

**ỦY BAN NHÂN DÂN    CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TỈNH THỪA THIÊN HUẾ                      Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1382 /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 13 tháng 6 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình Cải tạo,  
xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đồng Đa, phường Phú  
Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

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

*Căn cứ Luật 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 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số Điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ 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 của Chính phủ 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 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

*Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng 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 Thông tư số 07/2019/TT-BXD ngày 07 tháng 11 năm 2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, thay thế một số quy định tại Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10 tháng 3 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;*

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

*Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của 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 Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quy định về phân công, phân cấp và uỷ quyền công tác quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;*

*Căn cứ Quyết định số 1852/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2005 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết khu Trung tâm phía Nam thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế (tỷ lệ 1/2000);*

*Căn cứ Quyết định số 2164/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2009 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng trục đường Lý Thường Kiệt - Đống Đa, thành phố Huế;*

*Căn cứ Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2013 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế phê duyệt điều chỉnh (cục bộ) Khu B1, thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng trục đường Lý Thường Kiệt - Đống Đa;*

*Căn cứ Quyết định số 464/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh (cục bộ) Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/2000) khu Trung tâm phía Nam thành phố Huế đối với khu đất chung cư Đống Đa, khu đất 50 Trần Quang Khải, thành phố Huế;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1474/TTr-SXD và Báo cáo thẩm định số 1473/TĐ-SXD ngày 28 tháng 4 năm 2023.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế với những nội dung chính như sau:

**1. Phạm vi, ranh giới:** Khu đất đầu tư xây dựng công trình tại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đống Đa, thuộc phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đường Đống Đa, lộ giới 36m;
- Phía Tây Nam giáp đường Lê Hồng Phong, lộ giới 19,5m;
- Phía Đông Bắc giáp đường Võ Văn Tần, lộ giới 13,5m;
- Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch, lộ giới 13,5m.

## **2. Quy mô:**

- a) Quy mô đất đai: khoảng 8.664 m<sup>2</sup>.

b) Quy mô dân số: khoảng 2.066 người.

**3. Tính chất:** Là khu chung cư cao tầng bao gồm các căn hộ tái định cư, căn hộ thương mại kết hợp với các khu kinh doanh, dịch vụ và tiện ích xã hội.

**4. Cơ cấu sử dụng đất:**

| STT | LOẠI ĐẤT                        | DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> ) | TỈ LỆ (%)     |
|-----|---------------------------------|-----------------------------|---------------|
| 1   | Đất xây dựng công trình.        | 4.735,88                    | 54,66         |
| 2   | Đất cây xanh                    | 1.741,02                    | 20,09         |
| 2   | Đất giao thông, đỗ xe, kỹ thuật | 2.187,10                    | 25,24         |
|     | <b>Tổng cộng</b>                | <b>8.664,00</b>             | <b>100,00</b> |

**5. Tổ chức không gian cảnh quan và phương án kiến trúc:**

a) Quy hoạch, tổ chức không gian cảnh quan:

- Khu đất được tổ chức xây dựng công trình với khối đế chung cao 3 tầng và 02 khối tháp căn hộ có chiều cao từ 19 đến 25 tầng (gồm khối đế 3 tầng):

+ Phần đế được thiết kế liền một khối tạo sự vững chắc và bám sát các tuyến đường xung quanh với khoảng lùi đảm bảo theo quy định (đường Đồng Đa lùi  $\geq 10m$ , các đường còn lại lùi  $\geq 6m$  so với chỉ giới đường đỏ). Phía trong lõi khối đế tạo khoảng trống làm sân vườn cảnh quan đảm bảo mật độ xây dựng công trình theo quy định cũng như tạo không gian rộng thoáng.

+ Khối đế cao 3 tầng được bố trí các chức năng chủ yếu gồm: Các khu ki ốt tại tầng 1; Các khu tiện ích thương mại dịch vụ (kinh doanh nhà hàng ăn uống, thời trang ...) và văn phòng bố trí từ tầng 1 đến tầng 3; khu sinh hoạt cộng đồng bố trí tại tầng 3 diện tích khoảng 537,44m<sup>2</sup> đảm bảo chỉ tiêu theo quy định; khu nhà trẻ bố trí tại tầng 2 với diện tích khoảng 1.250,76m<sup>2</sup> đáp ứng nhu cầu cho toàn bộ các hộ dân sinh sống trong tòa nhà; các tiện ích phục vụ cư dân như bể bơi, gym, spa... được bố trí tại tầng 3.

+ Trên nền khối đế thiết kế xây dựng 02 khối tháp bố trí các căn hộ ở tái định cư và căn hộ thương mại. Trong đó tổ chức thiết kế khối tháp theo hướng lệch khối: Khối tháp tiếp giáp đường Đồng Đa cao 19 tầng, khối tháp tiếp giáp đường quy hoạch cao 25 tầng, khi nhìn từ vòng xoay ngã sáu Hùng Vương làm tăng khoảng không gian tuyến đường Đồng Đa và tăng tầm nhìn cho các căn hộ về hướng Sông Hương.

+ Hai khối tháp được thiết kế bám dọc các tuyến đường và tách khối tại cạnh dài tuyến đường Lê Hồng Phong và tuyến đường Võ Văn Tần để đảm bảo tất cả các căn hộ đều được tiếp xúc chiếu sáng tự nhiên, tăng độ thông thoáng đồng thời giảm thiểu khối tích công trình.

- Không gian cây xanh ngoài việc được bố trí tập trung ở khoảng giữa sân tầng 1 còn được bố trí một số vị trí xung quanh công trình nhằm tạo sự hài hòa, sinh động cho tổng thể công trình đồng thời đảm bảo mật độ cây xanh tối thiểu theo quy định (>20%).

- Giảm tối đa các công trình phụ trợ đặt ở ngoài công trình chính để không phá vỡ kiến trúc không gian cây xanh cũng như cảnh quan toàn bộ khu vực.

- Xây dựng các công trình phù hợp quy hoạch kiến trúc và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt.

#### b) Phương án kiến trúc:

- Công trình chính gồm có các chức năng như sau: bãi đỗ xe, giao thông nội bộ và kỹ thuật tòa nhà được bố trí ở 03 tầng hầm; các khu thương mại dịch vụ, kiot, nhà trẻ, nhà sinh hoạt cộng đồng...được bố trí ở khối đế cao 3 tầng; các căn hộ tái định cư và căn hộ thương mại được bố trí từ tầng 4 đến tầng 25. Trong đó, chức năng từ tầng 1 đến tầng 25 được bố trí như sau:

+ Tầng 1: Gồm các ki-ốt thương mại dịch vụ, sảnh chính chung cư; sảnh nhà trẻ, thương mại dịch vụ và văn phòng, không gian hành lang giao thông...

+ Tầng 2: Nhà trẻ, Khu thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê, kỹ thuật chung cho tòa nhà, không gian hành lang giao thông...

+ Tầng 3: Khu thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê, bể bơi, phòng sinh hoạt cộng đồng, kỹ thuật chung cho tòa nhà, hành lang giao thông...

+ Tầng 4-8: Căn hộ tái định cư và căn hộ thương mại.

+ Tầng 9: Căn hộ thương mại.

+ Tầng 10: Căn hộ thương mại và một phần sân vườn cảnh quan giữa các tòa nhà.

+ Tầng 11-25: Căn hộ thương mại

+ Tum thang kỹ thuật.

- Phương án thiết kế đáp ứng được các tiêu chí về sinh thái, môi trường và cảnh quan chung, khai thác tối đa tầm nhìn ra Sông Hương hướng Tây Bắc.

- Bảo đảm an toàn bền vững, mỹ quan, phù hợp với điều kiện khí hậu, tự nhiên của thành phố Huế và nhu cầu sử dụng của cộng đồng trong khu nhà ở.

- Đảm bảo các điều kiện về an ninh, chống ồn, chiếu sáng tự nhiên, tầm nhìn cảnh quan và vệ sinh môi trường đồng thời đảm bảo tính độc lập, khép kín, tiện nghi và an toàn sử dụng.

- Về thẩm mỹ kiến trúc: công trình có ngôn ngữ kiến trúc hiện đại, tô điểm thêm vẻ đẹp cho kiến trúc cảnh quan chung của khu vực trung tâm thành phố Huế.

c) Các thông số về quy hoạch kiến trúc công trình:

- Mật độ xây dựng: 54,66% . (Diện tích đất xây dựng: 4.735,88 m<sup>2</sup>).
- Tổng diện tích sàn xây dựng toàn bộ công trình: khoảng 100.314,29 m<sup>2</sup> (không tính diện tích phần sân thượng). Trong đó:
  - + Diện tích sàn xây dựng phần nổi (gồm đế và tháp): khoảng 82.472,73 m<sup>2</sup>.
  - + Diện tích tầng hầm: khoảng 17.841,56 m<sup>2</sup>.
- Hệ số sử dụng đất: 8,989 lần.
- Diện tích bãi đỗ xe: 15.144,41 m<sup>2</sup>.
- Diện tích cây xanh: 1.741,02 m<sup>2</sup>.
- Diện tích nhà trẻ: 1.258,68 m<sup>2</sup>.
- Diện tích nhà sinh hoạt cộng đồng: 537,44 m<sup>2</sup>.
- Diện tích thương mại dịch vụ: 7.478,42 m<sup>2</sup>.
- Diện tích căn hộ: khoảng 51.646, 18 m<sup>2</sup>. (Số căn hộ: 669 căn hộ)
- Tầng cao của công trình: 25 tầng (không kể 03 tầng hầm). Chiều cao công trình: khoảng 105m (Tính từ cốt cao độ vỉa hè đến đỉnh mái công trình).

d) Chỉ giới xây dựng:

- Đường Đồng Đa lùi  $\geq 10\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ;
- Các đường còn lại lùi  $\geq 6\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.

## **6. Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

a) San nền: Cao độ sân, đường nội bộ xung quanh công trình sau khi hoàn thành bằng cao độ vỉa hè hiện trạng trung bình khoảng +2.75m. Cao độ nền tầng hầm khoảng -5,5 m. Cao độ nền tầng 1 khoảng +3.45m (cao hơn vỉa hè khoảng 0,75 m). Độ dốc mái nền thiết kế  $i \geq 0,004$ , đảm bảo thoát nước tự chảy.

b) Về giao thông:

- Công trình tiếp cận với 3 tuyến giao thông hiện hữu và 01 tuyến đường quy hoạch, cụ thể: Phía Tây Bắc giáp đường Đồng Đa có lộ giới 36m (6m + 10,5m + 3m + 10,5m + 6m); phía Tây Nam giáp đường Lê Hồng Phong có lộ giới 19,5m (4,5m + 10,5m + 4,5m); phía Đông Bắc giáp đường Võ Văn Tần có lộ giới 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m); phía Đông Nam giáp đường quy hoạch nối giữa đường Võ Văn Tần và đường Lê Hồng Phong có lộ giới 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m).

- Có 2 lối lên xuống tầng hầm được tổ chức từ đường Võ Văn Tần và đường quy hoạch phía Đông Nam.

- Khu vực để xe chính được bố trí tại các tầng hầm, ngoài ra một phần sân phía trước các kiot tầng 1 được sử dụng kết hợp làm chỗ đỗ xe phục vụ thương mại, kinh doanh.

c) Cấp điện: Nguồn điện cấp cho công trình với công suất khoảng 4800kVA dự kiến được lấy từ điểm đấu nối với đường dây 22kV XT 476 trạm Huế 1 (Đoạn từ RMU TT Đồng Đa đến RMU Tỉnh ủy) hoặc lưới điện trung thế 22kV thuộc khu vực lân cận phù hợp với thực tế lưới điện khi công trình hoàn thành.

d) Cấp nước: Nguồn nước cấp cho công trình được lấy từ tuyến ống D150 gang tại đường Lê Hồng Phong, áp lực tại điểm đấu nối là: 2 bar (cạnh trường Đại học Sư phạm Huế).

e) Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa, nước thải xung quanh khu đất cơ bản đã được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh.

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thu gom theo tuyến cống ngầm và đấu nối vào tuyến cống chung D800 phía đường Lê Hồng Phong.

- Thoát nước thải: Nước thải được thu gom toàn bộ và qua hệ thống xử lý nước thải cục bộ bên trong công trình, đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật theo quy định trước khi xả vào điểm đấu nối với tuyến cống bao D800 trên đường Đồng Đa.

g) Thu gom rác thải

Giải pháp bố trí thu rác tại từng tầng (được bố trí tại phòng thu rác), sau đó chuyển xuống nơi tập trung rác tại tầng 1, rác được phân loại rồi chuyển bằng xe thu gom rác ra ngoài do bộ phận vệ sinh và môi trường thực hiện hàng ngày.

h) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Xây dựng mạng lưới hệ thống mạng điện thoại, truyền hình, mạng internet đảm bảo cung cấp đầy đủ các dịch vụ viễn thông với việc sử dụng công nghệ hiện đại nhất. 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.

## **7. Giải pháp bảo vệ môi trường:**

a) Nguồn nước: các nguồn chất thải trong quá trình xây dựng công trình và sau khi đưa công trình vào khai thác, hoạt động phải được xử lý đạt chỉ tiêu, tiêu chuẩn bảo vệ môi trường trước khi xả vào các nguồn nước.

b) Không khí và tiếng ồn: Xây dựng kế hoạch thực hiện dự án hợp lý và đồng bộ kết hợp với áp dụng các biện pháp thi công theo công nghệ hiện đại nhằm giảm thiểu thải khói bụi và tiếng ồn.

c) Bảo vệ địa hình, cảnh quan: Tăng cường trồng cây xanh theo phương án tổng mặt bằng để bảo vệ cảnh quan môi trường, cảnh quan thiên nhiên của khu vực.

d) Xử lý chất thải rắn: Bố trí đủ các thùng rác tại các vị trí thích hợp. Chất thải rắn sinh hoạt hằng ngày phải được thu gom vận chuyển đến khu vực tập kết rác chung của khu vực, sau đó được chuyển về khu xử lý rác, đảm bảo vệ sinh môi trường. Ngoài những giải pháp nêu trên phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về bảo vệ môi trường.

### **8. Các hạng mục ưu tiên đầu tư:**

- Thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng, lập các thủ tục về triển khai dự án đầu tư xây dựng.

- Đầu tư các hạng mục theo tiến độ dự án.

**Điều 2.** Trên cơ sở Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc 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 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 phát triển và đầu tư Đồng Đa hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện; đồng thời chuyển giao các hồ sơ bản vẽ quy hoạch được duyệt để các cơ quan liên quan thực hiện chức năng quản lý theo quy định.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Nghiêm cấm việc thay đổi so với Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc đã được phê duyệt. Các nội dung điều chỉnh, thay đổi so với Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc đã được phê duyệt phải được Sở Xây dựng 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 Chính, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thành phố Huế, Chủ tịch UBND phường Phú Nhuận, Giám đốc Công ty Cổ phần phát triển và đầu tư Đồng Đa 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 PCVP;
- Lưu VT, QHXT2.

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

**Hoàng Hải Minh**