

**ÔNG NGUYỄN MẠNH HÀ
VÀ BÀ NGUYỄN KIM VY**

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

Số: 21/TTr-2026

Đà Nẵng, ngày 10 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

**Xin chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500
Dự án Khách Sạn**

Kính gửi: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường An Hải

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

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

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 Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

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

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

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

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

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

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

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

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

I. QUÁ TRÌNH LẬP QUY HOẠCH

- Chủ đầu tư (ông Trương Mạnh Hà và bà Nguyễn Kim Vy) phối hợp đơn vị tư vấn (Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng Sdesign) thực hiện 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.

- Ngày 08/01/2026, Chủ đầu tư có văn bản số 2912/KS gửi cộng đồng dân cư và các đơn vị liên quan để lấy ý kiến theo quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024.

- Sau khi có ý kiến của các đơn vị liên quan, Chủ đầu tư đã phối hợp đơn vị tư vấn hoàn chỉnh các ý kiến đóng góp, đồng thời hoàn thiện đề án quy hoạch kèm theo Tờ trình này.

II. VIỆC LẤY Ý KIẾN, TIẾP THU, GIẢI TRÌNH

1. Trong quá trình lập quy hoạch

- Ngày 08/01/2026, Chủ đầu tư có văn bản số 2912/KS gửi cộng đồng dân cư và các đơn vị liên quan để lấy ý kiến theo quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024.

- Các đơn vị có ý kiến tại các văn bản cụ thể sau:

+ Phiếu thăm dò ý kiến của UBND phường An Hải về đề án 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 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 đầu 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.

III. NỘI DUNG TRÌNH XIN CHẤP THUẬN

Sau khi hoàn thiện hồ sơ theo quy định, Tôi Trương Mạnh Hà kính đề nghị Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường An Hải Xin chấp thuận 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 với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn 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. Tứ 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.

Quy mô: diện tích khu đất lập quy hoạch 824,8 m².

Thời hạn lập quy hoạch: giai đoạn đến năm 2030, và đến năm 2045.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Quan điểm: Khai thác quỹ đất hợp lý, kế thừa và phát triển khung hạ tầng phù hợp với định hướng quy hoạch chung và quy hoạch phân khu.

- Mục tiêu: Đầu tư xây dựng công trình khách sạn tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 136, đường Lâm Hoàn, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng với các trang thiết bị mới đồng bộ, hiện đại nhằm phục vụ tốt nhu cầu du lịch của người dân và du khách khi đến khu vực, góp phần thúc đẩy sự phát triển chung về kinh tế - xã hội.

3. Tính chất, chức năng

Khách sạn Du lịch

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

- Diện tích lô đất: 824,8 m².
- Mật độ xây dựng: 79,41%.
- Tầng cao xây dựng: 9 tầng nổi + 1 tum.
- Hệ số sử dụng đất: 6,8 lần.
- Số tầng hầm: 01 tầng.
- Chỉ giới xây dựng đối với trục đường Lâm Hoàn (Mặt cắt B=13,5m): 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 ≥28m.

5. Quy hoạch

Quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc:

- Quy hoạch khu đất với chức năng là đất thương mại, dịch vụ (xây dựng Khách sạn) với diện tích khu đất 824,8 m², bao gồm các hạng mục:
 - + Khối công trình Khách sạn với quy mô 9 tầng nổi, 01 tầng hầm + 1 tum, với diện tích xây dựng 655 m²;
 - + Giao thông nội bộ, sân bãi với diện tích 122,4 m².
 - + Đất cây xanh với diện tích 47,4 m².

- Lối ra/vào chính và lối lên/xuống hầm của công trình Khách sạn từ đường Lâm Hoành có mặt cắt lòng đường 7,5m.

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

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

Bảng thành phần sử dụng đất:

Stt	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

Thông số kiến trúc của công trình Khách sạn:

TT	Hạng mục	ĐVT	Quy mô
1	Diện tích khu đất Khách sạn	m ²	824,8
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	655
3	Mật độ xây dựng	%	79.41
4	Hệ số sử dụng đất	lần	6,8
5	Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm ban công)	m ²	6.350
6	Tổng diện tích sàn sử dụng	m ²	5.600
7	Số tầng nổi	tầng	09
8	Số tầng hầm	tầng	01
9	Chiều cao công trình (tính từ cốt vỉa hè)	m	42,0
10	Tổng diện tích đỗ xe	m ²	520,4

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) 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 Hoành có tổng bề rộng B= 7,5m nhằm phục vụ các phương tiện cá nhân và hoạt động của công trình;

- 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.

b) Chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước

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

- Cao nền cao nhất +5.14m

- Cao độ nền thấp nhất +5.71m

- Thoát nước mưa: Nước mưa trong khu vực dự án sẽ được thu gom sau đó đầu nối vào hố ga của cống thoát nước thải D160 HDPE hiện trạng trên tuyến đường Lâm Hoàn.

c) Cấp năng lượng và chiếu sáng

- Tổng công suất điện: 380 KVA

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

- 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

d) Hạ tầng viễn thông thụ động

- Ngầm hóa hoàn toàn các tuyến cáp viễn thông.

- Hệ thống thông tin liên lạc được đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng trên đường Lâm hoàn

e) Cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước: 41,7 m³/ngày.

- 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.

Cấp nước chữa cháy:

Tuân theo QCVN 06:2022 BXD và Sửa đổi 1:2023.

f) Thoát nước thải:

- Tổng lượng nước thải thu gom ngày lớn nhất thu gom là 36,8 m³/ngày.
 - 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 .
 - Xử lý nước thải: Nước thải sẽ được thu gom và dẫn về trạm XLNT Hòa Xuân để xử lý theo quy định.
- g) Quản lý chất thải rắn:
- Tổng lượng rác thải sinh hoạt thu gom khoảng 0,154 tấn/ngày.
 - Chất thải rắn được phân loại trực tiếp tại nguồn. Tại công trình bố trí điểm tập kết chất thải rắn.
 - Toàn bộ chất thải rắn được vận chuyển đến Khu Liên hợp xử lý chất thải rắn Khánh Sơn để xử lý theo quy định môi trường.

Kính trình Ủy ban nhân dân phường An Hải và Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường An Hải xem xét, chấp thuận để có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.

Trân trọng cảm ơn!

Hồ sơ đính kèm:

- Bản vẽ;
- Hồ sơ quy hoạch và các văn bản liên quan kèm theo.

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

TRƯƠNG MẠNH HÀ