

Số: 1158 /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 23 tháng 5 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án
Quy hoạch phân khu Khu trung tâm đô thị mới Phong An,
huyện Phong Điền, 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 quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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

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

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

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

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

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 Nghị quyết số 54-NQ/TW ngày 10 tháng 12 năm 2019 của Bộ Chính Trị về xây dựng và phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Nghị Quyết 06-NQ/TW ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định 1364/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2020 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2025 và định hướng 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 uỷ quyền công tác quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung đô thị Phong Điền đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế phê duyệt Điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu trung tâm đô thị mới Phong An, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Kế hoạch số 164/KH-UBND ngày 24 tháng 4 năm 2021 của UBND tỉnh về tổ chức lập quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 1157/QĐ-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Khu trung tâm đô thị mới Phong An, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1141/TTr-SXD ngày 10 tháng 4 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu Khu trung tâm đô thị mới Phong An, huyện Phong Điền, 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, Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Công thương; Chủ tịch UBND huyện Phong Điền; Chủ tịch UBND xã Phong An 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
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Hoàng Hải Minh

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu Khu trung tâm đô thị mới Phong An, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 1158/QĐ-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2023
của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế)*

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Đối tượng áp dụng:

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng các công trình theo đồ án Quy hoạch phân khu Khu trung tâm đô thị mới Phong An, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế. Ngoài những nội dung Quy định này, việc quản lý xây dựng tại khu vực này còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành khác của Nhà nước có liên quan.

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

2. Phân công quản lý: UBND huyện Phong Điền; UBND xã Phong An; Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Phong Điền có trách nhiệm giúp UBND tỉnh thực hiện việc quản lý xây dựng tại khu vực này theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Phạm vi, quy mô, tính chất

1. Phạm vi ranh giới:

Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch thuộc xã Phong An và xã Phong Hiền, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp khu trung tâm và khu dân cư xã Phong Hiền;
- Phía Tây giáp khu vực dân cư và ranh giới mở rộng bệnh viện Trung ương;

- Phía Nam giáp khu vực dân cư, ruộng lúa và đất trồng cây hằng năm;

- Phía Bắc giáp khu vực dân cư và ruộng lúa.

2. Quy mô:

- Quy mô đất đai: Diện tích khu vực lập quy hoạch là 200 ha.

- Dân số hiện trạng: khoảng 2.000 người.

- Quy mô dân số: Đến năm 2030: Khoảng 10.000 người.

3. Tính chất:

- Khu vực quy hoạch là trung tâm đô thị mới được định hướng theo tiêu chuẩn đô thị loại V với cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, ổn định và bền vững về mọi mặt, tạo điều kiện cho sự phát triển kinh tế - xã hội của toàn đô thị.

- Là trung tâm đô thị phát triển theo mô hình đô thị sinh thái gắn với việc đẩy mạnh phát triển các ngành nghề như dịch vụ y tế, thương mại, dịch vụ,...

Điều 3. Quy định chung về hạ tầng xã hội

1. Các công trình nhà ở:

Các khu dân cư hiện trạng: Chính trang các khu dân cư hiện trạng theo các tiêu chí đô thị. Hạn chế coi nới làm tăng mật độ khu vực. Bảo tồn, tôn tạo cấu trúc truyền thống của khu dân cư hiện trạng. Hệ thống Nhà ở với quy mô các công trình kiến trúc không lấn át không gian sân vườn cây xanh.

b) Các khu ở mới: Xây dựng các khu tái định cư đồng bộ phục vụ ổn định cuộc sống người dân.

c) Các khu ở quy hoạch mới: Tiếp tục thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt.

2. Các công trình công cộng, dịch vụ:

a) Có kế hoạch đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình: Hành chính, văn hoá, giáo dục, thể dục thể thao, các công trình công cộng khác vào khu vực theo quy hoạch.

b) Các công trình dịch vụ thương mại và dịch vụ đô thị khác được bố trí tại khu trung tâm đô thị, trong các khu ở.

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 trong khu quy hoạch bao gồm: Quốc lộ 1A, tỉnh lộ 11A, 11B, 11C 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.

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 khống chế cho toàn khu vực lập quy hoạch từ 4,80-7,50m. Riêng đối với khu dân cư hiện trạng cao độ nền theo hiện trạng.

3. Thoát nước mặt:

a) Xây dựng hệ thống thoát nước riêng.

b) Hướng thoát và lưu vực thoát nước: Nước thải sau khi thu gom định hướng dẫn về Trạm xử lý. Vị trí đặt trạm ở công viên trung tâm, sau đó thải ra hệ thống kênh mương và sông Bồ.

4. Cấp nước:

a) Nguồn nước: NMN Tứ Hạ (công suất 15.000m³/ngđ) hoặc đầu nối với ống cấp nước trên đường Quốc Lộ 1A dẫn nước từ nhà máy nước Dĩ Viên tới có đường kính DN200-280mm.

b) Mạng lưới: Mạng lưới cấp nước chính được thiết kế mạng vòng. Mạng lưới cấp nước phân phối được thiết kế mạng kết hợp.

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) Đối với khu cũ hiện trạng: hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước nửa riêng có công bao thu gom nước thải, nước thải được dẫn về trạm xử lý nước thải của khu vực được thiết kế mới ở các khu vực công viên trung tâm sau đó thải ra hệ thống kênh mương và sông Bồ.

b) Đối với khu mới: hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước riêng, nước thải sau khi thu gom dẫn trạm xử lý nước thải của khu vực được thiết kế mới ở các khu vực công viên trung tâm sau đó thải ra hệ thống kênh mương và sông Bồ.

6. Cấp điện: Nguồn điện được lấy từ trạm biến áp trạm trung gian Phong Điền 110/22KV-2x25MVA. Khu vực chỉnh trang: hệ thống cáp 22kV hiện hữu đang đi nổi định hướng tương lai chuyển sang đi ngầm. Khu vực quy hoạch xây mới: Toàn bộ hệ thống cáp 22kV được đi ngầm dưới rãnh cáp cách mặt đất từ 0,7-1,2m cách chỉ giới đường đỏ từ 0,5-1,0m

7. Thông tin liên lạc: Hệ thống cáp, hộp nối 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: Tổ chức thu gom và xử lý rác thải theo quy định. Trong giai đoạn đầu, chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý Vùng 2SH: Khu xử lý tập trung Hương Bình (xây mới); Vị trí: tại xã Hương Bình, thị xã Hương Trà;

b) Nghĩa trang: Không hình thành nghĩa trang trong khu vực quy hoạch. Nghĩa địa hiện có phải được đóng cửa, từng bước di dời về các khu nghĩa trang tập trung của huyện theo quy hoạch.

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 cấp, thoát nước, cấp điện,...) phải được thiết kế đồng bộ theo hồ sơ thiết kế tổng hợp đường dây đường ống, khi xây dựng nhất thiết phải xây dựng các công trình ngầm trước khi xây dựng vỉa hè.

Điều 5. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị đối với hệ sinh thái tự nhiên

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

2. Cảnh quan môi trường: Nghiêm cấm việc chặt, phá cây xanh. Các nguồn chất thải phải được xử lý đạt chỉ tiêu bảo vệ môi trường theo quy định của Luật bảo vệ môi trường và yêu cầu của pháp luật Việt Nam trước khi thải vào các nguồn nước.

3. Không khí, tiếng ồn: Xây dựng kế hoạch phát triển hạ tầng đô thị hợp lý và đồng bộ kết hợp với áp dụng các biện pháp thi công tối ưu nhằm giảm thiểu 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:

Công trình giá trị về mặt văn hóa lịch sử được bảo tồn, tôn tạo theo đúng quy định như: đình làng, chùa chiền, miếu mạo 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:

Khu vực 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. Nguyên tắc chung:

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

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

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

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

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

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

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

a) Đối với các khu phát triển mới:

- Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng) đã được xác định trong đồ án. Tầng cao xây dựng trong các khu ở, nhóm ở cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa với nhịp điệu, không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất, loại hình nhà ở.

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

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

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

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

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

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

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

d) Đối với các công trình kiến trúc:

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

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

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

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

- Đối với những loại công trình kiến trúc khác:

+ Nhà công sở, công trình văn hóa, trường học, bệnh viện, cơ sở y tế xây dựng mới trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ đồ án quy hoạch đô thị này được duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) hoặc Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, khi cấp giấy phép xây dựng phải căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch đô thị, đảm bảo yêu cầu kết nối hạ tầng, thuận tiện cho việc tập kết, giải tỏa người và phương tiện giao thông.

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

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

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

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

b) Về giao thông:

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

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

c) Về cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Việc xây dựng và cải tạo các công trình đường dây tải điện và trạm biến áp phải tuân thủ theo quy hoạch. Trường hợp chưa phù hợp với quy hoạch phải có ý kiến chấp thuận bổ sung quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phát triển điện lực. Các trạm biến áp cần có thiết kế phù hợp, tránh

ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị, khuyến khích sử dụng công nghệ mới, đảm bảo an toàn, tiện dụng và mỹ quan.

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

- Lưới điện trong khu vực quy hoạch phải phù hợp với quy định chuyên ngành. Chiều sáng nơi công cộng hoặc chiều sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành.

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

- Công trình cấp, thoát nước và xử lý chất thải rắn đô thị phải được thiết kế, xây dựng, lắp đặt đồng bộ, sử dụng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường, an toàn và thuận tiện cho người và phương tiện giao thông.

- Quy hoạch xây dựng một số hồ điều hòa, kênh đào, nạo vét mở rộng tăng cường dòng chảy các kênh mương hiện trạng.

- Có giải pháp kè bờ chống sạt lở cản trở dòng chảy sông Ô Lâu.

Trong quá trình xây dựng tuyệt đối không san lấp thu hẹp đồng ruộng hai bên sông Ô Lâu làm cản trở dòng chảy của hệ thống thoát nước hiện trạng

- Hệ thống thoát nước sử dụng sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng.

- Nước thải từ công trình phải được xử lý cục bộ qua bể tự hoại.

- Cuối tuyến thoát nước bên ngoài đặt bể xử lý theo nguyên lý tự hoại bằng phương pháp lọc ngược. Với phương pháp này lưu lượng nước thải ra môi trường sẽ đạt tiêu chuẩn xả thải.

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

đ) Về đánh giá môi trường chiến lược:

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

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

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

1. Cao độ xây dựng không chế: Đối với từng lô đất tạo độ dốc về phía các trục đường xung quanh đảm bảo cao độ không chế tại các nút giao thông.

2. Giao thông: Lộ giới các tuyến giao thông chính đã được định hướng trong quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000; Đối với các tuyến giao thông vào nhóm nhà ở, các đường kiệt ở các khu dân cư hiện trạng có lộ giới $\geq 5m$, xác định theo tìm đường hiện trạng, bán kính tối thiểu theo bó vỉa $\geq 3m$.

3. Cấp điện và chiếu sáng đô thị:

a) Lưới điện hạ thế dùng cáp vặn xoắn đặt theo các tuyến đường để đảm bảo cảnh quan, thuận tiện cho việc kết nối các công trình.

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 khu vực.

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

1. Khu dân cư hiện trạng chỉnh trang (ký hiệu OCT):

a) Quy mô: Diện tích khoảng 24,73 ha.

b) Chỉ tiêu quy hoạch:

- Mật độ xây dựng: mật độ xây dựng thuần tối đa khống chế tùy theo diện tích lô đất, tuân thủ theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤80	100	150	200	250	300	400	≥500
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	75	70	65	60	55	50

- Tầng cao: ≤ 03 tầng (≤ 14,0m).

- Đối với các khu nhà ở quy hoạch đã triển khai hoặc phê duyệt trước thời điểm phê duyệt quy hoạch phân khu: Tiếp tục quản lý các chỉ tiêu theo các quy hoạch đã được phê duyệt. Trường hợp không phù hợp với đồ án quy hoạch phân khu, phải thực hiện điều chỉnh để đảm bảo thống nhất trong quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng tại khu vực.

c) Điều kiện tách thửa đất: Đảm bảo điều kiện về tách thửa theo quy định và đáp ứng yêu cầu về hạ tầng đô thị của khu vực. Quá trình xem xét việc tách thửa phải đảm bảo các điều kiện về đáp ứng hệ thống hạ tầng xã hội, không gây quá tải lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho tổng thể khu vực.

d) 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 chỉnh trang phải tạo được sự hài hoà, giữ được không gian kiến trúc cảnh quan chung của khu vực. Từng bước triển khai đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã

hội đáp ứng nhu cầu sử dụng cho cộng đồng dân cư khu vực theo quy hoạch được phê duyệt.

đ) 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. Khu nhà ở mới (ký hiệu OMO):

a) Quy mô: Diện tích khoảng 34,75 ha.

b) Chỉ tiêu quy hoạch: Mật độ xây dựng gộp (brutto) $\leq 60\%$, tầng cao ≤ 05 tầng ($\leq 20,0\text{m}$), hệ số sử dụng đất ≤ 3 lần.

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, cần tăng cường bố trí không gian xanh tối đa, tạo giá trị cảnh quan khu ở, phù hợp với tính chất của từng phân khu.

d) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Như quy định tại Điều 8.

Điều 10. Trụ sở cơ quan

1. Quy mô: Tổng diện tích 4,55 ha (ký hiệu TSC): 0,42ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch: Mật độ xây dựng gộp (brutto) $\leq 40\%$ tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng, hệ số sử dụng đất $\leq 1,2$ lần.

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung được quy định tại 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 những nội dung được quy định tại Điều 8 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 trình.

Điều 11. Công trình sự nghiệp (giáo dục, văn hóa, y tế, TDTT)

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 12,52ha, trong đó:

- Đất y tế (ký hiệu DYT): Diện tích khoảng 0,16 ha.
- Đất văn hóa (ký hiệu DVH): diện tích khoảng 1,80 ha.
- Đất giáo dục (ký hiệu DGD): Tổng diện tích khoảng 5,34 ha.
- Đất TDTT (ký hiệu DTT): diện tích khoảng 5,22 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch: Mật độ xây dựng gộp (brutto) $\leq 40\%$ tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng, hệ số sử dụng đất $\leq 1,2$ lần. Riêng đối với các công trình thể dục thể thao mật độ xây dựng gộp (brutto) $\leq 25\%$ tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng, hệ số

sử dụng đất $\leq 0,75$ lần.

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 7 còn phải đảm bảo các yêu cầu sau: 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 tương lai; Hình thức kiến trúc được nghiên cứu theo hướng hiện đại, phù hợp với công năng sử dụng và cảnh quan khu vực; 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, hình thức kiến trúc của các khối chức năng trong trường học phải hài hoà và có sự thống nhất chung; Nghiêm cấm việc lấn chiếm không gian đất cây xanh, sân chơi, đất công cộng sử dụng vào mục đích khác.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 8 thì trong khu vực xây dựng phải đảm bảo đủ diện tích sân vườn, cây xanh, sân luyện tập thể dục thể thao và bãi đỗ xe. Khuyến khích bố trí dải cây xanh kết hợp làm hàng rào xung quanh trường học 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 12. Khu dịch vụ thương mại

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 15,27 ha. Bao gồm: Đất thương mại, dịch vụ (DTM), đất Bưu chính viễn thông (DBV), đất cơ sở kinh doanh (SKC)

2. Chỉ tiêu quy hoạch: Mật độ xây dựng gộp (brutto) $\leq 50\%$, tầng cao xây dựng ≤ 12 tầng, hệ số sử dụng đất ≤ 6 lần.

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài các nội dung được quy định tại Điều 7 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 được quy định tại Điều 8 thì ưu tiên bố trí các bãi đỗ xe nổi hoặc ngầm dưới công trình. Chất thải rắn, nước thải phải được thu gom và xử lý theo đúng quy định về vệ sinh môi trường.

Điều 13. Khu dự trữ phát triển (ký hiệu DPT)

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 16,26 ha,

2. Chỉ tiêu quy hoạch: Mật độ xây dựng gộp (brutto) $\leq 60\%$; Tầng cao $\leq 3 - 5$ tầng. Riêng đối với khu điểm nhân khu vực nút giao tuyến đường 26m và 36m, chiều cao < 9 tầng.

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài các nội dung được quy định tại Điều 7 thì khi thiết kế các công trình chợ,

công trình công cộng 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 được quy định tại Điều 8 thì ưu tiên bố trí các bãi đỗ xe nổi hoặc ngầm dưới công trình. Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình công cộng là 30%. Chất thải rắn, nước thải phải được thu gom và xử lý theo đúng quy định về vệ sinh môi trường.

Điều 14. Khu công viên cây xanh (ký hiệu SCX,MN)

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 39,37 ha.
2. Chỉ tiêu quy hoạch: Mật độ xây dựng gộp (brutto) $\leq 05\%$, tầng cao ≤ 01 tầng, hệ số sử dụng đất $\leq 0,05$ lần.
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 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 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 trưng bày ngoài trời, hồ nước, cây xanh, cây cảnh, các điểm dừng chân thương 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 15. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng (ký hiệu TON)

1. Quy mô: Diện tích khoảng 0,62 ha.
2. Chỉ tiêu quy hoạch: Mật độ xây dựng gộp (brutto) $\leq 40\%$, tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng, hệ số sử dụng đất $\leq 1,2$ lần. Riêng các hạng mục công trình có tính chất điểm nhấn về chiều cao như tháp chuông,... tùy thuộc vào vị trí đề xuất cụ thể để các cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.
3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng có giá trị về mặt văn hóa lịch sử phải 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 16. Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối (giao thông tĩnh, bãi đỗ xe)

1. Quy mô: Khoảng 3,58 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

- Mật độ xây dựng: $\leq 5\%$.

- Tầng cao: ≤ 1 tầng (≤ 6 m).

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: các bãi đỗ xe phải được bố trí đảm bảo an toàn giao thông và không gây ùn tắc giao thông.

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 1A-1A Quốc lộ 1A (đoạn từ khu dân cư thôn Bò Điền đến trục cảnh quan chạy dọc theo khu vực thoát lũ) có lộ giới: 61,0m (3,0m + 7,5m + 8,0m + 10,5m + 3,0m + 10,5m + 8,0m + 7,5m + 3,0m).

- Mặt cắt 1B-1B Quốc lộ 1A (đoạn từ cầu An Lỗ đến giáp khu dân cư thôn Bò Điền) có lộ giới: 36,0m (6,0m + 10,5m + 3,0m + 10,5m + 6,0m).

- Tỉnh lộ 11C: Do các công trình nhà ở, nhà thờ họ, đình làng miếu mạo tập trung dày đặc trên tuyến giao thông này nên việc mở rộng theo lộ giới quy định là 31m rất khó khăn. Theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị Phong Hiền thì TL 11C mở rộng lộ giới là 16,5m từ đầu cầu An Lỗ đến vị trí được xác định là trung tâm đô thị Phong Hiền và đoạn còn lại 36m, cụ thể:

+ Mặt cắt 1B-1B (tỉnh lộ 11C cũ) đoạn qua trung tâm Phong Hiền có lộ giới: 36,0m (6,0m + 10,5m + 3,0m + 10,5m + 6,0m).

+ Mặt cắt 5-5: Đoạn từ cầu An Lỗ giáp khu trung tâm Phong Hiền (tỉnh lộ 11C cũ) mặt cắt 5-5 có lộ giới: 16,5m (4,5m + 7,5m + 4,5m).

- Mặt cắt 2-2 trục chính khu đô thị vuông góc với QL 1A có lộ giới: 30,0m (6,0m + 7,5m + 3,0m + 7,5m + 6,0m).

- Mặt cắt 3-3 (Tỉnh lộ C và các trục chính khu đô thị) có lộ giới: 26,0m (4,5m + 7,5m + 2,0m + 7,5m + 4,5m).

- Mặt cắt 4-4 có lộ giới: 19,5m (4,5m + 10,5m + 4,5m).

- Mặt cắt 5-5 có lộ giới: 16,5m (4,5m + 7,5m + 4,5m).

- Mặt cắt 6-6 có lộ giới: 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m).

- Đường xe đạp: bố trí dọc theo các tuyến đường chính khu vực, có dải phân cách hoặc hàng rào phân cách với phần đường dành cho xe cơ giới (theo chi tiết bản vẽ mặt cắt ngang). Với các tuyến liên khu vực phần đường dành cho xe đạp và xe cơ giới được phân cách bằng vạch sơn liền.

- Đối với các tuyến giao thông vào nhóm nhà ở thuộc khu dân cư hiện trạng, các đường kiệt có lộ giới $\geq 5\text{m}$, xác định theo tim đường hiện trạng, bán kính tối thiểu theo bó vỉa $\geq 3\text{m}$.

2. Chỉ giới xây dựng:

a) Đối với công trình nhà ở:

** Đối với nhà ở khu dân cư chính trang:*

- Đối với các trục mở rộng có mặt cắt ngang: 12m-13,5m chỉ giới xây dựng được trùng chỉ giới đường đỏ

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

** Đối với nhà ở thuộc khu vực phân lô quy hoạch mới:*

- Đối với nhà ở liên kế, tái định cư: các tuyến đường có lộ giới từ 7,5m đến 11,5m: lùi $\geq 3,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ. Các tuyến đường có lộ giới $>11,5\text{m}$: lùi $\geq 4,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với nhà ở biệt thự: khối công trình lùi $\geq 6,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ. Yêu cầu bố trí đảm bảo chỗ đỗ xe bên trong công trình nhà ở.

- Đối với việc hình thành các khối nhà shophouse (trường hợp không thiết kế chỗ đỗ xe bên trong công trình); yêu cầu tính toán bố trí đảm bảo chỗ đỗ xe bên ngoài công trình nhà ở.

** Đối với các tuyến đường thuộc các khu vực đã phân lô theo quy hoạch:* Thực hiện theo quy định quản lý xây dựng theo đồ án đã phê duyệt .

** Chỉ giới xây dựng đối với khe, mương thoát nước và khoảng cách tối thiểu giữa 2 dãy nhà:*

- Đối với các khu vực quy hoạch phân lô mới: đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa 2 dãy nhà (đấu lưng nhau) là $\geq 2\text{m}$.

- 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 $\geq 5,0\text{m}$.

b) Đối với các công trình khác (trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, dịch vụ thương mại, tôn giáo, tín ngưỡng): lùi $\geq 6,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

c) Các công trình có thể xây dựng tầng hầm, tầng hầm: cho phép xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ; Lối lên xuống tầng hầm lùi vào so với chỉ giới đường đỏ $\geq 3,0\text{m}$. (cốt sàn tầng hầm bằng cốt nền nhà theo quy định).

3. Cốt nền, chiều cao tầng:

a) Cốt nền:

- Đối với công trình công cộng, dịch vụ thương mại: 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: +0,20m so với cốt vỉa hè hoặc cốt mặt đường (cốt ±0,00m).

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

b) Chiều cao tầng:

- Đối với công trình công cộng, dịch vụ thương mại: Chiều cao tầng tùy thuộc thể loại công trình áp dụng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn để thiết kế.

- Đối với công trình nhà ở:

+ Nhà ở liên kế: cốt sàn tầng 1 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 1 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.

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 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, 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 và 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.

- 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) Trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ: Ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng tối đa 1,4m.

h) Quy định về không gian mở: quản lý chặt chẽ việc khai thác và sử dụng hệ thống không gian mở của khu vực theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

i) Quy định về bảng hiệu, bảng quảng cáo, hộp đèn:

Đối với nhà ở có kinh doanh dịch vụ buôn bán nhỏ được phép sử dụng bảng hiệu, bảng quảng cáo, hộp đèn. Quy cách lắp đặt tuân thủ theo các quy định tại QCVN 17: 2018/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời, đồng thời đảm bảo theo quy định sau:

- Loại nằm ngang: Chiều cao tối đa 1,0m, chiều ngang không được vượt quá giới hạn chiều ngang công trình; Vị trí treo: Mép dưới bảng quảng cáo được treo sát mép dưới sàn tầng 2.

- Loại thẳng đứng: Chiều ngang tối đa 1,0m, chiều cao tối đa 4m nhưng không vượt quá chiều cao tầng của công trình; Vị trí treo: Mép dưới bảng quảng cáo được treo sát mép dưới sàn tầng 2.

k) 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, 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 và các đường kiệt giao nhau : Áp dụng kích thước vạt góc tối thiểu cho phép bằng 50% tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

+ 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 đô thị:

- 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.

- Các công trình kiến trúc phải tuân thủ các chỉ tiêu theo quy hoạch đã được phê duyệt. Hình thức kiến trúc được nghiên cứu theo hướng hiện đại, bảo đảm yêu cầu công năng, thẩm mỹ, đáp ứng các tiêu chí về tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường (ứng dụng công nghệ mới, kiến trúc xanh, kiến trúc bền vững,...).

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 19. Sở Xây dựng, UBND huyện Phong Điền, UBND xã Phong An 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 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 huyện Phong Điền 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 Khu trung tâm đô thị mới Phong An, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế được lưu trữ tại các nơi dưới đây, 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 Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế.
4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế.

5. Sở Giao thông vận tải tỉnh Thừa Thiên Huế.
6. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Thừa Thiên Huế.
7. Sở Văn hóa và Thể thao tỉnh Thừa Thiên Huế.
8. Sở Du lịch tỉnh Thừa Thiên Huế.
9. Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền.
10. Ủy ban nhân dân xã Phong An.
11. Chi cục Văn thư lưu trữ tỉnh Thừa Thiên Huế./.