

Số **623**/QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày **19** tháng **3** năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch phân khu Khu dân cư Hương An, phường An Hòa, phường Hương Long, thành phố Huế và phường Hương An, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

UBND TỈNH THỪA THIÊN HUẾ
SỞ XÂY DỰNG THỪA THIÊN HUẾ
CÔNG VĂN BẢN
Số: **1605**
Ngày: **28** tháng **3** năm **2018**

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng về 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 Quyết định số **622**/QĐ-UBND ngày **19** tháng 3 năm 2018 của của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt hoạch phân khu Khu dân cư Hương An, phường An Hòa, phường Hương Long, thành phố Huế và phường Hương An, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 246/TTr-SXD ngày 08 tháng 02 năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu Khu dân cư Hương An, phường An Hòa, phường Hương Long, thành phố Huế và phường Hương An, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND thành phố Huế; Chủ tịch UBND thị xã Hương Trà và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Cao

QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch phân khu Khu dân cư Hương An, phường An Hòa, phường Hương Long, thành phố Huế và phường Hương An, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế
(Ban hành kèm theo Quyết định số **623/QĐ-UBND** ngày **19 tháng 3** năm 2018 của Ủy ban nhân dân 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 đồ án Quy hoạch phân khu Khu dân cư Hương An, phường An Hòa, phường Hương Long, thành phố Huế và phường Hương An, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế đã được phê duyệt.
- 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 hiện hành khác 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 trên cơ sở đồ án Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

2. Phân công quản lý:

Sở Xây dựng, UBND thành phố Huế, UBND thị xã Hương Trà, UBND phường Hương Long, UBND phường An Hòa, UBND phường Hương An có trách nhiệm 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 nghiên cứu

1. Phạm vi lập quy hoạch: Vị trí nghiên cứu quy hoạch thuộc phường An Hòa, phường Hương Long, thành phố Huế và phường Hương An, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế. Ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp khu dân cư thôn Thanh Chũ và khu dân cư Hương An đã thực hiện;
- Phía Nam giáp phường An Hòa và phường Hương Long;
- Phía Đông (Đông Bắc) giáp đường sắt Bắc Nam và Quốc lộ 1A;
- Phía Tây giáp thôn Cổ Bưu.

2. Quy mô:

a) Quy mô đất đai: 45 ha, trong đó phần diện tích thuộc phường Hương An, thị xã Hương Trà khoảng 25 ha, phần diện tích thuộc phường An Hòa, phường Hương Long, thành phố Huế khoảng 20 ha.

b) Quy mô dân số: Khu vực lập quy hoạch khoảng 5.000 - 8.000 người.

3. Tính chất: Là khu dân cư xây dựng mới, khu công trình công cộng, dịch vụ; được đầu tư đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội, đảm bảo về môi trường nhằm nâng cao chất lượng sống cho dân cư trong khu vực, góp phần hoàn thiện bộ mặt kiến trúc đô thị.

4. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất ở	OM	165.000	36,63
2	Nhà ở xã hội	XH	33.000	7,33
3	Đất thương mại, dịch vụ kết hợp căn hộ	DVTM	25.250	5,61
4	Đất công trình công cộng	CTCC	6.000	1,33
5	Đất cây xanh		28.023	6,22
-	<i>Cây xanh kết hợp đường dạo</i>	<i>CXD</i>	<i>16.713</i>	<i>3,71</i>
-	<i>Cây xanh kết hợp điểm đỗ xe</i>	<i>CXDX</i>	<i>11.310</i>	<i>2,51</i>
6	Đất bến xe	BX	18.754	4,16
7	Đất giao thông		174.455	38,72
	Tổng cộng		450.482	100,00

5. Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tuân thủ theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và theo các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

- Kiến trúc công trình có hình thức hiện đại, phù hợp với điều kiện khí hậu, cảnh quan môi trường. Sử dụng kết cấu và vật liệu có tính chất kiên cố, bền vững phù hợp điều kiện khí hậu địa phương. Khuyến khích ứng dụng công nghệ và vật liệu mới (sinh thái, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường,...).

Điều 3. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực

1. Giao thông: Hệ thống giao thông đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng cũng như với bên ngoài khu quy hoạch. Hệ thống bãi đỗ xe đảm bảo phù hợp quy mô và các tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật.

2. Cấp nước:

- Nguồn nước: Lấy từ hệ thống cấp nước chung của thành phố Huế.

- Mạng lưới: Đường ống trong khu quy hoạch được thiết kế mạng vòng nhánh cụt, bố trí dọc các trục đường thuận tiện cho việc kết nối.

- Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy: Bố trí đúng quy định về tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy; các họng cứu hỏa được bố trí đảm bảo khoảng cách theo quy định. Hệ thống cấp nước cứu hỏa phải được Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy thẩm định, phê duyệt trước khi triển khai đầu tư xây dựng.

3. Thoát nước mặt: Tổ chức hệ thống thoát nước mưa theo từng khu vực, hướng thoát theo địa hình về các khe, kênh tự nhiên đổ ra theo các hướng: Phía Tây Bắc, Đông Bắc và Tây Nam của khu quy hoạch sau đó thoát vào kênh mương thủy lợi.

4. Thoát nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải khu vực được thiết kế thoát riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Riêng một số khu đất có thể dùng hệ thống thoát nữa riêng. Các công trình phải xây bể tự hoại đúng quy cách. Nước thải của các công trình cần được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại, trước khi đổ vào hệ thống thoát nước thải.

5. Cấp điện: Đầu nối Trạm 110 kV Huế 2 (E7), công suất 1x25 MVA, điện áp 110/35/22 kV, nằm trên địa bàn phường Hương Sơ - thành phố Huế. Xây dựng thêm 02 trạm biến áp 22kV/0,4-630kVA đặt tại công viên cây xanh.

6. Thông tin liên lạc: Hệ thống cáp, hộp nối được lắp đặt đồng bộ; bố trí ngầm trong hệ thống cống bê dưới vỉa hè dọc theo hệ thống giao thông.

7. 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. Chỉ tiêu rác thải là 1,3 kg/người.ngày, tỷ lệ thu gom 100%. Tổ chức thu gom và xử lý rác thải theo quy định của khu vực. Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển về các khu xử lý chất thải rắn ở Hương Bình, thị xã Hương Trà.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch, cao độ nền xây dựng, chiều cao các tầng và yêu cầu hạ tầng kỹ thuật

1. Các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch:

- Đối với khu ở:

+ Nhà ở mới: tầng cao xây dựng ≤ 4 tầng; mật độ xây dựng được quy định theo bảng dưới:

Diện tích lô đất (m^2 /căn nhà)	≤ 100	200	300	500
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	75	60	50

- Đối với các công trình thương mại, dịch vụ: tầng cao xây dựng ≤ 15 tầng, mật độ xây dựng $\leq 50\%$;

- Đối với công trình giáo dục, y tế, văn hóa: tầng cao xây dựng ≤ 3 tầng, mật độ xây dựng $\leq 40\%$.

- Đối với đất trụ sở, văn phòng, công trình công cộng phục vụ trong các khu ở: tầng cao xây dựng ≤ 3 tầng; mật độ xây dựng $\leq 45\%$;

- Đối với khu công viên, cây xanh: tầng cao xây dựng ≤ 01 tầng, mật độ xây dựng $\leq 5\%$.

2. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

a) Cao độ thiết kế san nền: Hướng dốc san nền được tổ chức theo từng khu vực, theo địa hình hướng về các khe, kênh tự nhiên theo các hướng: Phía Tây Bắc, Đông Bắc và Tây Nam của khu quy hoạch. Cao độ nền xây dựng tối thiểu là +2,90m, tối đa là +3,15m.

b) Cấp điện và chiếu sáng:

- Lưới điện trong khu quy hoạch là lưới điện hạ thế đặt theo các tuyến đường đảm bảo cảnh quan, thuận tiện cho việc kết nối các công trình. Có thể dùng cáp treo hoặc cáp ngầm trong khu ở và khu vực công cộng.

- Hệ thống chiếu sáng được thiết kế theo tiêu chuẩn, đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ, sử dụng đèn hiệu suất cao, tiết kiệm năng lượng.

c) 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.

Điều 5. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường

1. Chỉ giới đường đỏ:

- Giao thông đối ngoại:

+ Tuyến đường Nguyễn Hoàng (mặt cắt 1-1) có lộ giới 43m (6m+10,5m+10m+10,5m+6m): là trục giao thông vành đai 3 của đô thị Huế, kết nối từ Quốc lộ 1A - khu quy hoạch dân cư Hương An – Nguyễn Hoàng – cầu qua sông Hương.

+ Tuyến đường Nguyễn Văn Linh (mặt cắt 2-2) có lộ giới 36m (6m+10,5m+3m+10,5m+6m) là trục giao thông chính nối Lý Thái Tổ lên đường cao tốc Bắc Nam.

- Giao thông đối nội:

+ Tuyến đường trung tâm (mặt cắt 3-3) lộ giới 24,0m (4,5m + 7m + 1m + 7m + 4,5m).

- Các trục đường nội bộ trong khu ở:

+ Đường quy hoạch mới (mặt cắt 4-4) có lộ giới 19,5m (4,5m + 10,5m + 4,5m);

+ Đường quy hoạch mới (mặt cắt 5-5) có lộ giới 15,5m (3m + 9,5m + 3m);

+ Đường quy hoạch mới (mặt cắt 6-6) có lộ giới 13,5m (3m + 7,5m + 3m).

2. Chỉ giới xây dựng:

+ Nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Nhà biệt thự, nhà phố liên kề: Lùi 4m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với công trình khác: Lùi 10m so với chỉ giới đường đỏ

3. 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 6. Quy định về hình thức kiến trúc, hàng rào, vật liệu xây dựng

1. Hình thức kiến trúc công trình trên toàn bộ khu quy hoạch được thiết kế đồng bộ, hiện đại, sử dụng vật liệu bền vững, phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương.

2. Trang trí mặt ngoài: Không sơn quét các màu đen, tối hoặc quá sặc sỡ, sử dụng quá nhiều màu trên một công trình, trang trí các chi tiết rườm rà, phản mỹ thuật. Sử dụng màu sáng, hài hòa với cảnh quan môi trường thiên nhiên.

3. Hàng rào: Hệ thống hàng rào bao quanh nên kết hợp cây xanh; có hình thức thoáng, nhẹ, phù hợp,...

Điều 7. Quy định về tổ chức không gian cảnh quan, điểm nhấn kiến trúc

1. Không gian cây xanh:

a) Không gian cây xanh dùng chung phải đảm bảo các yêu cầu thông thoáng, thẩm mỹ thuận lợi cho việc tiếp cận và sử dụng.

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

c) Các công trình, tiểu cảnh kiến trúc phải được nghiên cứu kỹ về hình khối, màu sắc bảo đảm sự hài hòa và nhẹ nhàng, phù hợp với tính chất của trường.

2. Các điểm nhấn về không gian kiến trúc, cảnh quan:

a) Công trình thương mại dịch vụ cao 15 tầng với thiết kế kiến trúc hiện đại là điểm nhấn về công trình kiến trúc tại nút giao của đường Nguyễn Văn Linh – Nguyễn Hoàng.

b) Các công trình kiến trúc phải tuân thủ các quy định về quy hoạch đã được duyệt. Hình thức kiến trúc phải được thiết kế đồng bộ, hiện đại, phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương, hài hòa với cảnh quan khu vực.

Yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng các chức năng trong khu vực quy hoạch được quy định như sau:

- Kiến trúc hiện đại, khúc chiết, đường nét mạch lạc phù hợp với yêu cầu hấp dẫn về mặt thị giác của hình thức công trình.

- Trang trí mặt đứng cân tập trung vào một số điểm, tránh trang trí rườm rà.

- Màu sắc công trình: sử dụng màu sắc hài hòa với cảnh quan chung khu vực.

- Tổ chức cây xanh sân vườn kết hợp với khu vực cây xanh cách ly trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hòa và thoáng mát.

3. Các quy định khác:

a) An toàn điện: Các công trình xây dựng phải đảm bảo quy định khoảng cách hành lang an toàn lưới điện.

b) An toàn giao thông: Khu vực gần giao lộ các trục đường cần đảm bảo thông thoáng, không cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

- Đảm bảo tầm nhìn giao thông: Công trình xây dựng và cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn.

- Sân bãi đỗ xe: Phải có đủ diện tích sân chờ đợi và thoát người cho khách ra vào công trình có thể tụ tập và đỗ xe một cách thuận tiện an toàn. Đối với các công trình thương mại- dịch vụ khuyến khích sử dụng tầng hầm làm bãi đỗ xe.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Sở Xây dựng, UBND thành phố Huế, UBND thị xã Hương Trà, UBND phường Hương Long, UBND phường An Hòa, UBND phường Hương An có trách nhiệm quản lý chặt chẽ việc xây dựng các công trình tại khu quy hoạch này.

Điều 9. Việc cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng được các cơ quan chức năng thực hiện căn cứ trên quy định quản lý xây dựng này và các quy định khác của pháp luật có liên quan. Quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng để có hướng giải quyết.

Điều 10. Quy định quản lý và đồ án Quy hoạch phân khu Khu dân cư Hương An, phường An Hòa, phường Hương Long, thành phố Huế và phường Hương An, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế được ấn hành và 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. UBND thành phố Huế;
4. UBND thị xã Hương Trà;
5. UBND phường An Hòa;
6. UBND phường Hương Long;
7. UBND phường Hương An.

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Cao