ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN NGŨ HÀNH SƠN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2585 /QĐ-UBND	*Ngũ Hành Sơn, ngày 12 tháng 07 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN NGŨ HÀNH SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chính phủ và Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; 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 quyết số 119/2020/QH14 ngày 19 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội về thí điểm tổ chức mô hình chính quyền đô thị và một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Nghị định số 34/2021/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết và biện pháp thi hành Nghị quyết số 119/2020/QH14 ngày 19 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội về thí điểm tổ chức mô hình chính quyền đô thị và một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Đà Nẵng;

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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 của Chính phủ 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 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 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn QCVN số 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 trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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 Đà Nẵng phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, TL 1/2000;

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

Căn cứ Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với Công ty cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An để thực hiện dự án Chung cư Hồ Xuân Hương;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ GCN: CTs 233648 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25/3/2022, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty cổ phần Địa ốc Phúc Thành An được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng xác nhận ngày 18/5/2022.

Theo Công văn số 356/TC-QC ngày 30/6/2021 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình Chung cư Hồ Xuân Hương;

Theo Công văn số 2465/STNMT-QHĐK&ĐĐBĐ ngày 20/5/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc có ý kiến đối với phương án quy hoạch chi tiết TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An;

Theo Công văn số 1470/SGTVT-QLKCHT ngày 27/3/2024 của Sở Giao thông vận tải về việc góp ý kiến đối với phương án quy hoạch chi tiết TL 1/500 đồ án Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An;

Theo Công văn số 2855/SGTVT-QLKCHT ngày 06/6/2024 của Sở Giao thông vận tải về việc góp ý kiến liên quan đến giao thông tiếp cận công trình Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An;

Theo Công văn số 3945/SXD-QHKT&PTĐT ngày 05/6/2024 của Sở Xây dựng về việc liên quan đến diện tích đậu đỗ xe đối với đồ án quy hoạch Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An;

Theo Công văn số 1025/DNPC-KT ngày 14/3/2024 của Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng về việc góp ý phương án quy hoạch chi tiết TL 1/500 dự án Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An;

Theo Công văn số 194/CTTNXLNT-KT ngày 19/3/2024 của Công ty Thoát nước và Xử lý nước thải về việc lấy ý kiến đối với phương án quy hoạch chi tiết TL 1/500 đồ án Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An;

Theo Công văn số 4970/SXD-QHKT&PTĐT ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Sở Xây dựng thành phố về việc tham gia ý kiến tổng mặt bằng TL/1500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An;

Theo Thông báo số 565/TB-UBND ngày 02/5/2024 của UBND phường Mỹ An về việc kết thúc trưng bày công khai liên quan đến Đồ án quy hoạch theo quy trình rút gọn tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương;

Theo Công văn số 03/6/2024 ngày 05/6/2024 của Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An về việc tiếp thu, giải trình ý kiến về hồ sơ quy hoạch chi tiết TL 1/500 đồ án Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An.

Theo Thông báo số 140/TB-HĐTĐ ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Hội đồng thẩm định các đồ án quy hoạch xây dựng trên địa bàn quận Ngũ Hành Sơn về kết luận của Hội đồng thẩm định phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An.

Xét nội dung Tờ trình số 05/TTr-6/2024 ngày 17/5/2024 của Công ty cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An về việc thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An;

Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 565/BC-PQLĐT ngày 28 tháng 6 năm 2024 về việc thẩm định hồ sơ đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An với những nội dung như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch

a) Phạm vi ranh giới

Vị trí: Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Ranh giới được giới hạn bởi:

- Phía Đông : Giáp kiệt bê tông hiện trạng (B=2,0m÷5,2m);
- Phía Nam : Giáp đường Hồ Xuân Hương;
- Phía Tây : Giáp nhà dân hiện trạng;
- Phía Bắc : Giáp kiệt bê tông hiện trạng (B=4,2m÷4,7m).

b) Quy mô

Diện tích lập quy hoạch: 2083,8 m^2, trong đó:

- Diện tích đất dự án Chung cư Hồ Xuân Hương: 2009,2 m^2;
- Diện tích đất mở rộng kiệt 101 Hồ Xuân Hương: 74,6 m^2.

c) Tính chất

- Chung cư cao tầng với đầy đủ các hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại.

- Đường giao thông.

2. Nội dung quy hoạch

- Quy hoạch đất nhà chung cư với diện tích 2.009,2 m^2, bao gồm các hạng mục:

+ Khối công trình chung cư cao tầng với quy mô 25 tầng nổi, tum kỹ thuật và 02 tầng hầm;

+ Trạm biến áp, nhà đặt máy phát điện;

+ Đất cây xanh;

+ Giao thông nội bộ.

- Phần diện tích đất còn lại với diện tích 74,6 m^2 được quy hoạch mở rộng kiệt 101 Hồ Xuân Hương hiện trạng.

- Lối ra/vào chính và lối lên/xuống hầm của công trình Chung cư từ đường Hồ Xuân Hương. Lối ra/vào phụ từ kiệt 101 Hồ Xuân Hương.

- Quy hoạch hệ thống cây xanh, giao thông nội bộ phù hợp với công năng của công trình.

- Khớp nối quy hoạch với các khu vực lân cận.

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Tỉ lệ (%)
I	**ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ**	**2.009,2**	**96,42**
1	Đất xây dựng công trình	1.190,0	57,11
2	Trạm biến áp, nhà đặt máy phát điện	45,0	2,16
3	Đất cây xanh	572,0	27,45
4	Giao thông nội bộ	202,2	9,70
II	**ĐƯỜNG GIAO THÔNG**	**74,6**	**3,58**
TỔNG CỘNG		**2.083,8**	**100,00**

3. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị

a) Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị

- Quy mô dân số: 689 người.

- Mật độ xây dựng: 59,23%.

- Tầng cao: 25 tầng nổi + tum kỹ thuật.

- Hệ số sử dụng đất: 12,5 lần.

- Số tầng hầm: 02 tầng.

- Chỉ giới xây dựng đối với trục đường chính (đường Hồ Xuân Hương): lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Tổng diện tích cây xanh: 696 m^2, trong đó diện tích đất cây xanh 572 m^2 chiếm tỉ lệ 28,47% tổng diện tích đất nhà chung cư và phần diện tích cây xanh 30 m^2 dưới sàn.

b) Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị

Về tổ chức không gian:

- Tiếp cận vào công trình từ đường Hồ Xuân Hương, hướng tiếp cận thoáng tạo hướng nhìn tổng thể cho toàn bộ công trình.

- Tổ chức không gian cảnh quan vườn dạo xung quanh công trình khớp nối với hệ thống hạ tầng, cảnh quan với đường Hồ Xuân Hương và các kiệt bê tông hiện trạng.

Về công trình kiến trúc:

- Công trình được xây dựng kiên cố, bao gồm: 02 tầng hầm, 25 tầng nổi. Công trình được thiết kế với kết cấu chịu lực chính khung bằng bê tông cốt thép.

- Một số trang thiết bị được lắp đặt để phục vụ cư dân sinh sống tại chung cư như: Hệ thống thang máy; Hệ thống PCCC tại các tầng và báo cháy đến từng căn hộ; Hệ thống truyền hình cable; Máy phát điện dự phòng; Hệ thống camera quan sát…

- Chiều cao công trình (tính từ cốt vỉa hè): 95m.

- Màu sắc chủ đạo: Định hướng màu chủ đạo khối đế là màu vàng nhạt, khối tháp là màu xanh kết hợp với màu xám trắng, kết hợp với hệ lam kính bao che có màu lạnh, hệ số phản quang nhỏ để không gây ảnh hưởng tiêu cực tới môi trường và sinh hoạt của người dân xung quanh.

Về cảnh quan:

- Tổ chức không gian cây xanh xung quanh công trình kết hợp với đường dạo để tạo cảnh quan sinh động cho tổng thể. Đồng thời bố trí cây xanh tăng cường tại tầng 1 của công trình.

- Sử dụng các giải pháp về chiếu sáng công trình và chiếu sáng cảnh quan để tạo hiệu quả thẩm mỹ cho toàn khu vực.

Công năng và chiều cao các tầng:

* Phần ngầm:

+ Tầng hầm B1: Có diện tích 2.009,2 m^2, bao gồm khu vực đỗ xe ô tô và xe thô sơ, lõi thang và lối đi, các phòng kỹ thuật.

+Tầng hầm B2: Có diện tích 2.009,2 m^2, bao gồm khu vực đỗ xe ô tô và xe thô sơ, lõi thang và lối đi, các phòng kỹ thuật.

* Phần nổi:

+ Tầng 1: Bao gồm các chức năng như khu thương mại dịch vụ; kăn phòng sảnh đón và lễ tân; cụm thang chính và cụm thang thoát hiểm; các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 2: Bao gồm các chức năng như khu thương mại; nhà sinh hoạt cộng đồng; nhà trẻ; sảnh tầng, hành lang; cụm thang chính và cụm thang thoát hiểm; các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 3: Bao gồm các chức năng như sinh hoạt cộng đồng (khu vui chơi trẻ em); bể bơi; phòng tập Gym; căn hộ (06 căn); sảnh tầng, hành lang; cụm thang chính và cụm thang thoát hiểm; các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 4 ÷ 23: Bao gồm các chức năng như căn hộ (12 căn/tầng); sảnh tầng, hành lang; cụm thang chính và cụm thang thoát hiểm; các phòng kỹ thuật.

+ Tầng 24 và 25: Bao gồm các chức năng như căn hộ (05 căn/tầng); Pen house (02 căn); sảnh tầng, hành lang; cụm thang chính và cụm thang thoát hiểm; các phòng kỹ thuật.

+ Tum kỹ thuật: Bố trí các phòng kỹ thuật thang máy; phòng kỹ thuật; các thang bộ lên mái.

4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

Hệ thống giao thông của dự án là mở rộng lối đi vào dự án.

- Độ dốc dọc đường hướng từ trong công trình ra đường hiện trạng và đảm bảo thuận lợi thoát nước.

- Lựa chọn phương án và tiêu chuẩn thiết kế đường, tiêu chuẩn kỹ thuật theo RCCS 39:2022/TCĐBVN: thiết kế mặt đường bê tông xi măng thông thường có khe nối trong xây dựng công trình giao thông.

- Lối vào dự án:

+ Bề rộng lối vào: B=5,1m.

+ Chiều dài lối vào: L = 24,5m – 34,5m.

- Kết cấu mặt đường: Mặt đường bêtông xi măng, lớp mặt lát đá hoàn thiện.

- Xây dựng hệ thống tổ chức giao thông cho các tuyến đường trong chung cư theo quy chuẩn quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2016 của bộ giao thông vận tải.

b) Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa

- Cao độ nền

+ Cao độ thiết kế cao nhất + 3,85m

+ Cao độ thiết kế thấp nhất +3,35m.

- Phương án thoát nước mưa

+ Bố trí mương B400 để thu gom nước mưa, đấu nối vào hệ thống thoát nước mưa hiện trạng trên đường Hồ Xuân Hương.

c) Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu dùng điện: 1.481 kW.

- Nguồn cấp điện: Thông qua tuyến trung thế 22kV trên đường Hồ Xuân Hương đấu nối cấp cho phụ tải.

- Mạng lưới

+ Xây dựng mới đường dây trung thế ngầm cấp điện cho trạm biến áp xây dựng mới.

+ Lắp đặt mới 01 trạm biến áp 1.600kVA có máy biến áp lắp ở tầng hầm công trình.

d) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng viễn thông của thành phố nói chung và dự án nó riêng có công nghệ hiện đại, có độ bao phủ rộng khắp, dung lượng lớn, chất lượng cao, cung cấp đa dịch vụ và hoạt động có hiệu quả.

e) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước: 228,46 m^3/ngày.

- Trên tuyến đường Hồ Xuân Hương có tuyến ống cấp nước D110 HDPE hiện trạng thuộc mạng lưới cấp nước thành phố Đà Nẵng.

- Mạng lưới đường ống: Mạng lưới đường ống HDPE có đường kính D110 qua đồng hồ cấp đến các bể nước ngầm.

- Cấp nước chữa cháy: Nước cấp vào bể ngầm đặt tại tầng hầm, sau đó dùng hệ thống máy bơm cứu hỏa để chữa cháy khi có sự cố.

f) Quy hoạch thoát nước thải và chất thải rắn

- Toàn bộ nước thải được thu gom theo hệ thống thoát nước riêng bên trong công trình và dẫn về xử lý sơ bộ tại bể tự hoại 03 ngăn.

+ Nguồn tiếp nhận nước thải sau xử lý sơ bộ: Tuyến ống mạng cấp 1, 2 với đường ống HDPE D315 nằm dưới lòng đường Hồ Xuân Hương sau đó nước thải sẽ được truyền tải về trạm xử lý nước thải Hòa Xuân.

- Quản lý chất thải rắn (CTR)

+ Khối lượng CTR phát sinh trong ngày: 0,9 tấn/ngày.

+ Chất thải rắn phát sinh tại dự án được tập kết tại điểm tập kết chất thải gắn bố trí tại tầng 1 của công trình, sau đó được thu gom và hợp đồng với đơn vị

thu gom vận chuyển đến bãi rác của thành phố, xử lý đảm bảo môi trường theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An có trách nhiệm

- Thực hiện đầy đủ các nội dung yêu cầu của UBND thành phố tại Chủ trương đầu tư, cũng như ý kiến của các sở, ngành và cơ quan liên quan khi thực hiện các bước tiếp theo.

- Tổ chức bàn giao quyết định và hồ sơ quy hoạch sau khi UBND quận Ngũ Hành Sơn phê duyệt đến các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan nêu tại Điều 4 Quyết định này, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện quy hoạch được phê duyệt.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc tổ chức cắm mốc và bàn giao mốc giới cho địa phương quản lý; phối hợp với phòng Quản lý đô thị quận Ngũ Hành Sơn và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch theo quy định.

- Liên hệ, phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng và các hoạt động khác theo đúng quy định.

- Liên hệ Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Công an Phòng cháy chữa cháy 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. Lưu ý: Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có).

- Cùng với đơn vị tư vấn (Xí nghiệp tư vấn thiết kế II - Công ty CP tư vấn đầu tư và xây dựng) chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu trong hồ sơ quy hoạch, lưu ý các vấn đề ảnh hưởng đến hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và môi trường.

2. Phòng Quản lý đô thị quận Ngũ Hành Sơn có trách nhiệm

Chủ trì phối hợp với Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An, UBND phường Mỹ An và các đơn vị có liên quan tổ chức bàn giao mốc giới, niêm yết và công bố công khai quy hoạch được duyệt theo quy định. Thời hạn bàn giao mốc giới không quá 15 ngày, thời hạn công bố quy hoạch được duyệt không quá 20 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định này.

- Quản lý quy hoạch được duyệt theo đúng chức năng và nhiệm vụ được giao.

3. Giao Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Ngũ Hành Sơn căn cứ quy hoạch được duyệt hướng dẫn và thực hiện các thủ tục về đất đai, môi trường theo đúng quy định.

4. UBND phường Mỹ An phối hợp với phòng Phòng Quản lý đô thị quận và các đơn vị liên quan thực hiện công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND quận, Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND phường Mỹ An; Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An; Giám đốc Xí nghiệp tư vấn thiết kế II - Công ty CP tư vấn đầu tư và xây dựng; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- UBND thành phố (báo cáo);
- CT, các PCT UBND quận;
- Các sở: XD, KH&ĐT, GTVT, TN&MT;
- Lưu: VT, PQLĐT. NCK. (14)

CHỦ TỊCH

Nguyễn Hòa

hoaivt-16/07/2024 18:07:32-hoaivt-Nguyễn Hòa