

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Số: 568 /QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 3 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500
Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ 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 Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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

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

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ
Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy
hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2018 ngày 26/12/2018 của Bộ trưởng Bộ Xây
dựng ban hành QCVN 13:2018/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về gara ô-tô;*

*Căn cứ Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 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 3999/QĐ-UBND ngày 22/10/2020 của UBND
thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu TL
1/5000 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu E-2, khu vực phía Đông và bán đảo
Sơn Trà (điều chỉnh bản đồ quy hoạch sử dụng đất);*



Căn cứ Quyết định số 4680/QĐ-UBND ngày 04/12/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1/500 dự án Đà Nẵng Times Square;

Căn cứ Quyết định số 3040/QĐ-UBND ngày 26/11/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần đầu tư Phương Trang tại Tờ trình số 06/2023/TTr-Futaland ngày 02/02/2023 về việc thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square; Tờ trình số 13/2023/TTr-Futaland ngày 27/02/2023 về việc thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square;

Theo Thông báo số 07/TB-HĐTĐ ngày 27/01/2023 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND thành phố về việc thẩm định điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết TL1/500 Công trình tại lô CT6 - Dự án Đà Nẵng Times Square. Báo cáo số 843/BC-SXD ngày 13/02/2023 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết TL1/500 Công trình tại lô CT6 - Dự án Đà Nẵng Times Square; Công văn số 1288/SXD-QHKT&PTĐT của Sở Xây dựng về việc liên quan đến điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square;

Căn cứ Phiếu lấy ý kiến biểu quyết Thành viên UBND thành phố tại Công văn số 760/VP-ĐTĐT ngày 14/03/2023 của Văn phòng UBND thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square, hồ sơ do Viện Quy hoạch xây dựng Đà Nẵng lập, với những nội dung sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập điều chỉnh quy hoạch

a) Vị trí: Phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông giáp: Công trình CT7 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square;
- Phía Nam giáp: Đường Dương Đình Nghệ;
- Phía Tây giáp: Đường giao thông 6,0m thuộc dự án Đà Nẵng Times Square;
- Phía Bắc giáp: Công trình CT4 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square.

c) Quy mô: 1.932 m².

d) Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án quy hoạch:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch	Ghi chú
1	Mật độ xây dựng	%	≤ 80	Theo bảng 2.10 và

2	Hệ số sử dụng đất (trương đương)	Lần	$\leq 12,8$	bảng 2.12 QCVN 01:2021/BXD
3	Tầng cao xây dựng			Theo bảng 2.2.1.1 QCVN 13:2018/BXD
	Tầng hầm	Tầng	≤ 5	
	Tầng nổi	Tầng	≤ 9	
4	Khoảng lùi	m		
	Đường Dương Đình Nghệ	m	$\geq 6,0$	Theo bảng 2.7 QCVN 01:2021/BXD
	Các mặt còn lại	m	$\geq 4,0$	Đảm bảo PCCC

đ) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Quy hoạch khối nhà để xe cao tầng với quy mô 07 tầng nổi và 02 tầng hầm, diện tích xây dựng 991 m².
- Giao thông và sân bãi nội bộ: diện tích 941 m².
- Lối vào nhà để xe từ đường Dương Đình Nghệ. Quy hoạch mở rộng lộ giới đường Dương Đình Nghệ về phía dự án với mặt cắt đường từ B = 16,5m (4,5m+7,5m+4,5m) thành B = 18,0m (3,0m+10,5m+4,5m).
- Khớp nối quy hoạch với các khu vực lân cận.

Bảng cân bằng sử dụng đất

TT	Thành phần sử dụng đất	Quy hoạch phê duyệt		Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất khách sạn (CT6)	1.932	100,00	-	-
	Đất xây dựng công trình	1.124	58,18	-	-
	Đất sân bãi nội bộ	808	41,82	-	-
2	Đất nhà để xe cao tầng	-	-	1.932	100,00
	Đất xây dựng công trình	-	-	991	51,30
	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	-	-	941	48,70
TỔNG CỘNG		1.932	100,00	1.932	100,00

e) Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông:
- + Cấp đường: đường nội bộ.
- + Kết cấu: mặt đường nhựa.
- Chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước:
- + Cao độ thiết kế:

+ Cao độ tìm đường cao nhất +4.24m (nút giao đường Phạm Văn Đồng và Hồ Nghinh).

+ Cao độ tìm đường thấp nhất +3.53m (nút giao đường Dương Đình Nghệ và Võ Nguyên Giáp).

+ Thoát nước mặt: Khu vực nghiên cứu thiết kế là điều chỉnh cục bộ khối công trình CT6 từ khối khách sạn thành khối nhà đỗ xe cao tầng nên cơ bản các tuyến mương nội bộ trong khu đất được giữ nguyên theo phê duyệt tại Quyết định số 4680/QĐ-UBND, chỉ cắt bỏ đoạn mương B600 đi qua khối công trình CT6. Tuyến đường Dương Đình Nghệ được mở rộng từ B = 7,5m lên B = 10,5m về phía dự án nên đề xuất làm mới tuyến mương B1500 chịu lực bố trí dưới đường thay cho tuyến mương hiện trạng 1200x1500.

- Cấp điện - điện chiếu sáng:

+ Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho các trạm biến áp của khu vực thiết kế là tuyến 22kV (XT 478-E14) nổi hiện có trên đường Hồ Nghinh thuộc mạng lưới cấp điện thành phố Đà Nẵng.

+ Điểm đấu nối: Cột số 30 thuộc XT 478-E14.

* Đường dây trung thế: Từ điểm đấu nối, cáp trung thế đi ngầm đến tủ đấu nối trung thế tích hợp trong trạm biến áp T4 và trạm biến áp T9. Từ trạm biến áp T4, cáp trung thế đi ngầm đến cấp điện cho các trạm biến áp còn lại thuộc khu vực thiết kế.

* Đường dây hạ thế: Tuyến hạ thế được bố trí đi ngầm và xây dựng mới hoàn toàn.

+ Đường dây chiếu sáng: Toàn tuyến được bố trí đi ngầm và xây dựng mới hoàn toàn.

- Thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc ngầm xây mới được đấu nối vào hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm hiện có cạnh khu vực thiết kế.

- Cấp nước:

+ Tổng nhu cầu cấp nước: 1,3m³/ng.đ.

+ Giải pháp cấp nước:

* Nguồn nước cấp cho Dự án Đà Nẵng Time Square được đấu nối từ các tuyến ống D200 PVC hiện trạng trên vỉa hè đường Phạm Văn Đồng và tuyến ống D300 PVC hiện trạng trên vỉa hè đường Võ Nguyên Giáp thuộc hệ thống cấp nước thành phố Đà Nẵng.

* Tuyến ống cấp nước vào khối CT6 được đấu từ tuyến ống D160 HDPE của dự án Đà Nẵng Time Square.

- Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

+ Tổng lưu lượng nước thải: 1,3m³/ng.đ.

+ Thoát nước thải: Toàn bộ nước thải của công trình được xử lý sơ bộ đạt theo các quy chuẩn về môi trường hiện hành sau đó đấu nối tuyến ống thoát nước thải tổng thể dự án (đã được phê duyệt quy hoạch) để dẫn về đầu nối vào

tuyến ống thoát nước thải hiện trạng D450 (thuộc dự án phát triển bền vững thành phố Đà Nẵng) trên đường Dương Đình Nghệ.

+ Chất thải rắn: Toàn bộ CTR được thu gom và tập kết về các điểm tập trung sau đó được vận chuyển đến Khu Liên hợp xử lý CTR Khánh Sơn để xử lý theo quy định môi trường.

g) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Ban hành Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square.

5. Nội dung chuyển nhượng diện tích đỗ xe

Theo Tờ trình số 13/2023/TTr-Futaland ngày 27/02/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang liên quan đến chuyển nhượng diện tích đỗ xe:

Theo nội dung Thông báo kết quả Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi số 218/HĐXD-QLDA ngày 03/08/2022 và số 336/HĐXD-QLDA ngày 21/10/2022 của Cục quản lý hoạt động xây dựng đối với Tháp CT1 và CT2 và Tháp CT3 và CT7 – Đà Nẵng Times Square thì diện tích đỗ xe còn thiếu tại các Tháp CT1 và CT2 và Tháp CT3 và CT7 như sau:

STT	Công trình	Diện tích đậu đỗ xe cần bổ sung để đảm bảo theo quy định hiện hành (m ²)
	Tháp CT1 và CT2	
1	Xe máy, Xe đạp	2.827
2	Ô tô	3.439
	Tháp CT3 và CT7	
1	Xe máy, Xe đạp	
2	Ô tô	759,04

Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang cam kết chuyển nhượng diện tích đỗ xe còn thiếu nêu trên cho Công ty Cổ phần Kim Long Nam để phục vụ chỗ đậu xe cho cư dân tại các căn hộ chung cư thuộc Tháp CT1 và CT2, Tháp CT3 và CT7 – Đà Nẵng Times Square theo Hợp đồng thỏa thuận nguyên tắc số 01/HĐNT/FUTA-KLN ngày 12/5/2022 về việc chuyển nhượng diện tích đỗ xe dự án nhà xe cao tầng Tháp CT6 – Đà Nẵng Times Square giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang và Công ty Cổ phần Kim Long Nam ngay sau khi Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật. Nội dung cụ thể diện tích bố trí ở các tầng để đảm bảo quyền sở hữu chung, sử dụng chung của cư dân theo quy định như sau:

- Đối với Tháp CT1 và CT2:

+ Diện tích đỗ xe máy thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của cư dân: Chuyển nhượng 2.827 m² tại tầng hầm B1 và B2 Tháp CT6.

+ Diện tích đỗ xe ô tô: Chuyển nhượng 3.439 m² tại tầng 3, 4, 5 (mỗi tầng diện tích 1.304m²) Tháp CT6.

- Đối với Tháp CT3 và CT7: Chuyển nhượng 759,04 m² diện tích đỗ xe ô

tô tại tầng 2 (diện tích 1.304m^2) Tháp CT6.

- Diện tích còn lại là 3.626m^2 ($7.824\text{m}^2 - 3.439\text{m}^2 - 759,04\text{m}^2 = 3.626\text{m}^2$):
Phục vụ đỗ xe ô tô cho công trình lân cận.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính pháp lý, thời hạn sử dụng khu đậu đỗ xe trong quá trình sử dụng của phần diện tích đậu đỗ xe tại Tháp CT6, đảm bảo không gây tranh chấp, khiếu kiện đối với cư dân tại Tháp CT1 và CT2 và Tháp CT3 và CT7 - Dự án Đà Nẵng Times Square.

Điều 2.

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang có trách nhiệm

- Cung cấp hồ sơ quy hoạch được duyệt đến các đơn vị nêu tại Điều 4 Quyết định này. Đồng thời phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan triển khai các thủ tục tiếp theo đúng quy định.

- 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 UBND 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.

- Phối hợp với Công ty Cổ phần Kim Long Nam bố trí đủ diện tích đỗ xe còn thiếu của Tháp CT1 và CT2 và Tháp CT3 và CT7 - Dự án Đà Nẵng Times Square theo như cam kết của Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang tại Tờ trình số 06/2023/TTr-Futaland ngày 02/02/2023, Hợp đồng thỏa thuận nguyên tắc số 01/HĐNT/FUTA-KLN ngày 12/5/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang và Công ty Cổ phần Kim Long Nam về việc chuyển nhượng diện tích đậu xe dự án nhà xe cao tầng Tháp CT6 - Dự án Đà Nẵng Times Square được thực hiện trước khi cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng và thông báo hình thành nhà ở trong tương lai theo quy định. Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang và Công ty Cổ phần Kim Long Nam chịu hoàn toàn trước pháp luật nếu để xảy ra tranh chấp, khiếu kiện của cư dân tại Tháp CT1 và CT2 và Tháp CT3 và CT7 - Dự án Đà Nẵng Times Square về việc thiếu diện tích đậu đỗ xe.

- 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 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 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.

- Cùng với đơn vị tư vấn - Viện Quy hoạch xây dựng Đà Nẵng chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu trong hồ sơ quy hoạch.

2. Các sở ngành, UBND quận Sơn Trà có trách nhiệm

- Sở Xây dựng, UBND quận Sơn Trà 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 khi có yêu cầu.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư 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.

- Sở 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.

- UBND quận Sơn Trà chủ trì, phối hợp với Chủ đầu tư tổ chức công bố nội dung điều chỉnh quy hoạch theo quy định tại Điều 53 và Điều 54 Luật Quy hoạch đô thị.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Những nội dung tại các Quyết định trước đây của UBND thành phố liên quan đến quy hoạch chi tiết TL 1/500 Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square trái với Quyết định này không còn hiệu lực thi hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND thành phố; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy quân sự thành phố; Giám đốc Công an thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Thông tin và Truyền thông, Công thương; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Đà Nẵng; Chủ tịch UBND quận Sơn Trà; Chủ tịch UBND phường Phước Mỹ; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Kim Long Nam; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *lh*

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- CT và các PCT;
- Lưu: VT, ĐTĐT. *17*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Quang Nam

