

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Tổ hợp thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở gồm các lô đất ký hiệu OTM4, OTM6, LK16, LK17, CC12, CX2 tại nút giao vòng xuyên Võ Nguyên Giáp – Tổ Hữu

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc sửa đổi một số điều của Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1745/QĐ-TTg ngày 30 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thừa Thiên Huế thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 756/QĐ-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2026 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch thành phố Huế thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định số 108/QĐ-TTg ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ Quyết định số 432/QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu A - Đô thị mới An Vân Dương;

Căn cứ Quyết định số 279/QĐ-UBND ngày 22 tháng 01 năm 2020 Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu A – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế đối với các khu đất có ký hiệu CX1, CX2, OTM5, OTM6 và khu vực nút giao vòng xuyên tuyến đường Võ Nguyên Giáp và đường Tố Hữu;

Căn cứ Quyết định số 756/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Huế phê duyệt điều chỉnh (cục bộ) Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu A – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế đối với các khu đất có ký hiệu CX1, CX2, OTM5, OTM6 và khu vực nút giao vòng xuyên tuyến đường Võ Nguyên Giáp và đường Tố Hữu;

Căn cứ Quyết định số 955/QĐ-UBND ngày 09 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Huế phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Tổ hợp thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở gồm các lô đất ký hiệu OTM4, OTM6, LK16, LK17, CC12, CX2 tại nút giao vòng xuyên Võ Nguyên Giáp – Tố Hữu;

Căn cứ Quyết định số 72/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2025 của UBND thành phố về Ban hành Quy định phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn thành phố Huế;

Căn cứ Quyết định số 955/QĐ-UBND ngày 09 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Huế phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Tổ hợp thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở gồm các lô đất ký hiệu OTM4, OTM6, LK16, LK17, CC12, CX2 tại nút giao vòng xuyên Võ Nguyên Giáp – Tố Hữu;

Căn cứ Quy chuẩn thiết kế, Tiêu chuẩn thiết kế về Quy hoạch xây dựng và các văn bản pháp luật hiện hành khác có liên quan;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt quy hoạch số 12/CV-LD/DJ-DJL ngày 25 tháng 8 năm 2026 của Liên danh Công ty CP Tập đoàn Vàng bạc Đá quý DOJI – Công ty TNHH Đầu tư BĐS DOJI LAND, Công văn số 13/CV-LD/DJ-DJL ngày 17 tháng 9 năm 2026 và Báo cáo thẩm định số 5992/BC-SXD ngày 24 tháng 8 năm 2026 của Sở Xây dựng về việc thẩm định quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Tổ hợp thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở gồm các lô đất ký hiệu OTM4, OTM6, LK16, LK17, CC12, CX2 tại nút giao vòng xuyên Võ Nguyên Giáp – Tố Hữu,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Tổ hợp thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở gồm các lô đất ký hiệu OTM4, OTM6, LK16, LK17, CC12, CX2 tại nút giao vòng xuyên Võ Nguyên Giáp – Tố Hữu với nội dung chính như sau:

1. Phạm vi lập quy hoạch: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có phạm vi như sau:

a) Khu vực phía Tây Nam nút giao vòng xuyên:

- Phía Bắc tiếp giáp đường Tố Hữu;

- Phía Nam giáp khu đất quy hoạch cây xanh mặt nước ký hiệu CX09 và khu ở chỉnh trang ký hiệu CTR6;

- Phía Đông tiếp giáp đường Võ Nguyên Giáp;
- Phía Tây giáp các khu đất quy hoạch ký hiệu TM-DV1, TDC4 , CTR6.

b) Khu vực phía Đông Bắc nút giao vòng xuyên:

- Phía Bắc tiếp giáp khu đất chỉnh trang ký hiệu CTR20;
- Phía Nam tiếp giáp đường Tố Hữu;
- Phía Đông tiếp giáp các khu đất quy hoạch ký hiệu CX3, CTR21 và Sông Như Ý;
- Phía Tây tiếp giáp đường Võ Nguyên Giáp.

2. Tính chất: Là khu trung tâm thương mại - dịch vụ và khu ở cao cấp, được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng đô thị, đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân và nhu cầu mua sắm, lưu trú cho khách du lịch khi đến Huế.

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

a) Quy mô đất đai: Khoảng 18,26ha; Trong đó, khu vực phía Tây Nam quy mô khoảng 5,81ha, khu vực phía Đông Bắc quy mô khoảng 12,45ha.

b) Quy mô dân số: Khoảng 8.350 người.

c) Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

- Chỉ tiêu đất nhà ở xã hội đạt tỷ lệ 20,36% tổng diện tích đất ở.
- Về chỉ tiêu diện tích đỗ xe:
 - + Đối với các khu đất nhà ở xã hội (NOXH-1, NOXH-2, NOXH-3), các khu đất hỗn hợp cao tầng (HH-01, HH-02) phải bố trí diện tích đỗ xe đảm bảo yêu cầu sử dụng khi triển khai chi tiết dự án theo quy định tại điểm 2.9.4 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.
 - + Đối với chỉ tiêu diện tích đỗ xe cho các khu ở thấp tầng đạt khoảng 3,0m²/người.
- Về chỉ tiêu cây xanh công cộng đơn vị ở đạt 3,1m²/người.
- Về tỷ lệ đất giao thông đạt tỷ lệ khoảng 27,41%.
- Diện tích nhóm trẻ mầm non bố trí tại các công trình hỗn hợp (HH-01, HH-02) với quy mô tối thiểu 1.660m² phù hợp QCVN 01:2021/BXD và đáp ứng quy định chỉ tiêu nhóm trẻ mầm non theo TCVN 3407-2011 và QCVN 01:2021/BXD.
- Chỉ tiêu đất giáo dục và thiết chế công cộng đô thị khác được phân bổ theo quy hoạch phân khu Khu A và Khu E – Đô thị mới An Vân Dương theo quy định tại mục 2.2 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

4. Các nội dung chính của quy hoạch:

a) **Phân khu chức năng:** Khu vực quy hoạch được phân thành 02 phân khu

chức năng chính, bao gồm:

- Khu Đông Bắc: Bao gồm các khu đất chức năng công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ kết hợp ở, nhà ở xã hội, nhà ở thấp tầng, công trình công cộng và công viên cây xanh.

- Khu Tây Nam: Bao gồm các khu đất xây dựng các hỗn hợp thương mại dịch vụ kết hợp ở, nhà ở xã hội, nhà ở thấp tầng.

b) Cơ cấu sử dụng đất: Tổng diện tích lập quy hoạch khoảng 18,26ha, có cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)
I	Đất ở		95.623,31	52,35
1	Đất thấp tầng		76.017,92	41,61
a	Đất ở thương mại liền kề		21.330,30	11,68
	Đất ở thương mại liền kề	LKTM-01	2.643,24	1,45
	Đất ở thương mại liền kề	LKTM-02	1.527,84	0,84
	Đất ở thương mại liền kề	LKTM-03	2.542,00	1,39
	Đất ở thương mại liền kề	LKTM-04	3.214,84	1,76
	Đất ở thương mại liền kề	LKTM-05	1.449,51	0,79
	Đất ở thương mại liền kề	LKTM-06	3.674,13	2,01
	Đất ở thương mại liền kề	LKTM-07	3.387,00	1,85
	Đất ở thương mại liền kề	LKTM-08	1.081,97	0,59
	Đất ở thương mại liền kề	LKTM-09	1.809,77	0,99
b	Đất ở liền kề	LK	14.255,97	7,80
	Đất ở liền kề	LK-01A	871,45	0,48
	Đất ở liền kề	LK-01B	823,76	0,45
	Đất ở liền kề	LK-02A	1.743,19	0,95
	Đất ở liền kề	LK-02B	1.647,20	0,90
	Đất ở liền kề	LK-04A	879,96	0,48
	Đất ở liền kề	LK-04B	849,38	0,46
	Đất ở liền kề	LK-04C	732,33	0,40
	Đất ở liền kề	LK-05A	1.594,00	0,87
	Đất ở liền kề	LK-05B	1.680,00	0,92
	Đất ở liền kề	LK-06A	895,06	0,49
	Đất ở liền kề	LK-06B	1.612,51	0,88
	Đất ở liền kề	LK-07	927,13	0,51
c	Đất ở biệt thự	BT	29.034,52	15,89
	Đất ở biệt thự (Đơn lập+Song lập)	BT-01	7.413,52	4,06
	Đất ở biệt thự (Đơn lập+Song lập)	BT-02	5.459,64	2,99
	Đất ở biệt thự (Đơn lập+Song lập)	BT-03	5.608,24	3,07
	Đất ở biệt thự (Đơn lập+ Song lập)	BT-04A	542,41	0,30
	Đất ở biệt thự (Đơn lập+ Song lập)	BT-04B	713,72	0,39
	Đất ở biệt thự song lập	BT-07	1.477,21	0,81

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)
	<i>Đất ở biệt thự song lập</i>	<i>BT-08</i>	<i>2.389,94</i>	<i>1,31</i>
	<i>Đất ở biệt thự song lập</i>	<i>BT-09</i>	<i>3.021,69</i>	<i>1,65</i>
	<i>Đất ở biệt thự song lập</i>	<i>BT-10</i>	<i>2.408,15</i>	<i>1,32</i>
2	Đất Nhà ở xã hội		19.605,39	10,73
	Đất nhà ở xã hội	NOXH-01	8.617,59	4,72
	Đất nhà ở xã hội	NOXH-02	7.295,07	3,99
	Đất nhà ở xã hội	NOXH-03	3.692,73	2,02
3	Đất hỗn hợp cao tầng		11.397,13	6,24
	<i>Đất hỗn hợp ở kết hợp TMDV</i>	<i>HH-01</i>	<i>5.497,77</i>	<i>3,01</i>
	<i>Đất hỗn hợp ở kết hợp TMDV</i>	<i>HH-02</i>	<i>5.899,36</i>	<i>3,23</i>
II	Đất cây xanh		25.881,83	14,17
1	Cây xanh sử dụng công cộng	CX2	23.218,46	12,71
2	Cây xanh đơn vị ở		2.663,37	1,46
	<i>Đất cây xanh cảnh quan</i>	<i>CX-01</i>	<i>531,47</i>	<i>0,29</i>
	<i>Đất cây xanh cảnh quan</i>	<i>CX-02</i>	<i>1.008,35</i>	<i>0,55</i>
	<i>Đất cây xanh cảnh quan</i>	<i>CX-03</i>	<i>128,00</i>	<i>0,07</i>
	<i>Đất cây xanh cảnh quan</i>	<i>CX-04</i>	<i>64,00</i>	<i>0,04</i>
	<i>Đất cây xanh cảnh quan</i>	<i>CX-05</i>	<i>110,91</i>	<i>0,06</i>
	<i>Đất cây xanh cảnh quan</i>	<i>CX-06</i>	<i>306,92</i>	<i>0,17</i>
	<i>Đất cây xanh cảnh quan</i>	<i>CX-07</i>	<i>112,00</i>	<i>0,06</i>
	<i>Đất cây xanh cảnh quan</i>	<i>CX-08</i>	<i>176,73</i>	<i>0,10</i>
	<i>Đất cây xanh cảnh quan</i>	<i>CX-8A</i>	<i>89,09</i>	<i>0,05</i>
	<i>Đất cây xanh cảnh quan</i>	<i>CX-09</i>	<i>67,82</i>	<i>0,04</i>
	<i>Đất cây xanh cảnh quan</i>	<i>CX-10</i>	<i>68,08</i>	<i>0,04</i>
III	Đất công cộng đơn vị ở	CC-12	4.524,80	2,48
IV	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật		210,36	0,12
1	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HTKT-01	110,20	0,06
2	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HTKT-02	100,16	0,05
V	Giao thông, bãi đỗ xe....		56.430,28	30,89
1	Bãi đỗ xe		5.287,44	2,89
	<i>Bãi đỗ xe</i>	<i>P-01</i>	<i>1.100,70</i>	<i>0,60</i>
	<i>Bãi đỗ xe</i>	<i>P-02</i>	<i>295,31</i>	<i>0,16</i>
	<i>Bãi đỗ xe</i>	<i>P-03</i>	<i>1.082,17</i>	<i>0,59</i>
	<i>Vịnh đỗ xe</i>		2.809,26	1,54
2	Đất giao thông		51.142,84	28,00
	Tổng cộng		182.670,58	100,00

(Diện tích cụ thể các lô đất được xác định trong quá trình đo đạc, cắm mốc giao đất trên thực địa)

c) Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Không gian tổng thể được bố cục thành 02 khu vực chính: Khu vực phía Đông Bắc và khu vực phía Tây Nam, được bố trí các khu chức năng theo dạng ô

bàn cờ và tạo điểm nhấn ở khu vực trung tâm quanh nút giao thông vòng xuyên với các khối công trình hỗn hợp ở kết hợp TMDV cao tầng (ký hiệu HH-01, HH-02).

- Các khu nhà ở thấp tầng được bố trí dọc theo các tuyến đường Võ Nguyên Giáp, Tố Hữu và các tuyến giao thông nội khu.

- Khu vực công viên cây xanh và công trình công cộng bố trí phía Bắc dự án. Bố trí các khu cây xanh nhóm ở phân tán trong khu vực dự án.

d) Các trục cảnh quan và điểm nhấn không gian chính:

- Trục cảnh quan:

+ Trục cảnh quan dọc đường trục chính (Bắc - Nam): Đường Võ Nguyên Giáp - Tuyến phố có lộ giới 100,0m và đường trục chính (Đông – Tây): Đường Tố Hữu - Tuyến phố có lộ giới 60,0m được xác định là trục kiến trúc cảnh quan chính của khu vực.

- Điểm nhấn không gian chính:

+ Các công trình hỗn hợp cao tầng xung quanh nút giao vòng xuyên có vai trò điểm nhấn không gian, kiến trúc công trình của dự án và khu vực.

+ Khu công viên cây xanh phía Nam dự án là khu vực điểm nhấn về không gian cảnh quan.

e) Quy định về quy hoạch kiến trúc: Thiết kế công trình theo phong cách và ngôn ngữ chung của toàn dự án, tuân thủ các chỉ tiêu khống chế về chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cụ thể như sau:

e.1. Nhà ở thấp tầng:

- Nhà ở liền kề (LK):

+ Tầng cao: ≤ 05 tầng.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 90\%$.

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 4,5$ lần.

+ Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Nhà ở thương mại liền kề (LKTm):

+ Tầng cao: ≤ 05 tầng.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 70\%$.

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 3,5$ lần.

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ đường Võ Nguyên Giáp và Tố Hữu; Trùng chỉ giới đường đỏ đối với đường quy hoạch ký hiệu D2, D5, D9, N7, N9', N10'; Lùi $\geq 4,0m$ so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường còn lại.

- Nhà ở biệt thự (BT):

+ Tầng cao: ≤ 04 tầng.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 65\%$.

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 2,6$ lần.

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 6\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đường Võ Nguyên Giáp và Tố Hữu; Lùi $\geq 4,0\text{m}$ đối với các tuyến đường quy hoạch ký hiệu N3, N4, N8, D3, D10; Lùi $\geq 2,0\text{m}$ đối với đường quy hoạch ký hiệu D8; Trùng chỉ giới đường đỏ các tuyến đường còn lại.

- Mật độ xây dựng cụ thể các lô đất ở riêng lẻ ngoài tuân thủ các yêu cầu nêu trên còn phải đồng thời tuân thủ quy định về mật độ xây dựng theo diện tích lô đất như sau:

Diện tích lô đất ($\text{m}^2/\text{căn nhà}$)	≤ 90	100	200	300	500
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50

e.2. Nhà ở xã hội (NOXH):

- Nhà ở xã hội thấp tầng (NOXH-01):

+ Tầng cao: ≤ 04 tầng.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,6$ lần.

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 4\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Nhà ở xã hội cao tầng (NOXH-02)

+ Tầng cao: ≤ 12 tầng.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 4,4$ lần.

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 4\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Nhà ở xã hội thấp tầng (NOXH-03):

+ Tầng cao: ≤ 03 tầng.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 50\%$.

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,5$ lần.

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 4\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

e.3. Công trình hỗn hợp cao tầng (HH):

- Thương mại dịch vụ kết hợp ở (HH-01):

+ Tầng cao: ≤ 25 tầng.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 50\%$.

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 8,8$ lần.

+ Tỷ lệ sàn nhà ở $\leq 63\%$ tổng diện tích sàn xây dựng. Các chức năng còn lại (giao thông, kỹ thuật, thương mại dịch vụ, công cộng,...) $\geq 37\%$ tổng diện tích sàn xây dựng.

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 10\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đường Võ Nguyên Giáp và Tố Hữu; Lùi $\geq 6\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường còn lại.

+ Khoảng cách giữa các công trình hỗn hợp cao tầng với các công trình khác đảm bảo tuân thủ quy định tại mục 2.6.1.1, 2.6.1.2 QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành.

- Thương mại dịch vụ kết hợp ở (HH-02):

+ Tầng cao: ≤ 36 tầng.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 50\%$.

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 13,0$ lần.

+ Tỷ lệ sàn nhà ở $\leq 67\%$ tổng diện tích sàn xây dựng. Các chức năng còn lại (giao thông, kỹ thuật, thương mại dịch vụ, công cộng,...) $\geq 33\%$ tổng diện tích sàn xây dựng.

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 10\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đường Võ Nguyên Giáp và Tố Hữu; Lùi $\geq 6\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường còn lại.

e.4. Công trình công cộng (CC-12):

+ Tầng cao: ≤ 03 tầng.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,2$ lần.

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 4,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

e.5. Công viên cây xanh (CX):

+ Tầng cao: ≤ 01 tầng.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 05\%$.

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,05$ lần.

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 4,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Chỉ tiêu quy hoạch cụ thể đối với từng lô đất căn cứ bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (ký hiệu QH-03).

g) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Quy hoạch cao độ nền:

+ Khu vực dự án được san nền cục bộ đảm bảo khớp nối về hạ tầng kỹ thuật Khu A- Đô thị mới An Vân Dương và khả năng thoát nước mặt.

+ Cao độ thiết kế không chế từ +2,5m đến +3,5m.

- Quy hoạch thoát nước mặt: Thoát nước mặt cho khu vực được thiết kế theo phương án thoát nước riêng hoàn toàn. Nước mưa được thu gom vào tuyến mương D600, D800, D1000, D1250, D1500 dọc theo các tuyến đường quy hoạch, sau đó dẫn về sông Nhất Đông và kênh nước phía Đông dự án (đối với khu vực phía Đông Bắc) và dẫn về kênh nước phía Nam, dọc theo đường Hoàng Quốc Việt (đối với khu vực phía Tây Nam).

- Quy hoạch giao thông:

+ Giao thông đối ngoại:

- Đường Võ Nguyên Giáp (ký hiệu mặt cắt 1-1) có lộ giới 100m (11,0m+ 10,5m+ 2,5m + 52,0m + 2,5m + 10,5m+ 11,0m);

Đường Tố Hữu (ký hiệu mặt cắt 2-2) có lộ giới 60m (6,0m+ 10,5m+ 4,0m + 19,0m + 4,0m + 10,5m + 6,0m);

+ Giao thông đối nội:

- Đường quy hoạch (ký hiệu mặt cắt 3-3) có lộ giới 19,5m (4,5m+ 10,5m+ 4,5m);
- Đường quy hoạch (ký hiệu mặt cắt 3B-3B) có lộ giới 19,5m (5,5m+ 8,5m+ 5,5m);
- Đường quy hoạch (ký hiệu mặt cắt 4-4) có lộ giới 18,5m (4,0m+ 10,5m+ 4,0m);
- Đường quy hoạch (ký hiệu mặt cắt 5-5) có lộ giới 16,5m (3,0m+ 10,5m+ 3,0m);
- Đường quy hoạch (ký hiệu mặt cắt 6-6) có lộ giới 13,5m (3,0m+ 7,5m+ 3,0m);
- Đường quy hoạch (ký hiệu mặt cắt 7-7) có lộ giới 16,5m (3,0m+ 10,5m+ 3,0m).

+ Bãi đỗ xe: Bãi đỗ xe ngoài trời kết hợp khu vực bố trí trạm sạc cho xe điện (ô tô và xe máy) được bố trí phân tán, tổng diện tích 5.287,44m².

- Quy hoạch cấp nước:

+ Tổng nhu cầu cấp nước của dự án là khoảng 2.420m³/ ngày đêm.

+ Nguồn cấp nước: Lấy từ tuyến ống D225 bố trí dọc theo tuyến đường Võ Nguyên Giáp.

+ Mạng lưới đường ống cấp nước: Thiết kế theo dạng mạch nhánh. Đường ống cấp nước sử dụng ống HDPE kích thước DN160-63 đi ngầm dọc các tuyến đường nội bộ.

+ Cấp nước chữa cháy: Đường ống cấp nước chữa cháy sử dụng kết hợp đường ống cấp nước D160, khoảng cách các trụ cấp nước PCCC tối đa 150m.

- Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

+ Tổng công suất điện dự kiến cho khu vực quy hoạch là khoảng 16.348kW.

+ Nguồn điện: Khu vực lập quy hoạch được lấy nguồn từ trạm 110kV Huế 4 và TBA 220/110kV Huế 1 thông qua đường dây 22Kv nằm trên hai trục đường Tố Hữu và Võ Nguyên Giáp.

+ Lưới điện: Toàn bộ lưới điện trong phạm vi quy hoạch được thiết kế đi ngầm. Lưới điện hạ thế 0,4kV đi ngầm cấp điện đến các công trình.

+ Hệ thống chiếu sáng:

- Hệ thống chiếu sáng hoàn toàn đi ngầm dọc đường nội bộ, bãi đỗ xe để đảm bảo mỹ quan. Ngoài ra chiếu sáng sân vườn (ở các khu vực vườn hoa, cây xanh) là loại hình chiếu sáng trang trí sẽ thiết kế cụ thể cùng các công trình.

- Chiếu sáng được đấu nối và điều khiển từ tủ điện riêng. Nguồn điện cho tủ điện chiếu sáng đặt tại các trạm biến áp xây dựng mới.

- Đèn chiếu sáng: Sử dụng đèn Led tiết kiệm điện năng.

- Quy hoạch thoát nước thải:

+ Tổng lưu lượng thoát nước thải toàn dự án khoảng 2.020m³/ ngày.đêm

+ Hệ thống thoát nước thải xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước mưa, đảm bảo phù hợp với địa hình, tự chảy. Nước thải từ các lưu vực thoát nước được tập trung vào các tuyến cống thu gom chính đặt dọc vỉa hè đường giao thông. Nước thải trong khu vực được thu gom dẫn đến hệ thống thoát nước chung khu A. Nước thải từ các công trình phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi thoát vào hệ thống thu gom dẫn về nhà máy xử lý nước thải tập trung tại Khu B- Đô thị mới An Vân Dương.

- Quy hoạch chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

+ Khối lượng chất thải rắn thu gom toàn dự án khoảng 12,99 tấn/ngày.

+ Vệ sinh môi trường: Tỷ lệ thu gom rác thải trong khu vực quy hoạch 100%; Tổ chức thu gom và xử lý rác thải theo quy định hiện hành.

- Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

+ Tổng thuê bao của toàn dự án là 2.868 thuê bao.

+ Xây dựng mạng lưới hệ thống thông tin liên lạc đảm bảo cung cấp đầy đủ các dịch vụ viễn thông với việc sử dụng công nghệ hiện đại đảm bảo nhu cầu sử dụng đáp ứng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn.

+ Hệ thống cáp, hộp nối được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống, bể để đảm bảo chất lượng thông tin, mỹ quan và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác.

h) Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Đầu tư toàn bộ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án (bao gồm san nền, giao thông, thoát nước, cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, công viên cây xanh...)

- Đầu tư xây dựng công trình trên đất: Các công trình nhà ở xã hội, nhà ở thấp tầng, công trình hỗn hợp cao tầng.

Điều 2: Tổ chức thực hiện

Trên cơ sở đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giao trách nhiệm các cơ quan liên quan thực hiện các công việc sau:

1. Sở Xây dựng, UBND phường Võ Dã, UBND phường An Cựu, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng Nam sông Hương và các sở, ban, ngành liên quan thực hiện chức năng quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng công trình theo phân công, phân cấp của Ủy ban nhân dân thành phố và các quy định pháp luật hiện hành.

2. UBND phường Võ Dã, UBND phường An Cựu tổ chức công bố quy hoạch để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện.

3. Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn Vàng bạc Đá quý DOJI – Công ty TNHH Đầu tư BĐS DOJI LAND hoàn chỉnh hồ sơ, phối hợp UBND phường Võ Dã và UBND phường An Cựu tổ chức công bố quy hoạch, đồng thời chuyển giao các bản vẽ quy hoạch được duyệt để các cơ quan liên quan thực hiện chức năng quản lý theo quy định.

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác, tính pháp lý đối với các nội dung về số liệu và bản đồ trong hồ sơ quy hoạch.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. Việc triển khai xây dựng dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở gồm các lô đất ký hiệu OTM4, OTM6, LK16, LK17, CC12, CX2 tại nút giao vòng xuyên Võ Nguyên Giáp – Tổ Hữu phải đảm bảo tuân thủ quy hoạch này và Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch ban hành kèm theo Quyết định này.

Chánh Văn phòng UBND thành phố; Giám đốc các sở: Xây dựng; Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch UBND phường Võ Dã; Chủ tịch UBND phường An Cựu; Giám đốc Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng Nam sông Hương; Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn Vàng bạc Đá quý DOJI – Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản DOJI LAND và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT UBND thành phố;
- VP: LĐ và các CV: XD CB, GT;
- Trung tâm XTĐT, TM&HTDN;
- Công thông tin điện tử thành phố;
- Lưu VT, QHXT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Hoàng Hải Minh