

Số: 198/QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 17 tháng 01 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định quản lý xây dựng theo đồ án
Điều chỉnh quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu C - Đô thị mới
An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

UBND TỈNH THỪA THIÊN HUẾ	
SỞ XÂY DỰNG	
ĐẾN	Số: 793
	Ngày: 19/01/2024
Chuyển:	
Lưu hồ sơ số:	

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 Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về Sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

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

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

Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ



Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 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 1261/QĐ-TTg ngày 19 tháng 10 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

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

Căn cứ Quyết định số 66/2023/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành kèm theo Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 22 tháng 01 năm 2009 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu C – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 197 /QĐ-UBND ngày 17 tháng 01 năm 2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu C – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quy chuẩn thiết kế, Tiêu chuẩn thiết kế về Quy hoạch xây dựng và các văn bản pháp luật hiện hành khác có liên quan;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4985/TTr-SXD ngày 29 tháng 12 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu C - 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 Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Huế; Chủ tịch UBND huyện Phú Vang; Giám đốc ban Quản lý dự án Đầu tư xây

dựng và Phát triển đô thị và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- VP: CVP và các PCVP;
- Lưu VT, QH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Hoàng Hải Minh



QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
Khu C - Đô thị mới An Vân Dương**
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 198/QĐ-UBND ngày 17 tháng 01 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế)

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý

1. Đối tượng áp dụng:

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng các công trình theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu C – Đô thị mới An Vân Dương đã được phê duyệt. Ngoài những nội dung Quy định này, việc quản lý xây dựng tại khu vực này còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành khác của Nhà nước có liên quan.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở đồ án Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

2. Phân công quản lý:

Sở Xây dựng, UBND thành phố Huế, UBND phường Phú Thượng; UBND xã Phú Dương; UBND xã Phú Mỹ; Ban quản lý dự án đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế có trách nhiệm giúp UBND tỉnh thực hiện việc quản lý xây dựng tại khu vực này theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Phạm vi, quy mô, tính chất

1. Phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp phường Phú Thượng, xã Phú Dương, xã Phú Mỹ;
- Phía Nam giáp ranh giới phường Võ Dạ, sông Như Ý và Khu B - Đô thị mới An Vân Dương;
- Phía Đông giáp xã Phú Mỹ, Phú An, huyện Phú Vang;
- Phía Tây giáp hẻm Phú Khê và sông Hương.

2. Quy mô:

a) Quy mô đất đai: Diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch khoảng 598,2 ha.

b) Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 42.600 người.

3. Tính chất:

Là khu ở mới hiện đại kết hợp khu dân cư hiện hữu được đầu tư đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, nhằm góp phần hoàn thiện bộ mặt kiến trúc đô thị và cơ sở để kêu gọi đầu tư các dự án; Là khu vực trung tâm thể dục thể thao, khu vui chơi giải trí của khu vực phía Đông thành phố Huế.

Điều 3. Quy định chung về hạ tầng xã hội

1. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

a) Các khu chức năng đơn vị ở: Có quy mô 415,45ha, phân bố trên toàn khu vực quy hoạch, có quy mô như sau:

- Đất nhóm nhà ở thấp tầng (OTT): Quy mô 46,44ha
- Đất nhóm nhà ở hiện trạng (OHT): Quy mô 194,72ha.
- Đất nhóm nhà ở cao tầng (XH): Quy mô 9,96ha.
- Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (OTM): Quy mô 18,15ha.
- Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở: Quy mô 13,58ha
- Đất cây xanh đơn vị ở: Quy mô 7,43ha
- Đất giao thông, bãi đỗ xe: 125,17ha

b) Các khu chức năng ngoài đơn vị ở : Có quy mô khoảng 182,75ha

- Khu chức năng dịch vụ công cộng cấp đô thị: Quy mô diện tích khoảng 34,21ha, bao gồm:

- + Đất công trình công cộng đô thị: Quy mô 3,24ha;
- + Đất trường PTTH: Quy mô 3,05ha;
- + Đất bệnh viện: Quy mô 2,5ha;
- + Đất khu dịch vụ: Quy mô 25,42ha;
- Khu đất đào tạo, nghiên cứu: Quy mô 33,82ha;
- Khu đất cơ quan, trụ sở: Quy mô 6,37ha;
- Khu đất trung tâm TĐTT cấp đô thị: Quy mô 10,15ha;
- Khu cây xanh, mặt nước đô thị: Quy mô 92,35ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch chung các khu chức năng:

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	MĐXD Tối đa	Tầng cao tối đa	HSSĐ Tối đa
			(ha)	(%)	(%)	(tầng)	(lần)
I	Đất đơn vị ở		415,45	69,5			
1	Đất nhóm nhà ở		251,12	42,1			
a	Đất nhóm nhà ở cao tầng	XH	9,96	1,7	30-40	9	2,7-3,6
b	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	OTT	46,44	7,8	60-75	4	2,4
c	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	OHT	194,72	32,6	60	5	2,4
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	OTM	18,15	3,0	80	6	4,8
3	Đất công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở		13,58	2,3			

a	Đất giáo dục (Trường THCS, tiểu học, mầm non)	TH1-TH13	10,11	1,7	40	4	1,6
-	Đất trường mầm non		3,72	0,6	40-60	4	1,6-2,4
-	Đất trường tiểu học		3,61	0,6	40	4	1,6
-	Đất trường THCS		2,78	0,5	40	4	1,6
b	Đất y tế	YT	0,72	0,1	40	4	1,6
c	Đất văn hóa	VH	2,75	0,5	40-60	4	1,6-2,4
4	Đất cây xanh đơn vị ở	CV	7,43	1,2	5	1	0,05
5	Đất giao thông, hạ tầng, bãi đỗ xe		125,17	20,9			
a	Đất giao thông		110,92	18,5			
b	Đất bãi đỗ xe	P	14,25	2,4			
B	Đất ngoài đơn vị ở		182,75	30,5			
1	Đất công trình dịch vụ công cộng đô thị		34,21	5,7			
a	Đất công trình công cộng đô thị	DV, BX, VH	3,24	0,6	40	4	1,6
b	Đất trường PTTH	TH14	3,05	0,5	40	4	1,6
c	Đất bệnh viện	YT1	2,50	0,4	40	9	3,6
d	Đất khu dịch vụ	DV	25,42	4,2	35-60	25	1,8-10
2	Đất đào tạo, nghiên cứu	TH	33,82	5,7	40	9	3,6
3	Đất cơ quan, trụ sở	SN	6,37	1,1	40	7	1,63
4	Đất tôn giáo, di tích	TG, TIN	4,33	0,7			
5	Đất an ninh	CAN	0,18	0,1	60	4	2,4
6	Đất Thể dục thể thao	TDDT	11,49	1,9	40	5	2,0
7	Đất cây xanh, mặt nước đô thị		92,35	15,3			
a	Đất công viên, quảng trường	CV8	5,08	0,8	5	1	0,05
b	Đất cây xanh đô thị	CX	18,83	3,1	5	1	0,05
c	Mặt nước	MN	40,81	6,8			
d	Đất cây xanh chuyên đề	CVCD	22,06	3,7	10	1	0,1
đ	Đất cây xanh cách ly	CXCL	5,57	0,9	5	1	0,05
8	Tổng cộng		598,20	100,0	32,6	25	1,57

2. Quy định chung các khu chức năng:

a) Đơn vị ở, nhóm nhà ở và đất ở:

- Các nhóm nhà ở cần kiểm soát, bảo đảm sự tuân thủ trong việc phân bố dân cư tương ứng với từng mô hình nhà ở (riêng lẻ, thấp tầng, cao tầng), đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đảm bảo sự tuân thủ về các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong đồ án, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất), yêu cầu về tổ chức không gian, cảnh quan kiến trúc đô thị đã được xác định tại từng ô phố, khu đất trong phạm vi đồ án.

- Các nhóm ở trong các đơn vị ở cần có các loại hình nhà ở đa dạng, chỉ tiêu đất ở phải được tính toán cho từng loại hình nhà ở riêng biệt.

- Kích thước, diện tích các lô đất nhà ở riêng lẻ trong các nhóm nhà ở phải đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2021/BXD hoặc các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị hiện hành và các quy định có liên quan.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch cần xác định và lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị, các dự án đầu tư phát triển đô thị, các dự án phát triển nhà ở (thương mại, xã hội, tái định cư) đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo nội dung đồ án đã được phê duyệt; kết nối với các khu vực kế cận, đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững; tránh phát triển bất cập, thiếu đồng bộ, tạo sự quá tải cục bộ về cơ sở hạ tầng, cần ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định khi triển khai các dự án phát triển đô thị theo quy hoạch.

- Tại các khu chức năng dân cư xây dựng mới hoặc khu vực tái thiết đô thị trong các nhóm ở, khu ở cần phải có công viên vườn hoa kết hợp với sân chơi cho trẻ em với diện tích tối thiểu phù hợp QCVN 01:2021/BXD.

- Kiểm soát việc phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị tại các khu vực cảnh quan đặc thù, khu vực có các công trình kiến trúc, di tích văn hóa cần bảo tồn; bảo đảm sự tuân thủ theo các quy định hiện hành.

- Khuyến khích:

+ Khi triển khai dự án phát triển các tuyến đường giao thông theo đồ án quy hoạch này, khuyến khích việc tổ chức thu hồi đất hai bên đường theo quy hoạch, tổ chức đấu giá hoặc đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật hoặc ban hành thiết kế đô thị để phối hợp cùng người dân tham gia cải tạo nhà ở và chỉnh trang đô thị.

+ Cần khai thác hiệu quả sử dụng đất tại các khu chức năng sử dụng đất hỗn hợp, đáp ứng được mục tiêu yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội tại từng thời điểm trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch. Đầu tư thực hiện các dự án tái thiết đô thị, các dự án cải tạo, chỉnh trang phù hợp nội dung quy hoạch của đồ án, phát triển các không gian sinh hoạt công cộng, công viên cây xanh, sân

chơi phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các khu ở, nhóm ở.

+ Xây dựng, cải tạo nâng cấp kết cấu hạ tầng giao thông, các dự án phúc lợi công cộng như: công viên, vườn hoa, trường học phổ thông các cấp, các công trình y tế, các công trình thương mại – dịch vụ đa chức năng phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các đơn vị ở, nhóm nhà ở.

+ Cải tạo, chỉnh trang các sông, kênh thoát nước ô nhiễm kết hợp khai thác bổ sung cho cảnh quan đô thị.

b) Khu công trình dịch vụ đô thị: giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại – dịch vụ,...

- 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 phù hợp quy hoạch được duyệt.

- 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. Các công trình tạo điểm nhấn cần phải tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch cụ thể theo đồ án quy hoạch được duyệt.

- Khuyến khích:

+ Khuyến khích xã hội hoá đầu tư xây dựng các công trình Y tế, Giáo dục đào tạo, thể dục - thể thao, công viên chuyên đề theo quy định của pháp luật, phù hợp quy hoạch được duyệt;

+ Khuyến khích các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn cảnh quan, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu;

+ Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thông minh, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh;

+ Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn phương án thiết kế công trình xây dựng theo quy định;

- Hạn chế xây dựng công trình có quy mô thay đổi lớn so với quy hoạch được duyệt, không đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cộng đồng dân cư hoặc gây quá tải cho hệ thống hạ tầng đô thị, ùn tắc giao thông tại các khu vực trung tâm trong khu vực quy hoạch;

c) Khu công viên cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng:

- Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Khuyến khích:

+ Trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp nội dung đồ án quy hoạch này, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và quy

định của pháp luật có liên quan;

+ Đối với cảnh quan nhân tạo như: ao, hồ, kênh, thảm cây xanh, giả sơn phải được thiết kế hợp lý, xây dựng đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm của khu vực quy hoạch;

+ Khuyến khích xã hội hoá đầu tư xây dựng các khu công viên cây xanh theo quy hoạch, phục vụ cho sinh hoạt của cộng đồng dân cư tại khu vực theo quy định của pháp luật;

+ Tăng thêm diện tích cây xanh trong quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt. Các loại cây xanh được trồng cần phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của đồ án quy hoạch, đảm bảo môi trường sinh thái, lựa chọn loại cây trồng phù hợp với quy định, có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị khu vực xung quanh;

- Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên trong khu công viên cây xanh, mặt nước sử dụng 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

- Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị cần gắn kết đồng bộ với hiện trạng hạ tầng kỹ thuật sẵn có và có định hướng phát triển trong tương lai, phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch tỷ lệ 1/2000 các khu A, C, E- Đô thị mới An Vân Dương đã được phê duyệt và các văn bản pháp lý hiện hành có liên quan. Các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch cần thực hiện theo quy hoạch được duyệt, có kế hoạch và hệ thống, đảm bảo tính đồng bộ trong quá trình triển khai.

- Các hoạt động liên quan đến quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị trong phạm vi quy hoạch cần thực hiện theo đồ án được duyệt và 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, khi xây dựng nhất thiết phải xây dựng các công trình ngầm trước khi xây dựng vỉa hè đảm bảo đáp ứng các quy định của Nghị định 39/2010/NĐ- CP ngày 04/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị, Thông tư 11/2010/TT- BXD ngày 17/8/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quản lý cơ sở dữ liệu công trình ngầm đô thị và các quy định liên quan.

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 bụi và tiếng ồn.

Điều 6. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc

1. Nguyên tắc chung:

- Việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc tại các khu vực cảnh quan trong khu vực quy hoạch cần hạn chế tối đa việc làm thay đổi địa hình và bảo đảm sự phát triển bền vững của môi trường tự nhiên.

- Không gian, kiến trúc cảnh quan cần được kiểm soát chặt chẽ, xác định lộ trình, trình tự xây dựng để đảm bảo tính thống nhất, hài hoà, tương thích với chức năng của các công trình, phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và dịch vụ công cộng, phù hợp với từng giai đoạn phát triển theo kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp phải phù hợp với đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, tuân thủ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 (nếu có), giấy phép xây dựng và các quy định tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này.

- Không được chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

- Mặt ngoài công trình kiến trúc đô thị không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khoẻ con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông;

2. Các khu chức năng, các công trình kiến trúc cần kiểm soát về không gian, kiến trúc cảnh quan, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát sự phát triển:

a) Đối với các khu phát triển mới:

- Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng) đã được

xác định trong đồ án. Tầng cao xây dựng trong các khu ở, nhóm ở cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa với nhịp điệu, không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất, loại hình nhà ở.

- Các công trình xây dựng phải có hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu tuân thủ theo các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trong khu vực quy hoạch (nếu có); khuyến khích xây dựng các khu đô thị mới kiểu mẫu, các công trình ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh.

b) Đối với các khu vực hiện hữu ổn định cải tạo, chỉnh trang:

- Cần đảm bảo tính liên hệ, kết nối chặt chẽ về không gian, cảnh quan cho hài hòa giữa các khu chức năng đô thị, giữa khu xây dựng mới và khu hiện hữu ổn định, cải tạo chỉnh trang; tuân thủ các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng) đã được xác định trên từng ô phố trong đồ án.

c) Đối với các khu vực khác trong đồ án:

- Các dự án chỉnh trang đô thị tại các khu vực có mật độ xây dựng cao, khuyến khích tăng diện tích cây xanh, diện tích dành cho giao thông (bao gồm cả giao thông tĩnh), không gian công cộng, giảm mật độ xây dựng.

- Tại các khu vực có tính chất đặc thù như: du lịch, thể dục - thể thao, văn hóa phải thể hiện tính đặc trưng của khu vực, tạo ra các không gian mở, đảm bảo hài hòa về tổ chức không gian, cảnh quan và phù hợp chức năng sử dụng đất.

- Tại các khu vực ven sông, kênh thoát nước, xung quanh hồ; khu cảnh quan đặc biệt trong khu vực quy hoạch phải giữ được tính đặc trưng, mỹ quan, môi trường đô thị và đảm bảo phát triển bền vững.

d) Đối với các công trình kiến trúc:

- Đối với tổ hợp kiến trúc đô thị hoặc nhóm công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch, cần có mối liên hệ chặt chẽ, đồng bộ về công năng, hài hòa về hình thức kiến trúc giữa các hạng mục công trình; khi xây dựng mới phải đảm bảo:

+ Chiều dài tối đa của tổ hợp kiến trúc, nhóm công trình phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, bảo đảm thông gió tự nhiên cho khu vực, thuận tiện cho giao thông và công tác phòng cháy, chữa cháy.

+ Chiều cao công trình phải đảm bảo tỷ lệ hợp lý trong không gian, tuân thủ giấy phép xây dựng (nếu có), không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn chiều cao cho phép của công trình.

+ Công trình xây dựng mới tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

- Đối với những loại công trình kiến trúc khác:

+ Nhà công sở, công trình văn hóa, trường học, bệnh viện, cơ sở y tế xây dựng mới trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ đồ án quy hoạch đô thị được duyệt.

+ Các công trình thương mại- dịch vụ, chung cư phải có bãi đỗ xe đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định khác liên quan, đảm bảo an toàn, thuận tiện sử dụng.

+ Bảng quảng cáo độc lập ngoài trời hoặc gắn với các công trình kiến trúc đô thị phải tuân thủ quy định của pháp luật về quảng cáo.

3. Yêu cầu hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với từng ô phố, từng khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

a) Về san nền và thoát nước mặt: Cần tuân thủ cao độ san nền đối với từng khu vực đã quy định tại bản đồ Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt. Giải pháp thoát nước mặt cần đảm bảo tuân thủ theo nội dung đồ án quy hoạch này và lưu vực thoát nước.

b) Về giao thông:

- Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong khu vực quy hoạch phải được thiết kế đồng bộ bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan, dễ nhận biết và thể hiện được đặc thù của đô thị đó, phù hợp với các công trình khác có liên quan trong khu vực quy hoạch.

- Công trình giao thông có quy mô lớn, vị trí quan trọng, ảnh hưởng mỹ quan đô thị phải tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định trước khi lập dự án đầu tư xây dựng.

c) Về cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Việc xây dựng và cải tạo các công trình đường dây tải điện và trạm biến áp phải tuân thủ theo quy hoạch. Trường hợp chưa phù hợp với quy hoạch phải có ý kiến chấp thuận bổ sung quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phát triển điện lực. Các trạm biến áp cần có thiết kế phù hợp, tránh ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị, khuyến khích sử dụng công nghệ mới, đảm bảo an toàn, tiện dụng và mỹ quan.

- Dây cáp điện trong khu vực quy hoạch phải được bố trí hợp lý bằng dây có bọc cách điện; tại các khu vực quy hoạch mới ngầm hóa toàn bộ.

- Lưới điện trong khu vực quy hoạch phải phù hợp với quy định chuyên ngành. Chiếu sáng nơi công cộng hoặc 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 hiện hành.

d) Về cấp, thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị:

- Công trình cấp, thoát nước và xử lý chất thải rắn đô thị 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 người và phương tiện giao thông.

- Bờ hồ, bờ kênh thoát nước, bờ sông trong đô thị cần được kè mái (cần có giải pháp hình thức kè mái, đảm bảo mỹ quan, môi trường), phải có giải pháp kiến trúc hợp lý cho khu vực có rào chắn, lan can; cấu tạo miệng xả nước bảo đảm an toàn, vệ sinh, phù hợp với cảnh quan toàn tuyến.

- Nhà vệ sinh công cộng phải bố trí hợp lý, đảm bảo vệ sinh môi trường, mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng.

- Thùng thu rác trên các tuyến phố phải được bố trí hợp lý, đồng bộ, đảm bảo mỹ quan, có kích thước, kiểu dáng thích hợp, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết đáp ứng mục tiêu phân loại rác tại nguồn.

đ) Về đánh giá môi trường chiến lược:

- Cần đảm bảo các tiêu chí và tiêu chuẩn bảo vệ môi trường.

- Cần có các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đến dân cư, cảnh quan thiên nhiên, không khí, tiếng ồn.

Điều 7. Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với trục đường chính, quảng trường không gian mở

- Tại khu vực hiện hữu cải tạo, tái thiết chỉnh trang, khuyến khích việc kết hợp các khu đất thành khu đất lớn hơn để xây dựng công trình hợp khối đồng bộ; tạo lập các không gian công cộng, cảnh quan đô thị và nâng cao chất lượng, môi trường đô thị; các công trình phải đảm bảo khoảng lùi theo quy định.

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của đô thị, khu vực quảng trường trung tâm thì việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn tuyến, khu vực và phải được quy định trong giấy phép xây dựng.

- Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

- Hè phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hố trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với

người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

- Đối với cảnh quan khu vực quảng trường, công trình xây dựng mới phải đáp ứng về tương quan tỷ lệ; thể hiện rõ tính chất, ý nghĩa của từng không gian quảng trường.

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Khu vực cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật, hệ sinh thái tự nhiên, mặt nước có ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến chất lượng môi trường và sự phát triển bền vững của đô thị phải được khoanh vùng; chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 8. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

1. Mật độ xây dựng:

- Đất giáo dục (ký hiệu TH1-TH13): $\leq 40\%$ (riêng đối với trường mầm non xây dựng trong khu vực dân cư hiện hữu: $\leq 60\%$).

- Đất công cộng đơn vị ở: VH $\leq 60\%$, YT $\leq 40\%$.

- Đất công trình công cộng đô thị (ký hiệu CC, VH, BX): $\leq 40\%$.

- Đất trường PTTH (ký hiệu TH14): $\leq 40\%$.

- Đất bệnh viện (ký hiệu YT1): $\leq 40\%$.

- Đất khu dịch vụ (ký hiệu DV): $\leq 60\%$.

- Đất đào tạo, nghiên cứu (ký hiệu TH15-TH20): $\leq 40\%$.

- Đất cơ quan, trụ sở (ký hiệu SN): $\leq 40\%$.

- Đất an ninh (ký hiệu CAN): $\leq 60\%$.

- Đất nhóm nhà ở cao tầng (ký hiệu XH): $\leq 40\%$.

- Đất nhóm nhà ở thấp tầng (ký hiệu OTT): $\leq 60\%$ (riêng lô đất OTT1 $\leq 75\%$).

- Đất nhóm nhà ở hiện trạng (ký hiệu OHT): $\leq 60\%$.

- Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (ký hiệu OTM): $\leq 80\%$.

- Đất thể dục thể thao (ký hiệu TDTT): $\leq 40\%$.

- Đất cây xanh chuyên đề, (ký hiệu CXCD): $\leq 10\%$.

- Đất cây xanh công viên, quảng trường (ký hiệu CV, CX, CXCL): $\leq 5\%$.

- Đối với các dự án đã triển khai hoặc đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500), phê duyệt phương án tổng mặt bằng trước thời điểm đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu C – Đô thị mới An Vân Dương được phê duyệt thì cập nhật mật độ xây dựng theo thực tế dự án đã triển khai hoặc thực hiện theo Quy

hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) đã phê duyệt.

2. Tầng cao công trình:

a) Quy định về tầng cao:

- Đất nhóm nhà ở cao tầng (ký hiệu XH): ≤ 09 tầng;
- Đất nhóm nhà ở thấp tầng (ký hiệu OTT): ≤ 04 tầng;
- Đất nhóm nhà ở hiện trạng (ký hiệu OHT): ≤ 05 tầng;
- Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (ký hiệu OTM): ≤ 06 tầng;
- Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở (ký hiệu TH, YT2-YT4, VH): ≤ 04 tầng;
- Đất dịch vụ công cộng đô thị (ký hiệu DV28, BX, VH11, VH13, VH14): ≤ 04 tầng;
- Đất giáo dục (ký hiệu TH): ≤ 04 tầng;
- Đất bệnh viện (ký hiệu YT1): ≤ 09 tầng;
- Đất khu dịch vụ:
 - + Đất khu dịch vụ cao tầng (ký hiệu DV): từ 17 đến 25 tầng;
 - + Đất khu dịch vụ thấp tầng (ký hiệu DV): từ 03 đến 05 tầng;
- Đất đào tạo, nghiên cứu (ký hiệu TH15-TH20): ≤ 09 tầng;
- Đất cơ quan, trụ sở (ký hiệu SN): ≤ 07 tầng;
- Đất thể dục thể thao (ký hiệu TDTT): ≤ 05 tầng;
- Đất cây xanh chuyên đề (ký hiệu CVCD): ≤ 01 tầng đối với công trình kết cấu dạng nhà. Đối với các công trình vui chơi giải trí, công trình điểm nhấn cảnh quan, chiều cao công trình được cơ quan có thẩm quyền xem xét thống nhất trong quá trình thống nhất phương án kiến trúc dự án.

- Đất cây xanh đơn vị ở (ký hiệu CV), công viên, quảng trường (ký hiệu CV8), cây xanh đô thị (ký hiệu CX), cây xanh cách ly (ký hiệu CXCL) : ≤ 01 tầng đối với công trình kết cấu dạng nhà.

b) Quy định về tầng hầm:

Đối với các công trình dịch vụ cao tầng được phép xây dựng tối đa 03 tầng hầm, các công trình 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 $\geq 1m$ 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.

3. Chỉ giới xây dựng:

- Đất ở cao tầng, đất thương mại dịch vụ cao tầng, cây xanh chuyên đề, cây xanh đô thị (ký hiệu XH, DV, CXCD, CX): lùi $\geq 10,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đối với tất cả các tuyến đường.

- Đất thương mại dịch vụ thấp tầng (ký hiệu DV): lùi $\geq 6,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đối với tất cả các tuyến đường.

- Đất công cộng đô thị, giáo dục, y tế, chợ, cơ quan, trụ sở, trung tâm đào tạo, nghiên cứu, đất quảng trường, đất TDTT, đất bệnh viện, đất cây xanh đô thị (ký hiệu BX, VH, TH, YT, DV28, SN, CV8, TDTT, CX):

+ Đối với các trục đường tỉnh lộ 10A, Quốc lộ 49A, Chợ Mai - Tân Mỹ, đường quy hoạch lộ giới 100m, 40m và 36m: lùi $\geq 10,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ;

+ Đối với các trục đường khác: lùi $\geq 6,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Đất công cộng đơn vị ở (ký hiệu VH, YT, SN), cây xanh đơn vị ở (ký hiệu CV), cây xanh cách ly (ký hiệu CXCL):

+ Đối với các trục đường tỉnh lộ 10A, Quốc lộ 49A, Chợ Mai - Tân Mỹ, đường quy hoạch lộ giới 100m, 40m và 36m: lùi $\geq 6,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ;

+ Đối với các trục đường khác: lùi $\geq 4,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Đất ở thấp tầng (ký hiệu OTT):

+ Đối với các trục đường tỉnh lộ 10A, Quốc lộ 49A, Chợ Mai - Tân Mỹ, đường quy hoạch lộ giới 100m, 40m và 36m: lùi $\geq 4,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ;

+ Đối với các trục đường khác: lùi $\geq 3,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Đất hỗn hợp ở kết hợp thương mại dịch vụ (ký hiệu OTM):

+ Đối với các trục đường tỉnh lộ 10A, Quốc lộ 49A, Chợ Mai - Tân Mỹ, đường quy hoạch lộ giới 100m, 40m và 36m: lùi $\geq 6,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ;

+ Đối với các trục đường khác: lùi $\geq 4,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Đất ở hiện trạng (ký hiệu OHT): Trùng với chỉ giới đường đỏ đối với tất cả các tuyến đường.

Điều 9. Chỉ tiêu quy hoạch cụ thể

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Tầng cao xây dựng		HSSD tối đa (lần)
						Tầng nổi (tầng)	Tầng hầm (tầng)	
A	Đất đơn vị ở		415,45	69,5				
I	Đất nhóm nhà ở	XH, OTT, OHT	251,12	42,1				
1	Đất nhóm nhà ở cao tầng	XH	9,96	1,7	30-40	≤	≤	2,7-3,6

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Tầng cao xây dựng		HSSD tối đa (lần)
	Đất nhóm nhà ở cao tầng 1	XH1	3,18		≤40	≤9	≤2	3,6
	Đất nhóm nhà ở cao tầng 2	XH2	1,63		≤40	≤9	≤2	3,6
	Đất nhóm nhà ở cao tầng 3	XH3	1,59		≤40	≤9	≤2	3,6
	Đất nhóm nhà ở cao tầng 4	XH4	2,51		≤30	≤9	≤2	2,7
	Đất nhóm nhà ở cao tầng 5	XH5	1,05		≤30	≤9	≤2	2,7
2	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	OTT	46,44	7,8	60-75	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 1	OTT1	0,39		≤75	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 2	OTT2	5,05		≤60	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 3	OTT3	1,04		≤60	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 4	OTT4	1,25		≤60	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 5	OTT5	1,22		≤60	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 6	OTT6	1,36		≤60	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 7	OTT7	2,05		≤60	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 8	OTT8	1,63		≤60	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 9	OTT9	0,72		≤60	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 10	OTT10	0,72		≤60	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 11	OTT11	0,71		≤60	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 12	OTT12	0,71		≤60	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 13	OTT13	0,70		≤60	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 14	OTT14	0,70		≤60	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 15	OTT15	1,50		≤60	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 16	OTT16	5,40		≤60	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 17	OTT17	6,17		≤60	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 18	OTT18	1,05		≤60	≤4	≤1	2,4

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Tầng cao xây dựng		HSSD tối đa (lần)
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 19	OTT19	1,54		≤60	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 20	OTT20	2,08		≤60	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 21	OTT21	1,21		≤60	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 22	OTT22	0,12		≤60	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 23	OTT23	2,08		≤60	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 24	OTT24	2,06		≤60	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 25	OTT25	2,8		≤60	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 26	OTT26	1,43		≤60	≤4	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở thấp tầng 27	OTT27	0,75		≤60	≤4	≤1	2,4
3	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	OHT	194,72	32,6	≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 1	OHT01	6,90		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 2	OHT02	14,37		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 3	OHT03	15,39		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 4	OHT04	1,91		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 5	OHT05	5,79		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 6	OHT06	6,88		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 7	OHT07	1,07		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 8	OHT08	8,18		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 9	OHT09	3,71		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 10	OHT10	11,40		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 11	OHT11	9,00		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 12	OHT12	0,67		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 13	OHT13	1,13		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 14	OHT14	0,21		≤60	≤5	≤1	2,4

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Tầng cao xây dựng		HSSD tối đa (lần)
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 15	OHT15	0,71		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 16	OHT16	1,02		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 17	OHT17	10,03		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 18	OHT18	2,11		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 19	OHT19	12,60		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 20	OHT20	0,80		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 21	OHT21	2,74		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 22	OHT22	16,63		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 23	OHT23	7,88		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 24	OHT24	3,30		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 25	OHT25	0,91		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 26	OHT26	4,70		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 27	OHT27	9,10		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 28	OHT28	1,93		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 29	OHT29	7,70		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 30	OHT30	4,29		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 31	OHT31	0,23		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 32	OHT32	0,40		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 33	OHT33	2,10		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 34	OHT34	4,25		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 35	OHT35	0,72		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 36	OHT36	4,69		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 37	OHT37	4,63		≤60	≤5	≤1	2,4
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 38	OHT38	1,63		≤60	≤5	≤1	2,4

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Tầng cao xây dựng		HSSD tối đa (lần)
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng 39	OHT39	3,01		≤60	≤5	≤1	2,4
II	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	OTM	18,15	3,0	≤80	≤6	≤1	4,8
	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 1	OTM 1	2,76		≤80	≤6	≤1	4,8
	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 2	OTM 2	1,27		≤80	≤6	≤1	4,8
	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 3	OTM 3	2,86		≤80	≤6	≤1	4,8
	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 4	OTM 4	3,25		≤80	≤6	≤1	4,8
	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 5	OTM 5	3,24		≤80	≤6	≤1	4,8
	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 6	OTM 6	1,58		≤80	≤6	≤1	4,8
	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 7	OTM 7	1,78		≤80	≤6	≤1	4,8
	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 8	OTM 8	1,41		≤80	≤6	≤1	4,8
III	Đất công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở	TH, YT, VH	13,58	2,3	40-60	≤4		1.6-3.6
1	Đất giáo dục (Trường THCS, tiểu học, mầm non)	TH1-TH13	10,1	1,7	40-60	≤4	≤1	1,6-2,4
a	Đất trường mầm non		3,7	0,6	40-60	≤4	≤1	1,6-2,4
-	Đất trường mầm non	TH2	0,18		≤60	≤4	≤1	2,4
-	Đất trường mầm non Hoa Hồng	TH3	0,18		≤60	≤4	≤1	2,4
-	Đất trường mầm non Phú Thượng	TH4	0,23		≤60	≤4	≤1	2,4
-	Đất trường mầm non	TH6	0,66		≤60	≤4	≤1	2,4
-	Đất trường mầm non Phú Mỹ	TH7	0,21		≤60	≤4	≤1	2,4
-	Đất trường mầm non	TH9	0,89		≤40	≤4	≤1	1,6
-	Đất trường mầm non	TH12	0,61		≤40	≤4	≤1	1,6
-	Đất trường mầm non	TH13	0,76		≤40	≤4	≤1	1,6
b	Đất trường tiểu học		3,6	0,6	≤40	≤4	≤1	1,6
-	Đất trường tiểu học	TH1	1,19		≤40	≤4	≤1	1,6

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Tầng cao xây dựng		HSSD tối đa (lần)
-	Đất trường tiểu học Phú Thượng	TH5	1,2		≤40	≤4	≤1	1,6
-	Đất trường tiểu học	TH10	1,22		≤40	≤4	≤1	1,6
c	<i>Đất trường THCS</i>		2,8	0,5	≤40	≤4	≤1	1,6
-	Đất trường THCS Phú Thượng	TH8	1,72		≤40	≤4	≤1	1,6
-	Đất trường THCS	TH11	1,06		≤40	≤4	≤1	1,6
2	Đất y tế	YT	0,72	0,1	≤40	≤4	≤1	1,6
-	Đất y tế 2	YT2	0,32		≤40	≤4	≤1	1,6
-	Đất y tế 3	YT3	0,27		≤40	≤4	≤1	1,6
-	Đất y tế 4	YT4	0,13		≤40	≤4	≤1	1,6
3	Đất văn hóa	VH	2,75	0,5	40-60	4	≤1	1,6-2,4
-	Nhà SHCĐ QH mới tại vị trí đất cây xăng	VH1	0,04		≤60	≤4	≤1	2,4
-	Nhà SHCĐ Lại Thế	VH2	0,09		≤60	≤4	≤1	2,4
-	Nhà SHCĐ QH mới	VH3	0,56		≤60	≤4	≤1	2,4
-	Nhà SHCĐ Chiết Bi	VH4	0,12		≤60	≤4	≤1	2,4
-	Nhà SHCĐ Dưỡng Mong	VH5	0,24		≤60	≤4	≤1	2,4
-	Nhà SHCĐ	VH6	0,36		≤60	≤4	≤1	2,4
-	Nhà SHCĐ QH mới tại đất trường tiểu học Trung Đông	VH7	0,07		≤60	≤4	≤1	2,4
-	Nhà SHCĐ	VH8	0,17		≤60	≤4	≤1	2,4
-	Nhà SHCĐ	VH9	0,17		≤60	≤4	≤1	2,4
-	Nhà SHCĐ	VH10	0,32		≤60	≤4	≤1	2,4
-	Nhà SHCĐ QH mới	VH12	0,58		≤40	≤4	≤1	1,6
-	Nhà SHCĐ Thôn Tây Thượng	VH15	0,03		≤60	≤4	≤1	2,4
4	Đất cây xanh đơn vị ở	CV	7,43	1,2	≤5	≤1	≤1	0,05
-	Đất cây xanh đơn vị ở 1	CV1	1,45		≤5	≤1	≤1	0,05
-	Đất cây xanh đơn vị ở 2	CV2	1,99		≤5	≤1	≤1	0,05
-	Đất cây xanh đơn vị ở 3	CV3	0,52		≤5	≤1	≤1	0,05
-	Đất cây xanh đơn	CV4	1,57		≤5	≤1	≤1	0,05

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Tầng cao xây dựng		HSSD tối đa (lần)
	vị ở 4							
-	Đất cây xanh đơn vị ở 5	CV5	0,54		≤5	≤1	≤1	0,05
-	Đất cây xanh đơn vị ở 6	CV6	1,11		≤5	≤1	≤1	0,05
-	Đất cây xanh đơn vị ở 7	CV7	0,25		≤5	≤1	≤1	0,05
5	Đất giao thông, hạ tầng, bãi đỗ xe		125,17	20,9				
a	Đất giao thông		110,92	18,5				
b	Đất bãi đỗ xe	P	14,25	2,4			≤1	
B	Đất ngoài đơn vị ở		182,75	30,5				
I	Đất công trình dịch vụ công cộng đô thị		34,21	5,7				
1	Đất công trình công cộng đô thị	DV28, BX, VH	3,24	0,6	≤40	≤4	≤1	1,6
-	Đất chợ truyền thống	DV28	0,44		≤40	≤4	≤1	1,6
-	Đất bến xe	BX	1,57		≤40	≤4	≤1	1,6
-	Nhà văn hóa xã	VH13	0,27		≤40	≤4	≤1	1,6
-	Đài tưởng niệm liệt sĩ	VH14	0,27		-	-	-	-
-	Nhà văn hóa (cung văn hóa) QH mới	VH11	0,69		≤40	≤4	≤1	1,6
2	Đất trường PTTH	TH14	3,05	0,5	≤40	≤4	≤1	1,6
3	Đất bệnh viện	YT1	2,50	0,4	≤40	≤9	≤1	3,6
4	Đất khu dịch vụ	DV	25,42	4,2	35-60	12-25		1,8-10
a	Đất khu dịch vụ cao tầng		12,21		30-60	25	≤3	6,8-10
	Đất khu dịch vụ 1	DV1	0,44		≤40	12-17	≤3	6,8
	Đất khu dịch vụ 2	DV2	0,43		≤40	12-17	≤3	6,8
	Đất khu dịch vụ 3	DV3	1,27		≤40	20-25	≤3	10,0
	Đất khu dịch vụ 4	DV4	1,27		≤40	20-25	≤3	10,0
	Đất khu dịch vụ 5	DV5	0,90		35-60	20-25	≤3	8,0
	Đất khu dịch vụ 6	DV6	1,41		≤40	12-17	≤3	6,8
	Đất khu dịch vụ 7	DV7	0,90		35-60	20-25	≤3	8,0
	Đất khu dịch vụ 8	DV8	1,42		30-55	20-25	≤3	6,9
	Đất khu dịch vụ 25	DV25	1,27		≤40	20-25	≤3	10,0
	Đất khu dịch vụ 26	DV26	1,64		≤40	12-17	≤3	6,8
	Đất thương mại dịch vụ 20	DV20	0,63		≤40	12-17	≤3	6,8

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Tầng cao xây dựng		HSSD tối đa (lần)
	Đất thương mại dịch vụ 21	DV21	0,63		≤40	12-17	≤3	6,8
b	Đất khu dịch vụ thấp tầng		13,21		40-60	≤5	≤1	1,8-3,0
	Đất khu dịch vụ 9	DV9	0,29		≤60	≤5	≤1	3,0
	Đất khu dịch vụ 10	DV10	0,28		≤60	≤3	≤1	1,8
	Đất khu dịch vụ 11	DV11	0,25		≤60	≤5	≤1	3,0
	Đất khu dịch vụ 12	DV12	0,05		≤60	≤3	≤1	1,8
	Đất khu dịch vụ 13	DV13	0,41		≤60	≤5	≤1	3,0
	Đất khu dịch vụ	DV14	2,34		≤60	≤5	≤1	3,0
	Đất khu dịch vụ 15	DV15	0,80		≤60	≤5	≤1	3,0
	Đất khu dịch vụ 16	DV16	0,10		≤60	≤3	≤1	1,8
	Đất dịch vụ 17	DV17	0,39		≤60	≤3	≤1	1,8
	Đất khu dịch vụ 18	DV18	0,13		≤60	≤3	≤1	1,8
	Đất khu dịch vụ 19	DV19	0,68		≤60	≤3	≤1	1,8
	Đất khu dịch vụ 22-1	DV22-1	1,07		≤40	≤5	≤1	2,0
	Đất khu dịch vụ 22-2	DV22-2	2,39		≤40	≤5	≤1	2,0
	Đất khu dịch vụ 23	DV23	1,09		≤40	≤5	≤1	2,0
	Đất khu dịch vụ 24	DV24	0,28		≤40	≤5	≤1	3,0
	Đất khu dịch vụ 27	DV27	0,94		≤40	≤5	≤1	3,0
	Đất khu dịch vụ 29	DV29	0,45		≤40	≤5	≤1	2,0
	Đất khu dịch vụ 30	DV30	1,27		≤40	≤5	≤1	2,0
	Đất khu dịch vụ 31	DV31	0,07		≤60	≤5	≤1	3,0
II	Đất đào tạo, nghiên cứu	TH15-TH20	33,82	5,7	≤40	9	≤1	3,6
	Đất trường học	TH15	2,91		≤40	≤9	≤1	3,6
	Đất trường học	TH16	5,43		≤40	≤9	≤1	3,6
	Đất trường học	TH17	2,16		≤40	≤9	≤1	3,6
	Đất trường học	TH18	7,91		≤40	≤9	≤1	3,6
	Đất trường học	TH19	5,55		≤40	≤9	≤1	3,6
	Đất trường học	TH20	9,86		≤40	≤9	≤1	3,6
III	Đất cơ quan, trụ sở	SN	6,37	1,1	≤40	≤7	≤1	1,63
	Đất công trình sự nghiệp	SN1	0,81		≤35	3-7	≤1	1,63
	Đất trụ sở UBND phường Phú Thượng	SN2	0,21		≤40	≤4	≤1	1,6

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Tầng cao xây dựng		HSSD tối đa (lần)
	Trung tâm thích ứng với biến đổi khí hậu	SN3	1,74		≤40	≤4	≤1	1,6
	Hội nông dân	SN4	2,43		≤40	≤4	≤1	1,6
	Đài phát sóng duyên hải miền trung	SN5	0,10		≤40	≤4	≤1	1,6
	Hội người mù	SN6	0,78		≤40	≤4	≤1	1,6
	Trung tâm pháp y	SN7	0,30		≤40	≤4	≤1	1,6
IV	Đất tôn giáo, di tích	TG, TIN	4,33	0,7				
	Chùa Pháp Hoa	TG1	0,06					
	Chùa Long Xuyên	TG2	0,48					
	Chùa Tịnh Nghiêm	TG3	0,36					
	Chùa Ba La Mật	TG4	0,41					
	Chùa Ngọc Anh	TG5	0,30					
	Chùa Giác Thế	TG6	0,26					
	Chùa Linh Quang	TG7	0,36					
	Chùa Dưỡng Mong	TG8	0,39					
	Đình Làng Nam Phổ	TIN1	0,14					
	Đình làng Phú Thượng	TIN2	0,26					
	Miếu làng mỹ thượng	TIN3	0,14					
	Đình Làng Dưỡng Mong	TIN4	0,52					
	Đình làng Lại thế	TIN5	0,23					
	Đình làng thôn Nam Thượng	TIN6	0,11					
	Miếu làng Dưỡng Mong	TIN7	0,05					
	Miếu làng Dưỡng Mong	TIN8	0,26					
V	Đất an ninh	CAN	0,18	0,1	≤60	≤4	≤1	2,4
	Trụ sở công an	CAN1	0,1		≤60	≤4	≤1	2,4
	Trụ sở công an phường Phú Thượng	CAN2	0,08		≤60	≤4	≤1	2,4
	Trụ sở công an	CAN3	0,04		≤60	≤4	≤1	2,4
VI	Đất Thể dục thể thao	TDTT	11,49	1,9	≤40	≤5		2,0
-	Đất sân bóng	TDTT1	1,34		≤40	≤1	≤1	0,4
-	Đất trung tâm	TDTT2	10,15		≤40	≤5	≤1	2,0

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Tầng cao xây dựng		HSSD tối đa (lần)
	TĐTT cấp đô thị							
VII	Đất cây xanh, mặt nước đô thị		92,35	15,3	≤10	≤1	≤1	0,1
a	Đất công viên, quảng trường	CV8	5,08	0,8	≤5	≤1	≤1	0,05
b	Đất cây xanh đô thị	CX	18,83	3,1	≤5	≤1	≤1	0,05
c	Mặt nước	MN	40,81	6,8				
d	Đất cây xanh chuyên đề	CVCD	22,06	3,7	≤10	≤1	≤1	0,1
-	Công viên chuyên đề 1	CVCD1	3,78		≤10	≤1	≤1	0,1
-	Công viên chuyên đề 2	CVCD2	18,28		≤10	≤1	≤1	0,1
e	Đất cây xanh cách ly	CXCL	5,57	0,9	≤5	≤1	≤1	0,05
-	Đất cây xanh cách ly 1	CXCL1	1,29		≤5	≤1	≤1	0,05
-	Đất cây xanh cách ly 2	CXCL2	1,02		≤5	≤1	≤1	0,05
-	Đất cây xanh cách ly 3	CXCL3	3,26		≤5	≤1	≤1	0,05
	Tổng cộng		598,2	100,0	32,4%			1,57

* Lưu ý: Mật độ xây dựng cụ thể đối với các đất khu dịch vụ cao tầng được xác định cụ thể bằng phương pháp nội suy theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng và các quy định khác liên quan.

CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Sở Xây dựng; UBND thành phố Huế, UBND huyện Phú Vang, UBND phường Phú Thượng; UBND xã Phú Dương; UBND xã Phú Mỹ; Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế có trách nhiệm quản lý chặt chẽ việc xây dựng các công trình tại khu quy hoạch này. Các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm quản lý xây dựng, lập dự án quy hoạch chi tiết theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt và Quy định này.

Điều 11. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Việc vi phạm nội dung của Quy định này sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc cần phản ánh về Sở Xây dựng để đề xuất hướng giải quyết, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 12. Quy định này và Đồ án quy hoạch phân khu Khu C - Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới

đây và phổ biến để các cơ quan, tổ chức và nhân dân được biết và thực hiện:

1. UBND tỉnh Thừa Thiên Huế;
2. Sở Xây dựng;
3. Sở Tài nguyên và Môi trường;
4. Sở Kế hoạch và Đầu tư;
5. UBND thành phố Huế;
6. UBND huyện Phú Vang;
7. Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế.
8. UBND phường Phú Thượng;
9. UBND xã Phú Dương;
10. UBND xã Phú Mỹ./.



