

CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC & XÂY DỰNG SDESIGN

THUYẾT MINH

DỒ ÁN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỈ LỆ 1/500

KHÁCH SẠN

**ĐỊA ĐIỂM: THỬA ĐẤT SỐ 87, TỜ BẢN ĐỒ SỐ 136,
ĐƯỜNG LÂM HOÀNH, PHƯỜNG AN HẢI, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**



Tháng năm 2026

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

THUYẾT MINH
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỈ LỆ 1/500
DỰ ÁN: KHÁCH SẠN

Địa điểm : Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 136, đường Lâm Hoàng, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.
Chủ đầu tư : Ông Trương Mạnh Hà và Bà Nguyễn Kim Vy
Cơ quan thẩm định : Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường An Hải.
Cơ quan phê duyệt : UBND phường An Hải.
Cơ quan thiết kế QH : Công ty TNHH kiến trúc & xây dựng Sdesign
Chủ nhiệm đồ án : KTS. Phan Minh Hiếu
Quản lý kỹ thuật : KTS. Phan Minh Hiếu

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ
ÔNG TRƯƠNG MẠNH HÀ

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

MỤC LỤC	
I. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ	4
II. XÁC ĐỊNH PHẠM VI, QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH. PHÂN TÍCH VỊ TRÍ, ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, QUY MÔ DÂN SỐ, HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG TẠI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH	6
1. Xác định phạm vi lập quy hoạch	6
2. Quy mô diện tích lập quy hoạch	7
3. Phân tích vị trí, Đánh giá điều kiện tự nhiên, quy mô dân số, hiện trạng sử dụng đất, công trình kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường tại khu vực lập quy hoạch	7
3a. Đánh giá điều kiện tự nhiên	7
3c. Công trình kiến trúc và cảnh quan	8
3d. Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	8
III. CÁC YÊU CẦU ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐỐI VỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG	9
1. Lý do lập điều chỉnh quy hoạch	9
2. Yêu cầu định hướng chính tại quy hoạch phân khu	11
3. Đánh giá các chỉ tiêu đối với quy hoạch phân khu	12
IV. XÁC ĐỊNH YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN; BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH, HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH; TỔ CHỨC SÂN VƯỜN, CÂY XANH	19
1. Các căn cứ	19
2. Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan	20
3. Yêu cầu về bố trí công trình, hạng mục công trình	21
4. Hình thức kiến trúc	21
5. Tổ chức sân vườn, cây xanh	21
V. XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT	22
VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH	25
1. Quy hoạch giao thông	25
2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa	27
3. Quy hoạch cấp nước	27
4. Thoát nước thải, chất thải rắn và vệ sinh môi trường	29
5. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng	31
6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông	32
VII. XÁC ĐỊNH KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM	32
VIII. GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	33
IX. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	38
1. Kết Luận	38
2. Kiến Nghị	38

I. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ:

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

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

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

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/20024/QH15 ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định 178/2025/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy Hoạch đô thị và Nông thôn ngày 1/7/2025

Căn cứ Thông tư 16/2025/TT-BXD Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy Hoạch đô thị và Nông thôn ngày 30/6/2025

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

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 1137/QĐ-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc 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 phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, tỷ lệ 1/2.000;

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

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 05155250, vào sổ số VP 18196 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/11/2025;

Công văn số 63/CTTNXLNT-KT của công ty Thoát nước và Xử lý nước thải thành phố Đà Nẵng V/v ý kiến liên quan đối với hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng TL 1:500 công trình Khách sạn tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 136, đường Lâm Hoàn, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.

Công văn số 563/ĐNPC-KT+KHVT của công ty Điện lực Đà Nẵng V/v ý kiến hồ sơ quy hoạch TL 1/500 dự án khách sạn tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 136, đường Lâm Hoàn, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.

Công văn số 109/KTHTĐT của phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị phường An Hải V/v liên quan đến đấu nối giao thông công trình khách sạn tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 136, đường Lâm Hoàn, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.

Công văn số 72/CTCN-KT của công ty cổ phần Cấp nước Đà Nẵng V/v ý kiến hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Khách sạn tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 136, đường Lâm Hoàn, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.

Công văn số 731/UBND-KTHTDT của UBND Phường An Hải lấy ý kiến nội dung về pháp lý đất đai, tiến độ sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 136, đường Lâm Hoàn, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.

Công văn số 19/KS ngày 30/01/2026 của ông Trương Mạnh Hà và bà Nguyễn Kim Vy V/v báo cáo tổng hợp Kết quả lấy ý kiến cộng đồng dân cư, tổ chức đối với

phương án quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 công trình khách sạn tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 136, đường Lâm Hoàn, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.

II. XÁC ĐỊNH PHẠM VI, QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH. PHÂN

TÍCH VỊ TRÍ, ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, QUY MÔ DÂN SỐ, HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG TẠI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH:

1. Xác định phạm vi lập quy hoạch:

Khu đất lập quy hoạch tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 136, đường Lâm Hoàn, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng

Phạm vi ranh giới nghiên cứu được xác định bởi các điểm: R1, R2, ..., R14. Từ cận tiếp giáp:

- Phía Đông : Giáp đường Lâm Hoàn;
- Phía Nam : Giáp nhà hiện trạng;
- Phía Tây : Giáp nhà hiện trạng;
- Phía Bắc : Giáp nhà hiện trạng.

BẢNG THỐNG KÊ TỌA ĐỘ RANH GIỚI		
ĐIỂM	TỌA ĐỘ VN2000	
	X	Y
R1	552754.8600	1776441.5370
R2	552756.0900	1776441.7180
R3	552773.3760	1776442.4980
R4	552790.5390	1776444.3610
R5	552791.5120	1776435.7900
R6	552812.6202	1776437.9223
R7	552813.2100	1776416.1928
R8	552813.2267	1776412.5655
R9	552781.2600	1776409.4120
R10	552781.2250	1776409.7300
R11	552759.4110	1776407.2650
R12	552757.7140	1776421.0020
R13	552756.8870	1776426.9940
R14	552756.5170	1776426.9970

2. Quy mô diện tích lập quy hoạch:

- Diện tích khu đất nghiên cứu quy hoạch: 824,8 m².
- Chức năng khu vực lập quy hoạch Tổng mặt bằng: Xây dựng khách sạn.

3. Phân tích vị trí, Đánh giá điều kiện tự nhiên, quy mô dân số, hiện trạng sử dụng đất, công trình kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường tại khu vực lập quy hoạch:

3a. Đánh giá điều kiện tự nhiên:

*** Đặc điểm địa hình:**

Khu vực nghiên cứu quy hoạch là khu đất trống, đã được san nền.

Ranh giới dự án đã có đầy đủ cơ sở pháp lý.

*** Khí hậu thủy văn:**

- 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) Nắng:

- 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 dông 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.3b. Hiện trạng sử dụng đất: Qua khảo sát thực tế thì khu vực lập quy hoạch hiện trạng là khu đất trống, đã được san nền theo quy hoạch, hệ thống hạ tầng xung quanh tương đối hoàn chỉnh.

3c. Công trình kiến trúc và cảnh quan:

Phía Bắc, Nam và phía Tây công trình giáp với nhà hiện trạng.

3d. Hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

***Giao thông:**

- Giao thông chính tiếp giáp với khu đất là đường Lâm Hoàn.
- Hệ thống giao thông tại khu vực đã hoàn chỉnh, tuyến đường Lâm Hoàn với bề rộng B= 13,5m= 3+7,5+3

*** Cao độ nền, thoát nước mưa:**

- Khu vực có nền địa hình hiện trạng ổn định có cao độ tự nhiên thay đổi từ +3.24m ÷ +6.31m.
- Địa hình trong khu vực tương đối thuận lợi cho các công tác xây dựng.
- Khu vực nghiên cứu thiết kế tiếp giáp với tuyến đường Lâm Hoàn đã có tuyến cống hiện trạng.

***Cấp nước:**

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

***Cấp điện :**

- Trên đường Lâm Hoàn đã có tuyến đường trung thế 22kV trên đường Lâm Hoàn hiện trạng thuộc lưới điện thành phố Đà Nẵng đảm bảo cấp nguồn cho dự án.

***Thông tin liên lạc:**

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

***Thoát nước thải và chất thải rắn:**

a) Thoát nước thải

- Hiện trạng toàn bộ khu vực là đất trống nên không phát sinh nước thải.

b) Quản lý chất thải rắn

- Hiện trạng toàn bộ khu vực là đất trống nên không phát sinh chất thải rắn.

*** Môi trường:**

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

III. CÁC YÊU CẦU ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐỐI VỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG:

1. Lý do lập điều chỉnh quy hoạch:

Thành phố Đà Nẵng trong những năm gần đây đã có những bước chuyển mình rõ rệt trong phát triển đa lĩnh vực. Đặc biệt, du lịch đã trở thành ngành công nghiệp không khói, được chú trọng đầu tư, phát triển. Nhận thấy rõ ưu thế của địa phương, nhiều doanh nghiệp trong nước và quốc tế đã tích cực đầu tư tạo nên không khí sôi động, sầm uất, kiến tạo nhiều dự án, công trình góp phần cải thiện diện mạo đô thị của thành phố. Thành phố Đà Nẵng là một trong những điểm đến du lịch phổ biến ở Việt Nam và đã trở thành một trung tâm kinh tế và du lịch quan trọng. Với sự phát triển nhanh chóng của ngành du lịch và tăng số lượng du khách đến Đà Nẵng, việc hình thành một khách sạn đẳng cấp là việc làm đáp ứng nhu cầu của thành phố, với một số lý do sau:

- Đáp ứng nhu cầu tăng của du khách: Số lượng du khách đến Đà Nẵng đang gia tăng đáng kể, không chỉ là từ du khách trong nước mà còn từ du khách quốc tế. Việc hình thành một khách sạn đẳng cấp sẽ đáp ứng nhu cầu lưu trú của người dân và du khách đồng thời tạo ra thêm công việc làm cho người dân địa phương;

- Nâng cao chất lượng dịch vụ: Việc có thêm khách sạn mới sẽ tạo cạnh tranh và thúc đẩy các khách sạn hiện có cải thiện chất lượng dịch vụ để thu hút khách hàng. Điều này sẽ tạo ra một môi trường cạnh tranh lành mạnh và khuyến khích sự phát triển của ngành du lịch ở Đà Nẵng;

- Việc quy hoạch khách sạn mới cần được đảm bảo phát triển bền vững, đồng thời tôn trọng và bảo vệ các di sản văn hóa và môi trường. Cần được xem xét cẩn thận để đảm bảo rằng sự phát triển không ảnh hưởng tiêu cực đến cảnh quan tự nhiên và văn hóa của thành phố;

- Tạo nguồn thu ngân sách địa phương: Việc phát triển du lịch thông qua các khu khách sạn có thể tạo ra nguồn thu cho ngân sách địa phương thông qua thu thuế du lịch, phí khách sạn và các hoạt động kinh doanh liên quan. Điều này giúp địa phương có nguồn ngân sách đầu tư cơ sở hạ tầng, dịch vụ công cộng và các lĩnh vực phát triển khác trong thành phố.

Việc hình thành khách sạn có thể đem lại một số lợi ích cụ thể như sau:

- + Tăng cường phát triển du lịch: Khách sạn có thể thu hút nhiều du khách hơn, giúp thúc đẩy ngành du lịch và tăng doanh thu cho địa phương.

- + Tạo việc làm: Xây dựng và vận hành khách sạn có thể tạo ra nhiều việc làm mới cho cộng đồng địa phương, từ công việc xây dựng đến các vị trí trong quản lý khách sạn;

(1) Khách sạn cần một lượng lớn nhân viên để vận hành, bao gồm các vị trí như lễ tân, nhân viên dọn phòng, bảo vệ, đầu bếp, nhân viên phục vụ nhà hàng, quản lý...

(2) Khách sạn tạo ra nhu cầu về các dịch vụ hỗ trợ như cung cấp thực phẩm và đồ uống, giặt là, bảo trì và dịch vụ chăm sóc khách hàng. Những dịch vụ này cũng yêu cầu nguồn nhân lực đáng kể.

(3) Sự hiện diện của khách sạn thường kích thích phát triển kinh tế khu vực xung quanh bằng cách thu hút du khách. Điều này dẫn đến việc mở rộng các doanh nghiệp địa phương như nhà hàng, cửa hàng, dịch vụ du lịch và giải trí từ đó tạo thêm nhiều việc làm.

- Đồng thời, việc điều chỉnh quy hoạch từ đất ở tại đô thị thành đất công trình dịch vụ (xây dựng khách sạn) là phù hợp với định hướng tại QHC 359:

+ Chuyển đổi một số đất ở tại các khu vực đô thị hiện trạng, đặc biệt là dọc theo sông Hàn và khu bờ Đông thành Đất đơn vị ở kết hợp thương mại, dịch vụ và đất sử dụng hỗn hợp, cho phép Đà Nẵng phát triển một khu vực ven sông ven biển sôi động.

+ Khuyến khích tăng mật độ của các phát triển dân cư mật độ thấp.

+ Hạn chế tối đa phát triển dân cư mật độ thấp...

Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 05155250, vào sổ số VP 18196 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/11/2025, có mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ (ngày 10/12/2025 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đăng ký biến động trên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 05155250 chuyển mục đích sử dụng từ Đất ở đô thị thành Đất thương mại, dịch vụ).

Điều kiện điều chỉnh quy hoạch:

Từ những lý do trên việc điều chỉnh quy hoạch phù hợp với khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, Điều 45 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

Vậy, việc lập đồ án Điều chỉnh quy hoạch khách sạn tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 136, đường Lâm Hoàn, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng để có cơ sở triển khai các thủ tục xây dựng cơ bản theo đúng quy định là cần thiết

2. Yêu cầu định hướng chính tại quy hoạch phân khu:

- Theo nhu cầu phát triển kinh tế xã hội, thành phố Đà Nẵng lại là một thành phố phát triển nhanh, mạnh, thu hút ngày càng nhiều người từ nơi khác đến đây nên nhu cầu ăn uống và lưu trú ngày càng cao và cần thiết.

- Phù hợp với chủ trương đầu tư xây dựng của thành phố Đà Nẵng.

- Về an ninh quốc gia không trở ngại, trật tự an toàn giao thông là đảm bảo. Đối với công tác phòng cháy và chữa cháy, chủ đầu tư phối hợp với Công an thành phố để được hướng dẫn trong các bước tiếp theo.

- Quy hoạch chi tiết nhằm cụ thể hóa điều chỉnh quy hoạch chung của thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến 2045, đã được Thủ tướng Chính phủ được phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021. Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch được xác định là đất Đơn vị ở kết hợp thương mại dịch vụ, thuộc phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, ký hiệu VS4-4 HH-3.

3. Đánh giá các chỉ tiêu đối với quy hoạch phân khu

3.1 Đánh giá chỉ tiêu

Theo Quy hoạch phân khu ven sông Hàn và bờ Đông được phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng, khu vực lập điều chỉnh quy hoạch thuộc ô chức năng VS4-4 HH-3 được phê duyệt với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Diện tích ô đất HH-3: 6,2 ha;
- Mật độ xây dựng: 40%-90%;
- Hệ số sử dụng đất: 4,4 lần;
- Tầng cao xây dựng: 1 - 30 tầng;
- Chiều cao tối đa: 117m.
- Dân số: 1.740 người.

Bảng đánh giá các chỉ tiêu xây dựng tại khu vực lập quy hoạch
(chưa bao gồm dự án khách sạn)

STT	Số thửa đất	Tờ bản đồ số	Diện tích (m2)	Loại đất	Tên đường/ kiệt	Bề rộng đường	Mật độ xây dựng (%)	Số tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích xây dựng	Ghi chú
1	406	36	324,6	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	2	519,4	
2	358	36	94,3	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	14	1056,2	
3	357	36	93,1	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	14	1042,7	
4	394	36	179,8	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	14	2013,8	
5	354	36	84,1	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	100,0%	7	588,7	
6	353	36	75,6	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	13	786,2	
7	352	36	71,6	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	13	744,6	
8	351	36	70,1	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	13	729,0	
9	350	36	90	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	100,0%	7	630,0	
10	349	36	90	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	100,0%	7	630,0	
11	348	36	90,1	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	20	1405,6	
12	347	36	90	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	20	1404,0	
13	346	36	90,1	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	20	1405,6	
14	345	36	90,1	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	1	72,1	
15	344	36	90	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	1	72,0	
16	343	36	90	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	15	1080,0	
17	342	36	90	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	15	1080,0	
18	341	36	90	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	15	1080,0	
19	340	36	90	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	15	1080,0	
20	402	36	180	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	2	288,0	
21	337	36	90	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	2	144,0	
22	329	36	90	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	2	144,0	
23	403	36	180	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	2	288,0	
24	401	36	391,8	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	15	4544,9	
25	374	36	70,2	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường ≥ 10,5m, <19m	100,0%	7	491,4	
26	44	36	71,2	Đất TMDV	Đường Hồ Nghinh	Đường ≥ 10,5m, <19m	80,0%	8	455,7	
27	362	36	72,6	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường ≥ 10,5m, <19m	100,0%	7	508,2	
28	376	36	73,9	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường ≥ 10,5m, <19m	100,0%	7	517,3	
29	372	36	75,3	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường ≥ 10,5m, <19m	100,0%	7	527,1	
30	398	36	76,6	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường ≥ 10,5m, <19m	100,0%	7	536,2	
31	147	36	64,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	323,0	
32	151	36	52,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	262,5	
33	201	36	73,9	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	369,5	
34	137	36	77,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	387,5	
35	41	36	207,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	69,3%	5	718,5	
36	193	36	60	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	300,0	
37	299	36	186,5	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	80,0%	4	596,8	
38	48	36	416,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	54,2%	5	1128,4	
39	180	36	165,4	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	76,9%	5	636,1	
40	150	36	43,8	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	219,0	
41	149	36	68,8	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	344,0	

42	421	36	96,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	90,0%	5	434,7	
43	422	36	86,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	431,5	
44	302	36	61,2	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	306,0	
45	296	36	130,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	83,9%	5	548,0	
46	49	36	134,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	83,1%	5	558,8	
47	50	36	242,8	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	65,7%	5	797,8	
48	320	36	105,2	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	89,0%	5	467,9	
49	319	36	106	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	88,8%	5	470,6	
50	383	36	105,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	88,9%	5	468,9	
51	382	36	149,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	80,1%	5	599,2	
52	317	36	463,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	51,8%	5	1201,2	
53	295	36	80	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	400,0	
54	53	36	75,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	378,5	
55	297	36	145,2	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	81,0%	5	587,8	
56	306	36	104	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	89,2%	5	463,8	
57	259	36	165,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	76,9%	5	636,3	
58	258	36	67,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	336,5	
59	194	36	47,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	237,5	
60	190	36	58,1	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	290,5	
61	31	36	151,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	79,7%	5	604,0	
62	163	36	68,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	341,5	
63	32	36	185,1	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	73,0%	5	675,4	
64	164	36	96,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	90,0%	5	434,7	
65	388	36	108,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	88,3%	5	479,7	
66	202	36	300,1	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	60,0%	5	900,2	
67	56	36	242,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	65,7%	5	797,6	
68	213	36	155,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	78,9%	5	613,0	
69	284	36	75,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	377,5	
70	250	36	120,1	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	86,0%	5	516,3	
71	249	36	82,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	411,5	
72	55	36	100,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	89,9%	5	451,0	
73	153	36	90,8	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	90,0%	5	408,6	
74	196	36	97,9	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	90,0%	5	440,6	
75	57	36	135,8	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	82,8%	5	562,5	
76	195	36	77,4	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	387,0	
77	232	36	61,1	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	305,5	
78	231	36	62,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	313,5	
79	204	36	171	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	75,8%	5	648,1	
80	234	36	78,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	392,5	
81	235	36	77,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	388,0	
82	236	36	66,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	332,5	
83	304	36	54,1	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	270,5	
84	60	36	107,4	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	88,5%	5	475,4	
85	280	36	123,9	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	85,2%	5	527,9	
86	387	36	84	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	420,0	
87	208	36	274,8	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	80,0%	12	2638,1	

88	373	36	26,3	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	131,5
89	301	36	319,9	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	59,0%	7	1321,3
90	300	36	323,7	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	75,0%	14	3398,9
91	400	36	339,2	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	75,0%	14	3561,6
92	298	36	350,6	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	80,0%	7	1963,4
93	157	36	55,7	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	100,0%	7	389,9
94	30	36	61,8	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	309,0
95	283	36	57,5	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	287,5
96	59	36	97	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	90,0%	5	436,5
97	289	36	96,5	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	90,0%	5	434,3
98	293	36	123,4	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	85,3%	5	526,4
99	275	36	97,4	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	90,0%	5	438,3
100	272	36	72	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	360,0
101	271	36	65	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	325,0
102	220	36	244,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	65,5%	5	801,8
103	276	36	83,4	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	417,0
104	239	36	51	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	255,0
105	238	36	109,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	88,1%	5	482,7
106	160	36	102,8	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	89,4%	5	459,7
107	176	36	101,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	89,7%	5	455,6
108	227	36	186,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	72,7%	5	678,1
109	243	36	139,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	82,1%	5	572,9
110	242	36	167,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	76,5%	5	641,1
111	69	36	166,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	76,7%	5	638,5
112	70	36	150,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	79,9%	5	600,7
113	291	36	125,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	84,9%	5	533,3
114	292	36	153,8	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	79,2%	5	609,4
115	290	36	91,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	90,0%	5	412,2
116	209	36	230,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	67,0%	5	771,6
117	266	36	58	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	290,0
118	210	36	60,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	303,0
119	211	36	81,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	406,5
120	145	36	45,8	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	229,0
121	68	36	321	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	59,0%	5	946,1
122	240	36	59,9	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	299,5
123	65	36	206,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	69,4%	5	715,6
124	221	36	62,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	312,5
125	222	36	59,1	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	295,5
126	223	36	56,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	281,5
127	361	36	70,4	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	352,0
128	214	36	85,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	426,5
129	217	36	71,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	358,0
130	172	36	142,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	81,5%	5	580,7
131	159	36	35,3	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	100,0%	7	247,1
132	158	36	95,4	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	90,0%	7	601,0
133	105	36	193,7	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	71,3%	7	966,2

134	106	36	542,4	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5m, <19m$	49,2%	7	1866,2	
135	107	36	208,6	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5m, <19m$	69,1%	7	1009,6	
136	226	36	353,1	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5m, <19m$	57,3%	7	1417,4	
137	369	36	107,8	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5m, <19m$	88,4%	7	667,4	
138	111	36	125,7	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5m, <19m$	84,9%	7	746,7	
139	110	36	393	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3m$	55,4%	5	1087,6	
140	370	36	53,8	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3m$	100,0%	5	269,0	
141	423	36	265,9	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3m$	63,4%	5	843,0	
142	224	36	101,9	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3m$	89,6%	5	456,6	
143	170	36	83,2	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3m$	100,0%	5	416,0	
144	15	36	4015	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3m$	100,0%	5	20075,0	
145	308	36	67,1	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3m$	100,0%	5	335,5	
146	307	36	91,9	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3m$	90,0%	5	413,6	
147	391	36	78,6	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3m$	100,0%	5	393,0	
148	255	36	80	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3m$	100,0%	5	400,0	
149	419	36	65,9	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3m$	100,0%	5	329,5	
150	420	36	75,6	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3m$	100,0%	5	378,0	
151	405	36	70,5	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3m$	100,0%	5	352,5	
152	327	36	65,5	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3m$	100,0%	5	327,5	
153	251	36	55,5	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3m$	100,0%	5	277,5	
154	404	36	85,8	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3m$	100,0%	5	429,0	
155	305	36	89,2	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3m$	100,0%	5	446,0	
156	401	36	62,4	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3m$	100,0%	5	312,0	
157	409	36	45	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3m$	100,0%	5	225,0	
158	377	36	69,9	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3m$	100,0%	5	349,5	
159	397	36	54,2	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3m$	100,0%	5	271,0	
160	386	36	138,1	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3m$	82,4%	5	568,8	
161	441	36	53,7	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3m$	100,0%	5	268,5	
162	101	36	303,6	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5m$ và $<10,5m$	59,8%	6	1089,7	
163	415	36	613,9	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3m$	47,7%	5	1464,8	
164	142	36	22,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3m$	100,0%	5	113,0	
165	79	36	382,9	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3m$	55,9%	5	1069,3	
166	252	36	94,2	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3m$	90,0%	5	423,9	
167	253	36	99,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3m$	90,0%	5	448,7	
168	93	36	394,1	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3m$	55,3%	5	1089,6	
169	94	36	232,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3m$	66,8%	5	775,5	
170	95	36	21,72	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3m$	100,0%	5	108,6	
171	395	36	309,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3m$	59,5%	5	921,1	
172	97	36	234,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3m$	66,5%	5	780,5	
173	100	36	48	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3m$	100,0%	5	240,0	
174	98	36	247,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3m$	65,3%	5	807,1	
175	179	36	117,4	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3m$	86,5%	5	507,9	
176	99	36	143,1	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3m$	81,4%	5	582,3	
177	125	36	148,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3m$	80,3%	5	596,7	
178	392	36	132,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3m$	83,5%	5	552,6	
179	126	36	154,2	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3m$	79,2%	5	610,3	

180	197	36	97,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	90,0%	5	439,7	
181	161	36	114	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	87,2%	5	497,0	
182	162	36	124,2	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	85,2%	5	528,8	
183	166	36	111,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	87,7%	5	489,3	
184	127	36	140,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	81,9%	5	575,9	
185	99	36	143,1	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	81,4%	5	582,3	
186	179	36	117,4	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	86,5%	5	507,9	
187	17	39	241,4	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	65,9%	5	794,9	
188	167	39	131,2	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	83,8%	5	549,5	
189	18	39	327	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	58,7%	5	958,9	
190	19	39	213,5	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	68,7%	5	732,8	
191	354	39	241,4	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	65,9%	5	794,9	
192	364	39	58,5	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	292,5	
193	277	39	70,3	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường ≥5,5m và <10,5m	100,0%	6	421,8	
194	366	39	57,4	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường ≥5,5m và <10,5m	100,0%	6	344,4	
195	269	39	145,6	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường ≥5,5m và <10,5m	80,9%	6	706,6	
196	270	39	118,2	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường ≥5,5m và <10,5m	86,4%	6	612,5	
197	103	39	293,6	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường ≥5,5m và <10,5m	60,6%	6	1068,2	
198	102	39	205,9	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường ≥5,5m và <10,5m	69,4%	6	857,5	
199	189	39	135,6	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường ≥5,5m và <10,5m	82,9%	6	674,3	
200	218	39	105,3	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường ≥5,5m và <10,5m	88,9%	6	561,9	
201	408	39	72	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường ≥5,5m và <10,5m	100,0%	6	432,0	
202	219	39	60,7	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường ≥5,5m và <10,5m	100,0%	6	364,2	
203	407	39	61,1	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường ≥5,5m và <10,5m	100,0%	6	366,6	
204	329	39	132,3	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường ≥5,5m và <10,5m	83,5%	6	663,1	
205	129	39	319,7	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	80,0%	4	1023,0	
206	128	39	815,4	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	80,0%	7	4566,2	
207	130	39	791,3	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	44,2%	7	2446,8	
208	285	39	61,4	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	307,0	
209	141	39	55,3	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	276,5	
210	288	39	302,9	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	59,9%	7	1269,1	
211	322	39	55	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	275,0	
212	131	39	474,7	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	80,0%	4	1519,0	
213	303	39	487,1	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	80,0%	6	2338,1	
214	323	39	52,8	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	264,0	
215	324	39	65,2	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	326,0	
216	325	39	75,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	377,5	
217	88	136	877,8	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	42,4%	6	2235,4	
218	397	39	263,3	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	63,7%	5	838,2	
219	133	39	128,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	84,3%	5	541,6	
220	270	39	69,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	347,5	
221	289	39	129,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	84,1%	5	544,0	
222	286	39	134	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	83,2%	5	557,4	
223	181	39	79,9	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	399,5	
224	102	39	599,4	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	48,0%	7	2014,5	
225	103	39	436,4	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	53,2%	7	1624,5	

226	367	39	438,6	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	53,1%	6	1396,6	
227	100	39	530,5	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	49,4%	6	1572,1	
228	104	39	373,1	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	80,0%	7	2089,4	
229	291	39	250,8	Đất TMDV	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	80,0%	5	1003,2	
230	105	39	1208	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	80,0%	5	4832,0	
231	108	39	248,3	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	65,2%	7	1132,7	
232	158	39	244,6	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	65,5%	7	1122,2	
233	109	39	215,4	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	68,5%	7	1032,2	
234	110	39	163,7	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	77,3%	7	885,3	
235	200	39	261,7	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	80,0%	7	1465,5	
236	294	39	106	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	88,8%	7	658,9	
237	298	39	694,9	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	80,0%	4	2223,7	
238	241	39	85,5	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	598,5	
239	106	39	118,7	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	86,3%	7	716,7	
240	161	39	92,5	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	90,0%	7	582,8	
241	177	39	88,1	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	616,7	
242	178	39	81	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	567,0	
243	114	39	81,5	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	570,5	
244	136	39	196,2	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	70,8%	7	971,8	
245	130	39	108,8	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	88,2%	7	672,0	
246	284	39	116,8	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	86,6%	7	708,4	
247	197	39	232,1	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	66,8%	7	1085,1	
248	123	39	70,3	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	492,1	
249	248	39	64,7	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	323,5	
250	225	39	52,7	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	263,5	
251	120	39	81,5	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	407,5	
252	272	39	34,7	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	173,5	
253	126	39	42,3	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	211,5	
254	227	39	49,8	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	249,0	
255	283	39	50,6	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	253,0	
256	128	39	56,9	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	284,5	
257	151	39	70,4	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	352,0	
258	129	39	134,4	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	83,1%	7	782,0	
259	188	39	57,1	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	399,7	
260	187	39	63,9	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	447,3	
261	365	39	94,6	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	90,0%	7	596,0	
262	208	39	150,1	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	80,0%	7	840,3	
263	172	39	120,1	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	86,0%	7	722,8	
264	133	39	251,2	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	64,9%	7	1140,8	
265	273	39	75	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	100,0%	6	450,0	
266	224	39	79,3	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	100,0%	6	475,8	
267	175	39	83,9	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	587,3	
268	176	39	81,6	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	100,0%	6	489,6	
269	97	39	196,4	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	70,7%	6	833,4	
270	133	39	251,2	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	64,9%	6	977,9	
271	96	39	134,7	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	83,1%	6	671,3	

272	95	39	142	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5m$ và $< 10,5m$	81,6%	6	695,2
273	94	39	210,9	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	68,9%	7	1017,3
274	93	39	120,8	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	85,8%	7	725,9
275	91	39	202,2	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	69,8%	7	987,7
276	132	39	285,4	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5m$ và $< 10,5m$	61,5%	6	1052,4
277	216	39	107,2	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	88,6%	7	664,6
278	90	39	184,8	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	73,0%	7	944,8
279	89	39	162,4	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	77,5%	7	881,2
280	217	39	66	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	100,0%	7	462,0
281	88	39	80,7	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	100,0%	7	564,9
282	191	39	135,7	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	82,9%	7	787,1
283	229	39	255	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	64,5%	7	1151,3
284	88	39	80,7	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	100,0%	7	564,9
285	174	39	48,2	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	100,0%	7	337,4
286	87	39	418,5	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	54,1%	7	1584,1
287	218	39	135,5	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	82,9%	7	786,3
288	85	39	119,4	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	86,1%	7	719,8
289	84	39	213,6	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	68,6%	7	1026,3
290	211	39	79	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	100,0%	7	553,0
291	212	39	33,2	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	100,0%	7	232,4
292	209	39	198,3	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	70,3%	7	976,4
293	210	39	81,8	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	100,0%	7	572,6
294	235	39	120,4	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	85,9%	7	724,1
295	82	39	82,2	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	100,0%	7	575,4
296	81	39	154,8	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	79,0%	7	856,5
297	80	39	150,3	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	79,9%	7	841,0
298	180	39	73,8	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	100,0%	7	516,6
299	79	39	77,6	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	100,0%	7	543,2
300	78	39	161,2	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	77,8%	7	877,4
301	190	39	261	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	63,9%	7	1167,5
302	189	39	883	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5m$ và $< 10,5m$	42,3%	6	2243,2
303	189	39	88,3	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5m$ và $< 10,5m$	100,0%	6	529,8
304	243	39	141,6	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5m$ và $< 10,5m$	81,7%	6	694,0
305	26	39	59,8	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5m$ và $< 10,5m$	100,0%	6	358,8
306	264	39	69	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 5,5m$ và $< 10,5m$	100,0%	6	414,0
307	242	39	50,1	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 5,5m$ và $< 10,5m$	100,0%	6	300,6
308	25	39	63,5	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 5,5m$ và $< 10,5m$	100,0%	6	381,0
309	203	39	74,6	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5m$ và $< 10,5m$	100,0%	6	447,6
310	204	39	69	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5m$ và $< 10,5m$	100,0%	6	414,0
311	183	39	91	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5m$ và $< 10,5m$	90,0%	6	491,4
312	182	39	98,7	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5m$ và $< 10,5m$	90,0%	6	533,0
313	23	39	212,7	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5m$ và $< 10,5m$	68,7%	6	877,1
314	165	39	74,6	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5m$ và $< 10,5m$	100,0%	6	447,6
315	236	39	61,5	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5m$ và $< 10,5m$	100,0%	6	369,0
316	22	39	62,9	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	100,0%	7	440,3
317	168	39	104,5	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5m$, $< 19m$	89,1%	7	651,8

318	357	39	119,5	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	86,1%	7	720,2	
319	21	39	178,9	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	74,2%	7	929,5	
320	20	39	398,7	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	55,1%	7	1536,8	
321	19	39	213,5	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	68,7%	7	1026,0	
322	18	39	327	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	58,7%	7	1342,5	
323	167	39	131,2	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	83,8%	7	769,3	
324	17	39	241,4	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	65,9%	7	1112,9	
325	257	39	53,1	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	100,0%	7	371,7	
326	273	39	75	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	100,0%	7	525,0	
327	223	39	45,3	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	100,0%	7	317,1	
328	224	39	79,3	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	100,0%	7	555,1	
329	119	39	785,7	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $<10,5\text{m}$	44,3%	6	2087,7	
330	118	39	49,7	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $<10,5\text{m}$	100,0%	6	298,2	
331	99	39	604	Đất TMDV	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $<10,5\text{m}$	80,0%	5	2416,0	
332	267	39	1208,3	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $<10,5\text{m}$	35,8%	6	2597,9	
333	269	39	20,8	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $<10,5\text{m}$	100,0%	6	124,8	
334	116	39	36,3	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $<10,5\text{m}$	100,0%	6	217,8	
335	213	39	47,9	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $<10,5\text{m}$	100,0%	6	287,4	
336	156	39	42,4	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $<10,5\text{m}$	100,0%	6	254,4	
Tổng cộng			56927,2						261124,7	m2
I	Tổng diện tích xây dựng trong ô đất VS4-4 HH3								56927,2	m2
II	Tổng diện tích sàn toàn ô đất VS4-4 HH3								261124,7	m2
III	Diện tích toàn ô đất VS4-4 HH3								62000,0	m2
IV	Hệ số sử dụng được tính cho ô đất VS4-4 HH3								4,21	lần
V	Mật độ xây dựng được tính cho toàn ô đất VS4-4 HH3								69,9	%

Quy hoạch khách sạn tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 136, đường Lâm Hoàn, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng, các chỉ tiêu xây dựng cụ thể như sau:

- + Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng hầm + 9 tầng nổi + tum;
- + Chiều cao xây dựng: 42,0m;
- + Mật độ xây dựng: 79,41%;
- + Hệ số sử dụng đất: 6,8 lần.

Với các chỉ tiêu quy hoạch đề xuất thì các chỉ tiêu tại khu vực ô VS4-4 HH-3 như sau:

Bảng đánh giá các chỉ tiêu xây dựng tại khu vực lập quy hoạch
(bao gồm dự án khách sạn)

STT	Số thửa đất	Tờ bản đồ số	Diện tích (m2)	Loại đất	Tên đường/ kiệt	Bề rộng đường	Mật độ xây dựng (%)	Số tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích xây dựng	Ghi chú
1	406	36	324,6	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	2	519,4	
2	358	36	94,3	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	14	1056,2	
3	357	36	93,1	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	14	1042,7	
4	394	36	179,8	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	14	2013,8	
5	354	36	84,1	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	100,0%	7	588,7	
6	353	36	75,6	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	13	786,2	
7	352	36	71,6	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	13	744,6	
8	351	36	70,1	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	13	729,0	
9	350	36	90	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	100,0%	7	630,0	
10	349	36	90	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	100,0%	7	630,0	
11	348	36	90,1	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	20	1405,6	
12	347	36	90	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	20	1404,0	
13	346	36	90,1	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	20	1405,6	
14	345	36	90,1	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	1	72,1	
15	344	36	90	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	1	72,0	
16	343	36	90	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	15	1080,0	
17	342	36	90	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	15	1080,0	
18	341	36	90	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	15	1080,0	
19	340	36	90	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	15	1080,0	
20	402	36	180	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	2	288,0	
21	337	36	90	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	2	144,0	
22	329	36	90	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	2	144,0	
23	403	36	180	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	2	288,0	
24	401	36	391,8	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường ≥22m	80,0%	15	4544,9	
25	374	36	70,2	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường ≥ 10,5m, <19m	100,0%	7	491,4	
26	44	36	71,2	Đất TMDV	Đường Hồ Nghinh	Đường ≥ 10,5m, <19m	80,0%	8	455,7	
27	362	36	72,6	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường ≥ 10,5m, <19m	100,0%	7	508,2	
28	376	36	73,9	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường ≥ 10,5m, <19m	100,0%	7	517,3	
29	372	36	75,3	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường ≥ 10,5m, <19m	100,0%	7	527,1	
30	398	36	76,6	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường ≥ 10,5m, <19m	100,0%	7	536,2	
31	147	36	64,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	323,0	
32	151	36	52,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	262,5	
33	201	36	73,9	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	369,5	
34	137	36	77,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	387,5	
35	41	36	207,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	69,3%	5	718,5	
36	193	36	60	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	300,0	
37	299	36	186,5	Đất TMDV	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	80,0%	4	596,8	
38	48	36	416,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	54,2%	5	1128,4	
39	180	36	165,4	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	76,9%	5	636,1	
40	150	36	43,8	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	219,0	
41	149	36	68,8	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	344,0	

42	421	36	96,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	90,0%	5	434,7	
43	422	36	86,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	431,5	
44	302	36	61,2	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	306,0	
45	296	36	130,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	83,9%	5	548,0	
46	49	36	134,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	83,1%	5	558,8	
47	50	36	242,8	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	65,7%	5	797,8	
48	320	36	105,2	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	89,0%	5	467,9	
49	319	36	106	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	88,8%	5	470,6	
50	383	36	105,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	88,9%	5	468,9	
51	382	36	149,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	80,1%	5	599,2	
52	317	36	463,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	51,8%	5	1201,2	
53	295	36	80	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	400,0	
54	53	36	75,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	378,5	
55	297	36	145,2	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	81,0%	5	587,8	
56	306	36	104	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	89,2%	5	463,8	
57	259	36	165,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	76,9%	5	636,3	
58	258	36	67,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	336,5	
59	194	36	47,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	237,5	
60	190	36	58,1	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	290,5	
61	31	36	151,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	79,7%	5	604,0	
62	163	36	68,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	341,5	
63	32	36	185,1	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	73,0%	5	675,4	
64	164	36	96,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	90,0%	5	434,7	
65	388	36	108,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	88,3%	5	479,7	
66	202	36	300,1	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	60,0%	5	900,2	
67	56	36	242,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	65,7%	5	797,6	
68	213	36	155,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	78,9%	5	613,0	
69	284	36	75,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	377,5	
70	250	36	120,1	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	86,0%	5	516,3	
71	249	36	82,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	411,5	
72	55	36	100,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	89,9%	5	451,0	
73	153	36	90,8	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	90,0%	5	408,6	
74	196	36	97,9	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	90,0%	5	440,6	
75	57	36	135,8	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	82,8%	5	562,5	
76	195	36	77,4	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	387,0	
77	232	36	61,1	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	305,5	
78	231	36	62,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	313,5	
79	204	36	171	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	75,8%	5	648,1	
80	234	36	78,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	392,5	
81	235	36	77,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	388,0	
82	236	36	66,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	332,5	
83	304	36	54,1	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	270,5	
84	60	36	107,4	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	88,5%	5	475,4	
85	280	36	123,9	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	85,2%	5	527,9	
86	387	36	84	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	420,0	
87	208	36	274,8	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	80,0%	12	2638,1	

88	373	36	26,3	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	131,5	
89	301	36	319,9	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	59,0%	7	1321,3	
90	300	36	323,7	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	75,0%	14	3398,9	
91	400	36	339,2	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	75,0%	14	3561,6	
92	298	36	350,6	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	80,0%	7	1963,4	
93	157	36	55,7	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	100,0%	7	389,9	
94	30	36	61,8	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	309,0	
95	283	36	57,5	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	287,5	
96	59	36	97	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	90,0%	5	436,5	
97	289	36	96,5	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	90,0%	5	434,3	
98	293	36	123,4	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	85,3%	5	526,4	
99	275	36	97,4	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	90,0%	5	438,3	
100	272	36	72	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	360,0	
101	271	36	65	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	325,0	
102	220	36	244,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	65,5%	5	801,8	
103	276	36	83,4	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	417,0	
104	239	36	51	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	255,0	
105	238	36	109,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	88,1%	5	482,7	
106	160	36	102,8	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	89,4%	5	459,7	
107	176	36	101,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	89,7%	5	455,6	
108	227	36	186,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	72,7%	5	678,1	
109	243	36	139,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	82,1%	5	572,9	
110	242	36	167,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	76,5%	5	641,1	
111	69	36	166,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	76,7%	5	638,5	
112	70	36	150,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	79,9%	5	600,7	
113	291	36	125,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	84,9%	5	533,3	
114	292	36	153,8	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	79,2%	5	609,4	
115	290	36	91,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	90,0%	5	412,2	
116	209	36	230,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	67,0%	5	771,6	
117	266	36	58	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	290,0	
118	210	36	60,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	303,0	
119	211	36	81,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	406,5	
120	145	36	45,8	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	229,0	
121	68	36	321	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	59,0%	5	946,1	
122	240	36	59,9	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	299,5	
123	65	36	206,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	69,4%	5	715,6	
124	221	36	62,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	312,5	
125	222	36	59,1	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	295,5	
126	223	36	56,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	281,5	
127	361	36	70,4	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	352,0	
128	214	36	85,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	426,5	
129	217	36	71,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	358,0	
130	172	36	142,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	81,5%	5	580,7	
131	159	36	35,3	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	100,0%	7	247,1	
132	158	36	95,4	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	90,0%	7	601,0	
133	105	36	193,7	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	71,3%	7	966,2	

134	106	36	542,4	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	49,2%	7	1866,2
135	107	36	208,6	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	69,1%	7	1009,6
136	226	36	353,1	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	57,3%	7	1417,4
137	369	36	107,8	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	88,4%	7	667,4
138	111	36	125,7	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	84,9%	7	746,7
139	110	36	393	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	55,4%	5	1087,6
140	370	36	53,8	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	269,0
141	423	36	265,9	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	63,4%	5	843,0
142	224	36	101,9	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	89,6%	5	456,6
143	170	36	83,2	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	416,0
144	15	36	4015	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	20075,0
145	308	36	67,1	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	335,5
146	307	36	91,9	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	90,0%	5	413,6
147	391	36	78,6	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	393,0
148	255	36	80	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	400,0
149	419	36	65,9	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	329,5
150	420	36	75,6	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	378,0
151	405	36	70,5	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	352,5
152	327	36	65,5	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	327,5
153	251	36	55,5	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	277,5
154	404	36	85,8	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	429,0
155	305	36	89,2	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	446,0
156	401	36	62,4	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	312,0
157	409	36	45	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	225,0
158	377	36	69,9	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	349,5
159	397	36	54,2	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	271,0
160	386	36	138,1	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	82,4%	5	568,8
161	441	36	53,7	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	268,5
162	101	36	303,6	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $<10,5\text{m}$	59,8%	6	1089,7
163	415	36	613,9	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	47,7%	5	1464,8
164	142	36	22,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	113,0
165	79	36	382,9	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	55,9%	5	1069,3
166	252	36	94,2	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	90,0%	5	423,9
167	253	36	99,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	90,0%	5	448,7
168	93	36	394,1	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	55,3%	5	1089,6
169	94	36	232,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	66,8%	5	775,5
170	95	36	21,72	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	108,6
171	395	36	309,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	59,5%	5	921,1
172	97	36	234,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	66,5%	5	780,5
173	100	36	48	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	240,0
174	98	36	247,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	65,3%	5	807,1
175	179	36	117,4	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	86,5%	5	507,9
176	99	36	143,1	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	81,4%	5	582,3
177	125	36	148,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	80,3%	5	596,7
178	392	36	132,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	83,5%	5	552,6
179	126	36	154,2	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	79,2%	5	610,3

180	197	36	97,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	90,0%	5	439,7	
181	161	36	114	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	87,2%	5	497,0	
182	162	36	124,2	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	85,2%	5	528,8	
183	166	36	111,6	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	87,7%	5	489,3	
184	127	36	140,7	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	81,9%	5	575,9	
185	99	36	143,1	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	81,4%	5	582,3	
186	179	36	117,4	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	86,5%	5	507,9	
187	17	39	241,4	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	65,9%	5	794,9	
188	167	39	131,2	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	83,8%	5	549,5	
189	18	39	327	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	58,7%	5	958,9	
190	19	39	213,5	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	68,7%	5	732,8	
191	354	39	241,4	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	65,9%	5	794,9	
192	364	39	58,5	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	292,5	
193	277	39	70,3	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường ≥5,5m và <10,5m	100,0%	6	421,8	
194	366	39	57,4	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường ≥5,5m và <10,5m	100,0%	6	344,4	
195	269	39	145,6	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường ≥5,5m và <10,5m	80,9%	6	706,6	
196	270	39	118,2	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường ≥5,5m và <10,5m	86,4%	6	612,5	
197	103	39	293,6	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường ≥5,5m và <10,5m	60,6%	6	1068,2	
198	102	39	205,9	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường ≥5,5m và <10,5m	69,4%	6	857,5	
199	189	39	135,6	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường ≥5,5m và <10,5m	82,9%	6	674,3	
200	218	39	105,3	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường ≥5,5m và <10,5m	88,9%	6	561,9	
201	408	39	72	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường ≥5,5m và <10,5m	100,0%	6	432,0	
202	219	39	60,7	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường ≥5,5m và <10,5m	100,0%	6	364,2	
203	407	39	61,1	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường ≥5,5m và <10,5m	100,0%	6	366,6	
204	329	39	132,3	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường ≥5,5m và <10,5m	83,5%	6	663,1	
205	129	39	319,7	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	80,0%	4	1023,0	
206	128	39	815,4	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	80,0%	7	4566,2	
207	130	39	791,3	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	44,2%	7	2446,8	
208	285	39	61,4	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	307,0	
209	141	39	55,3	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	276,5	
210	288	39	302,9	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	59,9%	7	1269,1	
211	322	39	55	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	275,0	
212	131	39	474,7	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	80,0%	4	1519,0	
213	303	39	487,1	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	80,0%	6	2338,1	
214	323	39	52,8	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	264,0	
215	324	39	65,2	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	326,0	
216	325	39	75,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	377,5	
217	88	136	877,8	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	42,4%	6	2235,4	
218	397	39	263,3	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt ≤3m	63,7%	5	838,2	
219	133	39	128,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	84,3%	5	541,6	
220	270	39	69,5	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	347,5	
221	289	39	129,3	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	84,1%	5	544,0	
222	286	39	134	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	83,2%	5	557,4	
223	181	39	79,9	Đất ở đô thị	Đường Võ Văn Kiệt	Đường kiệt ≤3m	100,0%	5	399,5	
224	102	39	599,4	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	48,0%	7	2014,5	
225	103	39	436,4	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường ≥ 10,5m, <19m	53,2%	7	1624,5	

226	367	39	438,6	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	53,1%	6	1396,6	
227	100	39	530,5	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	49,4%	6	1572,1	
228	104	39	373,1	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	80,0%	7	2089,4	
229	291	39	250,8	Đất TMDV	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	80,0%	5	1003,2	
230	105	39	1208	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	80,0%	5	4832,0	
231	108	39	248,3	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	65,2%	7	1132,7	
232	158	39	244,6	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	65,5%	7	1122,2	
233	109	39	215,4	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	68,5%	7	1032,2	
234	110	39	163,7	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	77,3%	7	885,3	
235	200	39	261,7	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	80,0%	7	1465,5	
236	294	39	106	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	88,8%	7	658,9	
237	298	39	694,9	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	80,0%	4	2223,7	
238	241	39	85,5	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	598,5	
239	106	39	118,7	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	86,3%	7	716,7	
240	161	39	92,5	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	90,0%	7	582,8	
241	177	39	88,1	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	616,7	
242	178	39	81	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	567,0	
243	114	39	81,5	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	570,5	
244	136	39	196,2	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	70,8%	7	971,8	
245	130	39	108,8	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	88,2%	7	672,0	
246	284	39	116,8	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	86,6%	7	708,4	
247	197	39	232,1	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	66,8%	7	1085,1	
248	123	39	70,3	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	492,1	
249	248	39	64,7	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	323,5	
250	225	39	52,7	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	263,5	
251	120	39	81,5	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	407,5	
252	272	39	34,7	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	173,5	
253	126	39	42,3	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	211,5	
254	227	39	49,8	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	249,0	
255	283	39	50,6	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	253,0	
256	128	39	56,9	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	284,5	
257	151	39	70,4	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường kiệt $\leq 3\text{m}$	100,0%	5	352,0	
258	129	39	134,4	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	83,1%	7	782,0	
259	188	39	57,1	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	399,7	
260	187	39	63,9	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	447,3	
261	365	39	94,6	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	90,0%	7	596,0	
262	208	39	150,1	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	80,0%	7	840,3	
263	172	39	120,1	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	86,0%	7	722,8	
264	133	39	251,2	Đất ở đô thị	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	64,9%	7	1140,8	
265	273	39	75	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	100,0%	6	450,0	
266	224	39	79,3	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	100,0%	6	475,8	
267	175	39	83,9	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	587,3	
268	176	39	81,6	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	100,0%	6	489,6	
269	97	39	196,4	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	70,7%	6	833,4	
270	133	39	251,2	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	64,9%	6	977,9	
271	96	39	134,7	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	83,1%	6	671,3	

272	95	39	142	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	81,6%	6	695,2	
273	94	39	210,9	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	68,9%	7	1017,3	
274	93	39	120,8	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	85,8%	7	725,9	
275	91	39	202,2	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	69,8%	7	987,7	
276	132	39	285,4	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	61,5%	6	1052,4	
277	216	39	107,2	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	88,6%	7	664,6	
278	90	39	184,8	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	73,0%	7	944,8	
279	89	39	162,4	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	77,5%	7	881,2	
280	217	39	66	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	462,0	
281	88	39	80,7	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	564,9	
282	191	39	135,7	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	82,9%	7	787,1	
283	229	39	255	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	64,5%	7	1151,3	
284	88	39	80,7	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	564,9	
285	174	39	48,2	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	337,4	
286	87	39	418,5	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	54,1%	7	1584,1	
287	218	39	135,5	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	82,9%	7	786,3	
288	85	39	119,4	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	86,1%	7	719,8	
289	84	39	213,6	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	68,6%	7	1026,3	
290	211	39	79	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	553,0	
291	212	39	33,2	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	232,4	
292	209	39	198,3	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	70,3%	7	976,4	
293	210	39	81,8	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	572,6	
294	235	39	120,4	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	85,9%	7	724,1	
295	82	39	82,2	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	575,4	
296	81	39	154,8	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	79,0%	7	856,5	
297	80	39	150,3	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	79,9%	7	841,0	
298	180	39	73,8	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	516,6	
299	79	39	77,6	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	543,2	
300	78	39	161,2	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	77,8%	7	877,4	
301	190	39	261	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	63,9%	7	1167,5	
302	189	39	883	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	42,3%	6	2243,2	
303	189	39	88,3	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	100,0%	6	529,8	
304	243	39	141,6	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	81,7%	6	694,0	
305	26	39	59,8	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	100,0%	6	358,8	
306	264	39	69	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	100,0%	6	414,0	
307	242	39	50,1	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	100,0%	6	300,6	
308	25	39	63,5	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	100,0%	6	381,0	
309	203	39	74,6	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	100,0%	6	447,6	
310	204	39	69	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	100,0%	6	414,0	
311	183	39	91	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	90,0%	6	491,4	
312	182	39	98,7	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	90,0%	6	533,0	
313	23	39	212,7	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	68,7%	6	877,1	
314	165	39	74,6	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	100,0%	6	447,6	
315	236	39	61,5	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $< 10,5\text{m}$	100,0%	6	369,0	
316	22	39	62,9	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	100,0%	7	440,3	
317	168	39	104,5	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $< 19\text{m}$	89,1%	7	651,8	

318	357	39	119,5	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	86,1%	7	720,2	
319	21	39	178,9	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	74,2%	7	929,5	
320	20	39	398,7	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	55,1%	7	1536,8	
321	19	39	213,5	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	68,7%	7	1026,0	
322	18	39	327	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	58,7%	7	1342,5	
323	167	39	131,2	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	83,8%	7	769,3	
324	17	39	241,4	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	65,9%	7	1112,9	
325	257	39	53,1	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	100,0%	7	371,7	
326	273	39	75	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	100,0%	7	525,0	
327	223	39	45,3	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	100,0%	7	317,1	
328	224	39	79,3	Đất ở đô thị	Đường Hồ Nghinh	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	100,0%	7	555,1	
329	119	39	785,7	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $<10,5\text{m}$	44,3%	6	2087,7	
330	118	39	49,7	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $<10,5\text{m}$	100,0%	6	298,2	
331	99	39	604	Đất TMDV	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $<10,5\text{m}$	80,0%	5	2416,0	
332	267	39	1208,3	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $<10,5\text{m}$	35,8%	6	2597,9	
333	269	39	20,8	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $<10,5\text{m}$	100,0%	6	124,8	
334	116	39	36,3	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $<10,5\text{m}$	100,0%	6	217,8	
335	213	39	47,9	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $<10,5\text{m}$	100,0%	6	287,4	
336	156	39	42,4	Đất ở đô thị	Đường Mỹ Khê 8	Đường $\geq 5,5\text{m}$ và $<10,5\text{m}$	100,0%	6	254,4	
337	87	136	824,8	Đất TMDV	Đường Lâm Hoàn	Đường $\geq 10,5\text{m}$, $<19\text{m}$	79,4%	9	6350,0	Dự án khách sạn
Tổng cộng			57752,0						267474,7	m²
I	Tổng diện tích xây dựng trong ô đất VS4-4 HH3								57752,0	m²
II	Tổng diện tích sàn toàn ô đất VS4-4 HH3								267474,7	m²
III	Diện tích toàn ô đất VS4-4 HH3								62000,0	m²
IV	Hệ số sử dụng được tính cho ô đất VS4-4 HH3								4,31	lần
V	Mật độ xây dựng được tính cho toàn ô đất VS4-4 HH3								71,0	%

Bảng đánh giá sự phù hợp các chỉ tiêu quy hoạch được quy định tại quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông.

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Hiện trạng xây dựng (tính cho toàn ô đất HH3)	Theo phương án thiết kế	Tác động của việc xây dựng công trình tại khu vực (tính cho toàn ô đất HH-3)	Theo quy hoạch phân khu	Đánh giá
1	Chức năng sử dụng đất			Đất thương mại, dịch vụ		Khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng gộp	%	69,9	79,41	71,0	40-90	Phù hợp
3	Hệ số sử dụng đất gộp	Lần	4,2	6,8	4,3	4,4	Phù hợp
4	Tầng cao công trình	Tầng	-	09	-	1-30	Phù hợp
5	Chiều cao tối đa công trình	m	-	42,0	-	5-117	Phù hợp
6	Khoảng lùi tối thiểu	- Chỉ giới xây dựng đối với trục đường Lâm Hoàn (Mặt cắt B=7,5m): lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ. - Chỉ giới xây dựng đối với cạnh còn lại: + Trùng ranh đất với chiều cao xây dựng công trình <28m + Khoảng lùi tối thiểu 1,5m đối với chiều cao xây dựng công trình $\geq 28m$.					Phù hợp
7	Số chỗ để xe ô tô	m ²		Diện tích đỗ xe thiết kế tại tầng hầm là 520,4		Σ diện tích bãi xe = (số phòng/4) x 25m ² = (77/4) x 25m ² = 481,25 m ² => Diện tích bãi xe = 481,25 m ²	Phù hợp

3.2 Đánh giá về hạ tầng kỹ thuật tại khu vực:

a) Về cấp thoát nước:

Theo quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 về phê duyệt quy hoạch phân khu ven sông Hàn và Bờ Đông (Tại ô phố ký hiệu VS4-4 HH-3, nhu cầu dùng nước: 264,07m³/ngày, khối lượng nước thải 264,07m³/ngày). Theo hồ sơ đồ án Điều chỉnh quy hoạch, nhu cầu hạ tầng kỹ thuật của dự án; nhu cầu dùng nước: 18,14m³/ngày, khối lượng nước thải 18,14 m³/ngày.

Bảng tính cấp thoát nước chỉ tiêu tại khu vực ô VS4-4 HH-3

			Chỉ tiêu cấp nước							Nhu cầu dùng nước		Khối lượng nước thải	
Ký hiệu ô QH	Ký hiệu chức năng	HS SD	Dân số tổng (người)	DT đơn vị ở (ha)	Nước sinh hoạt (l/ng, ngày)	Nước CT công cộng (l/m ² sàn)	Nước tiêu thụ cn (% SH)	Nước tưới cây, rửa đường	Nước thất thoát	Ngày TB (m ³ /ngày)	Ngày max (m ³ /ngày)	Ngày TB (m ³ /ngày)	Ngày max (m ³ /ngày)
					170	2	8%	8%	12%		1,2		1,2
VS4-4	HH-3	4.4	1740	6.2	295	163	23,6	23,6	35,5	540,7	648,8	540,7	648,8

Bảng tính cấp nước đề xuất của Khách sạn

STT	THÀNH PHẦN DÙNG NƯỚC	QUY MÔ		TIÊU CHUẨN		NHU CẦU CẤP NƯỚC
						(m3/ngđ)
1	Nước cấp sinh hoạt cho khách sạn (77 giường khách sạn)	154	người	170	lít/ng.ngày	26.18
				Bảng 1 TCVN 4513:1988		
2	Nước cấp sinh hoạt cho thương mại dịch vụ	149.3	m2	5	lít/ng.ngày	0.75
				Mục 2.10.2 QCVN 01:2021/BXD		
3	Nước cấp bổ sung cho bếp	154	người	25	lít/ng.ngđ	3.8
				Bảng 1 TCVN 4513:1988		
4	Nước rửa sàn tầng hầm, sân bãi	914.8	m2	0.4	lít/m2sàn.ngđ	0.37
				Mục 2.10.2 QCVN 01:2021/BXD		
5	Nước thất thoát, rò rỉ			12%	các lượng trên	3.48
				Mục 2.10.2 QCVN 01:2021/BXD		
	Qngày.tb (m3/ngày)					34.83
	Qngày max			Kngày max	41.7	41.7

Tổng lưu lượng cấp nước sinh hoạt theo ngày lớn nhất của dự án là 41.7 m³/ngày.

Bảng tính thoát nước đề xuất của Khách sạn

STT	THÀNH PHẦN DÙNG NƯỚC	QUY MÔ		TIÊU CHUẨN		NHU CẦU CẤP NƯỚC	KHỐI LƯỢNG NƯỚC THẢI
						(m3/ngđ)	(m3/ngđ)
1	Nước cấp sinh hoạt cho khách sạn 77 giường	154	ngườ i	170	lít/ng.ngày	26.18	26.18
				Bảng 1 TCVN 4513:1988			
2	Nước cấp sinh hoạt cho thương mại dịch vụ	149.3	m2	5	lít/ng.ngày	0.75	0.75
				Mục 2.10.2 QCVN 01:2021/BXD			
3	Nước cấp bổ sung cho bếp	154	ngườ i	25	lít/ng.ngđ	3.8	3.8
				Bảng 1 TCVN 4513:1988			
4	Nước rửa sàn tầng hầm	914.8	m2	0.4	lít/m2sàn.n gđ	0.37	0
				Mục 2.10.2 QCVN 01:2021/BXD			
5	Nước thất thoát, rò rỉ			12%	các lượng trên	3.48	0
				Mục 2.10.2 QCVN 01:2021/BXD			
	Qngày.tb (m3/ngày)					34.83	30.73
	Qngày max			Kngày max	1.2	41.7	36.87

Tổng lượng nước thải theo ngày lớn nhất thu gom là 36.8 m³/ngày.

- Hệ thống cấp nước: Hiện trạng trên tuyến đường Lâm Hoàn có tuyến đường ống cấp nước D110 HDPE đáp ứng được nhu cầu cấp nước cho dự án theo nhu cầu dùng nước phát sinh so với quy hoạch phân khu. Như vậy, công suất cấp nước là đảm bảo phục vụ cho dự án.

- Nước thải sinh hoạt trong công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi xả vào hố ga của công thoát nước thải D160 HDPE hiện trạng trên tuyến đường Lâm Hoàn. Nước thải sẽ được thu gom và dẫn về trạm XLNT Hoà Xuân để xử lý theo quy định.

- Nước trong khu vực nghiên cứu thiết kế sẽ được đầu nối vào tuyến mương hiện trạng xung quanh khu vực có khẩu độ D600 dọc trên vỉa hè tuyến đường Lâm Hoàn.

b) Về cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Xây mới lưới trung thế ngầm, vận hành hồ, cấp điện an toàn đến các cụm phụ tải. Từ đường dây trung thế đi nổi trên đường Lâm Hoàn cách dự án 167m, cấp trung thế đầu nối vào đến tủ RMU đặt trong khối công trình, cấp điện cho các trạm biến áp xây dựng mới.

- Hiện trạng xung quanh dự án đã có hệ thống lưới điện 22kV của công ty Điện Lực Đà Nẵng đáp ứng yêu cầu cấp điện cho dự án.

c) Về hạ tầng viễn thông thụ động

- Hiện trạng có cáp viễn thông đô thị đi nổi định hướng quy hoạch ngầm trên đường Lâm Hoàn.

- Hiện trạng xung quanh dự án đã có đầy đủ hạ tầng viễn thông thụ động đủ điều kiện để phục vụ dự án.

- Về hiện trạng hạ tầng kỹ thuật tại khu vực đáp ứng yêu cầu đầu nối cho dự án.

3.3 Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chung của đồ án:

Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất và các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan của khu vực lập quy hoạch được xác định tại đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023; Theo đó, vị trí quy hoạch thuộc một phần khu đất có ký hiệu VS4-4 thuộc ô quy hoạch HH-3 quy hoạch chức năng sử dụng đất là Hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ, với các chỉ tiêu quy hoạch như sau:

Chỉ tiêu quy hoạch khu đất ký hiệu VS4-4 HH-3

TT	Hạng mục	ĐVT	Quy mô
1	Diện tích khu đất	ha	6,2
2	Mật độ xây dựng	%	40-90
3	Hệ số sử dụng đất	lần	4,4
4	Số tầng cao	tầng	1-30
5	Chiều cao xây dựng	m	5-117
6	Dân số	người	1.740

Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch	Quy chuẩn áp dụng	Đánh giá
1	Chỉ tiêu cấp điện				
	- Khách sạn	kW/giường	3,5	QCVN 01:2021/BXD	Phù hợp
	- Công trình dịch vụ	W/m ² sàn	30	QCVN 01:2021/BXD	Phù hợp
2	Chỉ tiêu cấp nước				
	- Nước sinh hoạt (phòng khách sạn)	l/người.ngày	170	TCVN 4513:1988	Phù hợp
	- Nước dịch vụ	l/m ² sàn	2	QCVN 01:2021/BXD	Phù hợp
	- Nước rửa sàn tầng hầm, sân bãi	l/m ²	0,4	QCVN 01:2021/BXD	Phù hợp
	- Nước tưới cây	l/m ²	3	QCVN 01:2021/BXD	Phù hợp
	- Nước thất thoát, rò rỉ	% các loại nước trên	12	QCVN 01:2021/BXD	Phù hợp
3	Chỉ tiêu thoát nước thải	% (cấp nước)	100	QCVN 01:2021/BXD	Phù hợp
4	Chỉ tiêu Chất thải rắn (CTR)				
	- CTR sinh hoạt (CTRSH)	kg/người/ng.đ	1,3	QCVN 01:2021/BXD	Phù hợp
	- CTR thương mại dịch vụ	%CTRSH	0,3	QCVN 01:2021/BXD	Phù hợp

IV. XÁC ĐỊNH YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN; BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH, HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH; TỔ CHỨC SÂN VƯỜN, CÂY XANH:

1. Các căn cứ

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng;
- Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu ven sông Hàn và bờ đông.

2. Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

1.1 Về tổ chức không gian:

- Tiếp cận vào công trình từ đường Lâm Hoàn, 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 Lâm Hoàn.

- Tất cả các công trình phải được thiết kế, xây dựng phù hợp với quy hoạch, đảm bảo tính đồng bộ về kiến trúc tổng thể khu vực; đảm bảo an toàn chịu lực, phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông, hạ tầng kỹ thuật theo quy định hiện hành;

- Đảm bảo yêu cầu kết hợp hài hòa hình thức kiến trúc công trình trong quá trình xây dựng cải tạo hoặc xây dựng thêm mới như lắp dựng biển quảng cáo, biển hiệu, máy điều hòa nhiệt độ, các ống thoát nước, mái hiên, mái che, hệ thống chiếu sáng công trình, thay đổi kiểu dáng ban công, mái nhà,...;

- Khuyến khích sử dụng nhiều không gian bán mở tiếp cận với đường phố, cửa có kích thước rộng; các công trình thiết kế theo xu hướng thân thiện môi trường, sử dụng vật liệu có khả năng tái tạo, tiết kiệm năng lượng.

2.2 Về công trình kiến trúc

- Công trình được xây dựng bao gồm: 01 tầng hầm+ 09 tầng + tum (tum có diện tích sàn mái không vượt quá 30% diện tích của sàn tầng 9). 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 căn hộ như: Hệ thống thang máy; Hệ thống PCCC tại các tầng và báo cháy đến từng phòng khách sạn; Hệ thống truyền hình; Máy phát điện; Hệ thống camera quan sát,...

- Cổng, tường rào lô đất được thiết kế đồng nhất về hình thức kiến trúc, chiều cao, màu sắc đúng theo lộ giới quy hoạch và chỉ giới đường đỏ.

2.3 Về cảnh quan

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

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

3. Yêu cầu về bố trí công trình, hạng mục công trình:

- Công trình căn hộ được xây: 01 tầng hầm + 09 tầng + tum (tum có diện tích sàn mái không vượt quá 30% diện tích của sàn tầng 9), toàn bộ công trình nằm trong ranh giới khu đất đã được phê duyệt, không vươn ra hoặc lấn chiếm không gian ngoài ranh giới khu đất.

- Cốt sàn tầng 1 so với cote vỉa hè là 0,8m

- Chiều cao công trình: 42,0m so với vỉa hè.

- Yêu cầu thiết kế: Quy mô vĩnh cửu bằng BTCT

- Các hạng mục công trình chính:

+ Phần ngầm công trình: bao gồm 1 tầng hầm (Chủ yếu là khu kỹ thuật, khu vực để xe cho khách sạn)

+ Phần nổi công trình: bao gồm 09 tầng + tum (tum có diện tích sàn mái không vượt quá 30% diện tích của sàn tầng 9).

4. Hình thức kiến trúc:

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

- Màu sắc vật liệu chủ đạo: Màu xám. Không được sử dụng màu đen, cam, đỏ và các gam màu nóng, 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.

5. Tổ chức sân vườn, cây xanh:

- Khu vực sân vườn tổ chức trồng các loại cây có tán cao cho bóng mát với mật độ vừa phải, những cây thấp hơn xen kẽ một số loại cây ra hoa quanh năm như chuỗi ngọc, mười giờ, cẩm nhung, cỏ tranh,....

- 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 có hoa có nhiều sâu bọ và nhựa độc,...

- Có thể lựa chọn những loại cây có màu sắc sặc sỡ tạo nên sự sôi động, trẻ trung hấp dẫn khách đi đường.

V. XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN

SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT:

1. Chức năng sử dụng đất:

- Điều chỉnh thửa đất số 87, tờ bản đồ số 136, đường Lâm Hoàn, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng từ đất ở đô thị sang đất công trình dịch vụ (với mục đích xây dựng khách sạn).

- Theo Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021, vị trí quy hoạch thuộc đất đơn vị ở kết hợp thương mại dịch vụ. Nội dung quy hoạch tổng mặt bằng phù hợp với quy hoạch chung được phê duyệt.

- Theo Quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, TL 1/2.000 được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023, vị trí quy hoạch thuộc một phần khu đất có ký hiệu VS4-4 HH-3 thuộc ô quy hoạch VS4-4 được quy hoạch chức năng sử dụng đất là Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ. Nội dung điều chỉnh quy hoạch phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt.

- Vay, Điều chỉnh Quy hoạch tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 136, đường Lâm Hoàng, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

2. Quy mô diện tích

- Diện tích khu đất lập quy hoạch: 824,8 m²

3. Quy mô dân số

- Dân số thường trú: Dự án có chức năng sử dụng đất là đất công trình dịch vụ không phát sinh dân số.

- Căn cứ theo khoản 3 điều 3 chương II về quy định quản lý quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và Bờ Đông được phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 7/11/2023.

- Khu VS4 có tổng dân số quy đổi là 7.470, phân bổ về các khu dịch vụ (21,2ha) và 10% đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (31,3ha). Tổng diện tích phân bổ dân số quy đổi là 52,5 ha.

+ Dân số trung bình được xác định là 142 người/ha.

+ Dự án có diện tích 0,08248 ha. Dân số quy đổi của dự án theo quy hoạch phân khu là **12 người**.

+ Số lượng khách lưu trú/ năm tại dự án tương ứng khoảng 6.000 khách.

Theo mục II, Phụ lục 3 Nghị Quyết số 26/2022/UBTVQH15, “dân số tạm trú quy đổi bao gồm căn hộ du lịch, khách sạn được tính theo công thức sau”:

$$Q_{ds} = \frac{2Q_T \times m}{365}$$

Trong đó:

+ Q_T : Số lượng khách tạm trú (lượt);

+ m : Số ngày tạm trú trung bình của một khách (ngày);

Quy mô dự án dự kiến phục vụ được tối đa khoảng 6000 khách/năm và tạm trú trung bình khoảng 0,3 ngày:

$$Q_{ds} = (2 \times 6000 \times 0,3) / 365 = \mathbf{10 \text{ người}} < \text{dân số đổi của dự án theo quy hoạch}$$

phân khu (12 người)

Như vậy, với quy mô dân số quy đổi là phù hợp với quy định quản lý quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và Bờ Đông được phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 7/11/2023.

4. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Phần đất lập quy hoạch nằm trên đường Lâm Hoàn, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng có tổng diện tích là 824,8 m². Chức năng khu đất để xây dựng khách sạn. Trong đó:

- Số tầng cao: 01 tầng hầm + 09 tầng + tum (tum có diện tích sàn mái không vượt quá 30% diện tích của sàn tầng 9).
- Chiều cao công trình tối đa 42,00m (tính từ vỉa hè).

Bảng: Cơ cấu sử dụng đất

TT	Thành phần sử dụng đất	Trước chuyển đổi		Sau chuyển đổi	
		Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất chia	824,8	100,00	-	-
2	Đất thương mại dịch vụ	-	-	824,8	100,00
Tổng cộng		824,8	100,00	824,8	100,00

Bảng: Thống kê công trình kiến trúc, cảnh quan

TT	Thành phần	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất trống	824,8	100,00
	Tổng	824,8	100,00

Bảng: Cân bằng sử dụng đất

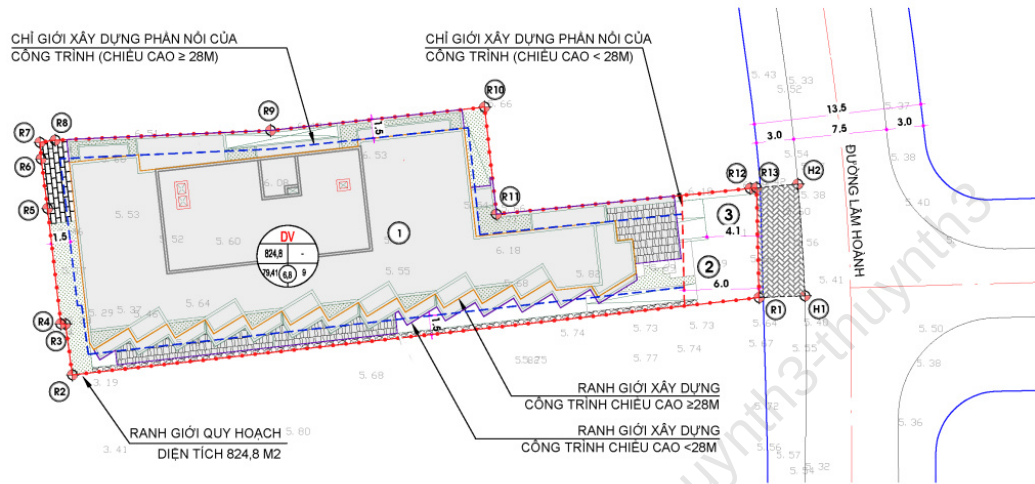
Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	655	79,41
2	Đất giao thông nội bộ, sân bãi	122,4	14,84
3	Đất cây xanh	47,4	5,75
TỔNG CỘNG		824,8	100,00

- Tuân thủ theo Quyết định 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 về quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng.

*** Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tối thiểu (so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới khu đất)**

- Chỉ giới xây dựng đối với trục đường Lâm Hoàn (Mặt cắt B=7,5m): lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

- Chỉ giới xây dựng đối với cạnh còn lại:
- + Trùng với ranh đất đối với chiều cao xây dựng công trình <28m;
- + Khoảng lùi tối thiểu 1,5m đối với chiều cao xây dựng công trình ≥ 28 m.



TỔNG MẶT BẰNG

STT	CÁC CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	THÔNG SỐ	GHI CHÚ
I	Diện tích khu đất	m ²	824,8	
II	Diện tích xây dựng công trình	m ²	655,0	
III	Diện tích sân bãi, cây xanh	m ²	47,4	
IV	Mật độ xây dựng	%	79,41	
V	Hệ số sử dụng đất	lần	6,8	
VI	Tổng diện tích sàn (toàn bộ bao gồm ban công)	m ²	6.350,0	
VII	Tổng diện tích sàn sử dụng	m ²	5.600,0	
VIII	Quy mô số tầng	tầng	9 tầng+1 hầm+tum	
IX	Chiều cao công trình (so với cote vỉa hè)	m	42,0	
X	Tổng số phòng	phòng	61 căn (trong đó 77 phòng ngủ)	
XI	Tổng diện tích dịch vụ	m ²	0	
XII	Diện tích đậu xe thiết kế	m ²	520,4	

Bảng so sánh chỉ tiêu trước và sau khi chuyển đổi từ loại đất ở sang loại đất thương mại dịch vụ:

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu đất ở trước chuyển đổi	Chỉ tiêu đất thương mại dịch vụ sau chuyển đổi	Chỉ tiêu quy hoạch phân khu (VS4-4 HH-3)
1	Mục đích sử dụng đất	Đất ở	Đất thương mại dịch vụ	-
2	Chức năng sử dụng đất	Đất ở	Đất thương mại dịch vụ	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ
3	Mật độ xây dựng	-	79,41%	40 – 90 %
4	Số tầng cao	1-7 tầng	9 tầng	1 – 30 tầng
5	Số tầng hầm	-	1 tầng	-
6	Chiều cao xây dựng công trình	-	42m	4 – 117m
7	Tổng diện tích sàn	-	6.350 m ²	-
8	Tổng diện tích sàn sử dụng	-	5.600 m ²	-
9	Hệ số sử dụng đất	-	6,8 lần	4,4 lần
10	Khoảng lùi xây dựng			
10.1	Chiều cao xây dựng dưới 28m			
	Đường Lâm Hoàn	-	6,0 m	-
	Giáp đất dự án khác	-	Trùng với ranh đất	-
10.2	Chiều cao xây dựng dưới 28m			
	Đường Lâm Hoàn	-	6,0 m	-
	Giáp đất dự án khác	-	1,5 m	-
10.3	Đối với phần xây dựng ngầm	-	Trùng với ranh đất	-

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

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu dự án đạt được	Chỉ tiêu theo QCVN 01:2021 /BXD	Chỉ tiêu theo QĐ 07/2026/ QĐ-UBND	Đánh giá
1	MĐXD	79,41 %	$\leq 80 \%$	$\leq 80 \%$	Đạt
2	Số tầng cao CT	9 tầng		≤ 9 tầng	Đạt
3	Chiều cao CT	42 m			Đạt
4	Số tầng hầm	01 tầng			Đạt
5	Hệ số SĐĐ	6,8 lần	$\leq 10,4$ lần	$\leq 10,4$ lần	Đạt
6	DT đỗ xe	520,4 m ²	$\geq 481,25$ m ²	$\geq 481,25$ m ²	Đạt

VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH:

1. Quy hoạch giao thông:

1.1 Thuyết minh bãi đỗ xe :

* Nhu cầu đỗ xe của đồ án theo QCVN 01:2021/BXD:

- Đối với phần khách sạn: Theo Mục 2.9.4 bảng 2.19 QCVN 01:2021/BXD, diện tích chỗ để xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe) tối thiểu 1 chỗ đỗ ô tô 25m² cho 4 phòng ngủ.

Vậy, nhu cầu đỗ xe cho Khách sạn có 61 phòng khách sạn (bao gồm 77 phòng ngủ) khoảng: $77/4(\text{giường}) \times 25 (\text{m}^2) = 481,25 \text{ m}^2$.

→ Tổng nhu cầu đỗ xe toàn công trình khoảng: 481,25 m².

* Theo QĐ số 07/2026/QĐ-UBND ngày 15/01/2026, tại mục 29. Sửa đổi, bổ sung điểm 4.3 khoản 4 Điều 12 như sau:

“4.3 Quy định về diện tích đỗ xe

a) Tùy vào từng loại công trình xây dựng cụ thể như: dịch vụ - công cộng, thương mại dịch vụ, nhà chung cư, thì diện tích đậu đỗ xe sẽ được quy định cao hơn yêu cầu (tối thiểu) được quy định trong quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD; QCVN 04:2021/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật có liên quan, cụ thể như sau:

Đối với các công trình xây dựng cao tầng (≥ 9 tầng, trừ công trình khách sạn); các công trình trung tâm thương mại, siêu thị, vũ trường, nhà hàng (bao gồm cả nhà hàng trong công trình khách sạn) có diện tích kinh doanh $\geq 500 \text{ m}^2$ thuộc khu vực lập Quy chế này, phải đảm bảo diện tích bãi đậu xe tăng thêm 20% so với diện tích đậu xe theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.”

Nên đối với các công trình khách sạn không thuộc diện 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 như QĐ số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023.

Vậy, nhu cầu đỗ xe giữ nguyên: 481,25 m²

=> Tổng nhu cầu đỗ xe toàn công trình khoảng: 481,25 m2.

* Bãi đỗ xe của dự án được bố trí tại tầng hầm B1 với diện tích đỗ xe là 520,4 m2 (> 481,25 m2). **Như vậy, dự án đảm bảo diện tích đỗ xe và số chỗ đỗ xe ô tô cần thiết.**

1.2 Quy hoạch giao thông

- Hệ thống giao thông của dự án là mở sảnh chính đón khách và lối lên xuống tầng hầm trên tuyến đường Lâm Hoàn có tổng bề rộng B= 7,5m nhằm phục vụ các phương tiện cá nhân và hoạt động của công trình;

- Về bãi đỗ xe: Bố trí 01 tầng hầm để làm bãi đỗ xe; ram dốc lên, xuống tầng hầm rộng 3m; Bố trí các gờ giảm tốc, biển báo, vạch sơn tổ chức giao thông. Bổ sung hệ thống cảnh báo phương tiện đi ra từ hầm tại vị trí lối ra tầng hầm và đầu, cuối các ram dốc nhằm đảm bảo an toàn, cảnh báo phương tiện lưu thông;

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

- Xây dựng hệ thống tổ chức giao thông cho dự án theo quy chuẩn Quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41: 2024/BGTVT của Bộ Giao thông vận tải;

- Mạng lưới giao thông trong khu vực đã được đầu tư hoàn thiện. Qua đánh giá, đủ khả năng đáp ứng cho hoạt động của dự án.

1.3 Bãi đỗ xe cho phương tiện chữa cháy

- Công trình có hướng tiếp giáp với đường giao thông đô thị đảm bảo cho việc tiếp cận của phương tiện chữa cháy. Các yêu cầu về tải trọng nền đường, độ dốc mặt đường đảm bảo việc đáp ứng cho phương tiện chữa cháy hoạt động.

- Đường giao thông chữa cháy trên đường Lâm Hoàn 7,5m; đảm bảo thông thoáng tại mọi thời điểm.

- Bãi đỗ xe chữa cháy được bố trí trên đường giao thông Lâm Hoàn. Tại điểm đầu và điểm cuối của bãi đỗ xe có biển báo nền trắng, chữ đỏ với chiều cao không nhỏ hơn 50mm. Chiều cao từ mặt đất đến điểm thấp nhất của biển báo phải nằm trong khoảng từ 1 đến 5m. Biển báo đảm bảo nhìn thấy được vào buổi tối và không được bố trí cách đường cho xe chữa cháy hoặc bãi đỗ xe chữa cháy quá 3m, tất cả các phần của đường cho xe chữa cháy hoặc bãi đỗ xe chữa cháy không được cách biển báo gần nhất quá 15m.

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

2.1. Cao độ nền:

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

- Căn cứ vào cao độ hiện trạng của tuyến đường Lâm Hoàn xung quanh khu vực thiết kế và nền địa hình xung quanh khu vực đã được san nền để xác định cao độ thiết kế cho khu vực nghiên cứu thiết kế.

- Cao độ nền cao nhất +6.22m

- Cao độ nền thấp nhất +5.66m

b. Xác định khối lượng đào đắp:

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

2.2. Thoát nước mưa:

a. Phương án thoát nước mưa

Nước trong khu vực nghiên cứu thiết kế sẽ được đầu nối vào tuyến mương hiện trạng xung quanh khu vực có khẩu độ D600 dọc trên vỉa hè tuyến đường Lâm Hoàn.

b. Nguồn tiếp nhận nước mưa

Nước mưa từ khối công trình đầu nối ra cống D600 hiện trạng trên vỉa hè đường Lâm Hoàn.

3. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC:

3.1. Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước

a) Tiêu chuẩn dùng nước:

Áp dụng tiêu chuẩn TCXDVN 13606:2023 và đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, quyết định số 2451/QĐ-UBND.

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

- Nước sinh hoạt cho khách sạn: 170 lít/m²người;

- Nước dịch vụ, thương mại: 5 lít/m² sàn;

- 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.

b) Nhu cầu dùng nước:

* Nhu cầu dùng nước:

Bảng xác định nhu cầu dùng nước

STT	THÀNH PHẦN DÙNG NƯỚC	QUY MÔ		TIÊU CHUẨN		NHU CẦU CẤP NƯỚC
						(m3/ngđ)
1	Nước cấp sinh hoạt cho khách sạn (61 phòng khách sạn)	154	người	170	lít/ng.ngày	26.18
				Bảng 1 TCVN 4513:1988		
2	Nước cấp sinh hoạt cho thương mại dịch vụ	149.3	m2	5	lít/ng.ngày	0.75
				Mục 2.10.2 QCVN 01:2021/BXD		
3	Nước cấp bổ sung cho bếp	154	người	25	lít/ng.ngđ	3.8
				Bảng 1 TCVN 4513:1988		
4	Nước rửa sàn tầng hầm, sân bãi	914.8	m2	0.4	lít/m2sàn.ngđ	0.37
				Mục 2.10.2 QCVN 01:2021/BXD		
5	Nước thất thoát, rò rỉ			12%	các lượng trên	3.48
				Mục 2.10.2 QCVN 01:2021/BXD		
	Qngày.tb (m3/ngày)					34.83
	Qngày max			Kngày max	41.7	41.7

Tổng lưu lượng cấp nước sinh hoạt theo ngày lớn nhất của dự án là 41,7 m³/ngày.

3.2. 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 D110 HDPE trên tuyến đường Lâm Hoàn.

3.3. Giải pháp cấp nước và mạng lưới đường ống

- Nước sạch từ ống cấp nước D110 HDPE 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).

4. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI, QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN:

4.1. Thoát nước thải

4.1.1 Lưu lượng nước thải

- Đảm bảo thu gom hết các loại nước thải của đô thị (nước thải sinh hoạt, kinh doanh, dịch vụ)
- Tính theo 100% lượng nước cấp cho sinh hoạt (không bao gồm nước tưới cây, rửa đường, thất thoát)
- Tỷ lệ thu gom đạt 100% lượng nước thải phát sinh tại nguồn

Bảng xác định khối lượng nước thải

STT	THÀNH PHẦN DÙNG NƯỚC	QUY MÔ		TIÊU CHUẨN		NHU CẦU CẤP NƯỚC	KHỐI LƯỢNG NƯỚC THẢI
						(m3/ngđ)	(m3/ngđ)
1	Nước cấp sinh hoạt cho khách sạn (61 phòng)	154	ngườ i	170	lít/ng.ngày	26.18	26.18
				Bảng 1 TCVN 4513:1988			
2	Nước cấp sinh hoạt cho thương mại dịch vụ	149.3	m2	5	lít/ng.ngày	0.75	0.75
				Mục 2.10.2 QCVN 01:2021/BXD			
3	Nước cấp bổ sung cho bếp	154	ngườ i	25	lít/ng.ngđ	3.8	3.8
				Bảng 1 TCVN 4513:1988			
4	Nước rửa sàn tầng hầm	914.8	m2	0.4	lít/m2sàn.n gđ	0.37	0
				Mục 2.10.2 QCVN 01:2021/BXD			
5	Nước thất thoát, rò rỉ			12%	các lượng trên	3.48	0
				Mục 2.10.2 QCVN 01:2021/BXD			
	Qngày.tb (m3/ngày)					34.83	30.73
	Qngày max			Kngày max	1.2	41.7	36.87

Tổng lượng nước thải theo ngày lớn nhất thu gom là 36,8 m³/ngày.

4.1.2. Thu gom nước thải:

- Phương án thoát nước riêng.

- Nước thải sinh hoạt trong công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi xả vào hố ga của cống thoát nước thải D160 HDPE hiện trạng trên tuyến đường Lâm Hoàng.

- Xử lý nước thải: Nước thải sẽ được thu gom và dẫn về trạm XLNT Hoà Xuân để xử lý theo quy định.

4.1.3. Đầu nối nước thải:

Nước thải sinh hoạt của công trình được xử lý sơ bộ sau đó đầu nối vào điểm tiếp nhận là hố ga của cống thoát nước thải D160 HDPE hiện trạng trên tuyến đường Lâm Hoàng .

4.2. Quản lý chất thải rắn (CTR)

4.2.1. Khối lượng thu gom chất thải rắn:

Bảng xác định khối lượng chất thải rắn.

TT	Thành phần	Quy mô	Đơn vị	Lượng CTR phát sinh		Tỷ lệ thu gom	Khối lượng CTR (tấn/ngày)
1	Chất thải rắn sinh hoạt	154	Người	1,0	kg/người.ng	100%	0.154

Tổng lượng rác thải sinh hoạt thu gom khoảng 0.154 tấn/ngày

4.2.2. Thu gom và xử lý chất thải rắn:

- Bên trong công trình bố trí điểm tập kết CTR, thuận tiện thu gom và vận chuyển vị trí tập kết.

- Vị trí tập kết rác bố trí tại tầng hầm của công trình thuận tiện cho việc thu gom vận chuyển về Khu Liên hợp xử lý rác thải của thành phố

- Toàn bộ CTR được vận chuyển đến Khu Liên hợp xử lý CTR Khánh Sơn để xử lý theo quy định môi trường, do công ty CP Môi trường quản lí.

5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

5.1 Nhu cầu dùng điện:

Theo Quy chuẩn xây dựng QCVN 01: 2021/BXD và bảng cân bằng đất đai trong Tổng mặt bằng quy hoạch, nhu cầu dùng điện được tính:

5.2 Nguồn cấp điện: Đầu nối vào đường dây trung thế hiện trạng trên đường Lâm Hoàng (trụ 39A- XT 473ADO) cấp điện cho phụ tải.

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	77	3,5	0,85	315,05
2	Dự phòng công suất 20%	M2				63,4
	TỔNG CÔNG SUẤT					380

5.3 Mạng lưới cấp điện:

a. Lưới điện trung thế:

Xây mới lưới trung thế ngầm, vận hành hồ, cấp điện an toàn đến các cụm phụ tải.

Mô tả tuyến : Từ đường dây trung thế đi nổi trên đường Lâm Hoành (trụ 39A-XT 473ADO) cách dự án 167m, cáp trung thế đầu nối vào đến tủ RMU đặt trong khối công trình, cấp điện cho các trạm biến áp xây dựng mới.

Dây dẫn : Sử dụng ngầm đồng đơn pha hoặc 3 pha 3 dây, điện áp thiết kế 22kV. Ký hiệu dây dẫn : CXV/SE/DSTA-24kV. Với đoạn tuyến nền hè, cáp trung thế ngầm được đặt trong ống nhựa xoắn TFP. Tại các vị trí bẻ góc và vượt đường, xây dựng mới các hố ga luôn cấp.

b. Trạm biến áp:

Xây mới 01 trạm biến áp có tổng công suất 400 kVA, với máy biến áp lắp ở tầng hầm công trình. Cụ thể:

+ Máy biến áp : 400 kVA-22/0,4kV

6. Thông tin liên lạc

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.

b) Mục tiêu quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

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

Vị trí đầu nối thông tin liên lạc phía trước dự án trên vỉa hè có tuyến thông tin hiện trạng.

Căn cứ tính chất và định hướng phát triển của khu vực thiết kế, các chỉ tiêu thiết kế cho cụ thể từng loại công trình được lấy như sau:

- Ngầm hóa hoàn toàn các tuyến cáp viễn thông xây dựng mới trên địa bàn dự án.
- Quy hoạch hệ thống cống bể ngầm hợp lý, đủ tiêu chuẩn, chất lượng và đồng bộ với việc xây dựng hệ thống giao thông.

VII. XÁC ĐỊNH KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM:

- Khu vực xây dựng công trình ngầm được bố trí trong khuôn viên đất bao gồm:
- Số lượng tầng hầm: 1 tầng
- Diện tích xây dựng tầng hầm : 701,1 m²
- Chỉ giới xây dựng công trình ngầm: Trùng ranh giới quy hoạch.

* 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.

Tác động của dự án đến các yếu tố môi trường được chia làm hai giai đoạn. Giai đoạn thi công và giai đoạn dự án đưa vào hoạt động.

VIII. GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Tác động của dự án đến các yếu tố môi trường được chia làm hai giai đoạn. Giai đoạn thi công và giai đoạn dự án đưa vào hoạt động.

1. Đánh giá hiện trạng môi trường và điều kiện địa hình

Khu đất lập quy hoạch không phải giải toả, phần lớn diện tích đã được san lấp mặt bằng khoảng, khối lượng san lấp mặt bằng phần còn lại không nhiều. Tuy nhiên, trong quá trình san lấp thi công của dự án ít nhiều cũng có những tác động đến ba yếu tố môi trường chính là: đất, nước và không khí. Tuy nhiên các tác động này tác động không kéo dài và kết thúc khi thực hiện xong dự án.

1.1. Nguồn gây ô nhiễm môi trường không khí

Ảnh hưởng của dự án đến môi trường không khí chủ yếu là giai đoạn giải phóng mặt bằng, thi công.

Hoạt động của các thiết bị thi công gây ra tiếng ồn, độ rung, bụi và khí thải. Khí thải của các phương tiện vận tải có chứa bụi (kích thước hạt nhỏ hơn $10\mu\text{m}$), SO_2 , NO_x , CO, tổng hydrocacbon (THC) và chì (Pb) có khả năng gây ô nhiễm môi trường không khí.

Trong quá trình vận chuyển đất cát còn thừa sau khi đào, lấp đặt các tuyến cống, một lượng bụi có thể sinh ra gây ô nhiễm tuyến đường vận chuyển do rơi vãi, gió thổi,...

1.2. Nguồn gây ô nhiễm môi trường nước

Nước thải và chất thải của công nhân trong quá trình thi công, nhằm phục vụ cho dự án, một lượng lớn công nhân sẽ tập trung và ở lại trong khu vực dự án sẽ làm cho nguồn nước gây ô nhiễm cục bộ. Tuy nhiên nguồn gây ô nhiễm này không đáng kể, thời gian không kéo dài khi ta tiến hành xây dựng các công trình vệ sinh cho công nhân sử dụng.

Dầu mỡ thải từ các thiết bị thi công, việc bảo trì, vệ sinh các thiết bị trong quá trình thi công sẽ thải ra lượng dầu mỡ vào môi trường nước. Sự rò rỉ, rơi vãi dầu nhớt từ các phương tiện thi công vào nguồn nước sẽ dẫn đến một số tác động do ô nhiễm nguồn nước bởi màng dầu và các sản phẩm phân giải của chúng.

Do đó, trong quá trình hoạt động thi công của dự án cần có những biện pháp thích hợp nhằm ngăn chặn và giảm thiểu sự rơi vãi dầu nhớt vào nguồn nước.

1.3. Nguồn gây ô nhiễm tiếng ồn

Tiếng ồn chủ yếu phát sinh của các thiết bị thi công từ hoạt động giải phóng mặt bằng. Lượng xe tải vận chuyển vật liệu, thiết bị phục vụ thi công cũng góp phần gia tăng tiếng ồn trong khu vực dự án.

1.4. Nguồn gây ô nhiễm môi trường đất

Môi trường đất có thể bị ô nhiễm bởi rất nhiều loại chất thải sinh ra từ các hoạt động của dự án, nhưng ảnh hưởng ở đây chủ yếu là chất thải rắn sinh hoạt.

Lượng chất thải rắn của công nhân trên công trình xây dựng, bao gồm chất thải rắn sinh hoạt và chất thải rắn từ hoạt động xây dựng (sắt vụn, bao bì xi măng, đất cát thừa,...) lượng này tuy nhỏ nhưng cần phải được xử lý.

1.5. Ô nhiễm do chất thải rắn

Nguồn gốc phát sinh chất thải rắn trong giai đoạn xây dựng bao gồm xà bần, bao bì, các loại cây và lá cây,...

Theo ước tính, lượng rác thải sinh hoạt mỗi ngày của dự án khoảng 0,6 tấn. Chất thải sinh hoạt này nhìn chung là những loại chứa nhiều chất hữu cơ, dễ phân hủy (trừ bao bì, ny lon).

Mặc dù khối lượng rác thải rắn sinh hoạt không nhiều nhưng nếu không có biện pháp thu gom tập trung hợp lý thì khả năng tích tụ trong thời gian xây dựng ngày càng nhiều và gây tác động đến chất lượng không khí do phân hủy chất thải hữu cơ cũng như tác động đến nguồn nước mặt do tăng độ đục nguồn nước.

Lượng rác thải phế phẩm xây dựng sinh ra tương đối lớn, tuy nhiên nó được thu gom và tái sử dụng vào mục đích khác.

1.6. Các sự cố môi trường: có thể xảy ra trong giai đoạn giải phóng mặt bằng và thi công

- Sự cố cháy nổ: Để đảm bảo an toàn, khu vực công trình sẽ trang bị đầy đủ các thiết bị chữa cháy nhằm chủ động phòng ngừa và kiểm soát các sự cố cháy nổ có thể xảy ra.

- Sự cố tai nạn lao động: đây là sự cố thường gặp trong công tác giải phóng mặt bằng, sự cố có thể thiệt hại đến tính mạng hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe con người và tiêu hao vật chất, vì vậy cần phải thực hiện chế độ nghỉ ngơi thích hợp và thực hiện đúng những quy định về an toàn trong lao động.

2. Phân tích dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường

Chất thải rắn sinh hoạt chủ yếu phát sinh từ các hoạt động sinh hoạt hàng ngày bao gồm các mảnh nylon, gỗ bìa, giấy vụn,... Những tác động này ảnh hưởng đến môi trường là không đáng kể nếu được thu gom và xử lý đúng mức.

Ngoài ra, còn không chế ô nhiễm các sự cố về cháy nổ: Cần trang bị bình chữa cháy cho khu vực, văn phòng để bảo đảm tính an toàn trong công tác phòng cháy chữa cháy.

3. Giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường

Để đảm bảo an toàn lao động trong xây dựng cơ bản cũng như an toàn về mặt môi trường của dự án chúng tôi sẽ có những biện pháp khắc phục hữu hiệu, một số biện pháp chung như sau:

Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hóa các thao tác và quá trình thi công đến mức tối đa nhằm rút ngắn thời gian thi công trong từng giai đoạn phát triển.

Phân tổ chức thi công phải có các giải pháp thích hợp để bảo vệ an toàn lao động và vệ sinh môi trường. Cụ thể tuân thủ các quy định về an toàn lao động khi lập đồ án tổ chức thi công như: các biện pháp thi công đất, vấn đề bố trí máy móc; biện pháp phòng ngừa tai nạn điện, bố trí các kho,...

Có các biện pháp an toàn lao động khi lập tiến độ thi công như: thời gian và trình tự thi công phải đảm bảo của các bộ phận công trình; bố trí tuyến thi công hợp lý để ít di chuyển; bố trí mặt bằng thi công hợp lý để không gây cản trở nhau,...

Ngoài các biện pháp chung như trên, chúng tôi sẽ thực hiện một số biện pháp cụ thể như sau:

3.1. Không chế ô nhiễm không khí

Các tác động tiêu cực đến môi trường không khí chủ yếu diễn ra trong giai đoạn thi công xây dựng. Để hạn chế bụi tại công trường xây dựng cần phải có kế hoạch thi công và kế hoạch cung cấp vật tư thích hợp. Hạn chế việc tập kết vật tư tập trung vào cùng một thời điểm. Ban quản lý công trình cần phải thực hiện tốt việc quản lý xây dựng và quản lý môi trường trong quá trình xây dựng. Để hạn chế mức độ ô nhiễm bụi tại khu vực công trường xây dựng, đơn vị thi công phải đảm bảo thực hiện các biện pháp giảm thiểu như:

- Phân bố mật độ xe ra vào chuyên chở nguyên vật liệu phù hợp, tránh ùn tắc gây ô nhiễm khói bụi cho khu vực.

- Khi chuyên chở vật liệu xây dựng, các xe vận tải phải được phủ kín, tránh rơi vãi đất, đá, cát ra đường.

- Khi bốc dỡ nguyên vật liệu sẽ trang bị bảo hộ lao động để hạn chế bụi ảnh hưởng đến sức khỏe công nhân.

- Để đảm bảo sức khỏe và giờ nghỉ của nhân dân khu vực quanh dự án, cũng như công nhân thi công, chúng tôi sẽ bố trí các hoạt động của các phương tiện thi công một cách phù hợp, không gây ồn ào vào giờ ăn và giờ nghỉ.

3.2. Không chế ô nhiễm nước

- Trong giai đoạn xây dựng, nước chảy tràn qua mặt bằng thi công sẽ cuốn theo đất, cát, rác thải và đặc biệt là dầu nhớt rơi vãi,... dễ gây tác động tiêu cực cho môi trường nước mặt khu vực. Việc thu gom, xử lý nước mưa chảy tràn qua mặt bằng khu vực được hạn chế bởi các biện pháp sau:

- + Thu gom triệt để rác thải sinh hoạt, cấm việc đốt rác thải trong khu vực để gây ra hỏa hoạn trong khu vực lân cận.

- + Nghiêm cấm phóng uế bừa bãi, công trường cần xây dựng các khu nhà vệ sinh cạnh lán trại, các hầm tự hoại 3 ngăn của các nhà vệ sinh phải được xây dựng phù hợp với số lượng công nhân sử dụng.

- Giai đoạn dự án đi vào hoạt động:

- + Tất cả nước thải sinh hoạt từ văn phòng, cửa hàng xăng dầu, nhà kho,... phải được thu gom xử lý qua bể tự hoại đạt tiêu chuẩn trước khi đổ vào nguồn tiếp nhận phù hợp.

- + Nước mưa khu vực cửa hàng xăng dầu và bãi chứa container có chứa dầu mỡ phải được thu gom và xử lý dầu mỡ trước khi đổ vào cống thoát nước mưa cũng như các nguồn tiếp nhận khác.

3.3. Không chế ô nhiễm do chất thải rắn

Trong quá trình xây dựng, có thể thải ra các loại chất thải rắn bao gồm xà bần, gỗ cốppha phế thải, nylon, sắt thép, rác sinh hoạt. Các loại chất thải này được xử lý như sau:

- Tái sử dụng làm nguyên liệu cho các ngành sản xuất khác đối với chất thải rắn là kim loại và nhựa, giấy, sắt thép, nhựa, gỗ.

- Phải thu gom rác hàng ngày hoặc hàng tuần, tập trung vào một chỗ tránh để bừa bãi sau đó tiêu hủy hoặc chôn lấp tại khu vực.

- San lấp vào những chỗ trống hoặc mặt bằng các loại chất thải rắn vô cơ như xà bần (gạch vỡ, bê tông).

4. Kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc

- Trước khi lập báo cáo giám sát môi trường định kỳ để theo dõi tình trạng, diễn biến các nguồn chất thải tác động từ hoạt động kinh doanh.
 - Đo đạc định kỳ và lấy mẫu chất thải phân tích các chỉ số ảnh hưởng đến các tác động đến môi trường xung quanh của cơ sở kinh doanh.
- Quan trắc môi trường là công tác khảo sát, lấy mẫu, phân tích mẫu, đánh giá và báo cáo về chất lượng môi trường, với tần suất định kỳ theo quy định nhằm xác định hiện trạng và diễn biến chất lượng môi trường trong quá trình hoạt động kinh doanh.

CHƯƠNG VI

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

6.1. KẾT LUẬN

Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỉ lệ 1/500 Khách sạn tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 136, đường Lâm Hoàn, 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 tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 136, đường Lâm Hoàn, phường An Hải đã đáp ứng được những yêu cầu định hướng phục vụ tốt nhu cầu lưu trú của người dân 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 tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 136, đường Lâm Hoàn; 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 phê duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỉ lệ 1/500 Khách sạn tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 136, đường Lâm Hoàn, 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./.

thuynt3-02/07/2026 08:57:31-thuynt3-thuynt3-thuynt3