

4.1 Mục tiêu

Để đảm bảo rằng những phát triển trong tương lai thể hiện ý định của quy hoạch sử dụng đất diện rộng và tầm nhìn của Đà Nẵng, và để tăng cường những đặc điểm của những khu vực liên đới, những thông số quy hoạch được đề xuất để định hướng sự phát triển của Đà Nẵng.

Mục đích của các thông số quy hoạch là đưa ra các quy định kiểm soát cho phát triển và tái phát triển trong tương lai tại Đà Nẵng.

Các thông số quy hoạch nhằm:

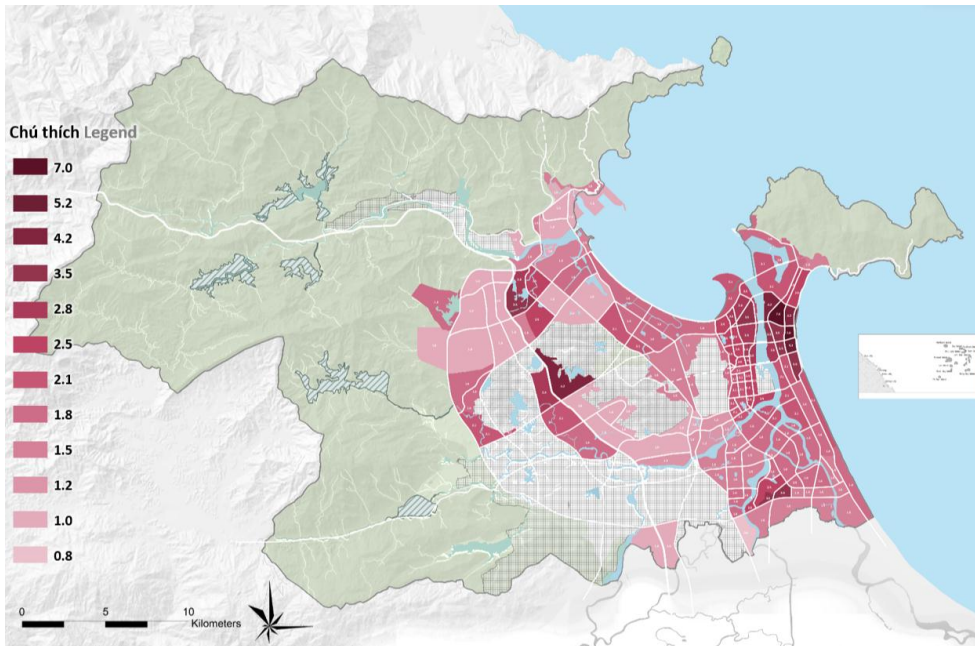
- Đạt được hiệu quả sử dụng đất tốt nhất tại Đà Nẵng;
- Ổn định và nâng cao giá trị bất động sản và các khu vực tại Đà Nẵng;
- Thúc đẩy sinh kế, an toàn và phúc lợi của người dùng;
- Điều chỉnh công năng, tầng cao, hình thức kiến trúc và vị trí của các tòa nhà và các cấu trúc;
- Điều chỉnh vị trí và đề xuất các không gian công cộng;
- Cung cấp đầy đủ cho các tiện ích, cơ sở hạ tầng;
- Bảo tồn và đáp ứng các không gian mở, tài nguyên thiên nhiên, tài nguyên nhân văn và di sản.

Những thông số quy hoạch cho thành phố Đà Nẵng bao gồm:

- Hệ số sử dụng đất trung bình;
- Chiều cao xây dựng trung bình;
- Khoảng lùi xây dựng;
- Mật độ xây dựng gộp;
- Các yêu cầu về bãi đỗ xe;
- Ngôn ngữ kiến trúc.

Các kiểm soát chi tiết hơn sẽ được xây dựng trong Quy hoạch phân khu và Quy hoạch chi tiết. Chúng sẽ hướng dẫn những phát triển trong các khu vực chính tại Đà Nẵng, để đạt được tầm nhìn và tăng cường bản sắc đô thị của thành phố.

4.2 Hệ số sử dụng đất trung bình



Hình Error! No text of specified style in document..1: Kiểm soát hệ số sử dụng đất trung bình theo khu vực

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:

Các khu vực có hệ số sử dụng đất cao nhất (HSSDD >2.8) được đề xuất:

Mật độ cao nhất là tại Trung tâm đô thị, bao gồm trung tâm thành phố hiện tại (HSSDD tối đa 3.5) và khu vực mở rộng để hình thành phố tài chính mới và Khu trung tâm thương mại (CBD) của Đà Nẵng (HSSDD tối đa 7.0);

Tại các Trung tâm phụ (HSSDD 3.5 đến 4.2) để thiết lập Phát triển đô thị theo định hướng TOD.

Các khu vực có hệ số sử dụng đất cao khác (HSSDD 1.8 đến 2.8) được đề xuất:

- 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.

- Khu dân cư liền kề với Trung tâm phụ và xung quanh Trung tâm đô thị.

- Khu dân cư và khu vực sử dụng hỗn hợp liền kề với khu vực đồi núi phía Tây, trong Khu vực khu Công nghệ cao và Khu đô thị Sườn đồi. Những khu vực này không bị giới hạn bởi những hạn chế tĩnh không sân bay và sẽ đóng vai trò như một mô hình cho sự phát triển nhà ở cao tầng mới.

Các khu vực có hệ số sử dụng đất trung bình (HSSDD 1.2 đến 1.8) được đề xuất:

- Tại phân khu trung tâm lõi xanh và hướng về phía Nam thành phố Đà Nẵng, cách xa trung tâm thành phố (khu vực sông Cu Đê và sông Cổ Cò).

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

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

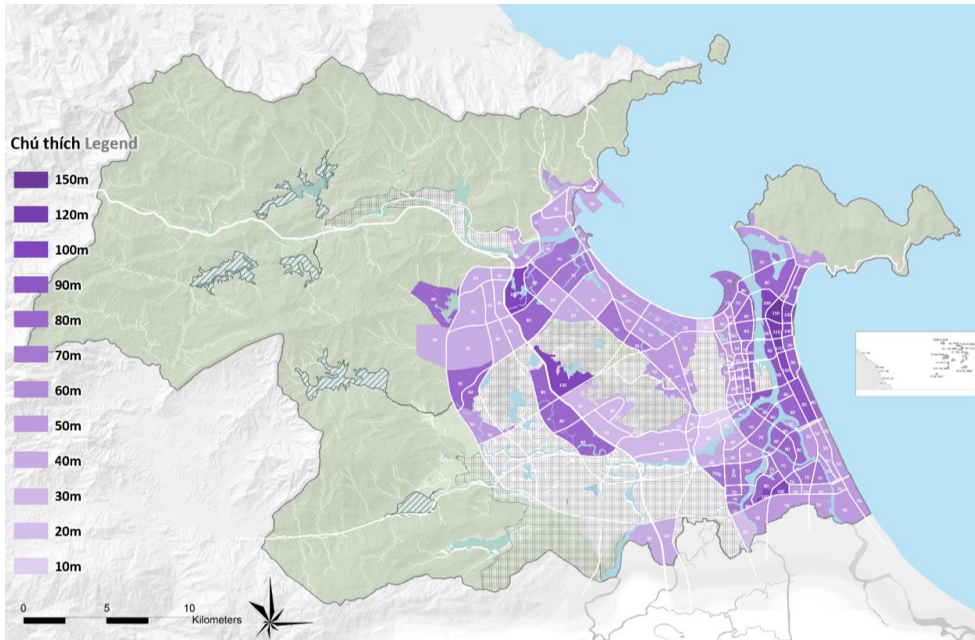
Những phát triển hệ số sử dụng đất thấp (HSSDD <1.2) được đề xuất:

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

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

4.3 Chiều cao xây dựng trung bình

4.3.1 Kiểm soát chiều cao xây dựng trung bình trên toàn thành phố



Hình *Error! No text of specified style in document.*: Quản lý chiều cao công trình

Chiều cao xây dựng trung bình nhằm kiểm soát chiều cao tối đa các công trình tại Đà Nẵng. Mục đích là để:

- Đảm bảo hành lang đối với các tài nguyên thiên nhiên, như các không gian mở, các dãy núi và sông nước, được duy trì.
- Đề xuất quy mô xây dựng phù hợp với cấp độ đường phố.
- Đảm bảo ánh sáng tự nhiên trên đường phố và không gian xung quanh.
- Tạo các điểm nhấn kiến trúc và thiết lập một đường chân trời đô thị mang tính biểu tượng cho Đà Nẵng.
- Tuân thủ các quy định về tĩnh không sân bay nhằm tối đa hóa sự vận hành và an toàn của sân bay.

Các biện pháp kiểm soát đề xuất cho chiều cao công trình chủ yếu bị hạn chế bởi giới hạn tĩnh không sân bay và hệ số sử dụng đất trung bình được đề xuất. Nhìn chung, chiều cao các tòa nhà tăng dần từ ngoại vi thành phố ở phía Nam và quanh sân bay, về hướng núi phía Tây và đường ven biển phía Đông.

Các biện pháp kiểm soát chiều cao tòa nhà chủ yếu được quy định như dưới đây:

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 tính 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 tính 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 tính 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 tính 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 cột mốc mang tính biểu tượng, các ngoại lệ đối với biện pháp kiểm soát chiều cao sẽ được áp dụng đối với các tòa nhà cụ thể. Thí dụ, tòa nhà Gateway ở bờ Đông thành phố Đà Nẵng cho phép độ cao 250m, dự án MICE đề xuất dọc theo bờ Đông của Đà Nẵng có thể được cho phép độ cao khoảng 150m. Các cột mốc mang tính biểu tượng chính được xác định trong *Hình V.1* Quy hoạch cấu trúc thiết kế đô thị cũng có thể được phép vượt quá các kiểm soát chiều cao được đề xuất. Mục 4.3.2 sẽ nêu chi tiết kiểm soát chiều cao tòa nhà cho Khu vực đô thị trung tâm, bao gồm cả việc xác định các tòa nhà mang tính biểu tượng có thể cho phép ngoại lệ.

Các biện pháp kiểm soát chiều cao được đề xuất phải tuân theo tính không sân bay Đà Nẵng. Các biện pháp kiểm soát chiều cao ở cấp độ lô đất sẽ được quy định trong quy hoạch chi tiết. Quy trình phê duyệt các tòa nhà trong tương lai cũng cần

tuân thủ đảm bảo hạn chế chiều cao cụ thể của tất cả các phát triển cần tuân thủ nghiêm ngặt các hạn chế chiều cao của sân bay.

4.3.2 Kiểm soát chiều cao công trình trong khu vực trung tâm



Chú thích Legend

	265m		150m		90m		50m
	250m		120m		80m		25m
	200m		110m		70m		
	180m		100m		60m		

Ghi chú:
Note:

Chiều cao tòa nhà đề xuất tại lô đất này dựa trên phát triển đề xuất hiện tại/ đang xây dựng
Proposed building height at these parcels are based on the currently proposed / under construction development.

Hình Error! No text of specified style in document..3: Chiều cao công trình khu vực trung tâm

Ngoài các hạn chế tĩnh không, chiều cao tòa nhà trong khu vực trung tâm cần bảo đảm hành lang tầm nhìn các khu vực hướng sông và mặt biển được thông thoáng. Đặc biệt, chiều cao tòa nhà nằm ở hành lang hướng biển giữa khối nhà khu CBD mới chỉ tối đa 25m. Điều này nhằm tạo ra sự tương phản, tạo đường chân trời sắc nét, và tạo ra một hành lang tầm nhìn đến mặt biển thoáng và không bị cản trở.

Đề xuất cũng thiết lập một đường bờ biển liên tục kết nối khu vực vịnh Đà Nẵng, khu phía tây sông Hàn và khu mặt biển bờ Đông. Chiều cao sẽ thấp dần từ tòa nhà biểu tượng cao 250m tại khu CBD mới về hướng các khu mặt biển phía

Đông và sông Hàn ở phía Tây, với chiều cao thấp nhất dọc theo vịnh Đà Nẵng. Cách tiếp cận này đồng bộ hóa với hình mẫu chiều cao hiện hành nhằm tạo ra đường chân trời hấp dẫn tại Đà Nẵng.

Các tòa nhà cao tầng cũng áp dụng hình thức khối để nhằm đảm bảo đường phố giữ được theo tỷ lệ mắt nhìn của con người và tránh sự chi phối thị giác.

4.4 Khoảng lùi xây dựng

Khoảng lùi xây dựng đề cập đến khoảng cách tối thiểu cần thiết giữa một tòa nhà hoặc cấu trúc và một con đường, phố, con sông hoặc một tòa nhà khác. Thiết lập một khoảng lùi xây dựng nhằm đảm bảo các tòa nhà không đặt quá gần nhau để cho phép có đủ ánh sáng và sự riêng tư. Nó cũng cung cấp không gian cho việc mở rộng đường, sử dụng công cộng, và tiếp cận các tiện ích công cộng trong tương lai.

Khoảng lùi xây dựng cho Đà Nẵng được đề xuất dựa trên:

- Vùng đệm đường tối thiểu dựa trên tiết diện đường (via hè, hành lang an toàn tuyến,...)

- Khoảng đệm cây xanh;

- Diện tích lô đất;

- Chiều cao xây dựng công trình;

Các yêu cầu khoảng lùi tối thiểu được đề xuất dựa trên Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01-2008 để duy trì kết cấu thành phố hiện tại.

Các yêu cầu khoảng lùi xây dựng chi tiết hơn sẽ được quy định cho vùng thiết kế đô thị cụ thể và dựa trên các cân nhắc thiết kế đô thị.

Bảng Error! No text of specified style in document..1: Bảng Khoảng lùi mặt tiền tối thiểu

Ranh giới lô đất (m)	Chiều cao tòa nhà (m)			
	≤22	>22 đến 25	>25 đến 28	>28
<19	-	3m	4m	6m
19 đến 22	-	-	3m	6m
22 đến 25	-	-	-	6m
≥25	-	-	-	6m

Comment [HP1]: Bảng biểu chuyển Phụ lục

Bảng Error! No text of specified style in document..2: Bảng Khoảng lùi mặt bên tối thiểu

Ranh giới lô đất (m)	Chiều cao tòa nhà (m)									
	≤16	>16-19	>19-22	>22-25	>25-28	>28-33	>33-40	>40-48	>48-60	<60
≤15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.5m
>15-16	-	-	-	-	-	-	-	-	1.5m	1.5m
>16-17	-	-	-	-	-	-	1.0m	1.5m	1.5m	1.5m
>17-18	-	-	-	-	-	1.0m	1.5m	1.5m	1.5m	2.0m
>18-19	-	-	-	-	1.0m	1.5m	1.5m	1.5m	2.0m	2.0m
>19-20	-	-	-	1.0m	1.5m	1.5m	1.5m	2.0m	2.0m	2.0m
>20-21	-	-	1.0m	1.5m	1.5m	1.5m	2.0m	2.0m	2.0m	2.0m
>21-22	-	1.0m	1.5m	1.5m	1.5m	2.0m	2.0m	2.0m	2.0m	3.0m
>22-23	1.0m	1.5m	1.5m	1.5m	2.0m	2.0m	2.0m	2.0m	3.0m	3.0m
>23	1.0m	1.5m	1.5m	2.0m	2.0m	2.0m	2.0m	3.0m	3.0m	3.0m

Bảng Error! No text of specified style in document..3: Bảng Khoảng lùi phía sau tối thiểu

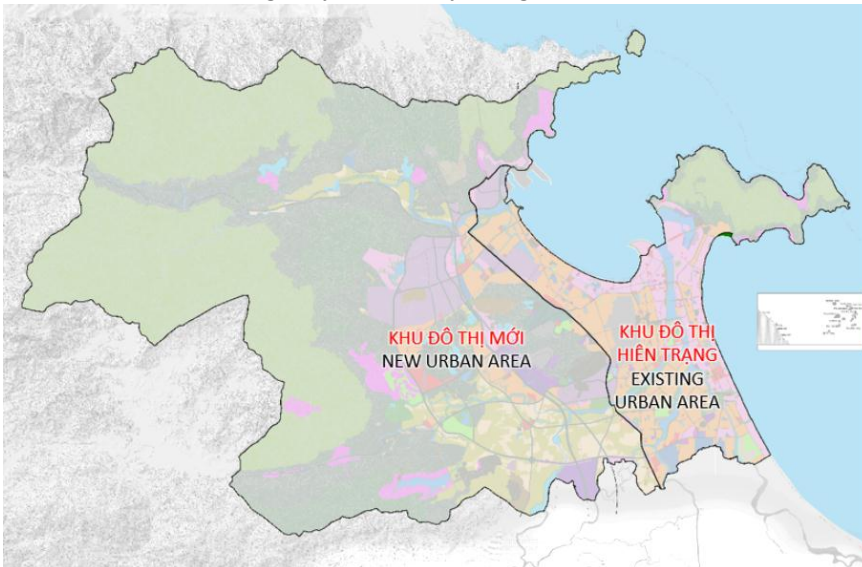
Ranh	Chiều cao tòa nhà (m)
------	-----------------------

giới lô đất (m)	≤25	>25-33	>33-40	>40-48	>48-75	>75
<19	-	-	-	-	1.0m	1.0m
19-22	-	-	-	1.0m	1.0m	1.5m
22-25	-	-	1.0m	1.0m	1.5m	1.5m
≥25	-	1.0m	1.0m	1.5m	1.5m	2.0m

4.5 Mật độ xây dựng

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. Những yêu cầu về mật độ xây dựng dựa trên diện tích khu đất, chiều cao tòa nhà và mục đích sử dụng đất.

Tuy nhiên, các khu vực đô thị mới được đề xuất mật độ xây dựng tối đa và mật độ cảnh quan tối thiểu theo mục đích sử dụng đất. Những yêu cầu này dựa trên các tiêu chuẩn của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và tham chiếu từ Singapore. Thêm vào đó, mật độ xây dựng của tất cả các phát triển phải tuân thủ tối thiểu các tiêu chuẩn được đặt ra trong Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.



Hình Error! No text of specified style in document..4: Các khu vực đô thị hiện tại và mới ở Đà Nẵng

Bảng Error! No text of specified style in document..4: Bảng Mật độ xây dựng cho các khu đô thị mới

Mục đích sử dụng đất	Mật độ xây dựng tối đa	Mật độ cảnh quan tối thiểu
Dân cư	50%	20%
Thương mại và sử dụng hỗn hợp	80%	10%
Công nghiệp (tất cả các ngành)	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	40%	30%

4.6 Các yêu cầu về bãi đỗ xe

Các yêu cầu về bãi đỗ xe được đề xuất tại Đà Nẵng với mục tiêu nâng cao hiệu quả giao thông và tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Các yêu cầu này quy định các tòa nhà, công trình đòi hỏi phải có quy định đỗ xe tối thiểu, bãi đậu xe có thể được giảm thiểu.

Đổi lại, điều này sẽ ngăn việc đỗ xe xâm phạm vào đường đi bộ. Các bãi xe trên đường sẽ được hạn chế, điều này sẽ giải phóng không gian đường sá và khiến đường phố hiện tại được tối đa hóa để tạo điều kiện cho các luồng giao thông thông suốt hơn.

Điểm đỗ xe cần được quy định cho tất cả các phát triển tại Đà Nẵng. Điểm đỗ xe có thể ở dạng các bãi đỗ xe hoặc nhà để xe, và có thể nằm trên mặt đất, trên các tầng trên hoặc dưới mặt đất. Các công trình thương mại cũng cần đảm bảo có khoảng không để xếp/dỡ hàng hóa.

Các yêu cầu tối thiểu về bãi đỗ xe được đề xuất trong Bảng V.5 theo mục đích sử dụng đất. Những yêu cầu này dựa trên các tiêu chuẩn của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và tham chiếu từ Singapore. Tất cả các quy định và diện tích bãi đỗ xe phải tuân thủ tối thiểu các tiêu chuẩn được đặt ra trong Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Comment [HP2]: Bảng biểu chuyên phụ lục

Bảng *Error! No text of specified style in document.*.5: Bảng chi tiêu về bãi đỗ xe

Mục đích sử dụng đất	Không gian đỗ xe tối thiểu
Khu dân cư	
Tất cả các loại hình dân cư	1,5 chỗ đỗ xe trên 1 đơn vị dân cư
Thương mại	
Khách sạn (3 sao hoặc hơn)	1 chỗ đỗ xe trên 4 phòng 1 chỗ đỗ xe tải trên 8.000 m ² 1 chỗ đỗ xe khách trên 90 phòng
Khách Sạn (dưới 3 sao)	1 chỗ đỗ xe trên 8 phòng 1 chỗ đỗ xe tải trên 8.000 m ² 1 chỗ đỗ xe khách trên 90 phòng
Văn phòng (loại A)	1 chỗ đỗ xe trên 100 m ²
Văn phòng (dưới loại A)	1 chỗ đỗ xe trên 200 m ²
Các cửa hàng lớn và các trung tâm thương mại (Bán lẻ)	1 chỗ đỗ xe trên 100 m ²
Các cửa hàng nhỏ (Bán lẻ)	1 chỗ đỗ xe trên 200 m ²
Dịch vụ thực phẩm	1 chỗ đỗ xe trên 200 m ²
Hội thảo, Triển lãm và Hội nghị	1 chỗ đỗ xe trên 100 m ²
Công nghiệp	
Công nghiệp nói chung	1 chỗ đỗ xe trên 100 m ² 1 chỗ đỗ xe tải trên 1.500 m ²
Kho bãi và Logistics	1 chỗ đỗ xe tải trên 800 m ²
Khu CNC và Kinh doanh Thương mại	1 chỗ đỗ xe trên 200 m ²
Hạ tầng xã hội	

Các cơ sở Văn hóa và Xã hội (Vd: Thư viện và các trung tâm cộng đồng)	1 chỗ đỗ xe trên 200 m ²
Các cơ sở Tôn giáo	1 chỗ đỗ xe trên 50 m ²
Các cơ sở Giáo dục (ĐH/ Cao Đẳng)	1 chỗ đỗ xe trên 30 nhân viên và số lượng nhân viên
Các cơ sở Giải trí (Vd: thể thao và dân dụng)	1 chỗ đỗ xe trên 300 m ²
Các cơ sở Y tế (bệnh viện)	1 chỗ đỗ xe trên 5 giường
Du lịch và không gian công cộng	
Các điểm Du lịch	1 chỗ đỗ xe trên 100 du khách / ngày
Công viên công cộng	12,7 chỗ đỗ xe trên hecta

4.7 Ngôn ngữ kiến trúc

Thiết kế kiến trúc bị chi phối bởi một loạt các yếu tố như độ đặc - rộng, màu sắc, kết cấu và vật liệu, vv. Việc kiểm soát ngôn ngữ kiến trúc ở Đà Nẵng là quan trọng để đảm bảo các tòa nhà, công trình trong thành phố và xung quanh nó, đồng thời đảm bảo các yếu tố kiến trúc khác nhau có thể bổ sung cho nhau, tránh sự lặp lại và đơn điệu trong thành phố. Điều này cũng cho phép Đà Nẵng trở thành một thành phố có bản sắc với các công trình biểu tượng.

Thiết kế tòa nhà

Kiến trúc tại Đà Nẵng 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 không xung đột với khu vực xung quanh.

Các khu cảnh quan thay thế

Ngoài việc đảm bảo mật độ cảnh quan tối thiểu, Đà Nẵng cần khuyến khích áp dụng các yêu cầu về Khu Cảnh Quan Thay Thế (Landscape Replacement Area - LRA). LRA là các khu cảnh quan được cung cấp trên mặt đất hoặc trên các tầng của các công trình, nhằm thay thế cho diện tích đất xây dựng công trình.

Việc triển khai các khu cảnh quan này sẽ khiến cho Đà Nẵng phát triển bền vững, đồng thời tăng cường bản sắc là một thành phố xanh và sinh thái. Nó cũng

Formatted: Font: Bold, Italic

Formatted: Normal, Line spacing: single

Formatted: Font: Bold, Italic

Formatted: Normal, Line spacing: single

giúp cho thành phố 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 trong Đà Nẵng.



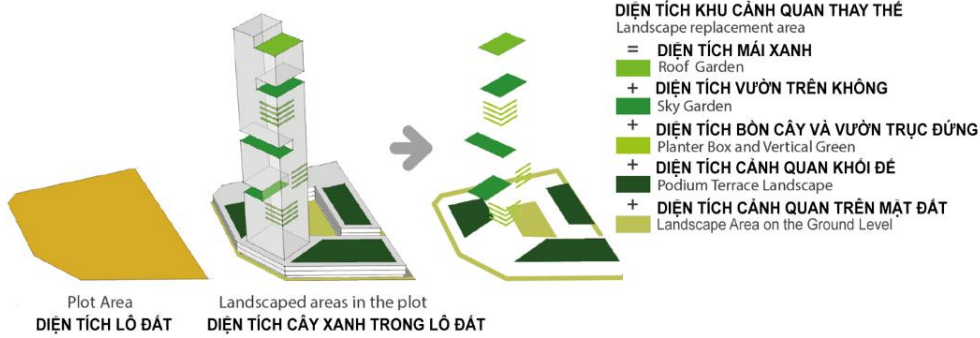
Hình 6.2.4: Văn phòng hiện đại, Đà Nẵng | The Modern Office, Danang
Source: Ho Khue Architects



Hình 6.2.5: Green Peace Village Đà Nẵng | Green Peace Village, Danang
Source: Ho Khue Architects



Hình 6.2.6: Resort in House, Đà Nẵng | Resort in House, Danang
Source: Hiroyuki Oki



Hình Error! No text of specified style in document..5: Khu cảnh quan thay thế