

Số: 2182/QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 20 tháng 9 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch phân khu
phường An Tây, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế

UBND TỈNH THỪA THIÊN HUẾ
SỞ XÂY DỰNG

ĐẾN Số: 11209
Ngày: 22/9/2023
Chuyển:
Lưu hồ sơ số:

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, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và
Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch 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 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 của Chính phủ quy
định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của
Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ
Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng
liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây
dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ
Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 về việc
sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5
năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 649/QĐ-TTg ngày 06 tháng 5 năm 2014 của Thủ
tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Huế



đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế 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 2181/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu phường An Tây, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3202/TTr-SXD ngày 05 tháng 9 năm 2023.

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 An Tây, thành phố Huế, 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 chính, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Văn hóa và Thể thao; Chủ tịch UBND thành phố Huế; Chủ tịch UBND phường An Tây 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, các PCVP;
- Lưu: VT, QH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Phương



QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch phân khu phường An Tây, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 2182/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2023
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: Quy định này áp dụng đối với việc quản lý xây dựng các công trình theo đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) phường An Tây, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế đã được UBND tỉnh phê duyệt. 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.

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 theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Ranh giới, quy mô diện tích, tính chất

1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch nằm về phía Đông Bắc của thành phố Huế, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp với các phường: Trường An, Phước Vĩnh, An Cựu và An Đông;

- Phía Nam giáp với phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy;

- Phía Đông giáp với phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy;

- Phía Tây giáp với phường Thủy Xuân và xã Thủy Bằng, thành phố Huế.

2. Quy mô khu vực lập quy hoạch:

- Quy mô đất đai: khoảng 967,91 ha;

- Quy mô dân số dự kiến: 15.000 người.

3. Tính chất:

- Là khu đô thị phía Tây Nam 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 chỉnh trang đô thị;

- Là khu vực bảo vệ cảnh quan đồi núi, không gian cảnh quan đô thị, bảo tồn các di tích văn hóa, lịch sử;

- Là khu vực dự kiến hình thành đô thị Đại học tương lai.

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 phân lô nhỏ làm tăng mật độ khu vực;

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 Võ Văn Kiệt, Nguyễn Khoa Chiêm, Thiên Thai, Tam Thai và 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.

- Bãi đỗ xe: Các điểm đỗ xe, bãi xe được bố trí gắn kết với các công trình công cộng, dịch vụ, khu công viên cây xanh và xen kẽ trong các khu dân cư tập trung xây dựng mới.

- Cầu đô thị: Các cầu trên các đường chính được xây dựng vĩnh cửu bằng bê tông cốt thép, chiều rộng cầu bằng chiều rộng mặt đường.

- 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:

- Giải pháp san nền: Tuân thủ định hướng về cao độ không chế nền xây dựng và hệ thống thoát nước mưa của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Huế đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 649/QĐ-TTg ngày 06 tháng 5 năm 2014; và phù hợp với nền hiện trạng đã xây dựng ổn định trong khu vực; Tôn trọng địa hình và cảnh quan của khu quy hoạch.

- Cao độ thiết kế: Cao độ nền chủ yếu bám theo cao độ tự nhiên của từng khu vực và có các giải pháp về ổn định nền, ổn định mái dốc, tôn trọng địa hình tự nhiên; Cao độ nền: tối đa: + 38,0 m; tối thiểu + 5,0 m.

- Phường An Tây thuộc vùng đồi núi cao; Do đó, cao độ nền chủ yếu bám theo cao độ tự nhiên của từng khu vực và có các giải pháp về ổn định nền, ổn định mái dốc, tôn trọng địa hình tự nhiên; Đối với khu vực hiện trạng: Khi xây dựng các công trình mới phải tận dụng địa hình đảm bảo phù hợp với cao độ

tương ứng xung quanh;

- Đối với khu vực xây dựng mới: Có các giải pháp về ổn định nền, ổn định mái dốc, tôn trọng địa hình tự nhiên. Đối với các khu vực địa hình dốc có thể chia thành các thềm bậc, san gạt cục bộ theo dãy nhà và quy mô công trình.

3. Thoát nước mưa:

- Lựa chọn hệ thống thoát: Định hướng xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng (các khu vực cải tạo dùng mạng hỗn hợp và tách nước thải về cống bao thoát nước thải riêng);

- Hướng thoát: chảy ra các nguồn tiếp nhận như ao hồ hiện trạng cải tạo, đào mới hoặc đổ trực tiếp ra các hới tiêu thoát nước;

- Phân chia lưu vực: dựa vào nền địa hình hiện trạng và thiết kế, toàn khu vực nghiên cứu chia làm 3 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Nằm phía Bắc khu vực nghiên cứu, hướng thoát nước sang phía phường Phước Vĩnh sau đó ra sông Hương;

+ Lưu vực 2: Nằm ở vị trí phía Tây Bắc ra khu vực phường An Đông;

+ Lưu vực 3: Nằm phía Nam khu vực nghiên cứu, đây là lưu vực thoát nước của khe cầu Lim của phường Thủy Xuân;

- Mạng lưới: Phân tán theo các lưu vực, hình nhánh cây;

- Kết cấu: Sử dụng cống hộp bê tông cốt thép B600-B1200. Ga thu, ga thăm xây gạch chỉ vữa xi măng.

4. Cấp nước:

a) Nguồn nước: Thành phố Huế được cấp nước từ các nhà máy nước sau:

+ Nhà máy nước Quảng Tế 2: Công suất hiện trạng: 82.500 m³/ngày;

+ Nhà máy Vạn Niên 3 (mới): quy hoạch 240.000m³/ngày (đang thực hiện giai đoạn 1: 60.000m³/ngày, giai đoạn 2: 60.000m³/ngày);

+ Trong khu vực các nhà máy nước (Quảng Tế 2 Vạn Niên 3) và cấp nước cho thành phố bằng các đường ống cấp 1 từ Ø110mm đến Ø1200mm. Nguồn nước cấp cho khu vực nghiên cứu sẽ được lấy từ các điểm đầu nối mạng lưới cấp nước phân phối với mạng lưới cấp nước cấp 1 có đường kính Ø110mm đến Ø 400mm.

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) Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy: Các họng cứu hỏa được bố trí trên các đường ống cấp nước ≥Ø100mm, tại các ngã 3, ngã 4,... để thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy. Họng cứu hỏa được thiết kế nổi. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa tối đa là 150m.

5. Thoát nước thải:

a) Trong khu vực thiết kế chia thành 5 lưu vực chính; nước thải được thu gom về phía Bắc vào tuyến cống thoát nước thải cùng với khu vực phường Phước Vĩnh chạy về phía phường Vĩnh Ninh, dẫn về trạm xử lý số 2 của thành phố Huế.

b) Mạng lưới đường ống: Tuyến cống có đường kính D600 – D1200mm; Mương thoát nước B300-600, cống ngầm D600-800.

6. Cấp điện: Khu vực nghiên cứu được cung cấp điện từ trạm 110kV Huế 1(E6), dự kiến nâng công suất trạm lên 2x63MVA. Khoảng cách từ khu vực nghiên cứu đến trạm 110kV Huế 2(E7) khoảng 2,5km.

- Lưới điện:

+ Lưới 22KV: Để đáp ứng nhu cầu dùng điện của các phụ tải sinh hoạt và công cộng khu vực An Tây lưới 22KV cải tạo và xây dựng mới như sau:

- Từ đường dây 22kV của trạm 110kV Huế 1 xây dựng 2 tuyến 22kV mạch kép cung cấp cho khu vực thiết kế.

- Tuyến số 1 cung cấp cho phía Nam phường An Tây gồm 23 trạm lưới với tổng công suất đặt máy 11,87MVA, đi ngầm dùng cáp đồng XLPE-3x240.

- Tuyến số 2 cung cấp cho phía Bắc phường An Tây gồm 20 trạm lưới với tổng công suất đặt máy 10 MVA, đi ngầm dùng cáp đồng XLPE-3x240.

+ Lưới 22kV mới cung cấp điện cho khu vực nghiên cứu được xây dựng theo mạch vòng (bình thường vận hành hở) để đảm bảo cung cấp điện tin cậy hơn. Các tuyến 22kV đi ngầm được chôn dưới hào cáp ở độ sâu 0.8m, những đoạn qua đường được luồn trong ống thép chịu lực.

+ Lưới hạ áp 0,4KV:

- Các tuyến hạ áp 0,4kV hiện có đang sử dụng vẫn giữ nguyên để cung cấp điện cho các phụ tải điện sinh hoạt và công cộng. Tiến hành cải tạo các tuyến 0,4kv có tiết diện nhỏ không đảm bảo truyền tải công suất. Trên cơ sở các trạm hạ áp 22/0,4kV hiện có đã cải tạo và các trạm dự kiến xây dựng mới bố trí các tuyến 0,4 kV đáp ứng nhu cầu dùng điện.

- Mạng điện: Mạng lưới điện 0,4KV trong khu vực dân cư hiện trạng bố trí đi nổi (khuyến khích bố trí đi ngầm). Đường dây 0,4KV dùng cột bê tông li tâm cao 10,5m và cáp vặn xoắn ABC; khoảng cách giữa các cột trung bình 35m đến 40m. Mạng lưới điện 0,4KV trong khu vực xây dựng đô thị mới bố trí đi ngầm điện áp 380/220V có trung tính nối đất trực tiếp.

- Chiếu sáng công cộng: Hệ thống chiếu sáng được thiết kế theo tiêu chuẩn, đi ngầm, sử dụng đèn tiết kiệm năng lượng có hiệu suất chiếu sáng cao.

7. Hạ tầng viễn thông thụ động:

- Phát triển công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm viễn thông (hầm, hào, tuynel, cống, bể, ống) được lắp đặt đồng bộ, gắn kết với quy hoạch phát triển giao thông và đề án ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Trạm BTS ưu tiên lắp dựng tại khu đất cây xanh sử dụng công cộng và đất cây xanh cảnh quan, các công trình cao tầng, ưu tiên xây dựng trạm BTS loại A1a, A1b và trạm BTS thân thiện với môi trường

8. Xử lý chất thải rắn, nghĩa trang:

a) Xử lý chất thải rắn:

- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn đạt 100% tổng lượng chất thải rắn phát sinh.

- Tổ chức thu gom và xử lý rác thải theo quy định; Thu gom và vận chuyển đến nhà máy xử lý chất thải rắn sinh hoạt Phú Sơn, nhóm các chất hữu cơ và chất thải còn lại (không bao gồm chất thải xây dựng và xác chết động vật nuôi) được xử lý bằng phương pháp đốt tại Nhà máy xử lý rác thải sinh hoạt Phú Sơn; Chất thải rắn y tế nguy hại được xử lý riêng, được đơn vị có chức năng hành nghề thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định.

b) Nghĩa trang: Không hình thành nghĩa trang trong khu vực quy hoạch. Khoanh vùng nghĩa địa hiện trạng (núi Thiên Thai và Tam Thai) định hướng đóng cửa, kết hợp cây xanh chuyên đề; Đối với các khu vực nghĩa địa thuộc chức năng đô thị phải được đóng cửa, từng bước di dời về các khu nghĩa trang nhân dân theo quy hoạch.

9. Các khu vực xây dựng công trình ngầm:

- Các công trình có chiều cao ≥ 09 tầng khuyến khích xây dựng tầng hầm hoặc bán hầm để tăng tiện ích sử dụng và bãi đỗ xe phục vụ.

- Đối với các công trình công cộng, trụ sở cơ quan, giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ, nhà ở cao tầng được phép xây dựng tối đa 02 tầng hầm, các loại công trình khác tối đa 01 tầng hầm (bao gồm cả tầng bán hầm).

- Tầng hầm, bán hầm được phép xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ (khuyến khích lùi $\geq 01m$ nhằm bảo vệ kết cấu hạ tầng kỹ thuật đô thị). Cao độ trần của tầng hầm, bán hầm đối với phần nằm ngoài chỉ giới xây dựng không được cao hơn cao độ vỉa hè và phải có giải pháp bố trí cây xanh phù hợp. Riêng đối với công trình nhà ở thấp tầng, tầng hầm, bán hầm phải được xây dựng tuân thủ chỉ giới xây dựng.

- Các công trình ngầm dưới đường giao thông (ống cấp, thoát nước, cấp điện,...) phải được thiết kế và triển khai thi công 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:

a) Đối với các khu vực được kiểm kê di tích (chưa được công nhận):

Các cơ quan chức năng có thẩm quyền sớm tiến hành khảo sát và phân loại làm cơ sở bảo vệ các di tích này.

b) Đối với các di tích được công nhận:

- Thực hiện theo Luật di sản văn hóa; đối với các công trình đã xuống cấp, ngành văn hóa cần có kế hoạch trùng tu, tu bổ;

- Các khu vực xung quanh di tích; mật độ xây dựng giảm dần về phía di tích, kết hợp cây xanh mặt nước đường dạo; công trình xây dựng cách mép ranh giới di tích tối thiểu 3,0m. Chiều cao công trình không quá 3 tầng. Phong cách

kiến trúc và vật liệu tận dụng tối đa các giá trị địa phương, kiến trúc hài hòa với công trình di tích.

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 3 phân vùng và 5 phân khu, như sau:

a) Phân vùng quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu nằm phía Tây Nam thành phố Huế. Khu vực này là cửa ngõ phía Nam của thành phố có cảnh quan đẹp gần các trục đường chính của thành phố như: đường Quốc lộ 1A, đường Võ Văn Kiệt, đường Tam Thai, đường Minh Mạng,... và được xác định là vùng xanh của thành phố. Dựa vào địa hình tự nhiên và ưu thế phát triển của khu vực dự kiến phân vùng quy hoạch phát triển như sau:

- Vùng 1: Vùng cải tạo và chỉnh trang đô thị (khu 1 và khu 2);
- Vùng 2: Vùng cải tạo và phát triển mới (khu 3 và khu 4);
- Vùng 3: Vùng cải tạo chỉnh trang, bảo vệ thiên nhiên, hạn chế phát triển (khu 5). Nhà ở dân cư xây dựng mới mật độ thấp, hạn chế việc tách thửa.

b) Cơ cấu phân khu chức năng: Trên cơ sở phân vùng quy hoạch đồ án đề xuất phương án cơ cấu quy hoạch các khu chức năng chính như sau:

- Khu 1: Phát triển hai bên tuyến đường quan trọng Hồ Đắc Di, với chức năng giáo dục (Đại học Huế). Các công trình đối ngoại của cơ sở giáo dục được khuyến khích mở ra phía đường Võ Văn Kiệt để tạo bộ mặt đô thị và tạo cơ hội phát triển. Cần phối hợp với quy hoạch điều chỉnh Khu Đại học Huế đối với các quy hoạch chi tiết sau này. Mở rộng Đại học Huế về phía Nam hướng đến trở thành đô thị đại học tương lai;

- Khu 2: Chỉnh trang và phát triển tuyến đường Trung tâm Võ Văn Kiệt với vai trò đầu mối giao thông kết nối (bến xe công cộng, bãi xe trung tâm,...), hoạt động đa chức năng (văn hóa, giáo dục, dịch vụ, thương mại, ...), và vai trò quảng trường trung tâm với không gian thân thiện cho người đi bộ. Đây là tuyến đường với các công trình cao nhất toàn phường, là tuyến trung tâm nối dài của Khu A Khu Đô thị mới An Vân Dương là đường vành đai III của thành phố Huế;

- Khu 3: 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. Hình thành các cụm tiểu khu ở và dịch vụ mới thông qua các vị trí đất chưa sử dụng, đất trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm không hiệu quả ở khu vực Tây Nam của phường nhằm kết nối với phường Thủy Xuân;

- Khu 4: Phát triển tiềm năng chỉnh trang từng bước các khu nghĩa trang hiện hữu trên núi, thông qua việc tạo ra cơ hội phát triển các tuyến đường kết hợp dự án hai bên đường để phát triển hạ tầng bằng nguồn vốn xã hội hóa. Chỉnh trang và phát triển khu rừng thông thành không gian xanh cảnh quan thiên nhiên quan trọng của Phường An Tây. Hình thành các cụm tiểu khu ở và dịch vụ mới thông qua các vị trí đất chưa sử dụng, đất trồng cây hàng năm, trồng cây lâu

nằm không hiệu quả ở khu vực Tây Nam của phường nhằm kết nối với phường Thủy Xuân;

- Khu 5: Chính trang và phát triển thành các cụm công trình du lịch, văn hóa lịch sử nối kết với nhau qua các tuyến giao thông xanh (Trung tâm Văn hóa Huyện Trân, Lăng vua Hiệp Hòa, Khu di tích lịch sử Chín Hầm, Bảo tàng Thiên nhiên Duyên hải Miền Trung, các nhóm công trình tôn giáo và nhà thờ họ,..) và khu rừng đặc dụng. Duy trì khu ở dân cư chính trang dạng nhà vườn.

3. Các trục kiến trúc cảnh quan chính:

- Trục Bắc Nam: Tuyến đường Nguyễn Khoa Chiêm- Tam Thai; tuyến đường Tam Thai nối dài (ký hiệu số 44, 77); tuyến đường Thiên Thai nối dài (ký hiệu số 03) kết nối khu vực dân cư hiện có và khu dân cư phát triển mới, đồng thời nối kết với các đường giao thông chính của khu vực. Ngoài trục mang chức năng giao thông còn đóng vai trò là trục không gian cảnh quan của khu trung tâm đô thị mới;

- Trục Đông - Tây (tuyến Võ Văn Kiệt, tuyến đường nối từ đường Minh Mạng đến Thiên Thai) nhằm liên kết với các khu đô thị xung quanh.

- Trục cảnh quan chính: Trục cảnh quan Quảng trường- cây xanh chuyên đề trước mặt núi Ngự Bình và cảnh quan các kênh dẫn nước trong khu quy hoạch;

- Hệ thống giao thông khu vực: hình thành nên các tuyến không gian chủ đạo trong các khu chức năng, được tổ chức với vỉa hè và ô trồng cây bóng mát theo từng chủ đề để tạo môi trường cảnh quan hấp dẫn..

4. Các không gian mở đặc trưng của khu vực, bao gồm:

- Định hướng tổ chức Khu dịch vụ văn hoá và công viên giải trí (Khu di tích lịch sử khu vực Chín Hầm; Trung tâm Văn hóa Huyện Trân; công viên chuyên đề), là khu công viên tập trung quy mô lớn phục vụ các nhu cầu vui chơi giải trí cho cư dân toàn đô thị phường An Tây và các vực lân cận.

- Hệ thống cây xanh và hành lang thoát lũ được tích hợp vào hệ thống cây xanh cảnh quan mặt nước chung, vừa đảm bảo thoát lũ cho tổng thể khu vực, giúp cải thiện vi khí hậu, vừa phục vụ nhu cầu sinh hoạt giải trí ngoài trời cho người dân.

5. Kiến trúc công trình phải được nghiên cứu và kiểm soát chặt chẽ về hình thức, đường nét, màu sắc...đôi với các khu đô thị mới, dự án hạ tầng kỹ thuật; Khuyến khích các công trình có kết cấu mái dốc, lợp ngói màu. Hạn chế các công trình có hình thức kiến trúc không phù hợp với điều kiện khí hậu, cảnh quan chung của khu vực.

6. 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 khống chế: Phường An Tây thuộc vùng đồi núi cao ráo, vì vậy cao độ nền chủ yếu bám theo cao độ tự nhiên của từng khu vực và có các giải pháp về ổn định nền, ổn định mái dốc, tôn trọng địa hình tự nhiên. Đối với các khu vực địa hình dốc có thể chia thành các thềm bậc, san gạt cục bộ theo dãy nhà và quy mô công trình. 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; Đối với các đường kiệt ở khu dân cư hiện trạng lộ giới $\geq 5m$, xác định theo tìm đường hiện trạng.

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. Các khu ở (ký hiệu ODT)

1. Khu ở dân cư hiện trạng chỉnh trang (ký hiệu OH và OH-LK):

a) Quy mô: diện tích khoảng 154,62ha.

b) Chỉ tiêu quy hoạch:

+ Mật độ xây dựng gộp: $\leq 60\%$ ($\leq 80\%$ đối với đất có ký hiệu OH-LK).

+ Chiều cao: ≤ 04 tầng ($\leq 18,0m$);

+ Về điều kiện tách thửa: Quy định tại mục 4 điều 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 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 ở Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (ký hiệu OHH):

a) Quy mô: diện tích khoảng 9,70 ha;

b) Chỉ tiêu quy hoạch:

+ Mật độ xây dựng gộp $\leq 60\%$.

+ Chiều cao: ≤ 05 tầng ($\leq 22\text{m}$);

+ Hệ số sử dụng đất $\leq 4,0$ lần;

+ Về điều kiện tách thửa: không thực hiện.

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.

đ) Tỷ lệ diện tích đất xây dựng cho mỗi loại chức năng: Đất ở là 50% và 50% là thương mại dịch vụ - văn phòng, công trình công cộng trên tổng diện tích đất xây dựng. Quy mô dân số: khoảng ≤ 3.000 người; yêu cầu đảm bảo nhu cầu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy chuẩn hiện hành.

3. Khu ở quy hoạch mới (ký hiệu NO-LK và NO-BT):

a) Quy mô: diện tích khoảng 25,11 ha;

b) Chỉ tiêu quy hoạch:

+ Mật độ xây dựng gộp $\leq 60\%$. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập), nội suy theo bảng sau:

Diện tích lô đất ($\text{m}^2/\text{căn nhà}$)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

+ Chiều cao: ≤ 04 tầng ($\leq 18\text{m}$); Riêng đất ở biệt thự ≤ 03 tầng ($\leq 14,0\text{m}$);

+ Hệ số sử dụng đất $\leq 3,0$ lần;

+ Về điều kiện tách thửa: không thực hiện.

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. Điều kiện tách thửa đối với khu dân cư hiện trạng:

a) Điều kiện xem xét tách thửa căn cứ theo quy định về tách thửa được UBND tỉnh ban hành.

b) Đối với khu 1, 2 áp dụng tách thửa mới và thửa còn lại có diện tích $> 80 \text{ m}^2$ (trong đó, kích thước cạnh mặt tiền $\geq 5,0\text{m}$ khi tiếp giáp lộ giới quy hoạch $\geq 19,0\text{m}$ và kích thước cạnh mặt tiền $\geq 4,0\text{m}$ khi tiếp giáp lộ giới quy hoạch $< 19,0\text{m}$; kích thước cạnh tiếp giáp với cạnh mặt tiền $\geq 7,5\text{m}$);

c) Đối với khu 3, 4 áp dụng tách thửa mới và thửa còn lại có diện tích $>$

120m²; Riêng đất ở kết hợp thương mại dịch vụ áp dụng tách thửa mới và thửa còn lại có diện tích > 100 m² (trong đó, kích thước cạnh mặt tiền $\geq 5,0\text{m}$ khi tiếp giáp lộ giới quy hoạch $\geq 19,0\text{m}$ và kích thước cạnh mặt tiền $\geq 4,0\text{m}$ khi tiếp giáp lộ giới quy hoạch < 19,0m; kích thước cạnh tiếp giáp với cạnh mặt tiền $\geq 7,5\text{m}$);

d) Đối với khu 5 áp dụng tách thửa mới và thửa còn lại có diện tích > 250m² (trong đó, kích thước cạnh mặt tiền $\geq 7,5\text{m}$, kích thước cạnh tiếp giáp với cạnh mặt tiền $\geq 10\text{m}$); Riêng đất ở kết hợp thương mại dịch vụ áp dụng tách thửa mới và thửa còn lại có diện tích > 150 m² (trong đó, kích thước cạnh mặt tiền $\geq 6,0\text{m}$, kích thước cạnh tiếp giáp với cạnh mặt tiền $\geq 10,0\text{m}$).

đ) Diện tích đất tách thửa, không tính phần diện tích đất thuộc chỉ giới đường đỏ; chỉ giới đất sông hồ và hàng lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Điều 10. Trụ sở cơ quan (ký hiệu TSC)

1. Quy mô: diện tích khoảng 2,55 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

+ Mật độ xây dựng (gộp): $\leq 50\%$ đối với lô đất có diện tích $\leq 1000 \text{ m}^2$; $\leq 40\%$ đối với lô đất có diện tích > 1000 m²;

+ Chiều cao: ≤ 04 tầng ($\leq 18\text{m}$);

+ Hệ số sử dụng đất $\leq 2,00$ lần.

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 (ký hiệu DSN)

1. Quy mô: diện tích khoảng 138,7 ha, trong đó:

a) Đất giáo dục (ký hiệu DGD): diện tích khoảng 98 ha;

b) Đất công trình văn hóa (ký hiệu từ DVH): diện tích khoảng 30,07 ha;

c) Đất trung tâm thể dục thể thao (ký hiệu TDTT): diện tích khoảng 7,35ha;

d) Đất y tế (ký hiệu DYT): diện tích khoảng 3,90ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

+ Mật độ xây dựng (gộp): $\leq 50\%$ đối với lô đất có diện tích $\leq 1000 \text{ m}^2$; $\leq 40\%$ đối với lô đất có diện tích > 1000 m². Riêng đất Học viện Phật giáo Việt Nam tại Huế và đất trung tâm thể thao, mật độ xây dựng: $\leq 25\%$;

+ Chiều cao: ≤ 05 tầng; Riêng Học viện Phật giáo Việt Nam tại Huế \leq

03tầng ($\leq 15m$);

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất chi tiết thực hiện theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

(Riêng khu vực Đại học Huế thực hiện theo Quy hoạch phân khu Đại học Huế được phê duyệt).

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 hoà 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 thương mại- dịch vụ, đất du lịch và công trình công cộng đơn vị ở (ký hiệu TM-DV, DDL, CC-DVO)

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 33,0 ha.

a) Đất thương mại, dịch vụ (ký hiệu: TM-DV): tổng diện tích khoảng 17,33ha.

b) Đất du lịch (ký hiệu: DDL): diện tích khoảng 14,60ha.

c) Đất công cộng trong đơn vị ở (ký hiệu CC-DVO): tổng diện tích khoảng 1,06 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

a) Đất thương mại, dịch vụ (ký hiệu TM-DV):

+ Mật độ xây dựng (gộp): $\leq 60\%$ đối với lô đất có diện tích $\leq 2.000 m^2$; $\leq 50\%$ đối với lô đất có diện tích $> 2.000 m^2$;

+ Chiều cao xây dựng: ≤ 05 tầng ($\leq 25m$). Riêng khu đất có ký hiệu TM-DV 02 ≤ 09 tầng ($\leq 39m$); khu đất có ký hiệu TM-DV09 ≤ 12 tầng ($\leq 51m$).

+ Hệ số sử dụng đất: tối đa từ 2,0-3,0 lần; Riêng khu đất có ký hiệu TM-DV02, TM-DV09 hệ số sử dụng đất $\leq 4,5$ lần.

b) Đất du lịch (ký hiệu DDL):

+ Mật độ xây dựng (gộp): $\leq 25\%$;

+ Chiều cao xây dựng: ≤ 03 tầng ($\leq 14m$);

+ Hệ số sử dụng đất $\leq 0,75$ lần.

c) Đối với đất công cộng trong đơn vị ở:

+ Mật độ xây dựng (gộp): $\leq 50\%$ đối với lô đất có diện tích $\leq 1.000 \text{ m}^2$; $\leq 40\%$ đối với lô đất có diện tích $> 1.000 \text{ m}^2$.

+ Chiều cao: ≤ 03 tầng ($\leq 15\text{m}$);

+ Hệ số sử dụng đất $\leq 2,00$ lần.

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 thương mại - dịch vụ, du lịch và công trình công cộng đơn vị ở 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 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 là 25%. 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 3,6 ha;

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

+ Mật độ xây dựng (gộp): $\leq 40\%$;

+ Chiều cao: ≤ 04 tầng ($\leq 18\text{m}$);

+ Hệ số sử dụng đất $\leq 2,00$ lần.

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, 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 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 đỗ xe phù hợp với quy mô và cấp công trình.

Điều 14. Đất cây xanh, mặt nước

1. Quy mô:

a) Đất cây xanh công viên đô thị (ký hiệu CXCV): tổng diện tích khoảng 1,79ha;

b) Đất cây xanh mặt nước cảnh quan (ký hiệu CX-MN): tổng diện tích khoảng 29,30 ha;

c) Đất cây xanh chuyên đề (ký hiệu CXCD): diện tích khoảng 46,6ha;

d) Đất cây xanh cách ly (ký hiệu CXCL): Diện tích khoảng 15,08 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

- Đất cây xanh công viên đô thị (ký hiệu CXCV): mật độ xây dựng gộp (brut-tô) $\leq 05\%$, tầng cao ≤ 01 tầng ($\leq 06m$), hệ số sử dụng đất $\leq 0,05$ lần;
- Đất cây xanh mặt nước cảnh quan (ký hiệu CX-MN): mật độ xây dựng gộp (brut-tô) $\leq 05\%$, tầng cao ≤ 01 tầng ($\leq 6m$), hệ số sử dụng đất $\leq 0,05$ lần;
- Đất cây xanh chuyên đề (ký hiệu CXCD): mật độ xây dựng gộp (brut-tô) $\leq 25\%$, tầng cao ≤ 01 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 0,25$ lần.
- Đất cây xanh cách ly (ký hiệu CXCL): không được phép xây dựng công trình.

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 trung 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 (ký hiệu TON)

1. Quy mô: diện tích khoảng 21,26ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

- Mật độ xây dựng thuần (net-to): $\leq 25\%$;

- Chiều cao xây dựng: ≤ 03 tầng ($\leq 14m$). Riêng các hạng mục công trình có tính chất điểm nhấn về chiều cao như tháp chuông,... tùy thuộc vào vị trí cụ thể sẽ được xem xét trong tổng thể khu vực.

- Hệ số sử dụng đất $\leq 0,75$ lần.

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: 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 (ký hiệu DDT)

1. Quy mô: Khoảng 17,98ha;
2. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Các công trình di tích lịch sử văn hóa đã được xếp hạng thực hiện quản lý theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật hiện hành;
3. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành.

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

1. Quy mô: Khoảng 4,79 ha;
2. Chỉ tiêu quy hoạch: Mật độ xây dựng $\leq 05\%$, tầng cao ≤ 01 tầng ($\leq 06m$), hệ số sử dụng đất $\leq 0,05$ lần;
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; bãi đỗ xe phải kết hợp trồng cây xanh;
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:

- Các tuyến đường chính đô thị:

STT	Ký hiệu mặt cắt	Mặt cắt ngang	Lộ giới (m)
I	Các tuyến đường đô thị		
1	1-1 (đường Võ Văn Kiệt - bố trí làn xe đạp)	6,0m + 3,0m (làn xe đạp) +10,5m +5,0m+10,5m+3,0m (làn xe đạp)+ 6,0m	44,0m
2	2-2 (bố trí làn xe đạp)	4,5m+1,5m (làn xe đạp) +7,5m +3,0m+7,5m+1,5m (làn xe đạp) + 4,5m	30,0m
3	3-3	3,0m+7,5m+7,0m (cây xanh cách ly) +7,5m+3,0m	28,0m
4	4-4 (bố trí làn xe đạp)	3,0m+1,5m (làn xe đạp) +7,5m +2,0m + 7,5m +1,5m (làn xe đạp) + 3,0m	26,0m
5	5-5	4,5m+12,0m+4,5m	21,0m
6	6-6	3,5m+7,0m+7,0m+3,5m	21,0m
7	7-7	4,5m+10,5m+4,5m	19,5m
8	8-8	3,5m+10,0m+3,5m	17,0m
9	9-9	4,5m+7,5m+4,5m	16,5m
10	10-10	3,0m+7,5m+3,0m	13,5m
II	Các đường nội bộ tại đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt		
11	11-11	3,0m+6,0m+3,0m	12,0m

STT	Ký hiệu mặt cắt	Mặt cắt ngang	Lộ giới (m)
12	12-12	3,0m+5,5m+3,0m	11,5m
13	13-13	2,5m+5,5m+2,5m	10,5m
14	14-14	2,0m+5,5m+2,0m	9,50m
15	15-15	1,5m + 5,5m + 1,5m	8,50m

+ Tuyến đường bê tông: cải tạo, mở rộng các tuyến đường bê tông hiện trạng liên thông trong các khu dân cư cũ đảm bảo chiều rộng từ 4,0m -6,0m.

+ Đối với các đường kiệt còn lại: lộ giới 3,5m.

+ Dọc theo đường phố từ cấp đường chính khu vực trở lên, phải bố trí đường dành riêng cho xe đạp. Chiều rộng đường xe đạp tối thiểu 3m đảm bảo 02 làn xe. Đường xe đạp được bố trí ở làn xe ngoài cùng hai bên phố chính. Đối với trục chính đô thị phải có dải phân cách hoặc hàng rào phân cách giữa đường dành cho xe cơ giới và phần đường dành cho xe thô sơ. Đối với đường trục chính và đường liên khu vực trong trường hợp khó khăn cho phép thay dải phân cách bằng vạch sơn liền. Đối với các loại đường khác cho phép bố trí làn xe đạp đi chung với đường ô tô.

+ Bãi đỗ xe: Xây dựng các khu vực bãi đỗ xe tại các khu trung tâm công cộng, khu dịch vụ du lịch, khu thể dục thể thao, khu quảng trường, công viên cây xanh, đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu 2,5m²/ người.

2. Chỉ giới xây dựng:

a) Đối với công trình công cộng, công trình sự nghiệp, dịch vụ thương mại, tôn giáo, tín ngưỡng: lùi $\geq 6,0m$ so với chỉ giới đường đỏ; Riêng đối với các tuyến giao thông có lộ giới $\leq 11,5m$ quy định chỉ giới xây dựng lùi $\geq 4,0m$ so với chỉ giới đường đỏ;

b) Đối với công trình nhà ở:

- Đối với đường Võ Văn Kiệt: lùi $\geq 6,0m$ so với chỉ giới đường đỏ;
- Đối với các tuyến đường khác: Thực hiện theo bản đồ quy hoạch giao thông - chỉ giới đường đỏ được phê duyệt;
- Riêng đối với các tuyến đường mở mới hoặc mở rộng đi qua khu dân cư hiện trạng, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

c) Đối với những khu vực đã được lập quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500): chỉ giới xây dựng tuân thủ theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

d) Chỉ giới xây dựng đối với khe, mương thoát nước và khoảng cách tối thiểu giữa 2 dãy nhà:

- 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 về bố cục các công trình theo quy chuẩn hiện hành;

- Đối với khu vực hiện trạng có khe, mương thoát nước qua khu dân cư, căn cứ chiều rộng mương để xác định khoảng lùi như sau:

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

+ Trường hợp $\geq 2,0m$ và $< 2,5m$: cho phép trùng;

+ Trường hợp $\geq 2,5\text{m}$ và $< 5,0\text{m}$: Lùi $\geq 1,0\text{m}$;

+ Trường hợp $\geq 5,0\text{m}$ và $< 7,5\text{m}$: Lùi $\geq 3,0\text{m}$;

+ Trường hợp $\geq 7,5\text{m}$: Lùi $\geq 5,0\text{m}$.

3. Cốt nền, chiều cao tầng, tầng hầm:

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 $+0,20\text{m}$ so với cốt vỉa hè;

+ Công trình có chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ: Cốt nền nhà $+0,45\text{m}$ 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 $+3,9\text{m}$ so với mặt trên của nền nhà; Các tầng còn lại là từ $+3,3$ đến $+3,6\text{m}$;

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

+ Trường hợp công trình có tầng lửng: đảm bảo cốt sàn tầng tiếp giáp mặt tiền tầng 1 là $+3,9\text{m}$; Các tầng còn lại là từ $+3,3$ đến $+3,6\text{m}$;

c) Về xây dựng tầng hầm:

- Đối với các công trình công cộng, trụ sở cơ quan, giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ, nhà ở cao tầng được phép xây dựng tối đa 02 tầng hầm, các loại công trình khác tối đa 01 tầng hầm (bao gồm cả tầng bán hầm, cốt nền tầng hầm không được thấp (sâu) hơn $3,0\text{m}$ so với cốt san nền hiện trạng).

- Tầng hầm, bán hầm được phép xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ (khuyến khích lùi $\geq 1\text{m}$ nhằm bảo vệ kết cấu hạ tầng kỹ thuật đô thị). Cao độ trần của tầng hầm, bán hầm đối với phần nằm ngoài chỉ giới xây dựng không được cao hơn cao độ vỉa hè và phải có giải pháp bố trí cây xanh phù hợp. Riêng đối với công trình nhà ở thấp tầng, tầng hầm, bán hầm phải được xây dựng tuân thủ chỉ giới xây dựng. Phần tầng hầm, bán hầm nổi trên mặt đất phải đảm bảo chỉ tiêu quy hoạch (mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng,...) của khu đất; vị trí lối lên xuống tầng hầm lùi vào so với chỉ giới đường đỏ $\geq 3,0\text{m}$.

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) Hè 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 ghế 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 lô gia):

+ Đối với đường có lộ giới $\geq 15\text{m}$ là 1,5m;

+ Đối với đường có lộ giới từ $\geq 12\text{m}$ đến $<15\text{m}$ là 1,2m;

+ Đối với đường có lộ giới từ $\geq 7\text{m}$ đến $<12,0\text{m}$ là 0,9m;

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

- 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) Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ, phải đảm bảo nguyên tắc: Không có bộ phận, chi tiết kiến trúc nào vượt quá chỉ giới đường đỏ, đảm bảo tuân thủ quy định phòng cháy, chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy.

h) 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.

i) 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.

k) 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 phường An Tây 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 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 theo quy định. 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 23. Quy định này và đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) phường An Tây, 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. Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế;
2. Sở Kế hoạch và Đầu tư 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 Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Thừa Thiên Huế;
6. Sở Văn hóa và Thể thao tỉnh Thừa Thiên Huế;
7. Ủy ban nhân dân thành phố Huế;
8. Ủy ban nhân dân phường An Tây;
9. Chi cục Văn thư lưu trữ tỉnh Thừa Thiên Huế./.



