

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500  
Lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn  
Trà, TP Đà Nẵng (Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers)**

**ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN SƠN TRÀ**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 136/2024/QH15 ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội về tổ chức mô hình chính quyền đô thị và thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Nghị định số 170/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về tổ chức chính quyền đô thị tại thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

*Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn Kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn Kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;*

*Căn cứ Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15 tháng 3 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;*

*Căn cứ Quyết định 1954/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 (nội dung phân bố dân số tại một số phân khu liên quan Khu vực trung tâm thành phố, sân bay Đà Nẵng và dự án Phi thuế quan);*

*Căn cứ Quyết định 2242/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 (một số nội dung về sử dụng đất tại khu vực phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông);*

*Căn cứ Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2024 của UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, TL 1/2.000;*

*Căn cứ Quyết định số 1106/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc đính chính nội dung tại Phụ lục và Quy định quản lý ban hành kèm theo Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2024 của UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, TL 1/2.000;*

*Căn cứ Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng;*

Căn cứ Quyết định số 94/QĐ-UBND ngày 05 ngày 01 tháng 2017 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1/500 Khu nhà hàng và dịch vụ du lịch Đông Hải;

Căn cứ Công văn số 2225/SXD-QHKT&PTĐT ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Sở Xây dựng về việc ý kiến đối với đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ, phường Phước Mỹ;

Xét Tờ trình số 58/2025/TTr/CLC ngày 13 tháng 03 năm 2025 về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers và Tờ trình số 88/2025/TTr/CLC ngày 02 tháng 4 năm 2025 về việc phê duyệt hồ sơ đồ án Điều chỉnh quy hoạch Tổng mặt bằng TL 1/500 Lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng (Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers) của Công ty Cổ phần Thương mại - Du lịch - Đầu tư Cù Lao Chàm; Thông báo số 47/TB-HĐTĐ ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND quận Sơn Trà về Kết quả họp Hội đồng thẩm định hồ sơ đồ án Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng (Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers);

Xét Báo cáo số 231/BC-KTHTĐTh ngày 11 tháng 4 năm 2025 về việc thẩm định đồ án Điều chỉnh quy hoạch Tổng mặt bằng TL 1/500 Lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng (Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers) và Tờ trình số 272/TTr-KTHTĐTh ngày 22 tháng 4 năm 2025 về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch Tổng mặt bằng TL 1/500 Lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng (Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers) của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị quận Sơn Trà;

Theo ý kiến thống nhất của các Thành viên UBND quận Sơn Trà (Phiếu lấy ý kiến) kèm theo Công văn số 1323/UBND- KTHTĐTh ngày 18 tháng 4 năm 2025 về việc lấy ý kiến thành viên UBND quận đồ án Điều chỉnh quy hoạch Tổng mặt bằng TL 1/500 Lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng (Khu Căn hộ du lịch, Thương mại dịch vụ Sunsea Towers).

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch Tổng mặt bằng TL 1/500 Lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng (Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers), kèm theo hồ sơ do Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương lập, với những nội dung sau:

**1. Tên đồ án quy hoạch:** Điều chỉnh quy hoạch Tổng mặt bằng TL 1/500 Lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng (Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers).

**2. Vị trí:** Khu đất quy hoạch tại thửa đất số 108 (lô 7.2), tờ bản đồ số 6 và thửa đất số 58 (lô 7.1), tờ bản đồ số 7 thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

### **3. Ranh giới, quy mô lập quy hoạch**

#### **3.1. Ranh giới quy hoạch**

Dự án bao gồm 02 tòa nhà (A1 và A2), ranh giới quy hoạch được giới hạn như sau:

- Tòa A1:

- + Phía Bắc : Giáp đường Trần Đức Thông;
- + Phía Đông : Giáp đường Hà Kỳ Ngộ;
- + Phía Nam : Giáp đường Vương Thừa Vỹ;
- + Phía Tây : Giáp với công trình hiện hữu.

-Tòa A2:

- + Phía Bắc : Giáp đường Trần Đức Thông;
- + Phía Đông : Giáp với công trình hiện hữu;
- + Phía Nam : Giáp đường Vương Thừa Vỹ;
- + Phía Tây : Giáp đường Hà Kỳ Ngộ.

#### **3.2. Quy mô**

- Tổng diện tích khu đất lập điều chỉnh quy hoạch: 3.843 m<sup>2</sup>, trong đó:

- + Diện tích quy hoạch của Tòa A1: 2.074,2 m<sup>2</sup>;
- + Diện tích quy hoạch của Tòa A2: 1.768,8 m<sup>2</sup>.

- Dân số dự kiến:

- + Dân số thường trú: Không phát sinh dân số (0 người).
- + Dân số quy đổi: khoảng 49 người, trong đó:  
     Dân số quy đổi của Tòa A1: khoảng 26 người;  
     Dân số quy đổi của Tòa A2: khoảng 23 người.

### **4. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật**

#### **4.1. Chỉ tiêu về dân số:**

Căn cứ án Quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông được phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023, vị trí quy hoạch thuộc Khu VS3, đơn vị ở VS3-3F, bao gồm 02 ô đất Khu dịch vụ có ký hiệu DV-6 (vị trí của Tòa A1) và DV-7 (vị trí của Tòa A2), được phân bổ dân số như sau:

- Dân số thường trú: Không phát sinh dân số (0 người).

- Dân số quy đổi: Được phân bổ tại các khu dịch vụ và xem xét khoảng 10% trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ để khuyến khích chuyển sang thương mại dịch vụ; theo đó: Khu VS3 có tổng dân số quy đổi là 14.950 người, được phân bổ về các khu dịch vụ (79,19 ha) và 10% đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (394,7ha). Tổng diện tích đất dịch vụ phân bổ dân số quy đổi là 118,66 ha. Dân số quy đổi trung bình tại Khu VS3:  $14.950 / (79,19 + 394,7 * 10\%) = 125,99$  người/ha. Dân số quy đổi tương ứng với từng khu đất cụ thể như sau:

Ký hiệu khu đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Dân số quy đổi (người)	Dân số quy đổi làm tròn (người)
DV-6 (vị trí của Tòa A1)	Khu dịch vụ	0,20742	$0,20742 \times 125,99 = 26,13$	27
DV-7 (vị trí của Tòa A2)	Khu dịch vụ	0,17688	$0,17688 \times 125,99 = 22,28$	23

#### 4.2. Các chỉ tiêu về đất đai, hạ tầng xã hội

Các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội không áp dụng (do dự án không phát sinh dân số)

#### 4.3. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch
1	Chỉ tiêu cấp điện và chiếu sáng		
	- Công trình thương mại (có điều hòa)	W/m <sup>2</sup> sàn	30
2	Cấp nước		
	Nước dịch vụ	lít/ m <sup>2</sup> /ngđ	2
	Tưới cây rửa đường	lít/m <sup>2</sup> /ngđ	3
	Rửa đường	lít/m <sup>2</sup> /ngđ	0,4
	Thất thoát rò rỉ	%	12
3	Thoát nước thải		
	Nước sinh hoạt	%	100% Qsh
	Tỷ lệ thu gom	%	100%
4	Quản lý chất thải rắn		
	Chất thải rắn công trình thương mại	kg/người.ngđ	0,3
	Tỷ lệ thu gom chất thải rắn	%	100%

#### 4.4. Chỉ tiêu về quy hoạch sử dụng đất quy định tại quy hoạch phân khu

Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất và các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan của khu vực lập quy hoạch được xác định tại đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông được phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023; Theo đó, vị trí quy hoạch thuộc đơn vị ở VS3-3F, bao gồm 02 ô đất Khu dịch vụ có ký hiệu DV-6 và DV-7, với các chỉ tiêu quy hoạch như sau:

Chỉ tiêu quy hoạch tại ô đất Khu dịch vụ có ký hiệu DV-6 (vị trí của Tòa A1)

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Diện tích khu đất	ha	0,2
2	Mật độ xây dựng	%	40-80
3	Số tầng cao	Tầng	1-25
4	Chiều cao xây dựng	m	5-98

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
5	Hệ số sử dụng đất	Lần	12,8
6	Số tầng hầm	Tầng	05

Chỉ tiêu quy hoạch tại ô đất Khu dịch vụ có ký hiệu DV-7 (vị trí của Tòa A2)

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Diện tích khu đất	ha	0,2
2	Mật độ xây dựng	%	40-80
3	Số tầng cao	Tầng	1-25
4	Chiều cao xây dựng	m	5-98
5	Hệ số sử dụng đất	Lần	12,8
6	Số tầng hầm	Tầng	05

### 5. Nội dung quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình

Khu nhà hàng và dịch vụ du lịch Đông Hải được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 94/QĐ-UBND ngày 05/01/2017, với quy mô: 3.843m<sup>2</sup> và các chỉ tiêu quy hoạch như sau:

Stt	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
1	Đất xây dựng nhà hàng tiệc cưới số 1	1.769	60	04
2	Đất xây dựng nhà hàng tiệc cưới số 2	2.074	60	05
	<b>Tổng cộng</b>	<b>3.843</b>		

Nội dung điều chỉnh tổng mặt bằng quy hoạch:

- Điều chỉnh 02 khối nhà hàng tiệc cưới số 1 (04 tầng) và số 2 (05 tầng) nêu trên thành 02 khối Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ với quy mô cụ thể như sau:

Tòa A1:

- + Tổng số căn hộ du lịch: khoảng 340 căn;
- + Mật độ xây dựng: tối đa 77,21%;
- + Tầng cao công trình: 03 tầng hầm + 25 tầng nổi;
- + Tổng chiều cao công trình: tối đa 98m;
- + Hệ số sử dụng đất: tối đa 12,8 lần;

Tòa A2:

- + Tổng số căn hộ du lịch: khoảng 220 căn;
- + Mật độ xây dựng: tối đa 71,18%;
- + Tầng cao công trình: 03 tầng hầm + 25 tầng nổi;
- + Tổng chiều cao công trình: tối đa 98m;
- + Hệ số sử dụng đất: tối đa 12,31 lần;
- Quy hoạch đất cây xanh, đường giao thông, sân bãi nội bộ,
- Khớp nối đồng bộ quy hoạch tại khu vực.

**Bảng cơ cấu sử dụng đất**

Stt	Chức năng sử dụng đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình dịch vụ (thương mại, dịch vụ)	3.843	100,00	3.843	100,00
	Tổng cộng	3.843	100,00	3.843	100,00

**Bảng cân bằng sử dụng đất tổng hợp các hạng mục công trình**

Stt	Chức năng sử dụng đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	2.306	60,00	2.860,45	74,43
	Đất xây dựng nhà hàng tiệc cưới số 1 (4 tầng)	1.061	-	-	-
	Đất xây dựng nhà hàng tiệc cưới số 2 (5 tầng)	1.245	-	-	-
	Đất xây dựng Tòa A1	-	-	1.601,50	-
	Đất xây dựng Tòa A2	-	-	1.258,95	-
2	Đất cây xanh	-	-	768,80	20,01
3	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	1.537	40,00	213,75	5,56
	Tổng	3.843	100,00	3.843	100,00

**Bảng cân bằng sử dụng đất các hạng mục công trình Tòa A1**

Stt	Chức năng sử dụng đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	1.245	60,00	1.601,5	77,21
2	Đất cây xanh	-	-	415,0	20,01
3	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	829	40,00	57,7	2,78
	Tổng	2.074	100,00	2.074,2	100,00

**Bảng cân bằng sử dụng đất các hạng mục công trình Tòa A2**

Stt	Chức năng sử dụng đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	1.061	60,0	1.258,95	71,18
2	Đất cây xanh	-	-	353,80	20,00
3	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	708	40,00	156,05	8,82
	Tổng	1.769	100	1.768,80	100,00

## 6. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, màu sắc công trình, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị

### 6.1. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, màu sắc công trình

**Bảng chỉ tiêu quy hoạch Tòa A1**

Stt	Chức năng	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch	
			Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh
1	Diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh Tổng mặt bằng	m <sup>2</sup>	2.074	2.074,2
a	Diện tích đất thương mại, dịch vụ	m <sup>2</sup>	2.074	2.074,2
2	Diện tích xây dựng công trình	m <sup>2</sup>	1.245	1.601,5
3	Diện tích đất cây xanh	m <sup>2</sup>	-	415,0
4	Mật độ xây dựng (tối đa)	%	60	77,21
5	Số tầng cao (tối đa)	Tầng	5	25
6	Số tầng hầm (tối đa)	Tầng	-	03
7	Chiều cao công trình (tối đa)	m	-	98,0
8	Hệ số sử dụng đất (tối đa)	Lần	3,0	12,8
9	Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tối thiểu (so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới khu đất)			
	- Đối với phần nổi của công trình			
	+ Đối với các cạnh giáp đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ, Trần Đức Thông			
	++Phần công trình < 28m	m	-	3,0
	++Phần công trình ≥ 28m	m	-	6,0
	+ Đối với cạnh còn lại			
	++Phần công trình < 28m	m	-	1,5
	++Phần công trình ≥ 28m	m	-	2,0
	- Đối với phần ngầm của công trình			
	+ Tất cả các cạnh	m	-	0
10	Số lượng căn hộ du lịch (khoảng)	căn	-	340
11	Số chỗ để xe ô tô	Chỗ		155



**Bảng chỉ tiêu quy hoạch Tòa A2**

Stt	Chức năng	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch	
			Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh
1	Diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh Tổng mặt bằng	m <sup>2</sup>	1769	1.768,8
a	Diện tích đất thương mại, dịch vụ	m <sup>2</sup>	1769	1.768,8
2	Diện tích xây dựng công trình	m <sup>2</sup>	1061	1.258,95
3	Diện tích đất cây xanh	m <sup>2</sup>	-	353,8
4	Mật độ xây dựng (tối đa)	%	60	71,18
5	Số tầng cao (tối đa)	Tầng	4	25
6	Số tầng hầm (tối đa)	Tầng	-	03
7	Chiều cao công trình (tối đa)	m	-	98,0
8	Hệ số sử dụng đất (tối đa)	Lần	2,4	12,31
9	Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tối thiểu (so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới khu đất)			
	- Đối với phần nổi của công trình			
	+ Đối với các cạnh giáp đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ, Trần Đức Thông			
	++Phần công trình < 28m	m	-	3,0
	++Phần công trình ≥ 28m	m	-	6,0
	+ Đối với cạnh còn lại			
	++Phần công trình < 28m	m	-	1,5
	++Phần công trình ≥ 28m	m	-	2,0
	- Đối với phần ngầm của công trình			
	+ Tất cả các cạnh	m	-	0
10	Số lượng căn hộ du lịch (khoảng)	căn	-	220
11	Số chỗ để xe ô tô	Chỗ		140

- Màu sắc công trình: Công trình xây dựng có màu sắc trang nhã, màu chủ đạo là màu trắng hoặc xanh nhạt, màu sắc để sử dụng vào những điểm nhấn của công trình được dung màu xám đậm và các vật liệu ốp lát trang trí cụ thể theo bảng thống kê vật liệu hoàn thiện công trình. Vỏ bao che trang trí mặt đứng công trình sử dụng hệ lam nhôm kính trong để che nắng.

## 6.2. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị

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

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

- Các công trình phải đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế hiện hành và có tham khảo các tiêu chuẩn thiết kế các công trình thể thao và công trình công cộng khác của các nước tiên tiến. Đảm bảo về các chỉ tiêu về khoảng lùi, mật độ xây dựng, tầng cao trung bình như đã nêu. Chọn lựa giải pháp kiến trúc cho công trình nhằm đạt được giá trị thẩm mỹ cho cảnh quan chung, phù hợp với các công trình lân cận và hình thái kết cấu không gian khu vực.

- Tạo mặt đứng kiến trúc phong phú về chi tiết khi chiêm ngưỡng ở các cự li khác nhau: thủ pháp mấu chốt là nhấn mạnh nhịp điệu kiến trúc theo phương đứng và tránh phô diễn những mảng tường trống.

- Tổ chức không gian cây xanh tạo không gian xanh cho môi trường giáo dục. Đồng thời, sử dụng các giải pháp về cây xanh cảnh quan, chiếu sáng công trình và các kiến trúc nhỏ để tạo hiệu quả thẩm mỹ cho không gian trường học.

## **7. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật**

### **7.1. Giao thông**

- Hệ thống giao thông của dự án là lối ra vào trên tuyến đường Trần Đức Thông. Lối lên xuống tầng hầm Tòa A1, và A2 được đầu nối ra đường Trần Đức Thông và kết hợp mở rộng mặt đường để tạo vịnh tại lối ra vào để đảm bảo khu vực công ra vào công trình được an toàn, thông suốt.

### **7.2. Chuẩn bị kỹ thuật:**

- Cao độ thiết kế: Khu vực nghiên cứu thiết kế có nền địa hình đã ổn định nên khu vực này không cần thiết san nền, chỉ san gạt nhẹ cho phù hợp với mục đích xây dựng, cao độ nền đối với từng khu đất cụ thể như sau:

+ Cao độ nền Tòa A1:

Cao độ nền thấp nhất: +3.554m.

Cao độ nền cao nhất : +4.025m.

+ Cao độ nền Tòa A2

Cao độ nền thấp nhất: +3.560m.

Cao độ nền cao nhất : +3.808m.

- Phương án thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa của công trình được thu gom theo hệ thống riêng. Nước mưa từ các khu vực mái và các khu vực cây xanh, sân đường nội bộ được gom và kết nối vào hệ thống thoát nước mưa hạ tầng nội bộ, sau đó đầu nối vào hố ga thoát nước của tuyến cống (BxH)=(800x1000)mm đến (BxH)=(1000x1700)mm trên đường Vương Thừa Vũ. Cải tạo thay thế loại cống trên vỉa hè thành loại cống dưới đường tại các vị trí đầu nối giao thông trên đường Trần Đức Thông.

### **7.3. Cung cấp năng lượng và chiếu sáng:**

- Tổng Công suất điện: 6.052kW. Trong đó:

+ Công suất điện của Tòa A1: 3.325kW;

+ Công suất điện của Tòa A2: 2.727kW.

- Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho dự án được đầu nối từ nguồn trung thế 22kV ngầm trên vỉa hè đường Trần Đức Thông.

- Giải pháp cấp điện: Nguồn điện được đầu nối từ vị trí tủ RMU trung thế dự kiến trên đường Trần Đức Thông. Sử dụng cáp chống thấm dọc Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W (3x185) mm<sup>2</sup> luôn trong ống HDPE dẫn đến phòng kỹ thuật điện trung thế có bố trí các tủ Ring main unit (RMU), từ tủ trung thế cấp nguồn đến các máy biến áp. Các phụ tải được phân chia đảm bảo phù hợp với phụ tải và đạt hiệu suất làm việc cao nhất.

- Mô tả tuyến: Từ tuyến trung thế do Công ty Điện lực thành phố Đà Nẵng cấp nguồn đến đầu nối vào tủ RMU trung thế lắp mới, cáp trung thế đầu nối vào cấp nguồn cho các máy biến áp lắp đặt mới.

- Trạm biến áp phụ tải:

+ Tại vị trí Tòa A1: Xây mới 02 trạm biến áp có công suất MBA 1250kVA (AN), AF  $\geq$  1625kVA + MBA 1600kVA (AN), AF  $\geq$  2080kVA đặt dưới tầng hầm.

+ Tại vị trí Tòa A2: Xây mới 02 trạm biến áp có công suất MBA 1250kVA (AN), AF  $\geq$  1625kVA + MBA 1250kVA (AN), AF  $\geq$  1625kVA đặt dưới tầng hầm.

+ Trạm biến áp lắp mới, bố trí gần đường giao thông để thuận tiện cho việc thi công và quản lý vận hành sau này.

#### 7.4. Hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc được đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng từ tủ phân phối nằm trên đường Vương Thừa Vũ.

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

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

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

#### 7.5. Cấp nước

- Tổng nhu cầu của 02 khối nhà: 409,7 m<sup>3</sup>/ng.đ; Trong đó:

+ Tổng nhu cầu dùng nước của Tòa A1: khoảng 225,0 m<sup>3</sup>/ng.đ.

+ Tổng nhu cầu dùng nước của Tòa A2: khoảng 184,7 m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước cho Tòa A1, Tòa A2 được đầu nối từ tuyến ống cấp nước D110 PVC hiện trạng trên đường Vương Thừa Vũ.

- Mạng lưới đường ống:

+ Tuyến ống D110 đầu nối cấp vào bể ngầm của tòa nhà.

+ Tại các vị trí đầu nối giao thông vào công trình trên vỉa hè đường Trần Đức Thông và Vương Thừa Vũ cần có giải pháp bảo vệ ống D110 đảm bảo kỹ thuật.

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

#### 7.6. Thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải: 348,0m<sup>3</sup>/ngđ, trong đó:

+ Lưu lượng nước thải của Tòa A1: Q = 191,2m<sup>3</sup>/ngđ.

- + Lưu lượng nước thải của Tòa A2:  $Q = 156,8\text{m}^3/\text{ngđ}$ .
- Hệ thống thu gom và xử lý nước thải:
  - + Toàn bộ nước thải từ các căn hộ, các khu vực dịch vụ thương mại được thu gom theo hệ thống riêng, sau đó được dẫn về điểm xử lý sơ bộ tại công trình.
  - + Nước thải toàn công trình sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, sau đó đầu nối vào hệ thống thoát nước nữa riêng của thành phố để dẫn về trạm xử lý nước thải Sơn Trà xử lý đạt chuẩn theo quy định hiện hành trước khi xả vào các điểm tiếp nhận.

#### 7.7. Quản lý chất thải rắn (CTR)

- Tổng khối lượng chất thải rắn: khoảng 1,15 tấn /ngày. Trong đó:
  - + Chất thải rắn của Tòa A1: 0,62 tấn /ngày.
  - + Chất thải rắn của Tòa A2: 0,53 tấn /ngày.
- Toàn bộ Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom theo tuyến để vận chuyển tới trạm trung chuyển rác Quận Sơn Trà, sau đó được vận chuyển đến Khu Liên hợp xử lý CTR Khánh Sơn để xử lý theo quy định môi trường.

### 8. Giải pháp bảo vệ môi trường

Trước khi triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch phải có đánh giá tác động đến địa hình, địa chất, cảnh quan để làm cơ sở đề ra các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động và lập kế hoạch giám sát môi trường cụ thể theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường.

### 9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư, danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch và nguồn lực để thực hiện

9.1. Những hạng mục ưu tiên đầu tư, danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch

- Xây dựng 02 khối công trình Căn hộ du lịch và thương mại dịch vụ với tầng cao khoảng 25 tầng nổi và 03 tầng hầm;
- Các hạng mục phụ trợ: hệ thống tường rào, hệ thống mương thoát nước, sân nền, cảnh quan, cây xanh,...

9.2. Nguồn lực thực hiện

- Nguồn vốn của chủ đầu tư.

### 10. Danh mục các bản vẽ ban hành kèm theo

Danh mục các bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới (QH-01)
- Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình (QH-02)
- Bản vẽ quy hoạch giao thông (QH-03)
- Bản vẽ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (QH-04)
- Bản vẽ quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng (QH-05)
- Bản vẽ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động (QH-06)
- Bản vẽ quy hoạch cấp nước (QH-07)
- Bản vẽ quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn (QH-08)

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

- Yêu cầu Công ty Cổ phần Thương mại – Du lịch – Đầu tư Cù Lao Chàm:
- + Thực hiện đầy đủ trách nhiệm và các nội dung yêu cầu của các Sở, ngành và các cơ quan liên quan trước khi thực hiện các bước tiếp theo.
- + Cung cấp Quyết định này kèm theo hồ sơ quy hoạch được duyệt đến UBND thành phố, Sở Xây dựng và các cơ quan, tổ chức, cá nhân tại Điều 4 của Quyết định này.
- + Chủ động liên hệ Sở Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn các thủ tục khác liên quan đến quản lý ngành theo đúng quy định trước khi thực hiện các bước tiếp theo.
- + Liên hệ Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH và các đơn vị có liên quan để được hướng dẫn các thủ tục liên quan đến quản lý ngành, thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng theo đúng quy định.
- + Liên hệ, phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện các bước xây dựng cơ bản tiếp theo đúng quy định; đảm bảo các tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động, khai thác vận hành.
- + Chủ động phối hợp, cung cấp hồ sơ đến UBND phường Phước Mỹ tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch chậm nhất 15 ngày kể từ ngày đồ án quy hoạch được UBND quận phê duyệt.
- + Cùng với Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương chịu trách nhiệm về pháp nhân đơn vị lập quy hoạch, pháp lý và tính chính xác của bản đồ địa hình, các số liệu đánh giá hiện trạng, tọa độ thực tế, kết quả điều tra, khảo sát được sử dụng làm căn cứ lập quy hoạch; chịu trách nhiệm về tính xác thực của quy mô diện tích, các số liệu đất đai, hạ tầng kỹ thuật, việc tổ chức lấy ý kiến và tiếp thu, giải trình đối với các ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư,... trong quá trình tổ chức lập quy hoạch tổng mặt bằng; sự phù hợp, tính khả thi, liên kết, đồng bộ, kế thừa của quy hoạch tổng mặt bằng với các quy hoạch có liên quan; không để xảy ra các chồng chéo, tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại trong quá trình triển khai thực hiện
- Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị quận Sơn Trà phối hợp với các đơn vị có liên quan quản lý quy hoạch, xây dựng được duyệt theo đúng chức năng và nhiệm vụ được giao, cung cấp thông tin về quy hoạch cho cơ quan, tổ chức, cá nhân theo quy định khi có yêu cầu theo đúng thẩm quyền. Phối hợp với UBND phường Phước Mỹ tổ chức niêm yết và công bố công khai quy hoạch được duyệt theo quy định.
- Giao Phòng Tài chính – Kế hoạch, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Sơn Trà căn cứ quy hoạch được duyệt, hướng dẫn Công ty Cổ phần Thương mại – Du lịch – Đầu tư Cù Lao Chàm thực hiện các thủ tục liên quan đến quản lý ngành theo đúng quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 94/QĐ-UBND ngày 05/01/2017 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng

về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu nhà hàng và dịch vụ du lịch Đông Hải.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND quận Sơn Trà; Trưởng các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND phường Phước Mỹ; Đội trưởng Đội kiểm tra quy tắc đô thị; Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Sơn Trà; Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại – Du lịch – Đầu tư Cù Lao Chàm; Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- UBND TP Đà Nẵng (để b/c);
- Các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính;
- Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH TPĐN;
- Lưu VT, KTHĐTĐTh(9b).

**CHỦ TỊCH**

**Hoàng Sơn Trà**