

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt bằng TL 1/500

Dự án : Khách sạn Hữu Nghị

Địa điểm: Thửa đất số 248, tờ bản đồ số 53, Lô 3 khu A2-KH Phạm Văn Đồng,
Khu đất Dịch vụ -Thương mại cao tầng ký hiệu A2 thuộc vệt khai thác quỹ đất
đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải, Tp Đà Nẵng

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân phường An Hải
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường An Hải

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

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 18/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15 ngày
26/11/2024

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi,
bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính Phủ về
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;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ
quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của chính phủ về
sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước
của bộ xây dựng;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2011 của Bộ trưởng Bộ
Xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia
về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 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;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn;

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

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

Căn cứ nhu cầu lập quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 cho công trình Khách sạn Hữu Nghị tại Lô 3 khu A2- KH Phạm Văn Đồng, Khu đất Dịch vụ- Thương mại cao tầng ký hiệu A2 thuộc vệt khai thác quỹ đất đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng;

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan.

Ông Đinh Văn Cường và bà Hồ Kim Oanh trình Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường An Hải, UBND phường An Hải chấp thuận đồ án quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 cho công trình Khách sạn Hữu Nghị tại Lô 3 khu A2- KH Phạm Văn Đồng, Khu đất Dịch vụ- Thương mại cao tầng ký hiệu A2 thuộc vệt khai thác quỹ đất đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng, với các nội dung chính sau:

I. NỘI DUNG QUY HOẠCH

1. Tên đồ án

Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khách sạn Hữu Nghị

2. Địa điểm:

Thửa đất số 248, tờ bản đồ số 53, Lô 3 khu A2-KH Phạm Văn Đồng, Khu đất Dịch vụ -Thương mại cao tầng ký hiệu A2 thuộc vệt khai thác quỹ đất đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, Tp Đà Nẵng theo Giấy CNQSDĐ số CT 527909 Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tp Đà Nẵng cấp ngày 21/01/2020.

3. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch

Ông Đinh Văn Cường và bà Hồ Kim Oanh.

4. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch

Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế và Xây dựng A.S.P.T

5. Nội dung đề án quy hoạch

5.1. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích lập quy hoạch

Khu đất lập quy hoạch có diện tích 777,0 m², Lô 3 khu A2- KH Phạm Văn Đồng, Khu đất Dịch vụ- Thương mại cao tầng ký hiệu A2 thuộc vệt khai thác quỹ đất đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải (An Hải Bắc cũ), thành phố Đà Nẵng.

Ranh giới khu đất:

- + Phía Đông : Giáp lô đất trống thuộc khu VS4-2A-DV2
- + Phía Nam : Giáp lô đất trống thuộc khu VS4-2A-HH2
- + Phía Tây : Giáp lô đất Khách sạn Như Minh khu VS4-2A-DV2
- + Phía Bắc : Giáp đường Phạm Văn Đồng.

5.2. Chức năng: Dịch vụ khách sạn

5.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản

Các chỉ tiêu chính tuân theo QCVN 01:2021/BXD và Quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông

-Các chỉ tiêu về Kiến trúc cảnh quan:

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Mật độ xây dựng	%	40%-70%
2	Tầng cao xây dựng	Tầng	≤ 25
3	Chiều cao xây dựng	m	≤ 98
4	Hệ số sử dụng đất	Lần	≤ 9

-Các chỉ tiêu về Hạ tầng kỹ thuật:

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch
1	Chỉ tiêu cấp điện và chiếu sáng		
	- Phòng ngủ khách sạn	W/m ²	70
	- Dịch vụ công cộng	W/m ²	65
	- Hội trường, văn phòng	W/m ²	75

	- Kỹ thuật	W/m ²	10
2	Cấp nước		
	- Nước sinh hoạt phòng ngủ	lít/người.ngđ	250
	- Nước văn phòng	lít/người.ngđ	25
	- Công cộng, thương mại dịch vụ	lít/m ² .ngđ	6
	- Nước bổ sung hồ bơi	m ³	10%V bể
	- Tưới cây rửa đường	lít/m ²	3
	- Rửa sàn tầng hầm	lít/m ² .ngđ	0,4
	- Thất thoát rò rỉ	m ³	12%(các thành phần trên)
3	Thoát nước thải		
	- Nước sinh hoạt phòng ngủ	lít/người.ngđ	250
	- Nước văn phòng	lít/người.ngđ	25
	- Công cộng, thương mại dịch vụ	lít/m ² .ngđ	6
	- Tỷ lệ thu gom	100%	
4	Quản lý chất thải rắn		
	- Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh	kg/người.ngđ	1,0
	- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn	100%	

5.4. Nội dung quy hoạch

- Quy hoạch đất công trình thương mại dịch vụ (Khách sạn) trên diện tích đất: 777,0 m², bao gồm các hạng mục:
 - + Khối công trình Khách sạn: 18 tầng nổi + tầng tum thang + 2 tầng hầm
 - +Đất giao thông nội bộ.
- Lối ra/vào chính của công trình từ đường Phạm Văn Đồng có mặt cắt B=54m (9m+36m+9m).
- Quy hoạch giao thông nội bộ, tiếp cận sảnh chính phù hợp với công năng
- Khớp nối quy hoạch với các khu vực lân cận

Bảng cân bằng sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	520,6	67,0

2	Đất giao thông nội bộ	256,4	33,0
TỔNG CỘNG		777,0	100,0

5.5. 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:

- Mật độ xây dựng : 67%
- Hệ số sử dụng đất: 9 lần
- Tầng cao: 18 tầng nổi + 1 tầng tum + 2 tầng hầm.
- Chiều cao công trình: 74,6 m
- Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng: 10.180 m² (bao gồm tầng hầm).
- Số phòng khách sạn dự kiến: 87 phòng
- Diện tích bãi đỗ xe: Bao gồm 26 chỗ đỗ xe cơ khí 2 tầng ở tầng hầm B2 và 347,65 m² diện tích đỗ xe ở tầng hầm B1.
- Khoảng lùi: Lùi tối thiểu 3 m (chiều cao dưới 28 m) và 6 m (chiều cao trên 28 m) từ ranh giới đường Phạm Văn Đồng; mặt bên và mặt sau lùi tối thiểu 2 m

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

Về tổ chức không gian:

- Tiếp cận vào công trình từ đường Phạm Văn Đồng, hướng tiếp cận thông 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 Phạm Văn Đồng.

Về công trình kiến trúc:

- Công trình xây dựng kiên cố, cao 18 tầng, hai tầng hầm. Hình khối công trình thiết kế hiện đại, tối giản, phù hợp với đặc trưng kiến trúc ven biển.
- Công trình được thiết kế với kết cấu chịu lực chính hệ khung bê tông cốt thép.
- Sử dụng vật liệu bền vững, chống ăn mòn muối biển, ưu tiên kính và vật liệu cách nhiệt.
- Một số trang thiết bị được lắp đặt để phục vụ công trình: Máy phát điện, máy biến áp, hệ thống thông tin liên lạc,....

- Màu sắc chủ đạo : Định hướng màu chủ đạo là sáng trắng kết hợp với hệ cửa kính bao che màu lạnh hài hòa với cảnh quan ven biển, kính với hệ số phản quang thấp không gây ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

Về cảnh quan:

- Bố trí kết hợp cây xanh, tiểu cảnh kết hợp với giao thông nội bộ dọc mặt tiền đường Phạm Văn Đồng, tạo không gian mở và điểm nhấn cảnh quan.

- 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.

5.6. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông:

- Cấp đường : Đường nội bộ

- Đầu nối giao thông: Dự án đầu nối giao thông ra đường Phạm Văn Đồng

b) Chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước:

- Cao độ thiết kế cao nhất: +6,8m

- Cao độ thiết kế thấp nhất: +5,6m

- Thoát nước mưa: Nước trong khu vực được đầu nối vào tuyến mương hiện trạng đường Phạm Văn Đồng.

c) Cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nguồn điện từ lưới 22 kV hiện trạng từ đường Nguyễn Xuân Khoát.

- Quy hoạch 1 trạm biến áp 1000 kVA; lưới hạ áp đi ngầm đến các tủ điện.

- Tổng công suất: 1000 kVA (bao gồm dự phòng 10%).

d) Hạ tầng viễn thông thụ động:

- Ngầm hóa hoàn toàn các tuyến cáp viễn thông

- Hệ thống thông tin liên lạc được đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng trên đường Phạm Văn Đồng

e) Cấp nước:

- Nguồn nước từ hệ thống cấp nước thành phố (đường ống D200 DI dọc đường Phạm Văn Đồng).

- Tổng nhu cầu sử dụng: 99,35 m³/ngày

- Tổng lượng nước chữa cháy: 286 m³

f) Thoát nước thải:

- Thoát nước thải: Nước thải xử lý qua bể tự hoại, bể tách mỡ, đạt cột B (QCVN 14:2008/BTNMT), đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung dọc đường Phạm Văn Đồng.

- Tổng lưu lượng thoát nước thải: 69,1m³/ng.đ

g) Quản lý chất thải rắn:

- Tổng lượng CTR: 350 kg/ngày

- Phân loại tại nguồn, thu gom và chuyển đến Khu liên hợp xử lý chất thải rắn Khánh Sơn.

6. Danh mục hồ sơ đồ án quy hoạch

- Thành phần bản vẽ bao gồm tên gọi, kí hiệu và tỉ lệ bản vẽ.

- Thuyết minh quy hoạch; Phụ lục kèm theo thuyết minh (văn bản pháp lý, ý kiến của cơ quan tổ chức và cộng đồng dân cư, nội dung giải trình các ý kiến liên quan).

Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch cơ bản phù hợp quy định tại Điều 21 thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng.

7. Ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư và tổ chức phản biện:

Ý kiến của cơ quan, tổ chức đã được Chủ đầu tư phối hợp đơn vị tư vấn tiếp thu, giải trình, tổng hợp báo cáo thẩm quyền xem xét.

Ông Đinh Văn Cường và bà Hồ Kim Oanh kính trình UBND phường An Hải xem xét, chấp thuận đồ án quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khách sạn Hữu Nghị.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu:...

CHỦ ĐẦU TƯ

Ông Đinh Văn Cường và bà Hồ Kim Oanh



thuynt3-26/06/2026 10:18:53-thuynt3-thuynt3-thuynt3