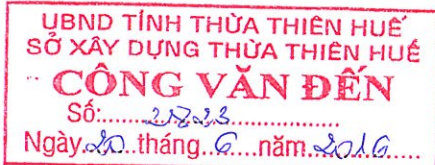


Số: 951/QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 10 tháng 5 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án
Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000) khu vực Hương Long,
thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế



ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của
Chính phủ ban hành về quy hoạch đô thị;
Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của
Chính phủ ban hành về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ
Xây dựng về việc quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;
Căn cứ Quyết định số 950 /QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2016 của
UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ
lệ 1/2000) khu vực Hương Long, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;
Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2221/TTr-SXD
ngày 18 tháng 12 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý xây dựng
theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000) khu vực Hương Long,
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, Giao thông vận tải; Chủ
tịch UBND thành phố Huế; Chủ tịch UBND phường Hương Long 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: LĐ;
- Lưu VT, XD.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Cao

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000)
khu vực Hương Long, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế**
(Ban hành kèm theo Quyết định số **951** /QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2016
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:
 - a) Quy định này áp dụng việc quản lý xây dựng các công trình theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000) khu vực Hương Long, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế đã được UBND tỉnh phê duyệt.
 - b) Ngoài những nội dung Quy định này, việc quản lý xây dựng còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật 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.
2. Phân công quản lý: UBND thành phố Huế là cơ quan đầu mối giúp UBND tỉnh thực hiện việc quản lý xây dựng tại khu vực Hương Long, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Ranh giới, quy mô, tính chất

1. Phạm vi, ranh giới: khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Hương Long; Ranh giới cụ thể như sau:
 - a) Phía Bắc, Tây giáp thị xã Hương Trà.
 - b) Phía Nam giáp sông Hương.
 - c) Phía Đông giáp phường An Hoà, phường Kim Long.
2. Quy mô:
 - a) Đất đai: Diện tích khu vực quy hoạch là 708,77ha.
 - b) Dân số:
 - Dân số hiện trạng: 12.000 người.
 - Dân số quy hoạch: 29.295 người.
3. Tính chất: Là khu vực đô thị bao gồm các khu dân cư được nâng cấp cải tạo, chỉnh trang kết hợp với phát triển mới gắn kết hài hòa với các khu công viên, thể dục thể thao, công trình dịch vụ công cộng, dịch vụ du lịch.

Điều 3. Quy định chung về hạ tầng xã hội:

1. Các công trình nhà ở:
 - a) Các khu ở mới: bố trí các khu ở mới dọc theo các trục đường chính phía Bắc của khu vực quy hoạch. Tại mỗi khu ở có đầy đủ hệ thống các công trình công cộng cấp khu ở,...
 - b) Các khu dân cư hiện trạng và tái định cư: chỉnh trang các khu dân cư hiện trạng theo các tiêu chí đô thị. Xây dựng các khu tái định cư đồng bộ phục vụ ổn định cuộc sống người dân.
2. Các công trình công cộng, dịch vụ:
 - a) Có kế hoạch đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình y tế, văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao, các công trình hành chính vào khu vực theo quy hoạch

b) Các công trình thương mại và các công trình 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 Nguyễn Hoàng nối dài, đường Nguyễn Văn Linh nối dài, đường Nguyễn Phúc Nguyên, đường Lý Nam Đế và Sur Vạn Hạnh là các trục chính xuyên suốt toàn bộ khu quy hoạch, kết nối các đường liên khu vực, các khu chức năng của khu vực quy hoạch với các khu vực khác của đô thị.

2. Cao độ nền: thiết kế san nền các khu chức năng theo hướng san nền cục bộ từng công trình, tránh đào đắp nhiều để khai thác tốt các điều kiện địa hình tự nhiên và cảnh quan khu vực. Cao độ nền xây dựng $\geq +3,0m$:

a) Đối với khu vực hiện trạng: Khi xây dựng các công trình mới phải phù hợp với cao độ tương ứng xung quanh, tận dụng địa hình đảm bảo cao độ không chế nền xây dựng $\geq +3,0m$.

b) Đối với khu vực xây dựng mới: Đảm bảo tuân thủ cao độ không chế nền xây dựng $\geq +3,0m$ và có giải pháp về ổn định nền, tôn trọng địa hình tự nhiên.

3. Thoát nước mưa:

a) Tổ chức hệ thống thoát nước mưa theo từng khu vực, hướng thoát theo địa hình về các trục tiêu tự nhiên, Hói 5 Xã, ra sông Bạch Yến và sông Hương.

b) Khu vực nghiên cứu chia làm 3 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Nằm phía Bắc khu quy hoạch, hướng thoát nước mưa thoát trực tiếp ra Hói 5 Xã và hồ cảnh quan khu vực.

+ Lưu vực 2 (trong đó có các lưu vực nhỏ ký hiệu là 2, 3, 4, 5, 6 và 8): thuộc lưu vực thoát nước của sông Bạch Yến. Nước mưa một phần thoát vào hồ cảnh quan rồi thoát ra sông Bạch Yến qua hệ thống mương dẫn, một phần thoát trực tiếp ra sông Bạch Yến qua hệ thống cống thoát nước.

+ Lưu vực 3 (ký hiệu lưu vực 7): Nằm ở phía Nam khu quy hoạch, hướng thoát ra sông Hương.

4. Cấp nước:

a) Nguồn nước: Lấy từ hệ thống cấp nước của thành phố Huế.

b) Mạng lưới: Đường ống trong khu quy hoạch được thiết kế mạng vòng nhánh cụt, bố trí dọc các trục đường thuận tiện cho việc kết nối.

c) Phòng cháy chữa cháy: Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy được bố trí theo đúng tiêu chuẩn quy định, các họng cứu hoả được bố trí đảm bảo khoảng cách theo quy định.

5. Thoát nước thải:

a) Các khu dân cư hiện trạng chỉnh trang cần xây dựng hệ thống thoát nước thải chung với hệ thống thoát nước mưa kết hợp với các công trình tách nước thải. Các khu dân cư xây dựng mới, xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng.

b) Nước thải của nhà ở, công trình dân dụng cần được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại, đúng quy cách, tiến tới thu gom đầu nối vào hệ thống thoát nước thải

đô thị.

6. Cấp điện: Nguồn điện từ hệ thống cấp điện xuất tuyến từ trạm biến áp 110kV Huế 2 (E7); dự kiến nâng công suất lên 2x63MVA.

- Lưới điện:

+ Lưới điện trung thế: mạng điện sẽ được cải tạo và xây dựng mới 2 tuyến 22kV mạch kép cung cấp cho khu vực thiết kế.

+ Lưới điện hạ thế, sử dụng cáp ngầm dọc theo các tuyến giao thông trong khu vực xây dựng đô thị mới và bố trí nội trong khu dân cư hiện trạng.

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

7. Thông tin liên lạc: Hệ thống cáp, hộp được lắp đặt đồng bộ; bố trí ngầm trong hệ thống cống bê dưới vỉa hè dọc theo hệ thống giao thông.

8. Xử lý chất thải rắn, nghĩa trang:

a) Xử lý chất thải rắn: Hệ thống thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn phải tuân theo các quy định hiện hành về quản lý chất thải rắn, phù hợp với quy hoạch hệ thống thu gom, xử lý chất thải rắn đã được UBND tỉnh phê duyệt.

b) Nghĩa trang: Từng bước di dời nghĩa trang về các khu nghĩa trang nằm trong hệ thống nghĩa trang nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

9. Một số quy định khác: Tuân theo các yêu cầu xây dựng xác định trong các dự án cụ thể. Các công trình ngầm dưới trục đường (ống cáp, 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.

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 sông, hồ, kênh, mương: Có biện pháp khơi thông, bảo vệ chống lấn chiếm đồng thời kiểm soát quản lý chặt chẽ các nguồn chất thải rắn, nước thải xả vào sông, hồ, kênh, mương trong khu vực.

2. Cảnh quan môi trường: Nghiêm cấm việc tự phát 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: Khu vực đã được xác định di tích. Khu vực II di tích có thể xây dựng những công trình phục vụ cho việc phát huy giá trị di tích nhưng không làm ảnh hưởng tới kiến trúc, cảnh quan thiên nhiên và môi trường - sinh thái của 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...).

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 7. Khu ở:

1. *Khu nhà ở liên kế*: (có ký hiệu từ OL1.1 đến OL1.12; từ OL3.1 đến OL3.8; OL4.1 và OL4.2):

- a) Quy mô: Diện tích khoảng 14,85ha.
- b) Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:
 - Mật độ xây dựng thuần (net-tô): $\leq 80\%$.
 - Chiều cao xây dựng tối đa: $\leq 18\text{m}$ (04 tầng).
 - Diện tích lô đất (phân lô khu ở mới): $\geq 100\text{m}^2$.
- c) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc:
 - 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.
 - Kiến trúc công trình phải được nghiên cứu và kiểm soát chặt chẽ về hình thức, đường nét, màu sắc...
 - Hạn chế các giải pháp kiến trúc công trình có hình thức xa lạ không phù hợp với điều kiện khí hậu, cảnh quan chung của khu vực.
 - Trang trí mặt ngoài, không sơn quét các màu đen, tối hoặc quá sặc sỡ, sử dụng quá nhiều màu trên một công trình, có nhiều chi tiết rườm rà, phản cảm.
- d) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường:
 - Cao độ không chế xây dựng: Xác định trên cơ sở cao độ thiết kế san nền quy hoạch. Đối với từng lô đất tạo độ dốc về phía các trục đường xung quanh.
 - Giao thông: Ngoài các tuyến giao thông chính đã được định hướng trong quy hoạch chung, các tuyến giao thông nội khu cần được xem xét cụ thể khi thiết kế quy hoạch chi tiết.
 - Cấp điện và chiếu sáng đô thị:
 - + Lưới điện hạ thế, sử dụng cáp ngầm đi dọc theo các tuyến giao thông tại khu vực xây dựng đô thị mới.
 - + 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 hiện hành.
 - 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.
 - Yêu cầu về bảo vệ môi trường:
 - + Chất thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn chung của khu vực phía Bắc thành phố Huế.
 - + 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 đúng quy cách để xử lý đạt yêu cầu trước khi đổ vào hệ thống chung.

2. *Khu nhà ở biệt thự, nhà vườn* (có ký hiệu từ OB1.1 đến OB1.22; từ OB2.1 đến OB2.28; từ OB3.1 đến OB3.16 và từ OB4.1 đến OB4.9):

- a) Quy mô: Diện tích khoảng 54,83ha
- b) Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:
 - Mật độ xây dựng thuần (net-tô): $\leq 55\%$.
 - Chiều cao xây dựng tối đa: $\leq 14\text{m}$ (03 tầng).
- c) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Như quy định tại điểm c, Khoản 1 - Điều 7

d) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: các yêu cầu khác như quy định tại điểm d, Khoản 1 - Điều 7

3. *Khu dân cư hiện trạng chỉnh trang* (có ký hiệu từ OH2.1 đến OH2.15; từ OH3.1 đến OH2.17; từ OH4.1 đến OH4.32):

a) Quy mô: Diện tích khoảng 172,01ha.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

- Mật độ xây dựng thuần (net-tô): $\leq 80\%$.

- Chiều cao xây dựng tối đa: $\leq 18\text{m}$ (04 tầng)

- Điều kiện để tách thửa đất: Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa $\geq 100\text{m}^2$.

c) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung được quy định tại điểm c, Khoản 1 – Điều 7 việc xây dựng cải tạo, chỉnh trang khu vực này phải tạo được sự hài hoà, giữ được không gian kiến trúc cảnh quan, tôn trọng địa hình. Bố trí lại hoặc điều chỉnh các khu chức năng, bổ sung hoặc mở rộng một số công trình đồng thời nâng cao chất lượng và tiện nghi phục vụ.

d) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung được quy định tại điểm d, Khoản 1 - Điều 7 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.

4. *Khu chung cư* (có ký hiệu OC):

a) Quy mô: Diện tích khoảng 11,25ha.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị: Tại các vị trí điểm nhấn (đã được xác định trên bản vẽ): công trình có chiều cao xây dựng tối đa: $\leq 48\text{m}$ (12 tầng). Mật độ xây dựng thuần (net-tô): $\leq 40\%$.

c) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài các nội dung được quy định tại điểm c, Khoản 1 – Điều 7 phải bố trí đủ diện tích sân bãi cho người ra vào, để xe thuận lợi; khuyến khích việc triển khai các công trình kiến trúc hiện đại, ứng dụng công nghệ mới, kiến trúc xanh (tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường, sử dụng vật liệu mới...). Quan tâm xây dựng sân vườn, chỗ vui chơi giải trí kết hợp kiến trúc nhỏ như: chòi nghỉ, ghế đá, tượng nghệ thuật trang trí...trồng nhiều cây xanh trong khu chung cư.

d) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài các nội dung được quy định tại điểm d, Khoản 1 - Điều 7 phải ưu tiên bố trí các bãi đỗ xe nổi hoặc ngầm dưới công trình. Chất thải rắn, nước thải cần được thu gom và xử lý theo đúng quy định về vệ sinh môi trường.

Điều 8. Trụ sở cơ quan, văn phòng (ký hiệu CQ)

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 3,73ha.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

a) Mật độ xây dựng thuần (net-tô): $\leq 50\%$.

b) Chiều cao xây dựng tối đa: $\leq 22\text{m}$ (05 tầng). Riêng tại các vị trí điểm nhấn của khu vực quy định tầng cao xây dựng $\leq 48\text{m}$ (12 tầng), mật độ xây dựng thuần (net-tô) $\leq 40\%$.

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài các nội dung được quy định tại điểm c, Khoản 1 – 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 các nội dung được quy định tại điểm d, Khoản 1 - Điều 7 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 sở.

Điều 9. Khu công trình sự nghiệp (giáo dục, y tế, văn hoá...) (ký hiệu SN):

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 23,86ha.

a) Công trình y tế: Tổng diện tích khoảng 10,00ha.

b) Công trình giáo dục: Tổng diện tích khoảng 11,76ha.

c) Công trình văn hoá: Tổng diện tích khoảng 2,1 ha.

d) Công trình cơ quan hành chính phường: Tổng diện tích khoảng 1,03ha.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

a) Mật độ xây dựng thuần (net-tô): $\leq 40\%$.

b) Chiều cao xây dựng tối đa: $\leq 14\text{m}$ (03 tầng).

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

Ngoài những nội dung được quy định tại điểm c, Khoản 1 Điều 7 của quy định này còn phải đảm bảo các yêu cầu sau:

a) 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; không được bố trí gần các cơ sở thường xuyên gây tiếng ồn và thải chất độc hại như bệnh viện, cửa hàng, chợ,...hình thức kiến trúc của các khối chức năng trong trường học phải hài hòa và có sự thống nhất chung. Tổng mặt bằng của trường 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.

b) Bổ sung các công trình phúc lợi xã hội có thể còn thiếu như nhà sinh hoạt cộng đồng, trạm y tế, nhà trẻ, trường học...nghiêm cấm việc lấn chiếm không gian đất cây xanh, sân chơi, đất công cộng sử dụng vào mục đích khác.

c) Hình thức kiến trúc được nghiên cứu theo hướng hiện đại, phù hợp với công năng sử dụng và cảnh quan khu vực.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: ngoài những quy định được quy định tại điểm d, Khoản 1 - Điều 7 thì trong khu vực xây dựng phải đảm bảo đủ diện tích sân vườn, cây xanh, khu thể dục thể thao và bãi đỗ xe. Khuyến khích bố trí dải cây xanh kết hợp làm hàng rào chung quanh trường 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 10. Khu thương mại, dịch vụ (ký hiệu CC)

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 62,27ha.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

a) Mật độ xây dựng thuần (net-tô): $\leq 50\%$.

b) Chiều cao xây dựng tối đa: $\leq 22\text{m}$ (≤ 05 tầng). Riêng tại các vị trí điểm nhân của khu vực quy định tầng cao xây dựng $\leq 60\text{m}$ (≤ 15 tầng), mật độ xây dựng thuần (net-tô) $\leq 45\%$.

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài các nội dung được quy định tại điểm c, Khoản 1 - Điều 7 thì khi thiết kế các công trình thương mại dịch vụ phải bố trí đủ điều kiện sân bãi cho người ra vào, để xe thuận lợi; khuyến khích việc triển khai các công trình kiến trúc có ý

tường 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 các nội dung được quy định tại điểm d, Khoản 1 - Điều 7 phải ưu tiên bố trí các bãi đỗ xe nổi hoặc ngầm dưới công trình. Chất thải rắn, nước thải cần được thu gom và xử lý theo đúng quy định về vệ sinh môi trường.

Điều 11. Khu công viên cây xanh, TDTT và cây xanh cảnh quan

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 182,67ha (trong đó diện tích mặt nước là 17,16ha).

2. Công trình có chiều cao xây dựng tối đa $\leq 6,0\text{m}$ (01 tầng).

3. Mật độ xây dựng gộp (brut-tô):

a) Đối với các khu công viên công cộng: $\leq 05\%$.

b) Đối với các khu công viên chuyên đề: $\leq 25\%$.

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

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

d) Khu công viên cây xanh chỉ nên bố trí các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ như: khu trung bày ngoài trời, hồ nước, cây xanh, cây cảnh, các điểm dừng chân thường ngoạn, quán giải khát, quán sách, lưu niệm...

5. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung được quy định tại điểm d, Khoản 1 - Điều 7 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 12. Khu vực các công trình di tích, tôn giáo và tín ngưỡng:

1. Quy mô:

a) Khu công trình tôn giáo: Diện tích khoảng 6,46ha.

b) Khu công trình tín ngưỡng: Diện tích khoảng 0,55ha.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

a) Mật độ xây dựng thuần (net-tô): $\leq 40\%$.

b) Chiều cao xây dựng tối đa: ≤ 02 tầng, đồng thời căn cứ theo hiện trạng sử dụng, quy mô công trình và phù hợp với quy hoạch được duyệt.

3. 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 trong khu vực như đình, chùa, miếu mạo và một số nhà thờ họ tộc 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 13. Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật

1. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị: Chiều cao xây dựng tối đa từ 02 tầng, mật độ xây dựng thuần (net-tô): $\leq 20\%$ đồng thời căn cứ vào công nghệ của từng loại công trình hạ tầng kỹ thuật.

2. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Trạm điện trong khu vực đô thị nên dùng trạm kín.

3. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Tuân thủ đúng quy định theo Luật Điện lực và các quy định của pháp luật.

Điều 14. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường

1. Chỉ giới đường đỏ:

a) Đường Nguyễn Hoàng kéo dài (mặt cắt 1-1) có lộ giới 43,0m (6,0m + 7,0m + 0,5m + 7,0m + 2,0m + 7,0m + 0,5m + 7,0m + 6,0m) và dự kiến kết hợp với đường sắt trên cao.

b) Đường Nguyễn Văn Linh kéo dài và đường quy hoạch (mặt cắt 2-2) có lộ giới 36,0m (6,0m + 10,5m + 3,0m + 10,5m + 6,0m).

c) Đường quy hoạch (mặt cắt 3-3) có lộ giới 27,0m (6,0m + 15,0m + 6,0m).

d) Đường Nguyễn Phúc Nguyên, đường Sư Vạn Hạnh và đường quy hoạch (mặt cắt 4-4) có lộ giới 23,0m (4,5m + 14m + 4,5m).

đ) Đường quy hoạch (mặt cắt 5-5) có lộ giới 19,5m (4,5m + 10,5m + 4,5m).

e) Đường Lý Nam Đế và đường quy hoạch (mặt cắt 6-6) có lộ giới 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m).

g) Đường kiệt có lộ giới từ 4,0m đến 6,0m

2. Chỉ giới xây dựng:

a) Đối với công trình nhà ở:

- Đối với đường Nguyễn Hoàng: lùi $\geq 5,0m$ so với chỉ giới đường đỏ

- Đối với đường có lộ giới từ 7,0m đến 13,5m: lùi $\geq 3,0m$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với các đường kiệt: chỉ giới xây dựng được trùng chỉ giới đường đỏ nhưng khuyến khích các công trình có độ lùi đối với các lô đất có chiều sâu $\geq 20m$.

- Đối với các tuyến đường còn lại: lùi $\geq 04,0m$ so với chỉ giới đường đỏ.

b) Đối với các công trình khác (trụ sở cơ quan, 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.

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.

3. Cốt nền, chiều cao tầng:

a) Cốt nền:

- Đối với công trình ngoài nhà ở và nhà ở chung cư: Chiều cao cốt nền phụ thuộc phương án thiết kế kiến trúc cụ thể trong quá trình triển khai dự án.

- Đối với công trình nhà ở:

+ Công trình có chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ; cốt xây dựng: +0,20 so với cốt vỉa hè (cốt $\pm 0,00m$).

+ Công trình có chỉ giới xây dựng lùi $\geq 3,0m$ chỉ giới đường đỏ; cốt xây dựng: +0,45 so với cốt vỉa hè.

b) Chiều cao tầng:

- Đối với công trình công cộng, dịch vụ thương mại và nhà ở chung cư: Chiều cao cốt sàn tùy thuộc thể loại công trình áp dụng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn để thiết kế cho phù hợp.

- Đối với công trình nhà ở:

+ Nhà ở liền kề: cốt sàn tầng 01 là +3,9m so với mặt trên của nền nhà; các tầng còn lại là 3,6m.

+ Nhà ở biệt thự, nhà vườn: cốt sàn tầng 01 cao từ 3,6m đến 4,5m so với mặt trên của nền nhà, các tầng còn lại cao từ +3.3m đến +3,6m.

- Tất cả các công trình nhà ở có thể xây dựng tầng hầm nhưng phải đảm

bảo cốt sàn tầng hầm bằng cốt nền nhà theo quy định.

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 về giao thông.

Điều 15. Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với các 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:

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 từ Điều 7, Điều 8, Điều 9, Điều 10, Điều 11, Điều 12 và Điều 13 tại 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 cần đảm bảo sự hài hoà chung cho toàn tuyến, khu vực.

c) Hệ 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:

- Cây xanh nên trồng cùng một loại cây theo từng đường phố. 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 nghiên cứu nhẹ nhàng, lâu bền. 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 lôgia):

+ Đối với đường có lộ giới > 15,0m là 1,4m

+ Đối với đường có lộ giới từ 12,0m ÷ 15,0m là 1,2m.

+ Đối với đường có lộ giới 7m ÷ 12,0m là 0,9m.

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

- Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lôgia (trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ).

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

- Ống thoát nước đứng, bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí mặt ngoài: được vượt không quá 0,2m.

- Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận kết cấu ngầm dưới đất của công trình không được vượt quá lộ giới.

g) 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 kiến trúc đô thị xây mới tại các lô đất có góc tạo bởi các cạnh đường phố giao nhau phải đảm bảo không cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.
 - + 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 kiến trúc quan trọng:

a) 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.

b) Các công trình kiến trúc phải tuân thủ các quy định về quy hoạch đã được duyệt. Hình thức kiến trúc được nghiên cứu theo hướng hiện đại, bảo đảm yêu cầu công năng, thân thiện với môi trường, đáp ứng các tiêu chí về tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Sở Xây dựng, UBND thành phố Huế và UBND phường Hương Long 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 xây dựng này và các quy định khác có liên quan.

Điều 17. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về UBND thành phố Huế tổng hợp, báo cáo Sở Xây dựng để có hướng giải quyết trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 18. Quy định này và đồ án Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000) khu vực Hương Long, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế được lưu giữ lại tại các nơi dưới đây và phổ biến để nhân dân biết và thực hiện:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế;
2. Sở Xây dựng Thừa Thiên Huế;
3. Sở Tài nguyên và Môi trường Thừa Thiên Huế;
4. Sở Giao thông vận tải Thừa Thiên Huế;
5. Ủy ban nhân dân thành phố Huế;
6. Phòng Quản lý Đô thị thành phố Huế;
7. Ủy ban nhân dân phường Hương Long./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Cao