt đến khi bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý.

6. Phòng Quản lý đô thị tại các quận huyện có trách nhiệm giúp chính quyền quận huyện quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong khu vực quận huyện quản lý.

7. Cán bộ chuyên trách xây dựng tại cấp phường xã có trách nhiệm giúp chính quyền phường xã quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị hoặc các khu dân cư trong khu vực phường xã quản lý.

### **3.4 Quy định công bố thông tin**

1. Ủy ban nhân dân thành phố giao Sở Xây dựng phối hợp cùng Ủy ban nhân dân các quận huyện có trách nhiệm công bố thông tin và nội dung đồ án quy hoạch được duyệt trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức hội nghị công bố quy hoạch công khai để toàn bộ người dân được biết giám sát và thực hiện.

2. Sở Xây dựng là đầu mối có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng lưu giữ hồ sơ Quy hoạch chung để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu.

3. Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối phối hợp với các Sở Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân các quận huyện định kỳ hàng năm cập nhật tình hình các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch và báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố.

### **3.5 Quy định về khen thưởng, xử phạt thi hành**

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

2. Ủy ban nhân dân các quận huyện có trách nhiệm kiểm tra mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn quản lý và báo cáo kịp thời với Ủy ban nhân dân thành phố các hành vi liên quan đến các hoạt động xây dựng trái với quy hoạch được



phê duyệt. Ủy ban nhân dân quận huyện quyết định xử phạt đối với các vi phạm nêu trên trong phạm vi thẩm quyền của mình, có trách nhiệm báo cáo lên Ủy ban nhân dân thành phố các trường hợp ngoài thẩm quyền để Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

3. Thanh tra xây dựng thành phố Đà Nẵng có trách nhiệm kiểm tra mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn thành phố và báo cáo kịp thời với UBND thành phố Đà Nẵng các hành vi liên quan đến các hoạt động xây dựng trái với quy hoạch được phê duyệt. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng ra quyết định xử phạt đối với các vi phạm nêu trên trong phạm vi thẩm quyền của mình, có trách nhiệm báo cáo lên Chính phủ các trường hợp ngoài thẩm quyền để Thủ tướng Chính phủ quyết định.

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