

Số: 3504/QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 31 tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Trung tâm thương mại dịch vụ tại khu A- Đô thị mới An Vân Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Tổ chức chính quyền địa phương sửa đổi ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

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 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về 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 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD

ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 649/QĐ-TTg ngày 06 tháng 5 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Huế đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 490/QĐ-UBND ngày 08 tháng 3 năm 2021 của UBND 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;

Căn cứ Quyết định số 996/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trung tâm thương mại dịch vụ tại khu A – Đô thị mới An Vân Dương;

Căn cứ Quyết định số 2574/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc chấp thuận Công ty cổ phần đầu tư Newland là nhà đầu tư thực hiện dự án Trung tâm thương mại dịch vụ tại khu A – Đô thị mới An Vân Dương;

Căn cứ Quyết định số 2991/QĐ-UBND ngày 17 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Trung tâm Thương mại Dịch vụ tại Khu A - Đô thị mới An Vân Dương;

Căn cứ Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh ban hành Quy định về phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

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 của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 5045/TTr-SXD và Báo cáo thẩm định số 5044/TĐ-SXD ngày 27 tháng 12 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Trung tâm thương mại dịch vụ tại khu A - Đô thị mới An Vân Dương, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi lập quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch tại khu đất có ký hiệu TM-DV7, thuộc Khu A - Đô thị mới An Vân Dương, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch có lộ giới 19,5m và khu đất CX7;
- Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch có lộ giới 19,5m và khu CTR10;
- Phía Tây Bắc giáp đường Võ Nguyên Giáp;

- Phía Đông Bắc giáp đường Văn Tiến Dũng.

2. Quy mô: Khu vực nghiên cứu có diện tích khoảng 86.216m².

3. Tính chất: Là khu Thương mại - Dịch vụ đa chức năng được đầu tư đồng bộ từ công trình kiến trúc đến hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo khai thác tối đa về lợi thế đầu tư kinh doanh đồng thời tạo dựng bộ mặt kiến trúc đô thị khu vực trung tâm với đường nét kiến trúc hài hòa thân thiện với môi trường.

4. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu A – Đô thị mới An Vân Dương;

- Bổ sung hệ thống các công trình thương mại dịch vụ, nhằm hoàn thiện thiết chế đô thị, đồng thời, tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội;

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng, lập các dự án đầu tư;

- Đầu tư, xây dựng, vận hành Trung tâm thương mại dịch vụ mang tầm cỡ Quốc tế, tổ hợp thương mại đa chức năng.

5. Phân khu chức năng: Khu vực quy hoạch được phân thành 02 khu chức năng chính, bao gồm:

- Trung tâm thương mại dịch vụ;

- Khu vực sân bãi, cây xanh và công trình phụ trợ.

6. Cơ cấu sử dụng đất: Tổng diện tích lập quy hoạch khoảng 86.216m², gồm các chức năng như sau:

- Đất xây dựng: Diện tích 51.730m², bao gồm:

+ Đất Trung tâm thương mại có diện tích: 50.378m²;

+ Đất bãi đỗ xe có mái có diện tích: 1.352m²;

- Đất không xây dựng: Diện tích 34.486m², bao gồm đất cây xanh, sân bãi, hạ tầng kỹ thuật (trong đó diện tích cây xanh có diện tích 4.311m², chiếm 5% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch).

- Bảng chi tiết cơ cấu sử dụng đất:

| STT | Ký hiệu | Loại đất | Diện tích | Tỷ lệ |
|----------|---------|------------------------------------|-------------------|---------------|
| | | | (m ²) | (%) |
| A | | Đất xây dựng công trình | 51.730 | 60,00 |
| 1 | TMDV | Đất Trung tâm thương mại | 50.378 | 58,43 |
| 2 | ĐXM | Đất bãi đỗ xe có mái | 1.352 | 1,57 |
| B | | Đất cây xanh, sân bãi, HTKT | 34.486 | 40,00 |
| 1 | CX-SB | Đất cây xanh, sân vườn | 4.311 | 5,00 |
| 2 | GT-SB | Đất giao thông, sân bãi, HTKT | 30.175 | 35,00 |
| | | Tổng cộng | 86.216 | 100,00 |

7. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc khu vực nghiên cứu với khu vực trung tâm là công trình Trung tâm thương mại cao 8 tầng, có kiến trúc hiện đại, đồng thời mang đậm nét đặc trưng về văn hóa của địa phương, tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan của dự án và khu vực lân cận. Công trình có vị trí tiếp giáp với các trục đường chính của đô thị, có tác động lớn đến kiến trúc cảnh quan của khu vực. Do đó, trong quá trình triển khai dự án đầu tư cụ thể, chủ đầu tư cần nghiên cứu 02-03 phương án kiến trúc trình Sở Xây dựng tổ chức họp rà soát, báo cáo UBND tỉnh thống nhất trước khi triển khai thực hiện.

- Khu vực sân bãi bố trí các chức năng cây xanh, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật hỗ trợ cho hoạt động của công trình Trung tâm thương mại.

- Không gian cảnh quan:

+ Điểm nhấn về không gian cũng như kiến trúc của khu vực là công trình Trung tâm thương mại.

+ Các không gian cây xanh được bố trí phân tán đảm bảo cảnh quan môi trường dự án.

- Các khu vực bãi đỗ xe kết hợp với hệ thống giao thông được bố trí thuận tiện đáp ứng nhu cầu sử dụng.

8. 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:

a) Chỉ tiêu quy hoạch chung toàn khu:

- Mật độ xây dựng gộp: $\leq 60\%$;

- Chiều cao tối đa: 60m;

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 6,0 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 10\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường.

b) Chỉ tiêu quy hoạch cụ thể:

b.1) Đối với khu đất xây dựng công trình Trung tâm thương mại dịch vụ (TMDV):

- Diện tích đất xây dựng tối đa: 50.378m^2 ;

- Chiều cao tối đa: 60m (08 tầng);

- Mật độ xây dựng:

+ *Đối với khối công trình từ cao độ san nền đến cao trình +19m: $\leq 100\%$ diện tích khu đất ký hiệu TMDV (58,43% so với toàn dự án).*

+ Đối với khối công trình từ cao trình +19m đến +60m: Mật độ xây dựng được tính toán căn cứ theo Bảng 2.10, QCVN 01:2021/BXD.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi ≥ 10 m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường.

b.2) Đối với khu đất xây dựng nhà để xe có mái (ĐXM):

- Diện tích đất xây dựng tối đa: 1.352m²

- Chiều cao tối đa: 01 tầng;

- Mật độ xây dựng tối đa: 100% diện tích khu đất ký hiệu ĐXM (chiếm khoảng 1,57% so với tổng diện tích toàn dự án);

- Chỉ giới xây dựng: Lùi ≥ 10 m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch cao độ nền:

- Hướng dốc san nền được thiết kế dốc từ trung tâm thoát nước ra các tuyến đường bao quanh dự án, với độ dốc $i_d \geq 0,004$ (0,4%); tạo sự chuyển tiếp hài hòa về cao độ, đảm bảo phương án chống ngập cho khu vực sản thương mại dịch vụ, đồng thời không làm ảnh hưởng thoát lũ chung khu vực.

- Cao độ nền quy hoạch thấp nhất là +2,85m, cao nhất là +3,35m.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống mạng thoát nước: Quy hoạch hệ thống thoát nước riêng, độc lập với hệ thống thoát nước thải.

- Hướng thoát nước: Hướng thoát nước toàn khu vực theo kiểu phân tán về phía các đường tiếp giáp, dẫn ra nguồn tiếp nhận gần nhất, đảm bảo tiêu thoát nước nhanh, thuận lợi; nước mưa chủ yếu thu gom, dẫn về kênh tiếp giáp ở phía Đông Nam dự án và hệ thống cống thoát nước trên tuyến N7 tiếp giáp phía Tây Nam của dự án.

c) Quy hoạch giao thông:

- Tổ chức các lối mở ra vào dự án, đấu nối với các đường bên ngoài được đầu tư xây dựng theo quy hoạch phân khu đã phê duyệt.

- Giao thông nội bộ: Tổ chức sân bãi, các lối đi nội bộ và bố trí kết hợp các bồn cây, bồn hoa tạo điểm nhấn về cảnh quan.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: khoảng 2.000 m³/ngđ.

- Nguồn nước: Nguồn cấp cho khu quy hoạch được lấy từ đường ống gang DN400 hiện có nằm dọc đường Võ Văn Kiệt cách hàng rào dự án khoảng 450m để cấp cho công trình;

- Mạng lưới cấp nước: Quy hoạch điểm chờ đầu cấp nguồn vào dự án, thiết kế chi tiết mạng lưới cấp nước trong phạm vi dự án được thể hiện ở giai

đoạn thiết kế tiếp theo;

- Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy (PCCC): Bố trí các họng cứu hỏa kết hợp với các đường ống cấp nước sinh hoạt có tiết diện $\geq 100\text{mm}$; đảm bảo cấp nước an toàn (đảm bảo áp lực, lưu lượng...). Hệ thống cấp nước PCCC phải được cơ quan chuyên môn về PCCC theo phân cấp thẩm định, phê duyệt trước khi triển khai dự án.

đ) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của dự án: khoảng 25.000 kVA.
- Nguồn điện: Dự kiến lấy từ trạm biến áp trung gian 110Kv Huế - 4 và nguồn dự phòng từ trạm biến áp trung gian 220Kv Huế - 1.
- Mạng điện: Từ nguồn điện đầu nối được quy hoạch ở phía Tây Nam của dự án để cấp cho các trạm biến áp. Đường dây trung, hạ thế và chiếu sáng trong dự án sẽ được thiết kế chi tiết ở giai đoạn tiếp theo.
- Chiếu sáng sân bãi: Hệ thống chiếu sáng được quy hoạch theo tiêu chuẩn sử dụng đèn tiết kiệm điện, cấp điện bố trí ngầm.

e) Quy hoạch thoát nước bản, chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- **Thoát nước thải:**
 - + Mạng lưới hệ thống thoát nước thải: Quy hoạch hệ thống thoát nước thải riêng (độc lập với nước mưa); thu gom và xử lý nước thải theo quy định. Bố trí 01 trạm xử lý nước thải để xử lý nước thải phát sinh trong phạm vi của dự án với công suất $1.300\text{m}^3/\text{ng.đ}$; xây lắp trạm quan trắc nước thải tuân thủ quy định. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn xả thải cột A theo QCVN14:2008/BTNMT trước khi thải ra môi trường. Vị trí xả thải dự kiến ra kênh CX7.
 - + Tiêu chuẩn thoát nước thải bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước (các công trình sử dụng nước sạch từ hệ thống cấp nước tập trung, không tính nước tưới, rửa đường).
- **Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:**
 - + Thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn được xe thu gom, vận chuyển về xử lý tại khu xử lý CTR tập trung Phú Sơn.
 - + Phân loại: tổ chức phân loại CTR tại nguồn (theo 04 nhóm: nhóm tái chế, tái sử dụng; nhóm các chất hữu cơ dễ phân hủy và nhóm chất thải nguy hại, tuân thủ theo hướng dẫn tại Văn bản số 4512/UBND-GT ngày 01/6/2020 của UBND tỉnh); bố trí các điểm tập kết nội bộ khu vực.
 - + Thu gom 100% chất thải rắn phát sinh thuộc khu vực quy hoạch với tiêu chuẩn phát thải $1,3\text{kg}/\text{ng}/\text{ng.đ}$ (hoặc tính $0,5$ tấn/1ha);

+ Phương án thu gom: Chất thải rắn được thu gom trong ngày (với tần suất tối thiểu 02 lần/ng.đ), tổ chức lưu chứa, vận chuyển đến khu xử lý đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường.

+ Bảo vệ môi trường nguồn nước: Phải được cấp phép xả thải trước khi xả ra môi trường tự nhiên, nguồn tiếp nhận.

+ Ngoài những nội dung nêu trên, việc triển khai dự án đầu tư xây dựng ở các bước tiếp theo phải tổ chức lập và trình thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường tuân thủ quy định tại Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường và các quy định hiện hành.

f) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

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.

10. Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Thực hiện giải phóng mặt bằng, lập các thủ tục về dự án đầu tư xây dựng.
- Đầu tư xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật (bố trí ngầm, nổi) thuộc phạm vi lộ giới để kết nối với bên ngoài dự án;
- Đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước mưa để đầu nổi, lưu chuyển và thoát nước từ dự án ra các lưu vực lân cận cũng như việc tiêu thoát nước mưa của khu vực quy hoạch;
- Đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải trước khi đưa công trình đưa vào sử dụng.
- Đầu tư xây dựng công trình trung tâm thương mại và các hạng mục phụ trợ, hoàn thiện sân bãi, lối đi, tăng cường trồng cây xanh.

Điều 2. 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 thành phố Huế, Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị 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 tỉnh và các quy định pháp luật hiện hành.

2. Công ty cổ phần đầu tư Newland hoàn chỉnh hồ sơ, phối hợp các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện; 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 (bao gồm: Sở Xây

dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông Vận tải, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, UBND thành phố Huế, Ban quản lý Khu vực phát triển đô thị và Chi cục Văn thư - Lưu trữ, Sở Nội Vụ tỉnh Thừa Thiên Huế).

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Nghiêm cấm việc thay đổi đồ án quy hoạch đã được phê duyệt. Các nội dung điều chỉnh, thay đổi so với quy hoạch đã được phê duyệt phải được Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị tổng hợp báo cáo UBND tỉnh Thừa Thiên Huế xem xét, giải quyết.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Huế; Giám đốc Ban Quản lý Khu vực phát triển đô thị; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng; Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư Newland và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- VP: CVP và các PCVP;
- Lưu VT, QHXT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Phương