

**QUYẾT ĐỊNH**

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH



Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 06 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1150 /QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2018 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu E (tỷ lệ 1/2000) - Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 935/TTr-SXD ngày 18 tháng 5 năm 2018,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu Khu E (tỷ lệ 1/2000) - 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; Chủ tịch UBND thành phố Huế; Chủ tịch UBND thị xã Hương Thủy; Chủ tịch UBND huyện Phú Vang; Trưởng ban Ban Quản lý Khu vực 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, XD.

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Cao**

## QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch phân khu Khu E (tỷ lệ 1/2000) -  
Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1151/QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2018  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế)

## CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

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

#### 1. Đối tượng áp dụng:

a) Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng các công trình theo đồ án Quy hoạch phân khu Khu E- Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế đã được phê duyệt.

b) Ngoài những nội dung Quy định này, việc quản lý xây dựng tại khu vực này còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành khác của Nhà nước có liên quan.

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

#### 2. Phân công quản lý:

Sở Xây dựng; UBND thành phố Huế, UBND phường An Đông; UBND thị xã Hương Thủy, UBND phường Thủy Dương, UBND xã Thủy Thanh, UBND xã Thủy Vân; UBND huyện Phú Vang, UBND xã Phú Mỹ, UBND xã Phú An; Ban Quản lý Khu vực phát triển đô thị có trách nhiệm giúp UBND tỉnh thực hiện việc quản lý xây dựng tại khu vực này theo đúng quy hoạch được duyệt.

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

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

Khu vực nghiên cứu quy hoạch nằm trong Khu đô thị mới An Vân Dương, bao gồm một phần diện tích của các xã Phú An, Phú Mỹ thuộc huyện Phú Vang; phường Thủy Dương, xã Thủy Thanh, xã Thủy Vân thuộc thị xã



Hương Thủy và phường An Đông thuộc thành phố Huế. Giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường Mỹ An- Thuận An và Khu D- Đô thị mới An Vân Dương;

- Phía Nam giáp sông An Cựu;

- Phía Đông giáp đất nông nghiệp và khu dân cư hiện trạng xã Phú An thuộc huyện Phú Vang; phường Thủy Dương, xã Thủy Thanh, xã Thủy Vân thuộc thị xã Hương Thủy và phường An Đông thuộc thành phố Huế;

- Phía Tây giáp các khu A, B, C, D - Đô thị mới An Vân Dương.

2. Quy mô khu vực lập quy hoạch:

a) Quy mô đất đai: Diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch khoảng 494,0ha.

b) Quy mô dân số dự kiến khoảng 15.000 người.

3. Tính chất:

Là khu vực hỗ trợ các thiết chế, chức năng đô thị cho các khu A, B, C thuộc Khu đô thị mới An Vân Dương; Là khu ở mới hiện đại, xen lẫn các khu vực ở chỉnh trang của các khu dân cư hiện trạng đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở và tái định cư của các dự án phát triển đô thị.

### **Điều 3. Quy định chung về hạ tầng xã hội**

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

a) Các đơn vị ở: Có quy mô 207,7ha, phân bố trên toàn khu vực quy hoạch có quy mô như sau:

- Đất ở thấp tầng (OTT): Quy mô 73,86 ha;

- Đất ở tái định cư (TDC): Quy mô 23,59 ha;

- Đất ở chỉnh trang (CTR): Quy mô 91,29 ha;

- Đất nhà ở xã hội (XH): Quy mô 18,99 ha (không bao gồm đất 20% đất ở thuộc các dự án phát triển nhà ở).

Trong quá trình nghiên cứu lập dự án quy hoạch chi tiết các đơn vị ở phải bố trí các công trình thiết chế đô thị khu ở đảm bảo phù hợp quy định.

b) Các khu chức năng ngoài đơn vị ở:

- Khu chức năng cấp đô thị: tổng diện tích khoảng 56,9 ha.

Trong đó:

+ Khu chức năng giáo dục: diện tích 48,37 ha;

+ Khu chức năng y tế: diện tích 4,21 ha;

+ Khu bến, bãi đỗ xe: diện tích 4,3 ha;

- Khu chức năng cấp khu vực: tổng diện tích khoảng 132,4 ha.

+ Khu thương mại, dịch vụ: diện tích 3,4 ha;

+ Khu cây xanh cách ly, bảo vệ sông, kênh thoát nước: diện tích 28,71ha;

+ Khu công trình tôn giáo, tín ngưỡng: diện tích 1,4 ha;

+ Các khu sinh thái nông nghiệp: diện tích 98,89 ha.

2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>		<b>207,73</b>	<b>42,05</b>
1.1	Đất ở thấp tầng	OTT	73,86	14,95
1.2	Đất ở tái định cư	TDC	23,59	4,78
1.3	Đất ở chính trang	CTR	91,29	18,48
1.4	Đất xây dựng nhà ở xã hội	XH	18,99	3,84
<b>2</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>		<b>66,19</b>	<b>13,40</b>
2.1	Đất y tế ( <i>cấp đô thị</i> )	YT	4,21	0,85
2.2	Đất trường học ( <i>cấp đô thị</i> )	TH	48,37	9,79
2.3	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	SN	13,25	2,69
2.4	Đất Di tích lịch sử- Văn hóa	DTI	0,36	0,07
<b>3</b>	<b>Đất tôn giáo, tín ngưỡng</b>	TG	<b>1,40</b>	<b>0,28</b>
<b>4</b>	<b>Đất thương mại, dịch vụ</b>	DV	<b>3,40</b>	<b>0,69</b>
<b>5</b>	<b>Đất sinh thái nông nghiệp</b>	ST	<b>98,89</b>	<b>20,01</b>
<b>6</b>	<b>Đất cây xanh mặt nước</b>	CX	<b>28,71</b>	<b>5,81</b>
<b>7</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>80,38</b>	<b>16,28</b>
<b>Tổng</b>			<b>494,00</b>	<b>100,00</b>

3. Các 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 01:2008/BXD hoặc các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị hiện hành.

- 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: 2008/BXD.

- Cần 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.

+ Đầu tư thực hiện các dự án phát triển nhà ở tại các khu dân cư xây dựng mới trọn ô phố hoặc với quy mô lớn, đảm bảo phát triển đồng bộ về không gian, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

+ Tại các khu dân cư hiện hữu cần có kế hoạch, lộ trình thực hiện di dời các cơ sở sản xuất xen trong các khu dân cư (chuyển đến các khu, cụm công nghiệp tập trung theo quy hoạch) để chuyển đổi sang chức năng sử dụng đất hỗn hợp hoặc chức năng sử dụng đất khác đã được xác định trong đồ án. 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, tạo thêm 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.

- Hạn chế:

+ Các dự án xây dựng cải tạo chỉnh trang các nhóm nhà ở, khu ở quy mô nhỏ, xen ghép, thiếu hoặc không đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;

+ Các dự án đầu tư xây dựng công trình cao tầng quy mô lớn tại khu đất có diện tích nhỏ hoặc trên các tuyến đường có lộ giới nhỏ (dưới 20m) trong các khu dân cư hiện hữu hoặc tại các khu vực chưa phát triển đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

- Cấm:

+ Xây dựng nhà ở và các công trình khác trái với quy hoạch được duyệt hoặc trái với quy định pháp luật có liên quan (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định);

+ Xây dựng nhà ở lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, đê điều, kênh, sông, rạch, khu di tích lịch sử đã được công nhận; khu vực có nguy cơ sạt lở đất; vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; các công trình tranh, tre, lá, nứa, vách tôn không tuân theo quy chuẩn xây dựng (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định);

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

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

- Khuyến khích:

+ Căn cứ vào các giai đoạn phát triển kinh tế xã hội, tại các khu hiện hữu cải tạo chỉnh trang khuyến khích chọn giải pháp phát triển các dự án đầu tư theo hướng tăng quỹ đất để mở rộng các công trình y tế, giáo dục đào tạo, thể dục thể thao để tăng chỉ tiêu sử dụng đất các công trình này, ngày càng tiệm cận với các chỉ tiêu theo QCXD Việt Nam;

+ Khuyến khích xã hội hoá đầu tư xây dựng các công trình Y tế, Giáo dục đào tạo, thể dục - thể thao 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, 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, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh;

+ Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn 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, ùn tắc giao thông tại các khu vực trung tâm trong khu vực quy hoạch.

- Cấm:

+ Xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch đã được phê duyệt (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định);

+ Xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, đê điều, kênh, sông, rạch, khu di tích lịch sử - văn hóa đã được công nhận, khu vực có nguy cơ lở đất, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, không tuân thủ QCXD Việt Nam.

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;

+ Bảo vệ, quản lý theo quy định của pháp luật các cây cổ thụ trong khuôn viên các công trình, trong các vườn tự nhiên, chùa, đền, am, miếu, nhà thờ, các công trình công cộng;

+ Đối với cảnh quan nhân tạo như: ao, hồ, suối, 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: 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 (như hồ, sông, suối, kênh, rạch, đầm trũng, gò đồi...);

- Cấm:

+ Lấn chiếm hoặc xây dựng các loại công trình trong các khu công viên cây xanh (trừ các công trình dịch vụ công cộng phục vụ cho hoạt động của khu công viên cây xanh với mật độ xây dựng phù hợp QCVN Việt Nam);

+ Mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, thay đổi diện mạo tự nhiên.

#### **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 cấm 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 khu vực 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.

- Việc đấu nối hệ thống đường giao thông vào Quốc lộ (nếu có) cần tuân thủ theo Nghị định 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

- Các hoạt động liên quan đến quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị trong phạm vi quy hoạch cần tuân thủ 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 và 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.

- Cơ quan quản lý chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật có trách nhiệm hướng dẫn về các giải pháp kết nối hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo quy định khi có yêu cầu của các tổ chức, cá nhân có 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 (sông, hồ, cây xanh, ...), địa hình cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn,...**

- 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.

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên (trường hợp cần thiết) như: san lấp các khu đất, đồi núi, hồ, ao, cây xanh, mặt nước (nếu có) đều phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này.

- Cần đảm bảo hành lang an toàn bảo vệ sông, kênh, rạch, theo đúng quy định pháp luật.

- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

- Phải có các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

## CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

**Điều 6. Cơ cấu, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch các khu chức năng trong khu vực quy hoạch**

Cơ cấu sử dụng đất		Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị				
Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số SĐĐ tối đa (lần)
				Tối thiểu	Tối đa	
1. Đất đơn vị ở		207,73				
1.1. Đất ở chính trang	CTR	91,29	45	1	4	1,8
1.2. Đất ở tái định cư	TDC	23,59	45	1	4	1,8
1.3. Đất ở thấp tầng	OTT	73,86	45	1	5	2,25
1.4. Đất xây dựng nhà ở xã hội	XH	18,99	40	7	15	6,0
2. Công trình dịch vụ thương mại	DV	3,40	40	2	5	0,69
3. Đất y tế	YT	4,21	40	4	9	2,8



4. Đất trường học	TH	48,37	40	2	5	2,0
5. Đất xây dựng công trình sự nghiệp	SN	13,25	40	2	5	2,0
6. Đất Di tích lịch sử- Văn hóa	DTI	0,36	-	-	-	-
7. Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TG	1,40	-	-	-	-
8. Đất sinh thái nông nghiệp	ST	98,89	5		1	0,1
9. Đất cây xanh mặt nước	CX	28,71	10		1	0,05
10. Đất giao thông	-	80,38	-	-	-	-
10.1. Đất giao thông tỉnh	BX	4,31	45	1	4	1,8
10.2. Đất đường giao thông (tính đến đường phân khu).	-	76,07	-	-	-	-

**Điều 7. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian, kiến trúc đối với từng ô phố, từng khu chức năng trong khu vực quy hoạch**

**1. Nguyên tắc chung:**

- Việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc tại các khu vực cảnh quan đặc thù, chuyên biệt (nếu có) 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.

- Đối với những khu vực có cảnh quan gắn với di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, khu vực bảo tồn phải căn cứ Luật Di sản văn hóa và các quy định hiện hành để tổ chức nghiên cứu, đánh giá về giá trị trước khi đề xuất giải pháp bảo tồn và khai thác phù hợp.

- 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 này được duyệt, tuân thủ giấy phép quy hoạch (nếu có), 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.

- Đối với các công trình xây dựng được cấp phép xây dựng mới có liên quan đến các khu vực bảo tồn, các khu vực đã được công nhận là di sản văn hóa phải nghiên cứu hình thức kiến trúc phù hợp, sử dụng vật liệu tương đồng, hài hòa về màu sắc, chất liệu với công trình di sản của khu vực.

- Mặt ngoài công trình kiến trúc đô thị không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe 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:

Không gian, cảnh quan và các công trình kiến trúc phải được quản lý theo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này và các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trong khu vực quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.

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) 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, 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 đề án quy hoạch đô thị này được duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) hoặc Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, khi cấp giấy phép xây dựng phải căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch đô thị, đảm bảo yêu cầu kết nối hạ tầng, thuận tiện cho việc tập kết, giải tỏa người và phương tiện giao thông.

+ Các công trình chợ, siêu thị xây dựng mới trong đô thị phải có bãi đỗ xe, được bố trí phù hợp đề án quy hoạch đã được phê duyệt, đáp ứng đủ diện tích theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, an toàn, thuận tiện; đảm bảo trật tự, vệ sinh và mỹ quan đường phố.

+ Vật 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 cốt cao độ 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 đề 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 trung tâm 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 trên các khu phố, đường phố 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.

e) 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 8. 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; tùy vị trí mà thể hiện rõ tính trang trọng, tính tiêu biểu, hài hòa, trang nhã hoặc yêu cầu bảo tồn nguyên trạng.

- Các tiện ích đô thị như ghé 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.

- Hệ 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; hồ 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.

**Điều 9. Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm**

- Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường.

+ Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định ranh giới giữa phần lô đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

+ Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

+ Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch này đã được phê duyệt. Khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) cần thực hiện phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị toàn khu vực quy hoạch (hoặc các khu vực, các tuyến đường cụ thể) hoặc thiết kế đô thị riêng được phê duyệt hoặc phù hợp với QCXD và các quy định về quản lý kiến trúc đô thị có liên quan.

- Chỉ giới xây dựng đối với các loại công trình:

+ Nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Nhà biệt thự, nhà phố liên kề: Lùi 4m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với công trình khác: Lùi 10m so với chỉ giới đường đỏ.

- Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các trục đường tại các nút giao thông trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm cần thực hiện phù hợp với QCXD, TCXD, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành điện và các quy định hiện hành có liên quan.

### **CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 10.** Sở Xây dựng, UBND thành phố Huế, UBND thị xã Hương Thủy, UBND huyện Phú Vang, Ban Quản lý Khu vực phát triển đô thị có trách nhiệm quản lý chặt chẽ việc xây dựng các công trình tại khu quy hoạch này. 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. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng để có hướng giải quyết.

**Điều 12.** Quy định này quản lý xây dựng quy hoạch phân khu Khu E, 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. UBND thành phố Huế;
5. UBND thị xã Hương Thủy;
6. UBND huyện Phú Vang;
7. Ban Quản lý Khu vực phát triển đô thị;
8. UBND phường An Đông;
9. UBND phường Thủy Dương;
10. UBND xã Thủy Thanh;
11. UBND xã Thủy Vân;
12. UBND xã Phú Mỹ;
13. UBND xã Phú An.

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Cao



