

Số: 1685 /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 11 tháng 7 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc ban hành Quy định quản lý xây dựng theo đồ án

**Quy hoạch phân khu phường Võ Dạ, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế**

UBND TỈNH THỪA THIÊN HUẾ SỞ XÂY DỰNG	Số: 1685
<b>ĐẾN</b>	Ngày: 12/7/2019
Chuyển:	Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 06 năm 2015;
Lưu hồ sơ số:	2015;

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 06 năm

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 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 ban hành về 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 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 63/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 09 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành Quy định về phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quản lý quy hoạch - kiến trúc xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 1682/QĐ-UBND ngày 11 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu phường Võ Dạ, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 237/TTr-SXD ngày 31 tháng 01 năm 2019 và nội dung đề xuất bổ sung tại Công văn số 1623/SXD-QHKT ngày 05 tháng 7 năm 2019,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch phân khu phường Võ Dạ, 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 Võ Dạ và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

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

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Phan Ngọc Thọ**

## QUY ĐỊNH

### Quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch phân khu phường Võ Dạ, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế

(Ban hành kèm theo Quyết định số: **1685** /QĐ-UBND ngày **11** tháng **7** năm **2019**  
của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế)

## Chương I

### QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Đối tượng áp dụng và phân công quản lý

1. Đối tượng áp dụng: Quy định này áp dụng đối với việc quản lý xây dựng các công trình theo đồ án Quy hoạch phân khu phường Võ Dạ, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế đã được UBND tỉnh phê duyệt. Ngoài những nội dung quy định này, việc quản lý xây dựng còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác có liên quan.

2. Phân công quản lý: UBND thành phố Huế là cơ quan đầu mối giúp UBND tỉnh thực hiện việc quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng tại khu vực lập quy hoạch theo đúng quy hoạch được duyệt.

#### Điều 2. Phạm vi, quy mô, tính chất

1. Phạm vi: Phạm vi quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Võ Dạ, thành phố Huế; có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp xã Phú Thượng, huyện Phú Vang;
- Phía Đông giáp xã Thủy Vân, thị xã Hương Thủy;
- Phía Nam giáp sông Như Ý, phường Xuân Phú;
- Phía Tây giáp sông Hương và Cồn Hến.

2. Quy mô:

a) Quy mô đất đai: 150ha (không bao gồm khu vực Cồn Hến).

b) Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng: 14.595 người .
- Dân số quy hoạch: đến năm 2030: 17.200 người.

3. Tính chất:

- Là khu vực đô thị phía Đông của thành phố Huế, có vị trí chuyển tiếp giữa thành phố Huế và khu vực phát triển đô thị mới An Vân Dương.

- Là khu vực bổ sung các chức năng dịch vụ thương mại, văn phòng, thể dục thể thao... của khu vực trung tâm thành phố Huế.

- Là khu vực quy hoạch theo hướng cải tạo nâng cấp và phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội các khu dân cư.

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

#### 1. Các công trình nhà ở:

a) Các khu dân cư hiện trạng: Chinh trang các khu dân cư hiện trạng theo các tiêu chí đô thị. Cấm xây coi nới làm tăng mật độ, giữ gìn các khu nhà vườn hiện hữu. Việc tách thửa trong khu dân cư hiện trạng cần đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật và phù hợp với khả năng đáp ứng hạ tầng xã hội.

b) Các khu ở xen ghép: Bố trí trong các khoảng đất trống hoặc đất mô mã giải tỏa, nhằm giãn dân và bố trí tái định cư.

c) Các khu ở quy hoạch: Thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt.

2. Các công trình công cộng, dịch vụ: Chinh trang, cải tạo và nâng cấp các công trình xuống cấp; Có kế hoạch đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch các công trình còn thiếu.

### **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 Phạm Văn Đồng, Nguyễn Sinh Cung, Tùng Thiện Vương, Tuy Lý Vương, Lâm Hoàng là các trục chính xuyên suốt toàn bộ khu quy hoạch, kết nối hệ thống giao thông trong và ngoài khu quy hoạch, liên kết khu quy hoạch với các khu vực khác của đô thị. Khuyến khích vận động người dân hiến đất mở rộng đường giao thông theo quy hoạch trên cơ sở Nhà nước và nhân dân cùng làm.

#### 2. Cao độ nền:

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 tối thiểu là +2,0m, tối đa là +3,1m.

#### 3. Thoát nước mưa:

a) Từng bước xây dựng hệ thống thoát nước riêng đối với khu cũ và thực hiện thoát nước riêng ngay từ đầu đối với khu xây mới.

b) Hướng thoát và lưu vực thoát nước: Phân chia lưu vực thoát nước theo hệ thống nguồn tiếp nhận, phù hợp với hướng thoát ra các sông Hương, sông Như ý, hói Mộc Hàn.

#### 4. Cấp nước:

a) Nguồn nước: Lấy từ tuyến ống D150-300mm đã có trên đường Nguyễn Sinh Cung và D400mm trên đường Phạm Văn Đồng.

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 hỏa được bố trí đảm bảo khoảng cách theo quy định.

5. Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải trong khu vực quy hoạch được cập nhật theo Dự án cải thiện môi trường nước thành phố Huế.

a) Các khu dân cư hiện trạng chỉnh trang từng bước xây dựng hệ thống thoát nước thải tách riêng với hệ thống thoát nước mưa, đảm bảo tự chảy. Các khu dân cư mới phải xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng.

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

6. Cấp điện: Nguồn điện được cấp từ 2 xuất tuyến 22KV-472 và 478 từ Trạm biến áp trung gian 110/35/22KV (2x40)MVA - Huế 1(E6).

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

8. Xử lý chất thải rắn, 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 mồ mã trong khu vực quy hoạch 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 suối, kênh mương:

- Khu vực sông Hương, sông Như Ý, hói Mộc Hàn: Giữ gìn, khai thác cảnh quan ven sông. Xây dựng các tuyến đường ven sông và tạo các không gian xanh bảo vệ cảnh quan bờ sông. Xây dựng kết hợp cây xanh nhằm bảo vệ, chống sạt lở và chống lấn chiếm thu hẹp mặt nước.

- Khu vực kênh, mương thoát nước: Có biện pháp khơi thông, bảo vệ chống lấn chiếm các kênh, mương thoát nước tự nhiên. Kiểm soát quản lý chặt chẽ các nguồn chất thải rắn, nước thải xả vào kênh, mương trong khu vực.

2. Cảnh quan môi trường: 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 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 hoặc không được phép xây dựng**

1. Khu vực hạn chế phát triển: Các công trình di tích lịch sử văn hoá đã được xếp hạng trong khu vực như phủ đệ, đình, chùa, miếu mạo và một số nhà thờ họ có giá trị,... được thực hiện theo các quy định của Luật Di sản văn hóa và các quy định khác có liên quan.

2. Khu vực không được phép xây dựng: Hành lang hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, lưới điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc,...).

## **Điều 7. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc**

1. Tổ chức quản lý phát triển đô thị phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và theo các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

2. Không gian kiến trúc tại các khu dân cư hiện trạng phải được bảo tồn, phát triển theo hướng giữ gìn được tính đặc trưng của một vùng có cảnh quan thiên nhiên đẹp và nhiều công trình di tích có giá trị, được gắn kết hài hòa với các hoạt động du lịch văn hóa, du lịch sinh thái, cảnh quan,... Giữ gìn các công trình nhà vườn có giá trị. Các công trình xen ghép có kiến trúc phù hợp với kiến trúc nhà vườn truyền thống. Chính trang các khu ở hiện có. Khuyến khích các giải pháp bố trí công trình phân tán, mật độ thấp.

3. Kiến trúc công trình phải được nghiên cứu và kiểm soát chặt chẽ về hình thức, đường nét, màu sắc,... Khuyến khích các công trình có kết cấu mái dốc, lợp ngói màu. Hạn chế các giải pháp kiến trúc công trình có hình thức kiến trúc xa lạ không phù hợp với điều kiện khí hậu, cảnh quan chung của khu vực.

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

5. Đối với các khu vực dọc đường Phạm Văn Đồng, Lâm Hoàng, Tuy Lý Vương, Diềm Phùng Thị, khuyến khích xây dựng các công trình dịch vụ thương mại và hình thành công trình điểm nhấn. Khuyến khích tổ chức chiếu sáng nghệ thuật công trình (nhất là đối với các công trình điểm nhấn), góp phần xây dựng hình ảnh đô thị về đêm.

## **Điều 8. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường:**

1. Cao độ xây dựng không chế: Cao độ nền xây dựng tối thiểu là +2,0m. Cao độ nền xây dựng tối đa là +3,1m. Đối với từng lô đất tạo độ dốc về phía các trục đường xung quanh.

2. Giao thông: Ngoài các tuyến giao thông chính đã được định hướng trong quy hoạch phân khu, các tuyến giao thông vào nhóm nhà ở, vào nhà và các đường khác được xem xét cụ thể khi thiết kế quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

3. Cấp điện và chiếu sáng đô thị:

a) Lưới hạ thế đi nổi, kết hợp với lưới điện chiếu sáng bố trí dọc các tuyến giao thông; Đoạn qua các khu di tích, khu vực cảnh quan sử dụng cáp ngầm.

b) Chiếu sáng công cộng và chiếu sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định

pháp luật hiện hành.

c) Cấp thoát nước: Các đường ống cấp, thoát nước phải được thiết kế xây dựng, lắp đặt đồng bộ, sử dụng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường, an toàn và thuận tiện cho sử dụng.

4. Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

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

b) Nước thải từ công trình xây dựng dân dụng (hộ gia đình, văn phòng làm việc, nhà hàng, cơ sở dịch vụ, nhà vệ sinh công cộng,...) bắt buộc phải xây dựng bể tự hoại hay các công trình làm sạch tại chỗ khác để xử lý đạt yêu cầu trước khi đổ vào hệ thống chung, tiến tới đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải đô thị.

## **Chương II**

### **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

#### **Điều 9. Khu ở (ký hiệu OCT, OQH, OXG):**

1. Khu dân cư cải tạo, chỉnh trang (ký hiệu OCT):

a) Quy mô: Tổng diện tích khoảng 54,1 ha.

b) Chỉ tiêu quy hoạch:

- Mật độ xây dựng thuần (net-to):

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> )	≤80	100	150	200	250	300	400	≥500
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	75	70	65	60	50

- Chiều cao xây dựng: ≤ 4 tầng (18m); Trừ các trường hợp sau:

+ Nhà ở tại các khu vực tiếp giáp với công trình di tích đã được xếp hạng và khu vực dọc sông Hương đoạn từ cầu Phú Lưu đến cầu Chợ Dinh: Tầng cao xây dựng tối đa ≤ 3 tầng (14m).

+ Nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại bố trí dọc các tuyến đường có lộ giới ≥ 19,5m (như đường Tuy Lý Vương, Tùng Thiện Vương, Lâm Hoàng, Phạm Văn Đồng, Diềm Phùng Thị): Tầng cao xây dựng ≤ 6 tầng (26m); Mật độ xây dựng ≤ 80%; Hệ số sử dụng đất ≤ 4,8 lần.

- Điều kiện để tách thửa đất: Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa ≥ 100m<sup>2</sup>. Chiều rộng cạnh mặt tiền (tiếp giáp với đường giao thông) ≥ 4m.

c) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung tại Điều 7 của Quy định này, việc xây dựng cải tạo, chỉnh trang khu vực này phải tạo được sự hài hòa, giữ được không gian kiến trúc cảnh quan chung. Bố trí lại hoặc điều chỉnh các khu chức năng, bổ sung hoặc mở rộng một số công trình hạ tầng xã hội của khu dân cư, 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 tại Điều 8 của Quy định này, cần điều chỉnh, bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật thiết yếu, cải thiện điều kiện vệ sinh môi trường. Tăng cường trồng cây xanh trong các khu ở và theo các tuyến giao thông.

2. Nhà ở trong các khu quy hoạch hiện có (ký hiệu OQH):

a) Quy mô: Tổng diện tích khoảng 16,8ha.

b) Chỉ tiêu quy hoạch: Thực hiện theo quy định quản lý của khu quy hoạch đã được phê duyệt. Nhà ở các khu quy hoạch không có quy định quản lý, thực hiện theo Khoản 1 Điều 9 Quy định này.

3. Khu đất ở phân lô, xen ghép (ký hiệu OXG):

a) Quy mô: Tổng diện tích khoảng 1,45ha.

b) Chỉ tiêu quy hoạch:

- Mật độ xây dựng thuần (net-to):  $\leq 80\%$ .
- Chiều cao xây dựng tối đa:  $\leq 4$  tầng (18m).
- Hệ số sử dụng đất  $\leq 3,2$  lần.
- Diện tích lô đất quy hoạch phân lô mới:  $\geq 80m^2$ .

c) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài các nội dung tại Điều 7 của Quy định này, đối với khu ở xen ghép chỉnh trang phải tạo được sự hài hoà, giữ được không gian kiến trúc cảnh quan chung.

d) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung tại Điều 8 của Quy định này, cần điều chỉnh, bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật thiết yếu, cải thiện điều kiện vệ sinh môi trường. Tăng cường trồng cây xanh trong các khu ở và theo các tuyến giao thông.

### **Điều 10. Công trình trụ sở cơ quan, văn phòng (ký hiệu CQ)**

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 2,8ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

- Tầng cao xây dựng từ 5 – 7 tầng;
- Mật độ xây dựng  $\leq 45\%$ ;
- Hệ số sử dụng đất  $\leq 3,0$  lần.

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung tại Điều 7 của Quy định này còn phải đảm bảo các yêu cầu sau:

a) Tổng mặt bằng của các công trình phải được nghiên cứu thiết kế hoàn chỉnh, giải quyết tốt mối quan hệ giữa việc xây dựng trước mắt và phát triển lâu dài. Hình thức kiến trúc được nghiên cứu theo hướng hiện đại, phù hợp với công năng sử dụng và cảnh quan khu vực.

b) Bố trí đủ diện tích sân, bãi cho số người ra vào công trình (kể cả khách vãng lai) có thể ra vào, tụ tập, để xe một cách thuận lợi và an toàn.



## **Điều 11. Công trình y tế, giáo dục, văn hóa (ký hiệu YT, GD, VH)**

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 15,07ha.

a) Đất y tế (ký hiệu YT): Khoảng 1,87ha.

b) Đất giáo dục (ký hiệu GD): Khoảng 8,1ha.

c) Đất văn hóa (ký hiệu VH): Khoảng 5,1ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch: Tầng cao xây dựng  $\leq 4$  tầng (18m); Mật độ xây dựng  $\leq 40\%$ ; Hệ số sử dụng đất  $\leq 1,6$  lần. Trừ các trường hợp sau:

a) Trường mầm non, tiểu học: Tầng cao xây dựng  $\leq 3$  tầng (14m); Mật độ xây dựng  $\leq 40\%$ ; Hệ số sử dụng đất  $\leq 1,2$  lần. Riêng một số trường mầm non, tiểu học hiện có với diện tích khu đất nhỏ hơn  $1500m^2$ , cho phép mật độ xây dựng  $45\%$ ; Hệ số sử dụng đất  $\leq 1,4$  lần.

b) Khu đất dự kiến xây dựng Trường Đại học Dược (trường Trần Hưng Đạo cũ): Tầng cao xây dựng  $\leq 5$  tầng (22m); Hệ số sử dụng đất  $\leq 2,0$  lần.

c) Trường Cao đẳng nghề Du lịch: Tầng cao xây dựng  $\leq 11$  tầng (44m); Hệ số sử dụng đất  $\leq 4,0$  lần.

d) Bệnh viện Chấn thương chỉnh hình: Tầng cao xây dựng  $\leq 5$  tầng (22m); Hệ số sử dụng đất  $\leq 2,0$  lần.

e) Bệnh viện Mắt: Tầng cao xây dựng  $\leq 7$  tầng (28m); Hệ số sử dụng đất  $\leq 2,8$  lần.

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung tại Điều 7 của Quy định này còn phải đảm bảo các yêu cầu sau:

a) Bổ sung các công trình phúc lợi xã hội còn thiếu trong các khu ở, như nhà văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng, điểm tập hóa, trạm y tế,... Nghiêm cấm việc lấn chiếm không gian cây xanh, sân chơi, công cộng sử dụng vào mục đích khác.

b) Tổng mặt bằng của các công trình phải được nghiên cứu thiết kế hoàn chỉnh, giải quyết tốt mối quan hệ giữa việc xây dựng trước mắt và phát triển lâu dài. Hình thức kiến trúc được nghiên cứu theo hướng hiện đại, phù hợp với công năng sử dụng và cảnh quan khu vực.

c) 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.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung tại Điều 8 của Quy định này thì trong khu vực xây dựng phải đảm bảo 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  $30\%$ .

## **Điều 12. Khu thương mại, dịch vụ (ký hiệu TMDV, OTM)**

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 7,9ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch: Mật độ xây dựng:  $\leq 60\%$ ; Chiều cao xây dựng:  $\leq 7$  tầng (28m); Hệ số sử dụng đất  $\leq 4,2$  lần. Trừ các trường hợp sau:

a) Khu đất bãi bồi Đập Đá: Tầng cao xây dựng  $\leq 2$  tầng (11m); Mật độ xây dựng  $\leq 30\%$ ; Hệ số sử dụng đất  $\leq 0,6$  lần.

b) Các khu đất dịch vụ thương mại dọc đường Nguyễn Sinh Cung phía tiếp giáp bờ sông Hương tầng cao xây dựng từ 3 - 4 tầng; Phía đối diện cho phép tầng cao xây dựng 4 - 6 tầng; Hệ số sử dụng đất  $\leq 2,4$  lần.

c) Các khu đất dịch vụ thương mại nằm trong khu dân cư hiện trạng: Chiều cao 4 - 5 tầng, đảm bảo hài hòa với cảnh quan khu vực;

d) Các khu đất gần giao lộ Phạm Văn Đồng - Lâm Hoàng: Tầng cao xây dựng từ 12 - 15 tầng; Mật độ xây dựng  $\leq 60\%$ ; Hệ số sử dụng đất  $\leq 6,0$  lần. Riêng khu đất cạnh nhà văn hóa Lao Động tỉnh: Tầng cao xây dựng tối thiểu 15 tầng, tối đa 25 tầng (để tạo công trình điểm nhấn); Mật độ xây dựng gộp  $\leq 45\%$ ; Hệ số sử dụng đất  $\leq 4,0$  lần.

e) Khu đất Công ty cổ phần Xây Lắp Thừa Thiên Huế: Tầng cao xây dựng  $\leq 10$  tầng (40m); Mật độ xây dựng  $\leq 60\%$ ; Hệ số sử dụng đất  $\leq 6,0$  lần.

g) Khu đất Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng Thừa Thiên Huế: Tầng cao xây dựng từ 7 - 9 tầng; Mật độ xây dựng  $\leq 60\%$ ; Hệ số sử dụng đất  $\leq 5,4$  lần.

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung tại Điều 7 của Quy định này thì khi thiết kế các công trình thương mại dịch vụ phải bố trí đủ diện tích sân bãi cho người ra vào, để xe thuận lợi; khuyến khích việc triển khai các công trình kiến trúc có ý tưởng mới, đặc sắc, ứng dụng công nghệ mới, kiến trúc xanh (tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường, sử dụng vật liệu mới...).

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung tại Điều 8 của Quy định này thì 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 13. Khu công viên cây xanh, thể dục thể thao (ký hiệu CV-CX)**

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 2,84ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

a) Mật độ xây dựng:  $\leq 5\%$ .

b) Chiều cao xây dựng:  $\leq 1$  tầng ( $\leq 6m$ ).

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

a) Không gian cây xanh phải đạt các yêu cầu thông thoáng, thẩm mỹ thuận lợi cho người dân đô thị tiếp cận và sử dụng vào mục đích luyện tập thể dục thể thao, dạo bộ, nghỉ ngơi, giải trí,...

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

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

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

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Phải bố trí đầy đủ các thùng rác công cộng, các khu vệ sinh công cộng. Các công trình dịch vụ trong khu vực cũng phải có đầy đủ khu vệ sinh và đảm bảo vệ sinh môi trường.

#### **Điều 14. Các công trình di tích (ký hiệu DT)**

1. Quy mô: Khoảng 0,32ha.

2. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Các công trình di tích lịch sử văn hóa đã được xếp hạng thực hiện quản lý theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật hiện hành.

3. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành.

#### **Điều 15. Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng (ký hiệu TG, TN)**

1. Quy mô: Khoảng 3,6ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

a) Mật độ xây dựng:  $\leq 45\%$ .

b) Chiều cao xây dựng: 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 tôn giáo, tín ngưỡng như đình, chùa, miếu mạo và một số nhà thờ họ tộc được bảo tồn, tôn tạo theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Tuân thủ theo các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

#### **Điều 16. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật và bãi đỗ xe**

1. Quy mô: Khoảng 0,5ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

a) Mật độ xây dựng:  $\leq 5\%$ .

b) Chiều cao xây dựng:  $\leq 1$  tầng ( $\leq 6m$ ).

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

- Bố trí một số bãi đỗ xe tập trung tại một số vị trí như khu vực đầu Đập Đá, nhà văn hóa Lao Động tỉnh, bệnh viện Mắt, dọc đường Lâm Hoàng, đường Tùng Thiện Vương và đường Hàn Mặc Tử.

- Bãi đỗ xe, khu đất công trình hạ tầng kỹ thuật được bố trí tăng cường cây xanh tạo bóng mát và tạo cảnh quan.

- Trạm điện trong khu vực đô thị nên dùng trạm kín.

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 17. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cao độ xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường**

1. Chỉ giới đường đỏ:

- Mặt cắt 1-1 (đường Phạm Văn Đồng): Lộ giới 36,0m (6,0m+10,5m+3,0m+10,5m+6,0m).

- Mặt cắt 2-2 (đường Diêm Phùng Thị và Tuy Lý Vương): Lộ giới 26,0m (6,0m+14,0m+6,0m). Riêng đoạn bố trí vịnh đậu xe có mặt cắt: 36,0m (6,0m+14,0m+10,0m+6,0m).

- Mặt cắt 3-3 (đường Lâm Hoàng): Lộ giới 23,0m (4,5m+14,0m+4,5m). Riêng đoạn bố trí vịnh đậu xe có mặt cắt: 33,0m (4,5m+14,0m+10,0m+4,5m).

- Mặt cắt 4-4 (đường Nguyễn Sinh Cung): Lộ giới 22,5m (4,5m+13,5m+4,5m).

- Mặt cắt 5-5 (đường Tùng Thiện Vương; Nguyễn Sinh Khiêm; đường Trương Gia Mô đoạn từ Cao Xuân Dục đến Tùng Thiện Vương; đường Hoàng Thông đoạn từ đường Cao Xuân Dục đến kiệt 82 Nguyễn Sinh Cung và đường Xuân Thủy đoạn từ Nguyễn Sinh Sắc đến bệnh viện Mắt): Lộ giới 19,5m (4,5m +10,5m+4,5m).

- Mặt cắt 6-6 (đường Cao Xuân Dục; Cao Xuân Huy; Ứng Trị; Thanh Tịnh và đường Trương Gia Mô đoạn từ đường Tùng Thiện Vương đến hẻm Mộc Hàn): Lộ giới 13,5m (3,0m+7,5m+3,0m).

- Mặt cắt 7-7 (đường Hàn Mặc Tử; Hà Huy Giáp; Phan Văn Trường; Nguyễn Khoa Vy; Lưu Hữu Phước; Đào Trinh Nhất; Pắc Pó; Nguyễn An Ninh; Dục Thanh; Nguyễn Sinh Sắc; Kim Liên; Việt Bắc; Diễn Phái; Kiệt 82 Nguyễn Sinh Cung; đường Hoàng Thông nối dài đoạn từ kiệt 82 Nguyễn Sinh Cung đến Lâm Hoàng và đoạn từ Hàn Mặc Tử đến Cao Xuân Dục; đường Nguyễn Sinh Khiêm nối dài đoạn từ Cao Xuân Dục đến Hàn Mặc Tử; đường Xuân Thủy nối dài đoạn từ Nguyễn Sinh Sắc đến Lâm Hoàng và đường quy hoạch ký hiệu QH10): Lộ giới 13,0m (3,0m+7,0m+3,0m).

- Mặt cắt 8-8 (đường Hồng Thiết; Hồng Kháng; Nguyễn Phan Chánh; Nguyễn Quý Anh; Nguyễn Minh Vỹ và các đường quy hoạch ký hiệu QH11, QH12 và QH13): Lộ giới 11,5m (3,0m+5,5m+3,0m).

- Mặt cắt 9-9 (đường quy hoạch dọc sông Hương): Lộ giới 10,5m (3,0m+6,0m+1,5m).

- Mặt cắt 10-10 (đường quy hoạch dọc sông Như Ý, kiệt 137 Hàn Mặc Tử và các kiệt đường Nguyễn Sinh Cung): Lộ giới 6,0m.

## 2. Chỉ giới xây dựng:

a) Đối với công trình công cộng, dịch vụ thương mại, văn hóa, y tế, giáo dục và trụ sở cơ quan: Lùi  $\geq 6,0\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ; Riêng đối với các tuyến giao thông có lộ giới  $\leq 11,5\text{m}$  quy định chỉ giới xây dựng lùi  $\geq 4,0\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ. Đường kiệt có lộ giới  $\leq 6,0\text{m}$  quy định chỉ giới xây dựng lùi  $\geq 2,0\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.

b) Đối với công trình nhà ở:

- Đối với nhà ở chính trang: Lùi  $\geq 4,0\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ. Trừ các trường hợp sau:

+ Đối với các tuyến đường quy hoạch mở rộng qua khu dân cư hiện trạng, cho phép xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với đường Nguyễn Sinh Cung: Lùi  $\geq 4,5\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại tại các trục đường chính: Công trình  $\leq 4$  tầng cho phép xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ; Công trình  $> 4$  tầng lùi  $\geq 6,0\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với nhà ở quy hoạch, phân lô, xen ghép: Thực hiện theo các quy hoạch chi tiết, quy định quản lý của khu ở đã được phê duyệt. Trường hợp chưa có quy định cụ thể, thực hiện như nhà ở chính trang.

- Khuyến khích lùi nhiều hơn so với quy định đối với các lô đất có chiều sâu  $\geq 20\text{m}$ .

c) Chỉ giới xây dựng đối với khe, mương thoát nước:

- Đối với các khu vực quy hoạch phân lô mới: khi bố trí hành lang kỹ thuật (đất xây dựng mương nước) giữa 2 dãy nhà hoặc công trình, khoảng lùi đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa 2 dãy nhà, công trình là 2m.

- Đối với khu vực hiện trạng có khe, mương thoát nước qua khu dân cư:

+ Trường hợp  $< 2,0\text{m}$ : công trình xây dựng cách tim của khe, mương thoát nước 1,0m.

+ Trường hợp  $\geq 2,0\text{m}$  và  $< 2,5\text{m}$ : cho phép trùng.

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

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

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

## 3. Cao độ nền, chiều cao tầng:

a) Cao độ nền:

- Đối với công trình công cộng, dịch vụ thương mại: Cao độ 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: cao độ nền +0,20m so với cao độ vỉa hè.

+ Công trình có chỉ giới xây dựng lùi  $\geq 3,0\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ: cao độ nền +0,45m so với cao độ vỉa hè.

b) Chiều cao tầng:

- Đối với công trình công cộng: Chiều cao tầng 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 liên kế, nhà ở chính trang: chiều cao tầng 1 là 3,9m; các tầng còn lại là 3,6m.

+ Nhà ở biệt thự, nhà vườn: chiều cao tầng 01 từ 3,6m đến 4,5m; 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 cao độ sàn tầng hầm bằng cao độ 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 quy định pháp luật hiện hành.

**Điều 18. Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, công viên cây xanh**

1. Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với các trục đường chính:

a) Hình thức kiến trúc ngoài việc tuân thủ các quy định về nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc đã nêu trong các Điều 9, Điều 10, Điều 11, Điều 12, Điều 13, Điều 14, Điều 15, Điều 16 của Quy định này, các công trình kiến trúc mang tính biểu tượng, công trình điểm nhấn, công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc của đô thị phải được tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc.

b) Tại các tuyến giao thông chính việc dùng màu sắc và vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hoà chung cho toàn tuyến, khu vực.

c) Hè phố, đường đi bộ phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị.

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

đ) Quy định về cây xanh cảnh quan:

- Tăng cường trồng cây xanh theo quy hoạch được duyệt.
- Cây xanh đường phố nên trồng cùng một loại cây theo từng tuyến đường. Không trồng cây dễ gãy đổ, cây tiết ra chất độc hại và hấp dẫn côn trùng.

- Hàng rào: có sự thống nhất chung trên cùng một dãy phố, kiểu dáng phải đảm bảo thông thoáng, vật liệu, màu sắc 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  $> 15m$  là 1,4m;

- + Đối với đường có lộ giới từ 12m đến 15m là 1,2m;

- + Đối với đường có lộ giới 7m đến 12,0m là 0,9m;

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

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 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. Cụ thể:

- \* Đối với các đường phố giao nhau: thực hiện theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- \* Đối với các đường phố giao với đường kiệt, có góc giao nhỏ hơn  $\leq 90^\circ$ : kích thước vạt góc 2,0m.

- \* Đối với các đường phố giao với đường kiệt, có góc giao nhỏ hơn  $> 90^\circ$ :

kích thước vạt góc 1,5m.

\* Đối với các đường kiệt giao nhau: kích thước vạt góc 1,0m.

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

2. Các điểm nhấn kiến trúc quan trọng:

- Bố trí tổ hợp các công trình dịch vụ thương mại có quy mô lớn tại khu vực giao lộ Phạm Văn Đồng và Lâm Hoàng nhằm định hướng tầm nhìn và tạo điểm nhấn cho đô thị.

- 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 19.** Sở Xây dựng, UBND thành phố Huế và UBND phường Võ Dạ 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 của pháp luật có liên quan.

**Điều 20.** Quy 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 UBND thành phố Huế tổng hợp, báo cáo Sở Xây dựng đề xuất hướng giải quyết, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

**Điều 21.** Quy định này và đồ án Quy hoạch phân khu phường Võ Dạ, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế được lưu trữ 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 tỉnh Thừa Thiên Huế.
3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế.
4. Sở Giao thông vận tải tỉnh Thừa Thiên Huế.
5. Ủy ban nhân dân thành phố Huế.
6. Phòng Quản lý Đô thị thành phố Huế.
7. Ủy ban nhân dân phường Võ Dạ./.



**Phan Ngọc Thọ**