



THUYẾT MINH TÓM TẮT

ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000)
KHU NGHỈ DƯỠNG NAM HỘI AN

2025

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỘC LẬP – TỰ DO – HẠNH PHÚC

**THUYẾT MINH TÓM TẮT
ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2000)
KHU NGHỈ DƯỠNG NAM HỘI AN TẠI HUYỆN DUY XUYỀN
VÀ HUYỆN THẮNG BÌNH ((XÃ DUY NGHĨA VÀ XÃ THẮNG AN(MỚI))
ĐỊA ĐIỂM: XÃ DUY NGHĨA, XÃ THẮNG AN, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**Cơ quan phê duyệt
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**Cơ quan thẩm định
SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**Chủ đầu tư - Cơ quan tổ chức lập quy hoạch
CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN NAM HỘI AN**

**Đơn vị tư vấn
CÔNG TY CỔ PHẦN A79**

MỤC LỤC

CHƯƠNG I. TỔNG QUAN	6
I.1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch phân khu	6
I.2. Các cơ sở thiết kế quy hoạch	8
I.3. Phạm vi và đặc điểm khu vực lập quy hoạch	11
I.4. Hiện trạng khu đất lập quy hoạch	12
<i>Sơ đồ vị trí các di tích lịch sử bảo tồn trong phạm vi Dự án</i>	15
CHƯƠNG II. XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH	22
II.1. Tính chất, mục tiêu	22
II.2. Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung đô thị Duy Hải – Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045 và quy định quản lý theo quy hoạch chung đã ban hành đối với Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An:	23
CHƯƠNG III. CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT	23
III.1. Quy mô dân số	23
III.2. Chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật	23
CHƯƠNG IV. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN	25
IV.1. Tầm nhìn	25
IV.2. Chiến lược phát triển	25
IV.3. Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	26
IV.4. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	26
IV.5. Quy định về sử dụng đất đối với từng khu vực chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu di tích	28
IV.6. Vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở	40
IV.7. Vị trí, quy mô các công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị	40
IV.8. Xác định chỉ giới xây dựng công trình trên các trục đường từ cấp phân khu vực	41
CHƯƠNG V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ	42
V.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:	42
V.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	45
V.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước	46
V.4. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn	49
V.5. Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng	51
V.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác	55
V.7. Các biện pháp bảo vệ môi trường	56
CHƯƠNG VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	60
VI.1. Kết luận	60
VI.2. Kiến nghị	60

CHƯƠNG I. TỔNG QUAN

I.1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch phân khu

Đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An đã trải qua nhiều lần điều chỉnh nhằm phù hợp với yêu cầu phát triển và định hướng quy hoạch chung. Quá trình phê duyệt và điều chỉnh thể hiện qua các mốc quan trọng sau:

- Phê duyệt lần đầu: UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An (tỷ lệ 1/2000) tại Quyết định số 2942/QĐ-UBND ngày 15/9/2010;
- Điều chỉnh lần 1 (năm 2014): đổi tên đồ án thành Đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An, được UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt tại Quyết định số 3597/QĐ-UBND ngày 11/11/2014 (thay thế Quyết định số 2942);
- Điều chỉnh lần 2 (năm 2015): Đồ án được điều chỉnh và UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1867/QĐ-UBND ngày 26/5/2015 (thay thế Quyết định số 3597);
- Điều chỉnh lần 3 (năm 2015): Đồ án được điều chỉnh và UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4388/QĐ-UBND ngày 12/11/2015 (thay thế Quyết định số 1867);
- Điều chỉnh lần 4 (năm 2019): Đồ án được điều chỉnh cục bộ và UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 13/3/2019;
- Điều chỉnh lần 5 (năm 2019): Đồ án được điều chỉnh cục bộ và được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 02/8/2019;
- Điều chỉnh lần 6 (năm 2021): Đồ án được điều chỉnh tổng thể và được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 866/QĐ-UBND ngày 31/3/2021, thay thế Quyết định số 4388, Điều 1 của Quyết định số 779 và Quyết định số 2492;
- Điều chỉnh cục bộ lần 7 (năm 2024): Đồ án được điều chỉnh cục bộ và được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 588/QĐ-UBND ngày 15/3/2024.

Tính chất và chức năng khu quy hoạch được xác định tại Quyết định số 866/QĐ-UBND: Là một phân khu chức năng thuộc Đô thị mới Duy Hải – Duy Nghĩa; là khu đô thị nghỉ dưỡng; là trung tâm du lịch dịch vụ sinh thái, nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp; trung tâm thương mại, hội nghị, giáo dục, y tế, thể dục thể thao; gắn với các khu ở phục vụ mục tiêu phát triển dân cư và nhu cầu của du khách;

Trong thời gian qua, để từng bước chuẩn bị đầu tư xây dựng Giai đoạn 1 của Dự án theo tiến độ quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư được cấp, các đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) của Dự án được lập từ năm 2016 trên cơ sở đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) được UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt tại Quyết định số 4388/QĐ-UBND ngày 12/11/2015. Đến nay, Giai đoạn 1 của dự án với quy mô 125,03ha đã triển khai thi công, nghiệm thu hoàn thành các công trình và đưa vào sử dụng (bao gồm 6 gói): Tuyến đại lộ chính kết nối cửa ngõ của Dự án tại hai nút giao với đường Võ Chí Công; xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1: cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, thu gom và xử lý nước thải; hoàn thiện các công trình thương mại, dịch vụ và khu nhà ở cho nhân viên. Đảm bảo Giai đoạn 1 của Dự án đi vào hoạt động đúng tiến độ quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Từng bước cụ thể hóa các cấp quy hoạch, hoàn thiện hạ tầng vùng Đông Quảng Nam nói chung và Đô thị Duy Hải- Duy Nghĩa nói riêng, góp phần chuyển đổi kiến trúc, cảnh quan khu vực từ một vùng đất hoang hóa, sản xuất nông nghiệp manh mún thành những công trình với các tiện ích đô thị, nghỉ dưỡng hiện đại, xanh và bền vững, thúc đẩy du lịch, phát triển kinh tế- xã hội địa phương, tạo ra gần 3.000 việc làm ở giai đoạn 1 và sắp tới giai đoạn 2 sẽ cần khoảng 2.500 lao động.

Dự án Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tọa lạc trên trục đường Võ Chí Công, là tuyến giao thông huyết mạch, kết nối các vùng kinh tế trọng điểm như Đà Nẵng, Hội An, Núi Thành, đồng thời liên thông với cảng biển Liên Chiểu – Kỳ Hà và Cảng hàng không quốc tế Đà Nẵng, cảng hàng không Chu Lai. Đặc biệt, việc nâng cấp cảng hàng không Chu Lai đạt tiêu chuẩn cảng hàng không quốc tế với quy mô cấp 4F sẽ tạo lợi thế vượt trội, thúc đẩy phát triển hạ tầng, giao thương và kinh tế khu vực, có cơ hội để trở thành một trung tâm trung chuyển hàng không quan trọng trong khu vực Châu Á.

Hiện nay, Quy hoạch tỉnh Quảng Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 17/1/2024, đã định hướng ngành thương mại, dịch vụ và du lịch giữ vai trò chủ đạo, đưa Quảng Nam trở thành trung tâm du lịch quốc tế quan trọng trên cơ sở phát huy tối đa giá trị các di sản văn hóa thế giới và khu dự trữ sinh quyển thế giới. Quy hoạch tỉnh đã xác định nhiệm vụ trọng tâm và khâu đột phá phát triển của tỉnh: Nâng cao chất lượng đô thị hóa ở cả các đô thị hiện hữu và đô thị mới. Từng bước giảm áp lực cho đô thị cổ Hội An trên cơ sở phát triển không gian đô thị vùng Đông thị xã Điện Bàn và các huyện Duy Xuyên, Thăng Bình. Phát triển các loại hình dịch vụ du lịch mới như: Du lịch sự kiện, hội nghị, thể thao, du lịch nông thôn, miền núi; phát triển mạnh các khu du lịch ven biển, ven sông với đa dạng các loại hình vui chơi, giải trí, điều trị, chăm sóc sức khỏe. Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An đã và đang khẳng định tên tuổi trên bản đồ du lịch Việt Nam và thế giới với các giải thưởng: Sân golf Hoiana Shores Club (HSGC)- xếp hạng 18 trong Top 100 sân golf Châu Á do Golf Travel Trung Quốc và Golf Travel Hàn Quốc bình chọn Các định hướng trong quy hoạch Tỉnh là cơ hội mới để Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tái định vị lại tầm nhìn và chiến lược phát triển để trở thành: Điểm đến mới năng động và đặc sắc trên bản đồ du lịch quốc tế. Với các đề xuất điều chỉnh mạnh mẽ, kế hoạch điều chỉnh tổng thể đề xuất bổ sung sân gôn thứ 3, tạo thành tổ hợp các sân gôn tầm cỡ để tổ chức các giải đấu gôn chuyên nghiệp tầm cỡ khu vực và quốc tế, thu hút các tay gôn hàng đầu thế giới, đồng thời gia tăng lượng khách du lịch cao cấp đến Đà Nẵng. Việc mở rộng hệ thống sân gôn không chỉ nâng tầm chất lượng, dịch vụ du lịch, mà còn thúc đẩy phát triển các tổ hợp lưu trú cao cấp: biệt thự sân gôn, khách sạn 5 sao, nhà hàng, đồng thời có cơ hội để tổ chức trung tâm hội nghị quốc tế, tổ hợp trung tâm mua sắm Outlet, các công trình mang tính biểu tượng, các điểm check in đặc sắc.

Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An được xác định là một phân khu chức năng thuộc Đô thị mới Duy Hải – Duy Nghĩa, thuộc địa giới hành chính xã Duy Nghĩa và xã Thăng An, thành phố Đà Nẵng. Hiện nay đồ án Quy hoạch chung đô thị Duy Hải – Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045 đã được UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt tại Quyết định số 1346/QĐ-UBND ngày 21/5/2025, đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Dương, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2021-2025 và 2025-2030 được UBND huyện Thăng Bình phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý theo đồ án tại Quyết định số 1571/QĐ-UBND ngày 01/8/2023 và đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/10.000) Khu vực ven biển huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045 được UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt tại Quyết định số 1347/QĐ-UBND ngày 21/05/2025. Qua rà soát, ranh giới địa chính hành chính xã tại 3 đồ án gồm: Quy hoạch chung đô thị Duy Hải – Duy Nghĩa, Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Dương và đồ án Quy hoạch phân khu Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An (tại quyết định số 866/QĐ-UBND) không trùng khớp nhau, đồng thời không trùng khớp với ranh giới, địa giới hành chính xã tại bản đồ giải thửa (phục vụ công tác giải phóng mặt bằng) Dự án Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An. Về vấn đề này, UBND tỉnh đã có chỉ đạo tại Công văn số 414/UBND-KTN ngày 18/01/2023, thống nhất lấy đường địa giới hành chính 364-CT làm

cơ sở pháp lý để phân định phạm vi quản lý đất đai giữa các xã liên quan. Đồng thời, UBND tỉnh yêu cầu Sở Xây dựng quản lý quy hoạch theo hồ sơ 364-CT và hướng dẫn cập nhật điều chỉnh quy hoạch sau khi Dự án 513 hoàn thành.

Ngoài ra, theo Công văn số 696/KL-TU ngày 17/7/2020 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về quy hoạch cấp thoát nước vùng Đông tỉnh Quảng Nam và Kết quả thẩm định số 02/THĐ-SXD ngày 23/01/2025 đồ án Quy hoạch chung đô thị Duy Hải – Duy Nghĩa giai đoạn đến năm 2030 và 2045 của Sở Xây dựng, đã định hướng việc thoát nước phải theo lưu vực và thoát ra hệ thống sông, không được xả trực tiếp ra biển, kể cả nước đã qua xử lý. Các quy định thoát nước ra sông thay vì xả trực tiếp ra biển giúp giảm ô nhiễm môi trường biển, bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên. Đồng thời, quy định này giảm thiểu các tác động tiêu cực từ ngập lụt, ngăn chặn xói lở ven biển, giữ gìn môi trường du lịch biển, thu hút khách du lịch. Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An có vị trí nhạy cảm, nằm ở vùng cửa sông ven biển, hạ lưu sông Thu Bồn, chịu nhiều tác động tiêu cực của biến đổi khí hậu ngày càng phức tạp và cực đoan. Vì vậy, việc thoát nước mưa hiện nay theo đồ án điều chỉnh tổng thể lần thứ 6 tại Quyết định số 866/QĐ-UBND ngày 31/3/2021 cần điều chỉnh lại theo định hướng của đồ án quy hoạch chung đô thị Duy Hải – Duy Nghĩa.

Ngày 03/6/2025 Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam đã có Công văn số 4796/UBND-KT Chủ trương điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình và Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình (xã Duy Nghĩa và xã Thăng An (mới)).

Chính vì vậy, với các lý do nêu trên, cùng với việc tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong quá trình đầu tư xây dựng dự án, nhằm phát triển khu nghỉ dưỡng Nam Hội An theo hướng bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu và bám sát định hướng của các đồ án cấp trên, việc lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An là cần thiết và cấp bách, làm cơ sở để triển khai các giai đoạn tiếp theo của dự án.

I.2. Các cơ sở thiết kế quy hoạch

I.2.1. Các căn cứ pháp lý:

- Luật Xây dựng 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc hội;
- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định 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;
- Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Nghị định số 52/2020/NĐ-CP ngày 27/4/2020 của Thủ tướng chính phủ về Về đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf.
- Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một

số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

– Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật “QCVN 07:2023/BXD”;

– Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 17/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

– Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 27/8/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Ban hành Quy định về quản lý, bảo vệ hành lang bảo vệ bờ biển trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

– Quyết định số 3823/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt Phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Duy Xuyên giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045;

– Quyết định số 339/QĐ-UBND ngày 07/2/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt Quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thăng Bình, giai đoạn đến năm 2030;

– Quyết định số 1571/QĐ-UBND ngày 01/8/2023 của UBND huyện Thăng Bình về việc phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Dương, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2021-2025 và 2025-2030;

– Quyết định số 1346/QĐ-UBND ngày 21/5/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam Phê duyệt quy hoạch và ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Duy Hải - Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045;

– Quyết định số 1347/QĐ-UBND ngày 21/5/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt quy hoạch và ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/10.000) khu vực ven biển huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045;

– Quyết định số 2964/QĐ-UBND ngày 12/11/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán khảo sát, lập thiết kế đô thị hai bên đường Võ Chí Công, đoạn từ cầu Cửa Đại đến sân bay Chu Lai;

– Giấy chứng nhận đầu tư số 331043000024 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 10/12/2010; Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 331043000024 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 23/3/2015; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 1070702574 do Ban quản lý Khu kinh tế Mở Chu Lai chứng nhận thay đổi lần 2 ngày 02/8/2016; Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 28/9/2020, quy định tiến độ hoàn thành toàn bộ dự án vào năm 2029.

– Quyết định số 2942/QĐ-UBND ngày 15/9/2010 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt quy hoạch Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An (TL 1/2000), địa điểm huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam;

– Quyết định số 3597/QĐ-UBND ngày 11/11/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu (1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam;

– Quyết định số 1867/QĐ-UBND ngày 26/5/2015 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu (1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam;

– Quyết định số 4388/QĐ-UBND ngày 12/11/2015 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam;

– Văn bản 595/TTg – KTN ngày 06/4/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc bổ sung

Dự án sân gôn Nam Hội An vào Quy hoạch sân gôn Việt Nam đến năm 2020;

– Quyết định số 2228/QĐ-UBND ngày 23/6/2016 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam (Giai đoạn 1-A);

– Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 13/3/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An và phê duyệt tổng mặt bằng sử dụng đất gói 3 và gói 7 thuộc hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình (giai đoạn 1-A);

– Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 02/8/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt cập nhật, điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam;

– Quyết định số 2760/QĐ-UBND ngày 30/8/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam Phê duyệt cập nhật, điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam (giai đoạn 1A);

– Quyết định số 2276/QĐ-UBND ngày 19/8/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam Phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng sử dụng đất (tỷ lệ 1/500) Khu thương mại và căn hộ du lịch (gói 3) thuộc Dự án nghỉ dưỡng Nam Hội An - giai đoạn 1-A;

– Quyết định số 3274/QĐ-UBND ngày 01/12/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt cập nhật, hoàn chỉnh và ban hành Quy định quản lý kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam (Giai đoạn 1-A);

– Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 của UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam (Giai đoạn 1-B);

– Quyết định số 2964/QĐ-UBND ngày 9/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu nghỉ dưỡng thấp tầng biển thuộc Giai đoạn 2 – Dự án khu nghỉ dưỡng Nam Hội An;

– Quyết định số 866/QĐ-UBND ngày 29/3/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An, huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam;

– Quyết định số 2632/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Ban hành Quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An, huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam được UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt tại Quyết định số 866/QĐ-UBND ngày 31/3/2021;

– Quyết định số 588/QĐ-UBND ngày 15/3/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt chính thức và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam;

– Công văn số 696-KL/TU ngày 17/7/2020 Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về quy hoạch cấp thoát nước vùng Đông của tỉnh;

– Công văn số 414/UBND-KTN ngày 18/01/2023 của UBND tỉnh về việc giải quyết vướng mắc về ranh giới dự án Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An;

– Thông báo số 425/TB-UBND ngày 08/11/2024 Thông báo kết luận của đồng chí Trần Nam Hưng – Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi khảo sát thực tế tại dự án Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An, huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam;

– Thông báo số 14/TB-SXD ngày 19/2/2025 của Sở xây dựng về Kết luận của đồng

chí Nguyễn Thanh Tâm – Giám đốc Sở xây dựng, về chủ trương điều chỉnh quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Dự án Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An;

– Thông báo số 108/TB-UBND ngày 14/3/2025 của UBND tỉnh về kết luận của Phó chủ tịch UBND tỉnh Trần Nam Hưng tại cuộc họp nghe báo có ý tưởng Quy hoạch phân khu Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam;

– Công văn số 4796/UBND-KT ngày 03/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chủ trương điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình;

– Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình (xã Duy Nghĩa và xã Thăng An (mới));

– Các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam có liên quan.

I.2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu:

– Quy hoạch tỉnh Quảng Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

– Quy hoạch xây dựng vùng huyện Duy Xuyên giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045;

– Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thăng Bình đến năm 2030;

– Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Dương, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2021-2025 và 2025-2030;

– Quy hoạch chung đô thị Duy Hải- Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045;

– Quy hoạch chung xây dựng khu vực ven biển huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, giai đoạn đến năm 2025 và năm 2035;

– Thiết kế cảnh quan hai bên đường Võ Chí Công;

– Hồ sơ hoàn công cắm mốc lộ giới tuyến đường hành lang biển;

– Hồ sơ thiết kế Tuyến đường trục chính nối từ cầu Bình Dương đến đường bộ ven biển 129 (giai đoạn 1);

– Hồ sơ thiết kế Tuyến ĐH6B.DX nối từ đường 129 đi khu Tái định cư Duy Hải (giai đoạn 1);

– Các số liệu về hiện trạng liên quan đến khu quy hoạch do chủ đầu tư cấp và thu thập của các đơn vị tư vấn lập quy hoạch năm 2025;

– Và các tài liệu khác liên quan.

– Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy phạm khác có liên quan.

I.2.3. Các nguồn tài liệu, số liệu:

– Bản đồ quy hoạch chung và các bản đồ quy hoạch đã được phê duyệt có liên quan.

– Bản đồ đo đạc, khảo sát địa hình tại khu vực nghiên cứu.

I.3. Phạm vi và đặc điểm khu vực lập quy hoạch

I.3.1. Phạm vi và quy mô khu đất:

Theo Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 866/QĐ-UBND ngày 31/3/2021, phạm vi, ranh giới nghiên cứu quy hoạch Khu Nghỉ dưỡng Nam Hội An nằm tại xã Duy Nghĩa, Duy Hải và Bình Dương, thuộc hai huyện Duy Xuyên và Thăng Bình (nay là xã Duy Nghĩa, xã Thăng An, thành phố Đà Nẵng). Có một số tuyến đường của khu vực nằm trong ranh giới nghiên cứu đồ án.

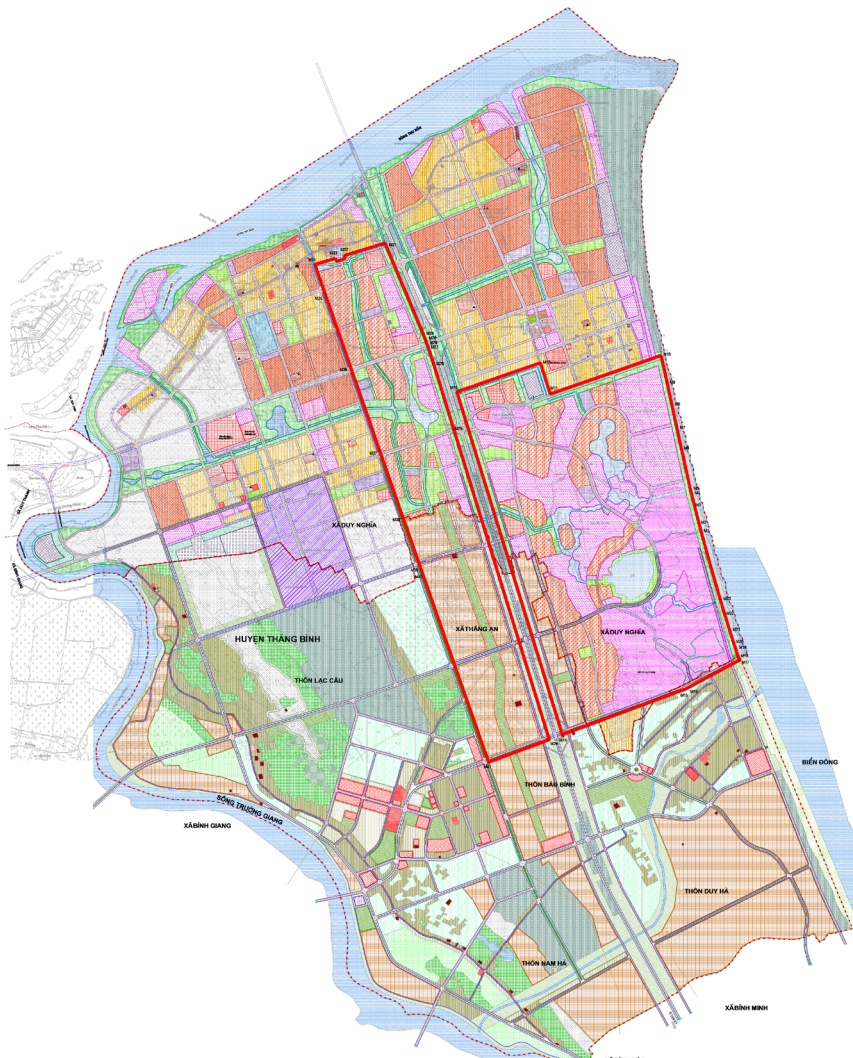
– Phía Bắc: giáp Khu tái định cư Duy Hải.

- Phía Nam : giáp Khu tái định cư ven biển Bình Dương.
- Phía Đông: giáp biển Đông.
- Phía Tây: giáp xã Duy Nghĩa và xã Thăng An

Quy mô nghiên cứu quy hoạch: khoảng 1.017,5ha. Trong đó:

- Theo quản lý hành chính, gồm:
 - + Phần diện tích thuộc Khu vực 4(khu đô thị, nghỉ dưỡng), đô thị Duy Hải – Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên (nay là xã Duy Nghĩa, thành phố Đà Nẵng): khoảng 798,9ha;
 - + Phần diện tích thuộc xã Thăng An: khoảng 218,6ha.

Vị trí khu vực lập quy hoạch trích từ đồ án quy hoạch chung đô thị Duy Hải – Duy Nghĩa và quy hoạch chung xã Thăng An



I.4. Hiện trạng khu đất lập quy hoạch

I.4.1. Hiện trạng dân cư:

Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch dân cư sống theo mô hình làng xã nông thôn phát triển tự phát. Dân cư chủ yếu sống tập trung theo các trục giao thông liên thôn, làng, xã trên khu vực. Thu nhập dân cư tương đối thấp, phân bố không đều, sống chủ yếu đánh bắt và nuôi trồng thủy sản và lâm nông nghiệp, luôn chịu ảnh hưởng của bão lũ, triều cường.

Về dân số: Trong khu vực thực hiện dự án khoảng 5.192 người bị ảnh hưởng khi triển khai các giai đoạn sau của dự án, có 1.325 hộ mất đất ở được hưởng chế độ tái định cư. Dân cư phân bố không đều trên toàn bộ phạm vi đất thuộc dự án.

Về lao động: Trong số người dân bị ảnh hưởng bởi dự án có khoảng 59,0% số người trong độ tuổi lao động và 41,0% số người không trong độ tuổi lao động. Số hộ mất toàn bộ đất canh tác nông nghiệp là 1.403 hộ (khoảng 5.565 người).

Tổng hợp dân số và hộ gia đình bị ảnh hưởng trong quá trình thực hiện các giai đoạn còn lại của dự án được thống kê trong bảng sau:

Tổng hợp số hộ và số người dân bị ảnh hưởng bởi dự án

TT	Xã	Số nhân khẩu (người)	Số người trong độ tuổi lao động (người)	Số người không trong độ tuổi lao động (người)	Số hộ mất đất ở được hưởng chế độ tái định cư (hộ)	Số hộ mất đất canh tác nông nghiệp (hộ)	Số hộ mất toàn bộ đất (bao gồm cả đất ở và đất canh tác) (hộ)
1	Xã Duy Nghĩa	3.832	2.041	1.737	883	943	811
2	Xã Thăng An	1.360	1.024	346	442	460	418
Tổng số		5.192	3.065	2.083	1.325	1.403	1.229

Các công trình hiện trạng trong khu vực thực hiện dự án chủ yếu là nhà ở nông thôn thấp tầng đã định cư lâu đời, tập trung thành cụm thôn xóm. Kiến trúc nhà ở thô sơ: thường nhà 1 tầng, tường gỗ hoặc xây bao tường gạch, khung gỗ, mái ngói, tôn hoặc Fibroximang, cửa gỗ hoặc phen tre, ít giằng chống neo giữ nên dễ gặp nguy hiểm khi có thiên tai. Theo điều tra thống kê số liệu của chủ đầu tư, có 70% số hộ dân có nhà trên đất là nhà cấp 4, 30% còn lại nhà 1-2 tầng. Công trình nhà văn hoá và các trường học dạng 1 tầng, tường xây gạch, mái ngói.

Hiện trạng, khu vực dự án liên quan đến đất đai và dân cư tại các thôn xã: thôn Thuận An và thôn Sơn Viên, thôn Tây Sơn Đông và thôn Tây Sơn Tây, xã Duy Nghĩa; thôn 4, thôn 5 và một phần nhỏ thôn 6, xã Thăng An.

I.4.2. Hiện trạng kiến trúc công trình, cảnh quan:

Cảnh quan trong khu vực nghiên cứu có nhiều cồn cát nổi lên do sóng biển, địa hình dốc về 2 phía, phía Đông ra biển, phía Tây về phía sông Trường Giang. Đó là vùng dân cư thưa thớt chủ yếu là cây màu, thiên nhiên đẹp đầy nắng và gió, phù hợp với việc quy hoạch xây dựng khu du lịch biển.

Kiến trúc trong khu vực quy hoạch, nhìn chung các nhà dân xây dựng đại bộ phận hết sức thô sơ: thường nhà 1 tầng, tường gỗ hoặc xây bao tường gạch, khung gỗ, mái ngói, tôn hoặc Fibroximang, cửa gỗ hoặc phen tre, ít giằng chống neo giữ nên dễ gặp nguy hiểm khi có thiên tai. Một số công trình công cộng như trường học, trạm xá, nhà UBND xã. Các công trình này được nhà nước đầu tư nên có phần kiên cố hơn, nhà 1-2 tầng khung BTCT, mái ngói ... Khả năng chống đỡ thiên tai khá hơn. Trường Tiểu học, Trung học, Mẫu giáo khoảng: 04 công trình; Nghĩa trang liệt sĩ: 01 công trình tại xã Duy Nghĩa.

I.4.3. Tình hình lập, triển khai các dự án đầu tư theo quy hoạch chi tiết đã duyệt

Trong phạm vi ranh giới 125,03 ha giai đoạn 1 của Dự án đã triển khai thi công, nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng các gói:

STT	Gói	Khu chức năng giai đoạn 1	Tổng diện tích (ha)	
1	Gói 1	Tuyến Đại lộ chính	14,06	Cập nhật theo đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu (1/2000) Quyết định 866/QĐ-UBND ngày 31/3/2021
2	Gói 2	Khu thương mại, vui chơi, casino và khách sạn nghỉ dưỡng	17,05	
3	Gói 3	Khu thương mại & căn hộ du lịch	6,00	
4	Gói 6	Khu sân golf – giai đoạn 1	80,30	
5	Gói 7	Khu nhà ở nhân viên và khách sạn nghỉ dưỡng	3,29	
6	Gói 8	Khu hạ tầng kỹ thuật	4,33	
	Tổng	Giai đoạn 1	125,03	



Gói 2: Khu thương mại, vui chơi, casino và khách sạn nghỉ dưỡng



Gói 3: Khu thương mại & căn hộ du lịch



Gói 6: Khu sân golf – giai đoạn 1



Gói 1: Tuyến Đại lộ chính



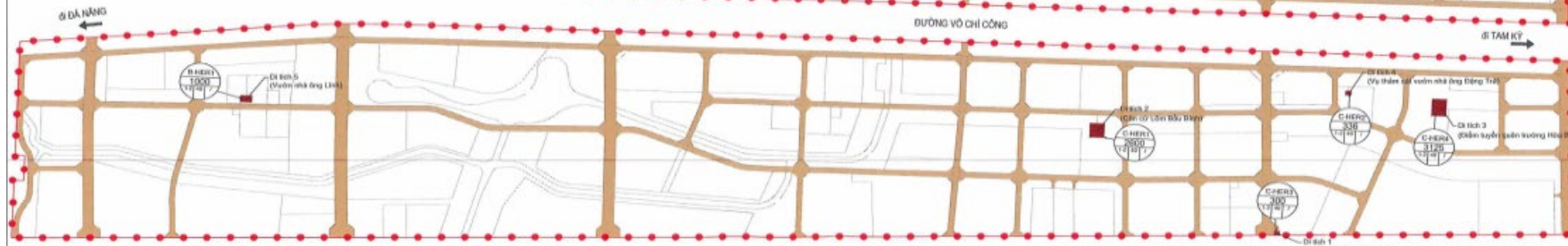
Gói 7: Khu nhà ở nhân viên và khách sạn nghỉ dưỡng

Hiện trạng di tích bảo tồn liên quan đến khu vực lập quy hoạch:

THỐNG KÊ ĐẤT BẢO TỒN DI TÍCH BÀN GIAO CHO CƠ QUAN NHÀ NƯỚC QUẢN LÝ, KHÔNG NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT			
Tên khu	Tên lã	Diện tích (m ²)	Ghi chú
Khu A	A-HER1	500	Di tích 12: Vụ thảm sát hầm nhà ông Nhu (Nơi lính đánh thuê cho Mỹ (Đại Hàn) thảm sát 67 người dân vô tội)
	A-HER2	1.000	Di tích 11: Trường tiểu học Linh (Nơi thành lập chi bộ đầu tiên thôn Tây Sơn Tây, 16 cán bộ cách mạng hoạt động và hy sinh trong kháng chiến chống Mỹ)
	A-HER3	500	Di tích 13: Vụ thảm sát hầm nhà ông Liễu (Nơi lính đánh thuê cho Mỹ (Đại Hàn) thảm sát 55 người dân vô tội)
	A-HER4	2.002	Di tích 8: Cây Dương Thần (Trong kháng chiến chống Mỹ, 02 cây dương thần linh thiêng đã che chở an toàn cho cán bộ cách mạng hoạt động, 02 cây dương không bị bom đạn của Mỹ - Ngụy tàn phá, các cuộc tiến công của địch đều bị thất bại nặng nề ở khu vực này khiến cho địch khiếp sợ)
Tổng khu A		4.002	
Khu B	B-HER1	1.000	Di tích 5: Vườn nhà ông Linh (Năm 1970, lính đánh thuê cho Mỹ (Đại Hàn) thảm sát 75 người dân tại 03 căn hầm trong vườn nhà ông Linh)
Tổng Khu B		1.000	
Khu C	C-HER1	2.600	Di tích 2: Căn cứ Lỗm Bàu Bình (là căn cứ trụ bám đánh Mỹ của cán bộ, chiến sỹ và nhân dân xã Bình Dương)
	C-HER2	336	Di tích 4: Vụ thảm sát vườn nhà ông Đặng Trà (Năm 1969, lính đánh thuê cho Mỹ (Đại Hàn) thảm sát 25 người dân vô tội, chủ yếu là phụ nữ, trẻ em và người già)
	C-HER3	300	Di tích 1: Trại tiền tiểu Đồi Xanh (Được hình thành năm 1970-1972, là đồn cảnh giới tuyến trước bảo vệ cho căn cứ Lỗm Bàu Bình)
	C-HER4	3.125	Di tích 3: Điểm tuyến quân trường Hòa Bình (là địa điểm tuyến quân, điểm tuyến thị tự nguyện tổng quân tham gia cuộc kháng chiến chống Mỹ bảo vệ Tổ Quốc của 310 thanh niên xã Bình Dương vào năm 1965)
Tổng khu C		6.361	
Tổng toàn dự án		11.363	

DỰ ÁN: KHU NGHỈ DƯỠNG NAM HỘI AN
ĐỊA ĐIỂM: HUYỆN DUY XUYỀN - HUYỆN THẮNG BÌNH, TỈNH QUẢNG NAM

SƠ ĐỒ 1: VỊ TRÍ, QUY MÔ CÁC KHU VỰC BẢO TỒN DI TÍCH
Ban hành kèm theo quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu (1/2000) khu nghỉ dưỡng Nam Hội An được duyệt (theo quyết định số 2632/QĐ-UBND ngày 16 tháng 9 năm 2021)



Sơ đồ vị trí các di tích lịch sử bảo tồn trong phạm vi Dự án

I.4.4. Hiện trạng sử dụng đất:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch chủ yếu là dân nông nghiệp, đánh bắt nuôi trồng thủy sản và trồng rừng trên đất cát hiệu quả thấp, theo điều tra cơ cấu sử dụng đất hiện trạng như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất khu A	Diện tích (m ²)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	TỔNG (A+B)	10.175.763	1.017,58	100,00
A	KHU A	6.424.707	642,47	63,14
I	Đất dự án Giai đoạn 1 đã thực hiện	1.250.480	125,05	12,29
1	Đất dịch vụ du lịch (Khu thương mại, vui chơi, Casino và khách sạn nghỉ dưỡng - Gói 2)	125.488	12,55	1,23
2	Đất sân Golf (Gói 6)	773.673	77,37	7,60
3	Đất thương mại dịch vụ (Giai đoạn 1)	119.641	11,96	1,18
3.1	Đất thương mại dịch vụ (Gói 8)	26.616	2,66	0,26
3.2	Đất thương mại dịch vụ - Khu nhà ở nhân viên và KS nghỉ dưỡng (Gói 7)	32.988	3,30	0,32
3.3	Đất thương mại dịch vụ (Khu thương mại và căn hộ du lịch - Gói 3)	60.037	6,00	0,59
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	9.354	0,94	0,09
4.1	Trạm xử lý nước thải và trạm điện- Gói 8	7.106	0,71	0,07
4.2	Trạm bơm nước thải (Gói 1)	1.164	0,12	0,01
4.3	Trạm bơm (Gói 1)	1.084	0,11	0,01
5	Đất cây xanh thuộc hành lang bảo vệ bờ biển	51.949	5,19	0,51
	Đất cây xanh thuộc hành lang bảo vệ bờ biển (Gói 2)	22.609	2,26	0,22
	Đất cây xanh thuộc hành lang bảo vệ bờ biển (Gói 6)	29.340	2,93	0,29
6	Mặt nước (kênh C) (Gói 2)	9.009	0,90	0,09
7	Đất giao thông dự án	158.162	15,82	1,55
	Đất giao thông Gói 1 - Tuyến đại lộ chính	135.178	13,52	1,33
	Đất giao thông Gói 2	13.385	1,34	0,13
	Đất giao thông Gói 8	9.599	0,96	0,09
8	Đất giao thông kết nối khu vực (GĐ1- Gói 1)	3.204	0,32	0,03
II	Đất dự án Giai đoạn 2 đã được phê duyệt QHCT	360.598	36,06	3,54
1	Đất đã giải phóng mặt bằng	316.570	31,66	3,11
2	Đất HTKT (Trạm bơm)	970	0,10	0,01
3	Mặt nước	43.058	4,31	0,42
III	Đất hiện trạng còn lại	4.813.629	481,36	47,30
1	Đất nhà văn hóa	4.636	0,46	0,05
2	Đất giáo dục	3.967	0,40	0,04
3	Đất ở hiện trạng	1.213.155	121,32	11,92
4	Đất cơ sở sản xuất	3.636	0,36	0,04
5	Đất tôn giáo, di tích	4.737	0,47	0,05
6	Đất an ninh quốc phòng	534	0,05	0,01
7	Đất nông nghiệp	1.692.382	169,24	16,63
8	Đất trồng cây lâu năm	589.604	58,96	5,79

STT	Chức năng sử dụng đất khu A	Diện tích (m ²)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
9	Đất rừng sản xuất	266.749	26,67	2,62
10	Đất TDTT	13.027	1,30	0,13
11	Đất nuôi trồng thủy sản	2.667	0,27	0,03
12	Sông suối, kênh, mương	28.264	2,83	0,28
13	Ao, hồ, đầm	5.982	0,60	0,06
14	Nghĩa trang	253.582	25,36	2,49
15	Đất chưa sử dụng	306.129	30,61	3,01
15.1	Đất đã giải phóng mặt bằng	168.634	16,86	1,66
15.2	Đất chưa sử dụng hiện trạng	137.496	13,75	1,35
16	Đất giao thông	424.576	42,46	4,17
16.1	Đất giao thông kết nối khu vực	148.255	14,83	1,46
a	Tuyến đường 610	73.394	7,34	464,98
b	Tuyến đường 613	74.861	7,49	474,28
16.2	Giao thông hiện trạng (đường đất, đường bê tông)	276.322	27,63	2,72
B	KHU B	3.751.056	375,11	36,86
1	Đất nhà văn hóa	9.445	0,94	0,09
2	Đất giáo dục	15.998	1,60	0,16
3	Đất chợ	1.166	0,12	0,01
4	Đất ở hiện trạng	848.828	84,88	8,34
5	Đất tôn giáo, di tích	12.155	1,22	0,12
6	Đất nông nghiệp	1.716.398	171,64	16,87
7	Đất trồng cây lâu năm	108.810	10,88	1,07
8	Đất rừng sản xuất	279.055	27,91	2,74
9	đất nuôi trồng thủy sản	34.030	3,40	0,33
10	Sông suối, kênh, mương	25.531	2,55	0,25
11	Ao, hồ, đầm	15.700	1,57	0,15
12	Nghĩa trang	380.282	38,03	3,74
13	Đất chưa sử dụng	15.784	1,58	0,16
14	Đất giao thông	287.873	28,79	2,83
14.1	Đất giao thông kết nối khu vực	57.853	5,79	0,57
a	Tuyến đường 610	31.320	3,13	0,31
b	Tuyến đường 613	26.533	2,65	0,26
14.2	Giao thông hiện trạng (đường đất, đường bê tông)	230.020	23,00	2,26

I.4.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Giao thông:

❖ Giao thông đối ngoại:

Khu vực dự án được kết nối với các trung tâm đô thị và các khu công nghiệp xung quanh bằng tuyến đường sau:

- Đường Võ Chí Công là đường trục chính kết nối dự án đến các trung tâm đô thị lân cận khác, bao gồm TP. Hội An, TP. Đà Nẵng ở phía bắc và TP. Tam Kỳ, Chu Lai ở phía nam.
- Đường nối từ nối từ cầu Bình Dương đến đường Võ Chí Công đóng vai trò là con

đường chính Đông-Tây kết nối dự án với Quốc lộ 1A cách dự án khoảng 8km.

– Đường Thanh Niên là tuyến đường hiện hữu chạy song song với đường Võ Chí Công về phía đông đi ngang qua khu A của dự án, kết nối với vùng ven biển huyện Thăng Bình và vùng ven biển thành phố Tam Kỳ

– Đường ĐH6B là tuyến đường kết nối khu vực phía Đông và phía Tây của đường Võ Chí Công

Đánh giá về hiện trạng hạ tầng giao thông các tuyến đường đối ngoại:

❖ Lưu lượng giao thông:

– Lưu lượng giao thông các tuyến đường đối ngoại tương đối thấp, chủ yếu các phương tiện cá nhân như xe máy (đa phần dân cư địa phương tham gia giao thông và công nhân làm việc tại các khu công nghiệp, dịch vụ xung quanh dự án), phương tiện vận chuyển hàng hóa, xe buýt công cộng và taxi chiếm một tỷ lệ nhỏ trong tổng lưu lượng giao thông.

❖ Chất lượng mặt đường và vỉa hè:

– Nhìn chung các tuyến đường đối ngoại Quốc lộ 14E, Võ Chí Công, Thanh Niên với mặt đường thảm bê tông nhựa, chất lượng kết cấu áo đường tương đối tốt, tuy nhiên chưa xây dựng đồng bộ vỉa hè dọc tuyến

– Đường ĐH6B hiện trạng mới chỉ xây dựng một nửa mặt đường bằng bê tông xi măng, chưa xây dựng vỉa hè đồng bộ.

❖ Giao thông đối nội:

– Trong phạm vi dự án có các tuyến đường dân sinh chủ yếu là đường bê tông xi măng với bề rộng đường nhỏ kết nối các thôn xóm.

– Ngoài ra một số tuyến đường thuộc giai đoạn 1 của dự án đã được triển khai xây dựng hoàn thành như tuyến đường Đại Lộ Chính (quy mô lộ giới 30m), tuyến đường vào khu casino, khách sạn (quy mô lộ giới 30m), tuyến đường vào khu nhà ở nhân viên (quy mô lộ giới 30m)

b. Cấp điện:

– Các hộ dân sống trong vùng nghiên cứu quy hoạch đã có điện sử dụng cho sản xuất và sinh hoạt. Việc cung cấp điện cho khu quy hoạch trong tương lai sẽ được lấy từ trạm biến áp 220/110/22 KV Thăng Bình 2 với chiều dài khoảng 8km để cấp cho dự án.

– Trong khu quy hoạch, tại Khu A đã đầu tư 1 số trạm 110/22/0,4kV cấp điện cho các dự án đã đầu tư xây dựng của giai đoạn 1.

c. Hệ thống cấp, thoát nước:

– Trong vùng nghiên cứu quy hoạch, nguồn cấp nước sinh hoạt còn hạn chế, chủ yếu được lấy từ các giếng khoan và bể chứa nước mưa, các nguồn nước mặt không ổn định, sông Thu Bồn, sông Trường Giang có nước mặn vào mùa khô. Cách khu quy hoạch về phía tây 30km có sông Vu Gia và sông Thu Bồn, lưu lượng nước dồi dào ổn định, chất lượng tốt, có thể dẫn theo tỉnh lộ 610 tới dự án. Xây dựng khu xử lý là đảm bảo cung cấp nước cho dự án. Đối với nguồn nước cấp cho sản xuất, nguồn nước thủy lợi lấy từ Sông Thu Bồn, Trường Giang. Đã có tuyến mương hiện trạng phân phối nước phục vụ cho công tác sản xuất.

– Hiện tại khu vực dự án giai đoạn 1 đã và đang được cung cấp nước từ nhà máy nước Hội An.

– Về nước thải: Trong khu vực nghiên cứu của dự án, tại khu A, giai đoạn 1A đã đầu tư 01trạm xử lý nước thải (STP). Công suất 1.170m³ ngày.đêm và 01 Trạm xử lý nước xám (GWP), công suất 494 m³/ngày.đêm.

d. Thông tin liên lạc

– Khu vực nghiên cứu quy hoạch: có hệ thống điện thoại, tuy nhiên hệ thống này đi nổi, nên rất ảnh hưởng khi có gió bão, lũ lụt, thông tin di động thuận lợi, nằm trong vùng phủ sóng của Thành phố Hội An.

e. Hiện trạng môi trường

– Đây là khi vực các cồn cát, chủ yếu trồng hoa màu, trồng cây. Dân cư thưa thớt, môi trường sống hoàn toàn tự nhiên cấp, thải nước, chất thải rắn hoàn toàn tự nhiên, cả môi trường tự nhiên và xã hội. Tuy vậy đây là vùng có điều kiện tự nhiên rất đẹp, đầy nắng và gió. 3 mặt Bắc, Đông, Tây đều có mặt nước, khi mà tuyến Võ Chí Công (đường 129), cầu Cửa Đại và các tuyến ngang được xây dựng có thể nói đây là khu vực có môi trường đẹp, thu hút được các nhà đầu tư cho du lịch, ở, nghỉ dưỡng. Vì vậy vấn đề môi trường khu vực khi quy hoạch xây dựng các dự án đều phải hết sức quan tâm, giải quyết tốt về môi trường, nước, đất, cây xanh, chống gió bão, sụt lở cát, và chất thải rắn để làm tốt hơn môi trường tự nhiên vốn có của khu vực.

f. Tổng hợp, rà soát, phân tích đánh giá về các chương trình, dự án trong khu vực

– Các Khu tái định cư Duy Hải, Duy Nghĩa, Bình Minh, dân cư hiện hữu xung quanh dự án trong quá trình thực hiện. Các dự án này sẽ được kết hợp hài hòa với quy hoạch Khu Nghỉ dưỡng Nam Hội An tạo thành một khu nghỉ dưỡng mới Đông thành phố Đà Nẵng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

– Các dự án này sẽ được kết hợp hài hòa với quy hoạch Khu Nghỉ dưỡng Nam Hội An, từng bước cụ thể hóa quy hoạch chung đô thị Duy Hải- Duy Nghĩa.

g. Tổng hợp các vấn đề hiện trạng, lập phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức trong khu vực nghiên cứu phát triển:

*** *Yếu tố về liên kết vùng và hội nhập kinh tế***

– Dự án Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tọa lạc trên trục đường Võ Chí Công, tuyến giao thông huyết mạch kết nối các vùng kinh tế trọng điểm miền Trung: Đà Nẵng, Hội An, Núi Thành, đồng thời liên thông với cảng biển Liên Chiểu – Kỳ Hà và các sân bay Đà Nẵng – Chu Lai. Đặc biệt, việc nâng cấp sân bay Chu Lai lên tiêu chuẩn 4F sẽ tạo lợi thế vượt trội, thúc đẩy phát triển hạ tầng, giao thương và kinh tế khu vực.

– Theo Quy hoạch tỉnh Quảng Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 17/01/2024), ngành thương mại, dịch vụ và du lịch được định hướng giữ vai trò chủ đạo, đưa Quảng Nam trở thành trung tâm du lịch đẳng cấp quốc tế. Tỉnh sẽ khai thác tối đa giá trị của Cù Lao Chàm – Hội An, khu đền tháp Mỹ Sơn, khu dự trữ sinh quyển thế giới Cù Lao Chàm... Trọng tâm phát triển là các loại hình du lịch tham quan, nghỉ dưỡng, giải trí, thể thao, sự kiện, hội nghị.

– Ngoài ra, chú trọng phát triển du lịch gắn với chăm sóc sức khỏe, đặc biệt tại khu vực ven biển phía Đông, nhằm tạo động lực phát triển kinh tế và nâng cao vị thế du lịch của Tỉnh.

– Hội nhập quốc tế và thu hút đầu tư nước ngoài (FDI) mang lại nguồn vốn lớn, thúc đẩy mở rộng sản xuất, nâng cao năng lực cạnh tranh, tạo nhiều cơ hội việc làm, nâng cao trình độ lao động địa phương và đóng góp đáng kể vào ngân sách Tỉnh.

*** *Chủ trương, chính sách mới của Nhà nước và địa phương***

– Có quy định mới về quy hoạch đô thị, xây dựng

+ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 17/2024/QH15 ngày 26/11/2024, sẽ tạo khung pháp lý quan trọng cho công tác quy hoạch, phát triển bền vững các khu đô thị, khu

công nghiệp, nông thôn. Đồng thời, Luật chú trọng đến yếu tố bảo tồn cảnh quan, di sản văn hóa, ứng phó biến đổi khí hậu, phát triển bền vững.

+ Theo Khoản 2 Điều 5 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn quy định “ Trường hợp địa giới hành chính của thành phố, thị xã, thị trấn, huyện, xã và phạm vi quy hoạch của khu kinh tế, khu du lịch quốc gia có khu vực chồng lấn thì khu lập quy hoạch chung thành phố, thị xã, thị trấn, huyện, xã, khu kinh tế, khu du lịch quốc gia phải đáp ứng yêu cầu về tính đồng bộ, thống nhất giữa nội dung các loại quy hoạch tại khu vực chồng lấn”. Qua rà soát, ranh giới địa giới hành chính xã tại 3 đồ án gồm đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An, quy hoạch chung đô thị Duy Hải- Duy Nghĩa và Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Dương không trùng khớp nhau, đồng thời không trùng khớp với ranh giới địa giới hành chính huyện tại bản đồ giải thửa (phục vụ công tác giải phóng mặt bằng) Dự án Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An, ảnh hưởng đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất và một số thủ tục liên quan của Dự án. Về vấn đề này, UBND Tỉnh Quảng Nam đã có chỉ đạo tại Công văn số 414/UBND-KTN ngày 18/01/2023, thống nhất lấy đường địa giới hành chính 364-CT làm cơ sở pháp lý để phân định phạm vi quản lý đất đai giữa các xã liên quan. Đồng thời, yêu cầu Sở Xây dựng quản lý quy hoạch theo hồ sơ 364-CT và hướng dẫn cập nhật điều chỉnh quy hoạch sau khi Dự án 513 hoàn thành. Do đó, cần thiết phải điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An để phù hợp với đường địa giới hành chính mới.

– Có sự thay đổi về định hướng quy hoạch tỉnh, vùng và huyện:

+ Theo đồ án điều chỉnh tổng thể lần thứ 6 tại Quyết định số 866/QĐ-UBND ngày 31/3/2021, nước mưa sẽ được thoát theo hai hướng: khu A và một phần khu C đổ ra biển, trong khi khu B và phần còn lại của khu C thoát ra sông Thu Bồn.

+ Tuy nhiên, theo Công văn số 696-KL/TU ngày 17/7/2020 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về quy hoạch cấp thoát nước vùng Đông tỉnh Quảng Nam và Quyết định phê duyệt số 1346/QĐ-UBND ngày 21/5/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt quy hoạch và ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Duy Hải – Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên giai đoạn đến năm 2030 và 2045, hướng thoát nước mưa chính của khu vực về hướng Tây và hướng Bắc thoát ra sông Trường Giang và sông Thu Bồn.

– Yêu cầu về thích ứng với biến đổi khí hậu và bảo vệ môi trường:

+ Quy định thoát nước ra hệ thống sông thay vì xả trực tiếp ra biển giúp giảm ô nhiễm nước biển, bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên, hạn chế hiện tượng thủy triều đen, thủy triều đỏ. Đồng thời, quy định này giúp chống ngập lụt, ngăn chặn xói lở ven biển do thay đổi dòng chảy, giữ gìn môi trường du lịch biển, thu hút khách du lịch và góp phần phát triển kinh tế địa phương.

h. Tổng hợp các vấn đề hiện trạng, lập phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức trong khu vực nghiên cứu phát triển:

❖ **Thuận lợi:**

– Vị trí quy hoạch xây dựng Dự án nằm trong Quy hoạch chung đô thị Duy Hải- Duy Nghĩa đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam phê duyệt tại Quyết định số 1346/QĐ-UBND ngày 21/5/2025.

– Quy hoạch Tỉnh Quảng Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã xác định đồng bộ kết cấu hạ tầng giao thông chiến lược với 5 loại hình: đường bộ, hàng không, đường sắt, đường thủy nội địa và đường biển. Trong đó Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An nằm trải dài hai bên tuyến đường ven biển – đường Võ Chí Công – là trực phát triển vùng Đông của Quảng Nam. Trong tương lai có tuyến đường sắt đô thị kết nối từ Đà Nẵng đến cảng hàng

không quốc tế Chu Lai; nạo vét luồng các tuyến sông Thu Bồn, Trường Giang thì giao thông thủy bộ và hàng không trong vùng rất thuận lợi.

- Đất đai bằng phẳng, chủ yếu là cồn cát trồng cây, thuận lợi xây dựng.

- Cảnh quan thiên nhiên đa dạng, phong phú về loại hình không gian, có đường bờ biển dài, đầy nắng và gió, các mặt là sông, biển thoát nước tốt. Phố cổ Hội An nằm trên tour du lịch lớn của cả nước có đủ điều kiện lý tưởng cho đầu tư khu du lịch Biển với nhiều khu chức năng vui chơi giải trí trên biển, hệ thống sân golf, công viên cây xanh, trung tâm thương mại dịch vụ, hội nghị, hội thảo, nghỉ dưỡng và nhà ở, khách sạn.

- So với các vùng khác trong tỉnh, vùng quy hoạch gồm các khu đô thị lớn: Hội An, Tam Kỳ, Điện Nam, Điện Ngọc, Đà Nẵng là nơi có kết cấu hạ tầng tốt đang thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Là nơi sẽ thu hút được khách du lịch, dân cư để phát triển đô thị du lịch, dịch vụ một cách nhanh và năng động.

❖ Khó khăn:

- Nằm trong khu vực ảnh hưởng của bão nên hàng năm có nhiều bão và áp thấp nhiệt đới ảnh hưởng đến đời sống và sinh hoạt.

- Kết cấu hạ tầng: giao thông, điện, nước còn rất thiếu, còn trong quy hoạch cần có phương án trước mắt và lâu dài cho dự án.

- Trong khu vực có nhiều mồ mả nằm rải rác, do vậy sẽ cần phải quy tập.

❖ Cơ hội

- Trở thành điểm đến mới trên bản đồ du lịch Quảng Nam.

- Tăng cường kết nối tới bãi biển, đa dạng các hoạt động cho mọi đối tượng khách hàng và tăng thời gian lưu trú thông qua các hoạt động giải trí, sự kiện, mua sắm, nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe,...

- Cơ hội để trở thành một khu nghỉ dưỡng hoàn chỉnh đồng bộ, mang đến các dịch vụ giải trí, tiện ích và bất động sản đa dạng – là đô thị vệ tinh cho thành phố Hội An.

- Tạo việc làm dài hạn trực tiếp/ gián tiếp tại địa phương

❖ Thách thức

- Có nhiều sự cạnh tranh lớn từ khu vực Phố cổ Hội An, và các dự án lân cận.

- Các rủi ro khí hậu chính bao gồm nước biển dâng, bão và lũ lụt.

- Quy mô dự án lớn, thách thức khi tạo bản sắc cho khu đô thị nghỉ dưỡng.

❖ Những vấn đề cần giải quyết:

- Có giải pháp hệ thống, toàn diện về bảo vệ môi trường và đặc biệt là phát triển hệ thống thoát nước mặt tuần hoàn trong khu vực dự án, điều chỉnh hướng thoát nước ra sông Thu Bồn, không thoát trực tiếp ra biển, vừa đảm bảo đa dạng sinh học, tạo cảnh quan hấp dẫn, vừa có giá trị khai thác phát triển kinh tế đối với địa phương và cộng đồng dân cư;

- Tái cấu trúc lại các khu chức năng trong khu đô thị nghỉ dưỡng nằm phù hợp với tình hình kinh doanh thực tế và xu hướng thị trường.

- Xây dựng các công cụ quản lý xây dựng trên cơ sở nghiên cứu quy hoạch và kiểm soát kiến trúc cảnh quan, trên nguyên tắc bảo vệ, tôn vinh giá trị môi trường sinh thái, đảm bảo phù hợp xu hướng phát triển kinh tế tại các khu vực trung tâm, tạo những điểm nhấn cảnh quan tự nhiên và nhân tạo;

- Thiết lập hệ thống giao thông (và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi cùng) trên nguyên tắc hiệu quả, tiết kiệm, phối hợp đa phương tiện, trong đó đi xe đạp, đi bộ là các mô thức chuyển động cần được khuyến khích;

- Đảm bảo không gian vận hành các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ

môi trường trên nguyên tắc hiệu quả, bền vững, tiết kiệm, phù hợp bối cảnh không gian và quỹ đất cho phép;

– Dự báo phát triển một cách khoa học, đồng hành với dự báo về ngưỡng dung nạp môi trường nhằm lựa chọn chỉ tiêu phát triển hài hoà, hiệu quả;

– Bố cục sử dụng đất phù hợp cấu trúc không gian và nhu cầu phát triển, trên nguyên tắc tiết kiệm đất đai, bảo vệ môi trường, tạo chất lượng sống tốt, tạo sinh kế, nâng cao giá trị gia tăng của kinh tế toàn khu vực, có tầm nhìn dài hạn;

– Có giải pháp giảm thiểu tác động môi trường do các hoạt động sản xuất, sinh sống và du lịch gây ra trên cơ sở nghiên cứu đánh giá môi trường chiến lược;

CHƯƠNG II. XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH

II.1. Tính chất, mục tiêu

II.1.1. Tính chất, chức năng:

– Là một phân khu chức năng thuộc Đô thị mới Duy Hải - Duy Nghĩa; là khu đô thị nghỉ dưỡng; là trung tâm du lịch dịch vụ sinh thái, nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp; trung tâm thương mại, hội nghị, giáo dục, y tế, thể dục thể thao; gắn với các khu ở phục vụ mục tiêu phát triển dân cư và nhu cầu của du khách.

II.1.2. Mục tiêu:

a. Mục tiêu chung:

– Cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị Duy Hải -Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045; Quy hoạch chung xây dựng khu vực ven biển huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, giai đoạn đến năm 2025 và năm 2035 và Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Dương;

– Rà soát tổng thể ranh giới nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch, sắp xếp các công trình chức năng phù hợp với điều kiện tự nhiên, khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng;

– Hình thành điểm đến mới năng động, đặc sắc và hấp dẫn, phát triển đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo hướng bền vững, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, phù hợp với bối cảnh địa phương, có chất lượng hạ tầng và dịch vụ tốt, tăng sức cạnh tranh, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Đà Nẵng;

– Khai thác, phát huy các giá trị của tự nhiên, tôn vinh văn hóa bản địa. Quy hoạch sử dụng đất đa năng và linh hoạt, phù hợp với tình hình phát triển mới của khu vực, tổ chức, bố cục không gian khu đô thị, du lịch, dịch vụ gắn với tái tạo và làm phong phú các giá trị văn hóa khu vực;

– Xác lập cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết, kế hoạch đầu tư theo từng giai đoạn, quản lý xây dựng, kiểm soát phát triển theo quy hoạch.

b. Mục tiêu cụ thể:

– Hình thành khu nghỉ dưỡng đẳng cấp; là trung tâm du lịch dịch vụ sinh thái, nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp; trung tâm thương mại, trung tâm hội nghị, giáo dục, y tế, thể dục thể thao, khu vực dịch vụ thương mại Outlet, sân Golf (mới), các khu vui chơi, giải trí độc đáo, đặc sắc,... tạo động phát triển mới, mạnh mẽ cho thành phố Đà Nẵng.

– Đảm bảo khớp nối quy hoạch với lộ giới quản lý tuyến đường Võ Chí Công (đường 129); đường ĐT613, ĐH06B.DX; hành lang bảo vệ bờ biển theo Luật định; các hồ sơ quy hoạch như quy hoạch chung đô thị Duy Hải - Duy Nghĩa, quy hoạch chung xây dựng khu vực ven biển huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình, quy hoạch chung xây dựng xã Bình Dương, huyện Thăng Bình, quy hoạch xây dựng vùng huyện Duy Xuyên và quy hoạch vùng

huyện Thăng Bình;

- Điều chỉnh phân khu chức năng và cơ cấu sử dụng đất một số khu vực cho phù hợp với thực tế và yêu cầu phát triển của dự án; đảm bảo về mặt cảnh quan, môi trường;
- Xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng dự án tiếp theo, phù hợp theo quy hoạch phân khu điều chỉnh.
- Làm cơ sở cho việc quảng bá, thu hút đầu tư.

II.2. Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung đô thị Duy Hải – Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045¹ và quy định quản lý theo quy hoạch chung đã ban hành đối với Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An:

Hạng mục	Quy định tại QHC đô thị Duy Hải – Duy Nghĩa
Dự báo dân số	Đến năm 2030: đạt khoảng 55.000 người, trong đó khu vực trong khu nghỉ dưỡng Nam Hội An khoảng 25.000 (bao gồm cả dân số quy đổi); Đến năm 2045: đạt khoảng 95.000 người, trong đó khu vực trong khu nghỉ dưỡng Nam Hội An khoảng 45.000 (bao gồm cả dân số quy đổi).
Chỉ tiêu Kinh tế- kỹ thuật chủ yếu	Theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, áp dụng các chỉ tiêu quy hoạch đô thị loại V, trong đó: Cây xanh sử dụng công cộng đô thị: 6,19 m ² /người Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị: 16,98% Bãi đỗ xe: 3,68 m ² / người Cấp điện sinh hoạt: 330W/người Cấp nước sinh hoạt: 120L/người-ngày Thoát nước thải: 80% nước cấp
Định hướng tổ chức không gian đô thị	Thuộc Khu vực 4 (khu đô thị, nghỉ dưỡng)

CHƯƠNG III. CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT

III.1. Quy mô dân số

- Diện tích lập quy hoạch: khoảng 1.017,5 ha.
- Dự báo dân số, du khách khu vực: 60.000 người (Quy mô dân số bao gồm dân số quy đổi)

III.2. Chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật

** Các chỉ tiêu áp dụng theo QCVN 01:2021/ BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, áp dụng các chỉ tiêu quy hoạch đô thị loại V:*

Quy mô dân số quy đổi dự kiến: 60.000 người, trong đó: dân số thuộc xã Duy Nghĩa (thuộc Khu đô thị Duy Hải – Duy Nghĩa): 45.000 dân và thuộc xã Thăng An: 15.000 dân.

Các chỉ tiêu về công trình dịch vụ - công cộng:

¹ Theo thuyết minh đồ án Quy hoạch chung Đô thị Duy Hải – Duy Nghĩa

– Bảng Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục				
1. Trường trung học phổ thông	học sinh /1.000 người	40	m ² /1 học sinh	10
B. Y tế				
2. Bệnh viện đa khoa	giường/1.000 người	4	m ² /giường bệnh	100
C. Thương mại				
3. Chợ	công trình	1	ha/công trình	1,0

CHÚ THÍCH 1: Các khu vực có quy mô ≥ 20.000 người phải bố trí ít nhất một trường trung học phổ thông;

Bảng Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục				
1. Trường mầm non	cháu/1.000 người	50	m ² /1 cháu	12
2. Trường tiểu học	học sinh /1.000 người	65	m ² /1 học sinh	10
3. Trường trung học cơ sở	học sinh /1.000 người	55	m ² /1 học sinh	10
B. Y tế				
4. Trạm y tế	trạm	1	m ² /trạm	500
C. Văn hóa - Thể dục thể thao				
5. Sân chơi			m ² /người	0,5
6. Sân luyện tập			m ² /người ha/công trình	0,5 0,3
7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	công trình	1	m ² /công trình	5.000
D. Thương mại				
8. Chợ	công trình	1	m ² /công trình	2.000

CHÚ THÍCH 1: Các đô thị miền núi, khu vực trung tâm các đô thị có quỹ đất hạn chế cho phép áp dụng chỉ tiêu sử dụng đất trung tâm văn hóa- thể thao tối thiểu là 2.500 m²/công trình

CHÚ THÍCH 2: Các công trình văn hóa- thể dục thể thao có thể bố trí kết hợp với đất cây xanh sử dụng công cộng.

– Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở: $> 2\text{m}^2/\text{người}$.

– Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị: $> 6,19\text{ m}^2/\text{người}$

*** Hạ tầng kỹ thuật:**

– Giao thông: Thiết kế theo Quy chuẩn 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của Bộ Xây dựng.

– Cao độ san nền: Cao độ thiết kế ứng với tầng suất $P=1\%$;

– Hạ tầng kỹ thuật khác: Theo quy định tại Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD.

CHƯƠNG IV. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

IV.1. Tầm nhìn

– Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An sẽ là hình ảnh của một không gian Thiên đường đầy hoa lá, dành cho du lịch nghỉ dưỡng, mua sắm, trải nghiệm thi đấu golf đỉnh cao, một đô thị thanh bình và đáng sống với hệ thống tiện ích hoàn chỉnh: dịch vụ y tế, giáo dục, công viên gắn với hồ cảnh quan,... Một không gian kết hợp hài hòa giữa cuộc sống bản địa, hệ sinh thái tự nhiên và văn hóa hoài niệm về Không gian lịch sử Phố Hoài được tôn vinh thông qua những khách sạn sang trọng, tiện nghi, mang đậm bản sắc truyền thống dân tộc, trung tâm mua sắm outlet mall, khu vui chơi giải trí trong và ngoài nhà, resort đắm chìm trong không gian sông nước. Du khách và cư dân cùng tận hưởng những không gian công cộng đặc sắc, đầy đủ tiện ích thông qua hệ thống công viên, hồ điều hòa và biển hồ Crystal Lagoon– những thành tố không gian mặt nước là biểu tượng chính được hình thành bởi ý tưởng sáng tạo độc bản, kiến tạo nên hình ảnh một khu nghỉ dưỡng Hoiana hài hòa với thiên nhiên.

IV.2. Chiến lược phát triển

* *Giao thông đa phương thức:*

– Tích hợp hệ thống giao thông trong nội khu với hệ thống giao thông công cộng đô thị

– Tăng cường giao thông công cộng: đề xuất tuyến nhà ga LRT, các tuyến đường cho người đi bộ và xe đạp

* *Thiết kế lấy mặt nước làm bản sắc:*

– Tạo hành lang cây xanh, công viên tuyến tính dọc các tuyến thoát nước vừa quản lý nước vừa tạo cảnh quan, không gian mở

– Đưa không gian mặt nước vào bên trong dự án, tạo cảnh quan đồng thời nâng cao giá trị cho các quỹ đất nằm sâu bên trong

– Tổ chức một số khu vực biển hồ nước mặn Crystal Lagoon, phục vụ du khách bốn mùa.

– Hệ thống công viên công cộng, công viên vừa tập trung vừa tuyến tính, công viên bán ngập tái hiện cảnh quan rừng dừa

– Đề xuất hệ thống thoát nước mặt tích hợp với Quy hoạch chung đô thị Duy Hải Duy Nghĩa

– Quản lý nước bền vững

* *Đa dạng hóa hoạt động du lịch:*

– Cung cấp chuỗi lớn các hoạt động: giải trí, dịch vụ, vui chơi giải trí, mua sắm, nghỉ ngơi, trải nghiệm, thể thao, nhà hàng, bar, hệ thống sân golf quy mô ,...

– Các hoạt động giải trí về đêm cũng như diễn ra vào ban ngày

– Cung cấp các dịch vụ đảm bảo sự thoải mái cho du khách trong và ngoài nhà, và trong suốt cả năm.

– Phát triển đa dạng các khu nghỉ dưỡng, khách sạn, căn hộ dịch vụ, biệt thự nghỉ dưỡng ven biển.

* *Trục hoạt động tăng cường kết nối tới biển*

– Tổ chức trục hoạt động mạnh mẽ, kết nối từ trung tâm khu đô thị ra biển.

– Cung cấp các điểm check in ấn tượng, các khu mua sắm sầm uất, các khu vui chơi giải trí đa tiện ích trong và ngoài nhà, khu vực tổ chức sự kiện, lễ hội biển hoành tráng, công viên chủ đề tâm linh, khu vực trải nghiệm tương tác với ánh sáng, công nghệ và âm nhạc,... và các công trình biểu tượng

– Phân kỳ các dự án đảm bảo tính tổng thể, nhưng cũng độc lập để có thể phát triển theo từng giai đoạn.

IV.3. Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

– Điều chỉnh tổng thể Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An trên nguyên tắc đồng bộ, khớp nối và cụ thể hóa từ đồ án Quy hoạch chung đô thị Duy Hải- Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045.

– Căn cứ vào tính chất và chức năng của đồ án Khu Nghỉ dưỡng Nam Hội An đã được phê duyệt tại Quyết định 866/QĐ-UBND ngày 31/3/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam.

– Căn cứ vào dự án đường Võ Chí Công (đường 129) và dải cây xanh cách ly đang triển khai xây dựng, tuyến đường 610, đường 613 và tuyến đường ven biển.

– Căn cứ vào các dự án hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Vùng. Bảo đảm phát triển đô thị có tính đến định hướng giao thông công cộng, khai thác hiệu quả quỹ đất để thực hiện xây dựng khu vực đầu mối giao thông công cộng.

– Căn cứ các dự án thành phần của khu nghỉ dưỡng Nam Hội An đã, đang thi công xây dựng, các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

– Bảo đảm tính đồng bộ về không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và không gian ngầm; phát triển hài hòa giữa đô thị, nông thôn và khu chức năng; bảo đảm gắn kết chặt chẽ, đồng bộ giữa khu vực phát triển mới và khu vực hiện hữu; giữ gìn, phát huy bản sắc; bảo tồn, bảo vệ, phát huy các giá trị văn hóa truyền thống, các di tích lịch sử văn hóa, giá trị các công trình kiến trúc đặc trưng của từng địa phương.

– Bảo đảm tính kế thừa các quy hoạch đã được phê duyệt;

– Căn cứ nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình (xã Duy Nghĩa và xã Thăng An(mới)), được UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt tại Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 30/6/2025;

IV.4. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

*** Phân vùng quy hoạch**

– Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An được phân chia thành 2 khu vực đa chức năng chính: Khu A và Khu B. Với tổng diện tích quy hoạch điều chỉnh: 1.075,58ha, trong đó:

+ Khu A: 642,47ha, nằm ở phía Đông đường Võ Chí Công.

+ Khu B: 375,11ha, nằm ở phía Tây đường Võ Chí Công.

– Các khu vực chức năng được tổ chức và kết nối với nhau qua hệ thống mạng giao thông đối ngoại, đối nội và có hướng kết nối với bờ biển theo chiều dài toàn khu.

– Qua phân tích về lợi thế, đặc điểm phát triển từng khu vực. Khu A với lợi thế tiếp giáp Biển và các tuyến giao thông đối ngoại, tuyến đại lộ chính đã được đầu tư và các hạng mục ở Giai đoạn 1 đã đi vào hoạt động. Phương án điều chỉnh tiếp tục đề xuất phát triển Khu A là khu trung tâm đô thị phức hợp cao cấp, đa chức năng gắn với nghỉ dưỡng ven biển và các hoạt động đô thị sôi động: Casino, sân Golf, Outlet mall, biển hồ Crystal Lagoon gắn với các khu nghỉ dưỡng,...

– Khu B với lợi thế về phát triển đô thị và các dịch vụ công cộng đô thị.

❖ Khu A bao gồm các chức năng chính như sau:

– Khu nhà ở dịch vụ: căn hộ, shophouse, biệt thự, nhà ở nhân viên

– Khu thương mại Outlet mall

– Khu nghỉ dưỡng cao cấp ven biển

- Trung tâm vui chơi có thưởng, Casino...
- Trung tâm hội nghị, hội thảo, tổ chức sự kiện, tiệc cưới,...
- Khu sân Golf 36 lỗ
- Khu nghỉ dưỡng cao cấp Crystal Lagoon
- Tổ hợp Khách sạn, vui chơi giải trí, mua sắm, căn hộ dịch vụ,...
- Công viên trung tâm: Công viên ánh sáng, Cầu May, Phố lễ hội Biển, quảng trường biển.

- Các công trình dịch vụ công cộng, giáo dục, y tế cấp đô thị và đơn vị ở.
- Hạ tầng kỹ thuật

❖ **Khu B gồm các chức năng như sau:**

- Khu nhà ở dịch vụ: căn hộ, shophouse, biệt thự
- Khu trung tâm thương mại phức hợp, đa chức năng: văn phòng, trung tâm thương mại, vui chơi giải trí, khách sạn, căn hộ dịch vụ,...
- Các công trình dịch vụ, công cộng giáo dục, y tế cấp đô thị và đơn vị ở
- Công viên bán ngập và hồ sinh thái
- Quảng trường đô thị và Công trình văn hóa biểu tượng Cá Ông.
- Khu sân Golf 18 lỗ
- Khu làng hưu trí
- Hạ tầng kỹ thuật

* **Cơ cấu quy hoạch**

❖ **Phân khu chức năng**

- Trên cơ sở các mốc giới đã xác định dự kiến 02 khu vực chính như sau :
 - + Khu A: nằm tại phía Đông đường Võ Chí Công (đường 129). Tổ chức thành 02 đơn vị ở với quy mô 40.000 người
 - + Khu B: phần phía Tây đường Võ Chí Công (đường 129). Tổ chức thành 01 đơn vị ở với quy mô 20.000 người

❖ **Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các khu**

Khu A:

- Từ đường tuyến đường Võ Chí Công (đường 129) cầu Cửa Đại, tổ chức một điểm giao thông cửa ngõ vào khu vực Dự án giai đoạn 1. Tuyến đại lộ chính đã được đầu tư và đi vào hoạt động, ngay tại khu vực cửa ngõ tổ chức khu trung tâm dịch vụ thương mại, đặc biệt là khu Làng mua sắm Outlet mall tạo điểm nhấn.
- Dọc trục tuyến đại lộ chính tổ chức các công trình quy mô lớn với các chức năng: Khách sạn, thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí, mua sắm, căn hộ dịch vụ,...
- Tổ chức tuyến chính kết nối từ Khu B qua các Khu chức năng của Khu A: khu sân golf, khu nghỉ dưỡng ven biển, khu vui chơi có thưởng Casino,...
- Trái tim của khu A là tổ hợp vui chơi có thưởng, bao gồm cả khu căn hộ dịch vụ, nghỉ dưỡng phức hợp, mua sắm, bán lẻ... Đặc biệt, phương án điều chỉnh đề xuất một Khu công viên trung tâm: công viên ánh sáng công trình biểu tượng điểm checkin ấn tượng Cầu May và gắn với hồ nước trung tâm tạo không gian mở, và hiệu ứng thị giác khi về đêm. Gắn với tổ hợp các công trình quy mô lớn: Trung tâm tổ chức sự kiện, hội nghị, hội thảo, khách sạn, căn hộ dịch vụ, vui chơi giải trí trong nhà, vui chơi giải trí Crystal Lagoon, phố lễ hội ẩm thực, quảng trường biển Hoiana.
- Trục đường tuyến Đại lộ chính chạy xuyên suốt Khu A với cảnh quan đẹp, mặt cắt rộng liên kết các không gian nội bộ của khu.

- Khu sân Golf 36 lỗ kết hợp với nhà câu lạc bộ, khu tập luyện và các công trình kỹ thuật, dịch vụ phục vụ cho sân golf.
- Các công trình dịch vụ, hạ tầng công cộng phục vụ cho đơn vị ở bố trí dọc tuyến đường gom và đường Thanh Niên hoàn trả.

Khu B:

- Đây là khu đất nằm về phía Tây đường 129, với đặc điểm khu đất dài và hẹp. Tổ chức tuyến kênh thoát nước dọc từ Thăng An qua Duy Nghĩa ra sông Thu Bồn.
- Tại khu vực trung tâm tổ chức một hồ nước lớn: vừa tạo cảnh quan vừa có chức năng là hồ điều hòa điều tiết nước cho khu vực.
- Từ nút giao đường 129 vào khu B, tổ chức Trung tâm thương mại dịch vụ, mua sắm quy mô lớn, đa chức năng: khách sạn, căn hộ dịch vụ, văn phòng, vui chơi giải trí,... gắn với hồ sinh thái trung tâm.
- Tổ chức các khu ở đan xen với các khu vực kênh nước tạo các không gian sống dịch vụ sinh thái
- Đề xuất tổ chức một sân Golf 18 lỗ tại khu vực xã Thăng An, tạo nên một chuỗi các sân Golf có quy mô lớn nhằm thu hút các giải đấu quy mô Quốc tế.
- Bố trí các công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị: Bệnh viện, Trường đào tạo nghề, trung tâm thương mại cấp đô thị,...
- Các công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở: trường học, y tế, thể dục thể thao, văn hóa bố trí trong các khu ở.



Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An

IV.5. Quy định về sử dụng đất đối với từng khu vực chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu di tích

Tổng diện tích quy hoạch điều chỉnh: 1.057,58ha, bao gồm:

a. Đất công cộng – dịch vụ:

- Khu đất này sẽ xây dựng các công trình công cộng theo 02 cấp: cấp đô thị, cấp đơn vị ở

– Cấp đô thị : Gồm các công trình dịch vụ công cộng đô thị: thương mại dịch vụ, trung tâm đào tạo nghề, trường trung học phổ thông, bệnh viện, trung tâm hội nghị , ...

– Cấp đơn vị ở : Bao gồm các công trình dịch vụ công cộng: trường học trung học cơ sở, trường tiểu học, trường mầm non, trạm y tế, trung tâm văn hóa, thể dục thể thao, sân chơi,...

b. Đất xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ: Bao gồm các công trình trung tâm thương mại, Outlet mall, trung tâm tổ chức sự kiện, hội nghị, khách sạn, nhà hàng, dịch vụ tổng hợp, văn phòng, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng, khu nhà ở nhân viên. Sử dụng đất hỗn hợp, đa chức năng và linh hoạt, thuận lợi cho quá trình đầu tư xây dựng và quản lý.

– Tổ hợp các công trình trên được bố trí tại các nút giao thông chính của đô thị với hình thức kiến trúc hiện đại, đảm bảo làm các điểm nhấn cho đô thị cùng với các quảng trường, cây xanh, mặt nước tạo cảnh quan đặc trưng cho đô thị du lịch. Kiến trúc công trình khách sạn, resort ven biển cao từ 1-25 tầng. Khoảng lùi công trình trên từng đường phố, các ngã phố 0m - 6m, tùy thuộc chiều cao công trình, tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD.

– Hình thức kiến trúc công trình phù hợp với từng chức năng của công trình và văn hoá địa phương, màu sắc kiến trúc theo tông màu ấm. Cây xanh, cảnh quan được thiết kế chi tiết phù hợp với từng ý tưởng xây dựng của mỗi khu khách sạn, resort.

– Phương án điều chỉnh đề xuất không còn đất nhóm ở trong Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An, thay vào đó là các Khu nghỉ dưỡng phát triển theo từng cụm đan xen cùng với hệ thống cây xanh, mặt nước. Tùy vào lợi thế cảnh quan, tính tiếp cận và vị trí từng khu mà tổ chức đa dạng các loại hình nhà ở dịch vụ: biệt thự nghỉ dưỡng, shophouse, nhà vườn với các kích thước lô đất dự kiến từ 100m², 120m², 300m², 500 m² và cao cấp lên đến 1500m². Tầng cao tối đa trung bình cho từng lô đất biệt thự, nhà vườn từ 3 tầng, mật độ xây dựng 40%- 60%; các dạng nhà ở như nhà phố thương mại có thể lên đến 6 tầng, mật độ xây dựng tùy vào diện tích lô đất.

– Hình thức kiến trúc công trình: Kiến trúc nhà ở biệt thự, nhà vườn, nhà phố thương mại theo kiểu kiến trúc hiện đại kết hợp với truyền thống mang bản sắc văn hoá địa phương. Hình thức kiến trúc nhẹ nhàng, sử dụng các loại vật liệu mới, kết hợp hài hoà với không gian cây xanh sân vườn tạo nên một tổng thể thống nhất.

– Khu nhà cao tầng: Khu xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng có chiều cao theo quy hoạch. Các tầng khối để có thể kết hợp các chức năng thương mại và/hoặc nhà phố thương mại. Chỉ tiêu cho mỗi căn đa dạng nhằm đáp ứng cho các nhu cầu sử dụng của người dân. Kiến trúc cần hiện đại, thanh thoát, màu sắc nhẹ nhàng tránh sử dụng các màu cơ bản.

c. Đất dịch vụ du lịch: Là khu thương mại, vui chơi Casino và khách sạn nghỉ dưỡng (Gói 2) đã và đang hoạt động

d. Đất sân Golf: Sân Golf 36 lỗ tại khu vực xã Duy Nghĩa và đề xuất thêm 01 sân Golf 18 lỗ tại xã Thăng An, kết hợp với nhà câu lạc bộ, khu tập luyện và các công trình kỹ thuật, dịch vụ phục vụ cho sân golf.

e. Đất di tích, tôn giáo: khu vực di tích, tôn giáo giữ nguyên theo đồ án điều chỉnh QHPK Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại Quyết định số 866/QĐ-UBND khu vực di tích.

f. Đất cơ quan trụ sở PCCC: Bố trí tại Khu B

g. Đất cây xanh công cộng, mặt nước: phân cấp thành 02 loại: cây xanh công cộng cấp đô thị và cấp đơn vị ở

– Cây xanh công cộng cấp đô thị bao gồm các không gian cây xanh ven kênh, khu công viên công cộng, mặt nước, quảng trường, cây xanh chuyên dụng bao quanh các khu hạ

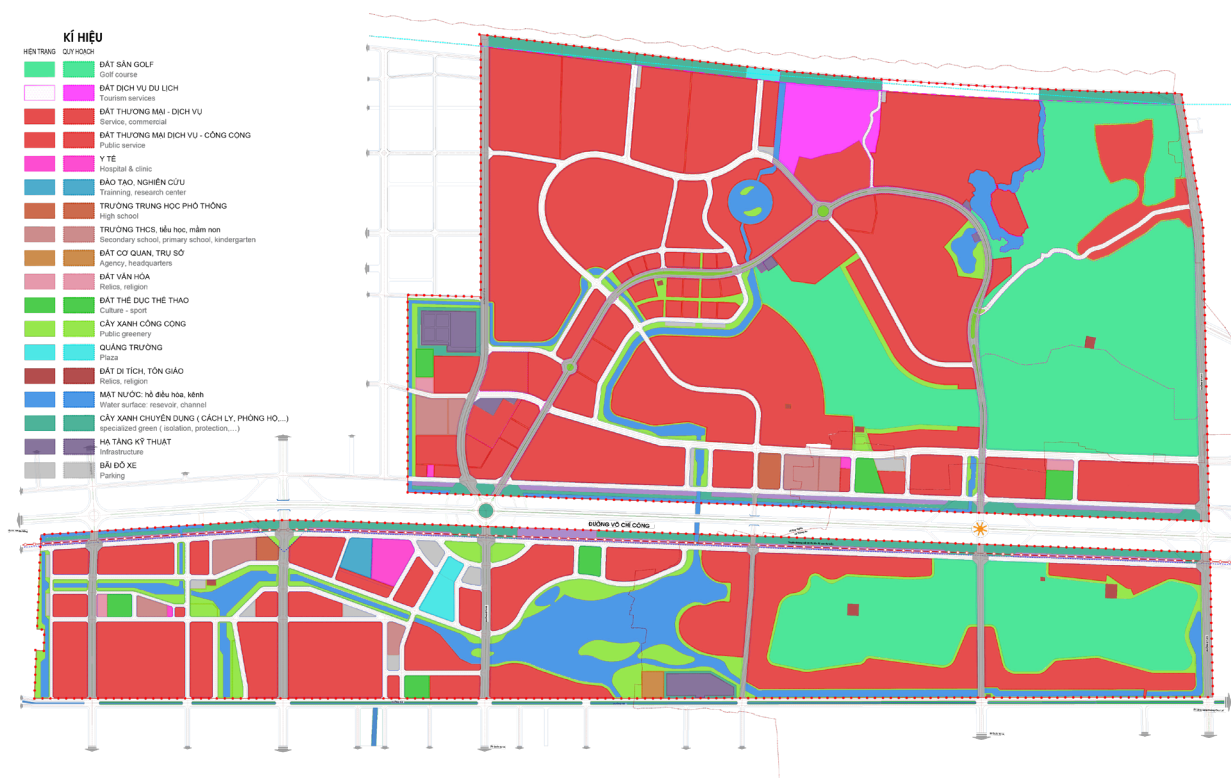
tầng kỹ thuật, cây xanh cách ly dọc biển và hành lang tuyến đường Võ Chí Công

– Cây xanh công cộng cấp đơn vị ở: bao gồm các không gian cây xanh, vườn hoa, sân chơi, thể dục thể thao, công viên phục vụ quy mô các đơn vị ở.

h. Đất hạ tầng kỹ thuật: dành cho việc xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: trạm biến áp, trạm bơm, trạm xử lý nước thải,...

i. Đất giao thông, bãi đỗ xe: Bao gồm giao thông đối ngoại là các tuyến đường liên hệ với giao thông chung của khu vực; Giao thông nội khu là các tuyến đường liên kết giữa các đơn vị ở.

– Giao thông tĩnh: bao gồm các bãi đỗ xe phục vụ cho toàn khu, phù hợp với chức năng phục vụ của từng khu (không kể các bãi đỗ xe trong công trình hoặc nhóm công trình).



Sơ đồ tổng mặt bằng quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh toàn khu

		Bảng chi tiêu sử dụng đất đã phê duyệt theo QĐ 866/QĐ-UBND ngày 31/03/2021			Bảng chi tiêu sử dụng đất cập nhật điều chỉnh Land Use as per submission (2025)			Chênh lệch Difference		
STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²) (1) + (2)	Tỷ lệ (%)	Tổng DT sàn tối đa (m ²)	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tổng DT sàn tối đa (m ²)	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tổng DT sàn tối đa (m ²)
No	Land use function	Land Area (m ²)	Percentage (%)	GFA max	Land Area (m ²)	Percentage (%)	GFA max	Land Area (m ²)	Perce ntage (%)	GFA max
I	Đất công cộng	530.159	5,6%	549.552	373.063	4,0%	580.898	-157.096	-1,7%	31.346
1.1	Đất hành chính / công cộng dự phòng	87.582	0,9%	87.582		0,0%		-87.582	-0,9%	-87.582
1.2	Đất trụ sở PCCC và cấp cứu y tế	11.991	0,1%	11.991	12.000	0,1%	9.600	+09	0,0%	-2.391
1.3	Giáo dục	187.276	2,0%	187.276	161.140	1,7%	277.606	-26.136	-0,3%	+90.330
1.4	Y tế	37.087	0,4%	71.064	35.938	0,4%	189.191	-1.149	0,0%	118.127
1.5	Văn hóa - Thể dục thể thao	153.627	1,6%	153.627	93.018	1,0%	51.323	-60.609	-0,6%	-102.304
1.6	Chợ	16.012	0,2%	38.012	30.852	0,3%	50.303	+14.840	0,2%	12.291
1.7	Quảng trường	25.221	0,3%	-	28.752	0,3%	2.875	+3.531	0,0%	2.875
1.8	Đất bảo tồn di tích	11.363	0,1%	-	11.363	0,1%	0	00	0,0%	-
II	Đất thương mại dịch vụ	504.212	5,3%	1.409.142	4.568.049	48,4%	6.789.615	+4.063.837	43,0%	5.380.473
2.1	Đất thương mại	471.224	5,0%	1.326.673	4.504.149	47,7%	6.583.497	+4.032.925	42,7%	5.256.824
	Đất thương mại dịch vụ hiện trạng Giai đoạn 1				86.653	0,9%	235.264	+86.653	0,9%	235.264
	Đất thương mại dịch vụ Giai đoạn 2 (QHCT đã PD)				280.760	3,0%	112.304	+280.760	3,0%	112.304
	Đất thương mại dịch vụ quy hoạch				4.136.736	43,8%	6.235.930	+4.136.736	43,8%	6.235.930
2.2	Đất khu nhà ở nhân viên	32.988	0,3%	82.469	63.900	0,7%	206.118	+30.912	0,3%	123.649
	Đất khu nhà ở nhân viên hiện trạng Giai đoạn 1				32.988	0,3%	82.470	+32.988	0,3%	82.470
	Đất khu nhà ở nhân viên quy hoạch				30.912	0,3%	123.648	+30.912	0,3%	123.648
III	Đất khách sạn/Resort/ Casino	812.672	8,6%	1.152.194	125.488	1,3%	200.781	-687.184	-7,3%	-951.413
3.1	Đất Casino & Resort	812.672	8,6%	1.152.194	125.488	1,3%	200.781	-687.184	-7,3%	-951.413

		Bảng chỉ tiêu sử dụng đất đã phê duyệt theo QĐ 866/QĐ-UBND ngày 31/03/2021			Bảng chỉ tiêu sử dụng đất cập nhật điều chỉnh Land Use as per submission (2025)			Chênh lệch Difference		
STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²) (1) + (2)	Tỷ lệ (%)	Tổng DT sàn tối đa (m ²)	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tổng DT sàn tối đa (m ²)	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tổng DT sàn tối đa (m ²)
3.2	Đất Khách sạn/ Resort				0					
IV	Đất khu nhà ở	3.255.307	34,5%	4.351.502		0,0%	0	-3.255.307	0,0%	-4.351.502
4.1	Đất khu nhà ở thấp tầng	2.219.829	23,5%	2.038.843		0,0%	-	-2.219.829	-23,5%	-2.038.843
4.2	Đất khu nhà ở chung cư	1.035.478	11,0%	2.312.659		0,0%	-	-1.035.478	-11,0%	-2.312.659
4.3	Đất nhóm nhà ở tái định cư					0,0%	-	00	0,0%	0
V	Đất sân golf	1.429.000	15,1%	142.900	2.078.726	22,0%	67.727	+649.726	6,9%	-75.173
5.1	Đất sân golf	1.429.000	15,1%	142.900	2.078.726	22,0%	67.727	+649.726	6,9%	-75.173
	Đất sân golf hiện trạng				773.673	8,2%	15.473	+773.673	8,2%	15.473
	Đất sân golf quy hoạch				1.305.053	13,8%	52.254	+1.305.053	13,8%	52.254
VI	Đất cây xanh, mặt nước	1.744.941	18,5%	0	1.139.638	12,1%	24.855	-605.303	-6,4%	24.855
6.1	Đất cây xanh/Không gian mở	1.147.222	12,2%	-	497.093	5,3%	24.855	-650.129	-6,9%	24.855
6.2	Đất công viên chuyên đề			-		0,0%		00	0,0%	0
6.3	Mặt nước	502.888	5,3%	-	619.062	6,6%		+116.174	1,2%	0
	Mặt nước (Kênh C - Gói 2-Giai đoạn 1)				9.009	0,1%		+9.009	0,1%	0
	Mặt nước (hiện trạng Giai đoạn 2)				43.058	0,5%		+43.058	0,5%	0
	Mặt nước (quy hoạch)				566.995	6,0%		+566.995	6,0%	0
6.4	Mặt nước giải trí	94.831	1,0%	-		0,0%		-94.831	-1,0%	0
6.5	Đất cây xanh chuyên dụng		0,0%	-	23.483	0,2%	-	+23.483	0,2%	0
VII	Đầu mối HTKT	126.644	1,3%	7.106	81.732	0,9%		-44.912	-0,5%	-7.106
7.1	Trạm điện	27.657	0,3%	-	68.690	0,7%		-8.723		
7.2	Trạm xử lý nước thải	49.756	0,5%	-						
7.3	Trạm bơm	10.069	0,1%	-	5.936	0,1%		-4.133		

		Bảng chỉ tiêu sử dụng đất đã phê duyệt theo QĐ 866/QĐ-UBND ngày 31/03/2021			Bảng chỉ tiêu sử dụng đất cập nhật điều chỉnh Land Use as per submission (2025)			Chênh lệch Difference		
STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²) (1) + (2)	Tỷ lệ (%)	Tổng DT sàn tối đa (m ²)	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tổng DT sàn tối đa (m ²)	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tổng DT sàn tối đa (m ²)
	Trạm bơm Giai đoạn 1- Gói 1				2.248	0,0%				
	Trạm bơm Giai đoạn 2				970	0,0%				
	Trạm bơm quy hoạch				2.718	0,0%				
7.4	Đất dự phòng mở rộng HTKT	32.056	0,3%	-	0	0,0%		-32.056		
7.5	Trạm xử lý nước thải và trạm điện Giai đoạn 1- Gói 8	7.106	0,1%	7.106	7.106	0,1%		00		
VIII	Đất giao thông	885.739	9,4%	71.827	921.980	9,8%	10.557	+36.241	0,4%	-61.270
8.1	Bãi đỗ xe	52.167	0,6%	71.827	52.787	0,6%	10.557	+620	0,0%	-61.270
	Bãi đỗ xe Giai đoạn 2				1.005	0,0%	201			
	Bãi đỗ xe quy hoạch				51.782	0,5%	10.356			
8.2	Đất đường dự án	833.572	8,8%	-	869.193	9,2%		+35.621	0,4%	0
	Đất giao thông nội khu Giai đoạn 1				158.162	1,7%				
	Đất giao thông nội khu quy hoạch				711.031	7,5%				
IX	Đất cây xanh chuyên dụng (dọc biển)	151.550	1,6%	0	151.550	1,6%	750	00	0,00%	750
9.1	Hành lang bảo vệ bờ biển	151.550	1,6%		151.550	1,6%	750	00	0,00%	750
	Hành lang bảo vệ bờ biển - Giai đoạn 1				51.949	0,6%				
	Hành lang bảo vệ bờ biển - Giai đoạn 2				34.804	0,4%				
	Hành lang bảo vệ bờ biển - Quảng trường Biển				7.504	0,1%	750			
	Hành lang bảo vệ bờ biển quy hoạch				57.293	0,6%				
	Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất	9.440.226	100,0%	7.684.223	9.440.226	100%	7.675.184	+00	0	-9.039
10	Đường kết nối khu vực	322.498			322.498			00		
10.1	Đường kết nối khu vực hiện trạng				209.312			+209.312		
	Đường kết nối khu vực (Gói 1-Giai đoạn 1)				3.204			+3.204		

		Bảng chỉ tiêu sử dụng đất đã phê duyệt theo QĐ 866/QĐ-UBND ngày 31/03/2021			Bảng chỉ tiêu sử dụng đất cập nhật điều chỉnh Land Use as per submission (2025)			Chênh lệch Difference		
STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m2) (1) + (2)	Tỷ lệ (%)	Tổng DT sàn tối đa (m2)	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)	Tổng DT sàn tối đa (m2)	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)	Tổng DT sàn tối đa (m2)
	Đường kết nối khu vực (đường 610)				104.714			+104.714		
	Đường kết nối khu vực (đường 613)				101.394			+101.394		
10.2	Đường kết nối khu vực quy hoạch				113.186			+113.186		
11	Cây xanh dọc tuyến đường Võ Chí Công (129)	413.039			413.039			00		
11.1	Đất cây xanh dọc tuyến đường Võ Chí Công				220.180			+220.180		
11.2	Đất dự trữ cho các tuyến hạ tầng: cấp điện, cấp thoát nước, bãi đỗ xe,...dọc tuyến đường Võ Chí Công				146.906			+146.906		
11.3	Mặt nước dọc tuyến đường Võ Chí Công				45.953			+45.953		
	Tổng Diện Tích ranh giới nghiên cứu Quy Hoạch	10.175.763			10.175.763			10.175.763		

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh Khu A

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Tỷ lệ	Diện tích xây dựng tối đa	Diện tích sàn xây dựng tối đa	Lao động	Dân số	xã Duy Nghĩa	xã Thăng An
								Diện tích	Diện tích
No	Land use function	Land area	Percent age	Maximum Footprint area	Maximum GFA	Laborer	Population	Land area	Land area
		m2	%	m2	m2	person	person	m2	m2
	KHU A	6.424.707	100%	1.371.884	5.076.508	10.350	40.000	5.946.222	478.485
A1	Đất xây dựng các khu chức năng	5.945.990	92,5%	1.371.509	5.075.757	10.350	29.642	5.597.313	348.677
1	Đất dịch vụ du lịch (hiện trạng Giai đoạn 1)	125.488	2,0%	42.678	200.781	495	-	125.488	-
2	Đất sân Golf	1.423.617	22,2%	41.472	34.972	160	-	1.408.106	15.511
	Đất sân Golf hiện trạng Giai đoạn 1	773.673	12,0%	8.975	15.473	80		767.140	6.533
	Đất sân Golf quy hoạch	649.944	10,1%	32.497	19.498	80		640.966	8.978
3	Đất thương mại dịch vụ	3.222.665	50,2%	1.182.596	4.618.745	9.696	29.642	3.065.309	157.356
3.1	Đất thương mại dịch vụ	3.158.765	49,2%	1.144.256	4.412.627			3.001.409	157.356
	Đất thương mại dịch vụ hiện trạng Giai đoạn 1	86.653	1,3%	53.323	235.264			86.653	-
	Đất thương mại dịch vụ Giai đoạn 2 (QHCT đã PD)	280.760	4,4%	70.190	112.304			280.760	-
	Đất thương mại dịch vụ quy hoạch	2.791.352	43,4%	1.020.744	4.065.059			2.633.996	157.356
3.2	Đất thương mại dịch vụ - khu nhà ở nhân viên	63.900	1,0%	38.340	206.118			63.900	-
	Đất thương mại dịch vụ - khu nhà ở nhân viên Giai đoạn 1	32.988	0,5%	19.793	82.470			32.988	-
	Đất thương mại dịch vụ - khu nhà ở nhân viên quy hoạch	30.912	0,5%	18.547	123.648			30.912	-
4	Đất công cộng - dịch vụ	163.845	2,6%	59.250	208.821			81.695	82.150
4.1	Đất công cộng dịch vụ cấp đô thị	26.729	0,4%	10.692	53.458			16.083	10.646
	Đất giáo dục -Trường THPT (cấp đô thị)	16.030	0,2%	6.412	32.060			16.030	-
	Đất thương mại cấp đô thị	10.699	0,2%	4.280	21.398			53	10.646
4.2	Đất công cộng dịch vụ cấp đơn vị ở	137.116	2,1%	48.559	155.363			65.612	71.504

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Tỷ lệ	Diện tích xây dựng tối đa	Diện tích sàn xây dựng tối đa	Lao động	Dân số	xã Duy Nghĩa	xã Thăng An
								Diện tích	Diện tích
a	Đất trạm y tế	3.878	0,1%	1.551	3.102			1.652	2.226
b	Đất giáo dục	72.806	1,1%	29.122	116.490			45.940	26.866
	Trường THCS và tiểu học	48.467	0,8%	19.387	77.547			36.340	12.127
	Trường mầm non	24.339	0,4%	9.736	38.942			9.600	14.739
c	Đất chợ, thương mại	7.495	0,1%	2.998	5.996			2.807	4.688
d	Đất văn hóa	11.020	0,2%	4.408	8.816			5.044	5.976
e	Đất thể dục thể thao	41.917	0,7%	10.479	20.959			10.169	31.748
5	Đất di tích, tôn giáo	4.002	0,1%	1.601				4.002	-
6	Đất cơ quan trụ sở PCCC		0,0%						-
7	Đất cây xanh công cộng, mặt nước	375.525	5,8%	9.235	8.435			365.246	10.279
7.1	Đất cây xanh công cộng, mặt nước cấp đô thị	276.160	4,3%	4.267	3.467			272.792	3.368
a	Đất cây xanh công cộng cấp đô thị	69.331	1,1%	3.467	3.467			69.331	-
b	Mặt nước (hồ, kênh,...)	190.827	3,0%	-				187.459	3.368
	Mặt nước (kênh C) (hiện trạng Gói 2- Giai đoạn 1)	9.009	0,1%					9.009	-
	Mặt nước (hiện trạng Giai đoạn 2)	43.058	0,7%					43.058	-
	Mặt nước (hồ, kênh) quy hoạch	138.760	2,2%					135.392	3.368
c	Đất cây xanh chuyên dụng bao quanh các khu hạ tầng kỹ thuật	16.002	0,2%	800,10				16.002	-
7.2	Đất cây xanh công cộng cấp đơn vị ở	99.365	1,5%	4.968	4.968			92.454	6.911
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	54.457	0,8%	32.674				54.457	-
	Đất hạ tầng kỹ thuật hiện trạng (Giai đoạn 1)	9.354	0,1%	5.612				9.354	-
	Đất hạ tầng kỹ thuật hiện trạng (Giai đoạn 2)	970	0,02%	582				970	-
	Đất hạ tầng kỹ thuật quy hoạch	44.133	0,7%	26.480				44.133	-
9	Đất bãi đỗ xe	20.024	0,3%	2.002	4.005			12.909	7.115
	Đất bãi đỗ xe Giai đoạn 2	1.005	0,02%	101	201			1.005	-
	Đất bãi đỗ xe quy hoạch	19.019	0,3%	1.902	3.804			11.904	7.115
10	Đất giao thông nội khu	556.367	8,7%					480.101	76.266
10.1	Đất giao thông nội khu Giai đoạn 1	158.162	2,5%					153.080	5.082

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Tỷ lệ	Diện tích xây dựng tối đa	Diện tích sàn xây dựng tối đa	Lao động	Dân số	xã Duy Nghĩa	xã Thăng An
								Diện tích	Diện tích
	Đất giao thông nội khu (Gói 1- Tuyến đại lộ chính)	135.178	2,1%					130.096	5.082
	Đất giao thông nội khu (Gói 2)	13.385	0,2%					13.385	-
	Đất giao thông nội khu (Gói 8)	9.599	0,1%					9.599	-
10.2	Đất giao thông nội khu quy hoạch	398.205	6,2%					327.021	71.184
A2	Đất cây xanh thuộc hành lang bảo vệ bờ biển	151.550	2,4%	375	750			151.550	-
1	Đất cây xanh thuộc hành lang bảo vệ bờ biển (Giai đoạn 1)	51.949	0,8%					51.949	-
	Đất cây xanh thuộc hành lang bảo vệ bờ biển (Gói 2-Giai đoạn 1)	22.609	0,4%					22.609	-
	Đất cây xanh thuộc hành lang bảo vệ bờ biển (Gói 6-Giai đoạn 1)	29.340	0,5%					29.340	-
2	Đất cây xanh thuộc hành lang bảo vệ bờ biển (Giai đoạn 2)	34.804	0,5%					34.804	-
3	Đất cây xanh thuộc hành lang bảo vệ bờ biển quy hoạch - Quảng trường biển	7.504	0,1%	375	750			7.504	-
4	Đất cây xanh thuộc hành lang bảo vệ bờ biển quy hoạch	57.293	0,9%					57.293	-
	Tổng diện tích sử dụng đất (A1+A2)	6.097.540	94,9%	1.371.884	5.076.508			5.748.863	348.677
A3	Đất đầu nối hạ tầng khung đô thị	327.167	5,1%					197.359	129.808
1	Đường kết nối khu vực	160.060	2,5%					114.495	45.565
1.1	Đường kết nối khu vực hiện trạng	151.459	2,4%					105.894	45.565
	Đường kết nối khu vực (Gói 1-Giai đoạn 1)	3.204	0,0%					1.704	1.500
	Đường kết nối khu vực (đường 610)	73.394	1,1%					73.394	-
	Đường kết nối khu vực (đường 613)	74.861	1,2%					30.796	44.065
1.2	Đường kết nối khu vực quy hoạch	8.601	0,1%					8.601	-
2	Đất cây xanh dọc tuyến đường Võ Chí Công (bao gồm: đất dự trữ cho các tuyến hạ tầng: cấp điện, cấp thoát nước, cây xanh, bãi đỗ xe)	167.107	2,6%					82.864	84.243
2.1	Đất cây xanh dọc tuyến đường Võ Chí Công	79.063	1,2%					32.819	46.244
2.2	Đất dự trữ cho các tuyến hạ tầng: cấp điện, cấp thoát nước, bãi đỗ xe,...dọc tuyến đường Võ Chí Công	54.465	0,8%					26.452	28.013
2.3	Mặt nước dọc tuyến đường Võ Chí Công	33.579	0,5%					23.593	9.986

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh Khu B

ST T	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Tỷ lệ	Diện tích xây dựng tối đa	Diện tích sàn xây dựng tối đa	Lao động	Dân số	xã Duy Nghĩa	xã Thăng An
No	Land use function	Land area m2	Percent age %	Maximum Footprint area m2	Maximum GFA m2	Laborer person	Population person	Land area m2	Land area m2
	KHU B	3.751.056	100%	744.807	2.598.676	547	20.000	2.043.282	1.707.774
B1	Đất xây dựng các khu chức năng	3.342.686	89,1%	744.807	2.598.676	547	19.463	1.807.792	1.534.894
1	Đất sân Golf	655.109	17,5%	32.755	32.755	80	-	-	655.109
2	Đất thương mại dịch vụ	1.345.384	35,9%	608.851	2.170.871	467	19.463	855.179	490.205
3	Đất công cộng - dịch vụ	157.103	4,2%	57.583	359.603			157.103	-
3.1	Đất công cộng dịch vụ cấp đô thị	70.047	1,9%	28.019	263.510			70.047	-
	Trường THPT (cấp đô thị)	9.449	0,3%	3.780	18.898			9.449	-
	Đất bệnh viện (cấp đô thị)	30.854	0,8%	12.342	185.124			30.854	-
	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo nghề (cấp đô thị)	19.092	0,5%	7.637	38.184			19.092	-
	Đất thương mại cấp đô thị	10.652	0,3%	4.261	21.304			10.652	-
3.2	Đất công cộng dịch vụ cấp đơn vị ở	87.056	2,3%	29.564	96.093			87.056	-
a	Đất trạm y tế	1.206	0,0%	482	965			1.206	-
b	Đất giáo dục	43.763	1,2%	17.505	71.975			43.763	-
	Trường THCS và tiểu học	24.324	0,6%	9.730	48.648			24.324	-
	Trường mầm non	19.439	0,5%	7.776	23.327			19.439	-
c	Đất chợ, thương mại	2.006	0,1%	802	1.605			2.006	-
d	Đất văn hóa	5.026	0,1%	2.010	4.021			5.026	-
e	Đất thể dục thể thao	35.055	0,9%	8.764	17.528			35.055	-
4	Đất di tích, tôn giáo	7.361	0,2%	2944,4	0			1.000	6.361
5	Đất cơ quan trụ sở PCCC	12.000	0,3%	4.800	9.600			143	11.857
6	Đất cây xanh công cộng, mặt nước	792.865	21,1%	18.232	19.295			499.171	293.694

ST T	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Tỷ lệ	Diện tích xây dựng tối đa	Diện tích sàn xây dựng tối đa	Lao động	Dân số	xã Duy Nghĩa	xã Thăng An
								Diện tích	Diện tích
No	Land use function	Land area	Percent age	Maximum Footprint area	Maximum GFA	Laborer	Population	Land area	Land area
		m2	%	m2	m2	person	person	m2	m2
6.1	Đất cây xanh công cộng, mặt nước cấp đô thị	725.394	19,3%	14.858	15.922			483.623	241.771
	Đất cây xanh công cộng cấp đô thị	260.926	7,0%	13.046	13.046			189.976	70.950
	Đất quảng trường	28.752	0,8%	1.438	2.875			28.752	-
	Mặt nước (hồ, kênh,...)	428.235	11,4%	-	-			264.895	163.340
	Đất cây xanh chuyên dụng bao quanh các khu hạ tầng kỹ thuật	7.481	0,2%	374,05	-			-	7.481
6.2	Đất cây xanh công cộng cấp đơn vị ở	67.471	1,8%	3.374	3.374			15.548	51.923
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	27.275	0,7%	16.365	0			-	27.275
8	Đất bãi đỗ xe	32.763	0,9%	3.276	6.553			32.763	-
9	Đất giao thông nội khu	312.826	8,3%	0				262.433	50.393
B2	Đất cây xanh thuộc hành lang bảo vệ bờ biển	-	0,0%					-	-
	Tổng diện tích sử dụng đất (B1+B2)	3.342.686	89,1%	744.807	2.598.676			1.807.792	1.534.894
B3	Đất đầu nối hạ tầng khung đô thị	408.370	10,9%					235.490	172.880
1	Đường kết nối khu vực	162.438	4,3%					98.021	64.417
1.1	Đường kết nối khu vực hiện trạng	57.853	1,5%					31.320	26.533
	Đường kết nối khu vực hiện trạng (đường 610)	31.320	0,8%					31.320	-
	Đường kết nối khu vực hiện trạng (đường 613)	26.533	0,7%					-	26.533
1.2	Đường kết nối khu vực quy hoạch	104.585	2,8%					66.701	37.884
2	Đất cây xanh dọc tuyến đường Võ Chí Công (bao gồm: đất dự trữ cho tuyến đường sắt đô thị, cây xanh, bãi đỗ xe,...)	245.932	6,6%					137.469	108.463
2.1	Đất cây xanh dọc tuyến đường Võ Chí Công	141.117	3,8%					69.997	71.120
2.2	Đất dự trữ cho các tuyến hạ tầng: tuyến đường sắt đô thị (dọc đường Võ Chí Công)	92.441	2,5%					55.417	37.024
2.3	Mặt nước dọc tuyến đường Võ Chí Công	12.374	0,3%					12.055	319

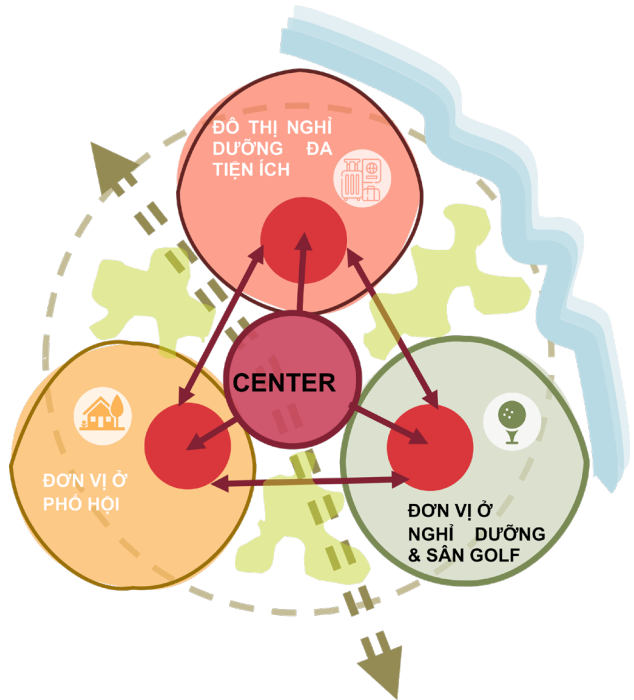
IV.6. Vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở

Với quy mô dân số 60.000 người (bao gồm cả dân số quy đổi). Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An được quy hoạch thành 03 đơn vị ở:

- Khu A: Quy mô 642,5 ha, dân số 40.000 người, bố trí tương đương 02 đơn vị ở
- Khu B: Quy mô 375,1 ha, dân số 20.000 người, bố trí 01 đơn vị ở

• Hình thành 3 đơn vị ở với chức năng chính:

1. Đô thị nghỉ dưỡng đa tiện ích.
 2. Đô thị nghỉ dưỡng kết hợp sân golf.
 3. Phố hội.
- Tăng cường kết nối mạnh mẽ về phía biển.
 - Tạo lập lõi trung tâm năng động.
 - Các không gian phụ trợ, nghỉ dưỡng được tổ chức hướng tâm đến lõi chính trung tâm.
 - Bố trí các lớp không gian chức năng dọc bờ biển, khai thác tối đa ưu thế bờ biển dài.
 - Ưu tiên tiếp cận công cộng tới bờ biển để phục vụ cộng đồng.
 - Khu vực dân cư và các tiện ích đô thị được ưu tiên bố trí ở phía Tây Bắc.



IV.7. Vị trí, quy mô các công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị



Hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và không gian mở

Quy hoạch xác định 02 cấp công trình công cộng dịch vụ: cấp đô thị và cấp đơn vị ở, tổng diện tích: 320.948m², trong đó:

- Đối với công trình công cộng dịch vụ cấp đô thị: 96.776m², bao gồm:
 - Bố trí 02 trường Trung học phổ thông: có diện tích 25.479m² (vị trí tại Khu A và Khu B)
 - Bố trí 01 Bệnh viện đa khoa: có diện tích: 30.854 m², vị trí tại Khu B
 - Bố trí 01 trung tâm nghiên cứu, đào tạo nghề: 19.092m², vị trí tại Khu B
 - Bố trí 02 công trình thương mại cấp đô thị: 21.351m², vị trí tại Khu A và Khu B
- Đối với công trình công cộng dịch vụ cấp đơn vị ở: 224.172m², bao gồm:
 - Bố trí 03 trạm y tế: 5.084m², vị trí tại Khu A và Khu B
 - Bố trí 03 trường liên cấp (Trung học cơ sở và tiểu học) : 116.569m², vị trí tại Khu A và Khu B.
 - Bố trí 04 trường mầm non: 43.778m², vị trí tại khu A và khu B
 - Bố trí 03 chợ, TTTM: 9.501m², vị trí tại khu A và khu B
 - Bố trí 03 nhà văn hóa: 16.046m², vị trí tại khu A và khu B
 - Bố trí 06 trung tâm thể dục thể thao, sân chơi, sân luyện tập: 76.972m², vị trí tại khu A và khu B

IV.8. Xác định chỉ giới xây dựng công trình trên các trục đường từ cấp phân khu vực

- Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, tầng cao tối đa - tối thiểu, hệ số sử dụng đất) trên từng ô phố được xác định trên bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất .
- Cơ sở xác định tầng cao xây dựng công trình cho từng ô phố; nguyên tắc xác định khoảng lùi các công trình đối với các trục đường:
 - + QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng về Ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
 - + Cơ sở đánh giá hiện trạng cốt nền và kiến trúc cảnh quan, địa hình tự nhiên, tính chất và chức năng các tuyến phố chính.
 - + Phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

CHƯƠNG V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ

V.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

V.1.1. Cơ sở thiết kế:

- QCVN 01-2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng;
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật
- Công trình giao thông;
 - TCVN 13592:2022 Đường đô thị yêu cầu thiết kế;
 - QCVN 06:2021/BXD Đường giao thông phục vụ PCCC;
 - TCVN 4054: 2005 Đường ô tô yêu cầu thiết kế;
 - TCVN 11823:2017 Thiết kế cầu đường bộ;
 - Các quy trình, quy phạm hiện hành khác có liên quan.

V.1.2. Nguyên tắc thiết kế:

- Theo định hướng của đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/10.000) khu vực ven biển huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045 đã được phê duyệt.
- Khớp nối chỉ giới đường đỏ các tuyến đường chính, cũng như định hướng giao thông công cộng đoạn đi qua khu vực xây dựng dự án.
- Mạng lưới đường giao thông phù hợp điều kiện địa hình tự nhiên để giảm khối lượng đào đắp và hạn chế tác động đến cảnh quan môi trường, thuận lợi cho sử dụng các loại phương tiện giao thông cá nhân và công cộng
- Tuân thủ các quy hoạch liên quan đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.
- Tính toán chỉ tiêu mạng lưới giao thông (mật độ mạng lưới đường, tỷ trọng đất giao thông...).

V.1.3. Giải pháp quy hoạch:

a. Đường giao thông:

Các tuyến đường giao thông được thiết kế mặt cắt ngang đường 2 mái dốc, độ dốc ngang 2% hướng về hệ thống thoát nước mưa 2 bên, độ dốc ngang vỉa hè 2% hướng về phía lòng đường.

b1) Giao thông đối ngoại – Đường liên khu vực:

Đường Võ Chí Công có ký hiệu mặt cắt (1-1). Theo quy hoạch chung xây dựng đã phê duyệt, quy mô mặt cắt ngang như sau:

- | | | |
|-----------------------|----------|----------|
| - Lộ giới: | | = 38,0m |
| - Mặt đường xe chạy: | 2×10,25m | = 20,50m |
| - Hè đường: | 2×7,5m | = 15,0m |
| - Dải phân cách giữa: | | = 2,5m |

b2) Giao thông đối nội:

❖ Đường chính khu vực:

- Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt (1A-1A), quy mô mặt cắt ngang như sau:

- | | | |
|-----------------------|---------|---------|
| + Lộ giới: | | = 42,0m |
| + Mặt đường xe chạy: | 2×10,5m | = 21,0m |
| + Hè đường: | 2×7,0m | = 14,0m |
| + Dải phân cách giữa: | | = 7,0m |

- Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt (1B-1B), quy mô mặt cắt ngang như sau:

- + Lộ giới: = 40,0m
- + Mặt đường xe chạy: $2 \times 8,5\text{m}$ = 17,0m
- + Hè đường: $2 \times 10,0\text{m}$ = 20,0m
- + Dải phân cách giữa: = 3,0m
- Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt (1C-1C), quy mô mặt cắt ngang như sau:
 - + Lộ giới: = 38,0m
 - + Mặt đường xe chạy: $2 \times 8,0\text{m}$ = 16,0m
 - + Hè đường: $2 \times 8,0\text{m}$ = 16,0m
 - + Dải phân cách giữa: = 6,0m
- Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt (2-2), quy mô mặt cắt ngang như sau:
 - + Lộ giới: = 30,0m
 - + Mặt đường xe chạy: $2 \times 7,5\text{m}$ = 15,0m
 - + Hè đường: $2 \times 7,0\text{m}$ = 14,0m
 - + Dải phân cách giữa: = 1,0m
- Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt (2A-2A), quy mô mặt cắt ngang như sau:
 - + Lộ giới: = 30,0m
 - + Mặt đường xe chạy: $2 \times 7,5\text{m}$ = 15,0m
 - + Hè đường: $2 \times 7,5\text{m}$ = 15,0m
- Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt (3-3), quy mô mặt cắt ngang như sau:
 - + Lộ giới: = 39,0m
 - + Mặt đường xe chạy: $2 \times 10,5\text{m}$ = 21,0m
 - + Hè đường: $2 \times 8,0\text{m}$ = 16,0m
 - + Dải phân cách giữa: = 2,0m
- Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt (8-8), quy mô mặt cắt ngang như sau:
 - + Lộ giới: = 44,0m
 - + Mặt đường xe chạy: $2 \times 7,5\text{m}$ = 15,0m
 - + Hè đường: $2 \times 6,5\text{m}$ = 13,0m
 - + Dải phân cách giữa: = 16,0m
- Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt (3A-3A), quy mô mặt cắt ngang như sau:
 - + Lộ giới: = 35,0m
 - + Mặt đường xe chạy: $2 \times 10,5\text{m}$ = 21,0m
 - + Hè đường: $2 \times 6,0\text{m}$ = 12,0m
 - + Dải phân cách giữa: = 2,0m
- ❖ **Đường khu vực:**
 - Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt (4-4), quy mô mặt cắt ngang như sau:
 - + Lộ giới: = 20,5m
 - + Mặt đường xe chạy: $2 \times 5,25\text{m}$ = 10,5m
 - + Hè đường: $2 \times 5,0\text{m}$ = 10,0m
 - Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt (5-5), quy mô mặt cắt ngang như sau:
 - + Lộ giới: = 31,0m
 - + Mặt đường xe chạy: $2 \times 7,0\text{m}$ = 14,0m
 - + Hè đường: $2 \times 8,5\text{m}$ = 17,0m

- Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt (6-6), quy mô mặt cắt ngang như sau:
 - + Lộ giới: $= (24,9 \div 29,9)m$.
 - + Mặt đường xe chạy: $2 \times 7,0m = 14,0m$
 - + Hè đường: $(4,4 \div 6,5)m + (6,5 \div 8,5)m = (10,9 \div 15,0)m$
- Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt (7-7), quy mô mặt cắt ngang như sau:
 - + Lộ giới: $= 17,0m$
 - + Mặt đường xe chạy: $2 \times 3,5m = 7,0m$
 - + Hè đường: $2 \times 5,0m = 10,0m$

❖ **Đường phân khu vực:**

- Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt (9-9), quy mô mặt cắt ngang như sau:
 - + Lộ giới: $= 13,5m$
 - + Mặt đường xe chạy: $2 \times 3,75m = 7,5m$
 - + Hè đường: $2 \times 3,0m = 6,0m$
- Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt (9A-9A), quy mô mặt cắt ngang như sau:
 - + Lộ giới: $= 13,5m$
 - + Mặt đường xe chạy: $2 \times 3,5m = 7,0m$
 - + Hè đường: $2 \times 3,25m = 6,5m$
- Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt (9B-9B), quy mô mặt cắt ngang như sau:
 - + Lộ giới: $= 20,0m$
 - + Mặt đường xe chạy: $2 \times 4,0m = 8,0m$
 - + Hè đường: $2 \times 6,0m = 12,0m$

b. Nút giao thông:

- Trong khu vực lập quy hoạch các giao cắt chủ yếu là ở các ngã ba, ngã tư, tuy nhiên với quy mô mặt cắt ngang đường vừa phải và việc phân cấp mạng lưới đường mạch lạc, hợp lý (xung đột giữa các luồng giao thông nhỏ) nên chỉ bố trí các nút giao thông cùng mức. Hình thái nút giao thông cùng mức này vừa giảm được chi phí xây dựng đồng thời vẫn đảm bảo được khả năng lưu thông tốt của các phương tiện giao thông.

- Bán kính bó vỉa trong phạm vi nút: $R_{via} = (8 \div 30)m$.

c. Bãi đỗ xe:

- Quy mô, vị trí bãi đỗ xe được thể hiện trực tiếp trên bản vẽ.
 - Các công trình công cộng, dịch vụ, các khu chung cư, các cơ quan phải đảm bảo đủ số lượng chỗ đỗ xe đối với từng loại phương tiện theo nhu cầu sử dụng. Tùy từng vị trí mà bãi đỗ xe có thể xây dựng nổi hoặc ngầm. Khu vực đô thị hiện hữu cho phép quy hoạch các bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe nhiều tầng nhưng phải bảo đảm kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn với các công trình khác.

d. Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới giữa phần đất xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật hoặc không gian công cộng khác.

- Chỉ giới xây dựng là khoảng lùi vào được phép xây dựng công trình so với Chỉ giới đường đỏ.

- Tùy theo quy mô mặt cắt ngang và chiều cao xây dựng công trình, chỉ giới xây dựng được xác định theo quy định tại Bảng 2.7 QCVN 01:2021 và mật độ xây dựng của khu đất (thiết kế đô thị). Chỉ giới xây dựng được thể hiện chi tiết trong bản vẽ QH-06.

V.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

V.2.1. Cơ sở thiết kế:

- Căn cứ bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/2000;
- QCVN 01/2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- TCVN 4447-2012: Công tác đất - Quy phạm thi công và nghiệm thu;
- TCVN 9379:2012- Kết cấu xây dựng và nền. Nguyên tắc cơ bản về tính toán;
- TCVN 7957:2023: Tiêu chuẩn thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài;
- Các tài liệu tham khảo khác có liên quan...

V.2.2. Hiện trạng cao độ nền và thoát nước mưa:

- Địa hình tương đối dốc, độ dốc nền địa hình từ 2% đến 15% thấp dần về phía các sông suối hiện hữu.
- Cao độ địa hình vào khoảng +3,0m đến +10,05m.
- Hệ thống thoát nước chủ yếu là hệ thống thoát nước chung, trên các trục đường chính, đã xuống cấp.

V.2.3. Giải pháp quy hoạch điều chỉnh chiều cao

- Khu vực quy hoạch được san nền dựa trên các tài liệu khảo sát địa hình và chế độ thủy văn, đồng thời cũng phải tuân thủ Quy hoạch chung đô thị Duy Hải – Duy Nghĩa: chọn cao độ không chế $H \geq +4,0$ m.

- Thiết kế cao độ của các nút giao sát với cao độ tự nhiên nhất, để hạn chế đào đắp và cân bằng khối lượng đào đắp của khu vực quy hoạch. Đắp các khu vực trũng để tránh ngập cục bộ. Cao độ san nền được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức $\Delta H = 0,05$ m. Độ dốc nền thiết kế $i \geq 0,4\%$ đảm bảo thoát nước tự chảy, khớp nối với hệ thống giao thông đối nội và hệ thống giao thông đối ngoại, phù hợp với định hướng kiến trúc cảnh quan.

- Hướng dốc san nền chính của khu vực quy hoạch theo hướng dốc chủ đạo của địa hình tự nhiên, thấp dần về các nguồn tiếp nhận nước mặt.

- Cân bằng khối lượng đào đắp của khu vực quy hoạch, sử dụng đất đào được để đắp vào các vùng trũng, có cao độ thấp để tiết kiệm kinh phí, giảm khối lượng đất cần bổ sung được vận chuyển từ nơi khác.

- Thiết kế quy hoạch chiều cao được thể hiện bởi cao độ tim đường, chiều dài, độ dốc các tuyến đường giao thông. Cao độ các ô đất san nền được vượt nối với cao độ xác định tại mép trong vỉa hè (chỉ giới đường đỏ) của các tuyến đường giao thông trong dự án (nội suy từ cao độ tim đường tại từng vị trí tương ứng), với độ dốc ngang lòng đường là 2,0%).

- Các khu vực chênh cốt sử dụng giải pháp taluy để ổn định mái đất đắp.

- Khu vực kênh cải tạo tiến hành nạo vét, khơi thông dòng chảy, gia cố kè lát mái đảm bảo diện tích thông thủy phục vụ tiêu thoát nước toàn khu.

- Vật liệu san nền: Sử dụng đất hoặc cát san nền đảm bảo chỉ tiêu quy định.

- Độ chặt san nền: San nền đạt độ chặt $K \geq 0,90$.

- San nền hệ thống giao thông đạt độ chặt $K \geq 0,95$.

V.2.4. Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa:

- Sử dụng chủ yếu hệ thống cống ngầm để tổ chức thoát nước mưa.
- Toàn bộ nước mưa trong khu vực được thu gom bằng hệ thống cống bám theo các tuyến đường giao thông, sau đó thoát ra suối hiện hữu trong khu vực quy hoạch.
- Do địa hình dốc lớn nên hệ thống cống thoát nước cần sử dụng cống chuyển bậc để giảm độ dốc cống, hạn chế vận tốc nước chảy làm giảm tuổi thọ hệ thống thoát nước.
- Lưu vực thoát nước mưa thu gom về các hồ cảnh quan của dự án.
- Hệ thống cống bao gồm cống tròn D300 mm – D2500 mm.
- Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh và độ sâu chôn cống là 0,70m tính từ mặt đất đến đỉnh cống.
- Tính toán lưu lượng nước mưa thoát theo phương pháp cường độ mưa giới hạn với hệ số dòng chảy được tính theo phương pháp trung bình.
- Chu kỳ tràn cống chọn: T = 3 năm đối với cống cấp 1; T = 2 năm đối với cống cấp 2; cấp 3.

V.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

V.3.1. Cơ sở thiết kế:

- Căn cứ vào ranh giới lập dự án;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2023/BXD.
- Căn cứ tiêu chuẩn chuyên ngành mạng lưới cấp nước bên ngoài TCXDVN 33-2006.
- Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình – Yêu cầu thiết kế TCVN 13606:2023
- Căn cứ tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy cho nhà và công trình TCVN 2622 – 1995
- Căn cứ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt QCVN 01-1:2025/BYT.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho công trình và sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD

V.3.2. Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu dùng nước tính toán:

Chỉ tiêu sử dụng nước:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| - Nước sinh hoạt đất khách sạn | : 500 l/ng-ngđ |
| - Nước sinh hoạt đất nhà ở | : 350 l/ng-ngđ |
| - Nước sinh hoạt chung cư | : 200 l/ng-ngđ |
| - Nước tưới cây | : 3 l/m ² -ngđ |
| - Nước công trình công cộng, dịch vụ khác | : ≥ 2 l/m ² sàn-ngđ |
| - Nước trường học (mầm non) | : 75 lít/cháu/ngày đêm |
| - Nước rửa đường, bãi đỗ xe | : 0,4 l/m ² -ngđ |
| - Nước dự phòng rò rỉ: | : 15 % tổng lưu lượng tính toán: |
| - Nước chữa cháy : theo QCVN 06:2022/BXD; sửa đổi lần 1 năm 2023: | |
| + Lưu lượng nước chữa cháy: | 35 L/s |
| + Số đám cháy đồng thời: | 02 đám cháy đồng thời |
| + Thời gian xảy ra liên tục: | 03 (h) |

BẢNG TỔNG NHU CẦU SỬ DỤNG NƯỚC 02 KHU A&B

ST T	Chức năng sử dụng đất	Chỉ tiêu	Đơn vị	Tổng nhu cầu dùng nước $Q_t = Q_{tt} + Q_{dp}$ (m ³ /ngày)
No	Land use function			m ³ /ngày
I	Lượng nước cấp ngày trung bình khu A & B		m³/ngày	34,85.20
II	Lượng nước cấp ngày lớn nhất khu A & B		m³/ngày	41,382.24
III	Lưu lượng nước giờ lớn nhất khu A&B		m³/h	2,540.41
	^a (1.2-1.5)	1.3		
	^β	1.13		
	Dân số khu A&B	60,000	Người	
IV	Lưu lượng nước lớn nhất và có cháy		m³/ngày	42,138.24
	Nước chữa cháy		m³/h	756.00
	Số đám cháy đồng thời	2	đám cháy	
	Lưu lượng cho 1 đám cháy	35	l/s	
	Thời gian chữa cháy đảm bảo 3h	3	giờ	
V	Lưu lượng nước trong giờ dùng nước lớn nhất và khi có cháy		m³/h	3,296.41
VI	Tổng lượng nước thải 1 ngày khu A&B	0.8	m³/ngày	23,989.70

V.3.3. Mạng lưới cấp nước:

a. Nguồn cấp nước

- Nguồn nước được lấy từ đường ống cấp nước truyền dẫn trên đường Võ Chí Công.
- Sử dụng nước thải sau xử lý tái chế, nước hồ để phục vụ tưới cây, rửa đường.

b. Giải pháp cấp nước

b.1. Thiết kế đường ống:

– Mạng lưới đường ống được thiết kế theo nguyên lý mạng lưới vòng đối với các tuyến ống phân phối và mạng lưới cắt đối với các tuyến ống dịch vụ.

– Thiết kế các đường ống phân phối thuộc dự án có đường kính D110-D400mm có chức năng truyền dẫn cung cấp nước chính.

– Trên mạng dịch vụ này được thiết kế là mạng hở, tại những điểm đầu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có van khóa không chế.

– Mạng ống cấp được đầu nối và không chế bởi các vật tư tê, cắt, van khóa...

– Ống cấp nước dịch vụ đầu vào ống cấp nước chính bằng đai khởi thủy.

– Chung loại ống cấp nước sử dụng:

+ Ống cấp nước sử dụng vật liệu gang, áp lực làm việc PN10 với mạng phân phối $D > 300$ mm.

+ Ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE PE100, áp lực làm việc PN10 với mạng phân phối $D \geq 110 - 300$ mm.

+ Ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE PE100 PN8 với mạng dịch vụ $D < 100$ mm;

– Đường ống thiết kế chủ yếu đặt trên hè chôn sâu tối thiểu 0,7 m tính từ đỉnh ống, những đoạn qua đường được đặt trong công BTCT bảo vệ.

– Bố trí các tuyến ống cấp nước phân phối với độ dốc tối thiểu theo quy định là 0.05%.

– Đối với công trình cao tầng thiết kế bể chứa và trạm bơm tăng áp riêng trong tầng hầm mỗi công trình và được thể hiện trong hồ sơ riêng.

– Dưới các phụ kiện van, tê, cắt của tuyến ống phân phối ($DN \geq 100$ mm) cần đặt các gối đỡ bê tông.

– Van chặn tuyến: Được bố trí tại các nút giao giữa đường ống chính và đường ống chia nhánh, có tác dụng phân tách mạng khi vận hành mạng lưới cấp nước.

– Bố trí van chặn tuyến tại những vị trí cần thiết nhằm thuận tiện trong việc cô lập các tuyến ống trong quá trình sửa chữa hoặc đầu nối mà không làm mất nước trên diện rộng, tuy nhiên nếu đặt quá nhiều van chặn sẽ dẫn đến lãng phí và làm tăng tổn thất thủy lực trên toàn mạng lưới.

– Các van chặn sử dụng là loại van cổng hai mặt bích chôn trong đất và có nắp chụp để vận hành.

– Nút bịt chặn cuối tuyến: được sử dụng để chờ đầu nối tương lai cũng như ngăn chặn bùn đất chảy vào ống sau khi kết thúc giai đoạn thi công.

– Van thu xả khí: Lắp đặt ở những điểm cao nhất, và các điểm cao cục bộ (các điểm cao trong 1 khu vực, điểm đổi chiều độ dốc ống từ đi lên chuyển sang đi xuống...) trên đường ống để xả khí trong đường ống.

– Van xả cạn: Trên tuyến phải bố trí van xả cạn để xả cạn trong ống theo định kỳ. Bố trí tại các điểm có cao độ thấp nhất trên mạng lưới. Tại vị trí van xả cạn có bố trí tê xả cạn, van chặn, tuyến ống dẫn nước xả cạn ra ga thoát nước mưa gần nhất.

b.2. Giải pháp kỹ thuật:

– Các công trình cao tầng: Các công trình cao tầng được cấp nước thông qua trạm bơm - bể chứa độc lập do điều kiện áp lực của mạng lưới chung không đảm bảo yêu cầu.

– Các công trình thấp tầng: Theo nguyên tắc thiết kế ban đầu, áp lực nước tại điểm tiêu thụ không được nhỏ hơn 16 m cột nước trong điều kiện bình thường (cấp nước lên tầng 3 của công trình nói chung) và không được nhỏ hơn 10m cột nước khi có cháy xảy ra. Do vậy tùy vào áp lực nguồn nước đầu vào của dự án để định hướng sơ đồ cấp nước cho các công trình phù hợp với tầng cao của công trình đó. Vấn đề này sẽ được giải quyết cụ thể hơn khi kết hợp với hồ sơ thiết kế kiến trúc bên trong công trình và trong các giai đoạn thiết kế tiếp theo.

– Khi có cháy xe cứu hỏa đến lấy nước tại các hòng cứu hỏa, áp lực cột nước tự do tối thiểu 10m trong giờ dùng nước lớn nhất. Hòng cứu hỏa bố trí nổi tại các ngã ba, ngã tư, những nơi thuận tiện cho việc lấy nước (cụ thể xem chi tiết bản vẽ mạng lưới cấp nước).

– Các công trình nhà cao tầng và dịch vụ cao tầng cần có hệ thống chữa cháy riêng, đồng thời có bể dự trữ nước chữa cháy đủ cung cấp nước chữa cháy trong 3 giờ liên tục sau đó được cấp nước cứu hỏa từ mạng bên ngoài.

V.4. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

V.4.1. Cơ sở thiết kế:

Quy hoạch hệ thống thoát nước thải dựa trên các tài liệu sau:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng: QCVN 01: 2021/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật: QCVN 07: 2023/BXD;
- Quy chuẩn - Tiêu chuẩn ngành:
 - + Thoát nước – Mạng lưới bên ngoài và công trình _ TCXD 7957: 2023;
 - + Quy chuẩn kỹ thuật Việt Nam về nước thải sinh hoạt _ QCVN 14 - 2025.
- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải;
- Nghị định số 38/2015/NĐ-TTg ngày 24/04/2015 của Thủ tướng Chính phủ về quản lý chất thải và phế liệu;
 - Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, giao thông tỷ lệ 1/2000...
 - Các văn bản quy trình, quy phạm hiện hành của ngành cấp thoát nước và các quy định khác của Nhà nước liên quan đến công tác khảo sát, thiết kế và xây dựng hệ thống cấp thoát nước.

V.4.2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch:

– Thu gom nước thải sinh hoạt và nước thải từ các hoạt động trong khu quy hoạch đưa về đường ống thoát nước về trạm xử lý. Thu gom rác mỗi ngày đảm bảo vệ sinh môi trường trong khu vực.

– Nước thải phân tiêu trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung phải qua xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 03 ngăn trong từng công trình.

V.4.3. Chỉ tiêu thoát nước thải:

a. Tiêu chuẩn thoát nước thải và chất thải rắn

- Thu gom nước thải sinh hoạt phải đạt 80% lưu lượng nước cấp cho sinh hoạt.
- Chỉ tiêu thải chất thải rắn sinh hoạt: 1,3 kg/người-ngày

b. Lưu lượng nước thải và rác thải

- Tổng lưu lượng nước thoát: 23,989.70 m³/ngđ.
- Tổng khối lượng rác thải: 78,00 tấn/ngđ.

V.4.4. Quy hoạch mạng lưới thoát nước và xử lý chất thải rắn:

a. Thoát nước thải

a.1. Nguồn tiếp nhận:

– Giai đoạn ngắn hạn: khi Thành phố chưa có Trạm xử lý nước thải tập trung, các dự án đầu tư xây dựng mới phải bố trí trạm xử lý nước thải cục bộ. Quy mô trạm xử lý nước thải phải đảm bảo tính toán phù hợp với quy mô đầu tư của dự án. Xây dựng 02 trạm xử lý nước thải:

+ Trạm số 1 (phía Nam thuộc khu A dự án) có công suất: 16.330 m³/ngđ,

+ Trạm số 2 (phía Tây thuộc khu B dự án) có công suất 6.500 m³/ngđ.

Dự án đã có 01 Trạm xử lý đã được xây dựng nằm tại khu A của dự án với công suất 1.170 m³/ngđ.

– Nước thải sau khu xử lý đạt cột A QCVN 14:2025/BTNMT trước khi thải ra nguồn tiếp nhận.

– Việc xây dựng trạm xử lý nước thải giai đoạn ngắn hạn dựa trên các yếu tố sau:

+ Nhà máy nước thải tập trung chưa xây dựng nhưng nước thải sinh hoạt vẫn phải được thu gom và xử lý đạt quy chuẩn trước khi xả ra môi trường.

+ Địa hình phức tạp, nhiều hướng dốc, phân bố trạm xử lý nước thải tại vị trí thấp, đảm bảo công dốc theo địa hình, giảm chi phí trạm bơm.

+ Việc phân tán trạm xử lý nước thải giúp chủ động trong đầu tư, phân kỳ xây dựng theo nguồn lực của địa phương.

a.2. Nguyên tắc thiết kế hệ thống Thoát nước thải:

– Lưu lượng nước thải được tính toán dựa vào lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sử dụng nước của các khu vực sử dụng nước cấp sinh hoạt. Lưu lượng nước thải chảy vào hệ thống thoát nước lấy bằng 80% lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sinh hoạt.

– Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn (nước thải được thu gom theo đường ống riêng).

– Xây dựng các bể tự hoại hợp vệ sinh cho từng công trình riêng biệt và tiến hành đấu nối từ các bể tự hoại ra ngoài mạng lưới thoát nước thải mới bên ngoài. Do đó, phần lớn lưu lượng và hàm lượng BOD trong nước thải của dự án sẽ được xử lý sơ bộ; cặn lắng trong cống sẽ được hạn chế tối đa, khả năng tắc cống thoát nước cũng được hạn chế.

– Các tuyến cống thu gom nước thải cũng được lắp đặt theo các tuyến đường nhằm thu gom được toàn bộ lượng nước thải tại các khu dân cư trong dự án. Các tuyến thu gom nước thải phải đảm bảo đặt gần công trình nhất, đặt phía bên trong, song song với tuyến cống thu nước mưa và có chiều dài ngắn nhất.

a.3. Giải pháp:

– Nước thải trong dự án sau khi qua bể tự hoại xử lý cục bộ tại các công trình thì được thoát ra hệ thống thoát nước chung bên ngoài có đường kính từ D300 đến D400.

– Quy trình hoạt động:

+ Hàm tự hoại 03 ngăn là công trình xử lý nước thải bậc 01 (xử lý sơ bộ) đồng thời thực hiện 02 chức năng: lắng nước thải và lên men cặn lắng. Bể tự hoại có dạng hình chữ nhật hoặc hình tròn, được xây bằng gạch, bê tông cốt thép. Bể được chia thành 03 ngăn; do phần lớn cặn lắng tập trung trong túi ngăn thứ nhất nên dung tích ngăn này chiếm 50

đến 75% dung tích toàn bể. Các ngăn thứ 02 hoặc 03 có bể dung tích bằng 25% đến 35% dung tích toàn bể.

+ Các ngăn bể tự hoại được chia làm 02 phần: phần lắng nước thải và phần lên men cặn lắng; nước thải sẽ được cặn lắng tại ngăn 01 và ngăn 02. Sau đó sẽ được lọc tại ngăn lọc số 03 để nước thải đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường bên ngoài.

– Độ dốc cống được lấy theo độ dốc địa hình. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải đặt trên vỉa hè là 0,5m, độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống đặt dưới lòng đường là 0,7m (tính đến đỉnh cống).

– Hệ thống đường cống thoát nước bao gồm đường kính D300mm đến D400mm vật liệu BTCT độ dốc tối thiểu $\geq 1/D$. Các đoạn đường có độ dốc lớn, độ dốc cống bám sát với độ dốc đường giao thông và địa hình khu vực.

– Trên mạng lưới thoát nước thải bố trí các hố ga trung chuyển và lắng cặn, các hố ga dưới lòng đường bằng BTCT, hố ga trên vỉa hè bằng bê tông và nắp hố ga bằng BTCT; khoảng cách các hố ga phụ thuộc vào đường kính cống thoát và tuân theo tiêu chuẩn hiện hành.

– Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.

a.4. Xử lý chất thải rắn

– Hình thức thu gom rác thải: Việc thu gom rác được thực hiện từ những nơi trực tiếp thải rác ra như: nhà ở, các công trình công cộng, trên đường đến những điểm thu gom rác lớn như từng xóm, đường hẻm, từng khu nhà, từng khu phố, đến bãi tập trung rác của địa phương.

– Vận chuyển rác:

+ Vận chuyển rác từ các hộ xả rác đến bãi rác trung chuyển:

+ Trang bị các xe tải chuyên dụng loại < 2,5 tấn, thu gom các thùng rác công cộng 660 lít và nhận rác từ các điểm tập kết rác trên đường phố do công nhân vệ sinh thu gom đến bãi rác tập trung của địa phương.

– Rác thải được thu gom hàng ngày và vận chuyển về điểm trung chuyển chất thải rắn, công suất Q: 78,00 tấn/ngđ trước khi đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung.

b. Nghĩa trang

– Khuyến khích người dân di dời những khu mộ nhỏ lẻ về nghĩa trang tập trung của thành phố. Đồng thời khuyến khích người dân sử dụng hình thức hỏa táng, giảm thiểu tác động tiêu cực lên môi trường.

V.5. Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng

V.5.1. Cơ sở thiết kế:

– Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu nghỉ dưỡng Nam Hội An, tại huyện Duy Xuyên và Huyện Thăng Bình (xã Duy Nghĩa và xã Thăng An (mới)) dựa trên các tài liệu sau:

– Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng: QCVN 01: 2021/BXD.

– Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình (xã Duy Nghĩa và xã Thăng An (mới))

– Qui phạm trang bị điện phần:

+ I Qui định chung

11TCN - 18 – 2006

+ II Hệ thống đường dẫn điện

11TCN - 19 – 2006

+ III Bảo vệ và tự động 11TCN - 20 – 2006

+ IV Thiết bị phân phối và trạm BA 11TCN - 21 – 2006

– Quyết định 1867NL/KHKT ngày 16/9/1994 Qui định các tiêu chuẩn kỹ thuật điện khí hóa áp trung thế 22 kV.

– Máy biến áp lực IEC-76.

– Nghị định 14/2014/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện.

– Bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường.

– Các văn bản, quy trình, quy phạm hiện hành của ngành điện và các quy định khác của Nhà nước liên quan đến công tác khảo sát, thiết kế và xây dựng công trình điện.

V.5.2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch:

– Xây dựng trạm biến áp riêng cho toàn bộ khu, xây dựng mạng chiếu sáng đường phố, chiếu sáng công cộng, cấp điện sinh hoạt đến từng hạng mục công trình trong khu vực...

– Hệ thống cấp điện là hệ thống nổi lâu dài sẽ được ngầm hoá đảm bảo mỹ quan đô thị, ngoài việc đảm bảo nhu cầu sử dụng cho các hoạt động của khu trung tâm còn phải đảm bảo khoảng cách an toàn với các hệ thống khác như cấp thoát nước, thông tin liên lạc...

– Chỉ tiêu cấp điện:

+ Cấp điện sinh hoạt: 700W/người.

+ Cấp điện công trình công cộng,...: 40% điện sinh hoạt.

+ Chiếu sáng đường: 10 kW/ha.

Chiếu sáng công viên cây xanh: 7 kW/ha.

V.5.3. Quy hoạch hệ thống cấp điện

– Các hộ dân sống trong vùng nghiên cứu quy hoạch đã có điện sử dụng cho sản xuất và sinh hoạt. Việc cung cấp điện cho khu quy hoạch trong tương lai sẽ được lấy từ trạm biến áp 220/110/22 KV Thăng Bình 2 với chiều dài khoảng 8km để cấp cho dự án.

– Trong khu quy hoạch, tại Khu A đã đầu tư 1 số trạm 110/22/0,4kV cấp điện cho các dự án đã đầu tư xây dựng của giai đoạn 1.

V.5.4. Giải pháp quy hoạch:

a. Nhu cầu phụ tải điện dự kiến:

– Nhu cầu phụ tải điện bao gồm điện sinh hoạt dân dụng phục vụ khu nhà ở, công trình công cộng, thương mại dịch vụ, chiếu sáng lối đi sân bãi,...

– Xác định phụ tải: Căn cứ chỉ tiêu cấp điện, khả năng phát triển phụ tải, dự phòng và hao hụt 15%, $\cos(\varphi)=0,85$. Dự kiến nhu cầu phụ tải điện khu quy hoạch như sau :

BẢNG TỔNG HỢP CHỌN MÁY BIẾN ÁP KHU A						
STT	TRẠM BIẾN ÁP		CÔNG SUẤT BIỂU KIẾN	DỰ PHÒNG	TỔNG CÔNG SUẤT	CÔNG SUẤT MÁY BIẾN ÁP
			KVA		KVA	KVA
1	Trạm biến áp hiện trạng	T-P1-1	4.000,00		4.000,00	2x2000
2	Trạm biến áp	T-P1-2	3.665,33	0,40	5.131,47	3x2000
3	Trạm biến áp	T-P1-3	6.670,78	0,40	9.339,09	4x2500
4	Trạm biến áp	T-P1-4	18.739,54	0,40	26.235,36	1x2500+12x2000
5	Trạm biến áp	T-P1-5	204,52	0,40	286,33	1x560
6	Trạm biến áp	T-P1-6	311,26	0,40	435,77	1x560
7	Trạm biến áp	T-P1-7	356,61	0,40	499,25	1x560
8	Trạm biến áp	T-P1-8	396,86	0,40	555,60	1x560
TỔNG CÔNG SUẤT TÍNH TOÁN (kVA)			34.345			
HỆ SỐ ĐỒNG THỜI			0,7			
TỔNG CÔNG SUẤT ĐẦU NỐI LỘ 1 (kVA)			24.041			
1	Trạm biến áp	T-P2-1	1.422,22	0,40	1.991,11	1x2000
2	Trạm biến áp	T-P2-2	1.477,83	0,40	2.068,96	1x2500
3	Trạm biến áp	T-P2-3	2.761,67	0,40	3.866,33	2x2000
4	Trạm biến áp	T-P2-4	1.273,37	0,40	1.782,72	1x2000
5	Trạm biến áp	T-P2-5	5.946,55	0,40	8.325,17	1x2500+3x2000
6	Trạm biến áp	T-P2-6	2.713,78	0,40	3.799,29	2x2000
7	Trạm biến áp	T-P2-7	13.633,92	0,40	19.087,49	10x2000
8	Trạm biến áp	T-P2-8	3.471,81	0,40	4.860,53	2x2500
9	Trạm biến áp	T-P2-9	2.399,19	0,40	3.358,87	2x2000
10	Trạm biến áp	T-P2-10	617,84	0,40	864,98	1x1000
11	Trạm biến áp	T-P2-11	3.004,47	0,40	4.206,25	2x2500
12	Trạm biến áp	T-P2-12	5.917,12	0,40	8.283,97	4x2000
13	Trạm biến áp	T-P2-13	5.140,16	0,40	7.196,22	4x2000
14	Trạm biến áp	T-P2-14	10.467,00	0,40	14.653,80	6x2500
15	Trạm biến áp	T-P2-15	1.104,40	0,40	1.546,16	1x1600
TỔNG CÔNG SUẤT TÍNH TOÁN (kVA)			61.351			
HỆ SỐ ĐỒNG THỜI			0,7			
TỔNG CÔNG SUẤT ĐẦU NỐI LỘ 2 (kVA)			42.946			
1	Trạm biến áp	T-P3-1	5.907,04	0,40	8.269,85	4x2000
2	Trạm biến áp	T-P3-2	2.395,09	0,40	3.353,13	2x2000
3	Trạm biến áp	T-P3-3	4.330,49	0,40	6.062,68	3x2000
4	Trạm biến áp	T-P3-4	916,62	0,40	1.283,27	1x1250
5	Trạm biến áp	T-P3-5	161,40	0,40	225,96	1x320
6	Trạm biến áp	T-P3-6	1.708,80	0,40	2.392,32	1x2500
7	Trạm biến áp	T-P3-7	3.785,39	0,40	5.299,54	3x2000
8	Trạm biến áp	T-P3-8	2.854,12	0,40	3.995,76	2x2000
9	Trạm biến áp	T-P3-9	4.994,66	0,40	6.992,53	3x2500
10	Trạm biến áp	T-P3-10	6.674,81	0,40	9.344,74	4x2500
11	Trạm biến áp	T-P3-11	3.991,47	0,40	5.588,05	3x2000
12	Trạm biến áp	T-P3-12	5.309,34	0,40	7.433,08	3x2500
13	Trạm biến áp	T-P3-13	4.275,20	0,40	5.985,28	3x2000
14	Trạm biến áp	T-P3-14	11.775,40	0,40	16.485,56	6x2500+1x1250
15	Trạm biến áp	T-P3-15	5.318,44	0,40	7.445,82	3x2500
16	Trạm biến áp	T-P3-16	2.842,84	0,40	3.979,98	2x2000
17	Trạm biến áp	T-P3-17	4.992,39	0,40	6.989,35	3x2500

TỔNG CÔNG SUẤT TÍNH TOÁN (kVA)			72.234			
HỆ SỐ ĐỒNG THỜI			0,7			
TỔNG CÔNG SUẤT ĐẦU NỐI LỘ 3 (kVA)			50.563			
1	Trạm biến áp	T-P5-1	8.537,28	0,40	11.952,19	6x2000
2	Trạm biến áp	T-P5-2	19.353,20	0,40	27.094,48	11x2500
3	Trạm biến áp	T-P5-3	12.346,10	0,40	17.284,54	9x2000
4	Trạm biến áp	T-P5-4	10.370,37	0,40	14.518,52	6x2500
5	Trạm biến áp	T-P5-5	4.696,40	0,40	6.574,96	3x2500
6	Trạm biến áp	T-P5-6	2.395,48	0,40	3.353,67	2x2000
7	Trạm biến áp	T-P5-7	2.183,00	0,40	3.056,20	2x1600
8	Trạm biến áp	T-P5-8	2.930,89	0,40	4.103,24	1x2500+1x2000
9	Trạm biến áp	T-P5-9	10.956,67	0,40	15.339,33	8x2000
10	Trạm biến áp	T-P5-10	3.309,59	0,40	4.633,43	2x2500
11	Trạm biến áp	T-P5-11	3.106,16	0,40	4.348,62	2x2500
12	Trạm biến áp	T-P5-12	2.782,22	0,40	3.895,11	2x2000
13	Trạm biến áp	T-P5-13	5.885,09	0,40	8.239,12	3x2500+1x2000
14	Trạm biến áp	T-P5-14	4.564,33	0,40	6.390,06	2x2500+1x1600
15	Trạm biến áp	T-P5-15	1.316,09	0,40	1.842,53	1x1600
16	Trạm biến áp	T-P5-16	263,61	0,40	369,05	1x400
17	Trạm biến áp	T-P5-17	2.140,83	0,40	2.997,17	2x1600
TỔNG CÔNG SUẤT TÍNH TOÁN (kVA)			97.137			
HỆ SỐ ĐỒNG THỜI			0,7			
TỔNG CÔNG SUẤT ĐẦU NỐI LỘ 5 (kVA)			67.996			
TỔNG CÔNG SUẤT TÍNH TOÁN TRẠM 110KV KHU A (kVA)			185.547			

BẢNG TỔNG HỢP CHỌN MÁY BIẾN ÁP KHU B						
STT	TRẠM BIẾN ÁP		CÔNG SUẤT BIỂU KIẾN	DỰ PHÒNG	TỔNG CÔNG SUẤT	CÔNG SUẤT MÁY BIẾN ÁP
			KVA		KVA	KVA
1	Trạm biến áp	T-P4-1	5.291,75	0,40	7.408,45	1x2500+3x2000
2	Trạm biến áp	T-P4-2	771,10	0,40	1.079,54	1x1250
3	Trạm biến áp	T-P4-3	814,99	0,40	1.140,99	1x1250
4	Trạm biến áp	T-P4-4	2.289,71	0,40	3.205,60	2x1600
5	Trạm biến áp	T-P4-5	1.099,69	0,40	1.539,56	1x1600
TỔNG CÔNG SUẤT TÍNH TOÁN (kVA)			10.267			
HỆ SỐ ĐỒNG THỜI			0,8			
TỔNG CÔNG SUẤT ĐẦU NỐI LỘ 4 (kVA)			8.214			
1	Trạm biến áp	T-P6-1	2.713,36	0,40	3.798,70	2x2000
2	Trạm biến áp	T-P6-2	4.685,67	0,40	6.559,93	3x2500
3	Trạm biến áp	T-P6-3	2.021,07	0,40	2.829,49	2x1600
4	Trạm biến áp	T-P6-4	487,56	0,40	682,58	1x800
5	Trạm biến áp	T-P6-5	751,68	0,40	1.052,35	1x1000
6	Trạm biến áp	T-P6-6	91,17	0,40	127,63	1x320

7	Trạm biến áp	T-P6-7	3.163,84	0,40	4.429,38	2x2500
8	Trạm biến áp	T-P6-8	1.290,84	0,40	1.807,18	1x2000
9	Trạm biến áp	T-P6-9	9.924,80	0,40	13.894,72	9x2000
10	Trạm biến áp	T-P6-10	2.974,93	0,40	4.164,91	2x2500
11	Trạm biến áp	T-P6-11	2.107,66	0,40	2.950,72	2x1600
12	Trạm biến áp	T-P6-12	12.582,04	0,40	17.614,86	9x2000
13	Trạm biến áp	T-P6-13	4.651,64	0,40	6.512,30	4x2000
14	Trạm biến áp	T-P6-14	946,84	0,40	1.325,58	1x1600
15	Trạm biến áp	T-P6-15	3.002,85	0,40	4.203,98	2x2500
16	Trạm biến áp	T-P6-16	1.138,93	0,40	1.594,51	1x1600
17	Trạm biến áp	T-P6-18	3.043,91	0,40	4.261,48	2x2500
18	Trạm biến áp	T-P6-19	11.843,20	0,40	16.580,48	1x2500+7x2000
19	Trạm biến áp	T-P6-20	161,81	0,40	226,54	1x320
20	Trạm biến áp	T-P6-21	3.967,11	0,40	5.553,96	3x2000
21	Trạm biến áp	T-P6-22	1.622,58	0,40	2.271,61	1x2500
22	Trạm biến áp	T-P6-23	1.396,36	0,40	1.954,90	3x2500
23	Trạm biến áp	T-P6-24	4.669,78	0,40	6.537,69	3x2500
24	Trạm biến áp	T-P6-25	976,22	0,40	1.366,71	1x1250
TỔNG CÔNG SUẤT TÍNH TOÁN (kVA)			80.216			
HỆ SỐ ĐỒNG THỜI			0,7			
TỔNG CÔNG SUẤT ĐẦU NỐI LỘ 6 (kVA)			56.151			
1	Trạm biến áp	T-P7-1	1.184,82	0,40	1.658,75	1x2000
2	Trạm biến áp	T-P7-2	2.123,80	0,40	2.973,32	2x1600
3	Trạm biến áp	T-P7-3	6.711,07	0,40	9.395,49	5x2000
4	Trạm biến áp	T-P7-4	11.886,00	0,40	16.640,40	1x2500+7x2000
5	Trạm biến áp	T-P7-5	3.042,03	0,40	4.258,84	2x2500
TỔNG CÔNG SUẤT TÍNH TOÁN (kVA)			24.948			
HỆ SỐ ĐỒNG THỜI			0,75			
TỔNG CÔNG SUẤT ĐẦU NỐI LỘ 5 (kVA)			18.711			
TỔNG CÔNG SUẤT TÍNH TOÁN TRẠM 110KV KHU B (kVA)			83.076			

V.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác

V.6.1. Cơ sở thiết kế:

- Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình (xã Duy Nghĩa và xã Thăng An (mới)
- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, giao thông tỷ lệ 1/2000.
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng: QCVN 01: 2021/BXD.
- Tiêu chuẩn TC, VNPT/06, 2003 về ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm.

V.6.2. Mục tiêu và nguyên tắc thiết kế:

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống thông tin hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với hệ thống bưu chính cơ sở và mạng viễn thông quốc gia.
- Tỷ lệ đường dây thuê bao cố định: 10-15 đường/100 dân.
- Tỷ lệ thuê bao Internet băng thông rộng cố định: 80-100 thuê bao/100 dân
- Tỷ lệ thuê bao Internet băng thông rộng di động: 80-85 thuê bao/100 dân

V.6.3. Hiện trạng:

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch: có hệ thống điện thoại, tuy nhiên hệ thống này đi nổi, nên rất ảnh hưởng khi có gió bão, lũ lụt. Thông tin di động thuận lợi, nằm trong vùng phủ sóng của tổng đài viễn thông khu vực.

V.6.4. Phương án quy hoạch:

a. Nguồn cung cấp:

Hệ thống TTLL khu quy hoạch là hệ thống ngầm từ từ tổng đài viễn thông khu vực cấp tới.

b. Bố trí đường dây

- Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm thông tin liên lạc chính đầu nối vào tuyến TTLL trên đường N4 được kết nối tới các tổng đài viễn thông khu vực cấp tới, các tuyến ống đi ngầm dọc các tuyến đường cung cấp dịch vụ cho khu quy hoạch.
- Xây dựng mới lưới ngầm thông tin liên lạc phân phối đầu nối vào tuyến chính thông qua các tủ đầu nối chính sử dụng cáp quang, cung cấp dịch vụ đến các khu đất thông qua các tủ phân phối thứ cấp.
- Hệ thống cáp trong khu vực được đi ngầm trong các tuyến hào cáp xây dựng mới.
- Tuyến ống TTLL mới : Sẽ được lắp đặt ở một bên đường hoặc cả hai bên đường tùy theo cụ thể các nhu cầu. Vị trí các tuyến ống được bố trí theo quy hoạch hạ tầng đường dây, đường ống.

c. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Ưu tiên bố trí mặt bằng để phát triển hạ tầng bưu chính, viễn thông đáp ứng tối đa nhu cầu sử dụng các loại hình dịch vụ bưu chính, viễn thông (bưu chính, điện thoại, Internet, truyền hình) tại khu vực quy hoạch.
- Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông ngầm (hố ga, hào cáp) đồng bộ đảm bảo các doanh nghiệp viễn thông lắp đặt hệ thống thiết bị viễn thông, cáp thông tin để cung cấp dịch vụ cho người sử dụng theo quy chuẩn kỹ thuật liên quan; đảm bảo mỹ quan, đầu tư hiệu quả với chi phí thấp.

Việc sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động phải bảo đảm nguyên tắc tránh độc quyền sử dụng viễn thông, thúc đẩy cạnh tranh trong thiết lập mạng và cung cấp dịch vụ viễn thông của các doanh nghiệp viễn thông.

V.7. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường

V.7.1. Phần mở đầu

a. Nội dung nghiên cứu

- Xác định các vấn đề môi trường chính: chất lượng không khí, giao thông và tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn.

- Đánh giá và dự báo tác động tới môi trường khu vực của các phương án quy hoạch.
- Tổng hợp, sắp xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch; Đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

b. Phương pháp đánh giá:

❖ Phương pháp khảo sát thực địa

Phương pháp đo đạc các số liệu chất lượng môi trường hiện trạng tại khu vực quy hoạch, định vị các điểm quan trắc và địa hình khu vực...

❖ Phương pháp điều tra xã hội học

Được sử dụng trong quá trình điều tra xã hội học thông qua phiếu điều tra hoặc phỏng vấn trực tiếp lãnh đạo, người dân địa phương ở nơi lập quy hoạch thông qua các cuộc họp tham vấn. Cách tiếp cận có sự tham vấn các bên liên quan được áp dụng trong tất cả quá trình thu thập thông tin.

❖ Phương pháp so sánh

Tổng hợp các số liệu thu thập được, so với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường do Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường ban hành. Từ đó rút ra những kết luận về ảnh hưởng hoạt động đầu tư xây dựng công trình và hoạt động của dự án đến môi trường, đồng thời đề xuất các biện pháp giảm thiểu tác động ô nhiễm môi trường. Phương pháp tổng hợp xây dựng báo cáo Tổng hợp thông tin số liệu và viết báo cáo đánh giá môi trường chiến lược.

c. Cơ sở pháp lý

- Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014 được Quốc hội nước Cộng hòa Chủ nghĩa Việt Nam thông qua;
- Căn cứ Luật Tài nguyên môi trường biển và hải đảo số 82/2015/QH13 ngày 25/6/2015 của Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Quyết định số 1333/QĐ-BTNMT ngày 29/7/2010 của BTNMT phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường “Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An 1.538 ha”;
- Căn cứ Quyết định số 1324/QĐ-BTNMT ngày 14/06/2016 của BTNMT phê duyệt báo cáo lập lại đánh giá tác động môi trường “Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An 985.5 ha”;
- Căn cứ Quyết định số 1203/QĐ-BTNMT ngày 19/05/2017 của BTNMT phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường “phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An. Giai đoạn 1-A: casino. khách sạn. căn hộ. nhà ở nhân viên”;
- Căn cứ Quyết định số 3946/QĐ-BTNMT ngày 28/12/2018 của BTNMT phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường “phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An: Khu khách sạn và biệt thự du lịch. khu biệt thự du lịch. sân golf”.
- Dự án Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An đã thực hiện công tác lập quy hoạch, lập dự án đầu tư và lập báo đánh giá tác động môi trường cho toàn dự án theo đúng quy định về luật bảo vệ môi trường. Qua các quá trình triển khai thực hiện và điều chỉnh quy hoạch. dự án cũng đã thực hiện và tuân thủ công tác lập điều chỉnh lại đánh giá tác động môi trường cho toàn dự án cũng như các giai đoạn dự án thành phần.

V.7.2. Dự báo đánh giá tác động xấu đối với môi trường khi lập điều chỉnh quy hoạch:

- Hiện trạng môi trường khu vực quy hoạch là rất tự nhiên: cây xanh tự nhiên, dân cư

thưa thớt, môi trường sống hoàn toàn tự nhiên cấp, thải nước, chất thải rắn hoàn toàn tự nhiên.

- Giai đoạn thi công dự án sẽ có tác động sau:
 - + Khi giải phóng và san lấp mặt bằng
 - + Xây dựng hệ thống đường, hệ thống công trình ngầm, cấp nước, thoát nước, cấp điện...
 - + Xây dựng các công trình kiến trúc theo dự án. Quá trình thi công xây dựng sẽ làm thay đổi hệ sinh thái khu vực, cây xanh bị chặt phá, bụi cát, bụi đất trong quá trình xây dựng, vận chuyển, rơi vãi. Các khí SO₂, CO₂, NO của các thiết bị thi công thải ra. Tiếng ồn của các máy móc, thiết bị thi công, nước thải nhất là nước mưa kéo theo bùn, đất, bụi, xăng dầu rơi vãi xuống ao hồ, sông suối. Chất thải rắn do thi công và chất thải sinh hoạt của công nhân gây ra.
- Giai đoạn đưa dự án vào hoạt động: Khi dự án đi vào hoạt động kéo theo dân cư đến sinh hoạt. Môi trường chính là nước thải và rác thải. Quân bình 150-200 lít nước /người. 1-1.5 kg rác/người. Ngoài ra còn tiếng ồn, bụi khói của các phương tiện vận tải, các thiết bị làm lạnh. Trong đó nhất là xe máy và ô tô chạy dầu, sự ô nhiễm này cũng là đáng kể.

V.7.3. Đề xuất các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường:

a. Các biện pháp trong giai đoạn thi công.

- + Trên cơ sở các khu vực quy hoạch cần có phương án thi công cuốn chiếu, gọn từng khu vực.
- + Không dàn trải khu vực nào cũng thi công làm sáo trộn môi trường khu vực cùng một lúc.
- Quá trình san nền, vận chuyển vật liệu cần chọn các thiết bị thi công có chất lượng tốt, đảm bảo tiếng ồn và khói bụi ít.
- Có nội quy, quy định về che chắn bụi cho các thiết bị vận chuyển cho các khu vực thi công, tưới nước làm ẩm bề mặt khi đầm nền.
- Trên công trường xây dựng cần tổ chức nơi ăn, nghỉ cho cán bộ công nhân viên hợp vệ sinh, xử lý chất thải bằng các phương pháp chôn lấp, tự thâm theo các khu quy định và tổ chức thu gom tốt.
- Cần có quy định các hồ chứa thu gom nước mưa để lắng đọng cát bụi mới thải ra sông suối. Cấm không để nước mưa tự chảy trực tiếp xuống sông suối.
- Công trình xây dựng phải có nội quy thường xuyên kiểm tra, đôn đốc cán bộ công nhân viên thực hiện tốt các biện pháp nhằm giảm thiểu môi trường. Có chính sách khen thưởng phạt đích đáng về công tác đảm bảo môi trường trong thi công.

b. Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong giai đoạn thực hiện dự án.

- Về thoát nước: Đây là khu nghỉ dưỡng du lịch yêu cầu môi trường cao. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt đi riêng hoàn toàn. Nước thải sinh hoạt cần được xử lý theo quy định. Công trình xử lý nước thải có hệ thống thu gom và xử lý chung. đạt tiêu chuẩn theo QCVN 14-MT : 2015/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt. Có thể nghiên cứu áp dụng các công nghệ mới trong xử lý nước thải để đảm bảo xử lý hiệu quả và kinh tế.
- Về chất thải rắn: Tổ chức thu gom chất thải rắn theo các hộ sinh ra tập trung, như từng nhà ở, từng công trình công cộng, dịch vụ thương mại, trường học, bệnh viện ...các khu vui chơi công cộng, trục đường phố. Hợp đồng với công ty môi trường đô thị Hội An.

thu gom trong Khu Nghỉ dưỡng Nam Hội An Không tổ chức các khu thu gom rác tập trung.

- Tổ chức các hình thức thu gom chất thải rắn nhằm giáo dục ý thức xây dựng, giữ gìn vệ sinh chung trong khu vực nhất là những nơi công cộng, bãi biển, công viên, cây xanh vườn hoa ...

- Về cây xanh: trong quy hoạch Khu Nghỉ dưỡng Nam Hội An đã bố trí các trục cây xanh dọc 2 bên đường. Cây xanh tập trung cần được tiến hành chọn các loại cây cao lá nhọn trồng dày xen kẽ với các cây tán lá bản rộng. Không những góp phần làm đẹp cảnh quan môi trường mà còn có tác dụng ngăn chặn tiếng ồn nhất là cát từ biển thổi vào. Nguyên tắc trồng cây ở khu vực quy hoạch là tận dụng tối đa các quỹ đất để trồng cây xanh tỷ lệ đất trồng cây xanh nên cao hơn theo quy định. Các khu cây cảnh, cây thấp, hồ nước, thảm cỏ đặc biệt quan tâm tạo ra một khu vực du lịch xanh, sạch, đẹp, đặc thù của ven biển miền trung.

V.7.4. Những vấn đề chưa giải quyết trong đồ án quy hoạch:

- Đã giải quyết tốt trong quy hoạch các vấn đề: tổ chức không gian, phân khu chức năng, thoát nước mưa và nước thải, cây xanh cảnh quan mặt nước tạo ra một khu du lịch biển “xanh- sạch- đẹp” làm thay đổi tốt hơn môi trường hiện tại cả về môi trường, xã hội và môi trường cảnh quan. Bên cạnh đó còn những vấn đề mà quy hoạch này chưa giải quyết được, cần sự quan tâm đóng góp của toàn khu.

- Tổ chức thu gom chất thải rắn: Đơn vị cung cấp dịch vụ vệ sinh môi trường sẽ thu gom và vận chuyển đến trạm xử lý rác tập trung của khu vực.

- Quỹ đất dành cho các khu hồ sinh thái, thoát nước thải.

- Đầu tư xây dựng nguồn cung cấp nước ngoài công trình đảm bảo chất lượng tốt nhất.

- Vận động, giáo dục toàn dân tham gia bảo vệ môi trường của khu và toàn khu vực.

V.7.5. Các giải pháp quản lý, giám sát môi trường:

- Bảo vệ môi trường là nhiệm vụ của mỗi người dân trong cộng đồng. Vì vậy công tác giáo dục, quản lý cần thực hiện thường xuyên, liên tục với các biện pháp cụ thể.

- Vận động tổ chức các phong trào trồng cây, bảo vệ cây xanh trong cũng như ngoài dự án. Nghiêm khắc đối với mọi hành vi làm ảnh hưởng đến môi trường.

- Thường xuyên quan trắc và giám sát chất lượng môi trường khu vực theo đúng quy định của luật bảo vệ môi trường. Đồng thời có các giải pháp xử lý, khắc phục hữu hiệu khi có các sự cố về môi trường của dự án.

CHƯƠNG VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

VI.1. Kết luận

Đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Nghỉ dưỡng Nam Hội An là một bước thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố Đà Nẵng. Nhằm đáp ứng nhu cầu hình thành và phát triển một trong các khu du lịch cung cấp, đáp ứng nhu cầu của du khách trong tuyến Đà Nẵng - Mỹ Sơn - Hội An.

Quy hoạch Khu Nghỉ dưỡng Nam Hội An có sự gắn kết hài hòa và phù hợp với các dự án liên quan. Đảm bảo hình thành một khu Đô thị Nghỉ dưỡng gắn với các khu nhà ở dịch vụ và các cảnh quan thiên nhiên và thân thiện môi trường.

VI.2. Kiến nghị

Để triển khai được các bước tiếp theo của đồ án theo đúng tiến độ dự kiến. Kính đề nghị UBND thành phố Đà Nẵng cùng các cấp có thẩm quyền sớm thẩm định và phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Nghỉ dưỡng Nam Hội An.

Các dự án liên quan khác và các điểm đầu mối hạ tầng sẽ tác động và có sự ảnh hưởng lớn đến đồ án nói riêng và tổng thể định hướng phát triển vùng Đông thành phố Đà Nẵng nói chung.

Kính mong UBND thành phố Đà Nẵng có kế hoạch triển khai, tạo điều kiện cho việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật được thuận lợi, để dự án Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An sớm hoàn thiện.