

CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG SDESIGN

THUYẾT MINH
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỈ LỆ 1/500
KHÁCH SẠN MAY HOME ĐÀ NẴNG

**ĐỊA ĐIỂM: ĐƯỜNG HỒ NGHINH, KDC AN CƯ 4,
PHƯỜNG AN HẢI, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**



Tháng 6 năm 2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THUYẾT MINH
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỈ LỆ 1/500
KHÁCH SẠN MAY HOME ĐÀ NẴNG

ĐỊA ĐIỂM: ĐƯỜNG HỒ NGHINH, KDC AN CƯ 4,
PHƯỜNG AN HẢI, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN MAY HOME
APARTMENT

Giám đốc



PHẠM THỊ TUYẾN

CƠ QUAN TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC
VÀ XÂY DỰNG SDESIGN

Giám đốc



PHAN MINH HIẾU

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	4
1.1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH.....	4
1.2. MỤC TIÊU QUY HOẠCH	4
1.3. CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH	5
1.4. VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH	7
CHƯƠNG II	8
ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG	8
2.1. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN.....	8
2.2. DÂN SỐ VÀ LAO ĐỘNG	9
2.3. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ HẠ TẦNG XÃ HỘI	9
2.4. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG	10
CHƯƠNG III.....	11
CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN	11
3.1. DỰ BÁO PHÁT TRIỂN.....	11
3.2. CÁC YÊU CẦU QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT	11
3.3. QUY MÔ DÂN SỐ VÀ CÁC CHỈ TIÊU CHO KHU VỰC QUY HOẠCH.....	11
CHƯƠNG IV	13
NỘI DUNG QUY HOẠCH	13
4.1. QUAN ĐIỂM.....	13
4.2. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG, PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC	13
4.3. ĐỊNH HƯỚNG TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN	15
4.4. CÔNG TRÌNH NGẦM.....	18
4.5. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	18
CHƯƠNG V.....	25
GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	25
5.1. CÁC GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	25
5.2. GIAI ĐOẠN THI CÔNG XÂY DỰNG	25
5.3. GIAI ĐOẠN VẬN HÀNH	28
5.4. BIỆN PHÁP PHÒNG NGỪA, ỨNG PHÓ RỦI RO	29
CHƯƠNG VI.....	30
TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	30
CHƯƠNG VI.....	31
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	31
6.1. KẾT LUẬN.....	31
6.2. KIẾN NGHỊ.....	31

CHƯƠNG I

MỞ ĐẦU

1.1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

- Phường An Hải là phường trung tâm du lịch phát triển, cùng với sự phát triển về mặt kinh tế - xã hội trong chiến lược phát triển chung của thành phố Đà Nẵng thì bộ mặt đô thị phường An Hải cũng đã có những bước chuyển biến đáng kể. Với vị trí nằm gần các trục đường chính (Hồ Nghinh, Phạm Văn Đồng, Võ Nguyên Giáp...), là các trục đường kết nối với các phường Hải Châu, Sơn Trà, Ngũ Hành Sơn, và ngay trung tâm thành phố Đà Nẵng, dự án Khách sạn My Home Đà Nẵng trên đường Hồ Nghinh, thuộc KDC An Cư 4 cần phải có một pháp lý về quy hoạch tỉ lệ 1/500 để quản lý và gắn kết quy hoạch tại khu vực.

- Việc lập quy hoạch chi tiết khu vực này sẽ là tiền đề để các cơ quan chuyên ngành có cơ sở quản lý.

- Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỉ lệ 1/500 được thiết lập nhằm xác định một cơ cấu sử dụng đất và không gian kiến trúc cho khu đất quy hoạch, phục vụ nhu cầu lưu trú của người dân và du khách tại khu vực nói riêng và thành phố nói chung, góp phần thúc đẩy sự phát triển chung về kinh tế - xã hội.

- Việc định hướng quy hoạch đảm bảo sự phát triển phù hợp giữa quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu và quy hoạch chung toàn phường và thành phố, hài hòa giữa mục tiêu phát triển và mục tiêu bảo vệ môi trường thiên nhiên, môi trường xã hội trong điều kiện đô thị hóa phát triển chung.

Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ và Quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông TL 1/2000 phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng (Điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1137/QĐ-UBND ngày 04/4/2025) đã xác định chức năng sử dụng chính của ô đất định hướng xây dựng khách sạn là hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, do vậy việc lập quy hoạch tổng mặt bằng tỉ lệ 1/500 Khách sạn May Home Đà Nẵng trên đường Hồ Nghinh là phù hợp, nhằm cụ thể hóa điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và xác định dự án đầu tư.

Việc quy hoạch tổng mặt bằng tỉ lệ 1/500 Khách sạn May Home Đà Nẵng trên đường Hồ Nghinh, KDC An Cư 4, phường An Hải nhằm thực hiện đầu tư xây dựng công trình phục vụ nhu cầu lưu trú của người dân và du khách và được thống nhất bởi các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư.

1.2. MỤC TIÊU QUY HOẠCH

1.2.1. Mục tiêu

- Đầu tư xây dựng Khách sạn với các trang thiết bị mới đồng bộ, hiện đại nhằm phục vụ tốt nhu cầu lưu trú của người dân và du khách khi đến thành phố Đà Nẵng.

1.2.2. Sự phù hợp với quy hoạch phân khu

- Việc xây dựng Khách sạn May Home Đà Nẵng phù hợp với kế hoạch sử dụng đất, chức năng sử dụng của ô đất có ký hiệu VS3-3H HH-5 thuộc đồ án Quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông TL 1/2000 được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 và Quyết định số 1137/QĐ-UBND ngày 04/4/2025 về đính chính nội dung Phụ lục và Quy định quản lý ban hành kèm theo Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023.

- Đề xuất các hạng mục chức năng cơ bản trong khu đất quy hoạch dự án như sau:

- (1) Công trình khách sạn;
- (2) Giao thông nội bộ, sân bãi.

1.3. CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH

1.3.1. Cơ sở pháp lý

- Luật Tổ chức Chính phủ ngày 18/02/2025;
- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;
- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;
- Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;
- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;
- Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;
- Luật Xây dựng ngày 10/12/2025;
- Nghị quyết số 136/2024/QH15 ngày 26/6/2024 của Quốc hội về tổ chức chính quyền đô thị và thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Đà Nẵng;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 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;
- Nghị định số 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 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
- 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;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 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;

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các tiêu chuẩn, quy phạm về quy hoạch xây dựng.

1.3.2. Các văn bản có liên quan đến dự án Khách sạn May Home Đà Nẵng của các cấp có thẩm quyền

** Bộ Chính trị, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ*

- Nghị quyết số 43-NQ/TW ngày 24/01/2019 của Bộ Chính trị về "Xây dựng và phát triển thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045";

- Quyết định số 393/QĐ-TTg ngày 18/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Đà Nẵng đến năm 2020, tầm nhìn 2030;

- Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

** Thành phố Đà Nẵng*

- Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông tỉ lệ 1/2000;

- Quyết định số 1137/QĐ-UBND ngày 04/4/2025 về đính chính nội dung Phụ lục và Quy định quản lý ban hành kèm theo Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023;

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

- Quyết định số 07/2026/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng (cũ) về việc ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng.

** Lấy ý kiến liên quan*

- Công văn số 7932/SXD-HTGT ngày 14/5/2026 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến đấu nối giao thông tiếp cận công trình tại các lô 148, 149, tờ bản đồ số 84 trên đường Hồ Nghinh thuộc KDC An Cư 4, phường An Hải;

- Công văn số 7521/SNNMT-QLĐĐ ngày 10/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc V/v liên quan đến đấu nối giao thông tiếp cận công trình tại các 148, 149, tờ bản đồ số 84 trên đường Hồ Nghinh thuộc KDC An Cư 4, phường An Hải;

- Công văn số 4027/ĐNPC-KT+KH ngày 09/6/2026 của Công ty Điện lực Đà Nẵng về việc V/v liên quan đến đấu nối giao thông tiếp cận công trình tại các 148, 149, tờ bản đồ số 84 trên đường Hồ Nghinh thuộc KDC An Cư 4, phường An Hải;

- Công văn số 406/CTTNXLNT-KT ngày 08/5/2026 của Công ty Thoát nước và Xử lý nước thải về việc ý kiến về hiện trạng hệ thống thoát nước xung quanh khu vực dự án Khách sạn May Home;

- Công văn số 740/CTCN-KT ngày 08/5/2026 của Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng về việc ý kiến hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 dự án Khách sạn May home Đà Nẵng;

- Công văn số 03/CV-Mayhome ngày 15/6/2026 của Công ty Cổ phần May home Apartment về việc báo cáo kết quả lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 dự án Khách sạn May Home Đà Nẵng tại thửa đất số 148 và 149, tờ bản đồ số 84 trên đường Hồ Nghinh, thuộc KDC An Cư 4, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng. Trong đó, số phiếu lấy ý kiến là 20 phiếu, tỉ lệ đồng ý là 100% (20/20 phiếu).

1.3.3. Cơ sở tài liệu, số liệu và bản đồ

- Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Đà Nẵng đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020;

- Hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Đà Nẵng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2045;

- Hồ sơ Quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông tỉ lệ 1/2000;

- Các quy hoạch và dự án liên quan;

- Niên giám thống kê Thành phố Đà Nẵng năm 2024;

- Bản đồ khảo sát hiện trạng địa hình TL 1/500 khu đất lập quy hoạch;

- Các số liệu điều tra, các dự án đầu tư, các văn bản pháp lý có liên quan.

1.4. VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH

1.4.1. Vị trí, phạm vi ranh giới

Khu đất lập quy hoạch tại thửa đất số 148 và 149, tờ bản đồ số 84 trên đường Hồ Nghinh, thuộc KDC An Cư 4, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng. Tờ bản đồ tiếp giáp:

- Phía Đông : Giáp đường Hồ Nghinh;

- Phía Nam : Giáp công trình hiện trạng;

- Phía Tây : Giáp công thoát nước sau nhà;

- Phía Bắc : Giáp công trình hiện trạng.

1.4.2. Quy mô

Diện tích khu đất lập quy hoạch: **236,5 m²**.

CHƯƠNG II

ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

2.1. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN

2.1.1. Khí hậu

- Khu đất quy hoạch nằm tại khu vực vùng Nam Trung Bộ. khí hậu với hai mùa: mùa mưa, mùa khô rõ rệt và đến muộn hơn các tỉnh phía Bắc 2 tháng. Mùa khô kéo dài trong 6 tháng gây nên tình trạng hạn hán nghiêm trọng, mức nước các dòng sông xuống thấp, nước mặn xâm nhập sâu vào các dòng sông, ảnh hưởng lớn đến vị trí lấy nước cấp cho khu vực.

- Khu vực chịu ảnh hưởng của gió mùa Đông Bắc, chế độ nhiệt ít chênh lệch giữa mùa hè và mùa Đông, ở mức khoảng 3-5°C.

a) Nhiệt độ:

- Nhiệt độ không khí trung bình năm : 25,9 °C
- Nhiệt độ không khí cao nhất trung bình năm : 30,0 °C
- Nhiệt độ không khí thấp nhất trung bình năm : 23,1 °C
- Nhiệt độ không khí cao nhất tuyệt đối năm : 40,6 °C
- Nhiệt độ không khí thấp nhất tuyệt đối năm : 9,2 °C
- Biên độ ngày của nhiệt độ không khí trung bình năm : 6,9 °C

b) Độ ẩm không khí:

- Độ ẩm tuyệt đối của không khí trung bình năm : 27,2 g/m³
- Độ ẩm tương đối của không khí trung bình năm : 81,7 %
- Độ ẩm tương đối của không khí thấp nhất trung bình năm : 65,9 %
- Độ ẩm tương đối của không khí thấp nhất tuyệt đối năm : 23 %

c) Gió:

- Vận tốc gió trung bình năm : 1,6 m/s
- Vận tốc gió trung bình tháng cao nhất : 2,1 m/s (Tháng 11)
- Vận tốc gió trung bình tháng thấp nhất : 1,2 m/s (Tháng 7 và 8)

d) Năng:

- Tổng số giờ nắng trung bình năm : 2.162,6 h
- Tổng số giờ nắng trung bình tháng nhiều nhất : 246,7 h (Tháng 5)
- Tổng số giờ nắng trung bình tháng ít nhất : 94,8 h (Tháng 12)

e) Mưa:

- Lượng mưa trung bình năm : 2.205,0 mm
- Lượng mưa trung bình tháng cao nhất : 628,0 mm (Tháng 10)
- Lượng mưa trung bình tháng thấp nhất : 23,6 mm (Tháng 2)
- Số ngày mưa trung bình năm : 139,1 ngày

- Số ngày mưa trung bình tháng nhiều nhất : 20,3 ngày (Tháng 11)
- Số ngày mưa trung bình tháng ít nhất : 4,8 ngày (Tháng 3)
- Số ngày mưa phùn trung bình năm : 0,3 ngày
- Số ngày sương mù trung bình năm : 4,9 ngày
- Số ngày có đông trung bình năm : 46,7 ngày
- Lượng mây tổng quan trung bình năm : 7,4 ngày
- Lượng mây dưới trung bình năm : 5,6 ngày

f) Bão và áp thấp nhiệt đới:

- Tần suất bão và áp thấp nhiệt đới (1961-2017) thường xuất hiện ở tháng 8, 9 và 10.

g) Sét:

- Mật độ sét đánh: 8,2 lần/km²/năm.

2.1.2. Địa hình

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa hình vùng duyên hải miền Trung, là miền cát khô tương đối bằng phẳng. Cao độ trung bình: +4,2m.

2.1.3. Địa chất thủy văn, địa chất công trình

- Nền đất xây dựng ổn định, cường độ chịu tải của nền đất tốt ($R_0=1,5\text{kg/cm}^2$).

- Địa chất thủy văn: Mực nước ngầm sâu trung bình 1,2m, dao động theo mùa. Các tính chất lý hóa của nước ngầm không ảnh hưởng đến chất lượng công trình xây dựng.

2.2. DÂN SỐ VÀ LAO ĐỘNG

- Hiện trạng khu vực nghiên cứu quy hoạch là đất trống, không có dân cư sinh sống.

2.3. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ HẠ TẦNG XÃ HỘI

- Hiện trạng sử dụng đất với mục đích là đất thương mại dịch vụ có tổng diện tích 236,5 m².

- Hiện trạng công trình kiến trúc, cảnh quan: không có.

- Hiện trạng hạ tầng xã hội: không có.

Bảng: Thống kê hiện trạng sử dụng đất

TT	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất thương mại dịch vụ	236,5	100,00
Tổng cộng		236,5	100,00

2.4. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG

2.4.1. Giao thông

- Hiện trạng khu đất quy hoạch được tiếp giáp với tuyến đường Hồ Nghinh, là tuyến giao thông hiện trạng.

2.4.2. Cao độ nền và thoát nước mưa

a) Cao độ nền

- Khu vực có nền địa hình hiện trạng ổn định có cao độ tự nhiên thay đổi từ +3.90m ÷ +4.15m.

- Địa hình trong khu vực tương đối thuận lợi cho các công tác xây dựng.

b) Thoát nước mưa

- Khu vực nghiên cứu thiết kế tiếp giáp với tuyến đường Hồ Nghinh đã có các tuyến cống hiện trạng.

2.4.3. Cấp điện và chiếu sáng

- Trên đường Hồ Nghinh đã có tuyến đường dây hạ thế 0,4kV và chiếu sáng đi nổi hiện trạng thuộc lưới điện thành phố Đà Nẵng đảm bảo cấp nguồn cho dự án.

2.4.4. Hiện trạng thông tin liên lạc

- Hiện trạng xung quanh khu vực quy hoạch đã có đầy đủ hệ thống viễn thông.

2.4.5. Cấp nước

- Trên tuyến đường Hồ Nghinh đã có tuyến ống cấp nước hiện trạng thuộc hệ thống cấp nước thành phố Đà Nẵng.

2.4.6. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

a) Thoát nước thải

- Hiện trạng toàn bộ khu vực không phát sinh nước thải.

b) Quản lý chất thải rắn

- Hiện trạng toàn bộ khu vực không phát sinh chất thải rắn.

2.5. ĐÁNH GIÁ CHUNG

- Địa hình khu đất bằng phẳng, thuận lợi cho việc thực hiện các bước đầu tư xây dựng.

- Nằm gần nút giao thông đường Hồ Nghinh với các đường Phạm Văn Đồng, Vương Thừa Vũ cũng như gần các tuyến đường chính của thành phố nên việc kết nối giao thông đến khu đất rất thuận lợi, cũng như thuận lợi kết nối đến các khu vực khác.

- Vị trí xây dựng phù hợp với các cấp độ quy hoạch của thành phố.

Trên cơ sở đánh giá về địa hình, điều kiện hiện trạng, sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan thì vị trí của khu đất nghiên cứu quy hoạch rất thuận lợi cho việc thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng công trình.

CHƯƠNG III

CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

3.1. DỰ BÁO PHÁT TRIỂN

3.1.1. Giai đoạn lập quy hoạch

- Giai đoạn quy hoạch phù hợp với Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 và Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông tỉ lệ 1/2000.

- Đồ án được lập giai đoạn đến 2030 và 2045.

3.1.2. Tính chất chức năng

- Khách sạn cao tầng.

3.2. CÁC YÊU CẦU QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

3.2.1. Xác định các chức năng trong khu vực quy hoạch

- Căn cứ Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 và Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông tỉ lệ 1/2000 (Điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1137/QĐ-UBND ngày 04/4/2025);

Đề xuất hạng mục chức năng cơ bản trong khu đất như sau:

- (1) Công trình khách sạn;
- (2) Giao thông nội bộ, sân bãi.

3.2.2. Xác định nội dung quy hoạch

- Xác định vị trí, quy mô công trình, hạng mục công trình.
- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất mật độ xây dựng, tầng cao công trình.
- Xác định vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

3.3. QUY MÔ DÂN SỐ VÀ CÁC CHỈ TIÊU CHO KHU VỰC QUY HOẠCH

3.3.1. Dự báo quy mô dân số

- Công trình khách sạn không phát sinh dân số.

3.3.2. Xác định chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

- Diện tích lô đất: 236,5 m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 77,67%.
- Tầng cao xây dựng: 10 tầng + tum.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 7,0 lần.
- Số tầng hầm tối đa: 01 tầng.
- Chỉ giới xây dựng đối với trục đường Hồ Nghinh:
 - + Đối với phần công trình <28m: lùi tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ;
 - + Đối với phần công trình ≥ 28 m: lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ.
- Khoảng lùi đối với các cạnh còn lại:
 - + Đối với phần công trình <28m: trùng với ranh giới đất;
 - + Đối với phần công trình ≥ 28 m: lùi tối thiểu 1,5m so với ranh giới đất.

Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
1	Chỉ tiêu cấp điện		
	- Khách sạn hạng 1-3 sao	kW/giường	2,5
	- Công trình dịch vụ	W/m ² sàn	30
2	Chỉ tiêu cấp nước		
	- Nước sinh hoạt (khách sạn)	l/người.ngày	170
	- Nước dịch vụ	l/m ² sàn	2
	- Nước rửa sàn tầng hầm, sân bãi	l/m ²	0,4
	- Nước tưới cây	l/m ²	3
	- Nước thất thoát, rò rỉ	% các loại nước trên	12
3	Chỉ tiêu thoát nước thải	% (chỉ tiêu cấp nước)	100
4	Chỉ tiêu Chất thải rắn (CTR)		
	- CTR sinh hoạt (CTRSH)	kg/người/ng.đ	1,3
	- CTR thương mại dịch vụ	%CTRSH	0,3

CHƯƠNG IV

NỘI DUNG QUY HOẠCH

4.1. QUAN ĐIỂM

- Khai thác quỹ đất hợp lý, kế thừa và phát triển khung hạ tầng phù hợp với định hướng quy hoạch chung và quy hoạch phân khu.
- Kết hợp với các khu chức năng để tạo các không gian giá trị cho tổng thể toàn khu.
- Tạo lập các chức năng đa dạng và có sự kết nối, vận hành linh hoạt.

4.2. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG, PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC

4.2.1. Nội dung quy hoạch

- Quy hoạch khu đất với chức năng là đất công trình dịch vụ (xây dựng khách sạn) với diện tích khu đất 236,5 m², bao gồm các hạng mục:
 - + Khối công trình khách sạn với quy mô 10 tầng nổi + tum, 01 tầng hầm, với diện tích xây dựng phần nổi 183,7 m²;
 - + Còn lại là giao thông nội bộ, sân bãi, cảnh quan với diện tích 52,8 m².
- Lối ra/vào chính và lối lên/xuống hầm của công trình từ đường Hồ Nghinh.
- 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 thành phần sử dụng đất:

Stt	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Công trình khách sạn	183,7	77,67
2	Giao thông nội bộ, sân bãi	52,8	22,33
TỔNG CỘNG		236,5	100,00

4.2.2. Phương án kiến trúc

Thông số kiến trúc của công trình Khách sạn May Home Đà Nẵng:

TT	Hạng mục	ĐVT	Quy mô
1	Diện tích khu đất	m ²	236,5
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	183,7
3	Mật độ xây dựng	%	77,67
4	Tổng diện tích sàn xây dựng	m ²	2.034,4
4.1	Dt sàn xây dựng không bao gồm tầng hầm	m ²	1.797,9
4.2	Dt sàn xây dựng tầng hầm	m ²	236,5

TT	Hạng mục	ĐVT	Quy mô
5	Hệ số sử dụng đất	lần	7,0
6	Số tầng nổi	tầng	10
7	Số tầng hầm	tầng	01
8	Chiều cao công trình (tính từ cốt vỉa hè)	m	35,5
9	Tổng số phòng khách sạn dự kiến	phòng	15
10	Tổng diện tích dịch vụ	m ²	101,5
11	Tổng diện tích đỗ xe	m ²	208,0

4.2.3. Chỉ tiêu sử dụng đất

a) Chỉ tiêu sử dụng đất.

- Mật độ xây dựng: 77,67% → đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD (< 80%).
- Tầng cao: 10 tầng nổi → đảm bảo theo QHPK Ven sông Hàn và bờ Đông (< 25 tầng).
- Hệ số sử dụng đất: 7,0 lần → đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD (< 12,8 lần).
- Số tầng hầm: 01 tầng → đảm bảo theo QHPK Ven sông Hàn và bờ Đông (< 05 tầng).
- Chỉ giới xây dựng đối với các trục đường Hồ Nghinh:
 - + Đối với chiều cao xây dựng công trình <28m: lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ;
 - + Đối với chiều cao xây dựng công trình ≥28m: lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ.
- đảm bảo theo QHPK Ven sông Hàn và bờ Đông và Bảng 2.7 QCVN 01:2021/BXD.
- Chỉ giới xây dựng đối với các cạnh còn lại:
 - + Đối với chiều cao xây dựng công trình <28m: trùng với ranh giới đất;
 - + Đối với chiều cao xây dựng công trình ≥28m: lùi tối thiểu 1,5m so với ranh giới đất.
- đảm bảo theo Quyết định số 07/2026/QĐ-UBND.

b) Tính toán diện tích đỗ xe:

- * Nhu cầu đỗ xe của đồ án:
 - Đối với phần khách sạn: Theo Bảng 2.19 QCVN 01:2021/BXD, diện tích chỗ để xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe) tối thiểu là 1 chỗ đỗ xe cho 4 phòng khách sạn. Khách sạn dưới 3 sao phải có số chỗ đỗ xe ≥ 50% quy định nêu trên và diện tích 1 chỗ đỗ xe con là 25m²/1 chỗ,.

Vậy, nhu cầu đỗ xe cho phòng khách sạn 2* (15 phòng) khoảng: $25 \text{ (m}^2\text{)} \times 15 \text{ (phòng)} / 4 \times 50\% = 46,9 \text{ m}^2$.

- Đối với phần dịch vụ: Theo Bảng 2.19 QCVN 01:2021/BXD, quy định tối thiểu 100 m^2 sàn sử dụng/1 chỗ đỗ xe (đối với văn phòng cao cấp, trung tâm thương mại, ...). Công trình dịch vụ, văn phòng, ... thông thường phải có số chỗ đỗ xe $\geq 50\%$ quy định nêu trên, và diện tích 1 chỗ đỗ xe con là $25 \text{ m}^2/1 \text{ chỗ}$.

Vậy, nhu cầu đỗ xe tính theo diện tích sàn sử dụng dịch vụ ($101,5 \text{ m}^2$) khoảng: $101,5 \text{ (m}^2\text{)} / 100 \text{ (m}^2\text{)} \times 25 \text{ (m}^2\text{)} \times 50\% = 12,7 \text{ m}^2$.

- Đối với các công trình xây dựng cao tầng ≥ 9 tầng: Theo QHPK Ven sông Hàn và bờ Đông, quy định phải đảm bảo diện tích bãi đậu xe tăng thêm 20% so với diện tích đậu xe theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

Vậy, nhu cầu đỗ xe tăng thêm khoảng: $(46,9 + 12,7) \times 20\% = 12,0 \text{ m}^2$.

→ Tổng nhu cầu đỗ xe toàn công trình khoảng: $46,9 + 12,7 + 12 = 71,6 \text{ m}^2$.

* Diện tích đỗ xe theo phương án quy hoạch:

- Bãi đỗ xe của dự án được bố trí tại ngoài trời tầng 1 (35 m^2) và tầng hầm B1 (173 m^2) với tổng diện tích đỗ xe là: $208 \text{ m}^2 (> 71,6 \text{ m}^2)$.

Như vậy, dự án đảm bảo diện tích đỗ xe cần thiết.

4.2.4. Bảng thống kê so sánh chỉ tiêu dự án với các quy định

T T	Hạng mục	Chỉ tiêu dự án đạt được	Chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD	Chỉ tiêu theo QĐ 63/2023/QĐ-UBND và 07/2026/QĐ-UBND	Chỉ tiêu theo QĐ 2451/QĐ-UBND	Đánh giá
1	MĐXD	77,67%	$\leq 80 \%$	$\leq 80 \%$		Đạt
2	Số tầng cao CT	10 tầng		1÷25 tầng	1÷25 tầng	Đạt
3	Chiều cao CT	35,5 m			5÷98 m	Đạt
4	Số tầng hầm	01 tầng			≤ 05 tầng	Đạt
5	Hệ số SĐĐ	7,0 lần	$\leq 12,8$ lần	$\leq 12,8$ lần		Đạt
6	DT đỗ xe	208 m^2	$\geq 59,6 \text{ m}^2$	$\geq 59,6 \text{ m}^2$	$\geq 71,6 \text{ m}^2$	Đạt

4.2.5. Rà soát đánh giá chỉ tiêu ô chức năng VS3-3H HH-5 thuộc QHPK ven sông Hàn và bờ Đông đã được phê duyệt

Theo Quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông được phê duyệt tại Quyết định 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng, khu vực lập quy hoạch thuộc ô chức năng VS3-3H HH-5 được phê duyệt với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Diện tích ô đất HH8: 4,4 ha (43.986 m^2);
- Mật độ xây dựng: 40% ÷ 90%;

- Hệ số sử dụng đất: $\leq 4,5$ lần;
- Tầng cao xây dựng: 1 ÷ 25 tầng;
- Chiều cao xây dựng: 5m ÷ 98m;
- Dân số: 620 người;
- Tầng hầm: ≤ 5 tầng.

Hiện nay, Chủ đầu tư đề xuất điều chỉnh quy hoạch công trình tại thửa đất số 148 và 149, tờ bản đồ số 84 (trước đây là thửa 141 và 142, TĐĐ số 11), đường Hồ Nghinh với các chỉ tiêu:

Stt	Các chỉ tiêu quy hoạch	Chỉ tiêu
1	Tổng diện tích khu đất quy hoạch	236,5 m ²
2	Mật độ xây dựng	77,67 %
3	Hệ số sử dụng đất	7,0
4	Tầng cao xây dựng	10
5	Chiều cao xây dựng (tính từ cốt vỉa hè)	35,5
6	Tầng hầm	01
7	Khoảng lùi công trình đường Hồ Nghinh	
	- Chiều cao công trình < 28m	≥ 3 m
	- Chiều cao công trình ≥ 28 m	≥ 6 m
8	Dân số	Công trình khách sạn không phát sinh dân số.

Đồng thời giả định ô chức năng VS3-3H HH-5 sẽ được xây dựng với các chỉ tiêu tối đa, khi đó chỉ tiêu quy hoạch tối đa ô chức năng VS3-3H HH-5 như sau:

TT	Chỉ tiêu quy hoạch	QHPK	QHCT rà soát tối đa	Đánh giá
1	Mật độ xây dựng	40% ÷ 90%	60,2 %	Phù hợp
2	Hệ số sử dụng đất	$\leq 4,5$ lần	4,4 lần	Phù hợp

(Kèm theo phụ lục Thống kê các chỉ tiêu tại ô chức năng VS3-3H HH-5).

Như vậy, với các chỉ tiêu đề xuất điều chỉnh cho công trình Khách sạn May Home Đà Nẵng tại thửa đất số 148 và 149, tờ bản đồ số 84 trên đường Hồ Nghinh thuộc khu dân cư An Cư 4 không làm vượt chỉ tiêu tại khu vực (ô chức năng VS3-3H HH-5) so với quy hoạch phân khu được phê duyệt.

*** Đánh giá về hạ tầng kỹ thuật tại khu vực**

Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã lấy ý kiến thống nhất của cơ quan quản lý là Công ty Cổ phần cấp nước Đà Nẵng, Công ty thoát nước và xử lý nước thải và Công ty Điện lực Đà Nẵng tại khu vực đáp ứng yêu cầu đầu nối cho dự án.

4.3. ĐỊNH HƯỚNG TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

4.3.1. Yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Về tổ chức không gian:

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

- Tổ chức không gian cảnh quan xung quanh công trình khớp nối với hệ thống hạ tầng, cảnh quan với đường Hồ Nghinh.

b) Về công trình kiến trúc:

- Công trình được xây dựng kiên cố, bao gồm: 01 tầng hầm, 10 tầng nổi + tum. 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 dự án như: Hệ thống thang máy; Hệ thống PCCC tại các tầng và báo cháy đến từng phòng; Hệ thống truyền hình cable; Máy phát điện dự phòng; Hệ thống camera quan sát...

- Màu sắc chủ đạo: Định hướng màu chủ đạo là màu vàng nhạt và đồng (như phối cảnh), kết hợp với hệ cửa 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.

c) Về cảnh quan:

- Tổ chức không gian cây xanh xung quanh công trình để tạo cảnh quan sinh động cho tổng thể.

- 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.

4.3.2. Yêu cầu về bố trí công trình

- Lô đất thương mại dịch vụ (diện tích 236,5 m²) được quy hoạch với khối công trình khách sạn cao tầng có diện tích xây dựng 183,7 m² với các chỉ tiêu:

+ Tầng cao xây dựng: 10 tầng nổi + tum + 01 tầng hầm, tổng chiều cao công trình 35,5 m tính từ cốt vỉa hè.

+ Cốt sàn tầng 1 cao hơn so với cốt vỉa hè: 0,7 m.

+ Cốt trần tầng 1 cao hơn so với cốt vỉa hè: khoảng 3,9 m.

- Hình thức kiến trúc: Thiết kế đơn giản, hiện đại và bảo đảm tính đồng nhất trong công trình. Không được sử dụng nhiều chi tiết kiến trúc lai tạp, không đảm bảo mỹ quan kiến trúc công trình.

- Hàng rào (nếu có): Phải được thiết kế xây dựng thoáng với tỷ lệ $\geq 60\%$.

- Màu sắc, vật liệu chủ đạo: Không được sử dụng các màu đen, cam, đỏ và các gam màu nóng, màu có độ tương phản cao hoặc màu tối sẫm làm màu chủ đạo bên ngoài công trình. Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng

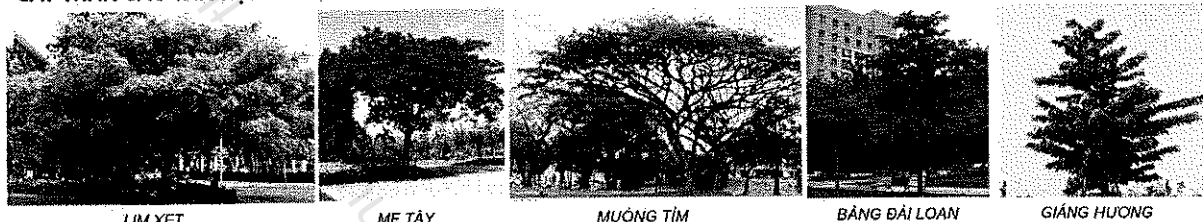
năng lượng mặt trời; Không được xây các kiến trúc bằng vật liệu tạm (tranh, tre, nứa, lá), trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc.

4.3.3. Cây xanh

- Cây xanh phải được trồng một cách linh hoạt. Cây có thể trồng thành những mảng màu tùy chọn. Cây tạo thành thảm hoa có nhiều màu sắc.

- Không sử dụng những loại cây hoa có nhiều sâu bọ và nhựa độc...
- Có thể lựa chọn những loại cây có màu sắc sắc sỡ tạo nên sự sôi động, trẻ trung hấp dẫn khách đi đường.

CÂY THÂN CAO TÁN RỘNG



CÂY CẢNH QUAN VÀ TIỆN ÍCH ĐÔ THỊ



Hình: Minh họa các loại cây có thể sử dụng trong dự án

4.4. CÔNG TRÌNH NGẦM

- Công trình khách sạn được quy hoạch với 01 tầng hầm có diện tích xây dựng 236,5 m², chỉ giới xây dựng tầng hầm trùng với ranh giới quy hoạch khu đất, lối lên/xuống hầm cách chỉ giới đường đỏ đường Hồ Nghinh là 3,5 m.

* Lưu ý: trong quá trình thiết kế thi công công trình khách sạn, chủ đầu tư và tư vấn thiết kế cần có biện pháp thi công tầng hầm đảm bảo an toàn, không ảnh hưởng đến các công trình lân cận.

4.5. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

4.5.1. Quy hoạch giao thông:

- Bố trí lối ra, vào sảnh đón bên trong ranh giới công trình dọc theo công trình đường Hồ Nghinh dài khoảng 10m, rộng 3,5m để dừng xe đón, trả khách; tổ chức giao thông một chiều tại đường nội bộ tiếp cận (lưu ý giữ nguyên cao độ bó vỉa, vỉa hè); đồng thời có biện pháp chỉ dẫn phương tiện (đặt bên trong ranh giới công trình) lưu thông đúng vị trí lối ra, vào.

- Bố trí lối lên, xuống tầng hầm đường Hồ Nghinh chung với lối ra, vào đường tiếp cận công trình; bố trí hệ thống cảnh báo phương tiện đi ra từ tầng hầm tại vị trí lối ra tầng hầm nhằm đảm bảo an toàn, cảnh báo cho các phương tiện lưu thông.

- Bố trí hệ thống tăng cường đảm bảo an toàn giao thông công trình: vạch sơn dẫn hướng, biển báo tổ chức giao thông, gờ giảm tốc tại lối ra, vào (trong khuôn viên công trình),...

- Xây dựng hệ thống tổ chức giao thông theo quy chuẩn quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41: 2024 của Bộ Giao thông vận tải.

4.5.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa:

a. Cao độ nền:

a.1. Xác định cao độ và độ dốc dọc tuyến đường

- Căn cứ vào cao độ hiện trạng của tuyến đường Hồ Nghinh và địa hình xung quanh khu vực thiết kế để xác định cao độ thiết kế cho khu vực nghiên cứu thiết kế.

- Cao nền cao nhất +4.15m

- Cao độ nền thấp nhất +4.10m

a.2. Xác định khối lượng đào đắp:

Khu vực nghiên cứu thiết kế đã được san nền hoàn thiện.

b. Thoát nước mưa:

b.1. Phương án thoát nước mưa

- Hướng thoát nước tuân thủ theo Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật được UBND TP Đà Nẵng phê duyệt.

- Nước mưa trong khu vực dự án sẽ được thu gom sau đó đầu nối vào tuyến mương hiện trạng B=800x1140 trên vỉa hè đường Hồ Nghinh

b.2. Nguồn tiếp nhận nước mưa

Tuyến mương hiện trạng B=800x1140 trên vỉa hè đường Hồ Nghinh

4.5.3. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

a. Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng điện:

a.1. Tiêu chuẩn thiết kế áp dụng:

- Quy chuẩn XDVN về Quy hoạch xây dựng QCXDVN01: 2021/BXD

- Quy phạm trang bị điện TCN 18,19,20,21 - 2006

- TCXDVN 259:2001 về thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị...

a.2. Nhu cầu dùng điện:

Theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD tại bảng 2.28: Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ và theo bảng cân bằng đất đai của Tổng mặt bằng quy hoạch, đồng thời theo yêu cầu của chủ đầu tư từ tính toán thực tế – Nhu cầu dùng điện dự án được tính:

STT	HẠNG MỤC	ĐVT	SỐ LƯỢNG	CHỈ TIÊU DÙNG ĐIỆN KW/NG, M2	HỆ SỐ COS FI	NHU CẦU DÙNG ĐIỆN (KVA)
1	Khách sạn	Giường	21	3,5	0,85	86,5
2	TMDV	m2	101,5	0,03	0,85	3,6
3	Tầng hầm	m2	236	0,03	0,85	8,3
	TỔNG CÔNG SUẤT					98,40

b. Nguồn cấp điện:

Đầu nối vào đường dây trung thế hiện trạng trên đường Hồ Nghinh cấp điện cho phụ tải.

c. Mạng lưới:

c.1. Lưới điện trung thế:

Từ điểm đầu nối, đường dây trung thế 22kV xây mới hoàn toàn đi ngầm đến trạm biến áp xây dựng mới để cấp điện cho khối công trình.

Dây dẫn: Sử dụng ngầm đồng đơn pha hoặc 3 pha 3 dây, điện áp thiết kế 22kV.

Toàn bộ cáp trung thế được luồn trong ống nhựa vắn xoắn chịu lực trước khi đi ngầm trong đất. Độ sâu chôn cáp trong mương cáp nền đất $\geq 0,8\text{m}$. Các đoạn vượt đường cáp được luồn trong ống thép. Độ sâu chôn cáp trong mương cáp vượt đường $\geq 1\text{m}$. Tại các vị trí bề góc và vượt đường xây dựng mới các hố ga luồn cáp.

c.2. Trạm biến áp:

- Căn cứ vào bảng cân bằng đất đai của Tổng mặt bằng và nhu cầu dùng điện đã tính, cần xây dựng 01 trạm biến áp có công suất có công suất 160 kVA-22/0.4kV.

Trong đó, trạm biến áp xây dựng mới đặt trong tầng hầm khối công trình, tiện cho việc thi công và quản lý vận hành sau này.

4.5.4. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

a. Tiêu chuẩn thiết kế:

- TCVN 8692-2011 mạng viễn thông;
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2016/BXD;
- Tiêu chuẩn TCVN 8700: 2011 công, bể, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đầu cáp viễn thông – yêu cầu kỹ thuật;

b. Mục tiêu quy hoạch:

Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng viễn thông của thành phố nói chung và dự án nói 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.

c. Giải pháp quy hoạch:

- Hệ thống thông tin liên lạc bao gồm hệ thống điện thoại, mạng dữ liệu, hệ thống truyền hình cáp.
- Hệ thống thông tin liên lạc được đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng trên đường Hồ Nghinh.
- Xây dựng tuyến cáp ngầm dọc trên vỉa hè đến tủ phân phối thông tin liên lạc bằng ống nhựa chịu lực uPVC.
- Tủ phân phối thông tin liên lạc là một kết cấu dạng khung hộp bằng kim loại hoặc polyme kín chống được nước mưa, bao gồm các ngăn của các hệ thống điện thoại, internet, truyền hình cáp.
- Dùng măng sông cáp để nối liền cáp thông tin liên lạc, đảm bảo kín nước. Măng sông cáp có hai hoặc nhiều đầu nối cáp, có nhiều hình dạng khác nhau.
- Xây dựng tuyến cáp quang cho hệ thống dữ liệu đến từng thuê bao.
- Xây dựng tuyến cáp đồng cho hệ thống điện thoại đến từng thuê bao.
- Xây dựng tuyến cáp đồng trục cho hệ thống truyền hình cáp đến từng thuê bao.

4.5.5. Quy hoạch cấp nước:

a. Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước:

a.1. Tiêu chuẩn dùng nước:

Áp dụng tiêu chuẩn TCXDVN 13606:2023, TCVN 4513:1988 và đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn QCXDVN 01:2021/BXD.

Tiêu chuẩn cấp nước cho khu vực đề xuất như sau:

- Nước sinh hoạt cho khách sạn: 170 lít/m²người;
- Nước rửa sàn tầng hầm: 0,4 l/m²;
- Nước thất thoát, rò rỉ: 12% các lượng nước trên;
- Nước chữa cháy ngoài nhà: tuân theo QCVN 06:2022 BXD và Sửa đổi 1:2023.

a.2. Nhu cầu dùng nước:

Bảng xác định nhu cầu dùng nước

STT	Thành phần dùng nước	Quy mô	Đơn vị	Tiêu chuẩn cấp nước	Đơn vị	Nhu cầu dùng nước (m ³ /ngày)
1	Nước sinh hoạt	84	người	170	l/người	14,28
2	Nước cấp cho dịch vụ	145	m ²	6,0	l/m ²	0,87
3	Nước rửa sàn tầng hầm	473	m ²	0,4	l/m ²	0,19
4	Nước tưới cây	17	m ²	3,0	l/m ²	0,05
5	Nước tưới sân bãi nội bộ	30	m ²	0,4	l/m ²	0,01
6	Nước thất thoát, rò rỉ			12%	các lượng nước trên	1.85
	Q _{ngày.tb} (m ³ /ngày)					17,25
	Q _{ngày max} (m ³ /ngày)		K _{ngày max}	1,2		20,70

Tổng lưu lượng cấp nước sinh hoạt theo ngày của dự án là 20,70 m³/ngày.

b. Nguồn cấp nước:

Quy hoạch cấp nước sử dụng nguồn nước sạch từ hệ thống cấp nước thành phố Đà Nẵng; đầu nối từ tuyến ống hiện trạng D63 HPDE trên tuyến đường Hồ Nghinh.

c. Giải pháp cấp nước và mạng lưới đường ống:

- Nước sạch từ ống cấp nước D63 HPDE hiện trạng, dẫn qua đồng hồ đo lưu lượng tổng cấp đến bể nước ngầm của công trình.

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

d. Cấp nước chữa cháy:

- Công trình Khách sạn May Home Đà Nẵng không thuộc đối tượng trang bị hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà (được quy định tại bảng C.1, phụ lục C – QCVN 10:2025/BCA).

4.5.6. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

a. Thoát nước thải:

a.1. Lưu lượng nước thải:

- Tính theo 100% lượng nước cấp cho sinh hoạt

Bảng xác định khối lượng nước thải

STT	Thành phần dùng nước	Quy mô	Đơn vị	Tiêu chuẩn cấp nước	Đơn vị	Nhu cầu dùng nước (m ³ /ngày)	Lưu lượng nước thải (m ³ /ngày)
1	Nước sinh hoạt	84	người	170	l/người	14,28	14,28
2	Nước cấp cho dịch vụ	145	m ²	6,0	l/m ²	0,87	0,87
3	Nước rửa sàn tầng hầm	473	m ²	0,4	l/m ²	0,19	
4	Nước tưới cây	17	m ²	3,0	l/m ²	0,05	
5	Nước tưới sân bãi nội bộ	30	m ²	0,4	l/m ²	0,01	
6	Nước thất thoát, rò rỉ			12%	các lượng nước trên	2,22	
	Q _{ngày.tb} (m ³ /ngày)						15,15
	Q _{ngày.max} (m ³ /ngày)		K _{ngày.max}	1,2			18,18

Tổng lượng nước thải của dự án $Q = 18,18 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

a.2 Thu gom nước thải:

- Nước thải sinh hoạt trong công trình được thu gom và xử lý qua bể tự hoại, bể tách mỡ trước khi xả vào hố ga của cống thoát nước chung hiện trạng trên tuyến đường Hồ Nghinh. Nước thải phát sinh tại dự án sau khi đấu nối sẽ được thu gom về tuyến cống bao dọc đường Võ Nguyên Giáp. Tại đây, nước thải được chuyển tiếp về Trạm xử lý Ngũ Hành Sơn xử lý trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

a.3. Đấu nối nước thải:

Nước thải sinh hoạt của công trình được xử lý qua bể tự hoại, bể tách mỡ sau đó đấu nối vào điểm tiếp nhận là hố ga của cống thoát nước chung hiện trạng trên tuyến đường Hồ Nghinh.

b. Quản lý chất thải rắn (CTR):

b.1 Khối lượng thu gom chất thải rắn:

Bảng xác định Khối lượng CTR phát sinh trong ngày

STT	Thành phần phát sinh CTR	Quy mô	Đơn vị	Lượng CTR phát sinh		Tỷ lệ thu gom	Khối lượng CTR (tấn/ngày)
1	Dịch vụ	84	người	1	kg/người.ng	100%	0,84
Tổng cộng							0,84

Tổng lượng chất thải rắn phát sinh của công trình khoản 0,084 tấn/ngày

b.2 Thu gom và xử lý chất thải rắn:

- CTR được phân loại trực tiếp tại nguồn. Tại công trình bố trí điểm tập kết chất thải rắn.

- Toàn bộ CTR được các đơn vị quản lý vệ sinh môi trường thành phố thu gom và vận chuyển đến Khu Liên hợp xử lý CTR Khánh Sơn để xử lý.

CHƯƠNG V

GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

5.1. CÁC GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN DỰ ÁN

5.1.1. Giảm thiểu tác động đến môi trường không khí

Trong quá trình thực hiện các giai đoạn của dự án cần kiểm soát tốt các nguồn phát thải gây tác động xấu đến môi trường không khí.

5.1.2. Giảm thiểu tác động đến môi trường nước

a) Giảm thiểu tác động của nước thải sinh hoạt và nước thải khác:

- Thu gom, xử lý nước thải và hợp đồng với Công ty có chức năng định kỳ thu gom vận chuyển đi xử lý chôn lấp đúng quy định.

b) Giảm thiểu tác động do nước mưa chảy tràn:

- Nước mưa chảy tràn được thu gom vào hệ thống thu gom riêng, xử lý qua song chắn rác, hố ga lắng cặn trước khi thoát vào hệ thống chung.

- Các tuyến thoát nước đảm bảo tiêu thoát triệt để, không gây úng ngập và ảnh hưởng đến khả năng thoát nước của các khu vực bên ngoài.

- Thường xuyên kiểm tra, nạo vét, khơi thông hệ thống cống rãnh trong khu vực.

5.1.3. Giảm thiểu tác động đến môi trường đất

- Quy định vị trí tập kết rác thải trong khu vực đất dự án, không được xả bừa bãi ra các khu vực xung quanh. Mỗi giai đoạn thực hiện dự án sẽ bố trí điểm tập kết khác nhau phù hợp với tổng thể chung.

- Bố trí các thùng rác có nắp đậy kín tại khu vực công trường xây dựng để thu gom và phân loại rác trước khi được đưa đến các khu vực xử lý theo quy định.

5.1.4. Giảm thiểu tác động đến môi trường xã hội

- Việc tập trung ngày càng đông số người tham gia vào các hoạt động xây dựng tại khu vực sẽ phát sinh các vấn đề về trật tự, an ninh khu vực. Do đó cần phối hợp với các cấp chính quyền và an ninh địa phương trong việc bảo đảm an ninh trật tự xã hội.

- Lập các nội quy về trật tự, vệ sinh và bảo vệ môi trường trong tập thể, nâng cao ý thức bảo vệ môi trường.

5.2. GIAI ĐOẠN THI CÔNG XÂY DỰNG

5.2.1. Giảm thiểu tác động đến môi trường không khí

Trong quá trình xây dựng công trình phải thực hiện đầy đủ các quy định về an toàn lao động và vệ sinh môi trường. Các biện pháp sau đây sẽ được thực hiện để hạn chế các tác động có hại tới môi trường xung quanh:

- Ở mỗi giai đoạn thi công, tiến hành lập hàng rào tôn che chắn xung quanh

khu vực cao 2m để ngăn cách khu vực đang thi công với bên ngoài. Hàng rào bằng tôn có kết cấu chắc chắn, đảm bảo mỹ quan. Hàng rào che chắn được duy trì trong suốt quá trình thi công, nếu trong quá trình thi công tiếp theo có hư hỏng phải sửa chữa, phục hồi kịp thời.

- Bố trí hợp lý đường vận chuyển và đi lại. Thiết kế chiếu sáng cho những nơi cần làm việc ban đêm và bảo vệ công trình. Che chắn những khu vực phát sinh bụi và dùng xe tưới nước để tưới đường giao thông trong mùa khô. Các phương tiện vận chuyển đều có bạt phủ kín.

- Lập kế hoạch xây dựng và nhân lực chính xác để tránh chồng chéo giữa các quy trình thực hiện, áp dụng phương pháp xây dựng hiện đại, các hoạt động cơ giới hoá và tối ưu hoá quy trình xây dựng.

- Các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu được bố trí vào những thời điểm thích hợp, tránh trùng một số lượng lớn vào một thời điểm, có thể gây ùn tắc.

- Sử dụng các thiết bị, máy móc và phương tiện vận chuyển đã được các cơ quan chức năng kiểm định và cho phép lưu hành. Không chuyên chở hàng hoá vượt trọng tải danh định.

- Kiểm tra mức ồn, rung trong quá trình thi công xây dựng, từ đó đặt ra lịch thi công phù hợp.

- Không sử dụng cùng một lúc trên công trường nhiều máy móc, thiết bị thi công có gây độ ồn lớn vào cùng một thời điểm để tránh tác động của cộng hưởng tiếng ồn.

- Thường xuyên kiểm tra, định kỳ bảo dưỡng các máy móc, thiết bị thi công, phương tiện vận chuyển nhằm đảm bảo yêu cầu kỹ thuật khi đi vào vận hành.

5.2.2. Giảm thiểu tác động đến môi trường nước

a) Giảm thiểu tác động của nước thải sinh hoạt và nước thải xây dựng:

- Bố trí nhà vệ sinh lưu động phục vụ công nhân thi công và hợp đồng với đơn vị có chức năng định kỳ thu gom vận chuyển đi xử lý chôn lấp đúng quy định.

- Giảm thiểu lượng nước thải bằng việc tăng cường tuyên dụng lao động tại địa phương. Tổ chức hợp lý nhân lực trong các giai đoạn thi công xây dựng.

- Thực hiện trộn vật liệu xây dựng trong máy móc, dụng cụ kín đáy, hạn chế rơi vãi ra môi trường xung quanh. Hạn chế súc rửa thiết bị tại công trường.

- Đặt bồn chứa nước 200 lít để nhúng rửa dụng cụ thi công sau giờ làm việc, lượng nước này được tái sử dụng để trộn vữa hồ.

b) Giảm thiểu tác động do nước mưa chảy tràn:

- Tăng cường vệ sinh công trường, che phủ các bãi vật liệu. Bố trí các bể chứa nguyên vật liệu tại vị trí an toàn, tránh hiện tượng tràn đổ dầu, hóa chất phục vụ thi công cũng như có biện pháp ứng cứu kịp thời khi xảy ra sự cố, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến hệ thống thoát nước khu vực.

- Nước mưa từ khu trộn vật liệu được dẫn vào hệ thống thu gom riêng, xử lý

qua song chắn rác, hồ ga lắng cặn trước khi thoát vào hệ thống chung.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thi công và vạch tuyến phân vùng thoát nước mưa. Các tuyến thoát nước đảm bảo tiêu thoát triệt để, không gây úng ngập trong suốt quá trình xây dựng và không gây ảnh hưởng đến khả năng thoát nước thải của các khu vực bên ngoài.

- Thường xuyên kiểm tra, nạo vét, khơi thông không để phế thải xây dựng xâm nhập vào đường thoát nước gây tắc nghẽn.

- Đẩy nhanh tiến độ thi công các đường ống kỹ thuật vào mùa khô.

5.2.3. Giảm thiểu tác động đến môi trường đất

- Chất thải rắn:

- + Quy định vị trí tập kết rác thải trong khu vực đất dự án, không được xả bừa bãi ra các khu vực xung quanh. Mỗi giai đoạn thực hiện dự án sẽ bố trí điểm tập kết khác nhau phù hợp vị trí thi công.

- + Bố trí các thùng rác màu xanh có nắp đậy kín tại khu vực công trường để chứa rác thải sinh hoạt công nhân và thùng màu vàng để chứa các chất thải nguy hại. Sau khi thi công xong khu vực này sẽ di chuyển các thùng rác này qua điểm tập kết của khu vực khác.

- + Các chất thải rắn có thể tái chế hoặc tái sử dụng như bao xi măng, chai lọ, gỗ vụn, sắt vụn,... cần thu gom, phân loại và tập trung tại nơi quy định và bán cho người thu mua.

- + Giá hạ, xà bần: thu gom, phân loại và bố trí tại vị trí tập kết rác xây dựng của dự án. Sau mỗi giai đoạn thực hiện của dự án thì dọn dẹp và vận chuyển chất thải rắn xây dựng để xử lý, tránh tình trạng ứ đọng, phát sinh ô nhiễm.

- + Hợp đồng với đơn vị có chức năng đến thu gom và xử lý đúng quy định.

- Ngoài ra, một số biện pháp khác cũng sẽ được áp dụng để giảm thiểu tối đa việc gây ô nhiễm môi trường và xói lở đất do quá trình thi công xây dựng dự án như:

- + Sử dụng tối đa lượng đất hữu cơ được bóc tại diện tích đường giao thông để sử dụng và đắp ta luy đường, hạn chế sạt lở (nếu có).

- + Cát san nền và các vật liệu xây dựng tại các khu vực đảm bảo an toàn về mặt môi trường.

- + Tại các tuyến đường vận chuyển vật liệu và khu vực thi công cần có các biện pháp đắp bờ bao bằng đất hoặc bằng các bao cát, trồng cỏ để che phủ, bố trí hệ thống tiêu thoát nước và đẩy nhanh tiến độ thi công dự án nhằm hạn chế tình trạng xói mòn, lún sụt.

5.2.4. Giảm thiểu tác động đến môi trường xã hội

Trong giai đoạn xây dựng, một số lượng lớn công nhân chuyển tới khu vực dự án làm việc, điều này sẽ làm xáo trộn không nhỏ đến cuộc sống của dân cư khu vực. Ban quản lý dự án cần có những quy định nghiêm cấm tệ nạn xã hội tại các

khu vực lán trại của công nhân.

- Tuyển dụng công nhân có điều kiện tự lo chỗ ở để giảm bớt nhu cầu lán trại tạm ngoài công trường.

- Hợp lý hóa trong quá trình thi công nhằm giảm mật độ người trên công trường.

- Sử dụng tối đa lực lượng lao động tại địa phương.

- Thuê nhà trọ cho những công nhân không có điều kiện lo được chỗ ở tại khu vực hoặc dựng các lán trại tạm thời ngoài công trường cùng với hệ thống cấp thoát nước và vệ sinh để giữ gìn vệ sinh môi trường sống.

- Lập các nội quy về trật tự, vệ sinh và bảo vệ môi trường trong tập thể công nhân và lán trại, trong đó có chế độ thưởng phạt. Giáo dục cho công nhân có ý thức bảo vệ môi trường sống.

- Huấn luyện cho công nhân các quy định về bảo vệ môi trường.

- Thu gom rác thải, nước thải sinh hoạt và đổ bỏ vào nơi quy định. Có thùng đựng rác riêng cho mỗi lán trại và hợp đồng với tổ vệ sinh môi trường thị trấn.

- Cung cấp các nhà vệ sinh lưu động tạm thời tại các vị trí thích hợp.

- Phối hợp với các cấp chính quyền và an ninh địa phương trong việc bảo đảm an ninh trật tự.

- Lập các nội quy về trật tự, vệ sinh và bảo vệ môi trường trong tập thể công nhân và lán trại, trong đó có chế độ thưởng phạt. Giáo dục cho công nhân có ý thức bảo vệ môi trường sống.

5.3. GIAI ĐOẠN VẬN HÀNH

5.3.1. Giảm thiểu tác động đến môi trường không khí

- Xây dựng hệ thống giao thông nội bộ để đạt đầy đủ các tiêu chuẩn về giao thông xanh, thông minh.

- Trồng các hành lang cây xanh với nhiều dải cây xanh nhằm giảm ô nhiễm không khí, tiếng ồn.

- Tăng cường mật độ cây xanh ở những nơi còn đất trống để đạt diện tích cây xanh lớn nhất trong khu vực lập quy hoạch nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu.

- Tại các đường giao thông nội bộ, sân bê tông nên thường xuyên được quét dọn và phun nước chống bụi.

- Bố trí bãi đỗ xe hợp lý.

5.3.2. Giảm thiểu tác động đến môi trường nước

- Xây dựng hệ thống thoát nước riêng cho nước thải sinh hoạt và nước mưa chảy tràn, nước bẩn được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

- Hệ thống cấp, thoát nước được thiết kế dựa trên các tiêu chuẩn, quy chuẩn

hiện hành đảm bảo các yêu cầu về chất lượng kỹ thuật hạ tầng.

- Quản lý nước thải theo hướng tập trung, xây dựng các trạm xử lý nước thải tập trung bằng công nghệ hiện đại, có khả năng hợp khối công trình, tiết kiệm diện tích xây dựng.

- Tăng cường công tác nạo vét thường xuyên hệ thống công ngầm kênh mương thoát nước.

5.3.3. Giảm thiểu tác động đến môi trường đất – chất thải rắn

Việc thu gom, quản lý và vận chuyển rác thải trong khu vực sẽ do công ty đủ chức năng chịu trách nhiệm thực hiện các biện pháp như:

- Bố trí các thùng rác phân loại (vô cơ, hữu cơ), có nắp đậy kín tại các khu vực công cộng. Quy định và nhắc nhở nhân viên, người dân và du khách bỏ rác đúng nơi quy định, tránh phóng uế, vứt rác bừa bãi.

- Bố trí nhân viên vệ sinh hàng ngày quét dọn, thu gom rác trên các nền đường nội bộ, sân bãi, khu vực công cộng,...

5.3.4. Giảm thiểu tác động đến môi trường xã hội

- Việc tập trung số đông người dân và du khách, đặc biệt ở khu vực sảnh chính và khu vực dịch vụ sẽ phát sinh các vấn đề về trật tự, an ninh khu vực. Do đó cần phối hợp với các cấp chính quyền và an ninh địa phương trong việc bảo đảm an ninh trật tự xã hội.

- Lập các nội quy về trật tự, vệ sinh và bảo vệ môi trường trong tập thể, nâng cao ý thức bảo vệ môi trường.

5.4. BIỆN PHÁP PHÒNG NGỪA, ỨNG PHÓ RỦI RO

5.4.1. Biện pháp an toàn lao động

- Bố trí biển báo hiệu cho xe ra vào công trường.

- Có cán bộ giám sát và quản lý công tác an toàn lao động tại công trường.

- Bố trí đầy đủ các thiết bị bảo hộ, an toàn lao động.

5.4.2. Biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố cháy nổ

- Trang bị các thiết bị phòng ngừa và ứng phó sự cố cháy nổ.

- Thiết kế và xây dựng hệ thống chữa cháy đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Tuyên truyền, nhắc nhở đề phòng cháy nổ, nhất là vào mùa khô.

CHƯƠNG VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần May home Apartment
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng SDesign.
- Cơ quan trình chấp thuận: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường An Hải.
- Cơ quan chấp thuận: Ủy ban nhân dân phường An Hải.

CHƯƠNG VI

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

6.1. KẾT LUẬN

Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỉ lệ 1/500 Khách sạn May Home Đà Nẵng trên đường Hồ Nghinh, KDC An Cư 4, phường An Hải đã được lập đúng theo các quy định, cũng như đã cụ thể hóa Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 và Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông tỉ lệ 1/2000.

Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỉ lệ 1/500 Khách sạn May Home Đà Nẵng đã đáp ứng được những yêu cầu định hướng phục vụ nhu cầu lưu trú của người dân và du khách tại khu vực nói riêng và thành phố nói chung, góp phần thúc đẩy sự phát triển chung về kinh tế - xã hội.

Đồ án đã đưa ra các giải pháp cụ thể về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp, bố cục các khu chức năng phù hợp với điều kiện thực tế, nguồn lực đầu tư. Phương án quy hoạch sử dụng đất tiết kiệm và thân thiện với môi trường.

Các giải pháp quy hoạch hạ tầng kỹ thuật về giao thông, san nền, cấp nước, cấp điện và các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp kết nối với khu vực lân cận tại khu vực phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.

6.2. KIẾN NGHỊ

Kiến nghị UBND phường An Hải tạo điều kiện hỗ trợ cho công tác quy hoạch và xây dựng Khách sạn May Home Đà Nẵng trên đường Hồ Nghinh, KDC An Cư 4; Tạo điều kiện phát triển nhanh, thuận lợi cho dự án, đảm bảo các quy định của pháp luật.

Kính trình UBND phường An Hải chấp thuận đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỉ lệ 1/500 Khách sạn May Home Đà Nẵng trên đường Hồ Nghinh, KDC An Cư 4, phường An Hải. Cơ quan lập dự án sẽ phối hợp tổ chức công khai, công bố quy hoạch cho nhân dân được biết, thực hiện; đưa khu vực quy hoạch vào quản lý theo quy định hiện hành đảm bảo khớp nối các dự án xung quanh khi thực hiện. Căn cứ vào nội dung quy hoạch đã được duyệt sẽ triển khai dự án đầu tư xây dựng theo đúng trình tự quản lý quy hoạch xây dựng./.

PHỤ LỤC

thuynt3 - 18/08/2026 14:46:28 - thuynt3 - thuynt3 - thuynt3

Phụ lục: Tiếp thu giải trình các ý kiến góp ý.

STT	Ý KIẾN GÓP Ý CÁC ĐƠN VỊ	NỘI DUNG GIẢI TRÌNH
I	Sở Xây dựng (Công văn số 7932/SXD-HTGT ngày 14/5/2026)	
1	- Cơ bản thống nhất với phương án đầu nối giao thông tiếp cận công trình tại thửa đất số 148, 149, tờ bản đồ số 84 trên đường Hồ Nghinh, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng do Chủ đầu tư đề xuất, với các nội dung chính: a) Bố trí lối ra, vào sảnh đón bên trong ranh giới công trình dọc theo công trình đường Hồ Nghinh dài khoảng 10m, rộng 3,5m để dừng xe đón, trả khách; tổ chức giao thông một chiều tại đường nội bộ tiếp cận (lưu ý giữ nguyên cao độ bó vỉa, vỉa hè); đồng thời có biện pháp chỉ dẫn phương tiện (đặt bên trong ranh giới công trình) lưu thông đúng vị trí lối ra, vào. b) Bố trí lối lên, xuống tầng hầm đường Hồ Nghinh chung với lối ra, vào đường tiếp cận công trình; bố trí hệ thống cảnh báo phương tiện đi ra từ tầng hầm tại vị trí lối ra tầng hầm nhằm đảm bảo an toàn, cảnh báo cho các phương tiện lưu thông. c) Bố trí hệ thống tăng cường đảm bảo an toàn giao thông công trình: vạch sơn dẫn hướng, biển báo tổ chức giao thông, gờ giảm tốc tại lối ra, vào (trong khuôn viên công trình),...	- Ý kiến thống nhất. Không giải trình.
2	- Chủ đầu tư phối hợp với cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch để kiểm tra, xác định khoảng lùi công trình, diện tích bãi đỗ xe theo quy mô và Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, quy định có liên quan, phù hợp với quy mô, tính chất công trình.	- Tiếp thu ý kiến. Hồ sơ quy hoạch đã xác định khoảng lùi, diện tích bãi đỗ xe đảm bảo theo các Quy chuẩn và quy định liên quan.
3	- Khảo sát hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng (hệ thống thoát nước, cấp nước, cấp quang, cây xanh, chiếu sáng, điện lực,...) để có phương án gia cố, di dời (nếu có) hệ thống hạ tầng kỹ thuật bị ảnh hưởng tại khu vực lối ra vào, làm cơ sở để triển khai các bước tiếp theo quy định.	- Tiếp thu ý kiến. Chủ đầu tư sẽ thực hiện khảo sát kỹ hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng tại các bước tiếp theo để có phương án đảm bảo (bước trình hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi và triển khai đầu nối thi công).

STT	Ý KIẾN GÓP Ý CÁC ĐƠN VỊ	NỘI DUNG GIẢI TRÌNH
II	Sở Nông nghiệp và Môi trường (Công văn số 7521/SNNMT-QLĐĐ ngày 10/6/2026)	
1	- Về hồ sơ pháp lý khu đất: + Thửa đất số 148 và 149, tờ bản đồ số 84 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 026407 ngày 20/3/2013 và số BY 810139 ngày 07/4/2015. + Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực II đăng ký biến động chuyển mục đích sử dụng Thửa đất số 148 và 149, tờ bản đồ số 84 từ Đất ở tại đô thị thành Đất thương mại, dịch vụ. (Xem cụ thể tại Công văn số 7521/SNNMT-QLĐĐ)	- Ý kiến tiếp thu, không giải trình.
2	- Về quy hoạch sử dụng đất: Theo sơ đồ định hướng phân vùng tổng hợp sử dụng đất được tích hợp trong điều chỉnh quy hoạch thành phố Đà Nẵng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050 đã được Chủ tịch UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 773/QĐ-UBND ngày 28/02/2026 thì vị trí khu đất đề xuất thực hiện dự án Khách sạn May Home Đà Nẵng được xác định với các mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất quốc phòng, đất tín ngưỡng, đất an ninh...1. Do đó, việc đề xuất sử dụng khu đất nêu trên để thực hiện dự án Khách sạn May Home Đà Nẵng với mục đích sử dụng đất: thương mại, dịch vụ (thuộc nhóm đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp) là cơ bản phù hợp với định hướng sử dụng đất trong điều chỉnh quy hoạch thành phố Đà Nẵng.	- Ý kiến phù hợp, không giải trình.
3	- Về tiến độ sử dụng đất: + Thửa đất có GCN số BN 026407 (thửa đất số 148, tờ bản đồ số 84, diện tích 118,3m², loại đất thương mại, dịch vụ) và thửa đất có GCN số BY 810139 (thửa đất số 149, tờ bản đồ số 84, diện tích	- Tiếp thu ý kiến.

STT	Ý KIẾN GÓP Ý CÁC ĐƠN VỊ	NỘI DUNG GIẢI TRÌNH
	118,2m2, loại đất thương mại dịch vụ) có cùng địa chỉ tại đường Hồ Nghinh (KDC An Cư 4), phường An Hải, thành phố Đà Nẵng do ông Tạ Văn Cường (sinh năm 1974) và bà Phạm Thị Tuyên (sinh năm 1976) đứng tên người sử dụng đất. + Theo phân cấp quản lý, việc kiểm tra, xem xét tiến độ sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên thuộc thẩm quyền của UBND phường An Hải. Vì vậy, đề nghị Công ty chủ động liên hệ UBND phường An Hải để được kiểm tra, xem xét và hướng dẫn thực hiện theo quy định.	
4	- Về nghĩa vụ tài chính: a) Về việc rà soát dự án theo Kết luận thanh tra số 2852/KL-TTCT của Thanh tra Chính phủ ngày 02/11/2012: Qua rà soát, lô đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 026407 ngày 20/3/2013 và lô đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 810139 cấp ngày 07/4/2015, đều có nguồn gốc là đất được Nhà nước bố trí tái định cư. Do vậy, không thuộc trường hợp rà soát tương tự theo Kết luận số 2852/KL-TTCT ngày 02/11/2012 của Thanh tra Chính phủ. b) Về nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết: Căn cứ các quy định thì trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm tăng hệ số sử dụng đất thì phải xác định nghĩa vụ tài chính.	- Tiếp thu ý kiến.
	Do đó, đề nghị nhà đầu tư liên hệ cơ quan có thẩm quyền khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết phải bổ sung, làm rõ các chỉ tiêu quy hoạch trước và sau khi điều chỉnh để có cơ sở cho Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh theo đúng quy định hiện hành. Trường hợp không xác định chỉ tiêu quy hoạch trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch sẽ dẫn đến vướng mắc kéo dài và không xác định được nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do điều	

STT	Ý KIẾN GÓP Ý CÁC ĐƠN VỊ	NỘI DUNG GIẢI TRÌNH
	chính quy hoạch xây dựng chi tiết.	
5	- Liên quan đến lĩnh vực môi trường: + Đánh giá cụ thể hiện trạng hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường (hệ thống thu gom, lưu giữ, vận chuyển, xử lý chất thải và công trình bảo vệ môi trường khác), hiện trạng hạ tầng xã hội tại khu vực dự án để có cơ sở đề xuất hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường, hạ tầng xã hội của dự án. + Làm rõ các nguồn phát sinh, đặc tính thông số ô nhiễm nước thải của dự án (nước thải từ khu vệ sinh, nước thải nhà bếp, nước thải tắm rửa, nước thải từ vệ sinh sàn....) để làm rõ phương án thu gom, xử lý nước thải tương ứng với từng nguồn phát sinh và xử lý nước thải tổng thể của dự án. + Khảo sát kỹ, đánh giá hiện trạng thu gom, thoát nước của khu vực và khả năng đáp ứng, tiếp nhận xử lý nước thải từ dự án của Trạm xử lý nước thải của thành phố (kèm theo văn bản của cơ quan có thẩm quyền) để có giải pháp quy hoạch thu gom, thoát nước dự án đảm bảo theo quy định, đảm bảo không để nước thải chưa được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường xả ra môi trường.	
	+ Trường hợp có quy hoạch hệ thống xử lý nước tập trung để thu gom, xử lý nước thải của dự án, việc quy hoạch hệ thống xử lý nước thải của dự án để xử lý sơ bộ trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước của thành phố, cần đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường của hệ thống xử lý nước thải của dự án theo quy định. - Dự án chưa xác định khối lượng và đề xuất phương án thu gom, lưu giữ, chuyển giao, xử lý toàn bộ chất thải rắn công nghiệp thông thường, chất thải nguy hại dự kiến thường xuyên phát sinh khi dự án đi vào vận hành. - Bố trí các thiết bị để phân loại chất thải rắn sinh hoạt có thể tái sử dụng, tái	

STT	Ý KIẾN GÓP Ý CÁC ĐƠN VỊ	NỘI DUNG GIẢI TRÌNH
	chế và chất thải còn lại theo hướng dẫn tại Kế hoạch số 94/KH-UBND ngày 15/4/2024 của UBND thành phố; bố trí thiết bị, điểm/khu vực tập kết chất thải rắn, lưu giữ, phân loại chất thải rắn tại nguồn bảo đảm yêu cầu vệ sinh môi trường và cảnh quan khu vực. - Tính toán diện tích cây xanh, đảm bảo tỷ lệ theo quy định. - Dự án chưa tính toán khối lượng đất đào, đất đắp, đất dư thừa (dự án có xây dựng 2 tầng hầm) trong quá trình triển khai thi công xây dựng dự án; xác định vị trí đổ thải các loại bùn, đất, đá thải, phế liệu xây dựng phát sinh trong quá trình 6 thực hiện dự án vào các vị trí phù hợp được cơ quan có thẩm quyền cho phép bằng văn bản và phải có biện pháp quản lý, kỹ thuật bảo đảm các yêu cầu về an toàn vệ sinh môi trường trong quá trình thu gom, vận chuyển và đổ thải. - Việc lập hồ sơ môi trường, đề nghị chủ dự án đầu tư thực hiện theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường; các văn bản hướng dẫn Luật có liên quan và ý kiến hướng dẫn thực hiện hồ sơ, thủ tục về môi trường cho dự án, cơ sở trên địa bàn thành phố Đà Nẵng của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 2385/SNNMT-CCMT ngày 11/03/2026.	
	- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, đề nghị Chủ dự án tuân thủ quy định bảo vệ môi trường theo quy định Luật Bảo vệ môi trường và quy định khác có liên quan	
III	Công ty Điện lực Đà Nẵng (Công văn số 4027/ĐNPC-KT+KH ngày 09/6/2026)	
1	- Lưới điện trung áp hiện có tại khu vực cơ bản đảm bảo nguồn cấp điện cho dự án với nhu cầu công suất tính toán là 250kVA.	- Ý kiến thống nhất. Không giải trình.
2	- Đề nghị Chủ đầu tư tính toán chuẩn xác nhu cầu công suất, gửi hồ sơ thỏa thuận đấu nối công trình điện đến Điện lực Sơn Trà (đơn vị trực thuộc ĐNPC) để thực hiện thỏa thuận đấu nối cấp điện	- Tiếp thu ý kiến. Chủ đầu tư sẽ thực hiện thỏa thuận đấu nối cấp điện dự án tại các bước tiếp theo đúng quy định.

STT	Ý KIẾN GÓP Ý CÁC ĐƠN VỊ	NỘI DUNG GIẢI TRÌNH
	dự án. Chủ đầu tư có thể tham khảo các dịch vụ điện lực được đăng tải trên Website của ĐNPC tại địa chỉ https://pcdanang.cpc.vn .	
IV	Công ty Thoát nước và Xử lý nước thải (Công văn số 406/CTTNXLNT-KT ngày 08/5/2026)	
	- Vị trí dự án Khách sạn May Home Da Nang nằm trên đường Hồ Nghinh, thuộc phân cấp quản lý hệ thống thoát nước của Công ty có khẩu độ cống là (BxH) = (800x1140)mm có hướng thoát về hệ thống thoát nước đường Vương Thừa Vũ có khẩu độ cống (BxH) = (2000x1600)mm sau đó thoát về tuyến cống bao đường kính D=2200mm thuộc dự án Cải thiện môi trường nước phía Đông Sơn Trà. Tại đây, nước thải được chuyển tiếp về đường ống chuyển tải đường kính D=2400mm nằm dưới đường Nguyễn Huy Chương và được đưa về trạm xử lý nước thải Sơn Trà để xử lý đạt chuẩn trước khi xả ra ngoài môi trường..	- Tiếp thu ý kiến.
V	Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng (Công văn số 740/CTCN-KT ngày 08/5/2026)	
1	- Về hiện trạng cấp nước: Trên đường Hồ Nghinh, đoạn qua dự án có tuyến ống cấp nước D63 HDPE do Dawaco quản lý.	- Tiếp thu ý kiến.
2	- Về vị trí đầu nối: Dawaco thống nhất điểm đầu nối cấp nước cho dự án trên tuyến ống D63 HDPE hiện trạng đường Hồ Nghinh, đồng thời tại điểm đầu nối đề nghị lắp đặt đồng hồ để quản lý.	- Tiếp thu ý kiến. Chủ đầu tư sẽ lắp đặt đồng hồ tại điểm đầu nối để quản lý tại các bước tiếp theo đúng quy định.
3	- Trước khi triển khai dự án, Dawaco đề nghị chủ đầu tư phối hợp với đơn vị tư vấn lập hồ sơ thiết kế chi tiết về điểm đầu nối, chi tiết lắp đặt đồng hồ tại điểm đầu nối và phương án xử lý tuyến ống cấp nước hiện trạng trên vỉa hè tại lối ra vào dự án gửi cho Dawaco để xem xét và làm biên bản thỏa thuận đầu nối cấp nước cho dự án đúng theo quy định.	- Tiếp thu ý kiến. Chủ đầu tư sẽ thực hiện lập hồ sơ thiết kế chi tiết về điểm đầu nối, chi tiết lắp đặt đồng hồ tại điểm đầu nối và phương án xử lý tuyến ống cấp nước hiện trạng tại lối ra vào để gửi Dawaco xem xét và làm biên bản thỏa thuận đầu nối cấp nước cho dự án đúng theo quy định trước khi triển khai bước thiết kế thi công.

Phụ lục: Thống kê các chỉ tiêu tại ô chức năng VS3-3H HH-5 (giả định với các chỉ tiêu tối đa).

Stt	Thửa đất	Diện tích	Loại đất	Đường/kiệt	Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m ²)
I	Thửa đất mặt tiền đường 5,5m ÷ <7,5m								
1	46	81,5	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	81,5	7,0	7,0	570,5
2	45	81,2	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	81,2	7,0	7,0	568,4
3	44	80,9	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	80,9	7,0	7,0	566,3
4	43	80,6	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	80,6	7,0	7,0	564,2
5	42	80,5	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	80,5	7,0	7,0	563,5
6	41	80,1	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	80,1	7,0	7,0	560,7
7	40	79,8	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	79,8	7,0	7,0	558,6
8	39	79,5	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	79,5	7,0	7,0	556,5
9	38	79,3	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	79,3	7,0	7,0	555,1
10	37	79,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	79,0	7,0	7,0	553,0
11	36	78,7	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	78,7	7,0	7,0	550,9
12	35	78,4	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	78,4	7,0	7,0	548,8
13	34	78,1	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	78,1	7,0	7,0	546,7
14	33	77,9	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	77,9	7,0	7,0	545,3
15	32	77,6	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	77,6	7,0	7,0	543,2
16	31	77,3	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	77,3	7,0	7,0	541,1
17	30	77,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	77,0	7,0	7,0	539,0
18	29	76,8	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	76,8	7,0	7,0	537,6
19	28	149,2	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	80,2	119,6	7,0	7,0	837,2
20	54	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
21	55	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
22	56	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0

Sst	Thửa đất	Diện tích	Loại đất	Đường/kiệt	Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m ²)
23	57	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
24	58	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
25	59	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
26	60	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
27	61	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
28	62	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
29	63	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
30	162	89,8	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	89,8	7,0	7,0	628,6
31	163	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
32	164	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
33	165	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
34	166	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
35	167	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
36	168	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
37	169	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
38	170	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
39	171	120,3	Đất ở đô thị	Phước Trường 12	85,9	103,4	7,0	7,0	723,7
40	64	87,5	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	87,5	7,0	7,0	612,5
41	65	87,5	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	87,5	7,0	7,0	612,5
42	66	87,5	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	87,5	7,0	7,0	612,5
43	67	87,5	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	87,5	7,0	7,0	612,5
44	68	87,5	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	87,5	7,0	7,0	612,5
45	69	87,5	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	87,5	7,0	7,0	612,5
46	70	87,5	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	87,5	7,0	7,0	612,5

Stt	Thửa đất	Diện tích	Loại đất	Đường/kiệt	Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m ²)
47	71	87,5	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	87,5	7,0	7,0	612,5
48	72	87,5	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	87,5	7,0	7,0	612,5
49	73	87,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	87,0	7,0	7,0	609,0
50	172	87,5	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	87,5	7,0	7,0	612,5
51	173	87,5	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	87,5	7,0	7,0	612,5
52	174	87,5	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	87,5	7,0	7,0	612,5
53	175	87,5	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	87,5	7,0	7,0	612,5
54	176	87,5	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	87,5	7,0	7,0	612,5
55	177	87,5	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	87,5	7,0	7,0	612,5
56	178	87,5	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	87,5	7,0	7,0	612,5
57	179	87,5	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	87,5	7,0	7,0	612,5
58	180	87,5	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	87,5	7,0	7,0	612,5
59	181	115,9	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	86,8	100,6	7,0	7,0	704,4
60	78	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
61	79	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
62	80	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
63	81	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
64	82	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
65	83	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
66	84	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
67	85	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
68	86	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
69	87	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
70	88	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0

Stt	Thửa đất	Diện tích	Loại đất	Đường/kiệt	Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m ²)
71	89	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
72	90	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
73	91	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
74	92	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
75	93	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
76	94	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
77	95	90,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	100,0	90,0	7,0	7,0	630,0
78	96	169,2	Đất ở đô thị	Phước Trường 14	76,2	128,9	7,0	7,0	902,0
79	42	89,3	Đất ở đô thị	Lê Thước	100,0	89,3	7,0	7,0	625,1
80	41	89,3	Đất ở đô thị	Lê Thước	100,0	89,3	7,0	7,0	625,1
81	40	89,5	Đất ở đô thị	Lê Thước	100,0	89,5	7,0	7,0	626,5
82	33	89,5	Đất ở đô thị	Lê Thước	100,0	89,5	7,0	7,0	626,5
83	32	89,5	Đất ở đô thị	Lê Thước	100,0	89,5	7,0	7,0	626,5
84	31	89,5	Đất ở đô thị	Lê Thước	100,0	89,5	7,0	7,0	626,5
85	30	89,5	Đất ở đô thị	Lê Thước	100,0	89,5	7,0	7,0	626,5
86	29	89,5	Đất ở đô thị	Lê Thước	100,0	89,5	7,0	7,0	626,5
87	39	86,7	Đất ở đô thị	Lê Thước	100,0	86,7	7,0	7,0	606,9
88	38	89,7	Đất ở đô thị	Lê Thước	100,0	89,7	7,0	7,0	627,9
89	37	89,8	Đất ở đô thị	Lê Thước	100,0	89,8	7,0	7,0	628,6
90	36	89,8	Đất ở đô thị	Lê Thước	100,0	89,8	7,0	7,0	628,6
91	35	89,8	Đất ở đô thị	Lê Thước	100,0	89,8	7,0	7,0	628,6
92	34	89,8	Đất ở đô thị	Lê Thước	100,0	89,8	7,0	7,0	628,6
93	28	89,5	Đất ở đô thị	Lê Thước	100,0	89,5	7,0	7,0	626,5
94	27	89,9	Đất ở đô thị	Lê Thước	100,0	89,9	7,0	7,0	629,3

Stt	Thửa đất	Diện tích	Loại đất	Đường/kiệt	Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m ²)
95	26	89,9	Đất ở đô thị	Lê Thước	100,0	89,9	7,0	7,0	629,3
96	25	89,9	Đất ở đô thị	Lê Thước	100,0	89,9	7,0	7,0	629,3
97	24	170,1	Đất ở đô thị	Lê Thước	76,0	129,2	7,0	7,0	904,7
98	98	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
99	99	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
100	100	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
101	101	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
102	102	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
103	103	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
104	104	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
105	105	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
106	106	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
107	107	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
108	108	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
109	109	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
110	110	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
111	111	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
112	112	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
113	113	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
114	114	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
115	115	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
116	116	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
117	117	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
118	118	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0

Stt	Thửa đất	Diện tích	Loại đất	Đường/kiệt	Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m ²)
119	119	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
120	120	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
121	121	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
122	122	132,4	Đất ở đô thị	Phước Trường 11	83,5	110,6	7,0	7,0	774,1
123	96	109,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 15	88,2	96,1	7,0	7,0	673,0
124	95	80,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 15	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
125	94	80,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 15	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
126	93	80,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 15	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
127	92	80,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 15	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
128	91	80,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 15	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
129	90	80,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 15	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
130	89	80,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 15	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
131	88	80,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 15	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
132	87	80,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 15	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
133	86	80,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 15	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
134	85	80,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 15	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
135	84	80,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 15	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
136	83	80,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 15	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
137	82	80,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 15	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
138	81	80,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 15	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
139	80	80,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 15	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
140	79	80,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 15	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
141	78	80,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 15	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
142	77	80,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 15	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0

Stt	Thửa đất	Diện tích	Loại đất	Đường/kiệt	Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sản (m ²)
143	76	80,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 15	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
144	75	80,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 15	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
145	74	80,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 15	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
146	73	80,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 15	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
147	43	109,1	Đất ở đô thị	An Cư 7	88,2	96,2	7,0	7,0	673,4
148	44	80,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
149	45	80,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
150	46	80,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
151	47	80,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
152	48	80,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
153	49	80,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
154	50	80,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
155	51	80,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
156	52	80,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
157	53	80,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
158	54	80,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
159	55	80,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
160	56	80,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
161	57	80,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
162	58	80,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
163	59	80,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
164	60	80,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
165	61	80,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
166	62	80,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0

Stt	Thửa đất	Diện tích	Loại đất	Đường/kiệt	Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m ²)
167	63	80,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
168	64	80,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
169	65	80,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
170	66	80,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	100,0	80,0	7,0	7,0	560,0
171	145	116,8	Đất ở đô thị	An Cư 7	86,6	101,2	7,0	7,0	708,4
172	144	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
173	143	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
174	142	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
175	141	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
176	140	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
177	139	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
178	138	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
179	137	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
180	136	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
181	135	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
182	134	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
183	133	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
184	132	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
185	131	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
186	130	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
187	129	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
188	128	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
189	127	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
190	126	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0

Stt	Thửa đất	Diện tích	Loại đất	Đường/kiệt	Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sản (m ²)
191	125	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
192	124	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
193	123	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
194	122	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
195	121	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
196	120	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
197	119	100,0	Đất ở đô thị	An Cư 7	90,0	90,0	7,0	7,0	630,0
II Thửa đất mặt tiền đường 7,5m ÷ <10,5m									
1	12	104,2	Đất ở đô thị	Phước Trường 10	89,2	92,9	9,0	7,0	729,4
2	13	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 10	90,0	90,0	9,0	7,0	700,0
3	14	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 10	90,0	90,0	9,0	7,0	700,0
4	15	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 10	90,0	90,0	9,0	7,0	700,0
5	16	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 10	90,0	90,0	9,0	7,0	700,0
6	17	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 10	90,0	90,0	9,0	7,0	700,0
7	18	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 10	90,0	90,0	9,0	7,0	700,0
8	19	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 10	90,0	90,0	9,0	7,0	700,0
9	20	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 10	90,0	90,0	9,0	7,0	700,0
10	21	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 10	90,0	90,0	9,0	7,0	700,0
11	22	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 10	90,0	90,0	9,0	7,0	700,0
12	23	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 10	90,0	90,0	9,0	7,0	700,0
13	24	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 10	90,0	90,0	9,0	7,0	700,0
14	25	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 10	90,0	90,0	9,0	7,0	700,0
15	26	100,0	Đất ở đô thị	Phước Trường 10	90,0	90,0	9,0	7,0	700,0
16	27	193,4	Đất ở đô thị	Phước Trường 10	71,3	137,9	9,0	7,0	1.331,1

Stt	Thửa đất	Diện tích	Loại đất	Đường/kiệt	Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m ²)
17	97	133,1	Đất ở đô thị	Phước Trường 10	83,4	111,0	9,0	7,0	931,7
18	118	104,5	Đất ở đô thị	Đồng Kinh Nghĩa Thục	89,1	93,1	9,0	7,0	731,5
19	67	116,5	Đất ở đô thị	Đồng Kinh Nghĩa Thục	86,7	101,0	9,0	7,0	815,5
20	68	90,1	Đất ở đô thị	Đồng Kinh Nghĩa Thục	99,9	90,0	9,0	7,0	630,7
21	69	90,2	Đất ở đô thị	Đồng Kinh Nghĩa Thục	99,8	90,0	9,0	7,0	631,4
22	70	90,2	Đất ở đô thị	Đồng Kinh Nghĩa Thục	99,8	90,0	9,0	7,0	631,4
23	71	90,3	Đất ở đô thị	Đồng Kinh Nghĩa Thục	99,7	90,0	9,0	7,0	632,1
24	72	115,2	Đất ở đô thị	Đồng Kinh Nghĩa Thục	87,0	100,2	9,0	7,0	806,4
25	2	134,8	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	83,0	111,9	9,0	7,0	943,6
26	3	109,0	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	88,2	96,1	9,0	7,0	763,0
27	4	109,3	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	88,1	96,3	9,0	7,0	765,1
28	1	108,8	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	88,2	96,0	9,0	7,0	761,6
29	6	108,2	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	88,4	95,6	9,0	7,0	757,4
30	7	108,0	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	88,4	95,5	9,0	7,0	756,0
31	8	137,0	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	82,6	113,2	9,0	7,0	959,0
32	47	111,2	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	87,8	97,6	9,0	7,0	778,4
33	48	97,3	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	92,7	90,2	9,0	7,0	681,1
34	49	97,4	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	92,6	90,2	9,0	7,0	681,8
35	50	97,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	92,5	90,2	9,0	7,0	682,5
36	51	97,6	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	92,4	90,2	9,0	7,0	683,2
37	52	97,7	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	92,3	90,2	9,0	7,0	683,9
38	53	111,9	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	87,6	98,0	9,0	7,0	783,3
39	74	130,3	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	83,9	109,4	9,0	7,0	912,1
40	75	109,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	88,1	96,5	9,0	7,0	766,5

Stt	Thửa đất	Diện tích	Loại đất	Đường/kiệt	Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m ²)
41	76	109,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	88,1	96,5	9,0	7,0	766,5
42	77	109,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	88,1	96,5	9,0	7,0	766,5
43	21	109,6	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	88,1	96,5	9,0	7,0	767,2
44	22	109,7	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	88,1	96,6	9,0	7,0	767,9
45	23	128,6	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	84,3	108,4	9,0	7,0	900,2
46	91	119,9	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	86,0	103,1	9,0	7,0	839,3
47	92	102,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	89,5	91,7	9,0	7,0	717,5
48	93	102,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	89,5	91,7	9,0	7,0	717,5
49	94	102,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	89,5	91,7	9,0	7,0	717,5
50	95	102,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	89,5	91,7	9,0	7,0	717,5
51	96	102,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	89,5	91,7	9,0	7,0	717,5
52	97	102,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	89,5	91,7	9,0	7,0	717,5
53	98	102,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	89,5	91,7	9,0	7,0	717,5
54	99	102,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	89,5	91,7	9,0	7,0	717,5
55	100	102,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	89,5	91,7	9,0	7,0	717,5
56	101	102,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	89,5	91,7	9,0	7,0	717,5
57	102	102,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	89,5	91,7	9,0	7,0	717,5
58	103	102,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	89,5	91,7	9,0	7,0	717,5
59	104	102,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	89,5	91,7	9,0	7,0	717,5
60	105	102,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	89,5	91,7	9,0	7,0	717,5
61	106	102,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	89,5	91,7	9,0	7,0	717,5
62	107	102,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	89,5	91,7	9,0	7,0	717,5
63	108	102,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	89,5	91,7	9,0	7,0	717,5
64	109	205,0	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	69,5	142,5	9,0	7,0	1.374,9

Stt	Thửa đất	Diện tích	Loại đất	Đường/kiệt	Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m ²)
65	110	102,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	89,5	91,7	9,0	7,0	717,5
66	111	102,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	89,5	91,7	9,0	7,0	717,5
67	112	102,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	89,5	91,7	9,0	7,0	717,5
68	113	102,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	89,5	91,7	9,0	7,0	717,5
69	114	102,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	89,5	91,7	9,0	7,0	717,5
70	115	102,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	89,5	91,7	9,0	7,0	717,5
71	116	102,5	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	89,5	91,7	9,0	7,0	717,5
72	117	107,1	Đất ở đô thị	Hoàng Bích Sơn	88,6	94,9	9,0	7,0	749,7
III Thửa đất mặt tiền đường >=10,5m									
1	182	387,1	Đất ở đô thị	Hồ Nghinh	55,6	215,4	9,0	7,0	2.078,6
2	126	118,0	Đất ở đô thị	Hồ Nghinh	86,4	102,0	9,0	7,0	826,0
3	127	117,1	Đất ở đô thị	Hồ Nghinh	86,6	101,4	9,0	7,0	819,7
4	128	116,3	Đất ở đô thị	Hồ Nghinh	86,7	100,9	9,0	7,0	814,1
5	129	116,2	Đất ở đô thị	Hồ Nghinh	86,8	100,8	9,0	7,0	813,4
6	130	116,2	Đất ở đô thị	Hồ Nghinh	86,8	100,8	9,0	7,0	813,4
7	131	117,1	Đất ở đô thị	Hồ Nghinh	86,6	101,4	9,0	7,0	819,7
8	183	348,7	Đất ở đô thị	Hồ Nghinh	57,6	200,7	9,0	7,0	1.937,0
9	135	116,3	Đất ở đô thị	Hồ Nghinh	86,7	100,9	9,0	7,0	814,1
10	136	116,3	Đất ở đô thị	Hồ Nghinh	86,7	100,9	9,0	7,0	814,1
11	137	116,3	Đất ở đô thị	Hồ Nghinh	86,7	100,9	9,0	7,0	814,1
12	138	116,3	Đất ở đô thị	Hồ Nghinh	86,7	100,9	9,0	7,0	814,1
13	139	116,2	Đất ở đô thị	Hồ Nghinh	86,8	100,8	9,0	7,0	813,4
14	140	117,1	Đất ở đô thị	Hồ Nghinh	86,6	101,4	9,0	7,0	819,7
15	148	118,2	Đất TMDV	Hồ Nghinh	77,7	91,8	10,0	7,00	827,4

Stt	Thửa đất	Diện tích	Loại đất	Đường/kiệt	Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích sàn (m ²)
	(141)								
16	149 (142)	118,3	Đất TMDV	Hồ Nghinh	77,7	91,9	10,0	7,00	828,1
17	143	118,2	Đất ở đô thị	Hồ Nghinh	86,4	102,1	9,0	7,0	827,4
18	144	118,2	Đất ở đô thị	Hồ Nghinh	86,4	102,1	9,0	7,0	827,4
19	145	118,1	Đất ở đô thị	Hồ Nghinh	86,4	102,0	9,0	7,0	826,7
20	146	120,4	Đất ở đô thị	Hồ Nghinh	85,9	103,4	9,0	7,0	842,8
21	147	121,3	Đất ở đô thị	Hồ Nghinh	85,7	104,0	9,0	7,0	849,1
22	148	158,5	Đất ở đô thị	Hồ Nghinh	78,3	124,1	9,0	7,0	1.109,5
Tổng cộng						26.498,1			195.714,8
Diện tích VS3-3H HH-5		43.986 m²							
MĐXD toàn khu					60,2%				
Hệ số sử dụng đất toàn khu								4,4 lần	

*** Rà soát đánh giá chỉ tiêu ô chức năng VS3-3H HH-5 thuộc QHPK ven sông Hàn và bờ Đông đã được phê duyệt**

Theo Quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông được phê duyệt tại Quyết định 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng, ô chức năng VS3-3H HH-5 được phê duyệt với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Diện tích ô đất HH-5: 4,4 ha (43.986 m²);
- Mật độ xây dựng: 40% ÷ 90%;
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 4,5 lần;

- Tầng cao xây dựng: 1 ÷ 25 tầng;
- Chiều cao xây dựng: 5m ÷ 98m;
- Dân số: 620 người;
- Tầng hầm: ≤ 5 tầng.

Giả định ô chức năng VS3-3H HH-5 theo Quy hoạch chi tiết TL 1/500 sẽ được xây dựng với các chỉ tiêu tối đa, khi đó chỉ tiêu quy hoạch tối đa ô chức năng VS3-3H HH-5 như sau:

TT	Chỉ tiêu quy hoạch	QHPK	QHCT rà soát tối đa	Đánh giá
1	Mật độ xây dựng	40% ÷ 90%	60,2 %	Phù hợp với QHPK
2	Hệ số sử dụng đất	≤ 4,5 lần	4,4 lần	Phù hợp với QHPK