

Số: 2464 /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 01 tháng 10 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc khu E – 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 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 ngày 11 tháng 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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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 1150/QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu E- Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 3368/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 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;

Căn cứ Quyết định số 290/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương- Thuận An, thuộc khu E – Đô thị mới An Vân Dương;

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;

Căn cứ Quyết định số 2463 /QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2021 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương- Thuận An, thuộc khu E – Đô thị mới An Vân Dương;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3038/TTr-SXD ngày 19 tháng 8 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc khu E – Đô thị mới An Vân Dương.

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, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Chủ tịch UBND thị xã Hương Thủy, Giám đốc Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC và Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông 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 Phương

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Đông
đường Thủy Dương- Thuận An thuộc Khu E- Đô thị mới An Vân Dương**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 2464 /QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2021
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 chi tiết Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương- Thuận An, thuộc khu E – Đô thị mới An Vân Dương đã được phê duyệt.

b) Ngoài những nội dung Quy định này, việc đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình 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 chi tiết đã được phê duyệt.

2. Phân công quản lý:

Sở Xây dựng, UBND thị xã Hương Thủy, UBND xã Thủy Thanh, Ban quản lý Khu vực phát triển đô thị, Giám đốc Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC và Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông 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:

- Phía Bắc giáp khu quy hoạch Khu dân cư Thủy Thanh;
- Phía Nam giáp khu tái định cư Thủy Thanh giai đoạn 1 và giai đoạn 2, đồng thời giáp với các khu đất quy hoạch có ký hiệu OTT10 và SN4;
- Phía Tây giáp đường Thủy Dương - Thuận An và quy hoạch khu đất sự nghiệp có ký hiệu SN4;
- Phía Đông giáp khu vực ruộng lúa thuộc địa bàn xã Thủy Thanh.

2. Quy mô:

a) Quy mô đất đai: Khoảng 24,27 ha.

b) Quy mô dân số: Khoảng 3.400 người.

Điều 3. Các quy định chung về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát 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 thống nhất với các phần dự án đã được triển khai và phù hợp với điều kiện khí hậu, hài hòa với cảnh quan, môi trường. Các công trình chính sử dụng kết cấu và vật liệu có tính chất kiên cố, bền vững, tránh các ảnh hưởng do bão lụt. Khuyến khích ứng dụng công nghệ và vật liệu mới (sinh thái, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường, ...). Không sơn quét các màu đen tối, có nhiều chi tiết rườm rà, phản cảm.

- Đường đi bộ, vỉa hè phải được xây dựng đồng bộ, hài hoà về cao độ, vật liệu, màu sắc; Các hệ thống sân vườn, đường dạo... sử dụng các vật liệu ốp lát thông dụng (đá, đá granit, gạch ốp, gạch granit...), tùy theo chức năng mà sử dụng vật liệu phù hợp, màu sắc và các chi tiết trang trí tuân thủ theo thiết kế chi tiết. Khuyến khích sử dụng các loại vật liệu địa phương.

- Tăng cường trồng cây xanh hai bên các trục đường và bên trong khuôn viên các công trình nhằm bảo vệ môi trường, khuyến khích tạo hàng rào mềm bằng cây xanh cắt xén. Trồng cây xanh đúng chủng loại quy định, đúng quy trình kỹ thuật trồng và chăm sóc. Cây mới trồng phải được bảo vệ, chống giữ thân cây chắc chắn, ngay thẳng đảm bảo cây sinh trưởng và phát triển tốt. Hệ thống hồ nước, bể bơi cần thiết kế các biện pháp tăng cường cây xanh (ô cỏ, cây bụi thấp, dây leo...).

- Hệ thống chiếu sáng phải được thiết kế chi tiết, đồng bộ, phù hợp không gian của đồ án quy hoạch và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Nghiên cứu biện pháp chiếu sáng nghệ thuật đối với các công trình, không gian điểm nhấn cảnh quan.

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

1. Tổ chức mạng lưới giao thông:

- Các tuyến đường giao thông phải được xây dựng phù hợp với Quy hoạch chi tiết được duyệt đồng thời xây dựng đồng bộ các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác trên tuyến như cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc,... Cấm xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang dành cho việc xây dựng hệ thống đường giao thông theo quy hoạch. Đảm bảo tuân thủ theo các quy định

của Luật Giao thông đường bộ và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan đến quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, quản lý đường đô thị. Quản lý xây dựng đường đô thị phải tuân thủ đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của các tuyến theo quy hoạch được duyệt.

- Việc đấu nối các tuyến đường nội bộ ra hệ thống đường giao thông khu vực xung quanh, tổ chức lối ra vào của các công trình phải đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, thuận tiện, phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

2. Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Cao độ san nền được xác định trên cơ sở cao độ khống chế của Đồ án Quy hoạch phân khu Khu E (tỷ lệ 1/2000) – Đô thị mới An Vân Dương. Riêng khu vực đấu nối với khu A đảm bảo phù hợp quy hoạch phân khu khu A được phê duyệt, khống chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án trong từng ô đất, trong các giai đoạn tiếp theo.

Cao độ nền xây dựng khu vực thấp nhất là +2,15m; cao nhất là +2,45m. Riêng khu vực tiếp giáp đường Thủy Dương - Thuận An cao độ cao nhất +2,8m.

- Thoát nước mưa: Tuân thủ Đồ án Quy hoạch phân khu Khu E (tỷ lệ 1/2000) – Đô thị mới An Vân Dương và kết nối đồng bộ với quy hoạch phân khu Khu A.

+ Tận dụng địa hình tự nhiên trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước mưa, đảm bảo thoát nước mưa một cách triệt để trên nguyên tắc tự chảy.

+ Mạng lưới thoát nước gồm các đường công có chiều dài thoát nước ngắn nhất, thời gian thoát nước nhanh nhất, phù hợp với định hướng thoát nước trong quy hoạch chung, quy hoạch phân khu.

+ Hạn chế phát sinh giao cắt giữa hệ thống công thoát nước mưa với các công trình ngầm khác trong quá trình vạch mạng lưới.

3. Cấp nước:

- Nguồn nước: Lấy từ hệ thống cấp nước 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.

- 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 Chữa cháy và Cứu hộ cứu nạn thẩm định, phê duyệt trước khi triển khai đầu tư xây dựng.

4. Cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ hệ thống cấp điện của khu vực.
- + Từ các trạm biến áp 22/0,4 KV, xây dựng hệ thống đường dây 0,4 KV đi ngầm dọc theo các tuyến đường quy hoạch để cấp điện chiếu sáng và cấp điện sinh hoạt đến từng công trình và các khu chức năng. Bố trí các tủ phân phối hạ thế ở các vị trí phù hợp, đảm bảo mỹ quan.

- Chiếu sáng công cộng: Hệ thống chiếu sáng được thiết kế theo tiêu chuẩn sử dụng đèn tiết kiệm điện. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp ngầm.

5. Hệ thống thông tin liên lạc: Hệ thống điện thoại, truyền hình, mạng internet,... được thiết kế theo yêu cầu sử dụng.

6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trong từng công trình sau đó chảy vào hệ thống thoát nước thải bên ngoài nhà và dẫn về trạm xử lý nước thải.

- Vệ sinh môi trường: Chỉ tiêu rác thải 1,3kg/người-nd, tỷ lệ thu gom 100%. Tổ chức thu gom và xử lý rác thải theo đúng quy định.

- Bố trí các thùng rác công cộng, hình thức phù hợp với cảnh quan và nhu cầu sử dụng.

7. Bãi đỗ xe:

- Các bãi đỗ xe được bố trí xen ghép với các khu đất cây xanh, đảm bảo quy mô đáp ứng nhu cầu sử dụng của dự án.

- Khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe kết hợp cây xanh tạo bóng mát, cây xanh cảnh quan, bồn hoa, thảm cỏ,...

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

- 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.

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...) và các khu vực đặc thù khác theo quy định pháp luật.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 7. Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

1. Công trình công cộng (NT, CC):

a) Chỉ tiêu quy hoạch:

- Mật độ xây dựng thuần: $\leq 40\%$;
- Tầng cao xây dựng: ≤ 03 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,2$ lần;
- Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 6,0m$ so với chỉ giới đường đỏ.

b) Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

+ *Hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với công năng sử dụng, hài hòa với cảnh quan chung của khu vực. Đảm bảo phù hợp các quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế liên quan. Khuyến khích sử dụng các loại vật liệu thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng. Khi thiết kế cụ thể cần lưu ý đảm bảo cho những người khuyết tật sử dụng được thuận tiện. Tăng cường trồng cây xanh tạo bóng mát, cảnh quan.*

- *Các công trình đảm bảo yêu cầu phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.*

2. Công trình nhà ở :

a) Nhà ở xã hội (XH):

- Chỉ tiêu quy hoạch:

- + *Mật độ xây dựng thuần: $\leq 40\%$.*
- + *Chiều cao công trình: ≤ 9 tầng.*
- + *Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,6 lần.*
- + *Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 10,0m$ so với chỉ giới đường đỏ.*

- Yêu cầu về kiến trúc:

+ *Công trình xây dựng cần phải tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi của công trình, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất, tổ chức giao thông ra vào công trình thuận tiện, phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế, đảm bảo diện tích sinh hoạt cộng đồng, giáo dục mầm non theo đúng quy định. Ngoài ra, phương án kiến trúc phải được Sở Xây dựng thống nhất phương án kiến trúc trước khi triển khai các bước tiếp theo.*

+ *Diện tích đỗ xe đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, quy định liên quan và*

đồng thời phải tuân thủ Quyết định số 26/2021/QĐ-UBND ngày 13/4/2021 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về chỉ tiêu, định mức, quy mô diện tích đỗ xe trong đô thị gắn với công trình, dự án trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

+ Cây xanh sân vườn bao quanh công trình: Lựa chọn chủng loại cây xanh phù hợp với khí hậu địa phương, đảm bảo an toàn sử dụng và đạt hiệu quả về cảnh quan. Diện tích trồng cây xanh tối thiểu 20% diện tích đất nhà ở xã hội.

b) Nhà ở liền kề (LK-1 đến LK-25):

- Chỉ tiêu quy hoạch:

+ Mật độ xây dựng thuần: $\leq 80\%$;

+ Chiều cao công trình: ≤ 05 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,0 lần;

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 4,0m$ so với chỉ giới đường đỏ. Lùi $\geq 1,0m$ so với ranh giới phía sau lô đất.

- Yêu cầu về kiến trúc: Thiết kế xây dựng cần phải tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch về chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và bố trí chỗ đỗ xe đảm bảo nhu cầu sử dụng cho từng công trình. Hình thức và phong cách kiến trúc thống nhất, đồng bộ nhằm đảm bảo cảnh quan đô thị. Phương án thiết kế kiến trúc phải được Sở Xây dựng thống nhất trước khi triển khai các bước tiếp theo.

c) Khu nhà ở kết hợp thương mại (SH-1 đến SH-20):

- Chỉ tiêu quy hoạch:

+ Mật độ xây dựng thuần: $\leq 80\%$.

+ Chiều cao công trình: ≤ 5 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,0 lần.

+ Chỉ giới xây dựng: Trùng chỉ giới đường đỏ đối với đường Hoàng Quốc Việt và đường quy hoạch mặt cắt 22m; Lùi $\geq 6,0m$ so với chỉ giới đường đỏ đường Tố Hữu nối dài; Lùi 4,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường còn lại. Lùi $\geq 1,0m$ đối với ranh giới phía sau lô đất.

- Yêu cầu về kiến trúc: Thiết kế xây dựng cần phải tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch về chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và bố trí chỗ đỗ xe đảm bảo nhu cầu sử dụng cho từng công trình. Hình thức và phong cách kiến trúc thống nhất, đồng bộ nhằm đảm bảo cảnh quan đô thị. Phương án thiết kế kiến trúc phải được Sở Xây dựng thống nhất trước khi triển khai các bước tiếp theo.

d) Khu nhà biệt thự (BT-1 đến BT-12):

- Chỉ tiêu quy hoạch:

+ *Mật độ xây dựng thuần: BT-1~BT-3, BT6, BT7, BT-10~BT-12 \leq 60%; BT-4, BT-5, BT-8, BT-9 \leq 65%.*

+ *Chiều cao công trình: \leq 3 tầng.*

+ *Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,80 lần đối với các lô BT-1~BT-3, BT6, BT7, BT-10~BT-12; 1,95 lần đối với các lô BT-4, BT-5, BT-8, BT-9.*

+ *Chỉ giới xây dựng: Lùi \geq 4,0m so với chỉ giới đường đỏ; Lùi \geq 2,0m đối với các mặt tiếp giáp hồ cảnh quan và cây xanh.*

- Yêu cầu về kiến trúc:

+ *Thiết kế xây dựng cần phải tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch về chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và bố trí chỗ đỗ xe đảm bảo nhu cầu sử dụng cho từng công trình. Hình thức và phong cách kiến trúc thống nhất, đồng bộ nhằm đảm bảo cảnh quan đô thị. Phương án thiết kế kiến trúc phải được Sở Xây dựng thống nhất trước khi triển khai các bước tiếp theo.*

3. Phần nhà được xây dựng vượt chỉ giới xây dựng.

a) Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, không bộ phận nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ, trừ các chi tiết công trình sau:

+ Ban công, lô gia, mái đua được phép vươn ra tối đa 1,2m so với chỉ giới đường đỏ trên cơ sở phải đảm bảo nguyên tắc không cản trở các hoạt động giao thông tại lòng đường; đảm bảo an toàn, thuận tiện cho các hoạt động đi bộ trên vỉa hè; không làm ảnh hưởng đến hệ thống cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật nội; đảm bảo tính thống nhất về ảnh quan trên tuyến phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy;

+ Phào chỉ phân tầng công trình được phép vươn ra tối đa 20cm so với chỉ giới đường đỏ.

b) Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ, phải đảm bảo nguyên tắc sau: không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy.

Điều 8. Quy định về chỉ giới đường đỏ, cốt xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường

1. Chỉ giới đường đỏ:

- Giao thông đối ngoại: Mạng lưới giao thông của khu quy hoạch được kết nối với đường Thủy Dương - Thuận An ở phía Tây, đường Hoàng Quốc Việt ở phía Nam và đường Tố Hữu nối dài ở phía Bắc.

- Giao thông khu vực:

+ Đường Tố Hữu nối dài ký hiệu mặt cắt (A-A): có lộ giới 60,0m (6,0m + 10,5m + 4,0m + 19,0m + 4,0m + 10,5m + 6,0m).

+ Đường Hoàng Quốc Việt: Đoạn có ký hiệu mặt cắt (1-1): có lộ giới 31,0m (5,0m + 9,0m + 3,0m + 9,0m + 5,0m); Đoạn có ký hiệu mặt cắt (2-2): có lộ giới 31,0m (5,0m + 21,0m + 5,0m).

+ Tuyến đường ký hiệu mặt cắt (4B-4B): có lộ giới 19,5m (4,5m + 10,5m + 4,5m).

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

- Giao thông nội bộ:

+ Tuyến đường nội bộ có mặt cắt (3-3): có lộ giới 22,0m (3,0m + 7,0m + 2,0m + 7,0m + 3,0m).

+ Tuyến đường nội bộ có mặt cắt (4A-4A): có lộ giới 22,5m (6,0m + 10,5m + 6,0m).

+ Tuyến đường nội bộ có mặt cắt (6-6): có lộ giới 13,0m (3,0m + 7,0m + 3,0m)

2. Cao độ nền xây dựng: Cao độ nền xây dựng công trình phù hợp với cao độ san nền khu đất.

3. Chiều cao các tầng: Tùy theo yêu cầu sử dụng và thẩm mỹ kiến trúc, chiều cao tầng được áp dụng theo các tiêu chuẩn thiết kế của từng thể loại công trình cụ thể và đảm bảo đồng bộ trên cùng tuyến phố.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

a) Cao độ thiết kế san nền: Cao độ nền xây dựng khu vực thấp nhất là +2,15m; cao nhất là +2,45m. Riêng khu vực tiếp giáp đường Thủy Dương- Thuận An cao độ cao nhất +2,8. Trong trường hợp có sự điều chỉnh cao độ các tuyến giao thông đối ngoại, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện lập thủ tục điều chỉnh cục bộ quy hoạch cao độ dự án đảm bảo phù hợp tổng thể khu vực, đảm bảo kết nối.

b) Cấp điện và chiếu sáng:

- Lưới hạ thế dùng cáp ngầm bố trí dọc các tuyến giao thông. Từ lưới điện hạ thế đặt các hộp đấu nối để phân phối điện dẫn đến các khối nhà.

- 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.

d) Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

- Rác được tổ chức thu gom và chuyển về bãi rác tập trung.

- Nước thải được thu gom và đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải khu vực.

5. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chính và công trình ngầm: Đảm bảo theo các Quy chuẩn xây dựng và các văn bản pháp luật hiện hành.

Điều 9. Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với các trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn kiến trúc:

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 tại Điều 3 và Điều 7 Quy định này, cần đảm bảo một số quy định sau:

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

- Các vật thể kiến trúc như ghế ngồi nghỉ, 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 thảm cỏ: Trong công viên sử dụng đa dạng các loại cây cảnh, hoa, bóng mát theo mùa.

- Không gian cây xanh: Hệ thống cây xanh ở khu vực này chủ yếu là hệ cây bóng mát có hoa bốn mùa, cây tạo trục cảnh quan, cây tạo mảng xanh...

2. Các điểm nhấn kiến trúc quan trọng:

a) Khu vực biệt thự với các khu cây xanh và hồ nước cảnh quan là điểm nhấn về không gian cho toàn khu.

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.

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: Tăng cường bố trí cây xanh xen kẽ trong các khu vực đỗ xe.

c) Việc thiết kế công trình phải đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

d) Đối với khu đất ký hiệu DV không được xây dựng nhà hàng tiệc cưới và các loại hình dịch vụ có ảnh hưởng lớn đến môi trường sống của dự án.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Sở Xây dựng; UBND thị xã Hương Thủy; UBND xã Thủy Thanh; Ban quản lý Khu vực phát triển đô thị; Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC và Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông có trách nhiệm quản lý chặt chẽ việc xây dựng các công trình tại khu quy hoạch này.

Điều 11. Quy định này có hiệu lực và được thi hành kể từ ngày ký. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh có hướng giải quyết.

Điều 12. Quy định quản lý và đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương- Thuận An, thuộc khu E – Đô thị mới An Vân Dương được ấn hành và lưu giữ lại tại các nơi dưới đây và phổ biến để các cơ quan, tổ chức và nhân dân được biết, thực hiện:

1. UBND tỉnh Thừa Thiên Huế;
2. Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế;
3. UBND thị xã Hương Thủy;
4. Ban quản lý Khu vực phát triển đô thị;
5. UBND xã Thủy Thanh;
6. Sở Tài nguyên và Môi trường;
7. Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC và Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông./.