

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500  
Dự án Olalani Riverside Towers, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà**

**ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN SƠN TRÀ**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Nghị quyết số 119/2020/QH14 ngày 19 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội khóa 14 về thí điểm tổ chức mô hình chính quyền đô thị và một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Nghị định số 34/2021/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và biện pháp thi hành Nghị quyết số 119/2020/QH14 ngày 19 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội khóa 14 về thí điểm tổ chức mô hình chính quyền đô thị và một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội và văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15 tháng 7 năm 2020;

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

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

*Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;*

*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 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 713/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2014 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL:1/500 Dự án Olalani Riverside Towers;*

*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 Công văn số 7957/UBND-ĐTĐT ngày 26 tháng 11 năm 2021 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phản biện xã hội phương án điều chỉnh quy hoạch Dự án Bất động sản và Bến du thuyền, Dự án Olalani (các Dự án ven sông Hàn);*

*Căn cứ Công văn số 9112/SXD-QHKT&PTĐT ngày 01 tháng 12 năm 2021 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến phương án điều chỉnh quy hoạch dự án Bất động sản và Bến du thuyền, dự án Olalani;*

*Căn cứ Công văn số 896/SXD-QHKT&PTĐT ngày 15 tháng 02 năm 2022 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến phương án điều chỉnh quy hoạch dự án Bất động sản và Bến du thuyền, dự án Olalani;*

*Căn cứ Thông báo số 36/TB-TĐ ngày 04 tháng 4 năm 2022 Thông báo Kết luận của hội đồng Tư vấn về kiến trúc thành phố Đà Nẵng tại cuộc họp ngê Công ty Mỹ Phúc và Công ty Bến Du Thuyền Đà Nẵng báo cáo ý tưởng điều chỉnh quy hoạch dự án Bất động sản và Bến du thuyền, dự án Olalani*

*Căn cứ Công văn số 2672/SXD-QHKT&PTĐT ngày 27 tháng 4 năm 2022 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến phương án điều chỉnh quy hoạch dự án Bất động sản và Bến du thuyền và dự án Olalani;*

*Căn cứ Công văn số 3902/SXD-QHKT&PTĐT ngày 08 tháng 6 năm 2022 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến phương án điều chỉnh quy hoạch dự án Bất động sản và Bến du thuyền, dự án Olalani;*

*Căn cứ Công văn số 4485/SXD-QHKT&PTĐT ngày 28 tháng 6 năm 2022 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến phương án điều chỉnh quy hoạch dự án Bất động sản và Bến du thuyền, dự án Olalani;*

*Căn cứ Công văn số 4857/SXD-QHKT&PTĐT ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc thống nhất phương án điều chỉnh quy hoạch dự án Bất động sản và Bến du thuyền, dự án Olalani;*

Căn cứ Công văn số 196/HĐND-ĐT ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Hội đồng nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến phương án điều chỉnh quy hoạch dự án Bất động sản và Bến du thuyền, dự án Olalani;

Căn cứ Công văn số 659/CV-BCSD ngày 23 tháng 11 năm 2022 của Ban cán sự đảng UBND thành phố về việc liên quan đến dự án Olalani và dự án Bất động sản và Bến du thuyền;

Căn cứ Thông báo số 383-TB/TU ngày 08 tháng 12 năm 2022 của Thành ủy Đà Nẵng Thông báo kết luận của Ban Thường vụ thành ủy tại cuộc họp ngày 29,30/11/2022;

Căn cứ Công văn số 267/UBND-SXD ngày 16 tháng 01 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến điều chỉnh quy hoạch dự án Bất động sản và Bến du thuyền, dự án Olalani;

Căn cứ Công văn số 1754/UBND-ĐCXĐ ngày 02 tháng 11 năm 2023 của UBND phường Nại Hiên Đông về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư liên quan đến điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Olalani Riverside Towers;

Căn cứ Quyết định số 517/QĐ-UBND ngày 23 tháng 02 năm 2024 của UBND quận Sơn Trà về việc Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Olalani Riverside Towers;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 32121000021 do UBND thành phố cấp lần đầu vào ngày 23 tháng 10 năm 2008, cấp điều chỉnh lần thứ 01 ngày 3 tháng 4 năm 2014;

Căn cứ Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư (điều chỉnh lần thứ 2 ngày 13/4/2024);

Xét nội dung Tờ trình số 02/2024/TTr-MPC ngày 07 tháng 3 năm 2024 của Công ty Cổ phần Mỹ Phúc về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Olalani Riverside Towers;

Theo Công văn số 2477/SXD-QHKT&PTĐT ngày 13 tháng 4 năm 2024 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc lấy ý kiến đối với hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 dự án Olalani Riverside Towers;

Căn cứ kết quả biểu quyết của Thành viên UBND quận thông qua các phiếu lấy ý kiến điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Dự án Olalani Riverside Towers, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà;

Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 290/BC-QLĐT ngày 25 tháng 3 năm 2024 về việc thẩm định hồ sơ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Dự án Olalani Riverside Towers, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Dự án Olalani Riverside Towers, kèm theo hồ sơ do Công ty Tư vấn Xây dựng Ánh Dương lập, với những nội dung chính sau:

### 1. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết

a) Vị trí: Khu đất lập điều chỉnh quy hoạch thuộc Phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

b) Phạm vi ranh giới điều chỉnh quy hoạch được xác định bởi các điểm R1, R2, R3, R4, A1, A2,..., A14, R11, R12,..., R21 và B1, B2,..., B14 (cầu tàu) được giới hạn như sau:

- Phía Đông giáp : đường Trần Hưng Đạo;
- Phía Tây giáp : sông Hàn;
- Phía Bắc giáp : đất quy hoạch Công viên cây xanh;
- Phía Nam giáp : vỉa hè đường Trần Hưng Đạo.

#### c) Quy mô

- Tổng diện tích dự án : 81.458,00m<sup>2</sup>.
- Tổng diện tích nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch : 56.384,97m<sup>2</sup>.
- Diện tích khu vực thuê mặt nước khoảng : 6.365,70 m<sup>2</sup>.

#### d) Tính chất

Là khu đất xây dựng nhà ở liền kề, biệt thự, nhà chung cư với đầy đủ các hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

2. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

#### Các chỉ tiêu chính về sử dụng đất theo QHPK Ven sông Hàn và bờ Đông

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Đất hỗn hợp	ha	6,6
2	Đất cây xanh công cộng	ha	0,5
3	Chỉ tiêu dân số	người	3.990
4	Tầng cao xây dựng	tầng	3-30
5	Chiều cao xây dựng	mét	≤117

#### Các chỉ tiêu chính về Hạ tầng kỹ thuật theo QCVN 01:2021/BXD

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Cấp nước		
	Cấp nước sinh hoạt	L/ng,ngđ	170-250
	Nước cho công cộng và dịch vụ	L/m <sup>2</sup> sàn,ngđ	≥ 2
	Nước rửa đường	L/m <sup>2</sup> ,ngđ	0,5-1,0
	Nước tưới cây xanh	L/m <sup>2</sup> ,ngđ	3
	Nước thoát thoát	% tổng nước cấp	10
2	Cấp điện		
	Nhà ở thấp tầng	kW/hộ	3-5
	Đất dịch vụ công cộng	kW/m <sup>2</sup> sàn	0.03
	Chiếu sáng đường, bãi đỗ xe	kW/ha	12
	Chiếu sáng công viên, cây	kW/ha	10

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
	<i>xanh</i>		
	<i>Chiếu sáng giao thông</i>	<i>kW/ha</i>	<i>12</i>
3	Thoát nước thải		
	<i>Tiêu chuẩn thải nước</i>	<i>% tiêu chuẩn cấp</i>	<i>100</i>
	<i>Tỷ lệ thu gom</i>	<i>%</i>	<i>100</i>
4	Chất thải rắn		
	<i>Chất thải rắn sinh hoạt</i>	<i>Kg/ng.ngđ</i>	<i>1,0</i>
	<i>Tỷ lệ thu gom</i>	<i>%</i>	<i>100</i>
5	Thoát nước mưa		Tần suất P=5
6	Thông tin liên lạc		
	<i>Nhà ở thấp tầng</i>	<i>thuê bao/hộ</i>	<i>1</i>
	<i>Công trình công cộng, hỗn hợp</i>	<i>100m<sup>2</sup> sàn/Line</i>	<i>1</i>
7	Đất giao thông		
	<i>Đất giao thông</i>	<i>%</i>	<i>≥ 18</i>
8	Chuẩn bị kỹ thuật		
-	Cao độ nền: Chu kỳ lặp lại mực nước ngập tính toán	năm	- 100 (đối với trung tâm đô thị, khu dân cư). - 10 (cây xanh, công viên, thể dục thể thao) * Có kiểm tra khả năng ứng phó với các kịch bản của biến đổi khí hậu và nước biển dâng.
-	Thoát nước mặt	năm	- Kênh, mương: 10 - Cống chính: 5 - Cống nhánh: 1 * Có xem xét đến khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu.

### 3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch và cơ cấu sử dụng đất:

#### a) Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

- Xóa vệt đất chia lô thấp tầng phía Bắc để dành phần đất cho công trình hầm vượt sông Hàn, hai bên hầm là đất chung cư (số tầng cao 24-30 tầng theo quy hoạch được duyệt).

- Tuyến đường ven sông theo quy hoạch được duyệt có đoạn giữa dự án rộng 18m (vĩa hè giáp sông 9m, lòng đường 6m, vĩa hè phía trong 3m), đoạn phía Bắc và phía Nam có vĩa hè 9m. Nay điều chỉnh tuyến đường ven sông có bề rộng 15m (vĩa hè ven sông 6m, lòng đường 6m, vĩa hè còn lại 3m) kéo dài kết nối với tuyến đường ven sông của Dự án Marina Complex, tạo thành trục cảnh quan ven sông xuyên suốt 2 dự án.

- Vệt đất hẹp đầu hồi phía Bắc: Điều chỉnh từ chung cư thành đất ở chia lô liền kề.

- Vệt đất hẹp đầu hồi phía Nam: Điều chỉnh từ chung cư thành đất ở chia lô liền kề. Phần còn lại giữ nguyên đất chung cư cao cấp (số tầng cao 24-30 tầng theo quy hoạch được duyệt).

- Lô đất chung cư giữa dự án: điều chỉnh thành đất biệt thự, nhà liền kề.

- Quy hoạch trục giao thông chính là trục đường Trần Hưng Đạo và đường Lê Văn Duyệt mặt cắt 5-5 có bề rộng  $B = 27,0\text{m}$  ( $6,0\text{m} + 15,0\text{m} + 6,0\text{m}$ ), trục đường nội bộ mặt cắt 1-1 có bề rộng  $B = 33,0\text{m}$  ( $5,0\text{m} + 7,5\text{m} + 8,0\text{m} + 7,5\text{m} + 5,0\text{m}$ ), trục đường nội bộ mặt cắt 2-2 có bề rộng  $B = 15,5\text{m}$  ( $4,0\text{m} + 7,5\text{m} + 4,0\text{m}$ ), trục đường nội bộ mặt cắt 2A-2A có bề rộng  $B = 15,0\text{m}$  ( $4,0\text{m} + 7,0\text{m} + 4,0\text{m}$ ), trục đường nội bộ mặt cắt 3-3 có bề rộng  $B = 14,5\text{m}$  ( $3,5\text{m} + 7,5\text{m} + 3,5\text{m}$ ), trục đường nội bộ mặt cắt 4-4, 4A-4A, 4B-4B có bề rộng  $B = 15,0\text{m}$  ( $3,0\text{m} + 6,0\text{m} + 6,0\text{m}$ ).

- Đối với cầu tàu và đoạn sàn vươn ra ngoài ranh giới bờ kè hiện trạng tại quy hoạch được duyệt, phải được nâng đỡ bằng hệ dầm console, trường hợp đối với đoạn sàn có khoảng cách vươn ra sông quá lớn không thể dùng hệ dầm console để nâng đỡ cần tính toán, lựa chọn kết cấu không làm cản trở dòng chảy, tăng khả năng thoát lũ; đồng thời kết cấu, cao trình các hạng mục của công trình phải đảm bảo chống chịu, an toàn, vượt cao trình với lũ tần suất 1% trên sông Hàn. Về khoảng cách cọc, sàn cảnh quan và các vấn đề liên quan đến khả năng tác động dòng chảy lũ,... đề nghị Nhà đầu tư tính toán dựa trên mô phỏng mô hình thủy văn, thủy lực tính toán và đánh giá tác động ảnh hưởng đến dòng chảy trên cơ sở khoa học là Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án trước khi triển khai lập dự án đầu tư. Trường hợp kết quả tính toán đánh giá tác động môi trường không đạt, đề nghị Nhà đầu tư lập điều chỉnh quy hoạch.

b) Cơ cấu sử dụng đất:

- Quy hoạch khu đất xây dựng nhà ở liền kề, biệt thự, nhà chung cư. Trong đó: Đất nhà chung cư:  $15.443,67 \text{ m}^2$ ; Đất nhà ở liền kề:  $21.886,44 \text{ m}^2$ ; Đất nhà ở biệt thự:  $7.530,46 \text{ m}^2$ ; Đất thuê mặt nước:  $6.365,70 \text{ m}^2$ .

- Quy hoạch các khu cây xanh, giao thông:  $36.597,43 \text{ m}^2$ .

**Bảng tổng hợp cân bằng sử dụng đất toàn dự án**

STT	Loại đất	Quy hoạch phê duyệt				Quy hoạch điều chỉnh			
		Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô (lô)	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô (lô)
1	Đất chung cư cao cấp kết hợp trung tâm thương mại và khách sạn cao tầng (từ 25 đến 30 tầng)	B1	15.060,00	18,49	15				
2	Đất nhà chung cư (từ 24					B1	15.443,67	18,96	3

	đến 30 tầng)								
3	Đất nhà ở liền kề	B2	23.420,00	28,75	211	B2	21.886,44	26,87	180
4	Đất nhà ở biệt thự	B4	7.522,00	9,23	25	B4	7.530,46	9,24	20
5	Đường giao thông		34.850,00	42,78	-		30.545,75	37,50	
6	Đất cây xanh		606,00	0,74	-	CX	6.051,68	7,43	7
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>81.458,00</b>	<b>100,00</b>			<b>81.458,00</b>	<b>100,00</b>	
7	Đất thuê mặt nước		65.705,00			TMN	6.365,70		

**Bảng tổng hợp cân bằng sử dụng đất khu vực điều chỉnh**

STT	Loại đất	Quy hoạch phê duyệt				Quy hoạch điều chỉnh			
		Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô (lô)	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô (lô)
1	Đất chung cư cao cấp kết hợp trung tâm thương mại và khách sạn cao tầng (từ 25 đến 30 tầng)	B1	15.060,00	26,71	15				
2	Đất nhà chung cư (từ 24 đến 30 tầng)					B1	15.443,67	27,39	3
3	Đất nhà ở liền kề	B2	11.011,00	19,53	72	B2	6.361,22	11,28	41
4	Đất nhà ở biệt thự	B4	7.522,00	13,34	25	B4	7.530,46	13,36	20
5	Đường giao thông		22.623,97	40,12			21.412,25	37,98	
6	Đất cây xanh		168,00	0,30	2	CX	5.637,37	10,00	5
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>56.384,97</b>	<b>100,00</b>			<b>56.384,97</b>	<b>100,00</b>	
7	Đất thuê mặt nước		65.705,00			TMN	6.365,70		

**3. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng lô đất.**

a) Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị

STT	TÊN BLOCK	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	SỐ LÔ	DÂN SỐ	MDXD (%)	DT SÀN (M2)	HSSDB (LẦN)	TẦNG CAO
1	<b>B1-1</b>	Đất chung cư xây dựng mới	5.241,08	1	1.235	71,8	57.651,00	11,0	30
2	<b>B1-2</b>	Đất chung cư xây dựng mới	4.635,75	1	794	72,7	53.302,00	11,5	24
3	<b>B1-3</b>	Đất chung cư xây dựng mới	5.566,84	1	1.241	71,3	59.835,00	10,8	30
4	<b>B2-1'</b>	Đất ở xây dựng mới	340,70	2	7	76	1.464,35	5,3	3-5
5	<b>B2-3'</b>	Đất ở xây dựng mới	1.712,96	15	54	70-89	5.652,77	3,3	3
6	<b>B2-4'</b>	Đất ở xây dựng mới	170,23	1	4	76	561,76	3,3	3
7	<b>B2-5</b>	Đất ở xây dựng mới	2.282,37	13	47	68-77	7.531,82	5,3	5
8	<b>B2-6</b>	Đất ở xây dựng mới	1.854,96	10	36	59-84	9.831,29	5,3	5
9	<b>B4-1</b>	Đất ở xây dựng mới	1.689,44	4	14	52-57	5.575,15	3	3
10	<b>B4-2</b>	Đất ở xây dựng mới	5.841,02	16	58	51-58	19.275,37	3	3

11	<b>CX-1</b>	Đất cây xanh công cộng	4.995,28	3	0	5	-	0,1	1
12	<b>CX-2</b>	Đất cây xanh công cộng	150,16	1	0	5	-	0,1	1
13	<b>CX-3</b>	Đất cây xanh công cộng	491,93	1	0	5	-	0,1	1

b) Vị trí, quy mô các công trình ngầm

Tại các khối công trình Chung cư B1-1, B1-2, B1-3: Tối đa 3 tầng hầm.

c) Tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị.

- *Về tổ chức không gian:*

+ Hình thành điểm nhấn về không gian kiến trúc và không gian cảnh quan mang tính đặc trưng cho khu đô thị, khai thác lợi thế vị trí đặc địa, tập trung khai thác tuyến cảnh quan ven sông, tạo điều kiện phát triển các loại hình dịch vụ du lịch.

+ Tổng thể hài hòa với môi trường cảnh quan sinh thái, hạn chế các tác động tiêu cực đến môi trường tự nhiên, hạn chế tối đa các nguồn xả thải, sử dụng công trình tiết kiệm năng lượng.

- *Về công trình kiến trúc:*

+ Kiến trúc công trình dự án với ngôn ngữ kiến trúc tối giản và tinh tế đầy tính nghệ thuật mang lại cho người nhìn một trải nghiệm thị giác đầy mới lạ vừa gần gũi truyền thống vừa hiện đại tiện nghi, nâng tầm kiến trúc đô thị cho cả khu vực, thể hiện chức năng hoạt động của từng công trình. Đảm bảo sự đồng nhất, kết nối trong toàn dự án và các công trình điểm nhấn xung quanh.

+ Điểm nhấn là các khối căn hộ chung cư cao tầng, cũng chính là những không gian sống đẳng cấp, sang trọng với tầm view sông Hàn cho những chủ nhân trong tương lai.

- *Về cảnh quan:* Tổ chức không gian cây xanh tạo hình ảnh đặc trưng cho khu vực.

- *Tổ chức không gian tổng thể:* Không gian chủ đạo của dự án là không gian ở bao gồm các công trình nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, chung cư cao tầng...bên cạnh đó, còn tổ chức các công trình hạ tầng xã hội như đất trường học mẫu giáo, nhà sinh hoạt cộng đồng,...được bố trí tại các nhà chung cư.

- *Tổ chức không gian các khu vực chức năng:*

+ Trục giao thông chính là trục đường tiếp cận từ đường Trần Hưng Đạo và đường Lê Văn Duyệt, có mặt cắt B = 27m (6m + 15m + 6m).

+ Ngoài trục giao thông chính phát triển tuyến cảnh quan đô thị, một trục cảnh quan ven sông với mặt cắt B=15m, kéo dài xuyên suốt dự án sẽ là trục điểm nhấn cảnh quan cây xanh - mặt nước chính của khu đô thị.

- *Chỉ giới xây dựng công trình, khoảng lùi xây dựng:* Thực hiện đúng theo Quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Dự án Olalani Riverside Towers.

**4. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến từng lô đất:**



## a) Giao thông:

- Hệ thống giao thông của dự án là lối ra vào dự án, đầu nối giao thông với đường Trần Hưng Đạo qua 4 vị trí:

+ Đường nội bộ mặt cắt 1-1 có quy mô  $B=33,0m$  ( $5,0m+7,5m+8,0m+7,5m+5,0m$ );

+ Đường nội bộ mặt cắt 2-2 có quy mô  $B=15,5m$  ( $4,0m+7,5m+4,0m$ );

+ Đường nội bộ mặt cắt 2A-2A có quy mô  $B=15,0m$  ( $4,0m+7,0m+4,0m$ );

+ Đường nội bộ mặt cắt 3-3 có quy mô  $B=14,5m$  ( $3,5m+7,5m+3,5m$ );

+ Đường nội bộ mặt cắt 4-4; 4A-4A; 4B-4B có quy mô  $B=15,0m$  ( $3,0m+6,0m+6,0m$ ).

- Xây dựng hệ thống tổ chức giao thông theo quy chuẩn quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41: 2019 của bộ giao thông vận tải.

Các nhánh đường thiết kế có mặt cắt tuân theo quy hoạch, cụ thể kích thước như sau:

## - Mặt cắt 1-1:

- + Độ dốc ngang mặt đường 1 mái : 2%
- + Bề rộng mặt đường : 7,5m
- + Bề rộng vỉa hè : 5,0x2m
- + Bề rộng dải phân cách : 8,0m
- + Bề rộng nền đường : 33m

## - Mặt cắt 2-2:

- + Độ dốc ngang mặt đường 2 mái : 2%
- + Bề rộng mặt đường : 7,5m
- + Bề rộng vỉa hè : 4,0x2m
- + Bề rộng nền đường : 15,5m

## - Mặt cắt 2A-2A:

- + Độ dốc ngang mặt đường 2 mái : 2%
- + Bề rộng mặt đường : 7,0m
- + Bề rộng vỉa hè : 4,0x2m
- + Bề rộng nền đường : 15,0m

## - Mặt cắt 3-3:

- + Độ dốc ngang mặt đường 2 mái : 2%
- + Bề rộng mặt đường : 7,5m
- + Bề rộng vỉa hè : 3,5x2m
- + Bề rộng nền đường : 14,5m

## - Mặt cắt 4-4, 4A-4A, 4B-4B:

- + Độ dốc ngang mặt đường 1 mái : 2%
- + Bề rộng mặt đường : 6m
- + Bề rộng vỉa hè : 6,0; 3,0m

+ Bề rộng nền đường : 15m.

b) Chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước:

- Khu vực nghiên cứu thiết kế là khu đất hiện trạng đã san nền, tiếp giáp với tuyến đường Trần Hưng Đạo và tuyến kênh hiện trạng ven sông.

- Lựa chọn cao độ thiết kế san nền dựa trên cao độ tìm đường thiết kế và khớp nối với dự án lân cận, hồ sơ Thiết kế bản vẽ thi công đã phê duyệt. Cao độ thiết kế san nền từ +2,00m đến +2,15m.

- Thoát nước mưa:

+ Khu vực thiết kế theo hình thức thoát nước mưa riêng.

+ Nước mưa trong khu vực thiết kế được thu gom bằng hệ thống cống tại các tuyến đường sau đó thoát ra Sông Hàn.

c) Cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: 1.972 m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước lấy từ tuyến ống tuyến ống cấp nước đã thi công trên đường Trần Hưng Đạo.

d) Cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Tổng công suất điện: 9.100 kVA.

- Nguồn cấp điện: Lấy từ đường dây tuyến trung thế 22kV ngầm trên vỉa hè đường Trần Hưng Đạo cấp điện cho công trình.

- Đường dây trung thế: Từ tuyến trung thế do Điện Lực cấp nguồn đến đầu nối vào tủ RMU trung thế lắp mới, cáp trung thế đầu nối vào cấp nguồn cho máy biến áp lắp đặt mới.

- Trạm biến áp:

+ 02 trạm biến áp xây mới T2 và T3: 2x400kVA cung cấp cho khối nhà thấp tầng và điện sử dụng công cộng.

+ Xây mới 03 trạm biến áp T1 (1x1.600kVA và 1x1.250kVA); T4 (1x1.250kVA và 1x1.000kVA) và T5: (2x1.600kVA) cấp cho 03 khối nhà chung cư.

- Đường dây chiếu sáng: hiện trạng đã có và lắp đặt bổ sung hoặc di dời các đèn phù hợp với tuyến đường giao thông điều chỉnh.

e) Thoát nước thải:

- Nước thải khu chung cư cao tầng được thu gom sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sau đó đầu nối vào hệ thống thoát nước thải của thành phố trên vỉa hè đường Trần Hưng Đạo. Lưu lượng khoảng 1.005 m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Nước thải tại các khu nhà thấp tầng liền kề, biệt thự, công trình dịch vụ... được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại và bể tách mỡ bơm ra các hố ga thoát nước thải của mạng lưới hạ tầng và đầu nối vào hệ thống thoát nước thải của thành phố trên vỉa hè đường Trần Hưng Đạo. Lưu lượng khoảng 171 m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Giải pháp thoát nước:

Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn đảm bảo thu gom hết lượng nước thải để xử lý.

f) Quản lý chất thải rắn:

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt thu gom khoảng 3,99 tấn/ngày.
- + Tại khu vực dự án bố trí điểm tập kết CTR tạm thời.
- + Toàn bộ CTR được vận chuyển về bãi rác Khánh Sơn.
- + Công ty CP Môi trường Đô thị Đà Nẵng là cơ quan quản lý chất thải rắn trên toàn địa bàn thành phố Đà Nẵng.

g) Thông tin liên lạc:

- Ngầm hóa hoàn toàn các tuyến cáp viễn thông xây dựng mới trên địa bàn dự án.
- Quy hoạch hệ thống mạng ngầm hợp lý, đủ tiêu chuẩn, chất lượng và đồng bộ với việc xây dựng hệ thống giao thông.
- Quy hoạch hệ thống mạng đảm bảo cho tất cả các doanh nghiệp viễn thông trên địa bàn sử dụng đảm bảo ngầm hóa mạng cáp viễn thông đáp ứng dịch vụ cho khách hàng.

## **5. Giải pháp bảo vệ môi trường**

- Đánh giá môi trường chiến lược, đưa ra các giải pháp môi trường, các khuyến cáo sử dụng đất, nguồn lực, nhằm giảm thiểu các thiệt hại trong trường hợp thiên tai hoặc biến đổi khí hậu xảy ra,... khi triển khai đầu tư xây dựng theo quy mô quy hoạch.

## **6. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện**

- Đầu tư xây dựng khu đô thị gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hạ tầng xã hội, tiện ích hạ tầng phục vụ cho sinh hoạt dân cư và vui chơi giải trí trong khuôn viên dự án, hình thành tổ hợp với đầy đủ tiện ích, hướng đến một khu đô thị hiện đại, đẳng cấp.
- Nguồn lực thực hiện từ vốn góp của chủ đầu tư và vốn huy động từ tổ chức tín dụng.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

### **1. Công ty Cổ phần Mỹ Phúc:**

- Công ty Cổ phần Mỹ Phúc thực hiện đầy đủ trách nhiệm của Nhà đầu tư quy định tại khoản 1, Điều 2 của Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư.
- Tổ chức bàn giao quyết định và hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết sau khi UBND quận Sơn Trà phê duyệt đến các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện quy hoạch được phê duyệt.
- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc tổ chức cắm mốc và bàn giao mốc giới cho địa phương quản lý; phối hợp với Phòng Quản lý đô thị quận Sơn Trà và các đơn vị có liên quan công bố công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định.

- Liên hệ, phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng theo đúng quy định.

- Liên hệ Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Công an Phòng cháy chữa cháy và các đơn vị có liên quan để được hướng dẫn các thủ tục liên quan đến quản lý ngành, thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng theo đúng quy định. Lưu ý: liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch.

- Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có những vướng mắc phát sinh ảnh hưởng đến vấn đề an ninh – quốc phòng, môi trường phải sớm báo cáo về các cơ quan chức năng để phối hợp xử lý theo đúng các quy định hiện hành.

- Cùng với đơn vị tư vấn – Công ty Tư vấn Xây dựng Ánh Dương chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu trong hồ sơ quy hoạch.

## **2. Giao các phòng, UBND phường Nại Hiên Đông:**

- Phòng Quản lý đô thị: kiểm tra, đóng dấu thẩm định hồ sơ bản vẽ quy hoạch chi tiết và quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Dự án Olalani Riverside Towers phù hợp với nội dung Quyết định này; quản lý quy hoạch chi tiết theo đúng chức năng, nhiệm vụ được giao; cung cấp thông tin về quy hoạch cho cơ quan, tổ chức, cá nhân theo quy định khi có yêu cầu theo đúng thẩm quyền.

- Phòng Tài chính – Kế hoạch căn cứ quy hoạch được duyệt, hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục liên quan đến quản lý ngành theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường căn cứ quy hoạch được duyệt, hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục liên quan đến quản lý ngành theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Những nội dung tại các Quyết định trước đây liên quan đến quy hoạch chi tiết TL 1/500 Dự án Olalani Riverside Towers trái với Quyết định này không còn hiệu lực thi hành.

**Điều 4.** Chánh văn phòng UBND quận Sơn Trà; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài chính – Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Đội kiểm tra quy tắc đô thị quận Sơn Trà, Chủ tịch UBND phường Nại Hiên Đông; Giám đốc Công ty Cổ phần Mỹ Phúc; Giám đốc Công ty Tư vấn Xây dựng Ánh Dương; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

### **Nơi nhận:**

- Như điều 4;
- UBND TP Đà Nẵng (để b/c);
- Các Sở: XD, TN&MT, KH&ĐT, TC, GTVT;
- Lưu: VT, P.QLĐTh(14b).

**CHỦ TỊCH**

**Hoàng Sơn Trà**