



CÔNG TY TNHH MTV TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG A.S.P.T

Website: www.aspt.vn

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500

DỰ ÁN

KHÁCH SẠN HỮU NGHỊ

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG AN HẢI, TP ĐÀ NẴNG



Đà Nẵng, năm 2025

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500

KHÁCH SẠN HỮU NGHỊ

PHƯỜNG AN HẢI, TP ĐÀ NẴNG

BAN CHỦ NHIỆM:

- KTS. ĐỖ VĂN CƯỜNG
- KS. NGUYỄN NHƯ TÀI

THÀNH PHẦN THAM GIA NGHIÊN CỨU:

Kiến trúc:

- KTS. ĐỖ VĂN CƯỜNG
- KTS. PHAN HỮU BÁCH
- KTS. LÊ PHẠM MINH HÀ

Hạ tầng kỹ thuật:

- KS. NGUYỄN NHƯ TÀI

Kinh tế:

- KS: NGUYỄN THỊ MỸ THÁI

Đà Nẵng, ngày ... tháng ... năm 2026

CHỦ ĐẦU TƯ



Đinh Văn Cường và Hồ Kim Oanh

CƠ QUAN TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH MTV
TƯ VẤN & XÂY DỰNG A.S.P.T
Giám đốc



Lê Viết Thành

CHƯƠNG I.....	3
MỞ ĐẦU	3
1.1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	3
1.2. MỤC TIÊU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	3
1.3. CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH.....	4
CHƯƠNG II.....	6
ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG.....	6
2.1. VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH.....	6
2.2. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN	6
2.3. DÂN SỐ VÀ LAO ĐỘNG	8
2.4. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ HẠ TẦNG XÃ HỘI.....	8
2.5. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG	8
2.6. NHẬN XÉT CHUNG	9
CHƯƠNG III.....	10
CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN.....	10
3.1. DỰ BÁO PHÁT TRIỂN	10
3.2. CÁC YÊU CẦU QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT	11
CHƯƠNG IV	12
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT	12
4.1. QUAN ĐIỂM	12
4.2 NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	12
CHƯƠNG V	13
ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN	16
5.1. NGUYÊN TẮC TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN	16
5.2. MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN	17
5.3. NHIỆM VỤ	18
5.4. PHÁT TRIỂN Ý TƯỞNG QUY HOẠCH	18
5.5. QUY HOẠCH TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN	18
CHƯƠNG VII.....	20
QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	20
7.1. GIAO THÔNG.....	20
7.2. CHUẨN BỊ KỸ THUẬT	20
7.3. CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG.....	21
7.4. HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG	23
7.5. CẤP NƯỚC.....	24
7.6. THOÁT NƯỚC THẢI	25
7.7. QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN.....	26

Thuyết minh: Quy hoạch Tổng mặt bằng dự án: “Khách sạn Hữu Nghị”

Địa điểm: Lô 3 Khu A2-KH Phạm Văn Đồng, Khu đất Dịch vụ -Thương mại cao tầng ký hiệu A2 thuộc vệt khai thác quỹ đất đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải, TP. Đà Nẵng

CHƯƠNG VIII	27
ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	27
8.1. CÁC GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN DỰ ÁN	27
8.2. GIAI ĐOẠN THI CÔNG XÂY DỰNG	28
8.3. GIAI ĐOẠN VẬN HÀNH.....	31
CHƯƠNG IX	32
DỰ KIẾN SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	32
CHƯƠNG X.....	33
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	33
10.1. KẾT LUẬN	33
10.2. KIẾN NGHỊ	33

CHƯƠNG I

MỞ ĐẦU

1.1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TMB

- Phường An Hải là một phường trung tâm với kinh tế phát triển, có tốc độ đô thị hóa cao, cùng với sự phát triển về mặt kinh tế - xã hội trong chiến lược phát triển chung của thành phố Đà Nẵng thì bộ mặt đô thị Phường An Hải cũng đã có những bước chuyển biến đáng kể. Với vị trí nằm trên trục đường kết nối với trung tâm đô thị và khu vực bờ biển – Đường Phạm Văn Đồng. Dự án Khách sạn Hữu Nghị cần phải có một pháp lý về Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 để quản lý và gắn kết quy hoạch tại khu vực.

- Việc lập quy hoạch Tổng mặt bằng khu vực này sẽ là tiền đề để các cơ quan chuyên ngành có cơ sở quản lý cũng như đề ra các định hướng phát triển khu vực trong hiện tại cũng như các giai đoạn tiếp theo.

- Đồ án quy hoạch Tổng mặt bằng tỉ lệ 1/500 được thiết lập nhằm xác định một cơ cấu sử dụng đất và không gian kiến trúc cho một khách sạn đẳng cấp, với các hoạt động thương mại dịch vụ chất lượng cao, lưu trú và nghỉ dưỡng tiện ích; ưu tiên phát triển dòng sản phẩm/dịch vụ trung- cao cấp và sang trọng với tư duy sáng tạo đột phá, kết hợp với ứng dụng công nghệ và gắn với kiến trúc xanh, đảm bảo bền vững môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu.

- Việc định hướng quy hoạch đảm bảo sự phát triển phù hợp giữa quy hoạch Tổng mặt bằng, quy hoạch phân khu và quy hoạch chung toàn thành phố, giữa quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đối với các dự án đầu tư, hài hòa giữa mục tiêu phát triển và mục tiêu bảo vệ môi trường thiên nhiên, môi trường xã hội trong điều kiện đô thị hóa phát triển chung.

- Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ và Quy hoạch phân khu ven sông Hàn và bờ Đông TL 1/2000 phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 7/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng đã xác định các chức năng sử dụng đất tại khu đất Dự án Khách sạn Hữu Nghị, do vậy việc lập Quy hoạch Tổng mặt bằng Dự án là cần thiết, nhằm cụ thể hóa điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và xác định các dự án đầu tư trong khu vực.

- Ngoài ra, việc lập Quy hoạch Tổng mặt bằng Dự án Khách sạn Hữu Nghị là điều kiện tiên quyết nhằm mục đích chung tay cùng thành phố sớm đưa quỹ đất này vào sử dụng tạo nên một điểm nhấn tại khu vực góp phần vào việc mở rộng quy mô và chất lượng hạ tầng du lịch của thành phố.

1.2. MỤC TIÊU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

1.2.1. Mục tiêu

Cụ thể hóa việc 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 tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021.

- Cụ thể hóa Quy hoạch thành phố Đà Nẵng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1287/QĐ-TTg ngày 02/11/2023;

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu ven sông Hàn và bờ Đông TL 1/2000 đã được Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 7/11/2023.

- Rà soát, hoàn chỉnh dự án theo yêu cầu phát triển mới trong bối cảnh phát triển của khu vực và hoàn thiện Đà Nẵng trở thành một trong những trung tâm kinh tế xã hội trọng điểm Quốc gia, ngang tầm khu vực và quốc tế.

- Xây dựng các công cụ quản lý mang tính tổng thể về quy hoạch kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật, làm cơ sở cho công tác quản lý đầu tư xây dựng, thu hút các nguồn lực phát triển dự án.

- Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phát triển bền vững trên cơ sở quy hoạch chung, kế thừa chọn lọc quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu chức năng đã được duyệt, các dự án đã và đang thực hiện theo chủ trương của cấp thẩm quyền.

- Phát huy được các yếu tố thuận lợi, tiềm năng phát triển của khu vực, tạo được nét đặc trưng riêng.

- Đánh giá hiện trạng sử dụng đất khu vực quy hoạch.

- Xác định phạm vi ranh giới khai thác sử dụng quỹ đất.

- Tính toán xác định quy mô, tiêu chuẩn và giải pháp kỹ thuật đầu tư xây dựng, khớp nối đồng bộ hệ thống hạ kỹ thuật của khu vực.

- Làm cơ sở để thực hiện các bước xây dựng cơ bản tiếp theo.

1.2.2. Sự phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chung

- Căn cứ Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, khu vực lập quy hoạch được xác định là đất thương mại dịch vụ.

- Căn cứ Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố phê duyệt quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, khu vực lập quy hoạch thuộc ô quy hoạch với chức năng thương mại dịch vụ.

- Đề xuất các hạng mục chức năng cơ bản trong Dự án Khách sạn Hữu Nghị theo quy hoạch chi tiết như sau:

+ Đất xây dựng Khách sạn;

+ Đất giao thông, sân bãi nội bộ.

1.3. CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH

1.3.1. Cơ sở pháp lý

- Luật Tổ chức Chính phủ ngày 18/02/2025

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

- Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;
- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính Phủ về Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn;
- Quyết định số 1390/QĐ-BXD ngày 21/08/2025 về việc công bố thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ xây dựng;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2011 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các tiêu chuẩn, quy phạm về quy hoạch xây dựng.

1.3.2. Các văn bản có liên quan đến Dự án Khách sạn Hữu Nghị của các cấp có thẩm quyền

- Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;
- Quyết định số 1287/QĐ-TTg ngày 02/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch thành phố Đà Nẵng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt đề án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và Bờ đông, TL 1/2000;
- Quyết định 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND Tp Đà Nẵng. Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng.
- Các pháp lý khác có liên quan.

1.3.3. Cơ sở tài liệu, số liệu và bản đồ

- Quy hoạch thành phố Đà Nẵng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2045;
- Quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, TL 1/2.000;
- Các quy hoạch và dự án liên quan;
- Bản đồ khảo sát hiện trạng địa hình TL 1/500 khu đất lập quy hoạch;
- Các số liệu điều tra cơ bản, các dự án đầu tư, các văn bản pháp lý có liên quan.

CHƯƠNG II

ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

2.1. VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH

2.1.1. Vị trí, phạm vi ranh giới

Khu vực lập quy hoạch nằm tại Lô 3 khu A2- KH Phạm Văn Đồng, Khu đất Dịch vụ- Thương mại cao tầng ký hiệu A2 thuộc vệt khai thác quỹ đất đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải (An Hải Bắc cũ), thành phố Đà Nẵng.

Phạm vi ranh giới điều chỉnh quy hoạch được xác định bởi các điểm R1, R2, ..., R7, tứ cận tiếp giáp cụ thể như sau:

- + Phía Đông : Giáp lô đất trống thuộc khu VS4-2A-DV2
- + Phía Nam : Giáp lô đất trống thuộc khu VS4-2A-HH2
- + Phía Tây : Giáp lô đất Khách sạn Như Minh khu VS4-2A-DV2
- + Phía Bắc : Giáp đường Phạm Văn Đồng

2.1.2. Quy mô

- Tổng diện tích dự án : 777,0 m².
- Diện tích khớp nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật và tôn tạo cảnh quan: 216 m².

2.2. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN

2.2.1. Điều kiện tự nhiên

2.2.1.1. Khí hậu

- Khu đất Dự án Khách sạn Hữu Nghị nằm tại miền Trung, khí hậu với hai mùa: mùa mưa, mùa khô rõ rệt và đến muộn hơn các tỉnh phía Bắc 2 tháng. Mùa khô kéo dài trong 6 tháng gây nên tình trạng xâm thực nghiêm trọng, mức nước các dòng sông xuống thấp, nước mặn xâm nhập sâu vào các dòng sông, ảnh hưởng lớn đến vị trí lấy nước cấp cho khu vực.

- Khu vực chịu ảnh hưởng của gió mùa Đông Bắc, chế độ nhiệt ít chênh lệch giữa mùa hè và mùa Đông, ở mức khoảng 3-5°C.

a. Nhiệt độ:

- Nhiệt độ trung bình năm : 25°C
- Nhiệt độ cao nhất trung bình : 29°C
- Nhiệt độ thấp nhất trung bình : 22°C
- Nhiệt độ cao nhất tuyệt đối : 40°C

- Nhiệt độ thấp nhất tuyệt đối : 10°C

Biên độ dao động nhiệt giữa các ngày và các tháng liên tiếp trong năm khoảng 3-5°C.

b. Độ ẩm không khí:

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

c. Mưa:

- Lượng mưa trung bình năm : 2.066mm
- Lượng mưa năm lớn nhất (1964) : 3.307mm
- Lượng mưa năm nhỏ nhất (1974) : 1.400mm
- Lượng mưa ngày lớn nhất : 332mm
- Số ngày mưa trung bình năm : 144 ngày
- Số ngày mưa trung bình nhiều nhất/tháng : 22 ngày

d. Năng:

- Số giờ nắng trung bình : 2.158 giờ/năm
- Số giờ nắng trung bình nhiều nhất : 248 giờ/tháng
- Số giờ nắng trung bình ít nhất : 120 giờ/tháng

e. Bốc hơi mặt nước:

- Lượng bốc hơi trung bình : 2.107mm/năm
- Lượng bốc hơi trung bình nhiều nhất : 241mm/năm
- Lượng bốc hơi trung bình thấp nhất : 119mm/năm

f. Gió:

- Hướng gió thịnh hành mùa hè (tháng 4-9) : gió Đông
- Tốc độ gió trung bình : 3,3m/s, 14m/s
- Hướng gió thịnh hành mùa Đông (tháng 10-3) : gió Bắc, gió Tây Bắc
- Tốc độ gió mạnh nhất : 20-25m/s

Trong một số trường hợp có bão, tốc độ lên tới 40m/s.

g. Bão:

Bão thường xuất hiện ở các tháng: 9,10,11,12 và thường có bão cấp 9÷12, các trận bão thường kéo theo mưa to và kéo dài.

2.2.1.2. Địa hình

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa hình vùng duyên hải miền Trung, là miền cát khô tương đối bằng phẳng. Cao độ trung bình: +5,55m.

2.2.1.3. Địa chất thủy văn, địa chất công trình

- Nền đất xây dựng ổn định, cường độ chịu tải của nền đất tốt ($R_0=1,5\text{kg/cm}^2$), khi xây dựng cần khoan thăm dò tại chỗ để tránh xây dựng các công trình trên hang động Castor.

- Địa chất thủy văn: Mức nước ngầm sâu trung bình 1,2m, dao động theo mùa. Các tính chất lý hóa của nước ngầm không ảnh hưởng đến chất lượng công trình xây dựng.

2.3. DÂN SỐ VÀ LAO ĐỘNG

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch đã được phê duyệt quy hoạch phân khu, đã thực hiện giải tỏa, do đó hiện không có dân cư sinh sống tại đây.

- Hiện nay khu vực đa phần là đất chưa khai thác không có dân cư và lao động tại khu vực.

2.4. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ HẠ TẦNG XÃ HỘI

- Phần lớn diện tích đất hiện trạng tại khu vực dự án là đất trống chưa khai thác (100,00%).

Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT HIỆN TRẠNG			
Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất chưa sử dụng (đất trống)	777,0	100,00
TỔNG CỘNG		777,0	100,00

2.5. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG

2.5.1 Giao thông

Dự án tiếp giáp trực tiếp với tuyến đường giao thông hiện trạng là đường Phạm Văn Đồng

2.5.2 Chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước

a. Chuẩn bị kỹ thuật:

Khu vực thiết kế có diện tích đất xây dựng là nền địa hình đã được san nền.

Địa hình trong khu vực tương đối thuận lợi cho công tác xây dựng.

b. Thoát nước:

Khu đất thiết kế tiếp giáp đường Phạm Văn Đồng đã có hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh.

2.5.3 Cấp nước

Trên tuyến đường đường Phạm Văn Đồng có tuyến ống D110 HDPE hiện trạng thuộc hệ thống cấp nước thành phố Đà Nẵng.

2.5.4 Cấp điện

Hiện trạng trên vỉa hè đường Phạm Văn Đồng có đường dây 22kV đi ngầm.

2.5.5 Thông tin, liên lạc

Hiện trạng trên đường vỉa hè đường Phạm Văn Đồng đã có đường dây thông tin đi ngầm.

2.5.6 Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

Hiện trạng trên vỉa hè đường Phạm Văn Đồng hệ thống cống đi ngầm.

Dự án chưa phát sinh chất thải rắn. Chất thải rắn khu vực do các đơn vị quản lý Vệ sinh Môi trường thành phố thu gom và vận chuyển về Khu Liên hợp xử lý CTR Khánh Sơn để xử lý.

2.5.7. Môi trường

a. Môi trường không khí và tiếng ồn:

Môi trường không khí khu vực quy hoạch tương đối tốt do không có dân cư sinh sống, chỉ có một số hoạt động giao thông đi lại của người dân là không đáng kể. Khu vực quy hoạch không chịu tác động của các cơ sở sản xuất CN-TTCN.

b. Môi trường nước:

- Với vị trí sát cạnh Sông Hàn cho nên tương đối sạch sẽ.

c. Môi trường đất:

- Hiện tại, hoạt động xây dựng trong khu vực quy hoạch chưa có, vì vậy hiện tượng xói mòn, thoái hóa đất chưa xảy ra. Tuy nhiên, trong thời gian tới, khi dự án được triển khai xây dựng sẽ gây ra những tác động xấu đến môi trường đất. Do đó, cần phải có biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường đất nhằm bảo vệ môi trường đất.

2.6. NHẬN XÉT CHUNG

2.6.1. Thuận lợi

- Vị trí quy hoạch thuận lợi, nằm gần trung tâm thành phố, tại khu vực cửa sông Hàn - vịnh Đà Nẵng, tiềm năng hình thành khu đô thị mang nhiều nét đặc trưng ven sông ven vịnh.

- Kết nối giao thông thuận lợi từ trục đường chính Phạm Văn Đồng, tiếp cận và kết nối dễ dàng với các tiện ích trung tâm của thành phố và các công trình hạ tầng trọng điểm.

- Khu vực chủ yếu là đất trống, địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho việc quy hoạch cũng như đầu tư xây dựng công trình.

2.6.2. Khó khăn

- Là công trình cao tầng có quy mô đòi hỏi yêu cầu nghiên cứu kỹ lưỡng với mức đầu tư lớn cho phương án kỹ thuật.

- Khi triển khai thực hiện cần thực hiện các bước khớp nối các công trình hạ tầng kỹ thuật với các dự án quanh khu quy hoạch.

CHƯƠNG III

CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

3.1. DỰ BÁO PHÁT TRIỂN

3.1.1. Giai đoạn lập quy hoạch

- Giai đoạn quy hoạch phù hợp với Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

- Giai đoạn quy hoạch phù hợp với Quyết định số 1287/QĐ-TTg ngày 02/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch thành phố Đà Nẵng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Giai đoạn quy hoạch phù hợp với Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và Bờ đông, TL 1/2000;

- Đồ án được lập giai đoạn ngắn hạn đến 2030.

3.1.2. Tính chất chức năng

- Là khách sạn dịch vụ với đầy đủ các hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại.

- Ngoài ra, nhằm mục đích chung tay cùng thành phố sớm đưa quỹ đất này vào sử dụng tạo nên một điểm nhấn của thành phố. Phương án Quy hoạch Tổng mặt bằng (TL1/500) Dự án Khách sạn Hữu Nghị phù hợp với cảnh quan thiên nhiên, góp phần gia tăng hạ tầng du lịch và mỹ quan nhằm tăng thêm sự sinh động, lung linh cho sông Hàn, kết nối hài hòa, xuyên suốt; công trình cao tầng với khoảng cách được điều chỉnh hài hòa với tổng quan kiến trúc đô thị, đảm bảo môi trường, chất lượng dịch vụ du lịch cao của người dân, du khách cũng như sự phát triển kinh tế - xã hội của khu vực và phát triển bền vững của thành phố.

3.1.3. Dự báo quy mô phục vụ

Quy mô khách sạn: 87 phòng.

3.1.4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật trong đồ án

Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch
1	Chỉ tiêu cấp điện và chiếu sáng		
	- Phòng ngủ khách sạn	W/m ²	70
	- Dịch vụ công cộng	W/m ²	65
	- Hội trường, văn phòng	W/m ²	75
	- Kỹ thuật	W/m ²	10
2	Cấp nước		

Thuyết minh: Quy hoạch Tổng mặt bằng dự án: “Khách sạn Hữu Nghị”

Địa điểm: Lô 3 Khu A2-KH Phạm Văn Đồng, Khu đất Dịch vụ -Thương mại cao tầng ký hiệu A2 thuộc vệt khai thác quỹ đất đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải, TP. Đà Nẵng

	- Nước sinh hoạt phòng ngủ	lít/người.ngđ	250
	- Nước văn phòng	lít/người.ngđ	25
	- Công cộng, thương mại dịch vụ	lít/m2.ngđ	6
	- Nước bổ sung hồ bơi	m ³	10%V bể
	- Tưới cây rửa đường	lít/m2	3
	- Rửa sàn tầng hầm	lít/m2.ngđ	0,4
	- Thất thoát rò rỉ	m ³	12%(các thành phần trên)
3	Thoát nước thải		
	- Nước sinh hoạt phòng ngủ	lít/người.ngđ	250
	- Nước văn phòng	lít/người.ngđ	25
	- Công cộng, thương mại dịch vụ	lít/m2.ngđ	6
	- Tỷ lệ thu gom	100%	
4	Quản lý chất thải rắn		
	- Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh	kg/người.ngđ	1,0
	- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn	100%	

3.2. CÁC YÊU CẦU QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

3.2.1. Xác định các chức năng trong khu vực quy hoạch

- Căn cứ Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 và Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, TL 1/2.000;

Đề xuất hạng mục chức năng cơ bản trong Dự án Khách sạn Hữu Nghị như sau:

- + Đất xây dựng công trình dịch vụ;
- + Đường giao thông, sân bãi nội bộ;

3.2.2. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất

- Xác định mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với các khu vực.
- Xác định khoảng lùi công trình đối với các trục đường.
- Xác định vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

CHƯƠNG IV

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

4.1. QUAN ĐIỂM

- Khai thác quỹ đất hợp lý, kế thừa và phát triển khung hạ tầng phù hợp với định hướng quy hoạch chung và quy hoạch phân khu.
- Tôn trọng các vùng cảnh quan tự nhiên có giá trị, địa hình địa mạo trong khu vực, kết hợp với các khu chức năng để tạo các không gian giá trị cho tổng thể toàn khu.
- Bảo tồn phát huy các giá trị truyền thống của khu vực cũng như khu đô thị lân cận, chỉnh trang cải tạo hạ tầng kỹ thuật nâng cao chất lượng sống người dân, nâng cao chất lượng dịch vụ du lịch.
- Tạo lập các chức năng đa dạng và có sự kết nối, vận hành linh hoạt.

4.2 NỘI DUNG QUY HOẠCH

4.2.1 Nội dung quy hoạch

- Quy hoạch xây dựng mới công trình khách sạn dịch vụ.
- Khớp nối quy hoạch với các khu vực lân cận.

Bảng cơ cấu sử dụng đất

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình dịch vụ	777,0	100,00
	Tổng cộng	777,0	100,00

Bảng cân bằng sử dụng đất các hạng mục công trình

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình dịch vụ	520,6	67
2	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	256,4	33
	Tổng cộng	777,0	100,00

- Các chỉ tiêu quy hoạch:
 - + Tổng diện tích khu đất: 777,0 m²;
 - + Mật độ xây dựng công trình: 67%;
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa: 9 lần;
 - + Quy mô phòng: 87 phòng
 - + Diện tích sàn xây dựng: 10.180 m²
 - + Tầng cao công trình tối đa: 18 tầng nổi +1 tầng tum
 - +Tầng hầm: 02 tầng hầm;

Thuyết minh: Quy hoạch Tổng mặt bằng dự án: “Khách sạn Hữu Nghị”

Địa điểm: Lô 3 Khu A2-KH Phạm Văn Đồng, Khu đất Dịch vụ -Thương mại cao tầng ký hiệu A2 thuộc vệt khai thác quỹ đất đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải, TP. Đà Nẵng

+ Chiều cao công trình tối đa: 74,6 m (tính từ cote vỉa hè).

4.2.2. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội đối với dự án

• Bãi đậu xe

Chỉ tiêu bãi đậu xe được tính toán như sau

STT	Hạng mục	Tiêu chuẩn	Tổng diện tích sử dụng (m2)	Diện tích đỗ xe quy đổi 4 phòng/1 chỗ, 25m2 cho 1 chỗ đỗ xe (m2)	Số xe ô tô (4 phòng 1 chỗ đỗ xe 25m2)
A	Số chỗ, diện tích đậu xe theo yêu cầu				
1	Diện tích đỗ xe	Số chỗ đỗ xe ô tô con tối thiểu cho Khách sạn từ 3 sao trở lên là 4 phòng/ 1 chỗ		550.0	22
Tổng				550.0	22.0
B	Số chỗ, diện tích đậu xe thiết kế				
1	Hầm B1			357.2	
2	Hầm B2(đỗ xe cơ khí 2 tầng)			427.5	26
Tổng				784.7	26
Thiết kế đạt yêu cầu (B - A)				234.7	4.0

-Công trình bố trí được 26 chỗ đỗ xe cơ khí 2 tầng ở tầng hầm B2 và 347,65m2 đỗ xe ở tầng hầm B1 là đáp ứng nhu cầu đỗ xe theo QC 01/2021-BXD và QĐ 63/2023-UBND.

4.2.3. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể đối với từng tuyến đường

(Xem bản vẽ QH-02. Bản vẽ Tổng mặt bằng)

Phần công trình tương ứng chiều cao dưới 28m lùi 3 phía đường Phạm Văn Đồng.

Phần công trình tương ứng chiều cao trên 28m: Lùi 6m phía đường Phạm Văn Đồng

Hai bên và phía sau công trình: Lùi 2m

Khoảng lùi của công trình đáp ứng QC 01/2021-BXD và QĐ 63/2023-UBND.

4.2.4 Quy hoạch không gian ngầm

- Đà Nẵng đang đối mặt với hạn chế lớn do sự phát triển đô thị dàn trải, dày đặc, dẫn đến thiếu không gian cho giao thông tĩnh, bãi đậu xe. Do đó, Dự án Khách sạn Hữu Nghị định hướng phát triển không gian ngầm tại các công trình để gia tăng diện tích đậu đỗ xe phục vụ nhu cầu khu vực.

- Quy hoạch không gian ngầm tại Dự án Khách sạn Hữu Nghị : 2 tầng hầm

4.3 ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP VỚI QUY HOẠCH CHUNG, QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐƯỢC PHÊ DUYỆT

4.3.1. Đánh giá sự phù hợp với quy hoạch cấp trên

Theo Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng được phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ, khu vực lập điều chỉnh quy hoạch được xác định là đất thương mại dịch vụ cao tầng;

Theo Quy hoạch Phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông được phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng, khu vực được xác định là thương mại dịch vụ cao tầng.

Vì vậy, việc thừa đất nêu trên với mục đích đất công trình dịch vụ (xây dựng khách sạn) là phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được phê duyệt.

4.3.2. Đánh giá sự phù hợp về chỉ tiêu quy hoạch so với quy hoạch phân khu được phê duyệt:

Theo Quy hoạch phân khu ven sông Hàn và bờ Đông được phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng, khu vực lập điều chỉnh quy hoạch thuộc ô chức năng VS4-2A DV-2 được phê duyệt với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Diện tích ô đất : 1,1ha;
- Mật độ xây dựng : 40-70 %;
- Hệ số sử dụng đất : 9 lần;
- Tầng cao xây dựng : 1 - 25 tầng;
- Chiều cao tối đa : 98 m.

a) Chủ đầu tư đã phối hợp đơn vị tư vấn lập quy hoạch là Công ty TNHH MTV Tư vấn và Xây dựng A.S.P.T thực hiện việc đo đạc, khảo sát thực tế tại khu đất VS4-2A DV-2, với các số liệu cụ thể như sau:

STT	LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT (M2)	HỆ SỐ SDD	DIỆN TÍCH SÀN SỬ DỤNG (M2)
1	KHÁCH SẠN NHƯ MINH	840,9	12,8	10.763,5
2	KHÁCH SẠN HỮU NGHỊ	777,0	9,0	6.993,0
3	ĐẤT TRỐNG 1	2.700,0		
4	ĐẤT TRỐNG 2	749,9		
5	ĐẤT TRỐNG 3	651,7		
6	ĐẤT TRỐNG 4	5.654,9		
TỔNG		11.374,4	1,56	17.756,5

b) Bảng đánh giá sự phù hợp các chỉ tiêu quy hoạch được quy định tại quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông.

Thuyết minh: Quy hoạch Tổng mặt bằng dự án: “Khách sạn Hữu Nghị”

Địa điểm: Lô 3 Khu A2-KH Phạm Văn Đồng, Khu đất Dịch vụ -Thương mại cao tầng ký hiệu A2 thuộc vệt khai thác quỹ đất đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải, TP. Đà Nẵng

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Hiện trạng xây dựng (tính cho toàn ô đất)	Theo phương án thiết kế	Tác động của việc xây dựng công trình tại khu vực (tính cho toàn ô đất)	Theo quy hoạch phân khu	Đánh giá
1	Chức năng sử dụng đất			Đất thương mại, dịch vụ		Đất thương mại, dịch vụ	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng gộp	%	-	67,0	-	40-70	Phù hợp
3	Hệ số sử dụng đất gộp	Lần	-	9	1,56	9	Phù hợp
4	Tầng cao công trình	Tầng	-	19	-	1-25	Phù hợp
5	Chiều cao tối đa công trình	m	-	79	-	98	Phù hợp
6	Khoảng lùi tối thiểu	+ Cận giáp đường Phạm Văn Đồng xây dựng Lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ, và tại cao độ +28,0m so với cốt vỉa hè lùi 6,0m so với chỉ giới đường đỏ; + Hai cạnh bên và cạnh phía sau xây dựng so với cốt vỉa hè lùi 2,0 m so với ranh giới lô đất					Phù hợp-QĐ 07-2026-Sửa đổi QĐ 63
7	Số chỗ để xe ô tô	Chỗ (tương đương m ²)		(26) 784,7		(22) 550,0	Phù hợp

Kết luận: Như vậy , các chỉ tiêu xây dựng công trình Khách sạn Hữu Nghị tại thửa đất số 248, tờ bản đồ số 53, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng là phù hợp với Quy hoạch phân khu được phê duyệt.

4.3.3. Đánh giá về hạ tầng kỹ thuật tại khu vực:

a) Về cấp thoát nước:

- Hệ thống cấp nước: Hiện trạng trên tuyến đường Phạm Văn Đồng có tuyến đường ống cấp nước thủy cục D90-HDPE đáp ứng được nhu cầu cấp nước cho dự án theo nhu cầu dùng nước phát sinh so với quy hoạch phân khu. Như vậy, công suất cấp nước là đảm bảo phục vụ cho dự án.

- Hệ thống thoát nước thải của dự án sẽ được thu gom và xử lý tại chỗ đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của

khu vực, mặt khác với lượng nước thải phát sinh so với quy hoạch phân khu thì hệ thống tuyến mương trên đường vỉa hè đường Phạm Văn Đồng đáp ứng nhu cầu đầu nối cho dự án.

- Theo quy mô dự án Điều chỉnh quy hoạch thì diện tích thu nước mưa có diện tích 777 m², nên về mặt thoát nước mưa của dự án không ảnh hưởng nhiều đến hạ tầng thoát nước mưa của khu vực. Nước mưa của dự án sẽ được thu gom vào hệ thống mương, cống có khẩu độ D200 sau đó đầu nối vào tuyến mương hiện trạng.

b) Về cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Theo hồ sơ đồ án quy hoạch tổng công suất phụ tải là 1.000 KVA.
- Hiện trạng có tuyến đường điện trung thế 22KV chạy dọc vỉa hè đường Nguyễn Xuân Khoát. Nguồn điện hiện trạng cấp cho khu đất được đầu nối từ tủ điện trung thế trên vỉa hè đường Nguyễn Xuân Khoát.

- Hiện trạng xung quanh dự án đã có đầy đủ hạ tầng cung cấp năng lượng và chiếu sáng đáp ứng yêu cầu đầu nối cho dự án.

c) Về hạ tầng viễn thông thụ động

Hiện trạng có cáp viễn thông đô thị đi nối định hướng quy hoạch ngầm trên đường Phạm Văn Đồng.

Hiện trạng xung quanh dự án đã có đầy đủ hạ tầng viễn thông thụ động đủ điều kiện để phục vụ dự án.

Vậy hiện trạng hạ tầng kỹ thuật tại khu vực đáp ứng yêu cầu đầu nối cho dự án

CHƯƠNG V

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN

5.1. NGUYÊN TẮC TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

5.1.1. Về tổ chức không gian

- Hình thành Dự án Khách sạn Hữu Nghị theo hướng đô thị thông minh, hiện đại, đô thị xanh, sử dụng năng lượng tái tạo phù hợp xu hướng công nghệ 4.0, phục vụ nhu cầu dịch vụ du lịch gia tăng.

- Hình thành điểm nhấn về không gian kiến trúc và không gian cảnh quan mang tính đặc trưng cho khu vực, khai thác lợi thế vị trí đặc địa, tập trung khai thác tuyến cảnh quan ven sông, ven biển.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phải đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng, cảnh quan phù hợp định hướng Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng.

- Hòa với môi trường cảnh quan sinh thái, hạn chế các tác động tiêu cực đến môi trường tự nhiên, hạn chế tối đa các nguồn xả thải, sử dụng công trình tiết kiệm năng lượng.

- Các công trình phải đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế hiện hành và có tham khảo các tiêu chuẩn thiết kế các công trình công cộng khác của các nước tiên tiến.

5.1.3. Về cảnh quan

- Tổ chức không gian cây xanh tạo hình ảnh đặc trưng cho từng khu vực, khai thác lợi thế ven sông.

- Sử dụng các giải pháp về cây xanh cảnh quan, chiếu sáng công trình và các kiến trúc nhỏ để tạo hiệu quả thẩm mỹ cho khu vực.

5.2. MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN

Quy hoạch Tổng mặt bằng Dự án Khách sạn Hữu Nghị dựa trên các mục tiêu chính:

- Phù hợp với cảnh quan thiên nhiên, tăng diện tích cây xanh và mỹ quan tăng thêm sự sinh động, lung linh cho sông Hàn, kết nối hài hòa, xuyên suốt, diện tích không gian ven sông và ven biển

- Kiến tạo không gian khu vực đa trải nghiệm, đa chiều, đa cơ hội, hướng tới sự phát triển linh hoạt, đa dạng và bền vững trong tương lai.

5.2.1. Xác định khoảng lùi

- Trên cơ sở đánh giá hiện trạng cốt nền và kiến trúc cảnh quan, địa hình tự nhiên, tính chất và chức năng các tuyến đường chính. Việc xác định khoảng lùi công trình phải phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

5.2.2. Cảnh quan khu vực

- Xác định mật độ xây dựng và chiều cao công trình kiến trúc khu vực đảm bảo yêu cầu quy hoạch của đô thị và khu vực;

- Nội dung thiết kế và giải pháp kiến trúc cảnh quan công trình để tạo nét đặc thù của dự án.

5.2.3. Các khu vực không gian mở

- Đề xuất về chức năng cho các không gian mở trong khu vực nghiên cứu;
- Xác định không gian kiến trúc cảnh quan mở về: hình khối kiến trúc, khoảng lùi, cây xanh;

- Nghiên cứu không gian kiến trúc cảnh quan khu vực dự án.

5.2.4. Khu vực các khu chức năng

- Xác định về mật độ, tầng cao xây dựng, ngôn ngữ và hình thức kiến trúc, thể loại công trình;

- Giải pháp tổ chức cảnh quan cây xanh, tiện ích của dự án.

5.3. NHIỆM VỤ

- Nhiệm vụ 1: Đánh giá tổng quan về hiện trạng điều kiện tự nhiên, địa hình cảnh quan, và kiến trúc địa phương của khu vực.
- Nhiệm vụ 2: Xác định khung không gian chính của dự án.
- Nhiệm vụ 3: Xây dựng khung thiết kế đô thị của dự án. Trong đó nội dung chính bao gồm các không chế chính về sử dụng đất, hình thái xây dựng, mật độ xây dựng và hướng dẫn chung về thiết kế đô thị.
- Nhiệm vụ 4: Xây dựng quy định quản lý hướng dẫn quy hoạch và xây dựng về kiến trúc cảnh quan.

5.4. PHÁT TRIỂN Ý TƯỞNG QUY HOẠCH

Ý tưởng chủ đạo trong toàn bộ cấu trúc của Dự án Khách sạn Hữu Nghị là việc tạo lập một công trình cao tầng ven sông, là một điểm nhấn cảnh quan sinh động, là điểm đến thu hút và đặc trưng của khu vực.

5.5. QUY HOẠCH TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

5.5.1. Tổ chức không gian tổng thể

Không gian chủ đạo của dự án là không gian khách sạn cao tầng nằm trong vệt khách sạn cao tầng nổi ra biển. Xung quanh công trình còn có các công trình hạ tầng xã hội khác là chung cư cao tầng, dịch vụ thương mại sầm uất nên tạo thành quần thể dịch vụ du lịch đa dạng.

5.5.2. Tổ chức không gian các khu vực chức năng

a. Trục giao thông chính

- Trục giao thông chính là trục đường Phạm Văn Đồng, có mặt cắt B = 52,0m (9,0m +34,0m +9,0m).
- Từ trục đường giao thông có thể dễ dàng tiếp cận đến công trình

b. Khu đỗ xe

Được tổ chức đảm bảo thuận tiện và an toàn.

5.6. CHỈ TIÊU KIỂM SOÁT QUY HOẠCH

5.6.1 Chiều cao xây dựng công trình

- Chiều cao công trình: 74,4 m (tính từ cote vỉa hè).

5.6.2 Cao trình xây dựng công trình

- Tối đa từ 0,2m đến 1,2m.

5.6.3 Chỉ giới xây dựng công trình

- Mặt giáp đường Phạm Văn Đồng: Tương ứng với chiều cao (<28m) lùi 3m; Tương ứng với chiều cao (>28m) lùi 6m
- Mặt giáp khu đất lân cận: lùi tối thiểu 2,0m so với ranh giới khu đất.

5.6.4 Chỉ giới xây dựng công trình ngầm

- Chỉ giới xây dựng tầng hầm: lùi 0,5m so với ranh giới khu đất.

5.6.5 Hình thức kiến trúc

a. Đối với các công trình

Đảm bảo về các chỉ tiêu về khoảng lùi, mật độ xây dựng, tầng cao trung bình như đã nêu. Chọn lựa giải pháp kiến trúc cho công trình nhằm đạt được giá trị thẩm mỹ cho cảnh quan chung, cụ thể là:

- Công trình phải phù hợp với các công trình lân cận.
- Phù hợp với hình thái kết cấu không gian khu vực.
- Cũng cố đặc trưng khu vực thông qua hình thức kiến trúc, chi tiết kiến trúc đặc trưng, vật liệu địa phương như sử dụng các loại gạch đá ong, gạch đất nung, đá tự nhiên...
- Tạo mặt đứng kiến trúc phong phú về chi tiết khi chiêm ngưỡng ở các cự li khác nhau: thủ pháp mấu chốt là nhấn mạnh nhịp điệu kiến trúc theo phương đứng và tránh phô diễn những mảng tường trống
- Khuyến khích sử dụng đồng bộ một kiểu mái che, tấm che trên một tuyến phố, khu phố để nhấn mạnh đặc trưng nhân tạo của khu vực.

b. Chiếu sáng

- Chiếu sáng công trình gắn với các giải pháp thiết kế kiến trúc của công trình, góp phần tạo mỹ quan cho không gian khu vực khi về đêm. Các giải pháp chiếu sáng công trình phải đảm bảo hài hòa với tổng thể.
- Ứng dụng công nghệ hiện đại, chiếu sáng mỹ thuật, tiết kiệm năng lượng, bền vững về thời gian để tạo cảnh quan khu vực. Các giải pháp chiếu sáng mỹ thuật được quyết định riêng và gắn với sự kiện cụ thể.
- Đặc biệt cần sử dụng chiếu sáng nghệ thuật các khu vực cây xanh cảnh quan của dự án, tạo điểm nhấn cho khu quy hoạch vào ban đêm.

c. Chiếu sáng quảng cáo, biển hiệu:

- Chiếu sáng quảng cáo phải hướng tới đối tượng cụ thể, tầm nhìn cụ thể, không làm ảnh hưởng tới cảnh quan chung của khu đô thị. Kiểm soát đặc biệt việc sử dụng chiếu sáng bằng đèn lazer và đèn led.
- Các giải pháp chiếu sáng phải được phân tích, đánh giá về công năng, kỹ thuật và thẩm mỹ từ giai đoạn thiết kế đến giai đoạn khai thác sử dụng, hạn chế các tác động tiêu cực tới mỹ quan khu đô thị.

5.6.6 Biển quảng cáo, biển chỉ dẫn

Xây dựng, lắp đặt biển quảng cáo, biển banner, poster, standee, biển hiệu, biển báo theo quy định chung, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan và tạo nên hình thức riêng, thống nhất toàn khu vực.

a. Biển quảng cáo:

- Kiểm soát chặt chẽ để đảm bảo tạo mỹ quan và văn minh cho khu vực.
- Biển quảng cáo giới thiệu các công trình, khu vực chức năng được thiết kế giống nhau trên cùng 1 trục phố hoặc thống nhất chung trong toàn khu vực.
- Sử dụng kết hợp các tủ quảng cáo gắn với nhà chờ xe buýt, tủ thông tin chỉ dẫn.

- Vị trí các biển quảng cáo bố trí theo các khu vực có chiều cao 2,5-4,0m.
- Nghiêm cấm mọi hình thức quảng cáo không đúng nơi quy định. Các hoạt động quảng cáo, lắp đặt biển kiên cố hoặc tạm thời phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý khu đô thị.
- Chi tiết theo Thông tư số 04/2018/TT-BXD ngày 20/5/2018 của Bộ Xây dựng về Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời.

CHƯƠNG VII

QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

7.1. GIAO THÔNG

- Hệ thống giao thông của dự án là lối ra vào dự án, đầu nối giao thông với đường Phạm Văn Đồng, cụ thể như sau:
 - + Tổ chức đầu nối giao thông một chiều với đường Phạm Văn Đồng, trong đó bố trí một khu vực sảnh đón cho xe ô tô với bề rộng 6,00m.
 - +Bố trí 01 lối vào và 01 lối ra, giữ nguyên cao độ bó vỉa, vỉa hè, lát lại gạch bê tông tính năng cao và màu sắc như hiện trạng.
- Xây dựng hệ thống tổ chức giao thông theo quy chuẩn quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41: 2019 của bộ giao thông vận tải.

7.2. CHUẨN BỊ KỸ THUẬT

7.2.1. Cao độ nền

a. Xác định cao độ và độ dốc dọc tuyến đường:

Khu vực nghiên cứu thiết kế là khu đất hiện trạng đã san nền, tiếp giáp với tuyến đường Phạm Văn Đồng, cụ thể như sau:

- Cao độ thiết kế san nền hiện trạng: + 5.55m

7.2.2. Thoát nước mưa

b. Phương án thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước đầu nối các tuyến công hiện trạng xung quanh dự án.

c. Nguồn tiếp nhận nước mưa:

Nước mưa từ khối công trình đầu nối ra cống B800 hiện trạng trên vỉa hè đường Phạm Văn Đồng

d. Tính toán hệ thống thoát nước mưa:

Xác định lưu lượng nước mưa:

Hệ thống cống thoát nước mưa được tính theo phương pháp cường độ mưa giới hạn (TCVN 7957-2023 do Bộ Xây Dựng ban hành).

Phương trình toán học của phương pháp cường độ giới hạn được thể hiện bằng công thức sau :

$$Q = \psi \cdot q \cdot F \text{ (l/s)}$$

Trong đó:

ψ : Hệ số dòng chảy phụ thuộc vào loại bề mặt lớp phủ được lấy là trung bình cộng của các hệ số dòng chảy tương ứng cho mỗi loại lớp phủ trong khu vực. $\psi = 0.75$;

F: Diện tích lưu vực tính toán (ha);

q: Cường độ mưa tính toán (l/s.ha) xác định theo công thức:

$$q = A(1+C \lg P)/(t+b) \times K$$

P : Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm), $P=5$;

t: thời gian dòng chảy mưa (phút), chọn $t = 10$ phút;

K: Hằng số biến đổi khí hậu, $K \geq 1$

Các tham số A, C, b, n xác định theo điều kiện mưa của huyện khu vực, Chọn theo phụ lục B - TCVN 7957-2023.

Tính toán và kiểm tra thủy lực cho các tuyến cống với các thông số:

- Đường kính cống D;
- Độ dốc thủy lực i;
- Vận tốc v;
- Độ đầy nước trong cống h/D.

7.3. CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG

7.3.1 Tổng công suất điện

Thuyết minh: Quy hoạch Tổng mặt bằng dự án: “Khách sạn Hữu Nghị”

Địa điểm: Lô 3 Khu A2-KH Phạm Văn Đồng, Khu đất Dịch vụ -Thương mại cao tầng ký hiệu A2 thuộc vệt khai thác quỹ đất đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải, TP. Đà Nẵng

Bảng tổng hợp nhu cầu dùng điện

BẢNG LIỆT KÊ CÔNG SUẤT THIẾT BỊ DÙNG ĐIỆN										
STT	Tên thiết bị	ĐVT	Số lượng	Công suất đơn vị (kW)	Hệ số đồng thời	Hệ số sử dụng	Tổng công suất (kW)	Thời gian sử dụng (giờ/ngày)	Điện năng sử dụng bình quân ngày (kWh)	Điện năng sử dụng bình quân tháng (kWh)
A	B	C	1	2	3	4	5=1x2x3	6	7=5x6	8=7x1
1	Tủ điện Tầng Hầm B2	kW	1	9.40	0.90	0.9	7.61	24	146.2	3,216.2
2	Tủ điện Tầng Hầm B1	kW	1	13.40	0.90	0.9	10.85	24	208.4	4,584.7
3	Tủ điện Tầng 1	kW	1	30.37	0.80	0.9	21.87	12	209.9	4,618.2
4	Tủ điện Tầng lửng	kW	1	15.27	0.80	0.9	10.99	12	105.5	2,322.0
5	Tủ điện Tầng 2	kW	1	82.75	0.90	0.8	59.58	24	1,143.9	25,165.4
6	Tủ điện Tầng 3	kW	1	53.89	0.80	0.8	34.49	24	662.2	14,568.4
7	Tủ điện Tầng 4-9	kW	6	14.14	0.80	0.8	54.31	12	521.3	11,469.7
8	Tủ điện Tầng 10-14	kW	5	13.15	0.80	0.8	42.09	12	404.0	8,889.0
9	Tủ điện Tầng 15-16	kW	2	11.64	0.80	0.8	14.90	24	286.1	6,293.4
10	Tủ điện Tầng 17	kW	1	35.86	0.80	0.8	22.95	12	220.3	4,847.1
11	Tủ điện Tầng 18	kW	1	25.86	0.80	0.8	16.55	12	158.9	3,495.4
12	Tủ điện điện nhẹ	kW	1	10.00	1.00	0.8	8.00	24	153.6	3,379.2
13	Tủ điện chiếu sáng facade	kW	1	15.00	1.00	0.8	12.00	24	230.4	5,068.8
14	Tủ điện xử lý nước thải	kW	1	20.00	1.00	0.8	16.00	12	153.6	3,379.2
15	Tủ điện thang nâng ô tô	kW	1	20.00	1.00	0.8	16.00	12	153.6	3,379.2
16	Tủ điện phòng quản lý giám sát	kW	1	9.40	1.00	0.8	7.52	24	144.4	3,176.4
17	Tủ điện dàn nóng điều hòa VRV	kW	1	320.00	0.70	0.8	179.20	24	3,440.6	75,694.1
18	Tủ điện bơm nước hồ pít T.Hầm B2	kW	1	4.40	1.00	0.8	3.52	12	33.8	743.4
19	Tủ điện bơm tăng áp	kW	1	8.80	1.00	0.8	7.04	24	135.2	2,973.7
20	Tủ điện bơm cấp nước sinh hoạt	kW	1	42.20	1.00	0.8	33.76	12	324.1	7,130.1
21	Tủ điện heatpump	kW	1	72.60	1.00	0.8	58.08	12	557.6	12,266.5
22	Tủ điện thang máy PCCC	kW	1	20.10	1.00	0.9	18.09	24	347.3	7,641.2
23	Tủ điện thang máy	kW	1	60.20	1.00	0.9	54.18	12	520.1	11,442.8
24	Tủ điện thang máy	kW	1	11.20	1.00	0.9	10.08	12	96.8	2,128.9
25	Tủ điện thang máy	kW	1	7.00	1.00	0.9	6.30	12	60.5	1,330.6
26	Tủ điện quạt cấp khí tươi T.B1,B2,B3	kW	1	21.50	1.00	0.9	19.35	24	371.5	8,173.4
27	TĐ q.hút khí thải, khói xe T.B1,B2,B3	kW	1	15.00	1.00	0.8	12.00	24	230.4	5,068.8
28	Dự phòng phát triển (10%)	kW	1	96.31	0.80	1	77.05	24	1,479.4	32,546.1
	Tổng công suất						834		12,500	274,992

Tổng công suất khu vực lập quy hoạch: **1000 KVA**

7.3.2 Nguồn điện

Nguồn điện cung cấp cho khu vực thiết kế được đấu nối vào các xuất tuyến 22kV hiện có trên đường Phạm Văn Đồng.

7.3.3 Mạng lưới cấp điện

a. Đường dây 22kV:

- *Mô tả tuyến:* Từ tuyến trung thế do Điện Lực cấp nguồn đến đấu nối vào tủ RMU trung thế lắp mới, cáp trung thế đấu nối vào cáp nguồn cho các máy biến áp lắp đặt mới.

- Toàn bộ hệ thống (trung, hạ thế) phần quy hoạch mới sẽ đi ngầm trong hào kỹ thuật theo đúng quy chuẩn.

- Trong công trình chỉ mô tả tuyến trung thế, phần khối lượng sẽ tính trực tiếp vào đường dây trung thế lắp mới.

b. Trạm biến áp phụ tải:

+ Xây dựng mới trạm biến áp 22/0,4kV 1000 kVA cấp điện cho dự án.

7.4. HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG

7.4.1. Tiêu chuẩn thiết kế

- TCVN 8692-2011 mạng viễn thông.

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2016/BXD.

7.4.2. Mục tiêu quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

Đầu tư xây dựng hệ thống thông tin liên lạc nhằm đáp ứng các nhu cầu về hoạt động và trao đổi số liệu, thông tin lớn trong hoạt động điều hành, đảm bảo tính an ninh, ổn định, bảo mật tốt đối với các dịch vụ và dữ liệu quan trọng chạy trong mạng. Hệ thống phải có tính dự phòng, đáp ứng được khi có sự cố về truyền thông và thiết bị xảy ra.

Có khả năng quản lý và theo dõi để đảm bảo chắc chắn sự hoạt động tin cậy và tính sẵn sàng của hệ thống. Dễ dàng trong việc quản lý và mở rộng trong tương lai.

7.4.3. Giải pháp quy hoạch

Căn cứ tính chất và định hướng phát triển của khu vực thiết kế, các chỉ tiêu thiết kế cho cụ thể từng loại công trình được lấy như sau:

- Ngầm hóa hoàn toàn các tuyến cáp viễn thông xây dựng mới trên địa bàn dự án.

- Toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc phần quy hoạch mới sẽ đi ngầm trong hào kỹ thuật.

- Quy hoạch hệ thống công bề ngầm hợp lý, đủ tiêu chuẩn, chất lượng và đồng bộ với việc xây dựng hệ thống giao thông.

- Quy hoạch hệ thống công, bề đảm bảo cho tất cả các doanh nghiệp viễn thông trên địa bàn sử dụng hệ thống công bề này để đầu tư triển khai ngầm hóa mạng cáp viễn thông của mình cung cấp các dịch vụ cho khách hàng.

7.5. CẤP NƯỚC

7.5.1. Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước

a. Tiêu chuẩn dùng nước:

Áp dụng tiêu chuẩn TCXDVN 13606:2023 và đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

Tiêu chuẩn cấp nước cho khu vực đề xuất như sau:

- Nước sinh hoạt phòng ngủ: 250 l/người.ngày;
- Văn phòng: 25 l/người.ngày;
- Nước TMDV: 6 lít/m² sàn;
- Nước bổ sung hồ bơi: 10%V bể;
- Nước rửa sàn tầng hầm: 0,4 l/m²;
- Nước tưới cây: 3 l/m²;
- Nước thất thoát, rò rỉ: 12% các lượng nước trên;
- Nước chữa cháy ngoài nhà: tuân theo QCVN 06:2022-Sửa đổi 2023-

BXD

b. Nhu cầu dùng nước:

Bảng xác định nhu cầu dùng nước

STT	Thành phần dùng nước	Quy mô	Đơn vị	Tiêu chuẩn cấp nước	Đơn vị	Nhu cầu dùng nước (m ³ /ngày)
1	Nước sinh hoạt	200	người	250	l/người.ngày	50,0
2	Nước TM dịch vụ	1.136	m ²	6	l/m ²	6,82
3	Nước tưới cây	260,2	m ²	3.0	l/m ²	0,78
4	Nước rửa sàn tầng hầm	1.430	m ²	0.4	l/m ²	0,57
5	Nước bổ sung hồ bơi	150	m ³	10%	V hồ bơi	15,0
6	Văn phòng	50	người	25	l/người.ngày	0,75
7	Nước thất thoát, rò rỉ			12%	các lượng nước trên	8,87
	Q _{ngày.tb} (m ³ /ngày)					82,79
	Q _{ngày max}			1.2		99,35

	(m ³ /ngày)					
7	Nước chữa cháy	1	đám cháy trong 3h			522

Tổng lưu lượng cấp nước sinh hoạt theo ngày lớn nhất của dự án làm tròn là 100 m³/ngày.

7.5.2. Nguồn cấp nước

Quy hoạch cấp nước sử dụng nguồn nước sạch từ hệ thống cấp nước thành phố Đà Nẵng; đầu nối từ tuyến ống hiện trạng D110 HDPE trên tuyến đường Phạm Văn Đồng.

7.5.3. Giải pháp cấp nước và mạng lưới đường ống

- Nước sạch từ ống cấp nước D110 HDPE trên tuyến đường Phạm Văn Đồng thuộc hệ thống cấp nước thành phố Đà Nẵng, dẫn qua đồng hồ đo lưu lượng tổng cấp đến bể nước ngầm của công trình.

- Áp lực: bố trí bể nước ngầm và trạm bơm tăng áp cục bộ (bên trong khối công trình).

- Tại vị trí mở lối ra vào, hạ tuyến ống D110 HDPE hiện trạng trên vỉa hè và thay thế bằng tuyến ống gang D100 DI nhằm đảm bảo an toàn cấp nước.

7.5.4. Cấp nước chữa cháy

- Lưu lượng nước cho chữa cháy ngoài nhà là 35l/s, thời gian chữa cháy là 3 giờ (theo mục 5.1.2.2, bảng 8 QCVN 06:2022).

7.5.5. Phân tích thủy lực

- Phân tích thủy lực mạng lưới đường ống cấp nước được thực hiện trên phần mềm Epanet 2.0 có tính chính xác cao.

- Lưu lượng tính toán theo giờ dùng nước lớn nhất cho trường hợp không có cháy và kiểm tra khi có cháy xảy ra.

- Đảm bảo áp lực tự do nhỏ nhất trong mạng lưới cấp nước sinh hoạt của khu dân cư, tại điểm lấy nước vào nhà, tính từ mặt đất không được nhỏ hơn 10 m.

7.5.5. Khối lượng hạng mục cấp nước

Bảng thống kê vật tư chính của mạng lưới cấp nước

Stt	Loại vật liệu	Đơn vị	Số lượng
01	Ống cấp nước ϕ 100	Mét	10
02	Ống cấp nước ϕ 80	Mét	10

7.6. THOÁT NƯỚC THẢI

7.6.1. Lưu lượng nước thải

- Đảm bảo thu gom hết các loại nước thải của đô thị (nước thải sinh hoạt, kinh doanh, dịch vụ...).

- Tính theo 100% lượng nước cấp cho sinh hoạt.

Bảng xác định lưu lượng nước thải

STT	Thành phần dùng nước	Quy mô	Đơn vị	Tiêu chuẩn cấp nước	Đơn vị	Nhu cầu dùng nước (m ³ /ngày)	Lưu lượng nước thải (m ³ /ngày)
1	Nước sinh hoạt	200	người	250	l/người.ngày	50,0	50,0
2	Nước TM dịch vụ	1.136	m ²	6	l/m ²	6,82	6,82
3	Nước tưới cây	260,2	m ²	3.0	l/m ²	0,78	
4	Nước rửa sàn tầng hầm	1.430	m ²	0.4	l/m ²	0,57	
5	Nước bổ sung hồ bơi	150	m ³	10%	V hồ bơi	15,0	
6	Văn phòng	50	người	25	l/người.ngày	0,75	0,75
7	Nước thất thoát, rò rỉ			12%	các lượng nước trên	8,87	
	Q _{ngày.tb} (m ³ /ngày)					82,79	57,57
	Q _{ngày.max} (m ³ /ngày)			1.2		99,35	69,1

Lưu lượng nước thải tổng 69,1 m³/ng.đ

7.6.2. Hệ thống thu gom nước thải

- Toàn bộ nước thải dự án được xử lý sơ bộ qua bể XLNT với công suất 70 m³/ng.đ

- Nguồn tiếp nhận : Nước thải sinh hoạt của công trình xử lý sơ bộ theo yêu cầu của thành phố trước khi đầu nối vào hệ thống cống chung trên vỉa hè đường Phạm Văn Đồng; Thiết kế một hố ga đầu nối mới có lắp đặt hệ thống đo lưu lượng và chất lượng nước thải, sau đó nước thải mới thoát ra hệ thống thoát nước thải hiện trạng thành phố.

7.7. QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN

7.7.1. Khối lượng thu gom chất thải rắn

Bảng xác định Khối lượng CTR phát sinh trong ngày

STT	Thành phần	Quy mô	Đơn vị	Lượng CTR phát sinh		Tỷ lệ thu gom	Khối lượng CTR (tấn/ngày)
1	Chất thải rắn sinh hoạt	250	người	1.0	kg/người	100%	0,25
2	Thương mại dịch vụ					40% sinh	0,1

STT	Thành phần	Quy mô	Đơn vị	Lượng CTR phát sinh		Tỷ lệ thu gom	Khối lượng CTR (tấn/ngày)
						hoạt	
3	Tổng cộng						0,35

Tổng lượng rác thải sinh hoạt thu gom khoảng 0,35 tấn/ngày.

7.7.2. Thu gom và xử lý chất thải rắn

- CTR được nhân viên buồng phòng thu gom đồng thời phân loại, và chuyển giao CTR cho cơ sở thu gom; thời gian, địa điểm và cách thức chuyển giao sẽ do cơ sở thu gom phối hợp với chính quyền địa phương xác định và phổ biến rộng rãi.

- Ban quản lý khách sạn, phải bố trí thiết bị, công trình lưu giữ rác thải sinh hoạt phù hợp với các loại chất thải; tổ chức thu gom rác thải sinh hoạt từ công trình và chuyển giao cho cơ sở thu gom, vận chuyển chất thải rắn sinh hoạt.

- Cơ sở thu gom rác thải sinh hoạt phải sử dụng thiết bị, phương tiện được thiết kế phù hợp đối với từng loại rác thải sinh hoạt đã được phân loại, đáp ứng yêu cầu kỹ thuật về bảo vệ môi trường theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Trên các tuyến đường phố chính, các công viên, quảng trường, và các khu vực công cộng khác phải bố trí các thiết bị lưu chứa rác phù hợp, và cần sự giám sát chặt chẽ của quản lý khu vực.

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom theo tuyến để vận chuyển tới trạm trung chuyển rác Sơn Trà, ngoài ra bố trí thêm điểm tập kết CTR tại trạm xử lý nước thải để đảm bảo khoảng cách ly về môi trường.

- Toàn bộ CTR được vận chuyển đến Khu Liên hợp xử lý CTR Khánh Sơn để xử lý theo quy định môi trường.

CHƯƠNG VIII

ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

8.1. CÁC GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN DỰ ÁN

a. Giảm thiểu tác động đến môi trường không khí:

Trong quá trình thực hiện các giai đoạn của dự án cần kiểm soát tốt các nguồn phát thải gây tác động xấu đến môi trường không khí.

b. Giảm thiểu tác động đến môi trường nước:

- Giảm thiểu tác động của nước thải sinh hoạt và nước thải khác:

+ Cần đầu tư xây dựng các nhà vệ sinh công cộng tại các khu vực thường xuyên tập trung đông người và hợp đồng với Công ty Cổ phần Môi trường đô thị Đà Nẵng định kỳ thu gom vận chuyển đi xử lý chôn lấp đúng quy định.

+ Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom và xử lý nước thải cho các khu vực công trình đã được xây dựng hoàn thiện.

- Giảm thiểu tác động do nước mưa chảy tràn:

+ Nước mưa chảy tràn được thu gom vào hệ thống thu gom riêng, xử lý qua song chắn rác, hố ga lắng cặn trước khi thoát vào hệ thống chung.

+ Xây dựng đồng bộ hệ thống thoát nước cho những khu vực dự án đã hoàn thiện. Các tuyến thoát nước đảm bảo tiêu thoát triệt để, không gây úng ngập và ảnh hưởng đến khả năng thoát nước của các khu vực bên ngoài.

+ Thường xuyên kiểm tra, nạo vét, khơi thông hệ thống cống rãnh trong khu vực.

c. Giảm thiểu tác động đến môi trường đất:

- Chất thải rắn:

+ Quy định vị trí tập kết rác thải trong khu vực đất dự án, không được xả bừa bãi ra các khu vực xung quanh. Mỗi giai đoạn thực hiện dự án sẽ bố trí điểm tập kết khác nhau phù hợp với tổng thể chung.

+ Bố trí các thùng rác 2 ngăn có nắp đậy kín tại khu vực dân cư, khu vực công cộng, khu vực gần các công trường xây dựng để thu gom và phân loại rác trước khi được đưa đến các khu vực xử lý theo quy định.

d. Giảm thiểu tác động đến môi trường xã hội:

- Việc tập trung ngày càng đông số người tham gia vào các hoạt động tại khu vực sẽ phát sinh các vấn đề về trật tự, an ninh khu vực. Do đó các phòng ban quản lý cần phối hợp với các cấp chính quyền và an ninh địa phương trong việc bảo đảm an ninh trật tự xã hội.

- Lập các nội quy về trật tự, vệ sinh và bảo vệ môi trường trong tập thể, nâng cao ý thức bảo vệ môi trường sống.

8.2. GIAI ĐOẠN THI CÔNG XÂY DỰNG

a. Giảm thiểu tác động đến môi trường không khí:

Trong quá trình xây dựng các công trình phải thực hiện đầy đủ các quy định về an toàn lao động và vệ sinh môi trường. Các biện pháp sau đây sẽ được thực hiện để hạn chế các tác động có hại tới môi trường xung quanh:

- Ở mỗi giai đoạn thi công, tiến hành lập hàng rào tôn che chắn xung quanh khu vực cao 2m để ngăn cách khu vực đang thi công với bên ngoài. Hàng rào bằng tôn có kết cấu chắc chắn, đảm bảo mỹ quan. Hàng rào che chắn được duy trì trong suốt quá trình thi công, nếu trong quá trình thi công tiếp theo có hư hỏng phải sửa chữa, phục hồi kịp thời.

- Bố trí hợp lý đường vận chuyển và đi lại. Thiết kế chiếu sáng cho những nơi cần làm việc ban đêm và bảo vệ công trình. Che chắn những khu vực phát sinh bụi và dùng xe tưới nước để tưới đường giao thông trong mùa khô. Các phương tiện vận chuyển đều có bạt phủ kín.

- Lập kế hoạch xây dựng và nhân lực chính xác để tránh chồng chéo giữa các quy trình thực hiện, áp dụng phương pháp xây dựng hiện đại, các hoạt động cơ giới hoá và tối ưu hoá quy trình xây dựng.

- Các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu được bố trí vào những thời điểm thích hợp, tránh trùng một số lượng lớn vào một thời điểm, có thể gây ùn tắc.

- Sử dụng các thiết bị, máy móc và phương tiện vận chuyển đã được các cơ quan chức năng kiểm định và cho phép lưu hành. Không chuyên chở hàng hoá vượt trọng tải danh định.

- Kiểm tra mức ồn, rung trong quá trình thi công xây dựng, từ đó đặt ra lịch thi công phù hợp.

- Không sử dụng cùng một lúc trên công trường nhiều máy móc, thiết bị thi công có gây độ ồn lớn vào cùng một thời điểm để tránh tác động của cộng hưởng tiếng ồn.

- Thường xuyên kiểm tra, định kỳ bảo dưỡng các máy móc, thiết bị thi công, phương tiện vận chuyển nhằm đảm bảo yêu cầu kỹ thuật khi đi vào vận hành.

b. Giảm thiểu tác động đến môi trường nước:

- Giảm thiểu tác động của nước thải sinh hoạt và nước thải xây dựng:

+ Bố trí nhà vệ sinh lưu động phục vụ công nhân thi công và hợp đồng với đơn vị có chức năng định kỳ thu gom vận chuyển đi xử lý chôn lấp đúng quy định. Sau khi thi công xong khu vực này sẽ di chuyển đến vị trí khu vực thi công khác.

+ Giảm thiểu lượng nước thải bằng việc tăng cường tuyển dụng lao động tại địa phương. Tổ chức hợp lý nhân lực trong các giai đoạn thi công xây dựng.

+ Thực hiện trộn vật liệu xây dựng trong máy móc, dụng cụ kín đáy, hạn chế rơi vãi ra môi trường xung quanh. Hạn chế súc rửa thiết bị tại công trường.

+ Đặt bồn chứa nước 200 lít để nhúng rửa dụng cụ thi công sau giờ làm việc, lượng nước này được tái sử dụng để trộn vữa hồ.

- Giảm thiểu tác động do nước mưa chảy tràn:

+ Tăng cường vệ sinh công trường, che phủ các bãi vật liệu. Bố trí các bãi chứa nguyên vật liệu tại vị trí an toàn, tránh hiện tượng tràn đổ dầu, hóa chất phục vụ thi công cũng như có biện pháp ứng cứu kịp thời khi xảy ra sự cố, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến hệ thống thoát nước khu vực.

+ Nước mưa từ khu trộn vật liệu được dẫn vào hệ thống thu gom riêng, xử lý qua song chắn rác, hố ga lắng cặn trước khi thoát vào hệ thống chung.

+ Xây dựng hệ thống thoát nước thi công và vạch tuyến phân vùng thoát nước mưa. Các tuyến thoát nước đảm bảo tiêu thoát triệt để, không gây úng ngập trong suốt quá trình xây dựng và không gây ảnh hưởng đến khả năng thoát nước thải của các khu vực bên ngoài khu công nghiệp.

+ Thường xuyên kiểm tra, nạo vét, khơi thông không để phế thải xây dựng xâm nhập vào đường thoát nước gây tắc nghẽn.

+ Đẩy nhanh tiến độ thi công các đường ống kỹ thuật vào mùa khô.

c. Giảm thiểu tác động đến môi trường đất:

- Chất thải rắn:

+ Quy định vị trí tập kết rác thải trong khu vực đất dự án, không được xả bừa bãi ra các khu vực xung quanh. Mỗi giai đoạn thực hiện dự án sẽ bố trí điểm tập kết khác nhau phù hợp vị trí thi công.

+ Bố trí các thùng rác 240 lít màu xanh có nắp đậy kín tại khu vực công trường để chứa rác thải sinh hoạt công nhân và thùng màu vàng để chứa các chất thải nguy hại. Sau khi thi công xong khu vực này sẽ di chuyển các thùng rác này qua điểm tập kết của khu vực khác.

+ Các chất thải rắn có thể tái chế hoặc tái sử dụng như bao xi măng, chai lọ, gỗ vụn, sắt vụn,... cần thu gom, phân loại và tập trung tại nơi quy định và bán cho người thu mua.

+ Giá hạ, xà bần: thu gom, phân loại và bố trí tại vị trí tập kết rác xây dựng của dự án. Sau mỗi giai đoạn thực hiện của dự án thì dọn dẹp và vận chuyển chất thải rắn xây dựng để xử lý, tránh tình trạng ứ đọng, phát sinh ô nhiễm.

+ Hợp đồng với đơn vị có chức năng đến thu gom và xử lý đúng quy định.

Ngoài ra, một số biện pháp khác cũng sẽ được áp dụng để giảm thiểu tối đa việc gây ô nhiễm môi trường và xói lở đất do quá trình thi công xây dựng dự án như:

+ Sử dụng tối đa lượng đất hữu cơ được bóc tại diện tích đường giao thông để sử dụng và đắp ta luy đường, hạn chế sạt lở.

+ Cát san nền và các vật liệu xây dựng tại các khu vực đảm bảo an toàn về mặt môi trường.

+ Tại các tuyến đường vận chuyển vật liệu và khu vực thi công cần có các biện pháp đắp bờ bao bằng đất hoặc bằng các bao cát, trồng cỏ để che phủ, bố trí hệ thống tiêu thoát nước và đẩy nhanh tiến độ thi công dự án nhằm hạn chế tình trạng xói mòn, lún sụt.

d. Giảm thiểu tác động đến môi trường xã hội:

Trong giai đoạn xây dựng, một số lượng lớn công nhân chuyển tới khu vực dự án làm việc, điều này sẽ làm xáo trộn không nhỏ đến cuộc sống của dân cư khu vực. Ban quản lý dự án cần có những quy định nghiêm cấm tệ nạn xã hội tại các khu vực lán trại của công nhân.

- Tuyển dụng công nhân có điều kiện tự lo chỗ ở để giảm bớt nhu cầu lán trại tạm ngoài công trường.

- Hợp lý hóa trong quá trình thi công nhằm giảm mật độ người trên công trường.

- Sử dụng tối đa lực lượng lao động tại địa phương.

- Thuê nhà trọ cho những công nhân không có điều kiện lo được chỗ ở tại khu vực hoặc dựng các lán trại tạm thời ngoài công trường cùng với hệ thống cấp thoát nước và vệ sinh để giữ gìn vệ sinh môi trường sống.

- Lập các nội quy về trật tự, vệ sinh và bảo vệ môi trường trong tập thể công nhân và lán trại, trong đó có chế độ thưởng phạt. Giáo dục cho công nhân có ý thức bảo vệ môi trường sống.

- Huấn luyện cho công nhân các quy định về bảo vệ môi trường.

- Thu gom rác thải, nước thải sinh hoạt và đổ bỏ vào nơi quy định. Có thùng đựng rác riêng cho mỗi lán trại và hợp đồng với tổ vệ sinh môi trường thị trấn.

- Cung cấp các nhà vệ sinh lưu động tạm thời tại các vị trí thích hợp.

- Phối hợp với các cấp chính quyền và an ninh địa phương trong việc bảo đảm an ninh trật tự.

- Lập các nội quy về trật tự, vệ sinh và bảo vệ môi trường trong tập thể công nhân và lán trại, trong đó có chế độ thưởng phạt. Giáo dục cho công nhân có ý thức bảo vệ môi trường sống.

8.3. GIAI ĐOẠN VẬN HÀNH

a. Giảm thiểu tác động đến môi trường không khí:

- Xây dựng hệ thống đường giao thông, nhất là giao thông nội bộ để đạt đầy đủ các tiêu chuẩn về giao thông xanh, thông minh.

- Trồng các hành lang cây xanh với nhiều dải cây xanh nhằm giảm ô nhiễm không khí, tiếng ồn dọc các trục giao thông chính.

- Tăng cường mật độ cây xanh ở những nơi còn đất trống để đạt diện tích cây xanh lớn nhất trong khu vực lập quy hoạch nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu: Tổ chức không gian cây xanh và các không gian mở, không gian cây xanh đường phố, khu thể thao, khu thương mại dịch vụ, các vườn hoa nhỏ, công viên,...

- Tại các trục đường giao thông chính, nền đường nên thường xuyên được quét dọn và phun nước chống bụi.

- Bố trí bãi đỗ xe hợp lý.

b. Giảm thiểu tác động đến môi trường nước:

- Xây dựng hệ thống thoát nước riêng cho nước thải sinh hoạt và nước mưa chảy tràn, nước bẩn được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

- Hệ thống cấp, thoát nước được thiết kế dựa trên các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành đảm bảo các yêu cầu về chất lượng kỹ thuật hạ tầng.

- Quản lý nước thải theo hướng tập trung, xây dựng các trạm xử lý nước thải tập trung bằng công nghệ hiện đại, có khả năng hợp khối công trình, tiết kiệm diện tích xây dựng.

- Tăng cường công tác nạo vét thường xuyên hệ thống cống ngầm kênh mương thoát nước.

- Xây dựng các tuyến cống bao, tách nước thải, gom về các trạm xử lý cho các khu làng xóm hiện có.

c. Giảm thiểu tác động đến môi trường đất – chất thải rắn:

Việc thu gom, quản lý và vận chuyển rác thải trong khu vực sẽ do Công ty CP Môi trường đô thị Đà Nẵng hoặc một công ty đủ chức năng chịu trách nhiệm thực hiện các biện pháp như:

- Bố trí các thùng rác phân loại (vô cơ, hữu cơ), có nắp đậy kín trên các trục đường, các khu vực công cộng. Quy định và nhắc nhở du khách và người dân tham gia các hoạt động trong khu vực dự án bỏ rác đúng nơi quy định, tránh phóng uế, vứt rác bừa bãi.

- Bố trí xe rác thu gom rác hàng ngày tại các thùng rác trên đường, và xử lý đúng quy định.

- Bố trí nhân viên vệ sinh hàng ngày quét dọn, thu gom rác trên các nền đường, sân bãi khu vực công cộng,...

- Phân loại rác thải tại mỗi khu, và hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý đúng quy định.

d. Giảm thiểu tác động đến môi trường xã hội:

- Việc tập trung số đông người dân và du khách, sẽ phát sinh các vấn đề về trật tự, an ninh khu vực. Do đó các phòng ban quản lý cần phối hợp với các cấp chính quyền và an ninh địa phương trong việc bảo đảm an ninh trật tự xã hội.

- Lập các nội quy về trật tự, vệ sinh và bảo vệ môi trường trong tập thể, nâng cao ý thức bảo vệ môi trường sống.

8.4. BIỆN PHÁP PHÒNG NGỪA, ỨNG PHÓ RỦI RO

a. Biện pháp an toàn lao động:

- + Bố trí biển báo hiệu cho xe ra vào công trường;

- + Có cán bộ giám sát và quản lý công tác an toàn lao động tại công trường;

- + Bố trí đầy đủ các thiết bị bảo hộ, an toàn lao động.

b. Biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố cháy nổ:

- + Trang bị các thiết bị phòng ngừa và ứng phó sự cố cháy nổ;

- + Thiết kế và xây dựng hệ thống chữa cháy ngoài nhà đảm bảo các tiêu chuẩn hiện hành;

- + Tuyên truyền, nhắc nhở đề phòng cháy nổ, nhất là vào mùa khô.

CHƯƠNG IX

DỰ KIẾN SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

(có Phụ lục kèm theo)

CHƯƠNG X

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

10.1. KẾT LUẬN

Đồ án Quy hoạch Tổng mặt bằng TL 1/500 Dự án Khách sạn Hữu Nghị đã đáp ứng được những yêu cầu, nhu cầu cần thiết và nhiệm vụ đặt ra.

Đồ án đã đưa ra các giải pháp cụ thể về tổ chức không gian hợp lý, bố cục phân khu chức năng thuận lợi, sử dụng đất tiết kiệm và thân thiện với môi trường, phù hợp với tính chất khu vực. Các giải pháp về giao thông, san nền, cấp nước, cấp điện và các công trình hạ tầng kỹ thuật là tối ưu và hoàn toàn phù hợp với khu vực quy hoạch.

Việc đầu tư xây dựng Dự án Khách sạn Hữu Nghị, tại Lô 3 khu A2- KH Phạm Văn Đồng, Khu đất Dịch vụ- Thương mại cao tầng ký hiệu A2 thuộc vệt khai thác quỹ đất đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải (An Hải Bắc cũ), thành phố Đà Nẵng là một việc làm hết sức cần thiết, có các điều kiện cơ sở hạ tầng đồng bộ.

10.2. KIẾN NGHỊ

Kính trình UBND Phường An Hải xem xét, chấp thuận hồ sơ Quy hoạch Tổng mặt bằng TL 1/500 Khách sạn Hữu Nghị để có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.