

Số: **5563** /QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày **05** tháng **10** năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500
Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò
(Khu đô thị biệt thự sinh thái, Công viên văn hóa làng quê và quần thể du
lịch sông nước cũ – điều chỉnh lần thứ 5)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 8862/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2016 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị biệt thự sinh thái, Công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước – giai đoạn 1 (lần thứ 4);

Căn cứ Quyết định số 8863/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2016 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị biệt thự sinh thái, Công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước – giai đoạn 2 (lần thứ 4);

Căn cứ Quyết định số 2704/QĐ-UBND ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Chùa Vân Long thuộc dự án Khu đô thị biệt thự sinh thái, Công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước – giai đoạn 1;

Theo Công văn số 2745/BXD-QHKT ngày 08 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng về việc góp ý các đồ án quy hoạch phân khu thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 1546/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2017 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt quy hoạch đồ án phân khu TL 1/5.000 Khu vực phía Đông Nam;

Theo Thông báo số 123/TB-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2017 của UBND thành phố về Kết luận của Lãnh đạo thành phố tại cuộc họp nghe các sở, ngành chức năng báo cáo xin chủ trương đầu tư và phương án kiến trúc, quy hoạch một số dự án, công trình trên địa bàn thành phố;

Xét nội dung Tờ trình số 152/CV/2017/DCC ngày 14 tháng 9 năm 2017 của Công ty Cổ phần Địa Cầu đề nghị phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò (Khu đô thị biệt thự sinh thái, Công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước cũ);

Theo đề nghị của Sở Xây dựng Đà Nẵng tại nội dung Tờ trình số: ~~8354~~/TTr-SXD ngày ~~19~~ tháng ~~09~~ năm 2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

I. Điều chỉnh tên dự án Khu đô thị biệt thự sinh thái, Công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước thành Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò.

II. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò; kèm theo bản vẽ quy hoạch chi tiết TL 1/500 do Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương lập với những nội dung chính sau:

1. **Vị trí:** Phường Hòa Hải và phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

2. Ranh giới điều chỉnh quy hoạch:

Ranh giới điều chỉnh quy hoạch được xác định bởi các điểm: R1, R2,..., R52 và D1, D2, ..., D27, D28 (có bản vẽ kèm theo) và được giới hạn như sau:

- Phía Đông Bắc giáp : Đường Trần Hưng Đạo và Công viên văn hóa lịch sử Ngũ Hành Sơn;
- Phía Đông Nam giáp : Đường Mai Đăng Chơn;
- Phía Tây Bắc giáp : Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân;
- Phía Tây Nam giáp : Khu đô thị Hòa Quý.

Ranh giới phần diện tích nạo vét tôn tạo cảnh quan và khơi thông sông Cỏ Cò được xác định bởi các điểm A1, A2, ..., A103.

3. Quy mô:

- Tổng diện tích quy hoạch dự án: **5.088.355 m²**.
- Tổng diện tích nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch: **1.711.201 m²**.
- Tổng diện tích nạo vét tôn tạo cảnh quan và khơi thông sông Cỏ Cò: **1.553.747 m²**.

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

- Hủy bỏ lạch nước, mở rộng dự án về phía sông khoảng 3,27ha để kết nối với mố cầu số 1 hiện trạng đã thi công, điều chỉnh vệt biệt thự phía Đông trực chính 30m, quy hoạch đất ở liền kề và biệt thự bố trí dọc bờ sông.

- Điều chỉnh khu biệt thự đảo nổi và mở rộng thêm vệt biệt thự ven sông.

- Điều chỉnh vệt biệt thự dọc theo trục chính 30m thành đất ở liền kề và đất chung cư cao cấp kết hợp trung tâm thương mại tại các góc giao.

- Kết nối với khu đô thị Hòa Quý bằng cầu qua sông, điều chỉnh lối giao thông nối ra khu đảo nổi, bố trí các khu công viên cây xanh mở ra hướng sông Cỏ Cò tại khu vực đối diện Chùa Quán Thế Âm.



- Điều chỉnh hướng tuyến kênh dọc bờ sông, tăng diện tích phục vụ hạ tầng xã hội (cây xanh, trường học, ...).

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Thành phần sử dụng đất	Ký hiệu	Quy hoạch trước điều chỉnh			Quy hoạch điều chỉnh		
			Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Số lô	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Số lô
A	Ranh giới quy hoạch điều chỉnh		3.501.816	100,00		3.534.608	100,00	
1	Đất ở		1.592.926	45,49	9.241	1.681.257	47,57	12.714
a	Đất ở chia lô liền kề	B2	808.292	23,08	7.078	1.358.769	38,44	11.505
b	Đất ở biệt thự	B3	784.634	22,41	2.163	322.488	9,12	1.209
	Biệt thự cao cấp (900-1500m ²)	-	114.581	3,27	106	-	-	-
	Biệt thự lớn (600-900m ²)	-	92.268	2,75	127	-	-	-
	Biệt thự 200-280m ²		272.960	7,79	1.011	322.488	9,12	1.209
	Biệt thự 280-400m ²		300.825	8,59	919	-	-	-
2	Đất chung cư cao cấp kết hợp trung tâm thương mại	A3	28.802	0,82	9	43.383	1,23	14
3	Đất giáo dục	A2	123.738	3,53		163.296	4,62	
	Đất trường mẫu giáo	A2-1, ... 7	30.971	0,88	6	40.183	1,14	7
	Đất trường tiểu học	A2-8, ... 11	36.962	1,06	3	49.691	1,41	3
	Đất trường trung học cơ sở	A2-12, ..., 14	29.872	0,85	2	47.489	1,34	2
	Đất trường phổ thông trung học	A2-15	25.933	0,74	1	25.933	0,73	1
4	Đất bệnh viện	A4	19.881	0,57	1	19.881	0,56	1
5	Đất thể dục thể thao	TT	20.697	0,59		20.844	0,59	
6	Đất tôn giáo (Chùa Vân Long)	TG	3.264	0,09		3.264	0,09	
7	Đất đình làng Hóa Khê Đông, mộ Nguyễn Văn Diêu, bia Đập Quang		689	0,02		689	0,02	
8	Nhà hợp tổ dân phố	TDP	-	-		1.260	0,04	10
9	Đất công viên, cây xanh		510.931	14,59		516.344	14,61	
	Cây xanh công viên					465.798	13,18	
	Cây xanh hành lang thoát lũ					50.546	1,43	
10	Đất trung tâm văn hóa	TTVH	5.922	0,17	1	5.922	0,17	1
11	Bến đậu tàu thuyền	DTT	3.836	0,11		3.836	0,11	
12	Đất mặt nước nội bộ dự án	N	131.841	3,76		13.308	0,38	
13	Đất giao thông, mương		1.059.289	30,25		1.061.324	30,01	

	kỹ thuật							
B	Ranh giới nạo vét lòng sông		1.586.539			1.553.747		
C	Tổng cộng		5.088.355			5.088.355		

5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông

- Cấp đường: cấp đường khu vực và nội bộ.
- Kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa.
- Cao độ nền xây dựng cao hơn cao độ mép trong của vỉa hè từ 0,15-0,2m.

b) Chuẩn bị kỹ thuật

- Tần suất thiết kế cao độ nền xây dựng: $P=5\%+0,3m$
- Cao độ nền xây dựng: Dọc sông Cổ Cò, Vĩnh Điện: 3.65-3.92
- Tần suất thiết kế cao độ công viên cây xanh ven sông: $P=20\%$ (có chức năng tham gia thoát lũ và thuận tiện cho việc sử dụng của cộng đồng dân cư).

c) Thoát nước

- Thoát nước chung (nước mưa và nước thải thoát chung). Nước thải phải được xử lý cục bộ qua bể tự hoại 3 ngăn trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung.

- Nước thải của dự án sẽ được thu gom bằng hệ thống cống bao ven sông, đầu nối vào hệ thống nước thải của thành phố trên đường Võ Chí Công, chuyển đến Trạm xử lý nước thải Hòa Xuân, xử lý đảm bảo vệ sinh theo quy định trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Cao trình đáy các cửa xả tối thiểu $\geq +0.7m$
- Cao trình đập tràn tối thiểu $\geq +1.20m$
- Tỷ lệ thu gom nước thải: $Q = 2,5Q_{TB}$
- Khẩu độ cống thoát nước chung: D300, D400, D600, D800, D1000, D1200, D1500; B=350

- Khẩu độ cống thoát nước thải:

+ Tự chảy: D315÷D800

+ Ống áp lực: D160, D315

d) Cấp nước

- Tiêu chuẩn và cấp nước:

+ Nước dùng cho sinh hoạt (Q1): 180 ÷ 250 l/ng.ngđ

+ Nước phục vụ công cộng (Q2): 10% Q1

+ Nước phục vụ thương mại dịch vụ (Q3): 10% Q1

+ Nước dự phòng thất thoát (Q4): 18% (Q1+ Q2+ Q3)

- Nguồn cấp nước:

+ Trước mắt: Lấy từ đường ống D315 HDPE trên đường Mai Đăng Chon và D225 HDPE trên đường Nguyễn Phước Lan.

+ Lâu dài: Lấy từ đường ống D500 đi ngang qua dự án thuộc Dự án mở rộng hệ thống cấp nước Đà Nẵng giai đoạn 2012-2018

- Mạng lưới đường ống: D63, D110, D160, D225

- Chữa cháy: Kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Bán kính phục vụ của các trụ cứu hỏa là 150m. Vị trí các trụ chữa cháy ưu tiên lắp đặt tại các ngã ba, ngã tư đường để thuận lợi cho việc lấy nước chữa cháy.

e) Cấp điện - điện chiếu sáng

- Nguồn cấp: Đường dây 22KV lân cận dự án, thuộc xuất tuyến 471E13 trạm biến áp Ngũ Hành Sơn

- Đường dây 22kV: Xây dựng đường dây 22kV đi ngầm và đi nổi (đi nổi sử dụng trụ BTLT 14m).

- Xây dựng các trạm biến áp 22/0,40kV với công suất mỗi trạm 630KVA để cấp điện cho dự án.

- Đường dây 0,40kV: Thiết kế đi ngầm và nổi (đi nổi trên trụ BTLT 8,4m) được cấp nguồn từ các trạm biến áp.

- Hệ thống chiếu sáng: Được điều khiển từ tủ điện chiếu sáng riêng, nguồn cấp cho tủ điều khiển chiếu sáng được lấy từ tủ điện trạm biến áp.

- Tuyến đường dây chiếu sáng ngầm được bố trí dọc theo vỉa hè, dải phân cách giữa.

- Đèn đường chiếu sáng ngầm: Dùng đèn SODIUM 100W, 150W ánh sáng trung tính tương ứng với các đường giao thông có mặt cắt ngang lòng đường 7,5m và 10,5m.

- Tuyến đường dây chiếu sáng đi nổi kết hợp với đường dây hạ thế và trung thế. Sử dụng chụp cần đèn và cần đèn L tương ứng với trụ BTLT 8,4m, 14m.

f) Thông tin liên lạc

- Hệ thống thông tin liên lạc bao gồm điện thoại, mạng dữ liệu, hệ thống truyền hình cáp.

- Vị trí đầu nối: Trên đường Minh Mạng (qua cầu số 1), đường Mai Đăng Chon (qua cầu số 2).

Điều 2.

- Công ty Cổ phần Địa Cầu có trách nhiệm:

+ Phối hợp với đơn vị chức năng lập hồ sơ thiết kế đô thị, trình thẩm định, phê duyệt và thực hiện các thủ tục liên quan tiếp theo đúng quy định.

+ Thông báo cho các cá nhân và tổ chức nhận chuyển quyền tại dự án về việc điều chỉnh quy hoạch dự án; đồng thời ghi rõ nội dung điều chỉnh quy hoạch vào hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật nếu để xảy ra khiếu kiện do việc điều chỉnh quy hoạch sau này.

+ Đầu tư xây dựng 02 cầu để kết nối qua khu đảo nổi và đường Trần Hưng Đạo nổi dài; hoàn thành các thủ tục xây dựng cơ bản theo đúng quy định, gửi Sở Giao thông thẩm định, trình UBND thành phố phê duyệt trên cơ sở đảm bảo giao thông thủy và cảnh quan tại khu vực.

+ Phối hợp với các đơn vị liên quan hoàn thành các thủ tục xây dựng cơ bản tiếp theo đúng quy định. Đồng thời phối hợp với đơn vị tư vấn có pháp nhân thực hiện cắm mốc ranh giới theo quy hoạch được duyệt.

+ Thực hiện các nghĩa vụ liên quan về nhà ở xã hội theo đúng quy định.

- Giao UBND quận Ngũ Hành Sơn chủ trì, phối hợp với đơn vị có liên quan tổ chức bàn giao mốc giới và công bố quy hoạch được duyệt theo quy định. Thời hạn bàn giao mốc giới không quá 15 ngày, thời hạn công bố quy hoạch được duyệt không quá 20 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định này.

- Giao Sở Xây dựng, UBND quận Ngũ Hành Sơn quản lý quy hoạch được duyệt theo đúng chức năng và nhiệm vụ được giao.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ quy hoạch được duyệt, hướng dẫn các thủ tục liên quan về đất, kiểm tra nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất thành phố, trình UBND thành phố xem xét, quyết định. Đồng thời, hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện điều chỉnh đánh giá tác động môi trường, trình phê duyệt theo quy định.

- Riêng đối với phần diện tích thuộc đất quy hoạch du lịch theo đồ án quy hoạch chung được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2357/QĐ-TTg ngày 04 tháng 12 năm 2013, Chủ đầu tư chỉ được phép triển khai theo quy hoạch này khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Những nội dung tại các Quyết định trước đây của Chủ tịch UBND thành phố liên quan đến dự án Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò không trái với quyết định này vẫn còn hiệu lực thi hành. Hủy bỏ Quyết định số 21/QĐ-SXD ngày 16 tháng 01 năm 2017 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch Hạ tầng kỹ thuật TL 1/500 Khu đô thị biệt thự sinh thái, Công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước (giai đoạn 1) và Quyết định số 22/QĐ-SXD ngày 16 tháng 01 năm 2017 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch Hạ tầng kỹ thuật TL 1/500 Khu đô thị biệt thự sinh thái, Công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước (giai đoạn 2).

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Du lịch; Chủ tịch UBND quận Ngũ Hành Sơn; Chủ tịch UBND các phường: Hòa Hải, Hòa Quý; Giám đốc Văn phòng

CHỖ ĐÁ
KÝ

đăng ký đất đai thành phố; Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Cầu; Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. 2

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- Lưu: VT, QLĐTh, SXD. 17



Nguyễn Ngọc Tuấn