

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN MẶT TRỜI**
---***---

Số : 521/2025/CV-PTDA/SHD
V/v lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên
quan đến Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi
tiết, TL 1/500 Khu đô thị sinh thái ven sông
Hòa Xuân (nội dung điều chỉnh quy hoạch
hệ thống hạ tầng kỹ thuật; điều chỉnh quy
định quản lý, bổ sung chỉ tiêu kiến trúc).

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG HÒA XUÂN

ĐẾN Số: 11706
Ngày: 26/12/2025
Chuyên:
Số và ký hiệu HS:

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân phường Hòa Xuân;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Hòa Xuân.

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

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 12 năm 2025

Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời ("**Công ty**"), có trụ sở tại Tầng M, số 36-38 đường Bạch Đằng, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng là chủ đầu tư của Dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân ("**Dự án**"), dự án có vị trí tại phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng, xin gửi tới Quý UBND phường Hòa Xuân lời chào trân trọng nhất.

Ngày 28/5/2010, UBND thành phố Đà Nẵng đã cấp giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 32121000048 cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân.

Ngày 07/5/2015, UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 2572/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết, TL 1/500 Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân;

Ngày 06/9/2018, UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 3905/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân;

Ngày 09/02/2015, UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 817/QĐ-UBND về việc phê duyệt Thiết kế đô thị và Quy định quản lý kiến trúc, xây dựng công trình tại tuyến đường 47m thuộc Dự án khu đô thị sinh thái Hòa Xuân (GD 1A), phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ;

Ngày 29/5/2015, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 455/QĐ-SXD về việc phê duyệt quy hoạch hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân;

Ngày 09/01/2018, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 06/QĐ-SXD về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch hạ tầng kỹ thuật chi tiết 1/500 Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân (Giai đoạn 1B); Bao gồm các phân khu: B2-8, B2-11, B2-12, B2-13, B2-15, B2-16, B2-17, B2-18, B2-21.

Đối với Quy hoạch Hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân được Sở Xây dựng phê duyệt tại các Quyết định số 455/QĐ-SXD ngày 29/9/2015 và Quyết định số 06/QĐ-SXD ngày 9/01/2018 thì nhu cầu cấp điện của toàn bộ dự án là 8.680 kVA với 30 trạm biến áp. Đến thời điểm hiện tại, sau khi Công ty TNHH một thành viên Điện lực Đà Nẵng ("PC Đà Nẵng") tiếp nhận hệ



thông cấp điện của dự án, PC Đà Nẵng đã đầu tư nâng cấp hệ thống lên 68 trạm biến áp với tổng công suất hơn 24.495 kVA, tuy nhiên vẫn còn xảy ra tình trạng quá tải lưới điện ở một số thời điểm, ảnh hưởng đến việc sinh hoạt hằng ngày của cộng đồng dân cư tại khu vực dự án.

Trong năm 2023, Công ty TNHH một thành viên Điện lực Đà Nẵng có triển khai một số công trình đường dây trung áp và trạm biến áp tại các khu vực quá tải lưới điện, tuy nhiên vướng mắc do nằm ngoài quy hoạch hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân nên chưa thể triển khai thi công được.

Do tính cấp thiết phải đầu tư bổ sung lưới điện phân phối để đảm bảo việc cung cấp điện cho phụ tải ngày càng cao, đề phòng nguy cơ xảy ra sự cố mất điện do quá tải trong khu vực dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân, UBND thành phố đã có Thông báo số 405/TB-VP ngày 20/8/2024 (Mục 2): “*Giao Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời khẩn trương hoàn thiện quy hoạch mạng lưới điện để triển khai dự án theo đúng quy định.*”.

Đồng thời, Tại các Quyết định số 2572/QĐ-UBND ngày 7/5/2015 và Quyết định số 3905/QĐ-UBND ngày 06/9/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân, trong đó các khu đất có kí hiệu A1-3, A1-4, A2-19 và A2-20 (Giai đoạn 1A); A2-1 và A2-2 (Giai đoạn 1B); A2-1, A2-3, A2-4, ..., A2-10, A2-11, A2-13, A2-14, A2-15 và A2-16, các lô đất Thương mại dịch vụ (Shop house) TMDV1, TMDV2,..., TMDV7 và TMDV8 (Giai đoạn 2) không có các chỉ tiêu quy hoạch như: Tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, dân số do đó không thể triển khai thực hiện xây dựng công trình trên các lô đất này.

Ngày 07/11/2023, UBND thành phố ban hành Quyết định số 2451/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, TL 1/2.000 và ngày 05/8/2024 UBND thành phố ban hành Quyết định số 1687/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch phân khu Đổi mới sáng tạo, TL 1/2.000; Trong đó đã thể hiện đầy đủ các chỉ tiêu kiến trúc của các lô đất nêu trên.

Theo Quyết định số 817/QĐ-UBND ngày 09/02/2015 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Thiết kế đô thị và Quy định quản lý kiến trúc, xây dựng công trình tại tuyến đường 47m thuộc Dự án khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân (Giai đoạn 1A) theo đó quy định số tầng cao xây dựng đối với các lô đất nhà phố liền kề (xây dựng Nhà ở riêng lẻ):

+ Đối với các lô đất có kí hiệu B1-3 và B1-17 là 05 tầng + tum (nếu có).

+ Đối với các lô đất có kí hiệu B1-6, B1-7, B1-10, B1-11, B1-14, B1-16, B1-21, B1-22, B1-23 và B1-26 là 03 tầng + tum (nếu có)

Việc yêu cầu xây dựng công trình 03 tầng và 05 tầng theo Thiết kế đô thị được duyệt là chưa phù hợp với khả năng về tài chính của người dân, dẫn đến việc xây dựng công trình sai phép (nhà hàng, quán tạm,...) hoặc đất không được đưa vào sử dụng gây lãng phí, mất mỹ quan đô thị, không phù hợp với Thiết kế đô thị được duyệt, ảnh hưởng đến tình hình an ninh trật tự, vệ sinh môi trường và gây khó khăn cho việc quản lý trật tự xây dựng tại khu vực. Hiện tại, nhiều hộ dân có nhu cầu xây dựng công trình có quy mô từ 02 tầng đến 06 tầng, phù hợp với quy hoạch phân khu

được phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND) nhưng không thể phù hợp với Thiết kế đô thị đã được phê duyệt tại Quyết định số 817/QĐ-UBND.

Ngày 26/11/2025, Công ty chúng tôi có Tờ trình số 471/2025/TTr-PTDA/SHD gửi UBND phường Hòa Xuân về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết, Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân, tỷ lệ 1/500 (nội dung điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật; điều chỉnh quy định quản lý, bổ sung chỉ tiêu kiến trúc) và Hồ sơ Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch đang trong quá trình thẩm định phê duyệt;

Ngày 12/12/2025, Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 259/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 136/2024/QH15 ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Đà Nẵng. Theo đó, Điều 11 của Nghị quyết số 136/2024/QH15 được sửa đổi bổ sung theo Điều 1, khoản 4, mục a của Nghị quyết số 259/2025/QH15 như sau:

“4. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 11 như sau:

a) Bổ sung khoản 1a vào sau khoản 1 như sau:

“1a. Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố được thực hiện như sau:

a) Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được lập đồng thời với việc lập quy hoạch chi tiết;

b) Thực hiện đồng thời việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đối với nhiệm vụ quy hoạch và lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan đối với quy hoạch chi tiết;”

Từ các căn cứ trên, Công ty chúng tôi đã phối hợp với Đơn vị tư vấn triển khai lập Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân, TL 1/500 (Nội dung điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật; điều chỉnh quy định quản lý, bổ sung chỉ tiêu kiến trúc). Nội dung chính nghiên cứu lập như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, chức năng khu vực lập quy hoạch

a) Vị trí, phạm vi ranh giới:

Khu vực điều chỉnh quy hoạch chi tiết thuộc dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân, phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng và được giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Sông Cầu Đỏ; Phía Nam giáp: Sông Đô Tỏa; Phía Tây giáp: đường Võ An Ninh; Phía Đông giáp: Sông Đô Tỏa.

b) Diện tích:

- Tổng diện tích dự án: 4.268.349m².

- Diện tích khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch: 776.997m²;

c) Chức năng khu vực lập quy hoạch:

Khu đất quy hoạch được xác định là Khu đô thị.

2. Nội dung nghiên cứu lập nhiệm vụ quy hoạch

a) Đối với các lô Đất ở Chung cư kết hợp Thương mại dịch vụ:

Cập nhật các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch cho lô đất áp dụng theo đồ án Quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, TL 1/2.000 được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023; Quyết định số 1687/QĐ-UBND ngày 05/8/2024 việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Đổi mới Sáng tạo, TL 1/2.000; phù hợp với Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

b) Đối với các lô Đất ở nhà phố liền kề:

Điều chỉnh nội dung thiết kế đô thị và quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết Dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 817/QĐ-UBND ngày 09/02/2015 của UBND thành phố Đà Nẵng.

c) Đối với Quy hoạch Hạ tầng kỹ thuật:

- Hệ thống cung cấp năng lượng - Cấp điện: Rà soát hệ thống hiện trạng và bổ sung mới một số tuyến đường dây 22kV và trạm biến áp 22/0,4kV trong phạm vi khu vực dự án. Số lượng trạm biến áp dự kiến bổ sung là 50 trạm. Công suất điện bổ sung khoảng 50.000 kVA. Nâng tổng công suất của dự án lên khoảng 74.440 kVA, số trạm biến áp khoảng 118 trạm.

- Hệ thống Cấp nước: Rà soát đánh giá tổng nhu cầu dùng nước phát sinh và khả năng đáp ứng của hệ thống cấp nước hiện trạng sau khi có sự điều chỉnh điều chỉnh bổ sung chỉ tiêu quy hoạch một số lô đất.

- Thoát nước thải: Rà soát đánh giá tổng lượng nước thải phát sinh và khả năng đáp ứng của hệ thống thu gom thoát nước thải hiện trạng sau khi có sự điều chỉnh điều chỉnh bổ sung chỉ tiêu quy hoạch một số lô đất.

Theo quy định tại Điều 37 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 quy định về việc lấy ý kiến về quy hoạch đô thị và nông thôn, cụ thể:

“1. Trách nhiệm lấy ý kiến được quy định như sau:

a) Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm lấy ý kiến trong quá trình lập quy hoạch. Đối với quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc trách nhiệm tổ chức lập của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến;

...

2. Đối tượng lấy ý kiến về quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định như sau:

a) Quy hoạch đô thị và nông thôn phải được lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng dân cư có liên quan;

...

3. Nội dung lấy ý kiến gồm nội dung của quy hoạch đô thị và nông thôn; đối với những nội dung thuộc bí mật nhà nước phải bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

...

7. Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về quy hoạch được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Hình thức lấy ý kiến được thực hiện bằng một, một số hoặc các hình thức sau: gửi hồ sơ, tài liệu để lấy ý kiến của người dân bằng văn bản; niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng để tiếp nhận ý kiến của người dân; hình thức khác theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở;

b) Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 20 ngày và không quá 30 ngày kể từ ngày công khai nội dung lấy ý kiến. Trong trường hợp chưa hết thời gian lấy ý kiến mà đã nhận được đầy đủ ý kiến của cộng đồng dân cư thì cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện các bước tiếp theo;

c) Trình tự, thủ tục lấy ý kiến cộng đồng dân cư được thực hiện theo quy định về việc Nhân dân tham gia ý kiến quy định tại pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.

Để hỗ trợ Nhà đầu tư rút ngắn thời gian lập, thẩm định và phê duyệt hồ sơ quy hoạch chi tiết trên tinh thần Nghị quyết số 259/2025/QH15 của Quốc hội, Công ty chúng tôi kính đề nghị Quý UBND phường Hòa Xuân; Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Hòa Xuân tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư liên quan đến Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Xuân, TL 1/500 (Nội dung điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật; điều chỉnh quy định quản lý, bổ sung chỉ tiêu kiến trúc) để Công ty chúng tôi có cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

(Thành phần hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết đính kèm theo đường link:

<https://tinyurl.com/HX-QHCT-CDDC>

Trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP;
- Lưu PTDA TTB (Thienpd)



Huỳnh Nam Thắng

tailhn-31/12/2025 10:03:19-tailhn-tailhn-tailhn

