

Số: 250 /BC-UBND

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 7 năm 2024

BÁO CÁO

Về việc lựa chọn một số khu vực có diện tích phù hợp tại khu vực trung tâm thành phố để ưu tiên huy động, kêu gọi nguồn lực đầu tư

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố

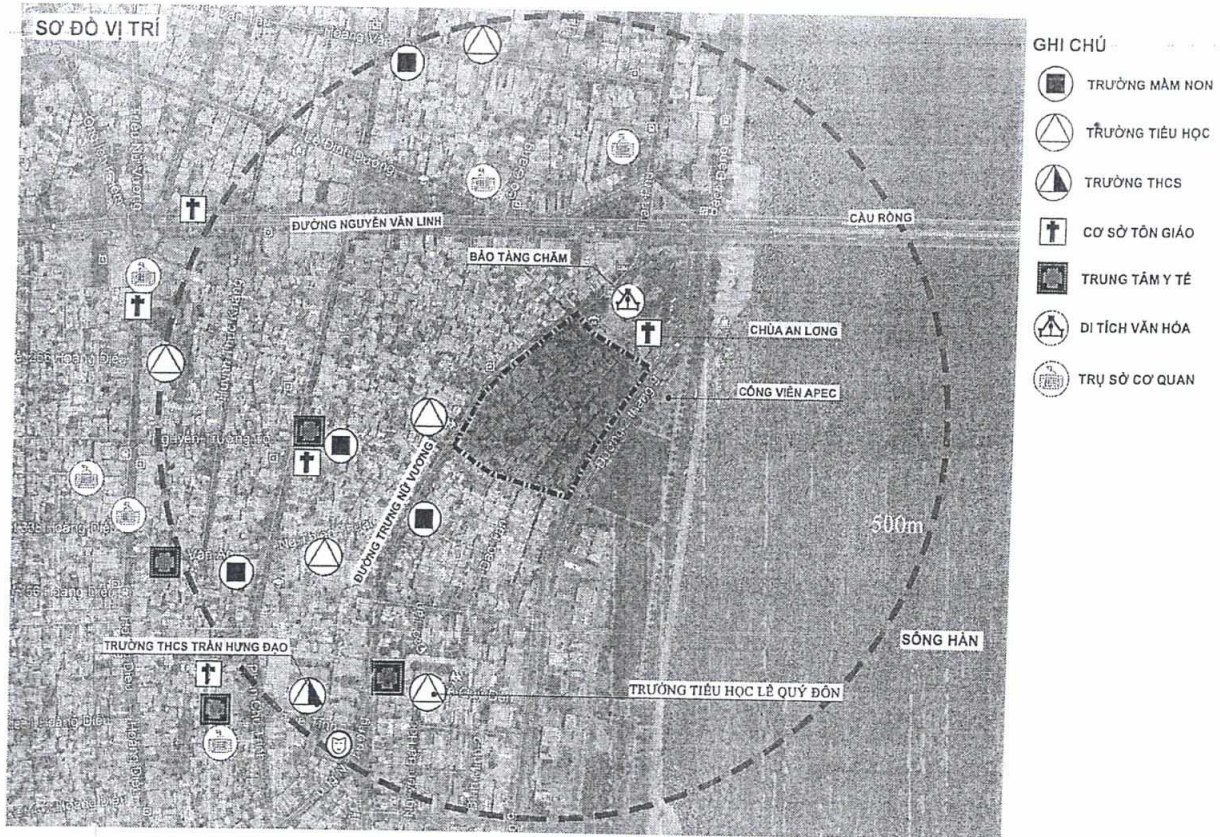
Thực hiện ý kiến chỉ đạo tại Nghị quyết số 115/NQ-HĐND ngày 14/12/2023 của HĐND thành phố;

Ủy ban nhân dân thành phố báo cáo Hội đồng nhân dân thành phố về việc lựa chọn một số khu vực có diện tích phù hợp tại khu vực trung tâm thành phố để ưu tiên huy động, kêu gọi nguồn lực đầu tư như sau:

I. Ý KIẾN ĐỀ XUẤT CỦA ĐỊA PHƯƠNG

1. UBND quận Hải Châu có Công văn số 496/UBND-QLĐT ngày 12/3/2024 đề xuất nội dung như sau:

- Địa điểm: phường Bình Hiên
- Diện tích: 24.639m²
- Hiện trạng sử dụng đất: khoảng 327 thửa đất, phần lớn là đất ở.
- Hiện trạng dân số: khoảng 365 hộ với trên 1.400 nhân khẩu.
- Hiện trạng công trình: ngoại trừ các công trình giáp với đường lớn Trưng Nữ Vương và đường 2/9 được xây dựng kiên cố, các công trình còn lại bên trong các kiệt, hẻm đa số đều là nhà cấp 4, xuống cấp, hạ tầng không đảm bảo.
 - + Tổng số công trình (nhà): 316 nhà (110 nhà 01 tầng; 131 nhà 2 tầng; 62 nhà 3 tầng; 13 nhà 4-5 tầng.
 - + Đất trống: 10 thửa.
 - + Các công trình công cộng hiện có: Nhà hợp tổ (K83 Trưng Nữ Vương); Đền Phổ Thông Tự (79m²); Chợ Nại Hiên (552,8m²).
- Hệ thống giao thông chủ yếu là kiệt hẻm nhỏ, không lưu thông trực tiếp ra đường lớn và không đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy.
- Phương án đề xuất sơ bộ:
 - + Mở rộng tuyến đường ngang kết nối đường 2/9 và đường Trưng Nữ Vương (sau lưng Cổ Viện Chàm) từ B = 9m (1,5m+6m+1,5m) thành B = 16,5m (3m+10,5m+3m);
 - + Mở thông K46 đường 2/9 ra đường Trưng Nữ Vương, với bề rộng 7,5m, vỉa hè từ 2-3m;
 - + Tổ chức đường nội bộ 7,5m giữa vệt chỉnh trang và khu phức hợp Căn hộ - Thương mại dịch vụ;



+ Giữ lại chính trang chợ truyền thống tại vị trí mặt tiền đường Trung Nữ Vương với diện tích 357 m² (giảm diện tích để mở đường 5,5m phía sau);

+ Bố trí trụ sở công an phường, diện tích: 316 m²;

+ Bố trí lại đền Phở Thông Tự, diện tích: 154 m² (vì công trình hiện trạng 79m² nằm trong kiệt, là khu vực cần giải tỏa);

+ Xây dựng khối dãy nhà Shophouse trên trục đường nội bộ kết hợp với phố đi bộ, sân vườn và dãy shophouse tầng 1 hình thành tổ hợp ở kết hợp kinh doanh, dịch vụ (tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng, riêng tầng 1 kết hợp kinh doanh);

+ Khu phức hợp căn hộ tái định cư (23 tầng), diện tích khu đất: 5.682 m², diện tích xây dựng: 2.475 m², bao gồm:

Khối đế (từ tầng 1-3): tầng 1, 2: bố trí kiốt thương mại; tầng 3: bố trí các khu tiện ích công cộng phục vụ đời sống cư dân như: nhà văn hóa, mẫu giáo, khu tập thể dục, khu vui chơi trẻ em trên mái.

Khối tháp 20 tầng (từ tầng 4-23) bố trí căn hộ phục vụ tái định cư.

+ Khu phức hợp căn hộ thương mại (23 tầng), diện tích khu đất 3.995m², diện tích xây dựng: 2.010 m². Chức năng xây dựng căn hộ thương mại, kết hợp với các dịch vụ, thương mại, tiện ích trong khối đế.

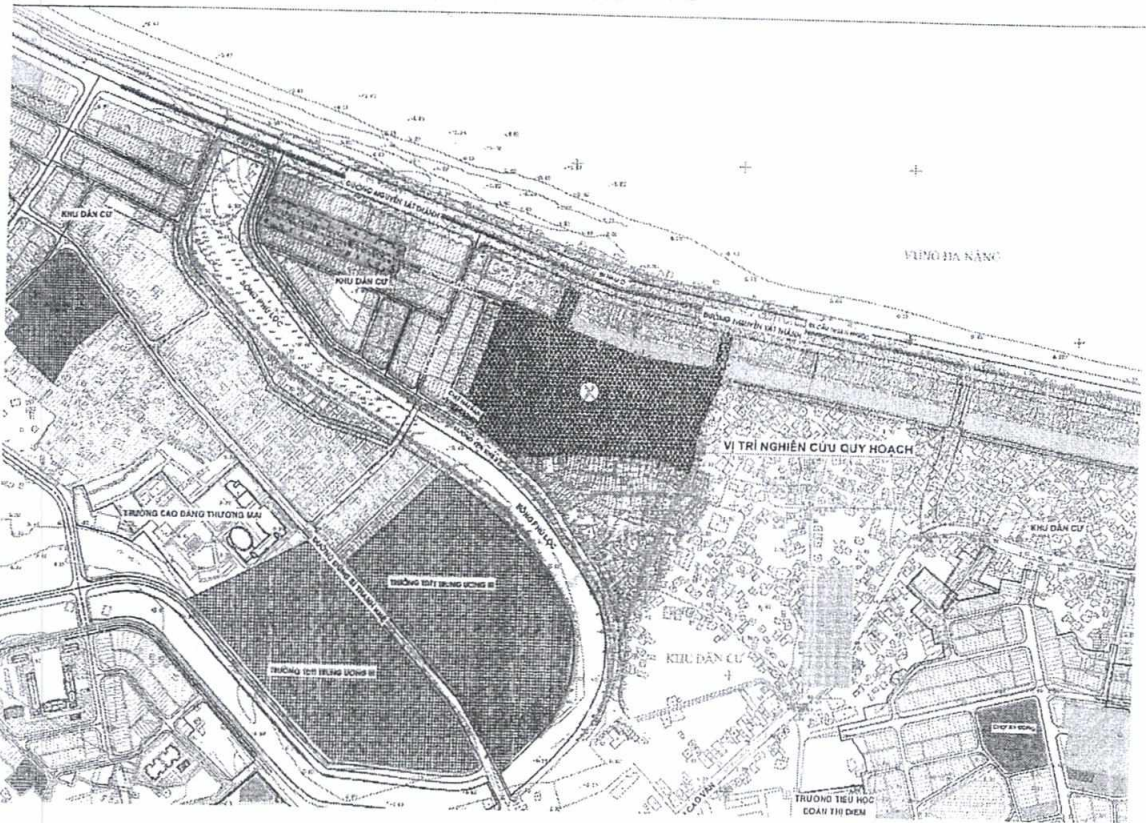
+ Tổ chức cầu đi bộ trên bao, 1 đầu kết nối giữa chung cư thương mại và 1 đầu kết nối với Công viên Apec.

+ Mỗi khối nhà xây dựng tối thiểu 2 tầng hầm đỗ xe với tổng diện tích là 19.354 m² (khoảng 450 chiếc xe).

2. UBND quận Thanh Khê có Công văn số 496/UBND-QLĐT ngày 12/3/2024 đề xuất nội dung như sau:

- Địa điểm: Khu vực chợ Hải Sản, phường Thanh Khê Đông.
- Diện tích: 40.910 m².
- Phạm vi ranh giới:
 - + Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng
 - + Phía Nam: Giáp đường Yên Khê 2
 - + Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng
 - + Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng.
- Hiện trạng sử dụng đất: khoảng 379 thửa đất, phần lớn là đất ở và đất nguồn gốc mồ mã chưa chuyển mục đích sử dụng đất.
- Hiện trạng dân số: khoảng 390 hộ với khoảng 1.808 nhân khẩu.
- Hiện trạng công trình: chủ yếu công trình từ 01 đến 03 tầng, có hình thức kiến trúc đơn lẻ, không theo trật tự về cảnh quan đô thị. Hầu hết các khu ở hiện tại là các thôn xóm từ lâu đời, chưa được quy hoạch, chất lượng công trình thấp.
- Các công trình công cộng hiện có: 01 nhà thờ làng cá Thập Linh, 01 chợ hải sản cấp phường.
- Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:
 - + Giao thông: Giao thông đối ngoại có tuyến đường Nguyễn Tất Thành, đường Yên Khê 2 kết nối các tuyến đường giao thông xung quanh khu vực quy hoạch; có hệ thống giao thông đường bê tông kiệt hẻm nhỏ, không lưu thông trực tiếp ra đường lớn và không đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy.
 - + Cấp thoát nước: Hệ thống cấp thoát nước của khu đất quy hoạch được kết nối vào hệ thống cấp thoát nước chung của thành phố; trên tuyến đường Nguyễn Cao có tuyến ống D110DI thuộc hệ thống cấp nước Đà Nẵng; khu vực đã có hệ thống thoát nước chung trên các đường bê tông kiệt hẻm, khu vực đất nguồn gốc mồ mã thì nước chảy tự nhiên trên mặt.
 - + Cấp điện và thông tin liên lạc: Hiện trạng trên đường Yên Khê 2 gần khu vực thiết kế, có tuyến trung thế 22kV trên không thuộc xuất tuyến 472-E10 cấp nguồn cho phụ tải tiêu thụ điện; vị trí tuyến đường dây được thể hiện trong bản vẽ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Xung quanh khu vực đã có đầy đủ nối vào hệ thống thông tin liên lạc đi nối trên đường Yên Khê 2.
- Lý do đề xuất: Việc thực hiện tái thiết khu vực trên là để điều chỉnh dự án quy hoạch Khu vực 36 thửa đất sau khi di dời mồ mã tại phường Thanh Khê Đông đã được phê duyệt nhưng chưa triển khai được do vướng mắc về khớp nối hạ tầng kỹ thuật toàn khu vực.
- Mục tiêu: Quy hoạch lại khu vực dân cư hiện trạng nằm xen lẫn đất sau di dời mồ mã, nhằm sắp xếp và phát triển thành khu vực đô thị hiện đại, gắn với trục cảnh quan đường Nguyễn Tất Thành, đảm bảo cảnh quan khu vực, tăng hiệu quả sử dụng đất tại đô thị. Xây dựng cơ sở hạ tầng, tạo tiền đề phát triển, kích thích sự phát triển kinh tế - xã hội chung của toàn khu vực, đáp ứng yêu cầu

phòng cháy chữa cháy, nâng cao điều kiện sống cho người dân, đem lại lợi ích dân sinh, dân trí.



- Phương án đề xuất sơ bộ:

+ Quy hoạch và tái bố trí lại Chợ Hải sản ở vị trí khối để chung cư khang trang và sạch đẹp hơn. Nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân và kết hợp với các mô hình dịch vụ du lịch mới, từ đó giúp cải thiện đời sống cũng như tạo bộ mặt mới cho khu vực quy hoạch.

+ Thiết kế 4 block chung cư cao tầng có khối để là nhà ở Shophouse được sử dụng với mục đích tái định cư tại chỗ cho người dân.

+ Khu nhà phố riêng lẻ và 1 khu công trình thương mại dịch vụ cao tầng được tổ chức không gian quy hoạch thành một khu ở đô thị hiện đại, phù hợp với sự phát triển ngày càng mở rộng của khu ở tại phường Thanh Khê Đông và phù hợp với quy hoạch tổng thể các khu dân cư lân cận của quận Thanh Khê.

+ Công trình trường mầm non được bố trí ở vị trí dễ tiếp cận hơn trong khu quy hoạch nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân trong khu quy hoạch cũng như các khu vực lân cận.

+ Các công trình tín ngưỡng lớn sẽ được giữ nguyên hiện trạng và tôn tại lại cảnh quan để nâng cao các giá trị văn hóa xã hội, đảm bảo các hành lang bảo vệ theo Luật định. Ngoài ra các công trình tín ngưỡng nhỏ lẻ sẽ được đưa về 1 khu vực chung thống nhất.

+ Không gian kiến trúc được tổ chức trên cơ sở tôn trọng hình thái, phương thức ở của người dân trong vùng, nét đặc thù của khí hậu khu vực,

không phá vỡ địa hình và các điều kiện thiên nhiên sẵn có. Đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực xung quanh.

+ Dựa trên hiện trạng giao thông và các khu quy hoạch dân cư lân cận đã khá hoàn chỉnh nên việc bố trí các trục đường giao thông chính là điều khách quan, dễ hòa nhập vào mạng lưới giao thông khu vực, tạo thành một mạng lưới giao thông hoàn chỉnh trong nội lưu khu vực cũng như ngoài khu vực.

+ Bố cục không gian chiều cao chung cho khu dân cư được dựa trên các yếu tố về thông thoáng đô thị, nhu cầu sử dụng, cảnh quan đô thị và điều kiện tự nhiên của khu đất.

+ Bố trí chung cư cao tầng trong một khu đất 15.158m² (khoảng 1,5ha), trong đó hệ thống cây xanh công viên được thiết kế bố trí tập trung và đan xen vào từng nhóm nhà ở tạo ra một không gian ở sinh động, hài hòa với tự nhiên, vừa kết hợp với kinh doanh, buôn bán làm cho khu đất quy hoạch chỉ vỏn vẹn vài hecta có sức hút trong một đô thị.

+ Đất chung cư cao tầng: gồm 4 block chung cư có diện tích 15.158m² (khoảng 37,05% diện tích đất khu quy hoạch);

+ Đất thương mại – dịch vụ - văn phòng: diện tích khoảng 3.660m², 16 tầng, mật độ xây dựng 76,7%.

+ Đất nhà phố liên kế: diện tích khoảng 1.405m², tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng 65-77%.

+ Đất công trình giáo dục: diện tích khoảng 1.632 m², tối đa 4 tầng, mật độ xây dựng 40%.

+ Đất tín ngưỡng, tôn giáo: diện tích khoảng 1.792 m², tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 70%.

+ Đất công viên cây xanh nhóm ở: diện tích khoảng 4.047 m², mật độ xây dựng 5%.

+ Đất giao thông: diện tích khoảng 13.216,0 m², bao gồm đất giao thông và đất giao thông tĩnh (vịnh đậu xe).

3. UBND quận Sơn Trà có Công văn số 906/UBND-QLĐT ngày 14/3/2024 đề xuất nội dung như sau

- Địa điểm: khu vực An Vĩnh, phường An Hải Tây;

- Diện tích: khoảng 57.050 m²;

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Đông giáp đường Đông Giang;

+ Phía Tây giáp đường Trần Hưng Đạo;

+ Phía Nam giáp đường Hà Thị Thân;

+ Phía Bắc giáp đường Võ Văn Kiệt.

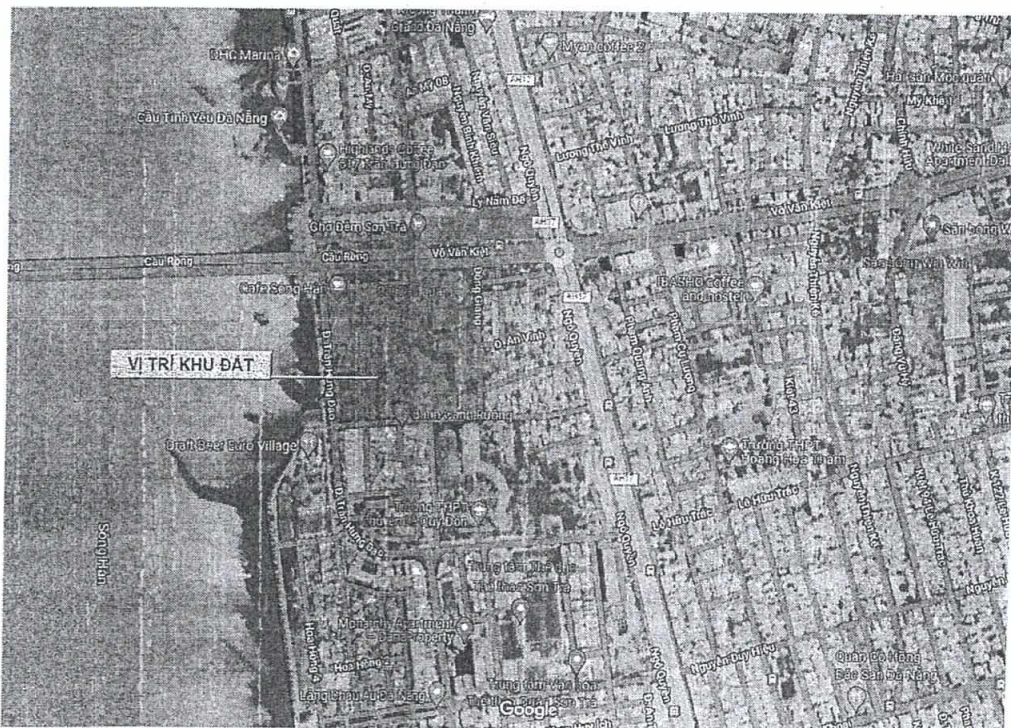
- Hiện trạng sử dụng đất:

+ Khu đất đã quy hoạch chi tiết Văn hóa tâm linh: Đền thờ Thoại Ngọc Hầu, diện tích: 5.246 m²; Khu đất Lăng Ông Vạn, nhà thờ Tộc Huỳnh, công viên, diện tích: 1.276,4 m²;

+ Khu đất đã giải phóng mặt bằng làm Công viên phía Tây đền thờ Thoại Ngọc Hầu, diện tích: 6.149 m²;

+ Khu A2-4 và A2-5 thuộc khu vực Trung tâm hành chính quận Sơn Trà đã và đang giải phóng mặt bằng: DT: 3.811m²;

+ Khu dân cư hiện hữu: diện tích 22.792 m², khoảng 136 thửa đất, khoảng 164 hộ dân với khoảng 675 nhân khẩu.



- Lý do đề xuất:

+ Theo định hướng quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021; Chủ trương chung của thành phố Đà Nẵng liên quan đến tái thiết đô thị một số khu dân cư trong đô thị có điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không đảm bảo phục vụ nhu cầu sinh hoạt của nhân dân (như quy hoạch tái thiết đô thị khu dân cư phường Bình Hiên – Hải Châu; khu dân cư Tân An B – Thanh Khê, tái thiết đô thị khu vực Trung tâm hành chính quận Sơn Trà;...).

+ Theo Quy hoạch phân khu ven sông Hàn và bờ Đông đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định 2451/QĐ-UBND, thành phố xác định Khu vực trung tâm thành phố bao gồm một phần quận Hải Châu và một phần Sơn Trà (trong đó có khu vực An Vĩnh, phường An Hải Tây).

+ Ngày 10/9/2021, UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 2939/QĐ-UBND về Kế hoạch đầu tư công trung hạn nguồn vốn ngân sách nhà nước giai đoạn 2021-2025 của thành phố Đà Nẵng. Theo đó, Khu vực An Vĩnh, phường An Hải Tây đã có chủ trương Tái thiết đô thị giai đoạn 2021-2025 các dự án chuẩn bị đầu tư (Mục B: các dự án khai thác quỹ đất).

+ Ngoài ra, tại Kết luận số 209-KL/TU ngày 22/6/2022 của Ban Thường vụ Thành ủy Đà Nẵng về xây dựng và phát triển quận Sơn Trà đến năm 2030 và

những năm tiếp theo cũng đã có chủ trương tổ chức xây dựng phương án quy hoạch tái thiết đô thị một số khu vực trên địa bàn quận Sơn Trà, trước mắt thí điểm thực hiện khu dân cư phía Tây Trung tâm hành chính quận Sơn Trà (khu vực An Vĩnh, phường An Hải Tây).

- Mục tiêu đề xuất:

+ Khu vực đô thị cũ cải tạo chỉnh trang kết hợp phát triển thương mại dịch vụ, tâm linh và công trình phục vụ công cộng. Đồng thời, tái thiết lại không gian đô thị tại khu vực theo hướng xây cao tầng, mật độ xây dựng thấp, tạo nhiều không gian mở cây xanh và không gian công cộng.

+ Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo quy chuẩn, khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và các khu vực lân cận.

+ Làm cơ sở để tổ chức các thủ tục đấu giá, đấu thầu theo quy định và triển khai các bước xây dựng cơ bản tiếp theo.

- Phương án đề xuất:

+ Khu đất VS4-3/DV-2, dự kiến khoảng 0,8ha; mật độ xây dựng từ 40-70%; tầng cao từ 01-30 tầng; hệ số sử dụng đất 8,6 lần.

+ Khu đất VS4-3/HH-1, dự kiến khoảng 2,1ha; mật độ xây dựng từ 40-90%; tầng cao từ 01-30 tầng; hệ số sử dụng đất 4,3 lần; dân số 360 người.

+ Đất trụ sở, cơ quan: về lâu dài sẽ di dời và chuyển đổi thành quỹ đất hạ tầng xã hội phục vụ cho khu vực, theo định hướng tại Quyết định số 1287/QĐ-TTg ngày 02/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch thành phố Đà Nẵng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

+ Tiếp tục giữ lại các khu vực tâm linh và công viên cây xanh công cộng đã được phê duyệt.

II. CÁC CĂN CỨ LIÊN QUAN

1. Quy hoạch phân khu có liên quan

a) Khu vực phường Bình Hiên, quận Hải Châu

Gồm các ô phố quy hoạch:

- VS1-4C DV-4: chức năng dịch vụ, diện tích 0,1 ha, mật độ xây dựng tối thiểu 40% - tối đa 80%, tầng cao tối thiểu 1 tầng - tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

- VS1-4C DV-3: chức năng dịch vụ, diện tích 0,2 ha, mật độ xây dựng tối thiểu 40% - tối đa 80%, tầng cao tối thiểu 1 tầng - tối đa 26 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 12,8 lần.

- Phần còn lại là một phần ô phố quy hoạch VS1-4C HH-4: chức năng hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, có quy mô dân số toàn ô phố là 2.500 người, mật độ xây dựng tối thiểu là 40% - tối đa là 90%, tầng cao tối thiểu 1 tầng - tối đa 20 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 4,5 lần.

- Sự phù hợp của phương án UBND Quận đề xuất so với quy hoạch phân khu: chưa phù hợp quy hoạch phân khu đã được phê duyệt (vượt về tầng cao tối đa, chưa đề xuất cụ thể về quy mô dân số các khu chung cư hỗn hợp, khu nhà liền kề)

b) Khu vực chợ Hải Sản, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê

- Là một phần ô phố quy hoạch VV1-1E HH9 có chức năng sử dụng đất là hỗn hợp nhóm nhà ở kết hợp dịch vụ, có quy mô dân số toàn ô phố là 7.780 người, mật độ xây dựng tối thiểu là 40% - tối đa là 90%, tầng cao tối thiểu 1 tầng - tối đa 15 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 4,2 lần.

- Sự phù hợp của phương án UBND Quận đề xuất so với quy hoạch phân khu: chưa phù hợp quy hoạch phân khu đã được phê duyệt (chưa đề xuất cụ thể về tầng cao, hệ số sử dụng đất, quy mô dân số đối với công trình chung cư; đề xuất thêm công trình giáo dục và công viên cây xanh so với quy hoạch phân khu).

c) Khu vực An Vĩnh, phường An Hải Tây, quận Sơn Trà

Gồm các ô phố quy hoạch:

- VS4-3 DV-2: chức năng dịch vụ, diện tích 0,8ha, mật độ xây dựng tối thiểu 40% - tối đa 70%; tầng cao tối thiểu 1 tầng – tối đa 30 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 8,6 lần.

- VS4-3 DTTG-1: chức năng di tích, tôn giáo, diện tích 0,1ha, mật độ xây dựng tối thiểu 20%- tối đa 60%, tầng cao tối thiểu 1 tầng – tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,4 lần.

- VS4-3 CXCC1-1: chức năng cây xanh công cộng đơn vị ở, diện tích 0,6 ha, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

- VS4-3 DTTG-2: chức năng di tích, tôn giáo, diện tích 0,4ha, mật độ xây dựng tối thiểu 20% - tối đa 60%, tầng cao tối thiểu 1 tầng – tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,4 lần.

- VS4-3 HH-1: chức năng hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, diện tích 2,1 ha, mật độ xây dựng tối thiểu 40% - tối đa 90%, tầng cao tối thiểu 1 tầng – tối đa 30 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 4,3 lần, dân số 360 người.

- VS4-3 CQ-1: chức năng cơ quan, trụ sở, diện tích 1,6ha, mật độ xây dựng tối thiểu 20% - tối đa 60%, tầng cao tối thiểu 1 tầng – tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 3,0 lần.

- Sự phù hợp của phương án UBND Quận đề xuất so với quy hoạch phân khu: cơ bản phù hợp quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

3. Nội dung tại Đề án tái thiết, chỉnh trang, phát triển đô thị tại các quận trung tâm thành phố Đà Nẵng, giai đoạn 2023-2030

a) Khu vực phường Bình Hiên, quận Hải Châu

Thuộc 1 trong 4 khu vực mà dự thảo Đề án đề xuất là khu vực có tiềm năng cải tạo, tái thiết đô thị sau khi áp dụng 6 nhóm tiêu chí¹ với tổng số 21 tiêu chí, điều tra xã hội học.

¹ (1) Vị trí:

- Khu vực gần các cảnh quan tự nhiên có giá trị (bờ biển, bờ sông);

- Nằm ở khu vực đầu mối các tuyến giao thông quan trọng có tiềm năng áp dụng mô hình TOD;

Ranh giới theo dự thảo Đề án đề xuất là: khu đất tứ giác Bình Hiên – Đào Tấn – Nguyễn Thiện Thuật – Trưng Nữ Vương.

Diện tích: 40.738m².

Phương án sơ bộ:

- Đất Cây xanh: Diện tích 4.044 m², mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1, hệ số sử dụng đất 0,05;

- Đất Hỗn hợp nhà ở và thương mại: Diện tích: 14.609 m², mật độ xây dựng tối đa 45%, tầng cao tối đa 30, hệ số sử dụng đất 7,2;

- Đất Công cộng (trường học): Diện tích 5.164 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 4, hệ số sử dụng đất 1,6;

- Đất Tái định cư: Diện tích 11.607 m², mật độ xây dựng tối đa 45%, tầng cao tối đa 20, hệ số sử dụng đất 7,2;

b) Khu vực chợ Hải Sản, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê

Thuộc 1 trong 4 khu vực mà dự thảo Đề án đề xuất là khu vực có tiềm năng cải tạo, tái thiết đô thị sau khi áp dụng 6 nhóm tiêu chí với tổng số 21 tiêu chí, điều tra xã hội học.

Ranh giới theo dự thảo Đề án đề xuất là: khu đất nằm giữa các tuyến đường K2 Hà Khê, Hà Khê, Trần Cao Vân, Thanh Huy 1, Yên Khê 2, Nguyễn Cao.

Diện tích: 270.237 m².

Phương án sơ bộ:

- Đất Hỗn hợp nhà ở và thương mại 1: Diện tích: 94.273 m², mật độ xây dựng tối đa 45%, tầng cao tối đa 16, hệ số sử dụng đất 7,2;

- Khu vực đang có chức năng sử dụng đất đơn điệu (không phong phú);
- Nằm trên các trục không gian chính, có khả năng tạo điểm nhấn đô thị;
- Nằm gần các công trình có giá trị lịch sử, kiến trúc.

(2) Chất lượng nhà ở:

- Nhà ở chủ yếu (50%) là các nhà 1 đến 3 tầng có diện tích nhỏ hơn 60m²;
- Thời gian xây dựng từ 20 năm trở lên;
- Được xây dựng bằng các vật liệu không bền vững;
- Đang xuống cấp;
- Có khả năng bị ảnh hưởng bởi bão, có thể gây nguy hiểm cho cư dân.

(3) Chất lượng hạ tầng kỹ thuật:

- Các khu vực nhà ở trong các kiệt nhỏ (bề rộng mặt cắt kiệt nhỏ hơn 3,5m);
- Địa hình không thuận lợi cho thoát nước;
- Kết nối giao thông với bên ngoài ô phố và bên trong ô phố không thuận lợi, không đảm bảo yêu cầu cho các hoạt động phòng cháy, chữa cháy, cứu hộ cứu nạn.

(4) Chất lượng hạ tầng xã hội:

- Các khu vực cách xa trường mẫu giáo, tiểu học (có khoảng cách để tiếp cận các công trình này lớn hơn 500 m);
- Các khu vực cách xa trung học cơ sở, các cơ sở khám chữa bệnh (có khoảng cách để tiếp cận các công trình này lớn hơn 1 km);
- Các khu vực cách xa công viên cây xanh (có khoảng cách để tiếp cận công viên cây xanh lớn hơn 2 km).

(5) Nhu cầu cải tạo tái thiết:

- Các khu vực người dân không thoả mãn về chất lượng cuộc sống;
- Các khu vực người dân thể hiện nhu cầu tái thiết, chỉnh trang.

(6) Tiềm năng phát triển tương lai:

- Các khu vực được đánh giá có tiềm năng tăng giá trị đất đai sau khi nâng cấp hạ tầng đô thị;
- Có chiều hướng không cao để giúp tăng hiệu quả sử dụng đất cũng như lợi nhuận đầu tư.

- Đất Hỗn hợp nhà ở và thương mại 2: Diện tích: 52.989 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 06, hệ số sử dụng đất 2,4;
- Đất Công cộng (trường học): Diện tích 14.984 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 4, hệ số sử dụng đất 1,6;
- Đất Tái định cư: Diện tích 72.743 m², mật độ xây dựng tối đa 45%, tầng cao tối đa 16, hệ số sử dụng đất 7,2;

c) Khu vực An Vĩnh, phường An Hải Tây, quận Sơn Trà

Không thuộc phạm vi nghiên cứu của Đề án (chỉ gồm quận Hải Châu và quận Thanh Khê).

III. ĐỀ XUẤT

1. Rà soát quy định pháp luật có liên quan

Trước đây, Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị chỉ quy định về mặt khái niệm “dự án tái thiết đô thị”. Tuy nhiên, Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 đã điều chỉnh khoản 9 Điều 2 Nghị định 11/2013/NĐ-CP, không còn định nghĩa “dự án tái thiết đô thị”. Chỉ còn một số nội dung quy định như sau:

Theo khoản 6, Điều 2 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP có giải thích từ ngữ: “6. *Khu vực tái thiết đô thị là khu vực phát triển đô thị được đầu tư xây dựng mới trên nền các công trình cũ đã được phá bỏ của đô thị hiện hữu.*”

Ngoài ra theo khoản 5 Điều 46 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP được sửa đổi bởi điểm d khoản 9 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP quy định về trách nhiệm của Ủy ban ban nhân dân cấp tỉnh đối với quản lý đầu tư phát triển đô thị gồm: “5. *Thu hút đầu tư và tổ chức đầu tư xây dựng các đô thị mới theo quy hoạch; định kỳ rà soát, đánh giá và đầu tư hoàn thiện các tiêu chuẩn, tiêu chí phân loại đô thị; đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị đáp ứng các quy chuẩn kỹ thuật; cải tạo chỉnh trang, tái thiết đô thị; kiểm soát việc đầu tư xây dựng theo chương trình phát triển đô thị được phê duyệt; tổ chức xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngoài ranh giới dự án bảo đảm liên kết đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung đô thị.*”

Đồng thời, hiện nay, chưa có văn bản quy phạm pháp luật nào quy định về trình tự thực hiện dự án tái thiết đô thị, chưa đề cập cụ thể đến các nội dung về: kế hoạch tái thiết đô thị; xác định các khu vực được ưu tiên; hình thức phát triển dự án tái thiết khu đô thị và một số nội dung ưu đãi đầu tư, thủ tục chấp thuận dự án tái thiết khu đô thị. Các dự án tái thiết đô thị không thuộc các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng được quy định tại Điều 62 Luật đất đai 2013 và tại điều 79 Luật Đất đai 2024 (chỉ có dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị). Trường hợp thực hiện theo hình thức thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất sẽ khó đảm bảo tính khả thi về hiệu quả đầu tư.

Hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật liên quan cũng không quy định cụ thể, riêng, mang tính đặc thù đối với các chỉ tiêu sử dụng đất đối với việc quy hoạch các dự án tái thiết đô thị trong khi đây là các dự án mang tính đặc thù, cần có cơ chế riêng để đảm bảo hiệu quả kinh tế - xã hội.

2. Đề xuất

UBND thành phố xét thấy các địa điểm mà UBND các quận đề xuất cũng là những khu vực được đánh giá là cần thiết tái thiết đô thị để cải thiện môi trường, cảnh quan, chất lượng đô thị theo dự thảo Đề án tái thiết, chỉnh trang, phát triển đô thị tại các quận trung tâm thành phố Đà Nẵng, giai đoạn 2023-2030 (khu vực Bình Hiên, quận Hải Châu và khu vực phía Đông chợ Hải Sản, quận Thanh Khê). Đồng thời, khu vực An Vĩnh, phường An Hải Tây, quận Sơn Trà cũng là một khu vực nằm gần trung tâm đô thị cũ có khu dân cư hiện hữu với điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không đảm bảo phục vụ nhu cầu sinh hoạt của nhân dân, nhưng lại có vị trí đặc địa, giàu tiềm năng để phát triển (gần cầu Rồng, ven sông Hàn), đã có các nền tảng sơ bộ của việc chỉnh trang, tái thiết đô thị là các dự án phát triển không gian mở, công cộng gắn với các công trình văn hóa (Công viên phía Tây đền thờ Thoại Ngọc Hầu).

Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên và báo cáo trước đây của UBND thành phố trình HĐND thành phố², việc đề xuất thực hiện tái thiết đô thị đảm bảo tính khả thi, phù hợp với các quy định của pháp luật và điều kiện kinh tế - xã hội của thành phố trong giai đoạn 2022-2030 trong điều kiện chưa có mô hình tái thiết đô thị mẫu nào được triển khai thành công ở nước ta, chưa có những quy định cụ thể để áp dụng đối với việc tái thiết đô thị nhằm đảm bảo tính khả thi trong thực hiện (pháp luật đầu tư, quy hoạch xây dựng, đất đai,...), nguồn lực đầu tư đang hạn chế trong bối cảnh kinh tế - xã hội chung, thực sự là một nhiệm vụ khó. Tính khả thi của đề án cần được xây dựng trên nền tảng đã có pháp lý quy định về việc triển khai thực hiện các dự án tái thiết đô thị về đầu tư, tài chính, đất đai, quy hoạch,...

Do vậy, trước mắt, các địa điểm trên sẽ được quản lý đầu tư, xây dựng theo quy định của pháp luật hiện hành trên cơ sở quy hoạch phân khu đã được duyệt, trường hợp có những đề xuất đầu tư phù hợp quy định pháp luật, UBND thành phố sẽ chỉ đạo các cơ quan chuyên môn, địa phương hướng dẫn thực hiện theo quy định. Trong thời gian đến UBND thành phố sẽ chỉ đạo tiếp tục rà soát, kiến nghị các cấp ngành Trung ương trong quá trình xây dựng và hoàn thiện các văn bản quy phạm pháp luật liên quan, trước khi xem xét việc tiếp tục triển khai thực hiện các công việc liên quan đến Đề án và các dự án tái thiết đô thị để đảm bảo tính khả thi.

Trên đây là báo cáo về việc lựa chọn một số khu vực có diện tích phù hợp tại khu vực trung tâm thành phố để ưu tiên huy động, kêu gọi nguồn lực đầu tư, Ủy ban nhân dân thành phố kính báo cáo Hội đồng nhân dân thành phố. /*Ch*

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND thành phố;
- CVP và các PVP;
- Sở Xây dựng;
- UBND các quận: Hải Châu, Thanh Khê, Sơn Trà;
- Lưu: VT, ĐTĐT.

10/ + 10



Lê Quang Nam

² Báo cáo số 405/BC-UBND ngày 06/12/2023 của UBND thành phố