

Số: 457 /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 03 tháng 3 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án
Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực phía Bắc trục Trung tâm Lăng Cô
đến khu vực núi Giòn, tại xã Lộc Vĩnh và thị trấn Lăng Cô,
huyện Phú Lộc, 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 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và
Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo ngày 25 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy
hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17
tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của
Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày
07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị
và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ, quy
định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Nghị định số 40/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của
Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên, môi
trường biển và hải đảo;
Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ
Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng,
quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ
Xây dựng về việc Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây*

dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1771/QĐ-TTg ngày 05 tháng 12 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 995/QĐ-TTg ngày 08 tháng 8 năm 2019 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1774/QĐ-TTg ngày 19 tháng 12 năm 2018 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển khu du lịch quốc gia Lăng Cô – Cảnh Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030;

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

Căn cứ Nghị quyết số 129/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về đề án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực phía Bắc trục Trung tâm Lăng Cô đến khu vực núi Giòn, xã Lộc Vĩnh và thị trấn Lăng Cô, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Công văn số 225/BXD-QHKT ngày 19 tháng 01 năm 2023 của Bộ Xây dựng về việc góp ý Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực phía Bắc trục Trung tâm Lăng Cô đến khu vực núi Giòn, xã Lộc Vĩnh và thị trấn Lăng Cô, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2023 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực phía Bắc trục Trung tâm Lăng Cô đến khu vực núi Giòn, xã Lộc Vĩnh và thị trấn Lăng Cô, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 541/TTr-SXD ngày 27 tháng 02 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đề án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực phía Bắc trục Trung tâm Lăng Cô đến khu vực núi Giòn, xã Lộc Vĩnh và thị trấn Lăng Cô, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Du lịch; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Phú Lộc; Chủ tịch UBND thị trấn Lăng Cô; Chủ tịch UBND xã Lộc Vĩnh 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, QHXT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Phương

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng
Khu vực phía Bắc trục Trung tâm Lăng Cô đến khu vực núi Giòn,
xã Lộc Vĩnh và thị trấn Lăng Cô, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2023
của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Đối tượng áp dụng:

a) Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực phía Bắc trục Trung tâm Lăng Cô đến khu vực núi Giòn, xã Lộc Vĩnh và thị trấn Lăng Cô, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế được phê duyệt.

b) Ngoài những nội dung quy định này, việc quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực phía Bắc trục Trung tâm Lăng Cô đến khu vực núi Giòn, xã Lộc Vĩnh và thị trấn Lăng Cô, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế được phê duyệt còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành 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 phù hợp các quy định pháp luật hiện hành.

2. Phân công quản lý:

Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh là cơ quan đầu mối giúp UBND tỉnh thực hiện việc quản lý quy hoạch theo đúng đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực phía Bắc trục Trung tâm Lăng Cô đến khu vực núi Giòn, xã Lộc Vĩnh và thị trấn Lăng Cô, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế được phê duyệt.

Điều 2. Các quy định chung về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

1. Tuân thủ theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và theo các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

2. Kiến trúc công trình có hình thức phù hợp với điều kiện khí hậu, hài hòa với cảnh quan, môi trường khu vực ven biển, ven đầm, ven núi. Các công trình chính sử dụng kết cấu và vật liệu có tính chất kiên cố, bền vững, phù hợp với điều kiện khí hậu và tránh các ảnh hưởng do bão. Khuyến khích ứng dụng công nghệ và vật liệu mới (sinh thái, tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường,...). Hình khối công trình của khu vực thiết kế thể hiện mối quan hệ giữa các công trình, đa dạng trong sự hài hòa về kiến trúc tổng thể cũng như hình dáng.

3. Các tuyến giao thông có sự chuyển tiếp hài hoà trên cơ sở tôn trọng địa hình tự nhiên, đảm bảo các yếu tố kinh tế kỹ thuật, đảm bảo các quy chuẩn và an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy.

4. Tăng cường trồng cây xanh dọc theo các trục đường và bên trong khuôn viên các công trình; đảm bảo tỷ lệ cây xanh tối thiểu trong các khu vực theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

5. Khu vực du lịch nghỉ dưỡng khuyến khích tạo hàng rào mềm bằng dải cây xanh. Trồng cây xanh đúng chủng loại quy định, đúng quy trình kỹ thuật trồng và chăm sóc. Cây mới trồng phải được bảo vệ, chống giữ thân cây chắc chắn, ngay thẳng đảm bảo cây sinh trưởng và phát triển tốt. Hệ thống kê hồ cảnh quan cần thiết kế các biện pháp che chắn, tăng cường cây xanh đảm bảo mỹ quan.

6. Hệ thống chiếu sáng phải được thiết kế đồng bộ, phù hợp không gian của đồ án quy hoạch và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

7. Trạm điện trong khu vực dùng trạm kín; trạm bơm nước thải, khu trung chuyển rác thải,... phải có các giải pháp trồng cây xanh che chắn hoặc được thiết kế đảm bảo mỹ quan và an toàn về môi trường.

8. Các khu vực dự án được nghiên cứu triển khai theo quy hoạch riêng ở giai đoạn sau, tuân thủ các định hướng được quy định trong đồ án quy hoạch phân khu. Phương án quy hoạch phải đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất trong không gian tổng thể quy hoạch phân khu. Trên cơ sở thực hiện rà soát quy hoạch, đánh giá hiện trạng sử dụng đất và cập nhật các khu vực dự án có liên quan để có giải pháp kết nối đồng bộ về không gian phát triển và hệ thống hạ tầng dùng chung.

9. Các dự án riêng trong phạm vi này khi triển khai phải đảm bảo tuân thủ các định hướng được quy định trong đồ án quy hoạch phân khu về hành lang xanh ven biển, các trục tiếp cận không gian ven biển, hạ tầng khung, khoảng lùi trên các tuyến đường; đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất trong tổng thể quy hoạch và được cấp thẩm quyền xem xét chấp thuận.

Điều 3. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực

1. Giao thông:

Phân cấp hệ thống đường rõ ràng, tạo mối liên hệ giữa khu vực quy hoạch với khu vực xung quanh.

2. Cấp nước:

a) Nguồn nước: Trong giai đoạn đầu, sử dụng nguồn cấp nước của Nhà máy nước Chân Mây hiện trạng; về lâu dài, bổ sung nguồn cấp nước khi xây dựng nhà máy nước Lộ Thủy theo Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô và quy hoạch cấp nước tỉnh Thừa Thiên Huế được phê duyệt.

b) Mạng lưới: Đường ống trong khu quy hoạch được thiết kế tuân thủ định hướng của Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, bố trí dọc các trục đường thuận tiện cho việc kết nối.

c) Phòng cháy chữa cháy: Bố trí đúng quy định về tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy; các họng cứu hoả được bố trí đảm bảo khoảng cách theo quy định. Hệ thống cấp nước chữa cháy phải được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt trước khi triển khai đầu tư xây dựng.

3. Thoát nước mưa

Nước mưa được thu gom từng lưu vực dựa theo địa hình tự nhiên bằng các công BTCT, một phần thoát về đầm Lập An, một phần thoát ra biển. Hạn chế số lượng các cửa xả và vị trí cần tránh khu du lịch, khu vực công cộng ven biển.

4. Thoát nước thải

- Hệ thống thu gom nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải được thu gom theo hệ thống thoát nước trong nhà về công trình xử lý sơ bộ là bể tự hoại, dẫn theo hệ thống thoát nước thải riêng và đổ vào tuyến cống thu gom chung; sau đó được đưa về xử lý tại trạm xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thải ra môi trường.

5. Cấp điện

Nguồn điện cấp cho khu vực nghiên cứu được lấy từ các nguồn sau:

- Phía bắc khu vực nghiên cứu dự kiến được cấp điện từ xuất tuyến 22kv của trạm biến áp 220KV Chân Mây công suất (2x250)MVA.

- Phía nam khu vực nghiên cứu dự kiến được cấp điện từ trạm 110kv Lăng cô, công suất trạm 110KV Lăng Cô dự kiến được nâng công suất lên (2x25)MVA.

- Lưới điện trung thế: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 22KV đi trong hào kỹ thuật tiêu chuẩn đặt ở vỉa hè của các tuyến đường quy hoạch. Kết cấu lưới trung áp 22kV trong từng khu phải tuân thủ nguyên tắc xây dựng dạng mạch vòng kín vận hành hở.

- Lưới điện hạ thế: Lưới điện hạ thế 0,4KV trong khu vực đi ngầm trong hào kỹ thuật tiêu chuẩn đặt ở vỉa hè của các tuyến đường quy hoạch. Bán kính phục vụ của mạng lưới điện hạ thế đảm bảo nhỏ hơn hoặc bằng 300m. Kết cấu lưới hạ thế theo mạng hình tia.

- Lưới điện chiếu sáng: Mạng lưới chiếu sáng trong khu vực đi kết hợp với tuyến hạ thế 0,4KV cấp điện cho sinh hoạt. Đèn chiếu sáng dùng các loại đèn có mẫu mã, hình dáng đẹp, hài hòa với cảnh quan chung. Bóng đèn ưu tiên sử dụng loại đèn tiết kiệm điện như đèn Led chiếu sáng chung cho đường phố.

6. Thông tin liên lạc: Xây dựng mạng lưới thông tin liên lạc hiện đại, đảm bảo nhu cầu sử dụng theo từng khu vực và từng giai đoạn, đủ khả năng đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai. Toàn bộ cáp thông tin sẽ được luồn trong ống nhựa HDPE, đi ngầm theo các tuyến cống kỹ thuật dọc theo các tuyến giao

thông.

7. Xử lý chất thải rắn

Rác thải, chất thải rắn được thu gom từ các khu chức năng và tập kết về điểm tập kết trung chuyên trước khi chuyển về khu xử lý tập trung rác thải sinh hoạt xác định theo Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô được phê duyệt.

8. Nghĩa trang: Thực hiện khoanh vùng, trồng cây xanh, từng bước đóng cửa và di dời nghĩa trang hiện trạng đến nghĩa trang Trường Đồng theo quy hoạch được phê duyệt.

Điều 4. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đối với hệ sinh thái tự nhiên

1. Khu vực biển: Tuân thủ các quy định về hành lang an toàn ven biển và Quy định quản lý không gian kiến trúc cảnh quan tại các khu vực ven biển tỉnh Thừa Thiên Huế. Kiểm soát quản lý chặt chẽ các nguồn chất thải rắn, nước thải xả ra biển và đầm trong khu vực.

2. Khu vực ven đồi núi: Có biện pháp gia cố, lựa chọn vị trí xây dựng công trình phù hợp, tăng cường trồng cây xanh; Giải pháp thiết kế công trình ưu tiên chia nhỏ các khối công trình phù hợp với địa hình, hạn chế các khối công trình chắn ngang dòng chảy để giảm thiểu nguy cơ sạt lở.

3. 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 trước khi thải vào các nguồn nước.

- Không khí, tiếng ồn: Có các biện pháp thi công tối ưu để hạn chế tối đa việc rơi vãi vật liệu xây dựng, phát sinh tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

- Biện pháp quản lý: Quản lý chặt chẽ từ giai đoạn quy hoạch, thiết kế về quy mô và vị trí của các công trình để đảm bảo hạn chế tối đa việc phá vỡ hiện trạng, đáp ứng được công suất phục vụ của hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực quy hoạch; Quản lý việc thực hiện đánh giá tác động môi trường (ĐTM) của các dự án đầu tư trong khu vực theo đúng quy định ở các bước tiếp theo.

4. Hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

- Mọi bộ phận kết cấu ngầm dưới đất của công trình không được vượt quá lộ giới, đảm bảo hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

- An toàn điện: Các công trình xây dựng phải đảm bảo quy định khoảng cách hành lang an toàn lưới điện.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật như: Đường giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống xử lý nước thải,... tạo lập thêm không gian xanh; đảm bảo phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Đối với các loại đất dịch vụ hỗn hợp cao tầng (Ký hiệu HH); và đất khách sạn cao tầng (Ký hiệu KS)

a) Quy mô: Tổng diện tích khoảng 49,7 ha; trong đó:

- Đất dịch vụ hỗn hợp cao tầng: khoảng 19,91 ha;
- Đất khách sạn cao tầng: khoảng 29,79 ha.

b) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất: Mật độ xây dựng gộp $\leq 40\%$; tầng cao ≤ 40 tầng; hệ số sử dụng đất ≤ 12 lần; Trường hợp công trình có chiều cao ≤ 30 tầng; hệ số sử dụng đất $\leq 10,0$ lần.

c) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc:

- Các khu vực đất sử dụng hỗn hợp được bố trí để đáp ứng yêu cầu phát triển năng động trong tương lai.

- Hệ thống các công trình dịch vụ hỗn hợp cao tầng, hoặc khách sạn cao tầng được bố trí theo tuyến và theo cụm điểm. Vị trí ven trục giao thông chính và các cửa ngõ tạo điểm nhấn cảnh quan cho toàn khu vực. Chiều cao công trình từ 15 - 30 tầng, riêng các công trình điểm nhấn gần Đàm Lập An, khu trung tâm và khu vực núi Giòn có chiều cao tối đa 40 tầng.

- Các công trình điểm nhấn cần có quảng trường và không gian mở lớn phía trước công trình.

- Phát triển không gian xanh trong nội bộ mỗi ô đất, tạo môi trường thuận lợi, hấp dẫn với sự đa dạng dịch vụ, tiện ích và trải nghiệm khác nhau.

d) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường:

- Cao độ khống chế xây dựng: 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 phân khu, các tuyến giao thông khác sẽ được quy định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư cụ thể.

- Cấp điện và chiếu sáng:

+ Lưới điện hạ thế, sử dụng cáp ngầm đi dọc theo các tuyến giao thông.

+ 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 theo quy định.

+ Nước thải từ công trình xây dựng bắt buộc phải xây dựng bể tự hoại hay các công trình làm sạch tại chỗ khác để xử lý sơ bộ trước khi đổ vào hệ thống chung, tiến tới đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải chung của khu quy hoạch.

Điều 6. Khu du lịch nghỉ dưỡng thấp tầng (Ký hiệu RS); và khu dịch vụ hỗn hợp thấp tầng (Ký hiệu HHT)

a) Quy mô: Tổng diện tích khoảng 124,28 ha; trong đó:

- Đất dịch vụ hỗn hợp thấp tầng: khoảng 47,64 ha;

- Đất du lịch nghỉ dưỡng thấp tầng: khoảng 76,64 ha.

b) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- Đất dịch vụ hỗn hợp thấp tầng: Mật độ xây dựng gộp $\leq 30\%$; tầng cao ≤ 05 tầng; hệ số sử dụng đất $\leq 1,5$ lần.

- Đất du lịch nghỉ dưỡng thấp tầng: Mật độ xây dựng gộp $\leq 25\%$; tầng cao ≤ 05 tầng; hệ số sử dụng đất $\leq 1,25$ lần.

c) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc:

- Không gian kiến trúc được tổ chức hài hoà và làm tăng vẻ đẹp cảnh quan khu du lịch bằng sự kết hợp giữa các loại hình nghỉ dưỡng đa dạng. Khuyến khích sử dụng các loại hình biệt thự vườn, biệt thự sinh thái, công trình xanh, tiết kiệm năng lượng.

- Yêu cầu kiến trúc hiện đại. Tầng cao từ 01- 05 tầng, đường nét kiến trúc hài hòa với cảnh quan khu vực.

- Các nhóm công trình nghỉ dưỡng được bố trí tiếp cận dễ dàng với trục đường chính nội bộ của từng dự án và có hướng mở ra các vườn hoa, dải cây xanh. Kết nối các khu chức năng là các dải cây xanh.

d) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Như quy định tại điểm d Điều 5 Quy định này.

Điều 7. Khu đất công trình công cộng (Ký hiệu CC); đất thương mại dịch vụ (Ký hiệu TMDV)

a) Quy mô: Tổng diện tích khoảng 20,71 ha. Trong đó:

- Đất công trình công cộng: khoảng 5,21 ha;

- Đất thương mại dịch vụ: khoảng 15,50 ha.

b) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- Đất công trình công cộng: Mật độ xây dựng gộp $\leq 40\%$; tầng cao ≤ 04 tầng; hệ số sử dụng đất $\leq 1,6$ lần.

- Đất thương mại dịch vụ (dịch vụ du lịch): Mật độ xây dựng gộp $\leq 40\%$; tầng cao ≤ 09 tầng; hệ số sử dụng đất $\leq 3,6$ lần.

c) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc:

- Khuyến khích tạo không gian công cộng, dịch vụ có nhịp điệu về tầng cao và khối tích. Gắn kết hợp lý giữa giao thông công cộng với các hoạt động công cộng, thương mại, tạo không gian linh hoạt cho những sự kiện đa năng.

- Khuyến khích kiểu bố cục mặt bằng khối liên hoàn hoặc hợp khối. Bố trí sân trong để điều hoà vi khí hậu và tổ chức hoạt động nội bộ và có quảng trường liên kết với các không gian mở lớn của khu vực.

d) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường:

- Cốt nền của các khu vực thiết kế đảm bảo thoát nước và không ảnh hưởng các công trình lân cận.

- Các công trình công cộng, thương mại dịch vụ đều có bãi đỗ xe đảm bảo nhu cầu theo quy định.

- Đối với các công trình trung tâm lớn có thiết kế chiếu sáng phù hợp cho ngoại thất công trình và tạo cảnh quan khu vực.

- Các khu trung tâm đều có hệ thống thu gom rác bố trí trên các đường nhánh, thuận lợi tiếp cận và đảm bảo mỹ quan chung.

- Cây xanh khu công cộng trồng nhiều chủng loại cây trang trí, tạo ra nhiều không gian tạo cảnh quan môi trường phong phú.

Điều 8. Công trình tín ngưỡng (ký hiệu TN)

a) Quy mô: Diện tích khoảng 0,75 ha.

b) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất: Mật độ xây dựng gộp $\leq 40\%$; Tầng cao ≤ 02 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 0,5$ lần.

b) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

c) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Tuân thủ những nội dung được quy định tại điểm d Điều 5 Quy định này; đảm bảo kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật; tuân thủ theo các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 9. Khu vực không gian mở

a) Không gian mở, quảng trường là các khu vực không gian phục vụ công cộng ngoài trời, bao gồm các loại hình sau:

- Công viên: Là không gian công cộng ngoài trời, có mật độ phủ xanh từ 70% trở lên, được sử dụng cho các mục đích vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, ngắm cảnh, thể dục thể thao, điều hoà khí hậu.

- Quảng trường: Là khoảng không gian công cộng nằm ở vị trí trung tâm của các phân khu, có vai trò tổ chức sự kiện, tập trung đông người.

- Sân thể thao ngoài trời: là khu vực sân bãi dùng cho hoạt động thể dục thể thao và tổ chức sự kiện.

- Mặt nước: gồm sông, kênh, hồ kết hợp với không gian xanh tạo giá trị cảnh quan cho tổng thể khu vực.

b) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc:

- Các công trình xây dựng trong không gian mở phải phù hợp chức năng chính của mỗi không gian.

- Hạn chế xây dựng tường rào ngăn cách không gian mở.

- Quản lý khu vực từ mép triều cao trung bình nhiều năm về phía bờ để bố trí một phần là dải cây xanh tạo cảnh quan ven biển, đường dạo ven biển và làm hành lang tránh xây dựng công trình, bố trí bãi tắm công cộng và các khu vực thể thao biển.

c) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Tuân thủ những nội dung được quy định tại điểm d Điều 5 Quy định này; đảm bảo kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật; tuân thủ theo các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 10. Công viên, cây xanh, mặt nước

1. Cây xanh công viên, cây xanh cảnh quan gồm: Cây xanh công cộng (ký hiệu CX); và cây xanh trong khu du lịch (ký hiệu XO)

a) Quy mô: Tổng diện tích khoảng 49,03 ha.

b) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất: Mật độ xây dựng gộp $\leq 05\%$; tầng cao ≤ 01 tầng; hệ số sử dụng đất $\leq 0,05$ lần.

2. Sân golf - Cây xanh chuyên dụng (ký hiệu XTT)

a) Quy mô: Tổng diện tích khoảng 61,78 ha.

b) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất: Mật độ xây dựng gộp $\leq 05\%$; tầng cao ≤ 01 tầng; hệ số sử dụng đất $\leq 0,05$ lần.

3. Cây xanh công viên chuyên đề (ký hiệu CD)

a) Quy mô: Diện tích khoảng 20,14 ha.

b) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất: Mật độ xây dựng gộp $\leq 25\%$; tầng cao ≤ 02 tầng; hệ số sử dụng đất $\leq 0,5$ lần.

4. Rừng để bảo tồn (ký hiệu RD)

a) Quy mô: diện tích khoảng 64,99 ha

b) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất: không xây dựng công trình.

5. Bãi cát (ký hiệu BC), mặt nước (ký hiệu MN)

a) Quy mô: Diện tích khoảng 48,7 ha, trong đó:

- Bãi cát khoảng 21,79 ha;

- Mặt nước khoảng 26,91 ha.

b) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất: không xây dựng công trình.

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

- Phát triển hệ thống cây xanh gắn kết với không gian mặt nước tạo giá trị cảnh quan cho tổng thể khu quy hoạch. Với khu vực ven đầm Lập An, khi triển khai thực hiện dự án cần có các giải pháp ứng xử phù hợp với các thảm thực vật tự nhiên, khai thác đất cây xanh ven đầm Lập An với giải pháp phù hợp trên quan điểm bảo tồn có chọn lọc, đảm bảo cân nhắc các yếu tố về cảnh quan tự nhiên, môi trường sinh thái và phát triển bền vững. Khu vực tiếp giáp bãi biển trồng cây xanh chắn cát, chắn gió, tạo thảm thực vật để chống sạt lở,...

- Nghiêm cấm việc khai thác, san lấp mặt bằng trong khu vực dự kiến xây dựng công viên gây tác động xấu ảnh hưởng địa hình khu đất và cảnh quan thiên nhiên. Nghiêm cấm xây dựng các công trình ngoài chức năng cây xanh, vui chơi giải trí, công trình gây ô nhiễm môi trường.

7. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Tuân thủ những nội dung được quy định tại điểm d Điều 5 Quy định này; đảm bảo kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật; tuân thủ theo các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 11. Đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HT)

a) Quy mô: Diện tích khoảng 1,33 ha.

b) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất: Mật độ xây dựng gộp $\leq 40\%$; Tầng cao ≤ 02 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 0,5$ lần.

b) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc:

- Trong khu vực có bố trí các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch. Trạm điện trong khu vực được thiết kế trạm kín.

- Trạm cấp nước, trạm xử lý nước thải thiết kế theo mô hình tiên tiến, thân thiện môi trường, phủ xanh khuôn viên khu đất nhằm đảm bảo cảnh quan chung cho khu vực.

c) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Tuân thủ những nội dung được quy định tại điểm d Điều 5 Quy định này; đảm bảo kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật; tuân thủ theo các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 12. Các khu vực thực hiện theo dự án riêng

a) Các khu vực thực hiện theo dự án riêng gồm các khu vực dự án nằm trong ranh giới quy hoạch phân khu, bao gồm:

- Quy hoạch chi tiết khu nghỉ dưỡng huyện thọaị Địa Trung Hải; và dự án mở rộng có liên quan.

- Quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng quốc tế Minh Viễn;

- Quy hoạch chi tiết xây dựng trục trung tâm khu du lịch Lăng Cô;

- Khu sân golf (thực hiện theo dự án riêng ở giai đoạn sau).

- Khu tái định cư đầm Lập An thuộc ranh giới nghiên cứu.

b) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc:

- Các khu vực dự án được nghiên cứu triển khai theo quy hoạch riêng ở giai đoạn sau, tuân thủ các định hướng được quy định trong đồ án quy hoạch phân khu. Phương án quy hoạch phải đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất trong không gian tổng thể quy hoạch phân khu. Trên cơ sở thực hiện rà soát quy hoạch, đánh giá hiện trạng sử dụng đất để có giải pháp kết nối đồng bộ về không gian phát triển và hệ thống hạ tầng kỹ thuật dùng chung.

- Quy mô buồng phòng cụ thể được chính xác hoá ở giai đoạn sau, tuân thủ các quy hoạch cấp trên có liên quan, và được cấp thẩm quyền xem xét chấp thuận.

- Các công trình xây dựng cao tầng cần có ý kiến về chiều cao công trình của cơ quan chức năng theo thẩm quyền.

c) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Khi triển khai dự án phải đảm bảo tuân thủ các định hướng được quy định trong đồ án quy hoạch phân khu về hành lang xanh ven biển, các trục tiếp cận không gian ven biển, hạ tầng khung, khoảng lùi trên các tuyến đường; đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất trong không gian tổng thể quy hoạch phân khu và được cấp thẩm quyền xem xét chấp thuận.

Điều 13. Các loại đất trong khu vực nghiên cứu khớp nối quy hoạch

a) Quy mô diện tích:

- Các khu vực ven núi Phú Gia: khoảng 77,11 ha.

- Khu đất an ninh quốc phòng: khoảng 3,53 ha.

- Khu tái định cư Lập An: khoảng 22,43 ha.

b) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc:

- Định hướng kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực nghiên cứu với khu vực lập quy hoạch đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trong việc triển khai thực hiện quy hoạch được phê duyệt.

- Cảnh quan núi Phú Gia, núi Giòn được nghiên cứu với định hướng phát triển các chức năng phù hợp, bổ trợ cho sự phát triển toàn khu quy hoạch.

- Hạn chế sự tác động tiêu cực tới môi trường cảnh quan tự nhiên hiện có tại khu vực.

- Nghiêm cấm việc khai thác, san lấp mặt bằng bừa bãi trong khu vực, tác động xấu, ảnh hưởng địa hình khu đất và cảnh quan thiên nhiên.

c) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Như quy định tại điểm d Điều 5 Quy định này.

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

1. Chỉ giới đường đỏ: Chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tuân thủ theo quy mô lộ giới đã được xác định ở bản đồ Quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

2. Chỉ giới xây dựng: Được thể hiện ở Bản đồ Quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; Cụ thể như sau:

- Đường tiếp cận không gian ven biển; đường dạo ven biển kết hợp đường công vụ ven biển: Lùi $\geq 20m$ so với chỉ giới đường đỏ đối với tất cả các công trình. Riêng đối với các quỹ đất có ký hiệu A-CC01, A-CC02, A-TMDV01, B-CC01, B-CC02, B-TMDV04, các công trình có độ lùi $\geq 10m$ so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường.

- Đường ven núi Phú Gia, Quốc lộ 1A: Lùi $\geq 10m$ so với chỉ giới đường đỏ đối với tất cả các công trình; Riêng đối với công trình có tầng cao ≥ 15 tầng, khối đế lùi $\geq 10m$, khối tháp lùi $\geq 12m$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Đường Chân Mây, đường thuộc trục trung tâm khu du lịch Lăng Cô:

+ Đối với công trình có tầng cao ≥ 15 tầng: khối đế lùi $\geq 6m$, khối tháp lùi $\geq 12m$ so với chỉ giới đường đỏ;

+ Đối với công trình có tầng cao < 15 tầng: lùi $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ;

- Các tuyến đường còn lại:

+ Đối với công trình cao tầng, công trình công cộng, thương mại, dịch vụ thấp tầng: lùi $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ;

+ Đối với công trình du lịch nghỉ dưỡng thấp tầng, tín ngưỡng: lùi $\geq 4m$ so với chỉ giới đường đỏ.

3. Yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường: Khi thiết kế các tuyến giao thông phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn về giao thông và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

Điều 15. Quy định về tổ chức không gian cảnh quan, điểm nhấn kiến trúc

1. Hình thức kiến trúc công trình trên toàn bộ khu quy hoạch được thiết kế đồng bộ, hiện đại, sử dụng vật liệu bền vững, phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương. Việc tổ chức triển khai các dự án đầu tư cụ thể phải tuân thủ các quy định của Luật Hàng không dân dụng và Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

2. Hàng rào: Hệ thống hàng rào bao quanh nên kết hợp cây xanh; có hình thức thoáng, nhẹ, phù hợp với cảnh quan chung khu vực.

3. Không gian cây xanh:

a) Không gian cây xanh dùng chung phải đảm bảo các yêu cầu thông thoáng, thẩm mỹ thuận lợi cho việc tiếp cận và sử dụng, phù hợp với không gian của khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp.

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

c) Quy hoạch cây xanh, thảm cỏ theo hướng phủ xanh tối đa cho các khu đất không xây dựng công trình, sử dụng các loại cây chịu được môi trường biển, màu sắc hài hòa, nhẹ nhàng, không sâu bệnh, kết hợp cây cao, bóng mát với cây bụi thấp.

d) Khu công viên chuyên đề là một không gian xanh đặc thù, tổ chức các hoạt động du lịch hấp dẫn và kết hợp phát triển du lịch cộng đồng.

e) Các không gian xanh ven biển, ven đầm khi triển khai cần tuân thủ các yêu cầu về tổ chức không gian theo đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và các quy định khác có liên quan.

4. Các điểm nhấn về không gian kiến trúc, cảnh quan

a) Xác định 03 cụm công trình điểm nhấn chính trên trục chức năng chính của khu vực quy hoạch, bao gồm:

- Một công trình hỗn hợp điểm nhấn phía Bắc gần núi Giòn với chiều cao tối đa 40 tầng (150m).

- Tổ hợp 02 công trình điểm nhấn trung tâm cao tối đa 40 tầng (150m) thuộc khu nghỉ dưỡng Địa Trung Hải mở rộng và thuộc Khu du lịch nghỉ dưỡng Quốc tế Minh Viễn.

- Tổ hợp kiến trúc cao tầng và một tháp điểm nhấn cao tối đa 40 tầng (150m) giáp Đầm Lập An thuộc trục trung tâm Khu du lịch Lăng Cô.

b) Các công trình điểm nhấn khi triển khai thực hiện phải tuân thủ quy định của Luật Kiến trúc và pháp luật có liên quan; lấy ý kiến thoả thuận của cơ quan chức năng có liên quan về chiều cao xây dựng công trình. Công trình điểm nhấn phải có giải pháp thiết kế kiến trúc có giá trị nghệ thuật cao, gắn kết hình thái công trình với không gian lân cận để tạo thành tổ hợp tạo giá trị đặc trưng khu vực.

c) Các công trình kiến trúc điểm nhấn khác trong khu vực các dự án phải tuân thủ các quy định về quy hoạch phân khu đã được duyệt. Hình thức kiến trúc phải được thiết kế đồng bộ, hiện đại, phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương, hài hòa với cảnh quan khu vực.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh; UBND huyện Phú Lộc 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 theo đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt và Quy định này.

Điều 17. Quy định này có hiệu lực và được thi hành kể từ ngày ký. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh.

Điều 18. Quy định này và đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực phía bắc trục trung tâm Lăng Cô đến khu vực núi Giòn thuộc huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế được lưu giữ tại các nơi dưới đây và phổ biến để các cơ quan, tổ chức và nhân dân được biết, thực hiện:

1. UBND tỉnh Thừa Thiên Huế;
2. Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế;
3. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế;
4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế;
5. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Thừa Thiên Huế;
6. Sở Du lịch tỉnh Thừa Thiên Huế;
7. Sở Giao thông vận tải tỉnh Thừa Thiên Huế;
8. Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế;
9. UBND huyện Phú Lộc;
10. Chi cục Văn thư lưu trữ tỉnh Thừa Thiên Huế./.