

**THÔNG TIN CHI TIẾT DỰ ÁN TRONG KHU  
ĐÔ THỊ MỚI AN VÂN DƯƠNG  
DỰ ÁN: KHU ĐÔ THỊ PHÍA NAM SÔNG NHƯ Ý  
THUỘC KHU E – ĐÔ THỊ MỚI AN VÂN DƯƠNG**

**1. Tên dự án:** Khu đô thị phía Nam sông Như Ý thuộc Khu E – Đô thị mới An Vân Dương.

**2. Địa điểm:** Các lô đất có ký hiệu OTT18~25, OTT32~34, XH3, TH1, CTR3~4, CX6~12, CX-P1, CC1~2, TDTT1, DV3 thuộc Khu E – Đô thị mới An Vân Dương, thuộc địa bàn phường An Đông, thành phố Huế và xã Thủy Thanh, thị xã Hương Thủy. Ranh giới dự án cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp Sông Như Ý;
- Phía Nam giáp đường Tổ Hữu nối dài đi sân bay Phú Bài;
- Phía Đông giáp khu vực ruộng lúa hiện hữu;
- Phía Tây giáp đường Thủy Dương – Thuận An.

**3. Quy mô:** Tổng diện tích khu đất nghiên cứu theo Quy hoạch phân khu khoảng 51,6721 ha. Trong đó, diện tích đất dự kiến giao Nhà đầu tư thực hiện dự án khoảng 48,82 ha.

**4. Hiện trạng khu đất:**

- Hiện trạng khu đất chủ yếu là đất trồng lúa, đường giao thông và mương nội đồng thuộc phường An Đông, thành phố Huế và xã Thủy Thanh, thị xã Hương Thủy; chiếm 94% diện tích dự án;

- Đối với khu vực dân cư hiện hữu nằm trong ranh giới nghiên cứu của dự án giữ nguyên hiện trạng; chiếm 6% diện tích dự án.

**5. Mục tiêu:** Dự án Khu đô thị phía Nam sông Như Ý thuộc Khu E – Đô thị mới An Vân Dương được thực hiện nhằm các mục tiêu chính sau:

- Cụ thể hoá và từng bước hoàn thiện đồ án quy hoạch chung Khu đô thị mới An Vân Dương nói chung và quy hoạch phân khu Khu E - Đô thị mới An Vân Dương nói riêng; góp phần làm thay đổi diện mạo khu vực thuộc địa bàn phường An Đông, thành phố Huế và xã Thủy Thanh, thị xã Hương Thủy.

- Đầu tư đầu nối hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực và hình thành nên khu đô thị mới có đầy đủ các thiết chế hạ tầng xã hội, đảm bảo tính chất một khu đô thị xanh, đô thị Carbon thấp, đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân

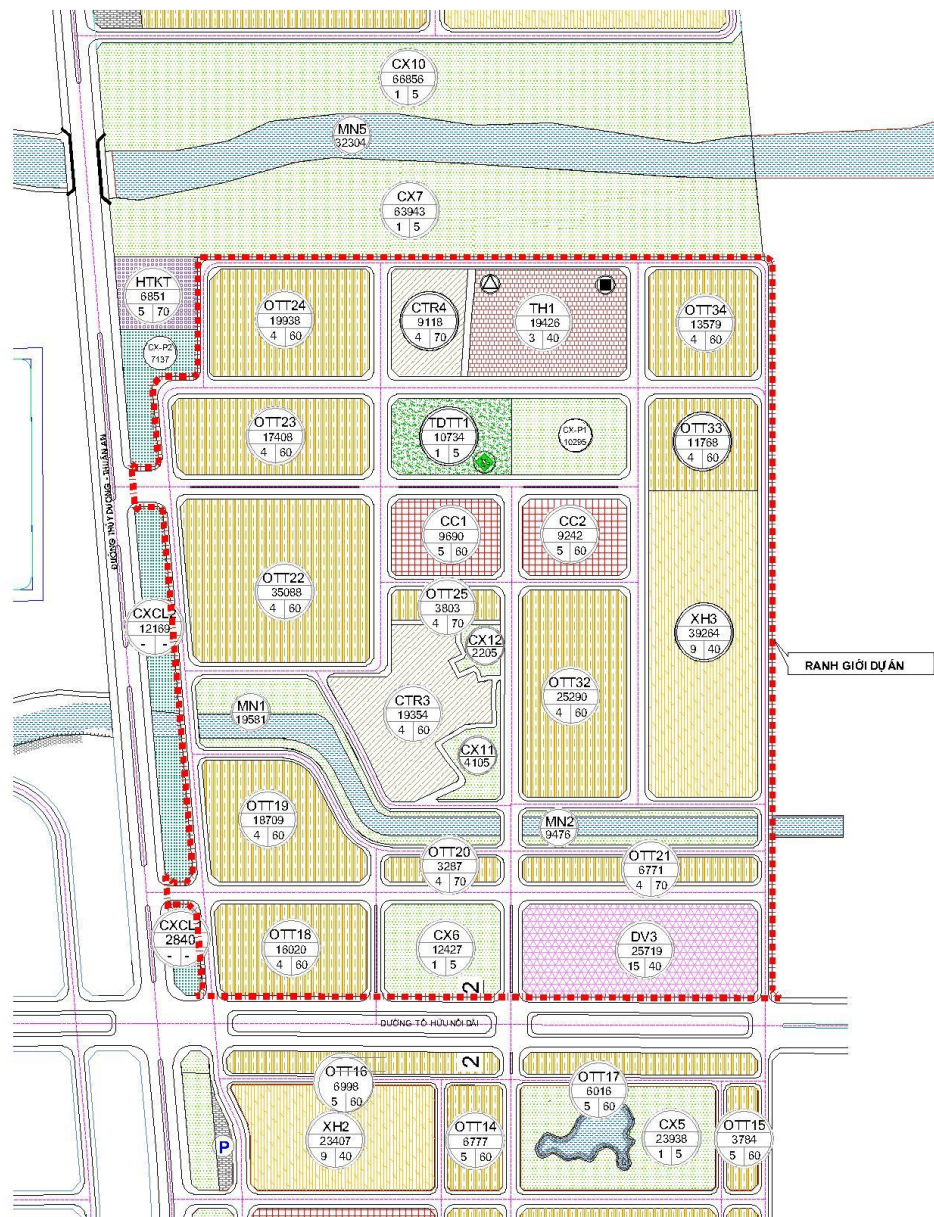
và nhu cầu mua sắm, lưu trú cho khách du lịch khi đến Huế, qua đó tạo doanh thu cho doanh nghiệp thực hiện dự án.

- Tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội cho các địa phương lân cận xung quanh khu vực dự án, nhất là tạo công ăn việc làm cho người lao động trong suốt quá trình thực hiện và hoàn thành dự án.

### 6. Sự thuận lợi của khu đất dự án:

- Thuận lợi trong công tác BTGPMB do phần lớn diện tích đất hiện trạng chủ yếu là đất lúa.

- Tuyến đường Thủy Dương – Thuận An phía Tây khu đất đã được đầu tư đầy đủ hạ tầng kỹ thuật.



Ranh giới nghiên cứu dự án

**7. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu thầu.

**8. Hình thức đầu tư:** Đầu tư trong nước hoặc đầu tư trực tiếp nước ngoài.

**9. Quy mô, quy hoạch – kiến trúc xây dựng:** Căn cứ Quyết định số 1150/QĐ-UBND ngày 30/5/2018 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu E – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế; Quyết định số 3368/QĐ-UBND ngày 28/12/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh (cục bộ) Quy hoạch phân khu Khu E – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế, quy mô, quy hoạch, kiến trúc xây dựng được quy định cụ thể như sau:

- Đất Công viên cây xanh (ký hiệu CX6): Mật độ xây dựng  $\leq 5\%$ , tầng cao  $\leq 01$  tầng.

- Đất trụ sở, Cơ quan (ký hiệu CC1, CC2): Mật độ xây dựng  $\leq 60\%$ , tầng cao  $\leq 05$  tầng.

- Đất thể dục thể thao (ký hiệu TDTT1): Mật độ xây dựng  $\leq 5\%$ , tầng cao  $\leq 01$  tầng.

- Đất ở trường học (ký hiệu TH1): Mật độ xây dựng  $\leq 40\%$ , tầng cao  $\leq 03$  tầng; Hệ số sử dụng đất: 1,2.

- Đất Dịch vụ (ký hiệu DV3): Mật độ xây dựng  $\leq 40\%$ , tầng cao  $\leq 15$  tầng; Hệ số sử dụng đất: 6.

- Đất ở thấp tầng (OTT18~25, OTT32~34): Mật độ xây dựng  $\leq 60\% \sim 70\%$ , tầng cao  $\leq 04$  tầng; Hệ số sử dụng đất: 2,4~2,8.

- Đất nhà ở xã hội (ký hiệu XH3): Mật độ xây dựng  $\leq 40\%$ , tầng cao  $\leq 9$  tầng; Hệ số sử dụng đất 3,6.

- Đất ở chỉnh trang: Giữ nguyên hiện trạng, thực hiện chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật và đấu nối hoàn chỉnh.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Đối với công trình nhà ở thương mại (Shophouse): Lùi  $\geq 6m$  so với chỉ giới đường đỏ đường Tô Hữu nối dài đi sân bay Phú Bài; các tuyến đường khác chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ;

+ Đối với công trình nhà ở thấp tầng: Lùi  $\geq 6m$  so với chỉ giới đường đỏ đường Tô Hữu nối dài đi sân bay Phú Bài; lùi  $\geq 4m$  so với chỉ giới đường đỏ đối với các tuyến đường còn lại;

- + Đối với các công trình công cộng, trường học, dịch vụ thương mại và TBA lùi  $\geq 10\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ;
- + Đối với đất công viên cây xanh lùi  $\geq 10\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ;
- + Đối với đất làng xóm cải tạo chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

**10. Tổng mức đầu tư dự kiến:** Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (m1+m2): Khoảng 4.500 tỷ đồng.

Trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) (m1): Khoảng 4.400 tỷ đồng.
- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (bao gồm chi phí hỗ trợ, tái định cư) (m2): Khoảng 100 tỷ đồng.

**11. Tiến độ thực hiện dự án:** Thời gian thực hiện hợp đồng không quá 96 tháng. Trong đó, thời gian hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật không quá 36 tháng. Thời điểm tính tiến độ đầu tư được tính từ ngày bàn giao mặt bằng đạt 75%.

**12. Thời gian giao đất/thuê đất:**

- Thời hạn giao đất hoặc cho thuê đất; mục đích sử dụng đất; cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Cơ sở xác định số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà nhà đầu tư phải nộp cho ngân sách nhà nước trong thời hạn được giao đất hoặc được cho thuê đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

**13. Hình thức nộp tiền sử dụng đất:**

- Lần 1: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế, người sử dụng đất phải nộp 50% số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Thông báo.

- Lần 2: Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp 50% số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn lại theo Thông báo.

Quá thời hạn quy định trên, người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp

theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế trừ trường hợp có đơn xin ghi nợ tiền sử dụng đất đối với những trường hợp được ghi nợ.

**14. Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư:** Nhà đầu tư đáp ứng năng lực kinh nghiệm, có hiệu quả đầu tư lớn nhất được chọn để thương thảo ký kết Hợp đồng thực hiện dự án. Lưu ý phải có phương án quản lý vận hành dự án và phương án kiến trúc dự án phù hợp với quy hoạch.

**14.1. Năng lực tài chính của nhà đầu tư:** Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư sẽ được quy định cụ thể trong Hồ sơ mời sơ tuyển/Hồ sơ mời thầu được phê duyệt. Trong đó, quy định về vốn như sau:

a) Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án.

Nhà đầu tư phải cung cấp cam kết về việc huy động vốn chủ sở hữu. Trong cam kết về huy động vốn chủ sở hữu, nhà đầu tư phải cung cấp thông tin về việc huy động vốn chủ sở hữu của các dự án đang thực hiện dở dang.

Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính của năm gần nhất của nhà đầu tư đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán và báo cáo tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư tại thời điểm tham gia dự án. Nếu nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập thì vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán từ thời điểm thành lập đến thời điểm tham gia dự án; đồng thời, đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ phải có văn bản cam kết về đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu theo phương án tài chính của dự án.

Trường hợp tại cùng một thời điểm, nhà đầu tư tham gia nhiều dự án thì phải đảm bảo tổng số vốn chủ sở hữu đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án theo quy định.

b) Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác (Nhà đầu tư nộp kèm theo văn bản cam kết cung cấp tài chính của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng đối với phần nghĩa vụ tài chính còn lại ngoài vốn chủ sở hữu thuộc trách nhiệm thu xếp của nhà đầu tư).

**14.2. Năng lực kinh nghiệm đầu tư:** Theo quy định cụ thể trong Hồ sơ mời sơ tuyển/Hồ sơ mời thầu được phê duyệt.

**14.3. Điều kiện không vi phạm pháp luật đất đai:** Nhà đầu tư thực hiện dự án không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp nhà đầu tư đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác theo quy định tại Khoản 3, Điều 14, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

**14.4. Yêu cầu môi trường, an toàn:**

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên (trường hợp cần thiết) như: san lấp các khu đất, hồ, ao, cây xanh, mặt nước (nếu có) đều phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này.

- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

- Phải có các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

- Bảo vệ môi trường không khí: Bố trí trồng cây xanh hai bên đường, công viên, các điểm xanh.

- Nhà vệ sinh công cộng: Công viên công cộng phải bố trí các nhà vệ sinh công cộng.

**15. Thông tin liên hệ:**

**15.1. Trung tâm Xúc tiến đầu tư và Hỗ trợ doanh nghiệp**

Sở Kế hoạch và Đầu tư Thừa Thiên Huế.

Địa chỉ: 07 Tôn Đức Thắng, thành phố Huế.

Số điện thoại: 0234. 3855501/3938824/3938825.

Email: ipa.skhdt@thuathienhue.gov.vn.

**15.2. Ban Quản lý Khu vực phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế**

Địa chỉ: Lô I25,26,27 Khu đô thị mới Đông Nam Thủy An, phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điện thoại: 0234. 3822 996.