

Số: **302/QĐ-UBND**

Thừa Thiên Huế, ngày **22** tháng 02 năm 2016

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1, thuộc Khu B – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 06 năm 2015;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ ban hành về quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ ban hành về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng về việc quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số **301** /QĐ-UBND ngày **22** tháng 02 năm 2016 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1, thuộc Khu B – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1, thuộc Khu B – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận Tải; Chủ tịch UBND thị xã Hương Thủy; Trưởng ban Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị tỉnh; Giám đốc Công ty cổ phần Apec Land Huế và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- VP: LĐ;
- Lưu VT, XD.

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Cao**

## **QUY ĐỊNH**

### **Quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1, thuộc Khu B – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 304 /QĐ-UBND ngày 22 tháng 02 năm 2016  
của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế)*

## **Chương I QUY ĐỊNH CHUNG**

### **Điều 1. Đối tượng áp dụng và phân công quản lý**

#### **1. Đối tượng áp dụng:**

a) Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng các công trình theo đúng đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1, thuộc Khu B – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế đã được phê duyệt tại Quyết định số 304 /QĐ-UBND ngày 22 tháng 02 năm 2016 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế.

b) Ngoài những nội dung quy định này, việc quản lý xây dựng tại khu vực này còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật của Nhà nước có liên quan.

c) Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được cấp có thẩm quyền quyết định.

2. Phân công trách nhiệm: Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị là cơ quan đầu mối giúp UBND tỉnh thực hiện việc quản lý xây dựng tại khu vực này theo đúng quy hoạch được duyệt.

### **Điều 2. Phạm vi ranh giới và quy mô diện tích**

1. Phạm vi ranh giới: Khu đất nghiên cứu Quy hoạch chi tiết thuộc địa bàn xã Thủy Vân, thị xã Hương Thủy; thuộc Khu B - đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế; có giới hạn như sau:

a) Phía Bắc giáp đường quy hoạch lộ giới 19,5m và 15,5m.

b) Phía Nam giáp đường quy hoạch lộ giới 60,0m và 36,0m.

c) Phía Đông giáp đường quy hoạch lộ giới 19,5m.

d) Phía Tây giáp đường quy hoạch lộ giới 100,0m và 36,0m.

2. Quy mô đất đai: 34,71 ha.

**Điều 3. Các quy định chung về hạ tầng xã hội:** Khuyến khích xây dựng các khu dân cư mới, khu công trình giáo dục, các khu công viên cây xanh thể dục thể thao.

**Điều 4. Các quy định chủ yếu về kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị**

#### **1. Giao thông:**

- Mạng lưới giao thông: Tổ chức các tuyến giao thông nội bộ kết hợp với các trục giao thông chính của đô thị gồm các tuyến đường 100m, 60m và 36m nhằm đảm bảo liên hệ thuận tiện với các khu vực lân cận, giữa các khu chức năng với nhau; đảm bảo các tiêu chuẩn kinh tế, kỹ thuật.

2. San nền: Tạo độ dốc về phía các trục đường bao quanh của mỗi khu đất. Cao độ nền thiết kế san nền được khống chế tại nút giao các trục đường là 2,10m.

3. Thoát nước mưa: Tổ chức mạng thoát nước mưa riêng. Hệ thống thoát nước mưa phải đảm bảo thoát nước trên toàn lưu vực và đổ ra hệ thống kênh mương ở phía Đông và phía Bắc khu quy hoạch.

4. Cấp nước: Sử dụng mạng lưới phân phối hỗn hợp là mạng vòng nhánh cụt cấp nước cho sinh hoạt, cứu hỏa và các nhu cầu khác. Bố trí các hòng cứu hỏa theo đúng quy định phòng cháy chữa cháy.

5. Thoát nước thải:

a) Hệ thống thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước thải tách riêng với hệ thống thoát nước mưa, tiến tới đầu nối vào hệ thống thoát nước thải của toàn khu đô thị.

b) Kiểm soát và bảo vệ môi trường:

- Nước mưa và các loại nước thải không được xả trực tiếp ra vỉa hè, đường phố. Phải thải ra theo hệ thống thoát nước của khu vực.

- Các công trình phải xây dựng bể tự hoại đúng quy cách. Nước thải của các công trình cần được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại, lắng lọc trước khi đổ vào hệ thống thoát nước thải chung.

6. Cấp điện: Từ hệ thống cấp điện của khu vực.

7. Thông tin liên lạc: Hệ thống điện thoại, truyền hình, mạng internet,... được thiết kế theo yêu cầu sử dụng. Sử dụng cáp ngầm.

8. Xử lý chất thải rắn: Chất thải được thu gom bằng xe chuyên dụng và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn chung của khu vực.

9. Bãi đỗ xe: Được bố trí trong các khu chung cư cao tầng, khu công trình công cộng.

10. Một số quy định khác:

a) Tuân theo các yêu cầu xây dựng xác định trong các dự án cụ thể.

b) Các công trình ngầm dưới trục đường (ống cáp, thoát nước, cấp điện,...) phải được thiết kế đồng bộ theo hồ sơ thiết kế tổng hợp đường dây đường ống, khi xây dựng nhất thiết phải xây dựng các công trình ngầm trước khi xây dựng vỉa hè.

**Điều 5. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị đối với hệ sinh thái tự nhiên**

1. Nguồn nước: Các nguồn chất thải phải được xử lý đạt chỉ tiêu bảo vệ môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và yêu cầu của pháp luật Việt Nam trước khi thải vào các nguồn nước.

2. Không khí, tiếng ồn: Xây dựng kế hoạch phát triển hạ tầng đô thị hợp lý và đồng bộ kết hợp với áp dụng các biện pháp thi công tối ưu nhằm giảm thiểu thải bụi và tiếng ồn.

**Điều 6. Khu vực không được phép xây dựng:** Khu vực hành lang hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, lưới điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc...)

## **Chương II** **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

### **Điều 7. Khu ở liên kế (ký hiệu LKV)**

1. Quy mô: diện tích khoảng 28.991m<sup>2</sup>.
2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:
  - a) Mật độ xây dựng:  $\leq 80\%$ .
  - b) Chiều cao công trình: 2÷5 tầng.
3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc:
  - a) Tổ chức thực hiện và quản lý phát triển đô thị phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và theo các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.
  - b) Kiến trúc công trình phải được nghiên cứu kỹ về hình khối, đường nét, màu sắc,... Hạn chế các giải pháp kiến trúc công trình có hình thức xa lạ, không phù hợp với điều kiện khí hậu cảnh quan chung của khu vực. Trang trí mặt ngoài, không sơn quét các màu đen, tối hoặc quá sặc sỡ, sử dụng quá nhiều màu trên một công trình, có nhiều chi tiết rườm rà, phân cảm.
  - c) Đối với nhà ở liên kế cần có sự đồng đều về chiều cao nhà, chiều cao tầng một trong một dãy phố. Hình thức kiến trúc hài hoà, đạt được sự thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc cho cả khu vực. Chú ý bảo đảm về độ lùi, sự đồng bộ về chi tiết hàng rào cho các dãy nhà.
  - d) Các công trình kiến trúc nói chung phải tôn trọng các đặc trưng chủ yếu:
    - + Nhà mái dốc, lợp ngói.
    - + Khuyến khích tạo hàng rào bằng cây xanh cắt xén và trồng hoa, cây bóng mát,...
4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường:
  - a) Cốt xây dựng: Đối với từng lô đất tạo độ dốc về phía các trục đường xung quanh.
  - b) Giao thông: Các tuyến giao thông chính đã được quy định trong khu vực quy hoạch.
  - c) Cấp điện và chiếu sáng đô thị:
    - Lưới điện hạ thế, sử dụng cáp ngầm đi dọc theo các tuyến giao thông.
    - Chiếu sáng công cộng và chiếu sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành.
  - d) Cấp thoát nước: Các đường ống cấp, thoát nước phải được thiết kế xây dựng, lắp đặt đồng bộ, sử dụng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường, an toàn và thuận tiện cho sử dụng.
  - đ) Yêu cầu về bảo vệ môi trường:
    - Chất thải rắn được thu gom về các điểm tập kết, sau đó được vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn chung của khu vực.
    - Nước thải sinh hoạt được thiết kế hệ thống riêng. Các công trình phải xây

bể tự hoại đúng quy cách; nước được lắng lọc qua bể tự hoại cùng với nước thải sinh hoạt khác đổ ra mương kín thoát vào hệ thống chung. Tiến tới đầu nổi vào hệ thống thoát nước thải của toàn khu đô thị.

**Điều 8. Khu nhà ở thương mại (ký hiệu OTM)**

1. Quy mô: diện tích khoảng 10.752m<sup>2</sup>.
2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:
  - a) Mật độ xây dựng:  $\leq 80\%$ .
  - b) Chiều cao công trình: 2÷5 tầng.
3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: như quy định tại khoản 3 – Điều 7.
4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Như quy định tại khoản 4 – Điều 7.

**Điều 9. Khu ở liên kế vườn (ký hiệu LKV)**

1. Quy mô: diện tích khoảng 83.376m<sup>2</sup>.
2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:
  - a) Mật độ xây dựng:  $\leq 60\%$ .
  - b) Chiều cao công trình: 2÷3 tầng.
3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung được quy định khoản 3 – Điều 7 thì:
  - a) Ưu tiên sử dụng không gian mở kết hợp cây xanh nhằm nâng cao chất lượng cảnh quan cũng như chất lượng cuộc sống trong khu đô thị. Ngoài ra còn góp phần cải thiện cảnh quan, môi trường của khu vực.
  - b) Đối với các lô đất thuộc các khu LKV1, LKV12, LKV13, LKV14, LKV15, LKV16, LKV17 sử dụng không gian mở (không được xây dựng cổng, hàng rào và che chắn xung quanh khu đất).
4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Như quy định tại khoản 4 – Điều 7.

**Điều 10. Khu công trình công cộng (ký hiệu CC)**

1. Quy mô: diện tích khoảng 28.826m<sup>2</sup>.
2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:
  - a) Mật độ xây dựng:  $\leq 35\%$ .
  - b) Chiều cao công trình:  $\leq 5$  tầng.
3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung được quy định tại khoản 3 – Điều 7 còn phải đảm bảo các yêu cầu sau:
  - a) Đảm bảo xây dựng và phát triển theo đúng quy hoạch được duyệt.
  - b) Công trình phải được xây dựng đồng bộ, thống nhất về phong cách kiến trúc. Khuyến khích việc triển khai công trình kiến trúc có ý tưởng mới, đặc sắc, ứng dụng công nghệ mới, kiến trúc xanh (tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường, sử dụng vật liệu mới...)
  - c) Ưu tiên bố trí các không gian chức năng phục vụ công cộng, diện tích sân bãi cho người ra vào, đỗ xe thuận tiện.
4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung được quy định tại khoản 4 – Điều 7 thì:
  - a) Trong khu vực xây dựng phải đảm bảo đủ diện tích sân vườn, cây xanh

và bãi đỗ xe. Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình là 30%. Tổ chức các khu vực đón tiếp phù hợp.

b) Chất thải rắn, nước thải cần được thu gom và xử lý theo đúng quy định về vệ sinh môi trường.

**Điều 11. Khu chung cư cao tầng (ký hiệu HB)**

1. Quy mô: diện tích khoảng 32.177m<sup>2</sup>.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

a) Mật độ xây dựng:  $\leq 35\%$ .

b) Chiều cao công trình: 9÷15 tầng.

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung được quy định tại khoản 3 – Điều 7 còn phải đảm bảo các yêu cầu sau:

a) Phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, chiếu sáng, chống ồn; tận dụng thông gió tự nhiên.

b) Từ tầng 6 trở lên không được thiết kế ban công, chỉ được thiết kế lô gia, lan can lô gia không được hờ chân và có chiều cao không nhỏ hơn 1,2m.

c) Cấu tạo hoàn thiện kiến trúc trên mặt đứng phải làm bằng vật liệu có độ bền cao tránh rêu mốc, giảm thiểu các tác động xấu của môi trường. Hình thức kiến trúc đơn giản, màu sắc hài hoà với quy hoạch tổng thể, tránh sử dụng các chi tiết rườm rà.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung được quy định tại khoản 4 – Điều 7 thì: ưu tiên bố trí đầy đủ các bãi đỗ xe đảm bảo nhu cầu sử dụng, chất thải rắn, nước thải cần được thu gom và xử lý theo đúng quy định về vệ sinh môi trường.

**Điều 12. Khu công trình dịch vụ thương mại (ký hiệu DV)**

1. Quy mô: diện tích khoảng 22.572m<sup>2</sup>.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

a) Mật độ xây dựng:  $\leq 40\%$ .

b) Chiều cao công trình:  $\leq 15$  tầng.

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Như quy định tại khoản 3 – Điều 7, khoản 3 – Điều 10 và khoản 3 – Điều 11.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung được quy định tại khoản 4 – Điều 7 thì: ưu tiên bố trí các bãi đỗ xe nổi hoặc ngầm dưới công trình. Chất thải rắn, nước thải cần được thu gom và xử lý theo đúng quy định về vệ sinh môi trường.

**Điều 13. Khu giáo dục (ký hiệu TH)**

1. Quy mô: diện tích khoảng 6.159m<sup>2</sup>.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

a) Mật độ xây dựng:  $\leq 30\%$ .

b) Chiều cao công trình:  $\leq 3$  tầng.

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung được quy định tại khoản 3 – Điều 7 còn phải đảm bảo các yêu cầu sau:

a) Mặt bằng tổng thể phải nghiên cứu, thiết kế hoàn chỉnh các khu chức năng, giải quyết tốt mối quan hệ giữa việc xây dựng trước mắt và phát triển

tương lai.

b) Phải đảm bảo các yêu cầu học sinh đi lại thuận tiện an toàn, yên tĩnh cho việc học tập và giảng dạy, có môi trường vệ sinh tốt (khô ráo, thoáng mát, sạch sẽ).

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung được quy định tại khoản 4 – Điều 7 thì: Trong khu vực xây dựng phải đảm bảo đủ diện tích sân vườn, cây xanh và chỗ đỗ xe.

**Điều 14. Khu công viên cây xanh, thể dục thể thao (ký hiệu CX)**

1. Quy mô: diện tích khoảng 33.530m<sup>2</sup>.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

a) Mật độ xây dựng:  $\leq 5\%$ .

b) Chiều cao công trình: 01 tầng.

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc:

a) Không gian cây xanh phải đạt các yêu cầu thông thoáng, thẩm mỹ thuận lợi cho người dân đô thị tiếp cận và sử dụng vào mục đích luyện tập thể dục thể thao, dạo bộ, nghỉ ngơi, giải trí...

b) Các công trình, tiểu cảnh kiến trúc phải được nghiên cứu kỹ về hình khối, màu sắc bảo đảm sự hài hoà và nhẹ nhàng.

c) Việc trồng cây xanh không ảnh hưởng đến công trình giao thông, không hư hại công trình ngầm, không gây nguy hiểm và làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung được quy định tại khoản 4 - Điều 7 phải bố trí đầy đủ các thùng rác công cộng, các khu vệ sinh công cộng. Các công trình dịch vụ trong khu vực cũng phải có đầy đủ khu vệ sinh và đảm bảo vệ sinh môi trường.

**Điều 15. Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật**

1. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Trạm điện trong khu vực đô thị nên dùng trạm kín.

2. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Tuân thủ đúng quy định theo Luật Điện lực và các quy định khác của pháp luật.

**Điều 16. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường**

1. Chỉ giới đường đỏ:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường có ký hiệu mặt cắt 1-1: lộ giới 100m [(11,0m+7,5m+3,0m+9,0m+11,0m)x2+17,0m].

+ Đường có ký hiệu mặt cắt 2-2: lộ giới 60m [(6,0m+10,5m+6,0m)x2+15,0m].

+ Đường có ký hiệu mặt cắt 3-3: lộ giới 36m (6,0m+10,5m+3,0m+10,5m+6,0m).

- Giao thông nội bộ:

+ Đường có ký hiệu mặt cắt 4-4: lộ giới 30,5m (10,0m + 10,5m + 10,0m).

+ Đường có ký hiệu mặt cắt 5-5: lộ giới 29,5m (9,5m + 10,5m + 9,5m).

+ Đường có ký hiệu mặt cắt 6-6: lộ giới 19,5m (4,5m + 10,5m + 4,5m).

+ Đường có ký hiệu mặt cắt 7-7: lộ giới 15,5m (4,0m + 7,5m + 4,0m).

- + Đường có ký hiệu mặt cắt 8-8: lộ giới 20,4m (3,0m + 6,0m + 2,4m + 6,0m + 3,0m).
- + Đường có ký hiệu mặt cắt 9-9: lộ giới 15,5m (4,0m + 7,5m + 4,0m).
- + Đường có ký hiệu mặt cắt 10-10: lộ giới 14,5m (3,0m + 7,5m + 4,0m).
- + Đường có ký hiệu mặt cắt 11-11: lộ giới 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m).
- + Đường có ký hiệu mặt cắt 12-12: lộ giới 13,0m (3,0m + 7,0m + 3,0m).
- + Đường có ký hiệu mặt cắt 13-13: lộ giới 12,0m (3,0m + 6,0m + 3,0m).
- + Đường có ký hiệu mặt cắt 14-14: lộ giới 10,0m (2,0m + 6,0m + 2,0m).
- + Đường có ký hiệu mặt cắt 15-15 (đường vào nhóm nhà ở): lộ giới 6,0m.
- + Đường có ký hiệu mặt cắt 16-16: lộ giới 23m (4,0m + 15m + 4,0m).
- + Đường có ký hiệu mặt cắt 17-17: lộ giới 18,5m (4,0m + 10,5m + 4,0m).

## 2. Chỉ giới xây dựng:

a) Công trình công cộng, dịch vụ thương mại, giáo dục, chung cư cao tầng: Lùi  $\geq 6\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.

b) Nhà ở liên kề:

- Đối với các tuyến đường có lộ giới 36m và 60m: lùi  $\geq 6\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với các tuyến đường còn lại: lùi  $\geq 4\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.

c) Nhà phố thương mại:

- Đối với các tuyến đường có lộ giới 100m và 60m: lùi  $\geq 6\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với các tuyến đường còn lại: lùi  $\geq 2,5\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.

d) Nhà ở liên kề vườn:

- Đối với các tuyến đường có lộ giới 36m và 60m: lùi  $\geq 6\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với các tuyến đường còn lại: lùi  $\geq 3\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với các lô đất thuộc khu LKV1, LKV12, LKV13: lùi 3,0m ÷ 5,0m so với chỉ giới đường đỏ; sử dụng không gian mở (không được xây dựng công, hàng rào và che chắn xung quanh khu đất).

- Đối với các lô đất thuộc khu LKV14, LKV15, LKV16, LKV17: lùi 3,0m ÷ 7,0m so với chỉ giới đường đỏ; sử dụng không gian mở (không được xây dựng công, hàng rào và che chắn xung quanh khu đất).

## 3. Cốt nền, chiều cao tầng:

a) Cốt nền:

- Đối với công trình công cộng: Chiều cao cốt nền phụ thuộc phương án thiết kế kiến trúc cụ thể trong quá trình triển khai dự án.

- Đối với nhà ở: cốt nền tầng 1 cao +0,45m so với cốt vỉa hè.

b) Chiều cao tầng:

- Đối với các công trình công cộng: Chiều cao cốt sàn tùy thuộc thể loại công trình áp dụng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn để thiết kế cho phù hợp.

- Đối với công trình nhà ở cốt sàn tầng 1: +3,6m ÷ +3,9m so với cốt nền tầng 1.

4. Yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường: Khi thiết kế các tuyến giao thông phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn và các quy định pháp luật hiện

hành về giao thông.

**Điều 17. Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với các trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, công viên cây xanh**

1. Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với các trục đường chính:

a) Hình thức kiến trúc ngoài việc tuân thủ các quy định về nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc đã nêu trong các Điều 7, Điều 8, Điều 9, Điều 10, Điều 11, Điều 12, Điều 13, Điều 14 tại Quy định này, cần đảm bảo một số quy định sau:

- Tại các tuyến giao thông chính việc dùng màu sắc và vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hoà chung cho toàn tuyến, khu vực.

- Hè phố, đường đi bộ phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong khu quy hoạch.

- Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hoà với tỷ lệ công trình kiến trúc.

b) Quy định về cây xanh cảnh quan:

- Cây xanh nên trồng cùng một loại cây theo từng đường phố. Không trồng cây dễ gãy đổ, cây tiết ra chất độc hại và hấp dẫn côn trùng.

- Hàng rào: có sự thống nhất chung trên cùng một dãy phố, kiểu dáng phải đảm bảo thông thoáng, vật liệu, màu sắc nghiên cứu nhẹ nhàng, lâu bền. Khuyến khích dùng hàng rào cây xanh có cắt xén. Đối với các khu LKV1, LKV12, LKV13, LKV14, LKV15, LKV16 và LKV17 không được xây dựng cổng, hàng rào và che chắn xung quanh khu đất.

c) Các bộ phận công trình được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ:

- Độ vươn tối đa của ban công, mái đua và ô văng so với chỉ giới đường đỏ đối với trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- + Đối với đường có lộ giới  $> 15\text{m}$  là  $1,4\text{m}$

- + Đối với đường có lộ giới  $> 12\text{m} \div 15\text{m}$  là  $1,2\text{m}$ .

- + Đối với đường có lộ giới  $7\text{m} \div 12,0\text{m}$  là  $0,9\text{m}$ .

- Ban công không được che chắn tạo thành buồng hay lô gia.

- Ống thoát nước đứng, bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí mặt ngoài: Cho phép vượt không quá chỉ giới đường đỏ  $0,2\text{m}$ .

- Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận kết cấu ngầm dưới đất của công trình không được vượt quá lộ giới.

d) Các bộ phận công trình được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ: Không bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ.

đ) Các quy định khác:

- Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.

- Máy điều hòa nhiệt độ không khí hạn chế đặt ở mặt tiền, không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố.

- An toàn điện: Công trình xây dựng phải đảm bảo quy định khoảng cách

hành lang an toàn lưới điện.

- An toàn giao thông:

+ Công trình kiến trúc xây mới tại các lô đất có góc tạo bởi các cạnh đường phố giao nhau phải đảm bảo không cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

+ Trồng cây xanh, xây dựng công trình không được làm hạn chế tầm nhìn che khuất các biển báo hiệu, tín hiệu giao thông.

2. Các điểm nhấn kiến trúc quan trọng:

a) Các công trình công cộng, dịch vụ và chung cư cao tầng được tổ chức xung quanh nút giao giữa đường quy hoạch 60m và 100m nhằm tạo sự hợp lý trong công năng sử dụng cũng như tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho khu đô thị.

b) Các công trình kiến trúc phải tuân thủ các quy định về quy hoạch đã được duyệt. Hình thức kiến trúc được nghiên cứu theo hướng hiện đại, bảo đảm yêu cầu công năng, thân thiện với môi trường, đáp ứng các tiêu chí về tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

### Chương III

### TỔ CHỨC THỰC HIỆN

**Điều 18.** Sở Xây dựng, Ban quản lý khu vực phát triển đô thị, UBND thị xã Hương Thủy và Công ty cổ phần Apec Land Huế có trách nhiệm quản lý chặt chẽ việc xây dựng các công trình tại khu quy hoạch này. Việc cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng được các cơ quan chức năng thực hiện dựa trên Quy định quản lý xây dựng này.

**Điều 19.** Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Ban quản lý khu vực phát triển đô thị và Sở Xây dựng để có hướng giải quyết.

**Điều 20.** Quy định quản lý và đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết này được ấn hành lưu giữ lại tại các nơi dưới đây và phổ biến để nhân dân được biết và thực hiện:

1. UBND tỉnh Thừa Thiên Huế,
2. Sở Xây dựng Thừa Thiên Huế,
3. Ban quản lý khu vực phát triển đô thị tỉnh,
4. UBND thị xã Hương Thủy;
5. Phòng Quản lý Đô thị thị xã Hương Thủy;
6. UBND xã Thủy Vân;
7. Công ty cổ phần Apec Land Huế.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Cao 9