

Số: 222 /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 18 tháng 01 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy định quản lý xây dựng theo đồ án
Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu công viên phần mềm, công nghệ thông
tin tập trung Thừa Thiên Huế, Khu B- 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;

Căn cứ Luật sửa đổi một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và 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 ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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 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 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 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 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 196/QĐ-UBND ngày 22 tháng 01 năm 2009 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu B – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 2287/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế phê duyệt điều chỉnh (cục bộ) quy hoạch chi tiết xây dựng Khu B – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 1541/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2020 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu Công viên phần mềm, công nghệ thông tin tập trung Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 3104/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Công viên phần mềm, công nghệ thông tin tập trung Thừa Thiên Huế, Khu B – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế,

Căn cứ Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh ban hành Quy định về phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 18 tháng 01 năm 2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu Công viên phần mềm, công nghệ thông tin tập trung Thừa Thiên Huế, Khu B – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 5122/TTr-SXD ngày 31 tháng 12 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu Công viên phần mềm, công nghệ thông tin tập trung Thừa Thiên Huế, Khu B – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Thông tin và Truyền thông, Tài

chính, Khoa học Công nghệ, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND thành phố Huế; Giám đốc Ban Quản lý Khu vực phát triển đô thị; Chủ tịch UBND phường Thủy Vân; Giám đốc Công ty TNHH Smart Media City và Thủ trưởng các cơ quan 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, QHXT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Phương

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)
Khu công viên phần mềm, công nghệ thông tin tập trung Thừa Thiên Huế,
Khu B - Đô thị mới An Vân Dương**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 222 /QĐ-UBND ngày 18 tháng 01 năm 2022
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 (tỷ lệ 1/500) Khu công viên phần mềm, công nghệ thông tin tập trung Thừa Thiên Huế, Khu B - Đô thị mới An Vân Dương đã được UBND tỉnh phê duyệt.

b) Ngoài những nội dung quy định này, việc quản lý xây dựng còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác 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 Thủy Vân, Ban quản lý Khu vực phát triển đô thị 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. Khu vực lập quy hoạch thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường quy hoạch 60m;
- Phía Tây giáp đường quy hoạch 19,5m và Dự án Thủy Vân giai đoạn 1;
- Phía Nam giáp đường quy hoạch 36m và khu dân cư hiện có;
- Phía Đông giáp đường Thủy Dương- Thuận An lộ giới 44m.

2. Quy mô:

- a) Quy mô diện tích: Khu vực quy hoạch là 39,6 ha.
- b) Quy mô dân số: Số chuyên gia và phục vụ khoảng 5.000 người.

Điều 3: Phân khu chức năng, cơ cấu sử dụng đất:

1. **Phân khu chức năng:** Khu vực quy hoạch được phân thành 3 phân khu

chức năng chính, bao gồm:

a) Nhóm phân khu thực hiện các chức năng, nhiệm vụ của khu công nghệ thông tin tập trung, có quy mô diện tích 96.286m².

b) Nhóm phân khu cung cấp các dịch vụ cho khu công nghệ thông tin tập trung, có quy mô diện tích 8 1.513 m².

c) Hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan, mặt nước, có quy mô diện tích 218.201m².

2. Cơ cấu sử dụng đất: Tổng diện tích lập quy hoạch khoảng 396.000m², có cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Nhóm phân khu thực hiện các chức năng, nhiệm vụ của Khu CNTT tập trung		96.286	24,31
1	CNTT	Khu CNTT-Truyền thông phức hợp	49.335	12,46
2	SN	Công trình sự nghiệp	2.528	0,64
3	VPTT	Khu CNTT-Sản xuất phần phần, nội dung số và cung cấp các DV CNTT	12.643	3,19
4	HH	Đất sử dụng hỗn hợp-Văn phòng, R&D, đào tạo, kinh doanh, ở chuyên gia,...	14.275	3,60
5	IT-SP	IT - Vườn ươm CNTT	17.505	4,42
B	Nhóm phân khu cung cấp các dịch vụ cho khu CNTT tập trung		81.513	20,58
6	DVTM	Đất dịch vụ hỗ trợ (Khách sạn, nhà hàng, tài chính, ngân hàng, y tế,...)	41.537	10,49
7	OCG	Khu ở chuyên gia (không hình thành đơn vị ở)	39.976	10,09
7.1	OCG	Khu nhà ở hỗn hợp	8.686	2,19
7.2	OCG	Khu căn hộ thấp tầng	31.290	7,90
C	Hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan, mặt nước		218.201	55,10
8	CV	Công viên	71.163	17,97
-	CV-CX	Công viên cây xanh trong dự án	27.873	7,04
-	CX-ĐT	Cây xanh đô thị	25.190	6,36
-	CX-CL	Cây xanh cách ly đường Thủy Dương- Thuận An	18.100	4,57
9		Mặt nước	37.854	9,56
-	MN	Mặt nước trong dự án	19.868	5,02
-	MN	Mặt nước đô thị	17.986	4,54
10		Giao thông	109.184	27,57
	P	Nhà để xe thông minh	2.028	0,51
	P	Đất bãi đỗ xe đô thị	5.310	1,34
	HT	Đất công trình đầu môi HTKT	260	0,07
	GT	Giao thông và bãi đỗ xe trong dự án	42.711	10,79
	GT	Đất giao thông đô thị	58.875	14,87
Tổng cộng			396.000	100,00

Điều 4. 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 hài hòa với cảnh quan chung khu vực đô thị. 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.

- Tăng cường trồng cây xanh hai bên các trục đường và bên trong khuôn viên sân bãi dự án nhằm tăng cường 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 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 công trình chính, không gian điểm nhấn cảnh quan.

Điều 5. Quy định chung về quy hoạch kiến trúc

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 22,23%.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

- Tầng cao tối đa: ≤ 25 tầng.

Điều 6. Quy định chung về công trình kiến trúc

1. Kiến trúc hiện đại kết hợp với truyền thống, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường. Sắp xếp, bố cục các dãy nhà hài hòa, tránh chông lấn hướng nhìn.

2. Chiều cao tầng các công trình đảm bảo tuân thủ các quy hoạch được duyệt.

3. Các công trình chính thuộc dự án phải được Sở Xây dựng tổ chức thông qua phương án kiến trúc trước khi triển khai thực hiện.

Điều 7. 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: Ngoài các tuyến giao thông đã được xác định tại khu quy hoạch khu B được duyệt (Đường Thủy Dương- Thuận An lộ giới 44m, đường 60m, đường 36m, đường 19,5m), tuyến đường chính lộ giới 33m là trục chính kết nối với hệ thống giao thông trong và ngoài khu quy hoạch.

2. Cao độ nền: Cao độ thiết kế không chế từ +2,33m đến +7,0m. Độ dốc thiết kế từ 0,04% -59,0%. Đối với các tuyến giao thông đối ngoại của dự án tuân thủ cao độ quy hoạch khu B được duyệt và định hướng điều chỉnh quy hoạch khu B.

3. Thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng. Hướng thoát về hệ thống thoát nước trên đường Thủy Dương- Thuận An; đường quy hoạch 60m và kênh mương hiện có.

4. Cấp nước: Nguồn nước lấy từ Nhà máy nước thành phố Huế. Hệ thống cấp nước của dự án được đầu nối từ đường ống cấp nước chính Ø200 dự kiến đầu tư trên đường Thủy Dương- Thuận An và đường ống cấp nước Ø110 của khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1 tại 2 tuyến đường quy hoạch 36m và 60m.

5. Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải trong khu vực được xử lý cục bộ đạt yêu cầu trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

6. Cấp điện: Đầu nối đường dây 22KV căn cứ hệ thống cấp điện khu B khu đô thị mới An Vân Dương. Tuyến trục 22KV chạy dọc theo tuyến giao thông khu vực dẫn vào vị trí trạm biến áp.

7. Thông tin liên lạc: Hệ thống cáp, hộp nối được lắp đặt đồng bộ. Mạng lưới cáp bố trí ngầm dọc theo hệ thống giao thông.

8. Xử lý chất thải rắn: Hệ thống thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn tuân theo các quy định hiện hành về quản lý chất thải rắn, phù hợp với quy hoạch hệ thống thu gom, xử lý chất thải rắn của khu B khu đô thị mới An Vân Dương.

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

Điều 8. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đối với hệ sinh thái tự nhiên

1. Khu vực kênh nước: Có biện pháp khơi thông, kiểm soát quản lý chặt chẽ các nguồn chất thải rắn, nước thải xả vào kênh, mương trong khu vực.

2. Cảnh quan môi trường: Tăng cường trồng cây xanh trong dự án. Các nguồn chất thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn 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 kênh mương tự nhiên và hệ thống thoát nước chung.

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

Điều 9. Khu vực hạn chế phát triển và khu vực không được phép xây dựng

1. Khu vực hạn chế phát triển: Khu vực 2 bên kênh nước phía Tây khu đất.

2. Khu vực không được phép xây dựng: Khu vực thuộc hành lang hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường Thủy Dương- Thuận An, lưới điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc...).

Điều 10. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc

1. Tổ chức thực hiện và quản lý xây dựng tuân thủ theo đồ án quy hoạch đã được duyệt và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

2. Không gian kiến trúc cảnh quan phát triển theo hướng mật độ thấp, tăng cường các khoảng không gian xanh và mặt nước.

3. Kiến trúc công trình được nghiên cứu và kiểm soát chặt chẽ về hình thức, đường nét, màu sắc,... 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.

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

Điều 11. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường

1. Cao độ nền: Cao độ nền thiết kế gắn kết với cao độ các đường quy hoạch, đảm bảo thoát nước, không bị ngập cục bộ, không gây xói lở, hài hoà với kiến trúc cảnh quan khu vực.

2. Giao thông: Ngoài các tuyến giao thông chính đã được định hướng trong Quy hoạch Khu B – An Vân Dương, các tuyến giao thông trong khu vực dự án chủ yếu là đường đi bộ kết hợp với đường xe đạp, mặt cắt nhỏ xen lẫn trong không gian xanh, nhưng vẫn đảm bảo đúng theo tiêu chuẩn.

3. Cấp điện và chiếu sáng đô thị:

a) Cấp điện: Lưới điện 22kv. Lưới điện phân phối (trung thế) sử dụng điện áp 22kv, cấp trung thế sử dụng cáp ngầm CXV/SE/DSTA (3x240)mm². Bố trí các vị trí trạm biến áp tại các vị trí thuận lợi trung tâm phụ tải để tiện việc đầu tư các trạm biến áp riêng cho các hạng mục của dự án.

b) Chiếu sáng 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.

4. 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.

5. Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

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

b) Nước thải từ công trình bắt buộc phải xử lý đạt yêu cầu trước khi đổ vào hệ thống chung.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 12. Quy định về phân khu các khu chức năng và quy hoạch sử dụng đất

Khu Công viên phần mềm, công nghệ thông tin tập trung Thừa Thiên Huế được phân thành 3 khu chức năng chính:

1. Nhóm phân khu thực hiện các chức năng, nhiệm vụ của khu công nghệ thông tin tập trung: Tổng diện tích đất: 9,48ha, chiếm 23,95%. Bao gồm các hạng mục công trình về IT, như: Văn phòng quản lý điều hành, văn phòng IT, Film, thực tế ảo, sản xuất phần mềm, sản xuất nội dung số, các dịch vụ CNTT, trung tâm tổ chức sự kiện, thư viện số, đào tạo, R&D, khu trưng bày, triển lãm, giới thiệu sản phẩm và truyền thông,...

2. Nhóm phân khu cung cấp các dịch vụ cho khu công nghệ thông tin tập trung: Tổng diện tích đất: 8,07ha, chiếm 20,38%. Bao gồm các hạng mục công trình sau: Khách sạn, Homestay, nhà hàng, tài chính, ngân hàng, y tế,... và các khu ở cho chuyên gia, người lao động.

3. Hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan, mặt nước: Tổng diện tích đất: 22,04 ha, chiếm 55,67%. Bao gồm các hạng mục công trình sau: Các công trình hạ tầng kỹ thuật, như: xử lý nước thải, trạm kiểm soát và điều tiết nước, giao thông,... Các không gian xanh, công viên, hành lang an toàn và mặt nước.

4. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Nhóm phân khu thực hiện các chức năng, nhiệm vụ của Khu CNTT tập trung		96.286	24,31
1	CNTT	Khu CNTT-Truyền thông phức hợp	49.335	12,46
2	SN	Công trình sự nghiệp	2.528	0,64
3	VPTT	Khu CNTT-Sản xuất phần mềm, nội dung số và cung cấp các DV CNTT	12.643	3,19
4	HH	Đất sử dụng hỗn hợp-Văn phòng, R&D, đào tạo, kinh doanh, ở chuyên gia,...	14.275	3,60
5	IT-SP	IT - Vườn ươm CNTT	17.505	4,42
B	Nhóm phân khu cung cấp các dịch vụ cho khu CNTT tập trung		81.513	20,58
6	DVTM	Đất dịch vụ hỗ trợ (Khách sạn, nhà hàng, tài chính, ngân hàng, y tế,...)	41.537	10,49
7	OCG	Khu ở chuyên gia (không hình thành đơn vị ở)	39.976	10,09
7.1	OCG	Khu nhà ở hỗn hợp	8.686	2,19
7.2	OCG	Khu căn hộ thấp tầng	31.290	7,90
C	Hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan, mặt nước		218.201	55,10
8	CV	Công viên	71.163	17,97
-	CV-CX	Công viên cây xanh trong dự án	27.873	7,04
-	CX-ĐT	Cây xanh đô thị	25.190	6,36
-	CX-CL	Cây xanh cách ly đường Thủy Dương- Thuận An	18.100	4,57
9		Mặt nước	37.854	9,56
-	MN	Mặt nước trong dự án	19.868	5,02
-	MN	Mặt nước đô thị	17.986	4,54
10		Giao thông	109.184	27,57
	P	Nhà để xe thông minh	2.028	0,51
	P	Đất bãi đỗ xe đô thị	5.310	1,34
	HT	Đất công trình đầu mối HTKT	260	0,07
	GT	Giao thông và bãi đỗ xe trong dự án	42.711	10,79
	GT	Đất giao thông đô thị	58.875	14,87
Tổng cộng			396.000	100,00

Điều 13. Quy định về chức năng sử dụng đất, diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất từng lô đất cụ thể.

Các quy định chi tiết được quy định tại bảng sau:

TT	Kí hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao (Tầng)	Hệ số SĐĐ tối đa
A	Nhóm phân khu thực hiện các chức năng, nhiệm vụ của Khu CNTT tập trung		96.286			
1	CNTT	Khu CNTT-Truyền thông phức hợp	49.335			
	CNTT-1	Trung tâm hội nghị tổ chức sự kiện	17.972	≤ 40	≤ 5	1,60
	CNTT-2	Khu truyền thông 1	14.837	≤ 40	≤ 25	4,40
	CNTT-3	Khu truyền thông 2	16.526	≤ 40	≤ 25	4,40
2	SN	Công trình sự nghiệp	2.528	≤ 40	≤ 10	2,30
3	VPTT	SX phần mềm, nội dung số và các DV CNTT	12.643			
	VPTT-1	VP truyền thông 1	5.057	≤ 40	≤ 10	2,30
	VPTT-2	VP truyền thông 2	7.586	≤ 40	≤ 10	2,30
4	HH	Đất sử dụng hỗn hợp	14.275			
	HH-1	Công trình hỗn hợp 1	7.162	≤ 40	≤ 8 (TB)	2,50
	HH-2	Công trình hỗn hợp 2	7.113	≤ 40	≤ 8 (TB)	2,50
5	IT-SP	IT - Vườn ươm CNTT	17.505			
	IT-SP-1	Vườn ươm CNTT 1	4.200	≤ 50	≤ 5	2,50
	IT-SP-2	Vườn ươm CNTT 2	3.878	≤ 50	≤ 5	2,50
	IT-SP-3	Vườn ươm CNTT 3	4.875	≤ 50	≤ 5	2,50
	IT-SP-4	Vườn ươm CNTT 4	4.552	≤ 50	≤ 5	2,50
B	Nhóm phân khu cung cấp các dịch vụ cho khu CNTT tập trung		81.513			
7	DVTM	Đất dịch vụ hỗ trợ	41.537			
	DVTM-1	Công trình dịch vụ 1	4.150	≤ 50	≤ 10	2,50
	DVTM-2	Công trình dịch vụ 2	3.510	≤ 50	≤ 10	2,50
	DVTM-3	Công trình dịch vụ 3	4.750	≤ 50	≤ 10	2,50
	DVTM-4	Công trình dịch vụ 4	4.110	≤ 50	≤ 10	2,50
	DVTM-5	Công trình dịch vụ 5	6.385	≤ 50	≤ 15	3,00
	DVTM-6	Công trình dịch vụ 6	6.095	≤ 50	≤ 10	2,50
	DVTM-7	Công trình dịch vụ 7	6.148	≤ 50	≤ 10	2,50
	DVTM-8	Công trình dịch vụ 8	6.389	≤ 50	≤ 15	3,00
8	OCG	Khu ở chuyên gia (không hình thành đơn vị ở)	39.976			
8.1		Khu nhà ở hỗn hợp	8.686			
	OCG-1	Khu nhà ở hỗn hợp	2.191	≤ 50	≤ 5	2,40
	OCG-2	Khu nhà ở hỗn hợp	2.190	≤ 50	≤ 5	2,40
	OCG-3	Khu nhà ở hỗn hợp	2.209	≤ 50	≤ 5	2,40
	OCG-4	Khu nhà ở hỗn hợp	2.096	≤ 50	≤ 5	2,40

8.2		Khu căn hộ thấp tầng	31.290			
	OCG-5	Khu nhà ở đơn lập	3.281	≤ 60	≤ 3	1,80
	OCG-6	Khu nhà ở đơn lập	3.344	≤ 60	≤ 3	1,80
	OCG-7	Khu nhà ở đơn lập	3.724	≤ 60	≤ 3	1,80
	OCG-8	Khu nhà ở đơn lập	4.590	≤ 60	≤ 3	1,80
	OCG-9	Khu nhà ở đơn lập	5.337	≤ 60	≤ 3	1,80
	OCG-10	Khu nhà ở đơn lập	4.232	≤ 60	≤ 3	1,80
	OCG-11	Khu nhà ở đơn lập	3.437	≤ 60	≤ 3	1,80
	OCG-12	Khu nhà ở đơn lập	3.345	≤ 60	≤ 3	1,80
C	Hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan, mặt nước		218.201			
9	CV	Công viên cây xanh	71.163			
	CV-DV	Công viên trong dự án	27.873	≤ 5	≤ 1	0,05
	CV-CX	Cây xanh đô thị	25.190	≤ 5	≤ 1	0,05
	CX-CL	Cây xanh cách ly	18.100	-	-	-
10	MN	Mặt nước	37.854	-	-	-
	MN-1	Mặt nước trong dự án	19.868	-	-	-
	MN-2	Mặt nước đô thị	17.986	-	-	-
11	DGT	Giao thông	109.184			
	P	Nhà để xe thông minh	2.028			
		Nhà giữ xe thông minh 1	507	≤ 60	≤ 5 (14m)	3,00
		Nhà giữ xe thông minh 2	507	≤ 60	≤ 5 (14m)	3,00
		Nhà giữ xe thông minh 3	507	≤ 60	≤ 5 (≤ 14m)	3,00
		Nhà giữ xe thông minh 4	507	≤ 60	≤ 5 (≤ 14m)	3,00
	P	Bãi đỗ xe đô thị	5.310	-	-	-
	HT	Đất công trình đầu mối HTKT	260			
	GT	Đất giao thông và bãi đỗ xe trong dự án	42.711	-	-	-
	GT	Đất giao thông đô thị	58.875	-	-	-
Tổng cộng			396.000	≤ 22,23		1,2

Điều 14. Quy định đối với công trình Trung tâm tổ chức sự kiện (ký hiệu lô đất CNTT-1)

1. Quy mô: 17.972 m²
2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:

Các chỉ tiêu sử dụng đất	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng-m)	Hệ số SĐĐ (lần)	Diện tích XD tối đa (m ²)	Tổng DT sàn tối đa (m ²)
CNTT-1	≤ 40	≤ 5 tầng (25m-30m)	≤ 1,5	7.189	26.958

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung tại Điều 8, Điều 12 của Quy định này, kiến trúc cần lưu ý tạo công trình điểm nhấn về không gian mở, công trình được lùi sâu vào khu đất và được thiết kế trên nền mặt nước. Hình thức 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...). Tổng mặt bằng của các công trình được nghiên cứu thiết kế hoàn chỉnh, giải quyết tốt giao thông tiếp cận từ các hướng.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung tại Điều 9 của Quy định này cần tính toán bố trí các nơi đỗ xe hợp lý, đảm bảo liên kết tốt tránh ảnh hưởng đến không gian cảnh quan. Chất thải rắn, nước thải cần được thu gom và xử lý theo đúng quy định về vệ sinh môi trường trước khi xả vào hệ thống chung.

Điều 15. Quy định đối với công trình Khu truyền thông phức hợp (ký hiệu lô đất CNTT-2 và CNTT-3)

1. Quy mô: 31.363 m² (CNTT-2: 14.837 m²; CNTT-3: 16.526 m²)

2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:

Các chỉ tiêu sử dụng đất	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng-m)	Hệ số SĐĐ (lần)	Diện tích XD tối đa (m ²)	Tổng DT sàn tối đa (m ²)
CNTT-2	≤ 40	≤ 25 (105m)	≤ 4,4	5.935	65.283
CNTT-3	≤ 40	≤ 25 (105m)	≤ 4,4	6.610	72.714

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung tại Điều 8, Điều 12 của Quy định này, đây là 02 công trình điểm nhấn tại giao lộ 2 trục đường 60m-44m và 60m-36m. Hình thức kiến trúc cần nghiên cứu kỹ, công trình phản ánh là điểm nhấn không chỉ trong dự án mà còn trong tổng thể khu B. Khoảng lùi trên các trục đường cần đảm bảo, các tầng để có thể nghiên cứu chức năng sử dụng đa dạng (như: trưng bày giới thiệu sản phẩm, dịch vụ,...)

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung tại Điều 9 của Quy định này, cần lưu ý tính toán diện tích các bãi đỗ xe nổi hoặc ngầm phù hợp. Chất thải rắn, nước thải cần được thu gom và xử lý theo đúng quy định về vệ sinh môi trường trước khi xả vào hệ thống chung. Các lối thoát hiểm và PCCC theo đúng tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 16. Quy định đối với công trình Văn phòng IT (ký hiệu lô đất SN, VPTT-1 và VPTT-2)

1. Quy mô: 15.171m² (SN: 2.528m²; VPTT-1: 5.057m²; VPTT-2: 7.586m²)

2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:

Các chỉ tiêu sử dụng đất	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng-m)	Hệ số SĐĐ (lần)	Diện tích XD tối đa (m ²)	Tổng DT sàn tối đa (m ²)
SN	≤ 40	≤ 10 (43m)	≤ 2,3	1.011	5.814

VPTT-1	≤ 40	≤10 (43m)	≤2,3	2.023	11.631
VPTT-2	≤ 40	≤10 (43m)	≤2,3	3.034	17.448

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung tại Điều 8, Điều 12 của Quy định này, kiến trúc các dãy nhà văn phòng cần hài hòa về tầng cao cũng như hình thức kiến trúc, tính liên kết giữa các tòa nhà cần được lưu ý trong thiết kế.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung tại Điều 11 của Quy định này cần lưu ý tính toán đủ diện tích nơi đỗ xe. Chất thải rắn, nước thải cần được thu gom và xử lý theo đúng quy định về vệ sinh môi trường trước khi xả vào hệ thống chung. Các lối thoát hiểm và PCCC theo đúng tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 17. Quy định đối với công trình sử dụng hỗn hợp (ký hiệu lô đất HH-1 và HH-2)

1. Quy mô: 14.275m² (HH-1: 7.162m²; HH-2: 7.113m²)

2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:

Các chỉ tiêu sử dụng đất	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao trung bình (tầng-m)	Hệ số SĐĐ (lần)	Diện tích XD tối đa (m ²)	Tổng diện tích sàn tối đa (m ²)
HH-1	≤ 40	8 (35m)	≤2,5	2.865	17.905
HH-2	≤ 40	8 (35m)	≤2,5	2.845	17.783

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung tại Điều 8, Điều 12 của Quy định này, yêu cầu nghiên cứu kỹ bố cục hợp khối hay tách khối, đảm bảo chức năng không bị chùng chéo, giao thông trong công trình thuận tiện. Các chức năng cần tính toán nhu cầu phù hợp. Tổ hợp các khối kiến trúc cần lưu ý các hướng nhìn, hướng gió tốt, tránh làm cản trở nhiều đến các khối công trình khác.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung tại Điều 9 của Quy định này cần lưu ý tính toán đủ diện tích nơi đỗ xe. Chất thải rắn, nước thải cần được thu gom và xử lý theo đúng quy định về vệ sinh môi trường trước khi xả vào hệ thống chung. Các lối thoát hiểm và PCCC theo đúng tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 18. Quy định đối với Khu Vườn ươm (ký hiệu lô đất IT-SP-1 đến IT-SP- 4)

1. Quy mô: 17.505m².

2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:

Các chỉ tiêu sử dụng đất	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng-m)	Hệ số SĐĐ (lần)	Diện tích XD tối đa (m ²)	Tổng DT sàn tối đa (m ²)
IT-SP-1	≤ 50	≤ 5 (23m)	≤2,5	2.100	10.500
IT-SP-2	≤ 50	≤ 5 (23m)	≤2,5	1.939	9.695

IT-SP-3	≤ 50	≤ 5 (23m)	≤2,5	2.438	12.188
IT-SP-4	≤ 50	≤ 5 (23m)	≤2,5	2.276	11.380

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung tại Điều 8, Điều 12 của Quy định này, tăng cao các khối nhà vườn vươn cần nghiên cứu trên tổng thể nguyên dãy nhà. Lưu ý giao thông liên kết của nguyên dãy nhà, đảm bảo đi lại thuận tiện. Kiến trúc mở, thoáng, hướng vào trong kênh nước. Các dịch vụ tại tầng 01 và không gian ngoài trời cần kiểm soát chặt chẽ về vị trí, số lượng, kiến trúc, các trang trí bề mặt, tránh gây cảm giác lộn xộn, không thẩm mỹ.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung tại Điều 9 của Quy định này cần lưu ý chất thải rắn, nước thải được thu gom và xử lý theo đúng quy định về vệ sinh môi trường trước khi xả vào hệ thống chung. Các lối thoát hiểm và PCCC theo đúng tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 19. Quy định đối với công trình Dịch vụ hỗ trợ: Khách sạn, nhà hàng, tài chính, y tế,... (ký hiệu lô đất DVTM-1→6)

1. Quy mô: 41.537m².

2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:

Các chỉ tiêu sử dụng đất	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng-m)	Hệ số SĐĐ (lần)	Diện tích XD tối đa (m ²)	Tổng DT sàn tối đa (m ²)
DVTM-1	≤ 50	≤10 (43m)	≤2,5	2.075	10.375
DVTM-2	≤ 50	≤10 (43m)	≤2,5	1.755	8.775
DVTM-3	≤ 50	≤10 (43m)	≤2,5	2.375	11.875
DVTM-4	≤ 50	≤10 (43m)	≤2,5	2.055	10.275
DVTM-5	≤ 50	≤15 (64m)	≤3,0	3.228	19.155
DVTM-6	≤ 50	≤10 (43m)	≤2,5	3.048	15.238
DVTM-7	≤ 50	≤10 (43m)	≤2,5	3.074	15.370
DVTM-8	≤ 50	≤15 (64m)	≤3,0	3.230	19.167

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung tại Điều 8, Điều 12 của Quy định này, thì khi thiết kế các công trình thương mại dịch vụ phải bố trí đủ diện tích sân bãi cho người ra vào, đỗ 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 tại Điều 9 của Quy định này cần lưu ý tính toán đủ diện tích nơi đỗ xe. Chất thải rắn, nước thải cần được thu gom và xử lý theo đúng quy định về vệ sinh môi trường trước khi xả vào hệ thống chung. Các lối thoát hiểm và PCCC theo đúng tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 20. Quy định đối với công trình Nhà ở chuyên gia (ký hiệu lô đất OCG-1→12)

1. Quy mô: 39.976 m².

2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:

Các chỉ tiêu sử dụng đất	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng-m)	Hệ số SĐĐ (lần)	Diện tích XD tối đa (m ²)	Tổng DT sàn tối đa (m ²)
OCG-1	≤ 50	≤5 (23m)	≤2,5	1.096	5.258
OCG-2	≤ 50	≤5 (23m)	≤2,5	1.095	5.256
OCG-3	≤ 50	≤5 (23m)	≤2,5	1.105	5.302
OCG-4	≤ 50	≤5 (23m)	≤2,5	1.048	5.030
OCG-5	≤ 60	≤3 (15m)	≤1,8	1.969	5.906
OCG-6	≤ 60	≤3 (15m)	≤1,8	2.006	6.019
OCG-7	≤ 60	≤3 (15m)	≤1,8	2.234	6.703
OCG-8	≤ 60	≤3 (15m)	≤1,8	2.754	8.262
OCG-9	≤ 60	≤3 (15m)	≤1,8	3.202	9.607
OCG-10	≤ 60	≤3 (15m)	≤1,8	2.539	7.618
OCG-11	≤ 60	≤3 (15m)	≤1,8	2.062	6.187
OCG-12	≤ 60	≤3 (15m)	≤1,8	2.007	6.021

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung tại Điều 8, Điều 12 của Quy định này, việc xây dựng phải tạo được sự hài hoà, giữ được không gian kiến trúc cảnh quan chung. Ngôn ngữ kiến trúc phù hợp với từng khu vực, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương. Đối với khu nhà ở liền kề: Khu vực tầng thấp bố trí công trình thương mại được kết nối với tuyến đường thủy, ở khu vực tầng cao bố trí công trình ở phục vụ cho chuyên gia làm việc tại chỗ. Đối với nhà ở biệt thự: Là khu nhà ở thấp tầng khép kín, tạo không gian sống tiện nghi và riêng tư thông qua đầu tư hoàn chỉnh hệ thống cảnh quan giữa không gian xanh và mặt nước.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung tại Điều 9 của Quy định này cần lưu ý tính toán đủ diện tích nơi đỗ xe. Chất thải rắn, nước thải cần được thu gom và xử lý theo đúng quy định về vệ sinh môi trường trước khi xả vào hệ thống chung. Các lối thoát hiểm và PCCC theo đúng tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 21. Quy định đối với bãi đỗ xe và nhà đỗ xe thông minh (ký hiệu lô P1→ P9)

1. Quy mô số chỗ: 906 chỗ; tương ứng diện tích: 22.650 m².

2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với nhà đỗ xe:

Các chỉ tiêu sử dụng đất	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng-m)	Hệ số SĐĐ (lần)	Diện tích XD tối đa (m ²)	Tổng DT sàn tối đa (m ²)
P1	≤ 60	≤ 5 (14m)	3,00	304	1.521
P2	≤ 60	≤ 5 (14m)	3,00	304	1.521
P3	≤ 60	≤ 5 (14m)	3,00	304	1.521
P4	≤ 60	≤ 5 (14m)	3,00	304	1.521

3. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với bãi đỗ xe:

Các chỉ tiêu sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng-m)	Hệ số SĐĐ (lần)	Diện tích XD tối đa (m ²)
P5	370	-	-	-	-
P6	700	-	-	-	-
P7	370	-	-	-	-
P8	700	-	-	-	-
P9	5310	-	-	-	-

4. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Khuyến khích thiết kế nhà đỗ xe với công nghệ quản lý thông minh hiện đại, được kết hợp với các dịch vụ đi kèm và phát triển với thiết kế độc đáo, tính năng ưu việt.

5. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung tại Điều 9 của Quy định này cần lưu ý các lối thoát hiểm và PCCC theo đúng tiêu chuẩn hiện hành. Giải quyết tốt chống ngập nước nếu bố trí công trình ngầm.

Điều 22. Quy định đối với công viên cây xanh và hành lang an toàn

1. Quy mô: 71.163 m², trong đó:

- Công viên cây xanh trong dự án (Ký hiệu CV-CX): 27.873 m².
- Cây xanh đô thị (Ký hiệu CX-ĐT): 25.190 m².
- Cây xanh cách ly đường Thủy Dương- Thuận An (Ký hiệu CX-CL):

18.100 m².

2. Chỉ tiêu sử dụng đất:

Các chỉ tiêu sử dụng đất	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng-m)	Hệ số SĐĐ (lần)	Diện tích XD tối đa (m ²)	Tổng DT sàn tối đa (m ²)
CV-CX	≤ 5	1 (6m)	0,05	1.394	1.394
CX-ĐT	≤ 5	1 (6m)	0,05	1.260	1.260
CX-CL	-	-	-	-	-

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

a) Không gian xanh phải đạt các yêu cầu thông thoáng, thẩm mỹ làm tôn thêm vẻ đẹp cảnh quan tự nhiên và công trình xen cài.

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

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

d) 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, điểm dừng chân, chòi nghỉ,...

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 23. 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	Tên đường	Lộ giới (m)	Lề	Lòng	Phân cách	Lòng	Lề	
1-1	Đường QH số 1	36	6	10,5	3	10,5	6	
2-2	Đường QH số 2	33	6	7	7	7	6	
2'-2'	Đường QH số 2'	-	-	-	-	10,5		
3-3	Đường QH số 3	19,5	4,5	-	-	10,5	4,5	
4-4	Đường QH số 4	15	3	-	-	9,0	3	
5-5	Đường QH số 5	9	-	-	-	9,0	-	
6-6	Đường QH số 6	7	-	-	-	7,0	-	
7-7	Đường QH số 7	6	Đường đi bộ trên cao					

2. Chỉ giới xây dựng:

- Đối với đường có lộ giới 60m, và đường có lộ giới 36m (mặt cắt 1-1): Chỉ giới xây dựng lùi ≥ 10 m.

- Đối với đường quy hoạch có lộ giới 33m (mặt cắt 2-2): Chỉ giới xây dựng lùi ≥ 6 m, riêng đối với lô đất có kí hiệu DV1, DV3 chỉ giới xây dựng lùi ≥ 10 m

- Đối với đường quy hoạch có lộ giới 19m5 (mặt cắt 3-3): Chỉ giới xây dựng lùi ≥ 6 m.

- Đối với đường quy hoạch có lộ giới 15m (mặt cắt 4-4), Chỉ giới xây dựng lùi ≥ 3 m đối với công trình > 5 tầng, và chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ đối với công trình ≤ 5 tầng.

- Đối với đường quy hoạch có lộ giới 9m (mặt cắt 5-5): Chỉ giới xây dựng lùi ≥ 3 m.

- Đối với đường quy hoạch có lộ giới 6m (mặt cắt 6-6), Chỉ giới xây dựng lùi $\geq 3m$.

3. Cao độ nền tầng 1: Cao độ nền tầng 1 phụ thuộc phương án thiết kế kiến trúc cụ thể trong quá trình triển khai dự án

4. Chiều cao tầng:

a) Đối với công trình nhà ở: Chiều cao tầng trung bình 3,6m.

b) Đối với công trình công cộng: Chiều cao tầng trung bình 4m.

c) Đối với công trình đặc biệt và các công trình còn lại: Chiều cao tầng tùy thuộc chức năng công trình, áp dụng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn để thiết kế cho phù hợp.

d) Tất cả các công trình đều có thể xây dựng tầng hầm.

Điều 24. Quy định về hạ tầng kỹ thuật.

a) Cao độ nền: Cao độ thiết kế không chế thấp nhất +2,33m, cao nhất +7,0m căn cứ vào bản vẽ “HT-02. Quy hoạch chuẩn bị hạ tầng kỹ thuật”. Độ dốc thiết kế từ: 0,04%-59,0%.

b) Thoát nước mưa:

- Lựa chọn hệ thống thoát: Thiết kế hệ thống thoát nước nửa riêng.

- Hướng thoát: Hướng thoát nước phù hợp với quy hoạch khu B được duyệt và theo các kênh mương cải tạo và xây mới.

- Đường ống thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước nội bộ được bố trí đi ngầm dưới vỉa hè hoặc lòng đường song song với tim đường với đường kính ống từ D600-1000. Khoảng cách giữa các hố ga trung bình 20-30m.

c) Cấp nước:

- Nguồn cấp: Là nguồn nước sạch qua khai thác và xử lý của Nhà máy nước thành phố Huế (nhà máy nước Phú Bài) hoặc từ nhà máy nước Quảng tế thành phố Huế. Hệ thống cấp nước của dự án được đầu nối từ đường ống cấp nước chính $\varnothing 200$ dự kiến đầu tư trên đường Thủy Dương- Thuận An và đường ống cấp nước $\varnothing 110$ của khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1 tại 2 tuyến đường quy hoạch 36m - 60m.

- Mạng lưới: Mạng lưới cấp nước cấp 1 được thiết kế mạng vòng và kết hợp. Mạng lưới cấp nước phân phối được thiết kế mạng cụt. Đường ống cấp nước phân phối lấy nước từ mạng lưới cấp nước cấp 1 qua các điểm đầu nối. Mạng lưới cấp nước phân phối được tính toán theo phương pháp tính toán đương lượng đối với nhà ở, công trình công cộng.

- Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy: Các họng cứu hỏa được bố trí trên các đường ống cấp nước $\geq \varnothing 100mm$, tại các ngã 3,4. Họng cứu hỏa được thiết kế nổi. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa 150-250 m.

d) Cấp điện:

- Nguồn điện: Đầu nối đường dây 22KV căn cứ bản vẽ quy hoạch cấp điện khu B khu đô thị mới An Vân Dương. Tuyến trục 22KV chạy dọc theo tuyến giao thông khu vực dẫn vào vị trí trạm biến áp.

- Lưới điện 22KV: Sử dụng cáp ngầm. Lưới điện phân phối (trung thế) sử dụng điện áp 22kV, cáp trung thế sử dụng cáp ngầm CXV/SE/DSTA (3x240)mm². Bố trí các vị trí trạm biến áp tại các vị trí thuận lợi trung tâm phụ tải để tiện việc đầu tư các trạm biến áp riêng cho các hạng mục của dự án.

- Trạm biến áp 22/0.4kV: Sử dụng trạm kiểu treo, trạm kiốt.

- Lưới hạ thế: Lưới điện hạ thế cho cấp điện áp 380/220V.

đ) Chiếu sáng công cộng và chiếu sáng ngoại thất công trình: Hệ thống chiếu sáng được thiết kế theo tiêu chuẩn, đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước mưa, đảm bảo phù hợp với địa hình, tự chảy. Nước thải từ các lưu vực thoát nước được tập trung vào các tuyến cống thu gom chính đặt dọc vỉa hè đường phố có đường kính tối thiểu D300. Nước thải trong khu vực được thu gom dẫn đến hệ thống thoát nước chung khu B. Nước thải từ các công trình phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi thoát vào ống gom.

- Vệ sinh môi trường: Chỉ tiêu rác thải 1,3 kg/người.ngày, tỷ lệ thu gom 100%. Tổ chức thu gom và phân loại tại nguồn theo tiêu chuẩn 3R nhằm giảm thiểu, tái chế, tái sử dụng chất thải rắn. Quản lý chất thải rắn: Chủ đầu tư kết hợp với các đơn vị môi trường địa phương để đảm bảo vệ sinh môi trường trong quá trình thu gom và vận chuyển chất thải rắn đến khu vực xử lý chung.

g) Hệ thống 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.

Điều 25. Quy định không gian kiến trúc cảnh quan

1. Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể: Tôn trọng định hướng Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Khu B đã được phê duyệt; Khai thác hệ thống mặt nước hiện có, kết hợp với các giải pháp kỹ thuật đô thị (đặc biệt là giải pháp thoát nước tự nhiên trên nền hiện trạng) để tạo không gian kiến trúc cảnh quan lấy mặt nước và cây xanh làm yếu tố chủ đạo.

2. Quy định về xây dựng cảnh quan đô thị mới hiện đại và tiêu biểu: Khu vực trung tâm là công trình tổ chức sự kiện IT, xung quanh là các dãy nhà làm việc cao tầng, các khu nghiên cứu phát triển, khu vườn ươm và nhà ở chuyên gia thấp tầng. Các không gian được liên kết thông qua các tuyến đi bộ, tuyến đường thủy.

3. Quy định về xây dựng cảnh quan hình thành nên khung của đô thị:

a) Cảnh quan trên đường trên các trục đường chính: Đóng vai trò là bộ khung của dự án. Đường biên có sự hài hòa giữa tầng cao các khối nhà. Mặt tiền công trình có sự thống nhất về hình khối, màu sắc, chiều cao tầng, khoảng lùi (trừ những công trình có tính chất đặc biệt).

b) Cảnh quan trên các phố đi bộ thương mại: Kiến trúc thống nhất về khối tích, chức năng, tầng cao các tầng,... Tăng cường các hoạt động dịch vụ nhằm phục vụ tốt nhất, tạo không gian sinh động và sầm uất.

4. Quy định về xây dựng không gian cảnh quan dọc theo các kênh nước:

a) Không gian dọc theo các kênh nước: Tạo ra không gian đặc trưng và bản sắc riêng thân thiện với môi trường. Các tuyến đường kết hợp xe đạp và đi bộ được thiết kế với độ rộng đảm bảo xe công vụ sử dụng được. Trồng các loại cây vùng nhiệt đới, ngập nước nhằm xóa ranh giới giữa mặt nước và đất liền.

b) Không gian quảng trường đa dạng dọc bờ sông: Tạo các không gian quảng trường đa dạng về quy mô, đáp ứng tùy mục đích của người sử dụng...

5. Xây dựng mạng lưới đường dành cho người đi bộ: Đảm bảo tính kết nối giữa các khu chức năng tốt nhất. Bố trí mạng lưới không gian công cộng tại điểm đầu và cuối trong các hoạt động.

6. Quy định về công trình điểm nhấn:

a) Công trình điểm nhấn về chiều cao: Cao 25 tầng (tương ứng khoảng 100m) tại vị trí lô đất có kí hiệu CNTT-2 và CNTT-3 trên 2 trục đường chính là Thủy Dương- Thuận An lộ giới 44m và trục đường 60m.

b) Công trình điểm nhấn về không gian: Nằm vị trí trung tâm khu đất, có kí hiệu lô CNTT-1, công trình cao 5 tầng. Công trình được đặt lùi sâu vào khu đất ($\geq 50m$), để tạo khoảng không gian mở phía trước, đồng thời tạo được tầm nhìn và khoảng cách nhìn tốt nhất.

7. Quy định về cây xanh:

a) Cây trồng đường phố: Lựa chọn các loại cây có tán dày, hoa nhỏ ít mùi thơm, chiều cao trung bình từ 20-25m. Và đồng thời lựa chọn chủng loại cây trồng đường phố tuân thủ theo Quyết định số 06/2014/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2014 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh ban hành Quy định quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

b) Cây trồng khu vực hành lang xanh: Chọn lựa các loại cây có tán dày, dễ chăm sóc, trồng theo dãy, cụm nhằm hạn chế tối đa tiếng ồn và bụi từ trục đường Thủy Dương- Thuận An.

c) Cây trồng ven sông: Chọn lựa những chủng loại dễ quản lý chăm sóc, loại cây trồng đơn tầng, phù hợp với vùng ngập nước. Xem xét đến khả năng ngập lụt trong mùa mưa để chọn những chủng loại không chịu ảnh hưởng ngập lụt ngắn hạn.

d) Cây trồng sinh thái: Các loại cây trồng sinh thái ven mặt nước, mục đích cải tạo môi trường và có khả năng khôi phục sinh thái khi bị hủy hoại.

đ) Cây trồng hỗn hợp: Loại hình cây trồng trang trí phù hợp với công viên. Khuyến khích trồng loại cây đa phù hợp và kết hợp các chủng loại cây xanh đa dạng ngắn ngày và dài ngày. Xem xét tính năng từng không gian để bố trí các dạng cây trồng bóng mát, cây trồng bụi, cây cảnh quan, cây tầng đệm phù hợp.

e) Cây trồng đặc biệt: Các loại cây, hoa gây ấn tượng, có ý nghĩa biểu tượng, độc đáo, tạo thu hút. Phương pháp trồng cây cần chú ý tính thống nhất giữa loại cây đặc biệt và loại cây hỗn hợp.

8. Các quy định khác:

a) An toàn giao thông:

Công trình kiến trúc 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 có mặt cắt từ 6m đến 9m, kích thước vạt góc từ 3-5m hoặc bo bán kính R từ 3-5m.

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

b) Vĩa hè, đường đi bộ được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố.

c) Các tiện ích đô thị như đèn chiếu sáng, ghế ngồi, thùng rác, biển chỉ dẫn,... phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện cho người sử dụng.

d) Vật liệu xây dựng: Khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương được sản xuất theo công nghệ thủ công truyền thống kết hợp hiện đại để xây dựng và trang trí nội, ngoại thất công trình. Màu sắc nên sử dụng đa dạng nhiều màu và thiên về sắc màu sáng.

đ) 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 1,5m; 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;

- Đối với các công trình cao tầng, chiều cao từ 25m trở lên hạn chế dùng ban công.

- 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.

e) 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 xây dựng trong phạm vi dự án phải đảm bảo quy định khoảng cách hành lang an toàn lưới điện.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 26. Sở Xây dựng; UBND thành phố Huế; Ban quản lý Khu vực phát triển đô thị có trách nhiệm quản lý chặt chẽ việc xây dựng các công trình tại khu quy hoạch này.

Điều 27. 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 28. Quy định quản lý xây dựng và đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu Công viên phần mềm, công nghệ thông tin tập trung Thừa Thiên Huế, Khu B – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa thiên 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. Sở Tài nguyên và Môi trường;
4. Sở Thông tin và Truyền thông;
3. UBND thành phố Huế;
4. UBND phường Thủy Vân;
5. Ban quản lý Khu vực phát triển đô thị;
6. Công ty TNHH Smart Media City./.