UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2212 /QĐ-UBND	*Thừa Thiên Huế, ngày 07 tháng 9 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết (1/500) Khu đô thị mới An Cựu, phường An Đông, thành phố Huế

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 và Luật Tổ chức chính quyền địa phương sửa đổi ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ về 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 việc Quy định 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 Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 05 năm 2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 05 năm 2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2932/QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới An Cựu, phường An Đông, thành phố Huế;

Căn cứ Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 19 tháng 04 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Điều chỉnh (cục bộ) quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới An Cựu, phường An Đông, thành phố Huế;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2817/TTr-SXD ngày 03 tháng 8 năm 2021 và báo cáo bổ sung tại Công văn số 3237/SXD-QHKT ngày 01 tháng 09 năm 2021.

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 đô thị mới An Cựu, phường An Đông, thành phố Huế.

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

Điều 3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì rà soát cơ chế tài chính dự án đảm bảo phù hợp với quy định quản lý được ban hành.

Điều 4. 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, Du lịch, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND thành phố Huế; Giám đốc Ban quản lý Khu vực phát triển đô thị; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư IMG Huế và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- VP: CVP và các PCVP;
- Lưu VT, QHXT.

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Hoàng Hải Minh

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới An Cựu, phường An Đông, thành phố Huế;

(Ban hành kèm theo Quyết định số:2212 /QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 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 Điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới An Cựu, phường An Đông, thành phố Huế 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 thành phố Huế, UBND phường An Đông, Ban quản lý Khu vực phát triển đô thị, Giám đốc Công ty Cổ phần IMG Huế 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: Khu vực quy hoạch thuộc Khu A - Đô thị mới An Vân Dương có tổng diện tích khoảng 323.281m^2 với phạm vi, ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc tiếp giáp tuyến đường Hoàng Quốc Việt;

+ Phía Nam tiếp giáp khu dân cư chỉnh trang;

+ Phía Đông tiếp giáp đường Võ Nguyên Giáp;

+ Phía Tây tiếp giáp khu tái định cư Hai bờ sông An Cựu.

2. Quy mô:

a) Quy mô đất đai: Khoảng 323.281m^2;

b) Quy mô dân số: Khoảng 5.000 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:

- Trục giao thông đối ngoại bao gồm đường Võ Nguyên Giáp phía Đông dự án và đường Hoàng Quốc Việt phía Bắc dự án là các hướng tiếp cận chính của dự án. Mặt cắt lộ giới các tuyến đường này tuân thủ theo quy hoạch phân khu Khu A- An Vân Dương được duyệt.

- Các tuyến giao thông đối nội có mặt cắt 15,5m được mở rộng lòng

đường từ 5,5m thành 6,7m nhằm đảm bảo tăng cường khả năng lưu thông.

- Hệ thống bãi đỗ xe đảm bảo phù hợp quy mô và các tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật.

2. Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Dự án đã hoàn thành công tác san nền. Cao độ thiết kế san nền từ +1,70m đến 2,50m, hướng dốc chính hướng về phía Bắc và Tây Nam, có tính toán kết nối hợp lý với hệ thống hạ tầng hiện có ở khu vực.

- Thoát nước mưa: Nước mưa thoát tự chảy theo địa hình, được thu gom theo hệ thống cống dẫn về hai hướng Bắc, Nam ra sông Phát Lát và Lợi Nông.

3. Cấp nước:

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

- 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 hoả 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-nđ, 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 tiếp giáp các khu công viên, chung cư cao tầng và bố trí xen kẻ tại các khu ở thấp tầng dọc theo tuyến đường Võ Nguyên Giáp.

- 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. Về các thông số quy hoạch:

a) Khu chung cư cao tầng (O-CC1, O-CC2, O-CC3):

- Mật độ xây dựng thuần: ≤ 50%.

- Tầng cao xây dựng: 20-25 tầng (khuyến khích thiết kế tổ hợp khối đế và khối cao tầng).

- Chỉ giới xây dựng: ≥ 10m đối với các tuyến giao thông chính.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 9,5 lần.

- Dân số chung cư cao tầng phải được tính toán đảm bảo không làm vượt quy mô dân số dự án đã được phê duyệt.

b) Khu nhà ở kết hợp thương mại (ký hiệu O-SH1 đến O-SH7):

- Mật độ xây dựng thuần: ≤ 80%.

- Chiều cao công trình: ≤ 5 tầng.

- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,3 lần.

c) Khu nhà ở kết hợp thương mại (ký hiệu O-SH8 đến O-SH28):

- Mật độ xây dựng thuần: ≤ 75%.

- Chiều cao công trình: ≤ 5 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi ≥ 3,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường số 1, 9, 11. Trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường còn lại.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,0 lần.

d) Khu nhà biệt thự phố (O-BTP A, B, G, H, L, M):

- Mật độ xây dựng thuần: ≤ 75%.

- Chiều cao công trình: ≤ 3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,4 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường số 1,5,7; Lùi ≥4,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường còn lại.

d) Khu ở liền kế (O-LK C, D, E, F, N, O, Q, S):

- Mật độ xây dựng thuần: ≤ 80%.

- Chiều cao công trình: ≤ 4 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường số 1,5,7; Lùi ≥4,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường còn lại.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,2 lần.

e) Khu ở biệt thự (O-BT K):

- Mật độ xây dựng thuần: ≤ 40%.

- Chiều cao công trình: ≤ 03 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi ≥ 1,1m đối với các tuyến đường số 8, 10; Lùi ≥6,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường còn lại.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,5 lần.

f) Khu nhà hàng (DV):

- Mật độ xây dựng thuần: ≤ 80%.

- Chiều cao công trình: ≤ 01 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi ≥ 10,0m so với chỉ giới đường đỏ.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8 lần.

g) Khu văn phòng (VP):

- Mật độ xây dựng thuần: ≤ 42%.

- Chiều cao công trình: ≤ 02 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi ≥ 10,0m so với chỉ giới đường đỏ.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,0 lần.

h) Khu sinh hoạt cộng đồng (CD):

- Mật độ xây dựng thuần: ≤ 30%.

- Chiều cao công trình: 01 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi ≥ 10,0m so với chỉ giới đường đỏ.

- Hệ số sử dụng đất: 0,3 lần.

l) Khu sân tennis (TN):

- Mật độ xây dựng thuần: ≤ 04%.

- Chiều cao công trình phụ trợ: ≤ 02 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi ≥ 10,0m so với chỉ giới đường đỏ.

- Hệ số sử dụng đất: 0,08 lần.

m) Khu bể bơi ngoài trời (BB):

- Mật độ xây dựng thuần: ≤ 12%.

- Chiều cao công trình phụ trợ: ≤ 02 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi ≥ 10,0m so với chỉ giới đường đỏ.

- Hệ số sử dụng đất: 0,24 lần.

f) Khu hạ tầng kỹ thuật (HTKT):

- Mật độ xây dựng thuần: ≤ 50%

- Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng;

- Chỉ giới xây dựng: ≥ 5,0m.

- Hệ số sử dụng đất: 0,5 lần.

- Tăng cường trồng cây xanh cách ly, hạn chế ảnh hưởng đến các khu vực lân cận.

2. Đối với phương án kiến trúc công trình:

- Yêu cầu chủ đầu tư phải lập phương án kiến trúc công trình thuộc dự án (nhà ở cao tầng, nhà ở thấp tầng, công trình dịch vụ,...) trình Sở Xây dựng thống nhất trước khi triển khai các thủ tục xây dựng.

- Đối với các công trình đã xây dựng, việc cải tạo sửa chữa phải tuân thủ hình thức thiết kế kiến trúc bên ngoài công trình theo phương án nhà mẫu, hoặc thiết kế kỹ thuật được phê duyệt.

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

3.1 Đối với các công trình nhà ở thấp tầng có ký hiệu O-LK, O-BTP, O-BT: Không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ

giới đường đỏ.

3.2 Đối với các công trình nhà ở kết hợp thương mại – Shophouse có ký hiệu từ O-SH1 đến O-SH28.

a) Đối với trường hợp chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ:

Các chi tiết kiến trúc phải đảm bảo nguyên tắc không làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông, hệ thống cây xanh và hạ tầng kỹ thuật…, đồng thời đáp ứng các yêu cầu sau:

- Đối với mái đua:

+ Đối với trục đường Võ Nguyên Giáp, từ tầng 2 (cao độ +6,70m) trở lên được vươn mái đua tối đa 3,0m;

+ Đối với các trục đường Hoàng Quốc Việt, đường số 8, số 10 và số 16, từ tầng 2 (cao độ +6,70m) trở lên được vươn mái đua tối đa 2,0m;

- Đối với ban công- lô gia *:Đối với trục đường Võ Nguyên Giáp, từ tầng 03 (cao độ +6,70m) trở lên được phép vươn ban công, lô gia tối đa 1,30m đối với các lô giữa và tối đa 2,10m đối với các lô góc;*

- Đối với chi tiết gờ (phào) chỉ mang tính chất trang trí, phân tầng công trình từ tầng 3 (cao độ +6,70m) trở lên được vươn ra tối đa 20cm phía mặt bên tiếp giáp với bãi đỗ xe hoặc phần đất cây xanh;

- ***Đối với sê-nô mái****: được vươn ra tối đa 2,45m đối với mặt trước nhà và tối đa 1,15m cho các mặt còn lại (đảm bảo không ảnh hưởng đến các lô đất lân cận).*

b) Đối với trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:

- Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng nhưng không vượt chỉ giới đường đỏ trong các trường hợp sau:

+ Độ vươn mái đua từ tầng 2 (cao độ +6,70m) trở lên tối đa 3,0m đối với trục đường số 1, số 9 và số 11;

+ Độ vươn mái đua từ tầng 2 (cao độ +6,70m) trở lên tối đa 2,0m đối với các trục đường Hoàng Quốc Việt, đường số 8, số 10 và số 16;

+ Độ vươn ban công, lô gia từ tầng 3 (cao độ +6,70m) trở lên tối đa 1,30m đối với các trục số 1, số 9 và số 11;

+ Đối với chi tiết gờ (phào) chỉ mang tính chất trang trí, phân tầng công trình từ tầng 3 (cao độ +6,70m) trở lên được vươn ra tối đa 20cm phía mặt bên tiếp giáp với bãi đỗ xe hoặc phần đất cây xanh;

+ Đối với sê-nô mái được vươn ra tối đa 2,45m đối với mặt trước nhà và

tối đa 1,15m cho các mặt còn lại (đảm bảo không ảnh hưởng đến các lô đất lân cận).

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:

+ Tuyến đường Võ Nguyên Giáp:

** Đoạn từ nút giao đường Văn Tiến Dũng đến Hoàng Quốc Việt lộ giới 100m, chiều rộng mặt đường đường 02 làn xe rộng 10,5m. Dải phân cách ở giữa rộng 52m bố trí cây xanh cảnh quan và xây dựng các công trình công cộng (nếu có) với (mặt cắt 1-1) có lộ giới 100,0m (11,0m + 10,5m + 2,5m + 52,0m + 2,5m + 10,5m + 11,0m).*

** Đoạn từ điểm giao với đường số 16 đến nút giao đường Văn Tiến Dũng (có mặt cắt 2-2) lộ giới 56,0m (11m + 12,75m + 8,5m + 12,75m + 11m).*

** Đoạn từ đường Tôn Quang Phiệt tới điểm giao với đường số 16 có lộ giới 24,0m (3,5m + 7,5m + 2,0m + 7,5m + 3,5m).*

+ Tuyến đường Hoàng Quốc Việt (có mặt cắt 3-3) lộ giới 26,0m (6,0m + 14,0m + 6,0m);

- Giao thông đối nội:

+ Đường quy hoạch số 7 có mặt cắt (3A-3A) lộ giới 26,0m (4,0m + 7,5m + 1,0m + 7,5m + 6,0m);

+ Đường quy hoạch số 10 có mặt cắt (4-4) lộ giới 26,0m (6,0m + 14,0m + 6,0m);

+ Đường quy hoạch số 1, đường số 8 (đoạn từ đường số 3 đến đường Võ Nguyên Giáp) có mặt cắt (5-5) lộ giới 16,5m (3,0m + 10,5m + 3,0m);

+ Đường quy hoạch số 8 (đoạn từ đường số 3 đến đường số 7) có mặt cắt (5A-5A) lộ giới 19,5m (6,0m + 10,5m + 3,0m);

+ Đường quy hoạch số 3 có mặt cắt (5B-5B) lộ giới 14,5m (6,0m + 5,5m + 3,0m);

+ Đường quy hoạch số 2, 4, 6, 12, 14, 16 có mặt cắt (6-6) lộ giới 11,5m (2,4m+ 6,7m+ 2,4m).

+ Đường quy hoạch số 5 có mặt cắt (7-7) lộ giới 20,5m (3,0m + 5,5m + 3,5m + 5,5m + 3,0m);

+ Đường quy hoạch số 9, 11 có mặt cắt (8-8) lộ giới 16,5m (3,0m + 10,5m + 3,0m);

2. Cao độ nền xây dựng: Cao độ nền xây dựng công 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 thiết kế san nền phải đảm bảo tuân thủ quy hoạch được duyệt.

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 đấu 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) Các khối chung cư cao tầng với chiều cao tối đa 25 tầng, kết hợp với không gian cây xanh là điểm nhấn của toàn khu. Mỗi công trình phải bố trí chổ đỗ xe, các thiết chế công cộng đảm bảo quy mô diện tích đáp ứng nhu cầu sử dụng và đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.

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 kẻ 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 thành phố Huế; UBND phường An Đông; Ban quản lý Khu vực phát triển đô thị; Công ty Cổ phần Đầu tư IMG Huế 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 Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới An Cựu, phường An Đông, thành phố Huế 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 thành phố Huế;
4. Ban quản lý Khu vực phát triển đô thị;
5. UBND phường An Đông;
6. Công ty Cổ phần Đầu tư IMG Huế./.