

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết TL 1/500
Các khu đất có ký hiệu HH1, HH2, HH3, HH4, B2-3, B2-4, B3-8, X1,
X2, X3 thuộc dự án Khu du lịch ven sông Hàn (Bổ sung chỉ tiêu kiến
trúc tại Khu đất B4-1 và B4-2)**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và
Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy
hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định 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 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của
Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của
Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 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 Thông tư 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 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 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 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây
dựng QCVN 01:2021/BXD;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và 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 Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15 tháng 3 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2023 của UBND thành phố phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số 6543/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2017 của UBND thành phố phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Các khu đất có ký hiệu HH1, HH2, HH3, HH4, B2-3, B2-4, B3-8, X1, X2, X3 thuộc dự án Khu du lịch ven sông Hàn;

Xét Tờ trình số 01/2024/CV/CLC ngày 17 tháng 01 năm 2024 của Công ty Cổ phần TMDL Đầu tư Cù Lao Chàm; Thông báo thẩm định số 06/TB-HĐ ngày 31 tháng 01 năm 2024 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 thành phố Đà Nẵng về kết quả thẩm định hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đất B4-1 và B4-2 thuộc dự án Khu du lịch ven sông Hàn;

Xét Công văn số 20/2024/CV/CLC ngày 31 tháng 01 năm 2024 của Công ty Cổ phần TMDL Đầu tư Cù Lao Chàm;

Xét Báo cáo số 841/BC-SXD ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Sở Xây dựng về nội dung thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết TL 1/500 Các khu đất có ký hiệu HH1, HH2, HH3, HH4, B2-3, B2-4, B3-8, X1, X2, X3 thuộc dự án Khu du lịch ven sông Hàn (Bổ sung chỉ tiêu kiến trúc tại Khu đất B4-1 và B4-2).

Căn cứ kết quả biểu quyết của Thành viên UBND thành phố tại cuộc họp thường kỳ UBND thành phố ngày 02/02/2024;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết TL 1/500 Các khu đất có ký hiệu HH1, HH2, HH3, HH4, B2-3, B2-4, B3-8, X1, X2, X3 thuộc dự án Khu du lịch ven sông Hàn (Bổ sung chỉ tiêu kiến trúc tại Khu đất B4-1 và B4-2).

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết

a) Vị trí

Khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết thuộc phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

b) Phạm vi ranh giới

- Khu đất B4-1:

+ Phía Bắc giáp : Đường dẫn lên cầu Trần Thị Lý;

+ Phía Nam giáp : Khu dân cư Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn;

+ Phía Tây giáp : Khu dân cư Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn;

+ Phía Đông giáp : Đường Ngô Quyền.

- Khu đất B4-2:

+ Phía Bắc giáp : Đường dẫn lên cầu Trần Thị Lý;

+ Phía Nam giáp : Đường Phạm Hữu Kỉnh – Khu dân cư Nam cầu Trần Thị Lý;

+ Phía Tây giáp : Đường Trần Hưng Đạo;

+ Phía Đông giáp : Khu dân cư Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn.

c) Quy mô

Diện tích phê duyệt quy hoạch : 51.699 m²;

Diện tích ranh giới điều chỉnh cục bộ quy hoạch : **5.472 m²** (trong đó diện tích Khu đất B4-1: 3.326 m²; Khu đất B4-2: 2.146 m²).

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết

- Xác định chức năng, bổ sung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị đối với 02 khu đất B4-1 và B4-2 về dân số, về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với lô đất và trục đường, vị trí, quy mô các công trình ngầm trên cơ sở quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố và Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, cụ thể:

+ Khu đất B4-1:

Chỉ tiêu sử dụng đất	Theo Quyết định số 6543/QĐ-UBND ngày 21/11/2017 phê duyệt	Điều chỉnh
Chức năng sử dụng đất	Đất chung cư cao cấp kết hợp TTTM và KS	Đất nhà chung cư
Diện tích (m ²)	3.326	3.326
Dân số (người)	Chưa xác định	900
Mật độ xây dựng tối đa (%)	Chưa xác định	73,29%
Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Chưa xác định	12,53
Tầng cao tối đa (tầng)	Chưa xác định	33
Chiều cao tối đa (m)	Chưa xác định	129
Khoảng lùi xây dựng khối đế		
- Đối với cạnh phía Bắc giáp đường dẫn lên cầu Trần Thị Lý và cạnh	Chưa xác định	Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 03 m so với chỉ giới đường đỏ

phía Đông giáp đường Ngô Quyền		
- Đối với cạnh phía Tây và cạnh phía Nam giáp Khu dân cư Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn	Chưa xác định	Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 0 m so với ranh giới khu đất
Khoảng lùi xây dựng khối tháp		
- Đối với cạnh phía Bắc giáp đường dẫn lên cầu Trần Thị Lý và cạnh phía Đông giáp đường Ngô Quyền	Chưa xác định	Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 06 m so với chỉ giới đường đỏ
- Đối với cạnh phía Tây và cạnh phía Nam giáp Khu dân cư Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn	Chưa xác định	Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 06 m so với ranh giới khu đất
Quy mô tầng hầm (tầng)	Chưa xác định	03
Chỉ giới xây dựng tầng hầm	Chưa xác định	Chỉ giới xây dựng tầng hầm trùng với ranh giới khu đất

+ Khu đất B4-2:

Chỉ tiêu sử dụng đất	Theo Quyết định số 6543/QĐ-UBND ngày 21/11/2017 phê duyệt	Điều chỉnh
Chức năng sử dụng đất	Đất chung cư cao cấp kết hợp TTTM và KS	Đất nhà chung cư
Diện tích (m ²)	2.146	2.146
Dân số (người)	Chưa xác định	600
Mật độ xây dựng tối đa (%)	Chưa xác định	75%
Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Chưa xác định	12,8
Tầng cao tối đa (tầng)	Chưa xác định	28
Chiều cao tối đa (m)	Chưa xác định	109
Khoảng lùi xây dựng		

khối đế		
- Đối với cạnh phía Bắc giáp đường dẫn lên cầu Trần Thị Lý, cạnh phía Tây giáp đường Trần Hưng Đạo và cạnh phía Nam giáp đường Phạm Hữu Kính – Khu dân cư Nam cầu Trần Thị Lý	Chưa xác định	Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 03 m so với chỉ giới đường đỏ
- Đối với cạnh phía Đông giáp Khu dân cư Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn	Chưa xác định	Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 0 m so với ranh giới khu đất
Khoảng lùi xây dựng khối tháp		
- Đối với cạnh phía Bắc giáp đường dẫn lên cầu Trần Thị Lý, cạnh phía Tây giáp đường Trần Hưng Đạo và cạnh phía Nam giáp đường Phạm Hữu Kính – Khu dân cư Nam cầu Trần Thị Lý	Chưa xác định	Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 06 m so với chỉ giới đường đỏ
- Đối với cạnh phía Đông giáp Khu dân cư Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn	Chưa xác định	Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 06 m so với ranh giới khu đất
Quy mô tầng hầm (tầng)	Chưa xác định	03
Chỉ giới xây dựng tầng hầm	Chưa xác định	Chỉ giới xây dựng tầng hầm trùng với ranh giới khu đất

Bên cạnh đó, tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất B4-1 và B4-2 phải đảm bảo tối thiểu 20% theo quy định tại Bảng 2.11 Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Việc bố trí trường mầm non tại các công trình chung cư phải thực hiện theo đúng quy định tại điểm 2.7.3 Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD tại các bước đầu tư xây dựng tiếp theo, đảm bảo diện tích phục vụ quy mô dân số dự kiến tại dự án.

3. Danh mục các bản vẽ được phê duyệt kèm theo

Thành phần bản vẽ thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng liên quan

đến nội dung điều chỉnh cục bộ tại khoản 1 nêu trên, tập trung vào nội dung điều chỉnh, bao gồm:

- + Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất;
- + Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng;
- + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất;
- + Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan;
- + Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm;
- + Các bản vẽ thiết kế đô thị thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

UBND thành phố Đà Nẵng giao:

1. Công ty Cổ phần TMDL Đầu tư Cù Lao Chàm:

- Cùng với đơn vị tư vấn - Công ty TNHH TVXD Ánh Dương chịu trách nhiệm về tính xác thực của quy mô diện tích, vị trí đề xuất điều chỉnh, các số liệu đất đai, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội,... nêu trong hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết; sự phù hợp, tính khả thi, liên kết, đồng bộ, kế thừa của phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết; không để xảy ra các chồng chéo, tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại trong quá trình triển khai thực hiện.
- Cập nhật và thể hiện các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết vào hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Các khu đất có ký hiệu HH1, HH2, HH3, HH4, B2-3, B2-4, B3-8, X1, X2, X3 thuộc dự án Khu du lịch ven sông Hàn phê duyệt tại Quyết định số 6543/QĐ-UBND ngày 21/11/2017, đảm bảo tính thống nhất theo quy định và gửi các đơn vị liên quan để lưu trữ, triển khai thực hiện. Đồng thời, phối hợp Viện Quy hoạch xây dựng (Trung tâm thông tin quy hoạch thành phố) để cập nhật trên cơ sở dữ liệu không gian đô thị và quy hoạch thành phố trên hệ thống thông tin địa lý (GIS).
- Tổ chức công bố công khai theo quy định toàn bộ nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết trên các phương tiện thông tin đại chúng; đăng tải trên cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam; trang, cổng thông tin điện tử của UBND thành phố, Sở Xây dựng, UBND quận Ngũ Hành Sơn, đảm bảo các cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư có liên quan tiếp cận đầy đủ thông tin điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết, tránh khiếu kiện, khiếu nại về sau.
- 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 liên hệ Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Công an thành phố, Công an Phòng cháy chữa cháy và các đơn vị khác để được hướng dẫn tính toán nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu



có) và các thủ tục khác liên quan đến quản lý ngành theo đúng quy định trước khi thực hiện các thủ tục xây dựng tiếp theo.

2. Giao các sở ban ngành:

- Sở Xây dựng: quản lý thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết theo đúng chức năng, nhiệm vụ được giao; có trách nhiệm cung cấp thông tin về quy hoạch cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có yêu cầu.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư: hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện các thủ tục liên quan đến quản lý ngành theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư.

- Sở Tài nguyên và Môi trường: căn cứ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được duyệt, hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch và các thủ tục liên quan đến quản lý ngành theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

3. Giao UBND quận Ngũ Hành Sơn chủ trì, phối hợp Công ty Cổ phần TMDL Đầu tư Cù Lao Chàm tổ chức công bố nội dung điều chỉnh quy hoạch theo quy định tại Điều 53, 54 Luật Quy hoạch đô thị.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Những nội dung tại Quyết định số 6543/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2017 của UBND thành phố phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Các khu đất có ký hiệu HH1, HH2, HH3, HH4, B2-3, B2-4, B3-8, X1, X2, X3 thuộc dự án Khu du lịch ven sông Hàn không trái với Quyết định này vẫn còn hiệu lực.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Tài chính; Chỉ huy trưởng Bộ chỉ huy quân sự thành phố; Giám đốc Công an thành phố; Chủ tịch UBND quận Ngũ Hành Sơn; Chủ tịch UBND phường Mỹ An; Giám đốc Công ty Cổ phần TMDL 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. GA

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT và các PCT UBND TP;
- Các Sở, ban, ngành;
- Lưu: VT, ĐTĐT, SXD.

18/11

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Quang Nam