

Số: 298 /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 03 tháng 02 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Quy định quản lý xây dựng theo đồ án
Quy hoạch phân khu phường Phú Hậu – Phú Hiệp – Phú Cát (tỷ lệ 1/2000),
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 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 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 ban hành về 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 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 63/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành Quy định về phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quản lý quy hoạch - kiến trúc xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 297 /QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu phường Phú Hậu – Phú Hiệp – Phú Cát, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 166/TTr-SXD ngày 15 tháng 01 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch phân khu phường Phú Hậu – Phú Hiệp – Phú Cát, thành

phố Huế, 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 phường Phú Hậu; Chủ tịch UBND phường Phú Hiệp; Chủ tịch UBND phường Phú Cát 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, các PCVP;
- Lưu VT, QHXT.

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phan Ngọc Thọ

QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch phân khu phường Phú Hậu – Phú Hiệp – Phú Cát, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 298/QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2021
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 đồ án Quy hoạch phân khu phường Phú Hậu – Phú Hiệp – Phú Cát, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, 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: UBND thành phố Huế là cơ quan đầu mối giúp UBND tỉnh thực hiện việc quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng tại khu vực lập quy hoạch theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Ranh giới, quy mô diện tích, tính chất, dân số khu vực lập quy hoạch:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch nằm về phía Đông Bắc của thành phố Huế, có diện tích khoảng 265ha. thuộc phạm vi ranh giới hành chính của phường Phú Hậu (117 ha), Phú Hiệp (95 ha) và Phú Cát (53 ha), có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp sông Hương và huyện Phú Vang.
- Phía Nam giáp sông Hương.
- Phía Đông giáp sông Hương và Cồn Hến phường Võ Dạ.
- Phía Tây giáp sông Đông Ba và Kinh Thành Huế.

2. Quy mô khu vực lập quy hoạch:

- a) Quy mô đất đai: Diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch khoảng 265ha;
- b) Quy mô dân số dự kiến khoảng 38.000 người.

3. Tính chất:

- Là khu vực đô thị phía Đông Bắc của thành phố Huế, bao gồm các khu dân cư chỉnh trang kết hợp xây dựng mới với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và các khu chức năng khác bổ sung cho khu vực trung tâm đô thị.

- Là khu vực bảo vệ không gian cảnh quan đô thị, bảo tồn các di tích lịch sử văn hóa, phát huy và khai thác các giá trị nhà ở truyền thống, các lợi thế về du lịch của khu vực.

- Là khu vực hình thành không gian cảnh quan cây xanh công viên, không gian sông nước nối liền sông Đông Ba và Sông Hương.

Điều 3. Quy định chung về hạ tầng xã hội:

1. Các công trình nhà ở:

a) Các khu dân cư hiện trạng: Chỉnh trang các khu dân cư hiện trạng theo các tiêu chí đô thị. Hạn chế coi nới làm tăng mật độ khu vực. Bảo tồn, tôn tạo cấu trúc truyền thống của khu dân cư hiện trạng. Giữ gìn và lưu giữ các Nhà vườn truyền thống, hệ thống Nhà ở với quy mô các công trình kiến trúc không lấn át không gian sân vườn cây xanh và các nhà thuộc khu phố cổ Chi Lăng-Bạch Đằng.

b) Các khu ở mới: Xây dựng các khu tái định cư đồng bộ phục vụ ổn định cuộc sống người dân.

c) Các khu ở quy hoạch: Tiếp tục thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt.

2. Các công trình công cộng, dịch vụ:

a) Có kế hoạch đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình y tế, văn hoá, giáo dục, thể dục thể thao, các công trình công cộng khác vào khu vực theo quy hoạch.

b) Các công trình dịch vụ thương mại và dịch vụ đô thị khác được bố trí tại khu trung tâm đô thị, trong các khu ở.

c) Các công trình quảng trường, công viên cây xanh, mặt nước cũng được quy hoạch đồng bộ theo các khu vực tập trung, khu trung tâm và phân bố đều trong các khu ở, khu công cộng.

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. Mạng lưới giao thông:

Các tuyến đường Nguyễn Gia Thiều, Hồ Quý Ly, Nguyễn Chí Thanh, Nguyễn Bình Khiêm, đường trục chính đô thị lộ giới 19,5m là các trục chính xuyên suốt toàn bộ khu quy hoạch, kết nối hệ thống giao thông trong và ngoài khu quy hoạch, liên kết khu quy hoạch với các khu vực khác của đô thị.

Khuyến khích vận động người dân hiến đất mở rộng đường giao thông theo quy hoạch trên cơ sở Nhà nước và nhân dân cùng làm.

2. Cao độ nền:

Lựa chọn cao độ nền không chế dưới báo động III trên sông Hương $\geq +2,8\text{m}$ và cao độ sàn công trình $\geq +3,1\text{m}$ (có thể chống được lũ tiểu mãn ở tần suất $P=5\%$) cho toàn khu vực nghiên cứu. Đối với lũ chính vụ lớn hơn báo động III thì một số khu vực hiện trạng ổn định chấp nhận sống chung với lũ.

- Đối với khu dân cư hiện trạng:
 - + Khi xây dựng mới xem ghép nền sân vườn các công trình mới phải phù hợp với cao độ tương ứng xung quanh $\geq +2,8\text{m}$, tuy nhiên cao độ sàn công trình thấp cục bộ $\geq +3,1\text{m}$.
 - + Đối với các công trình trên nền xây dựng hiện trạng sẽ giữ nguyên, khi có điều kiện cải tạo, phải tôn nền nâng sàn công trình đến cao độ $\geq +3,1\text{m}$.
- Đối với khu vực xây dựng mới (khu vực phát triển trên nền đất sản xuất nông nghiệp): Cốt nền sân vườn, khu vực công viên cây xanh tối thiểu $\geq +2,8\text{m}$; cốt nền công trình phải đạt $\geq +3,1\text{m}$.

3. Thoát nước mưa:

a) Xây dựng hệ thống thoát nước nửa riêng đối với khu cũ và hệ thống thoát nước hoàn toàn riêng biệt đối với khu xây mới.

b) Hướng thoát và lưu vực thoát nước:

- Hướng thoát: Ra sông Hương và sông Đông Ba.
- Phân chia lưu vực: Dựa vào nền địa hình hiện trạng và thiết kế, toàn khu vực nghiên cứu chia làm 02 lưu vực thoát nước chính, tuy nhiên để giảm kích thước cống và độ sâu chôn cống, phân chia thành các lưu vực nhỏ:

+ Lưu vực 1: Thuộc lưu vực Sông Hương bao gồm phần đất ven sông và khu vực ven đường Chi Lăng, Nguyễn Chí Thanh đổ ra phía Đông và từ đường Nguyễn Gia Thiều đổ ra phía Bắc. Căn cứ vào các tuyến đường hiện trạng hướng từ Tây sang Đông để chia các lưu vực nhỏ: Nguyễn Du, Nguyễn Bình Khiêm, Hồ Xuân Hương, Cao Bá Quát, Nguyễn Gia Thiều và khu vực phía Đông Bắc.

+ Lưu vực 2: Thuộc lưu vực sông Đông Ba ở phía Tây và sông Hương ở phía Bắc. Phân thành 3 lưu vực nhỏ: Từ đường Hồ Quý Ly và Nguyễn Gia Thiều thoát ra sông Hương theo hướng Bắc; Thoát ra sông Đông Ba ở hướng Tây (Cao Bá Quát, Ngô Kha, Phùng Khắc Khoan); Thoát ra sông Đông Ba ở hướng Tây Nam (Bạch Đằng, Hồ Quý Ly nối dài).

4. Cấp nước:

a) Nguồn nước: Được cấp từ nhà máy nước thông qua các tuyến ống cấp nước cấp 1 hiện có, đường kính ống D300mm chạy trên tuyến đường Chi Lăng, Bạch Đằng và Nguyễn Gia Thiều.

b) Mạng lưới: Mạng lưới cấp nước chính được thiết kế mạng vòng. Mạng lưới cấp nước phân phối được thiết kế mạng kết hợp.

c) Phòng cháy chữa cháy: Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy được bố trí theo đúng tiêu chuẩn quy định, các họng cứu hỏa được bố trí đảm bảo khoảng cách theo quy định.

5. Thoát nước thải:

a) Đối với khu cũ hiện trạng: hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước nửa riêng có cống bao thu gom nước thải, nước thải được dẫn về trạm xử lý nước thải của thành phố đặt ở phía Bắc sông Hương, tại phường Hương Sơ.

b) Đối với khu mới: hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước riêng, nước thải sau khi thu gom dẫn về trạm xử lý nước thải của thành phố đặt ở phía Bắc sông Hương, tại phường Hương Sơ.

6. Cấp điện: Nguồn điện được lấy từ trạm biến áp trung gian 110/22/10KV –(40+25)MVA - Huế 2 (E7) tại phường Hương Sơ, thành phố Huế. Hạ cấp trung thế 22KV, hạ thế 0,4KV đi nổi trên các cột BTLT hiện tại thành đi ngầm trên tuyến đường Nguyễn Gia Thiều, Hồ Quý Ly, Nguyễn Bình Khiêm, Nguyễn Chí Thanh, Chi Lăng, Bạch Đằng.

7. 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.

8. Xử lý chất thải rắn, nghĩa trang:

a) Xử lý chất thải rắn: Tổ chức thu gom và xử lý rác thải theo quy định. Trong giai đoạn đầu, chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn Phú Sơn, thị xã Hương Thủy, về lâu dài được vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn Hương Bình, thị xã Hương Trà để xử lý theo quy định (sau khi khu xử lý chất thải rắn Hương Bình, thị xã Hương Trà đi vào hoạt động).

b) Nghĩa trang: Không hình thành nghĩa trang trong khu vực quy hoạch. Nghĩa địa hiện có phải được đóng cửa, từng bước di dời về các khu nghĩa trang thành phố theo quy hoạch.

9. Một số quy định khác: Tuân theo các yêu cầu xây dựng xác định trong các dự án cụ thể. 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. Khu vực kênh, mương, lòng sông: Có biện pháp khơi thông, bảo vệ chống lấn chiếm các kênh, mương, lòng sông nhằm thuận lợi cho việc thoát nước tự nhiên. Kiểm soát quản lý chặt chẽ các nguồn chất thải rắn, nước thải xả vào kênh, mương, sông trong khu vực.

2. Cảnh quan môi trường: Nghiêm cấm việc chặt, phá cây xanh. 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.

3. 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 hạn chế phát triển và khu vực không được phép xây dựng:

1. Khu vực hạn chế phát triển: Công trình di tích văn hóa lịch sử được khoanh vùng, bảo tồn di tích lịch sử Chùa Diệu Đế: là di tích lịch sử cấp quốc gia, là ngôi Quốc tự thứ ba ở Huế và được Vua Thiệu Trị liệt hạng là một trong hai mươi thắng cảnh của đất thần kinh xưa, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực xung

quanh di tích như quy hoạch cụm quảng trường lễ hội và điểm dịch vụ về phía bờ sông Hương (Khu Gia Hội thuộc hai phường Phú Cát và Phú Hiệp, là khu dân cư cổ của thành phố Huế nằm trên hòn đảo bao bọc chung quanh bờ sông Hương và sông Đông Ba; Phố Gia Hội kéo dài từ cầu Gia Hội đến cầu Đông Ba ngày nay) làm tăng giá trị di tích. Các công trình có giá trị lịch sử, kiến trúc tiêu biểu (Đình làng Phú Cát, Đình làng Thố Lại Thượng, Nhà thờ Tin lành – đường Nguyễn Du, chùa Thuận Hóa, chùa Tăng quan tự, chùa Phước Kiến, chùa Triều Châu, Tu viện con đực mẹ Di Viêng, đền thờ Trần Hưng Đạo...) được bảo tồn, tôn tạo theo đúng quy định.

2. 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,...).

Điều 7. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc:

1. 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.

2. Khu quy hoạch được phân thành 4 phân khu:

Phân khu khu vực	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
Khu vực 1	70.31	26.60
Khu vực 2	73.66	27.86
Khu vực 3	69.39	26.25
Khu vực 4	51.00	19.29
Tổng cộng	264.4	100.0

Cấu trúc không gian chính của đô thị được quy hoạch trong mối tương quan với địa thế sông, hồ mặt nước có liên quan trong vùng và được xác định trên cơ sở tái cấu trúc khung hệ thống mặt nước hiện có, cấu trúc của địa hình. Điểm nhấn là trung tâm đô thị là các tuyến đường Nguyễn Gia Thiều và tuyến đường Hồ Quý Ly.

Dựa trên cấu trúc đô thị, tiềm năng phát triển của từng khu vực, quy hoạch phân khu chức năng như sau:

- **Phân khu số 1:** Khu vực trung tâm của phường Phú Hậu và Phú Hiệp bám theo tuyến đường Hồ Quý Ly, quy mô 70,31 ha, chiếm 26,60% tổng diện tích đất. Đây là khu vực Phát triển mới thuộc khu Trung tâm Phường Phú Hiệp và Phú Hậu theo hướng phát triển lớn cho các dự án đô thị tương lai, trong mối kết nối thuận tiện với các khu vực xung quanh. Đồng thời, hình thành các trung tâm về dịch vụ thương mại, thể dục thể thao, công viên cây xanh, văn hóa, giáo dục cấp phường đảm bảo các thiết chế về hạ tầng xã hội đảm bảo nhu cầu đa dạng của cư dân đối với khu trung tâm Phường.

- **Phân khu số 2:** Khu vực trung tâm của 3 phường trải dài 02 bên tuyến đường Nguyễn Chí Thanh, quy mô 73,66 ha, chiếm 27,86% tổng diện tích đất. Đây là khu vực dân cư chính trang và có kết hợp thương mại tại khu vực 02 bên đường Nguyễn Chí Thanh và đường Nguyễn Bình Khiêm; bảo tồn các di tích lịch sử, văn

hóa tôn giáo – tín ngưỡng, xây dựng cơ sở hạ tầng đáp ứng khai thác tốt về thương mại dịch vụ.

- **Phân khu số 3:** Khu vực phía Bắc khu quy hoạch bao quanh hệ thống sông Hương và sông Đông Ba, quy mô 69,39 ha, chiếm 26,25% tổng diện tích đất. Là khu vực dân cư chỉnh trang kết hợp khai thác dịch vụ về du lịch, phát triển cảnh quan cây xanh và dịch vụ phía bờ sông Hương và sông Đông Ba.

- **Phân khu số 4:** Khu vực trải dài 2 bên tuyến phố cổ Bạch Đằng và Chi Lăng, quy mô 51,00 ha, chiếm 19,29% tổng diện tích đất. Là khu vực dân cư cần được bảo tồn khu phố cổ Gia Hội - Chợ Dinh và khu phố cổ Bạch Đằng - bờ Bắc sông Đông Ba. Bảo tồn các di tích, nhà thờ và công trình lịch sử khác trong khu dân cư, tạo thành các khu vực và các tuyến đường lịch sử, với quy hoạch bảo tồn phù hợp để giữ gìn bản sắc truyền thống, xây dựng cơ sở hạ tầng đáp ứng khai thác tốt về du lịch.

3. Không gian kiến trúc tại các khu dân cư hiện trạng cải tạo phải được bảo tồn, tôn tạo cấu trúc truyền thống. Khu dân cư xây dựng mới được bố trí không gian xanh tối đa, tạo không gian sinh thái trong khu dân cư. Các công trình trung tâm thương mại, dịch vụ đô thị được quy hoạch chủ yếu tại các vị trí giao lộ chính của khu quy hoạch hoặc tiếp cận với các trục giao thông chính tạo ra các điểm nhấn cho khu vực. Tổ chức, bảo vệ không gian xanh, hệ thống mặt nước với các đường dọc theo các con sông, tăng giá trị cảnh quan khu quy hoạch.

4. Kiến trúc công trình phải được nghiên cứu và kiểm soát chặt chẽ về hình thức, đường nét, màu sắc... Khuyến khích các công trình có kết cấu mái dốc, lợp ngói màu. Hạn chế các giải pháp kiến trúc công trình có hình thức kiến trúc xa lạ không phù hợp với điều kiện khí hậu, cảnh quan chung của khu vực.

5. Trang trí mặt ngoài, không sơn quét các màu tối hoặc quá sặc sỡ, sử dụng quá nhiều màu trên một công trình, có nhiều chi tiết rườm rà, phản cảm.

Điều 8. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường:

1. Cao độ xây dựng không chế: Cao độ nền không chế từ +2,8m đến +3,1m cho toàn khu vực nghiên cứu. Đối với khu dân cư hiện trạng: Lựa chọn cao độ nền không chế từ +2,8m đến +3,1m. Đối với từng lô đất tạo độ dốc về phía các trục đường xung quanh.

2. Giao thông: Ngoài các tuyến giao thông chính đã được định hướng trong quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, các tuyến giao thông vào nhóm nhà ở, vào nhà và các đường khác được xem xét cụ thể khi thiết kế quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

3. Cấp điện và chiếu sáng đô thị:

a) Lưới điện hạ thế dùng cáp vặn xoắn đặt theo các tuyến đường để đảm bảo cảnh quan, thuận tiện cho việc kết nối các công trình.

b) 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 pháp luật hiện hành.

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.

4. Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

a) Chất thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn chung của thành phố Huế.

b) Nước thải từ công trình xây dựng dân dụng (hộ gia đình, văn phòng làm việc, nhà hàng, cơ sở dịch vụ, nhà vệ sinh công cộng,...) bắt buộc phải xây dựng bể tự hoại hay các công trình làm sạch tại chỗ khác để xử lý đạt yêu cầu trước khi đổ vào hệ thống chung, tiến tới đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải đô thị.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 9. Khu ở:

1. Khu dân cư hiện trạng chỉnh trang và chỉnh trang kết hợp thương mại (ký hiệu OH và OH-TM thuộc phân khu số 2, 3 và 4):

a) Quy mô: Diện tích khoảng 92,76 ha. Trong đó:

- Khu dân cư hiện trạng chỉnh trang : Diện tích khoảng 66,49 ha.

- Khu dân cư hiện trạng chỉnh trang kết hợp thương mại: Diện tích khoảng 26,27 ha.

b) Chỉ tiêu quy hoạch:

- Đối với nhà thuộc khu dân cư chỉnh trang:

+ Mật độ xây dựng thuần (net-to) quy định theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ²)	≤80	80- 100	100- 150	150- 200	200- 300	>300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50

+ Chiều cao: ≤ 03 tầng (≤14,0m);

+ Điều kiện tách thửa: thửa tách mới và thửa còn lại có diện tích ≥100 m² (trong đó kích thước cạnh mặt tiền ≥5m, kích thước cạnh tiếp giáp với cạnh mặt tiền ≥7,5m).

- Đối với các công trình nhà ở dọc 2 bên trục đường Chi Lăng và đường Bạch Đằng đoạn từ Cầu Gia Hội đến cầu Đông Ba (thuộc phân khu số 4):

+ Giữ nguyên mật độ xây dựng gộp (brutto) như hiện nay, hạn chế xây dựng công trình xen cây. Tận dụng các khu vực trống, đất chưa sử dụng trong lõi ô phố để tổ chức không gian cây xanh sân vườn trong các nhóm nhà ở. Tạo không gian sinh hoạt cộng đồng trong khu dân cư.

+ Đối với loại nhà còn bảo lưu kết cấu mái cổ, mặt tiền và khung nhà có ít nhiều thay đổi thì từng bước sửa chữa, cải tạo, phục hồi theo xu hướng giữ gìn những đặc trưng cơ bản, không gian kiến trúc và khai thác các giá trị kiến trúc - cổ truyền thống;

+ Đối với loại nhà xây dựng mới, chỉnh trang, thiết kế hình thức kiến trúc khuyến khích theo xu hướng kiến trúc truyền thống; Kiến trúc công trình xây

dựng mới không lấn át không gian khu phố cổ và xung quanh các khu vực có công trình tín ngưỡng, di tích, văn hóa.

+ Chiều cao: ≤ 03 tầng ($\leq 14,0\text{m}$);

+ Mật độ xây dựng thuần (net-to): tối đa 75%.

- Đối với nhà ở hiện trạng chỉnh trang kết hợp thương mại (thuộc phân khu số 2):

+ Mật độ xây dựng thuần (net-to) quy định theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m^2)	≤ 80	80- 100	100- 150	150- 200	200- 300	> 300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50

+ Chiều cao: ≤ 5 tầng ($\leq 22\text{m}$);

+ Điều kiện tách thửa: thửa tách mới và thửa còn lại có diện tích $\geq 100 \text{ m}^2$ (trong đó kích thước cạnh mặt tiền $\geq 5\text{m}$, kích thước cạnh tiếp giáp với cạnh mặt tiền $\geq 7,5\text{m}$).

c) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài các nội dung tại Điều 7 của Quy định này, đối với khu ở chỉnh trang phải tạo được sự hài hoà, giữ được không gian kiến trúc cảnh quan chung của khu vực.

d) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung tại Điều 8 của Quy định này, cần điều chỉnh, bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật thiết yếu, cải thiện điều kiện vệ sinh môi trường. Tăng cường trồng cây xanh trong các khu ở và theo các tuyến giao thông.

2. Khu dân cư hiện trạng nhóm nhà ở thuộc các đồ án, dự án Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt (ký hiệu OH-NO thuộc phân khu số 1):

a) Quy mô: Diện tích khoảng 10,14 ha.

b) Chỉ tiêu quy hoạch:

Áp dụng chỉ tiêu và quy định theo các đồ án, dự án Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

c) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài các nội dung tại Điều 7 của Quy định này, đối với nhà liên kế cần tăng cường bố trí không gian xanh tối đa, tạo giá trị cảnh quan khu ở.

d) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Như quy định tại Điều 8.

3. Khu nhà nhóm nhà ở mới (ký hiệu NO thuộc phân khu số 1):

a) Quy mô: Diện tích khoảng 4,55 ha.

b) Chỉ tiêu quy hoạch:

- Đối với nhóm nhà ở mới (ký hiệu NO thuộc phân khu số 1):

+ Mật độ xây dựng $\leq 80\%$;

+ Chiều cao: ≤ 4 tầng ($\leq 18\text{m}$);

+ Hệ số sử dụng đất $\leq 3,2$;

- Về điều kiện tách thửa: không áp dụng đối với các khu vực này.

c) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài các nội dung tại Điều 7 của Quy định này, đối với nhà biệt thự được tổ chức theo các cụm không gian ở gắn với không gian xanh (vườn cây), khu công viên tạo không gian sinh thái trong khu dân cư.

d) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Như quy định tại Điều 8.

4. Khu nhà ở kết hợp thương mại (ký hiệu O-TM thuộc phân khu số 1):

a) Quy mô: Diện tích khoảng 10,24 ha.

b) Chỉ tiêu quy hoạch:

- Đối với nhà ở kết hợp thương mại (ký hiệu OTM thuộc phân khu số 1):

+ Mật độ xây dựng $\leq 80\%$;

+ Chiều cao: ≤ 6 tầng ($\leq 24\text{m}$);

+ Hệ số sử dụng đất $\leq 4,8$.

- Đối với nhà ở chung cư:

+ Mật độ xây dựng $\leq 60\%$;

+ Chiều cao: ≤ 6 tầng ($\leq 24\text{m}$);

+ Hệ số sử dụng đất $\leq 3,6$.

- Về điều kiện tách thửa: không áp dụng đối với các khu vực này.

c) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài các nội dung tại Điều 7 của Quy định này, đối với nhà ở tái định cư cần tăng cường bố trí không gian xanh tối đa, tạo giá trị cảnh quan khu ở.

d) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Như quy định tại Điều 8.

Điều 10. Trụ sở cơ quan (ký hiệu TSC thuộc phân khu số 1):

1. Quy mô: Tổng diện tích 0,5 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

- Đối với đất trụ sở cơ quan: Chiều cao: ≤ 5 tầng (22m); Hệ số sử dụng đất $< 2,25$; Mật độ xây dựng $\leq 60\%$.

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 7 thì khi thiết kế các công trình cơ quan hành chính nên hợp khối để tăng diện tích cây xanh, hình thành không gian công cộng thân thiện với con người.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 8 thì tổ chức tổng mặt bằng công trình hành chính cần đảm bảo thuận lợi cho việc kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, giao thông, sân vườn,...theo yêu cầu sử dụng. Trong khuôn viên xây dựng công sở có chỗ để xe phù hợp với quy mô và cấp công trình.

Điều 11. Công trình sự nghiệp (giáo dục, văn hóa, y tế, TDTT):

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 8,58 ha, trong đó:

a) Đất giáo dục (ký hiệu DGD thuộc cả 4 phân khu): Tổng diện tích khoảng 6,73 ha.

b) Đất văn hóa (ký hiệu từ DVH thuộc cả 4 phân khu): Tổng diện tích khoảng 8,84 ha.

c) Đất thể dục thể thao (ký hiệu TDTT thuộc phân khu số 1): diện tích khoảng 7,16 ha.

d) Đất y tế (ký hiệu DYT thuộc cả 4 phân khu): Diện tích khoảng 0,92 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

- Đối với đất giáo dục: Chiều cao: ≤ 3 tầng (14m); Hệ số sử dụng đất $< 1,35$; Mật độ xây dựng $\leq 40\%$. Riêng trường THPT Gia Hội chiều cao ≤ 5 tầng.

- Đối với đất văn hóa và y tế: Chiều cao: < 3 tầng ($< 14m$); Hệ số sử dụng đất $< 1,35$; Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$. Chỉ giới xây dựng lùi $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với công trình đất thể dục thể thao: tầng cao ≤ 5 tầng (22m), hệ số sử dụng đất $\leq 0,9$; Mật độ xây dựng $\leq 25\%$.

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 7 còn phải đảm bảo các yêu cầu sau: Tổng mặt bằng của các công trình phải được nghiên cứu thiết kế hoàn chỉnh, giải quyết tốt mối quan hệ giữa việc xây dựng trước mắt và phát triển tương lai; Hình thức kiến trúc được nghiên cứu theo hướng hiện đại, phù hợp với công năng sử dụng và cảnh quan khu vực; Khu vực xây dựng trường học cần đảm bảo an toàn, thuận tiện cho việc đi lại của học sinh, yên tĩnh cho việc học tập và giảng dạy, hình thức kiến trúc của các khối chức năng trong trường học phải hài hòa và có sự thống nhất chung; Nghiêm cấm việc lấn chiếm không gian đất cây xanh, sân chơi, đất công cộng sử dụng vào mục đích khác.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 8 thì trong khu vực xây dựng phải đảm bảo đủ diện tích sân vườn, cây xanh, sân luyện tập thể dục thể thao và bãi đỗ xe. Khuyến khích bố trí dải cây xanh kết hợp làm hàng rào xung quanh trường học nhằm chắn bụi và chống ồn. Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình là 30%. Nhà vệ sinh công cộng phải bố trí hợp lý, đảm bảo vệ sinh môi trường, mỹ quan, thuận tiện cho người sử dụng.

Điều 12. Công trình dịch vụ thương mại (ký hiệu DTM):

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 6,31 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

- Mật độ xây dựng thuần (net-to): $\leq 60\%$;

- Chiều cao xây dựng: ≤ 6 tầng ($\leq 25m$). Riêng khu đất ký hiệu DTM 16, DTM 17 chiều cao xây dựng 6-10 tầng ($\leq 36m$).

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài các nội dung được quy định tại Điều 7 thì khi thiết kế các công trình chợ, công trình công cộng phải bố trí đủ diện tích sân bãi cho người ra vào, để xe thuận lợi; khuyến khích việc triển khai các 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...).

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 8 thì ưu tiên bố trí các bãi đỗ xe nổi hoặc ngầm dưới công trình. Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình công cộng là 30%. Chất thải rắn, nước thải phải được thu gom và xử lý theo đúng quy định về vệ sinh môi trường

Điều 13. Đất an ninh quốc phòng (ký hiệu ANQP):

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 0,42 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

- Đối với đất an ninh quốc phòng (trụ sở công an): Chiều cao: ≤ 5 tầng (22m); Hệ số sử dụng đất $< 2,25$; Mật độ xây dựng $\leq 60\%$.

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài các nội dung được quy định tại Điều 7 thì khi thiết kế các công trình an ninh quốc phòng phải bố trí đủ diện tích sân bãi cho người ra vào, để xe thuận lợi; khuyến khích việc triển khai các 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...).

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 8 thì tổ chức tổng mặt bằng công trình hành chính cần đảm bảo thuận lợi cho việc kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, giao thông, sân vườn... theo yêu cầu sử dụng. Trong khuôn viên xây dựng công sở có chỗ để xe phù hợp với quy mô và cấp công trình.

Điều 14. Khu công viên cây xanh (ký hiệu CX):

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 18,67 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

- Đối với cây xanh đô thị và cây xanh cảnh quan: Mật độ xây dựng $\leq 5\%$, tầng cao ≤ 1 tầng (≤ 6 m), hệ số sử dụng đất $\leq 0,5$.

- Đối với cây xanh chuyên đề: Mật độ xây dựng $\leq 15\%$, tầng cao ≤ 2 tầng, hệ số sử dụng đất $\leq 0,5$.

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) 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.

c) Khu công viên cây xanh chỉ nên bố trí các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ như: khu trưng bày ngoài trời, hồ nước, cây xanh, cây cảnh, các điểm dừng chân thưởng ngoạn, quán giải khát, quán sách, lưu niệm,... 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.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: 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. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng (ký hiệu TON, TIN):

1. Quy mô:

a) Đất công trình tôn giáo: Diện tích khoảng 6,27 ha.

b) Đất công trình tín ngưỡng: Diện tích khoảng 3,10 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

- Tầng cao: ≤ 3 tầng ($\leq 14m$), đồng thời căn cứ theo hiện trạng sử dụng, quy mô công trình và phù hợp với quy hoạch được duyệt. Riêng các hạng mục công trình có tính chất điểm nhấn về chiều cao như tháp chuông,...tùy thuộc vào vị trí đề xuất cụ thể để các cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.

- Hệ số sử dụng đất $< 1,2$.

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Các công trình có giá trị lịch sử, kiến trúc tiêu biểu (Đình làng Phú Cát, Đình làng Thế Lại Thượng, Nhà thờ Tin lành – đường Nguyễn Du, chùa Thuận Hóa, chùa Tăng quan tự, chùa Phước Kiến, chùa Triều Châu, Tu viện con đực mẹ Di Viêng, đền thờ Trần Hưng Đạo...) và các công trình tôn giáo, tín ngưỡng có giá trị về mặt văn hóa lịch sử được bảo tồn, tôn tạo theo đúng quy định.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Tuân thủ theo các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 16. Công trình di tích (di tích lịch sử Chùa Diệu Đế):

1. Quy mô: Khoảng 1,06 ha.

2. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Theo quyết định Số: 1057/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt, công bố danh mục kiểm kê các công trình, địa điểm lịch sử, văn hóa và danh lam thắng cảnh tiêu biểu trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế. Công trình di tích văn hóa lịch sử được khoanh vùng, bảo tồn di tích lịch sử Chùa Diệu Đế: là di tích lịch sử cấp quốc gia, là ngôi Quốc tự thứ ba ở Huế và được Vua Thiệu Trị liệt hạng là một trong hai mươi thắng cảnh của đất thần kinh xưa, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực xung quanh di tích như quy hoạch cụm quảng trường lễ hội và điểm dịch vụ về phía bờ sông Hương (Khu Gia Hội thuộc hai phường Phú Cát và Phú Hiệp, là khu dân cư cổ của thành phố Huế nằm trên hòn đảo bao bọc chung quanh bờ sông Hương và sông Đông Ba).

Áp dụng theo Luật Di sản văn hóa ngày 29 tháng 6 năm 2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa ngày 18 tháng 6 năm 2009; Căn cứ Nghị định số 98/2010/NĐ-CP ngày 21 tháng 9 năm 2010 của Chính phủ

quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Di sản văn hóa và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa.

3. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Tuân thủ theo các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 17. Đất giao thông tĩnh (bãi đỗ xe-BDX):

1. Quy mô: Khoảng 1,09 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch: Mật độ xây dựng $\leq 5\%$, tầng cao ≤ 1 tầng ($\leq 6m$).

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Các bãi đỗ xe phải được kết nối liên thông với mạng lưới đường phố, thuận tiện cho việc tiếp cận và đảm bảo an toàn giao thông.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Tuân thủ theo các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 18. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cao độ xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường:

1. Chỉ giới đường đỏ:

- Mặt cắt 1-1: có quy mô mặt cắt ngang rộng 36,0m bao gồm:

+ Lòng đường phần xe cơ giới: $10,5m \times 2 = 21,0m$.

+ Hè đường rộng: $6,0m \times 2 = 14,0m$.

+ Giải phân cách giữa rộng: 3m.

- Mặt cắt 2-2: có quy mô mặt cắt ngang rộng 26,0m bao gồm:

+ Lòng đường rộng: $7,0m \times 2 = 14,0m$; $8,5m \times 2 = 17,0m$.

+ Hè đường rộng: $6,0m \times 2 = 12,0m$; $4,5m \times 2 = 9,0m$.

- Mặt cắt 3-3: có quy mô mặt cắt ngang rộng 16,0m bao gồm:

+ Lòng đường rộng: 7,0m.

+ Hè đường rộng: $3,0m + 6,0m$.

- Mặt cắt 4-4: có quy mô mặt cắt ngang rộng 19,5m bao gồm:

+ Lòng đường rộng: 10,5m.

+ Hè đường rộng: $4,5m \times 2 = 9,0m$

- Mặt cắt 5-5: có quy mô mặt cắt ngang rộng 16,5m, bao gồm:

+ Lòng đường rộng: 7,5-10,5m.

+ Hè đường rộng: $(3,0-4,5)m \times 2$

- Mặt cắt 6-6: có quy mô mặt cắt ngang rộng 13,5m, bao gồm:

+ Lòng đường rộng: 7,5m.

+ Hè đường rộng: $3,0m \times 2 = 6,0m$.

- Mặt cắt 7-7: có quy mô mặt cắt ngang rộng 13,0m, bao gồm:

+ Lòng đường rộng: 7,0m.

+ Hè đường rộng: $3,0m \times 2 = 6m$.

- Mặt cắt 8-8: có quy mô mặt cắt ngang rộng 11,5m, bao gồm:

- + Lòng đường rộng: 5,5m.
- + Hè đường rộng: $3,0m \times 2 = 6,0m$.
- Mặt cắt 9-9: có quy mô mặt cắt ngang rộng 10,5m, bao gồm:
 - + Lòng đường rộng: 5,5m.
 - + Hè đường rộng: $2,5m \times 2 = 5,0m$.
- Mặt cắt 10-10: có quy mô mặt cắt ngang rộng 9,5m, bao gồm:
 - + Lòng đường rộng: 5,5m.
 - + Hè đường rộng: $2,0m \times 2 = 4,0m$.
- Mặt cắt 11-11: có quy mô mặt cắt ngang rộng 8,0m, bao gồm:
 - + Lòng đường rộng: 8,0m.
- Mặt cắt 12-12: có quy mô mặt cắt ngang rộng 6,0m, bao gồm:
 - + Lòng đường rộng: 6,0m.
- Tuyến đường bê tông: cải tạo, mở rộng các tuyến đường bê tông hiện trạng trong các khu dân cư cũ đảm bảo chiều rộng từ 4m – 6m.
- Đối với các đường kiệt còn lại: lộ giới 3,5m.

2. Chỉ giới xây dựng:

- Đối với các công trình hai bên tuyến Nguyễn Gia Thiều: lùi 4,5- 6m so với chỉ giới đường đỏ nhằm tạo khoảng nhìn rộng và không gian đỗ xe, tiện ích tốt phục vụ cho khách bộ hành.

- Đối với các khu công trình công cộng, thương mại dịch vụ, thương mại dịch vụ + ở cao tầng, trung tâm y tế, trường học trên các tuyến đường khác: lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với các khu ở chung cư: lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với các khu ở: lùi 0-3m (0 đối với các khu vực dân cư ở hiện hữu có điều chỉnh lộ giới các tuyến đường, 3m đối với các khu vực dân cư mới)

- Chỉ giới xây dựng đối với khe, mương thoát nước:

+ Đối với nhà ở phân lô thuộc khu vực quy hoạch mới: Khi bố trí hành lang kỹ thuật (đất xây dựng mương nước) giữa 2 dãy nhà hoặc công trình, đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa 2 dãy nhà (đầu lưng nhau) là $\geq 2m$.

+ Đối với khu vực hiện trạng có khe, mương thoát nước qua khu dân cư:

* Trường hợp $< 2,0m$: công trình xây dựng cách tim của khe, mương thoát nước 1,0m.

* Trường hợp $\geq 2,0m$ và $< 5,0m$: Cho phép trùng.

* Trường hợp $\geq 5,0m$ và $< 7,5m$: Lùi $\geq 1,0m$.

* Trường hợp $\geq 7,5m$: Lùi $\geq 3,0m$.

- Đối với các công trình khác (trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, dịch vụ thương mại, tôn giáo, tín ngưỡng): Lùi $\geq 6,0m$ so với chỉ giới đường đỏ.

3. Cốt nền, chiều cao tầng:

a) Cốt nền:

- Đối với công trình công cộng, dịch vụ thương mại: Chiều cao cốt nền phụ thuộc phương án thiết kế kiến trúc cụ thể trong quá trình triển khai dự án và đảm bảo phù hợp theo quy hoạch cao độ nền của khu vực.

- Đối với công trình nhà ở:

+ Công trình có chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ: Cốt nền nhà +0,20m so với cốt vỉa hè.

+ Công trình có chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ: Cốt nền nhà +0,45m so với cốt vỉa hè.

b) Chiều cao tầng:

- Đối với công trình công cộng, dịch vụ thương mại: Chiều cao tầng tùy thuộc thể loại công trình áp dụng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế.

- Đối với công trình nhà ở:

+ Nhà ở liên kế: cốt sàn tầng 1 là +3,9m so với mặt trên của nền nhà; Các tầng còn lại là +3,6m.

+ Nhà ở biệt thự, chung cư: cốt sàn tầng 1 cao từ +3,6m đến +4,5m so với mặt trên của nền nhà; Các tầng còn lại cao từ +3,3m đến +3,6m.

- Tất cả các công trình nhà ở có thể xây dựng tầng hầm nhưng phải đảm bảo cốt sàn tầng hầm bằng cốt nền nhà theo quy định.

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.

Điều 19. Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với 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, không gian mở, công viên cây xanh:

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 9, Điều 10, Điều 11, Điều 12, Điều 13, Điều 14, Điều 15, Điều 16 của Quy định này, các công trình kiến trúc mang tính biểu tượng, công trình điểm nhấn, công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc của đô thị phải được tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc.

b) 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.

c) Hệ 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 đô thị.

d) Các tiện ích đô thị như ghé 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.

đ) Quy định về cây xanh cảnh quan:

- Tăng cường trồng cây xanh theo quy hoạch được duyệt.

- Cây xanh đường phố nên trồng cùng một loại cây theo từng tuyến đường.

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 nhẹ nhàng. Khuyến khích dùng hàng rào cây xanh có cắt xén.

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

- Ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng (không được che chắn tạo thành buồng hay lôgia):

+ Đối với đường có lộ giới >15m là 1,4m.

+ Đối với đường có lộ giới từ 12m đến 15m là 1,2m.

+ Đối với đường có lộ giới 7m đến 12,0m là 0,9m.

+ Đối với đường có lộ giới <7m không được đưa các bộ phận công trình vượt quá lộ giới.

Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lôgia trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ.

- Ống thoát nước đứng, bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí mặt ngoài: Được vượt không quá 0,2m.

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

g) Quy định về không gian mở: quản lý chặt chẽ việc khai thác và sử dụng hệ thống không gian mở của khu vực theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

h) Quy định về bảng hiệu, bảng quảng cáo, hộp đèn:

Đối với nhà ở có kinh doanh dịch vụ buôn bán nhỏ được phép sử dụng bảng hiệu, bảng quảng cáo, hộp đèn. Quy cách lắp đặt tuân thủ theo các quy định tại QCVN 17: 2018/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời, đồng thời đảm bảo theo quy định sau:

- Loại nằm ngang: Chiều cao tối đa 1,0m, chiều ngang không được vượt quá giới hạn chiều ngang công trình; Vị trí treo: Mép dưới bảng quảng cáo được treo sát mép dưới sàn tầng 2.

- Loại thẳng đứng: Chiều ngang tối đa 1,0m, chiều cao tối đa 4m nhưng không vượt quá chiều cao tầng của công trình; Vị trí treo: Mép dưới bảng quảng cáo được treo sát mép dưới sàn tầng 2.

i) 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: Các công trình công cộng, dịch vụ, thương mại phải đảm bảo quy định khoảng cách hành lang an toàn lưới điện.

- An toàn giao thông:

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

* Đối với các đường phố giao nhau: Thực hiện theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

* Đối với các đường phố giao với đường kiệt: Áp dụng kích thước vạt góc tối thiểu cho phép bằng 50% tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

* Đối với các đường kiệt giao nhau: Kích thước vạt góc tối thiểu 1,0m.

+ 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 đô thị:

- Bố trí tổ hợp các công trình dịch vụ có quy mô lớn tại các vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc đô thị (giao lộ lớn, khu vực trung tâm, hướng mở của tầm nhìn,...) nhằm định hướng tầm nhìn và tạo điểm nhấn cho đô thị.

- Các công trình kiến trúc phải tuân thủ các chỉ tiêu theo quy hoạch đã được phê duyệt. Hình thức kiến trúc được nghiên cứu theo hướng hiện đại, bảo đảm yêu cầu công năng, thẩm mỹ, đáp ứng các tiêu chí về tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường (ứng dụng công nghệ mới, kiến trúc xanh, kiến trúc bền vững,...).

Chương III **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 20. Sở Xây dựng, UBND thành phố Huế và UBND các phường Phú Hậu – Phú Hiệp – Phú Cát có trách nhiệm quản lý chặt chẽ việc xây dựng các công trình tại khu quy hoạch này. Việc 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.

Điều 21. Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Việc vi phạm nội dung của Quy định này sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc cần phản ánh về UBND thành phố Huế tổng hợp, báo cáo Sở Xây dựng đề xuất hướng giải quyết, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 22. Quy định này và đồ án Quy hoạch phân khu phường Phú Hậu – Phú Hiệp – Phú Cát thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế được lưu trữ tại các nơi dưới đây, phổ biến để nhân dân biết và thực hiện:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.
2. Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế.
3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế.
4. Sở Giao thông vận tải tỉnh Thừa Thiên Huế.
5. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế.
6. Chi cục Văn thư - Lưu trữ tỉnh Thừa Thiên Huế

7. Ủy ban nhân dân thành phố Huế.
8. Ủy ban nhân dân phường Phú Hậu.
9. Ủy ban nhân dân phường Phú Hiệp.
10. Ủy ban nhân dân phường Phú Cát./.