

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh tổng thể
quy hoạch chi tiết TL 1/500 Dự án Taseco Resort
Địa điểm: phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NGŨ HÀNH SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch Đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ về quy định về phân định thẩm quyền giữa chính quyền địa phương hai cấp, đồng thời quy định việc 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 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng về Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về 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 về 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 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 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 phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

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

Căn cứ Quyết định số 274/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2019 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 dự án Khu vực bãi cát công cộng đoạn từ bãi tắm Sao Biển đến khu du lịch Thành Đô;

Căn cứ Quyết định số 1769/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2014 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu nghỉ mát P&I Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 655/QĐ-UBND ngày 30 tháng 7 năm 2025 của UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết Dự án Taseco Resort, TL 1/500;

Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CT32419 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04 tháng 8 năm 2016; Người sử dụng đất đổi tên thành Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng xác nhận ngày 20/8/2024;

Theo Công văn số 6770/SXD-QHKT&PTĐT ngày 17 tháng 10 năm 2025 và Công văn số 7573/SXD-QHKT&PTĐT ngày 11 tháng 5 năm 2026 của Sở Xây dựng về việc ý kiến về hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết Dự án Taseco Resort;

Theo Công văn số 4803/SNNMT-QLĐĐ ngày 31 tháng 10 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc có ý kiến về điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Dự án Taseco Resort;

Theo Thông báo số 133/TB-UBND ngày 04 tháng 9 năm 2025 của UBND phường Ngũ Hành Sơn về kết quả lấy ý kiến cộng đồng dân cư, tổ chức đối với phương án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL1/500 Dự án Taseco Resort;

Theo Thông báo số 95/TB-HĐ ngày 21 tháng 5 năm 2025 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND phường Ngũ Hành Sơn về việc kết luận của Hội đồng tại cuộc họp thẩm định điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Dự án Taseco Resort;

Xét Tờ trình số 38/2026/TTr-TSCDANANG ngày 15 tháng 4 năm 2026 của Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng về việc thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết Dự án Taseco Resort, TL 1/500 và Công văn số 50/2026/CV-TSCDANANG ngày 18 tháng 5 năm 2026 của Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng về việc tiếp thu, giải trình, hoàn chỉnh hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết Dự án Taseco Resort, TL 1/500;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường tại nội dung Báo cáo thẩm định số 2016/BC-PKTHĐT ngày 26 tháng 5 năm 2026 về kết quả thẩm định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết TL 1/500 Dự án Taseco Resort;
Căn cứ kết quả ý kiến thành viên UBND phường Ngũ Hành Sơn.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết TL 1/500 Dự án Taseco Resort.

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch

a) Phạm vi

Khu vực lập quy hoạch thuộc phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Phạm vi ranh giới lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: giáp đất Khu du lịch Hà Nội Non Nước;
- Phía Nam: giáp đường Võ Quý Huân và bãi tắm Tân Trà;
- Phía Đông: giáp biển Đông;
- Phía Tây: giáp đường Trường Sa.

b) Quy mô

Tổng diện tích nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch khoảng 10,0ha. Trong đó:

- Diện tích lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết khoảng 9,02ha;
- Diện tích đất thu hồi khoảng 0,98ha theo Quyết định số 4323/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 của UBND quận Ngũ Hành Sơn để thực hiện dự án Khu vực bãi cát công cộng đoạn từ bãi tắm Sao Biển đến khu du lịch Thành Đô, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

c) Thời hạn lập quy hoạch

Theo thời hạn quy hoạch phân khu được phê duyệt tính từ năm 2026. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền chấm dứt theo quy định của pháp luật có liên quan thì quy hoạch chi tiết của dự án hết hiệu lực.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Quan điểm: Khai thác quỹ đất hợp lý, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đáp ứng tiêu chí tuyến đường trục chính đô thị, 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 tổ hợp công trình dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 146, phường Hòa Hải (cũ) nay là phường Ngũ Hành Sơn, hình thành sản phẩm du lịch cao cấp, hiện đại, thiết kế sáng tạo, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ nhằm phục vụ tốt nhu cầu nghỉ dưỡng của người dân và du khách, góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội khu vực.

3. Tính chất, chức năng

Là khu du lịch - nghỉ dưỡng tổng hợp (resort) thấp tầng.

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

a) Dự báo quy mô dân số

Khu vực không phân bổ dân số chính thức.

Dân số quy đổi của dự án (khách lưu trú du lịch): khoảng 86 người.

b) Các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch sử dụng đất

Stt	Chỉ tiêu quy hoạch	Đơn vị	Quy hoạch phân khu	Nhiệm vụ quy hoạch	Quy hoạch chi tiết	Ghi chú
1	Chiều cao xây dựng tối đa	m	195,0		15,0	
2	Mật độ xây dựng gộp	%	20÷25	20÷25	17,71	
3	Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	3,0	0,30	0,23	
4	Tầng cao xây dựng	tầng	1÷50	1÷2	1÷2	
5	Tầng hầm dự kiến tối đa	tầng	5		0	

c) Các chỉ tiêu chính về hạ tầng kỹ thuật

Cấp nước:

- Nước sinh hoạt cho công trình biệt thự nghỉ dưỡng : $200 \text{ l/m}^2 \cdot \text{ngđ}$;
- Nước sinh hoạt cho công trình dịch vụ, đón tiếp: $\geq 5 \text{ l/m}^2 \text{ sàn}$;
- Nước vườn hoa, công viên: $\geq 3 \text{ l/m}^2$;
- Nước rửa đường: $\geq 0,4 \text{ l/m}^2$;
- Nước dự phòng, rò rỉ: 12% các lượng nước trên;
- Nước chữa cháy ngoài nhà: tuân theo QCVN 06:2022/BXD, sửa đổi 1:2023.

Thoát nước thải:

- Tiêu chuẩn thải nước: tính theo 100% lượng nước cấp cho sinh hoạt (không bao gồm nước tưới cây, rửa đường, thất thoát).
- Tỷ lệ thu gom: 100%.

Chất thải rắn:

- Chất thải rắn sinh hoạt: $0,9 \text{ kg/người} \cdot \text{ngđ}$.
- Chất thải rắn cho thương mại dịch vụ: 0,3% lượng chất thải rắn sinh hoạt.
- Tỷ lệ thu gom: 100%.

Cấp điện:

- Cấp điện cho sinh hoạt: $\geq 750 \text{ W/người}$.
- Cấp điện cho công trình dịch vụ: $\geq 30 \text{ W/m}^2 \text{ sàn}$.
- Chiếu sáng công viên, vườn hoa: $\geq 0,5 \text{ W/m}^2$.
- Chiếu sáng đường $\geq 1 \text{ W/m}^2$.

Hạ tầng viễn thông thụ động: 1 số/200m² sàn.

5. Các nội dung chính của điều chỉnh quy hoạch

a) Nội dung điều chỉnh quy hoạch

- Điều chỉnh ranh giới dự án nhằm phù hợp với Quyết định số 274/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2019 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 dự án Khu vực bãi cát công cộng đoạn từ bãi tắm Sao Biển đến khu du lịch Thành Đô và Quyết định số 4323/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 của UBND quận Ngũ Hành Sơn để thực hiện dự án Khu vực bãi cát công cộng đoạn từ bãi tắm Sao Biển đến khu du lịch Thành Đô, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng.

- Điều chỉnh các chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng: khoảng 17,71%.

+ Số tầng tối đa: 02 tầng.

+ Hệ số sử dụng: khoảng 0,23 lần.

- Điều chỉnh các hạng mục công trình:

+ Quy hoạch chi tiết (theo Quyết định số 1769/QĐ-UBND ngày 24/3/2014 của UBND TP Đà Nẵng) gồm các hạng mục: Nhà đón tiếp + phục vụ, nhà quản lý, nhà giặt là, khu spa, 52 căn villa (nghỉ dưỡng), nhà hàng chính, 12 căn nhà hàng nhỏ, khu nhà chuyên gia, khu phố Hội An (02 tầng), các hạng mục phụ trợ khác,...

+ Quy hoạch điều chỉnh gồm các hạng mục: Nhà đón tiếp + điều hành (02 tầng), nhà hàng (02 tầng), khu chăm sóc sức khỏe (02 tầng), câu lạc bộ bãi biển (02 tầng), 104 căn biệt thự nghỉ dưỡng (01-02 tầng), khu vui chơi trẻ em, các hạng mục phụ trợ khác,...

- Khớp nối quy hoạch đồng bộ cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật.

b) Cơ cấu sử dụng đất

Chức năng sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ.

Stt	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch phê duyệt tại Quyết định số 1769/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2014 của UBND TP Đà Nẵng		Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất thu hồi theo Quyết định số 4323/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 của UBND quận Ngũ Hành Sơn			9.847,3	
II	Đất lập quy hoạch chi tiết			90.152,7	
1	Đất công trình dịch vụ du lịch	14.800	14,80	16.893,6	18,73

1.1	Đất công trình chính			15.969,6	17,71
1.2	Đất công trình ngoài trời			924	1,02
	Bể bơi			900	
	Nhà bảo vệ			24	
2	Đất giao thông sân bãi	10.940	10,94	14.517,1	16,10
2.1	Đất giao thông			13.173,8	14,61
2.2	Đất bãi đỗ xe			1.343,3	1,49
3	Đất cây xanh	74.260	74,26	58.401,9	64,79
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác			340,1	0,38
	Tổng cộng	100.000	100%	100.000	100%

c) Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn Villa (căn)	Chỉ tiêu		
						Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao (tầng)
	Đất nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch	100.000						
I	Đất thu hồi theo quyết định số 4323/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 của UBND quận Ngũ Hành Sơn	9.847,3						
II	Đất lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết	90.152,7	17.029,2	20.410	104	17,71	0,23	1-2
1	Đất công trình dịch vụ du lịch	16.893,6	16.893,6					
1.1	Đất công trình chính	15.969,6	15.969,6					
	Nhà đón tiếp, điều hành	2.178,5	2.178,5	2.816				2
	Nhà hàng	2.112	2.112	2.118				2
	Khu chăm sóc sức khỏe	1.103,5	1.103,5	1.665				2
	Cầu lạc bộ bãi biển	1.097	1.097	1.328				2
	Biệt thự nghỉ dưỡng kiểu A (1 phòng ngủ)	3.597	3.597	3.597	64			1
	Biệt thự nghỉ dưỡng kiểu B (2 phòng ngủ)	1.792	1.792	1.792	16			1

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn Villa (căn)	Chỉ tiêu		
						Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao (tầng)
	Biệt thự nghỉ dưỡng kiểu C (3 phòng ngủ)	2.624	2.624	4.984	20			2
	Biệt thự nghỉ dưỡng kiểu D (3 phòng ngủ)	410	410	642	2			2
	Biệt thự nghỉ dưỡng hướng biển (4 phòng ngủ)	631	631	884	2			2
	Khu vui chơi trẻ em	192	192	192				1
	Nhà vật dụng tiêu hao, khu để đồ	232,6	232,6	232,6				1
1.2	Đất công trình ngoài trời	924	924	24				
	Bể bơi	900	900					
	Nhà bảo vệ	24	24	24				1
2	Đất giao thông, sân bãi	14.517,1						
2.1	Đất giao thông	13.173,8						
2.2	Đất bãi đỗ xe	1.343,3						
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	58.401,9						
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	340,1	135,6	135,6				

d) Vị trí, quy mô các công trình ngầm

Công trình ngầm tại các khu đất quy hoạch khối nhà đón tiếp + điều hành, khối nhà thương mại dịch vụ, khối nhà biệt thự nghỉ dưỡng: 0 tầng hầm.

e) Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc

Tuân thủ định hướng phát triển không gian theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 và quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023.

Không gian, kiến trúc cảnh quan có hình thái kiến trúc riêng, đảm bảo hài hoà với không gian xung quanh, phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên tại khu vực chịu ảnh hưởng bởi nước mặn và gió biển; tạo lập môi trường sống và làm việc, nghỉ ngơi tiện nghi, hiện đại, phát triển bền vững.

Về tổng thể, không gian kiến trúc khu vực lập quy hoạch được bố cục theo hình trục tận dụng tối đa lợi thế về cảnh quan, môi trường, cụ thể:

- Khối công trình đón tiếp và tổ hợp dịch vụ được bố trí tiếp cận với đường Trường Sa ở phía Tây để thuận tiện về kết nối giao thông.

- Khối công trình vui chơi và phụ trợ được bố trí nhiều không gian cây xanh, thuận tiện kết nối với không gian bờ biển với các không gian chính trong dự án.

- Các nhóm biệt thự nghỉ dưỡng được bố trí dàn trải trên toàn bộ trong ranh giới khu vực lập quy hoạch, chủ yếu bám theo trục giao thông nội khu. Trong các biệt thự đều được bố trí thêm cây xanh nhằm hạn chế ảnh hưởng của nắng nóng, đồng thời hình thành các tuyến gió đối lưu từ hệ thống không gian xanh đến từng công trình.

f) Thiết kế đô thị

Chiều cao, số tầng cao công trình:

- Công trình biệt thự nghỉ dưỡng: Tầng cao tối đa 02 tầng, chiều cao tối đa 15,0m.

- Công trình nhà đón tiếp, điều hành, nhà hàng, chăm sóc sức khỏe: Tầng cao tối đa 02 tầng, chiều cao tối đa 15,0m.

- Công trình dịch vụ du lịch khác: Tầng cao tối đa 01 tầng, chiều cao tối đa 8,0m.

Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình, khoảng cách giữa các công trình:

- Chỉ giới xây dựng: Các khối công trình chính xây dựng có khoảng lùi tối thiểu 20m so với chỉ giới đường đỏ đường Trường Sa, khoảng lùi hai cạnh bên hông thửa đất xây dựng lùi tối thiểu 10m so với ranh giới thửa đất.

- Các công trình phụ trợ như nhà thường trực, cổng, hàng rào, trạm biến áp...có thể xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Khoảng cách giữa các công trình tuân thủ quy định tại Mục 2.6.1.1 QCVN 01:2021/BXD, cụ thể: Khoảng cách giữa hai cạnh dài của các công trình từ $(7 \div 7,9)m$, khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với cạnh dài của công trình khác từ $(4,4 \div 7,4)m$.

Hình khối, màu sắc, kiến trúc chủ đạo:

- Hình khối: Khối tích các công trình trong khu vực quy hoạch chủ yếu theo giải pháp hợp khối, tạo sự thống nhất, gắn kết theo hình thức chung.

- + Kiến trúc công trình đón tiếp, điều hành, nhà hàng, chăm sóc sức khỏe: hình thức kiến trúc hiện đại, đường nét và hình khối đơn giản, trang nhã, hài hòa với tổng thể chung của khu nghỉ dưỡng.

- + Kiến trúc công trình biệt thự nghỉ dưỡng: Được thiết kế theo hình thức kiến trúc hiện đại, tổ hợp theo nhóm, sử dụng tương đồng hình thái thiết kế tạo tổng thể hài hòa về kiến trúc toàn khu.

- Màu sắc: Các khu biệt thự nghỉ dưỡng (khu tĩnh) sẽ được sử dụng những gam màu trung tính hài hoà với không gian kiến trúc cảnh quan của toàn khu.

Các khu dịch vụ đón tiếp, điều hành, nhà hàng, chăm sóc sức khỏe sử dụng những màu trung tính kết hợp với những màu nổi bật, tuy nhiên vẫn đảm bảo tính hài hòa với tổng thể kiến trúc và cảnh quan chung của khu.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo: hình thức kiến trúc hiện đại, thể hiện sự sang trọng đẳng cấp cũng như tính chất đặc thù của khu nghỉ dưỡng.

+ Đối với các công trình dịch vụ du lịch: Thiết kế hình khối kiến trúc cho khu dịch vụ du lịch theo phong cách hiện đại, đảm bảo sự hài hòa giữa công năng, thẩm mỹ và yếu tố địa phương tạo ấn tượng mạnh mẽ với du khách khi đến với khu nghỉ dưỡng.

+ Đối với các công trình biệt thự nghỉ dưỡng sử dụng đồng nhất ngôn ngữ kiến trúc tạo tổng thể hài hòa, hình thức cửa, ban công, lô gia của từng công trình phải được nghiên cứu thiết kế linh hoạt theo một mô típ kiến trúc hiện đại phù hợp với điều kiện khí hậu đặc trưng của khu vực quy hoạch, tránh tình trạng một công trình nhưng sử dụng nhiều mô típ kiến trúc khác nhau.

g) Nội dung quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Quy hoạch giao thông:

- Hệ thống giao thông của dự án là lối ra vào dự án, đấu nối giao với tuyến đường Trường Sa (phạm vi đấu nối giao thông không lấn qua ranh giới dự án, hạ thấp một phần vỉa hè, vượt nổi êm thuận).

- Xây dựng hệ thống tổ chức giao thông theo quy chuẩn quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41: 2024 của Bộ Giao thông vận tải.

- Tuyến đường kết nối đoạn bên trong dự án thiết kế có mặt cắt tuân thủ theo quy hoạch, cụ thể kích thước như sau:

+ Mặt cắt 1-1 có bề rộng mặt đường: Bm = 7,0m.

+ Mặt cắt 2-2 có bề rộng mặt đường: Bm = 6,0m.

+ Mặt cắt 3-3 có bề rộng mặt đường: Bm = 3,5m.

Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật: Khu vực nghiên cứu thiết kế có nền địa hình khá bằng phẳng, cốt cao độ nền tự nhiên từ $+(2,8 \div 12,0)$ m. Căn cứ vào cao độ hiện trạng của tuyến đường Trường Sa và hiện trạng xung quanh khu vực thiết kế để xác định cao độ nền thiết kế cho khu vực nghiên cứu thiết kế.

+ Cao độ nền thấp nhất : + 6,00m.

+ Cao độ nền cao nhất : + 10,00m.

- Phương án thoát nước:

- Thoát nước mặt: Thiết kế 02 lưu vực thoát nước độc lập cho khu vực phía Bắc và khu vực phía Nam dự án. Nước mưa trong khu vực thiết kế được thu gom bằng hệ thống cống riêng đi dọc theo các tuyến đường nội bộ, đường cống D400÷D1500 sau đó thoát ra biển qua 02 cửa xả của dự án.

- Nguồn tiếp nhận nước mưa: 02 cửa xả và thoát ra biển.

Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu dùng điện: Căn cứ QCXDVN01: 2021/BXD, bảng cân bằng đất đai trong Tổng mặt bằng quy hoạch, dự án có nhu cầu dùng điện với tổng công suất điện là 1.819 KVA.

- Nguồn cấp điện: Đầu nối vào đường dây trung thế 22KV đi nổi hiện có trên đường Trường Sa thuộc lưới điện thành phố Đà Nẵng.

- Mạng lưới cấp điện: Đường dây trung thế và trạm biến áp:

+ Từ điểm đầu nối, đường trung thế 22KV xây mới hoàn toàn đi ngầm đến trạm biến áp xây dựng mới để cấp điện cho khối công trình..

+ Cáp ngầm sử dụng dây dẫn đồng đơn pha hoặc 3 pha 3 dây, điện áp 22kV.

+ Lắp mới 01 trạm biến áp có tổng công suất 2.000KVA, máy biến áp lắp ô đất hạ tầng kỹ thuật.

+ Quy hoạch cáp hạ thế 0,4kV đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch cáp từ trạm biến áp 22/0,4kV đến tủ điện tổng để cấp điện cho các khối công trình và chiếu sáng đường.

Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Ngầm hóa hoàn toàn các tuyến cáp viễn thông xây dựng mới trong phạm vi dự án, đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng trên đường Trường Sa.

Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước: Tổng lưu lượng cấp nước theo ngày lớn nhất của dự án là 700m³/ngđ.

- 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 D400 HDPE trên đường Trường Sa.

- Mạng lưới đường ống:

+ Nước sạch từ ống cấp nước D400 HDPE trên đường Trường Sa thuộc hệ thống cấp nước thành phố Đà Nẵng, dẫn qua đồng hồ đo lưu lượng tổng cấp đến các hạng mục công trình thuộc dự án.

+ Mạng cấp nước nội bộ tổ chức dạng vòng kết hợp mạng nhánh.

+ Trên các trục đường có ống cấp nước chính có đường kính D110 trở lên sẽ đặt các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 110m - 150m. Các trụ cứu hỏa đặt ở ngã 3, ngã 4 đường để thuận tiện cho xe cứu hỏa lấy nước chữa cháy.

Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

- Thoát nước thải: Tổng lượng nước thải của dự án ngày lớn nhất Q = 200m³/ngđ.

+ Phương án thoát nước thải riêng: Nước thải sinh hoạt trong dự án sau khi xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trong từng công trình sau đó được thu gom bằng đường ống D300, trạm bơm tăng áp dẫn về trạm xử lý nước thải công suất 200m³/ng.đ. Nước thải sau khi xử lý đảm bảo môi trường theo quy định, đầu nối vào hố ga để

kiểm soát lưu lượng, chất lượng nước thải trước khi đầu nối vào cống dọc thoát nước mưa khẩu độ BxH= 1,5x1,5m trên đường Trường Sa.

- Quản lý chất thải rắn (CTR): Tổng lượng chất thải rắn phát sinh của công trình khoảng 0,60 tấn/ngđ.

+ CTR được phân loại trực tiếp tại nguồn. Bố trí 01 điểm thu gom rác thải tập trung tại khu vực điểm tập kết chất thải rắn.

+ Toàn bộ CTR được thu gom và hợp đồng với đơn vị thu gom vận chuyển đến bãi rác của thành phố, xử lý đảm bảo môi trường theo quy định.

c) Danh mục các bản vẽ và hồ sơ được phê duyệt kèm theo

Thành phần hồ sơ thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 21 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 và khoản 3 Điều 1 Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng bộ Xây dựng, bao gồm các bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới khu đất (QH-01);
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng (QH-02);
- Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường (QH-02B);
- Bản đồ sử dụng đất quy hoạch (QH-03);
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan (QH-04)
- Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ & chỉ giới xây dựng (QH-05);
- Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (QH-06);
- Bản đồ quy hoạch cấp nước (QH-07);
- Bản đồ quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng (QH-08);
- Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động (QH-09);
- Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn (QH-10);
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật (QH-11);
- Thiết kế đô thị (QH-12).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng (là Đơn vị tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch) có trách nhiệm:

- Cung cấp Quyết định kèm theo hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Dự án Taseco Resort được phê duyệt đến các cơ quan, tổ chức, cá nhân tại Điều 4 Quyết định này. Đồng thời, phối hợp Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường để cập nhật nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết trên cơ sở dữ liệu không gian đô thị và quy hoạch thành phố trên hệ thống thông tin địa lý (GIS).

- Cùng với đơn vị tư vấn (là Công ty Cổ phần phát triển đô thị bền vững Việt Nam) chịu trách nhiệm về tính hợp pháp, trung thực, tính chính xác của hồ sơ, các

pháp nhân công ty, cá nhân tổ chức, tham gia lập quy hoạch và hạ tầng, tính chính xác các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ bản vẽ kèm theo Quyết định này.

- Tổ chức lập hồ sơ cắm mốc và tổ chức thực hiện cắm mốc ngoài thực địa hoặc áp dụng công nghệ thông tin theo quy định tại Điều 52 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Chậm nhất 15 ngày kể từ khi có Quyết định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết TL 1/500, phải tổ chức công bố công khai theo quy định của pháp luật toàn bộ nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết trên các phương tiện thông tin đại chúng; đăng tải thường xuyên, liên tục trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng.

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

- Liên hệ Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có).

- Rà soát việc thực hiện theo quy hoạch được duyệt, báo cáo về UBND phường Ngũ Hành Sơn theo quy định tại Điều 43 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường có trách nhiệm

- Chủ trì phối hợp với Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng (là Đơn vị tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch) và các đơn vị có liên quan tổ chức tổ chức bàn giao mốc giới, niêm yết và công bố công khai quy hoạch được duyệt theo quy định. Thời hạn bàn giao mốc giới không quá 15 ngày sau khi nhận đủ hồ sơ mốc giới quy hoạch, thời hạn công bố quy hoạch không quá 15 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định này.

- Cập nhật nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết trên cơ sở dữ liệu không gian đô thị và quy hoạch thành phố trên hệ thống thông tin địa lý (GIS).

- Quản lý quy hoạch được duyệt theo đúng chức năng và nhiệm vụ được giao.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Những nội dung tại Quyết định số 1769/QĐ-UBND ngày 24/3/2014 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 nghỉ mát P&I Đà Nẵng không trái với Quyết định này vẫn còn hiệu lực.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường; Trưởng phòng Văn hóa – Xã hội phường; Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng; Giám đốc Công ty Cổ phần phát triển đô thị bền vững Việt Nam; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /*Ab*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND thành phố (báo cáo);
- Sở Xây dựng (báo cáo);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường (báo cáo);
- TT.UBND phường (báo cáo);
- Lưu: VT, PKTHTĐT: *ky*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
Nguyễn Hòa
Nguyễn Hòa

