

Số: 1174 /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 24 tháng 5 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Phú Lộc, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030

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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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 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 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng 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 1173/QĐ-UBND ngày 24 tháng 5 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Phú Lộc, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1472/TTr-SXD ngày 28 tháng 4 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Phú Lộc, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên

Huế đến năm 2030.

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 nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Văn hoá và Thể thao, Du lịch, Công thương; Chủ tịch UBND huyện Phú Lộc và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Phương

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Phú Lộc
huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030**
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 1174 /QĐ-UBND ngày 24 tháng 5 năm 2023
của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế)

Phần 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 Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Phú Lộc, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 đã được phê duyệt.

b) Ngoài những nội dung Quy định này, việc quản lý xây dựng điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Phú Lộc còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật của Nhà nước có liên quan.

c) Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được cấp có thẩm quyền quyết định.

2. Phân công trách nhiệm: UBND huyện Phú Lộc là cơ quan đầu mối giúp UBND tỉnh thực hiện việc quản lý điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Phú Lộc thuộc huyện Phú Lộc theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Quy định về quy mô diện tích và dân số của đô thị

1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa bàn huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế, bao gồm các khu vực thuộc thị trấn Phú Lộc và các khu vực thuộc xã Lộc Trì, có giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp đầm Cầu Hai.
- Phía Nam giáp vùng đệm vườn quốc gia Bạch Mã.
- Phía Đông giáp đèo Phước Tượng và xã Lộc Bình.
- Phía Tây giáp sông Đá Bạc, thôn Bạch Thạch, xã Lộc Điền.

2. Quy mô:

a) Quy mô dân số:

- Hiện trạng (năm 2018): 18.279 người.

- Đến năm 2030 dân số của khu vực lập quy hoạch: Khoảng 30.000 người.

b) Quy mô đất đai:

- Khu vực lập quy hoạch có diện tích khoảng 1.386 ha, bao gồm phạm vi đề án quy hoạch đã được phê duyệt và các khu vực mở rộng (các khu vực mở rộng bao gồm: Khu vực Mũi Né, thị trấn Phú Lộc; Khu dân cư phía Tây đường Nguyễn Cảnh Chân, thị trấn Phú Lộc; Khu vực Tổ dân phố 9, thị trấn Phú Lộc; một phần thôn Trung Phước Tượng, xã Lộc Trì và một phần thôn Hòa Mậu, xã Lộc Trì).

- Hiện trạng đất xây dựng đô thị: Khoảng 593,34 ha.

- Đất xây dựng đô thị đến năm 2030: Khoảng 905,70 ha.

Điều 3. Quy định chung về quản lý phát triển không gian đô thị

1. Tổng thể chung toàn đô thị: Phát triển không gian chung toàn đô thị phải đảm bảo và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của huyện Phú Lộc và các khu vực lân cận có liên quan nhằm khai thác có hiệu quả tiềm năng, lợi thế của khu vực; phục vụ phát triển kinh tế - xã hội ngày càng tăng của khu vực cũng như toàn tỉnh nói chung. Đồng thời đảm bảo tính thống nhất đồng bộ trong quản lý xây dựng, sử dụng đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực.

2. Các trục không gian chính:

a) Trục Đông - Tây theo Quốc lộ 01: Là trục đối ngoại và là trục xương sống của đô thị thị trấn Phú Lộc và khu vực mở rộng xã Lộc Trì, kết nối các khu chức năng. Các tổ hợp công trình dịch vụ thương mại, các khu văn phòng,... được bố trí thành từng cụm dọc phía Nam đường Quốc lộ 01 tạo bộ mặt đô thị và có khoảng mở hướng ra đầm Cầu Hai.

b) Trục Bắc – Nam đường 19 tháng 5: Là trục vuông góc với tuyến đường Quốc lộ 01. Là trục cảnh quan, dịch vụ thương mại, trung tâm của đô thị, kết nối các tuyến đường chính theo hướng Đông – Tây và kết nối không gian núi rừng - đô thị - đầm phá tạo thành một tổng thể liên hoàn đô thị.

3. Quy định về quy mô khu vực cần bảo tồn:

a) Không gian khu vực bảo tồn phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc, cảnh quan vốn có của khu vực.

b) Khu vực di tích cấp quốc gia Bến cây đa Đá Bạc, di tích cấp tỉnh chùa Cảnh Phước và các địa điểm công trình có giá trị đã được đưa vào danh mục kiểm kê của Tỉnh: Bảo tồn, tôn tạo các công trình di tích lịch sử văn hóa phải tuân thủ các quy định pháp luật về bảo tồn, bảo vệ di sản văn hóa lịch sử. Các công trình xung quanh xây dựng hài hòa với các công trình di tích về khối tích, tầng cao, màu sắc, vật liệu xây dựng. Khuyến khích tạo ra các không gian mở, không gian công cộng trong khu vực đô thị, tạo hướng tiếp cận đến các khu vực di tích. Các công trình di tích văn hóa lịch sử, công trình cảnh quan sinh thái,

công trình tôn giáo, tín ngưỡng có giá trị cần được đánh giá và thực hiện theo quy định của bảo tồn.

c) Các khu vực bảo tồn cảnh quan sinh thái: Khu vực rừng thông mũi Né, rừng phòng hộ các núi Trung An, núi Hòn On; các hệ sinh thái ven đầm Cầu Hai, sông Cầu Hai, khe Quýt, sông Hói Rui.

4. Khu vực hạn chế phát triển: Bao gồm các khu vực tiếp giáp vùng đệm Vườn quốc gia Bạch Mã, đầm Cầu Hai, vùng nông nghiệp sinh thái.

5. Khu vực không được phép xây dựng: Khu vực rừng phòng hộ, Khu vực hành lang hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, lưới điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc,...) và các khu vực khác theo quy định.

Điều 4. Các quy định chung về phát triển hạ tầng xã hội

Tập trung phát triển hạ tầng xã hội cùng với phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị đặc biệt là về văn hoá, giáo dục, y tế phải đảm bảo về quy mô, diện tích và bán kính phục vụ. Hình thức kiến trúc mang tính hiện đại, phù hợp với cảnh quan môi trường và điều kiện khí hậu của khu vực.

Điều 5. Các quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo tính đồng bộ, sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả, đảm bảo tính kết nối liên khu vực và kết nối giữa các khu vực trong phạm vi quy hoạch, phù hợp với cảnh quan chung.

Điều 6. Các quy định chủ yếu về kiểm soát phát triển và bảo vệ môi trường đô thị

1. Đối với hệ sinh thái tự nhiên:

a) Kiểm soát chặt chẽ và hạn chế các nguồn phát thải từ đất liền ra sông, đầm Cầu Hai. Chất thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định, đảm bảo yêu cầu về vệ sinh môi trường và đúng quy định.

b) Tổ chức bảo vệ tốt rừng phòng hộ ven đầm, hạn chế tối đa ảnh hưởng tiêu cực đến sự đa dạng sinh thái khu vực.

2. Đối với địa hình cảnh quan:

a) Có giải pháp chống sạt lở ven đầm, khu vực ven sông, suối.

b) Quản lý khai thác cảnh quan mặt nước hợp lý.

c) Bảo vệ địa hình cảnh quan khu vực vùng đệm vườn quốc gia Bạch Mã.

3. Đối với không khí, tiếng ồn:

a) Xây dựng kế hoạch phát triển hạ tầng đô thị hợp lý và chú trọng phát triển hệ thống giao thông công cộng hiện đại, hiệu quả.

b) Tăng cường trồng cây xanh dọc các tuyến đường, công viên, trong khuôn viên các công trình.

Phần II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 7. Các khu ở

1. Quy mô:

- a) Khu ở chính trang: Diện tích khoảng 301,12 ha.
b) Khu ở mới: Diện tích khoảng 100,51 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

a) Mật độ xây dựng: Khu ở chính trang, khu ở mới: Mật độ xây dựng gộp $\leq 60\%$. Mật độ xây dựng thuần không chế tùy theo diện tích lô đất, tuân thủ theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

b) Tầng cao: Tầng cao ≤ 05 tầng. Riêng đối với nhà ở các khu vực: phía Bắc đường sắt Bắc Nam đến đầm Cầu Hai và khu vực dân cư tổ dân phố Đá Bạc; phía Nam đường Trần Đình Túc nối dài và phía Đông sông Hói Rui: có tầng cao ≤ 03 tầng.

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển:

a) Tổ chức quản lý quy hoạch: tổ chức thực hiện và quản lý phát triển đô thị đối với các khu ở phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và theo các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

b) Giải pháp kiến trúc:

- Kiến trúc công trình nhà ở phải được nghiên cứu kỹ về hình khối, đường nét, màu sắc. Trang trí mặt ngoài không sơn quét các màu đen, tối hoặc quá sặc sỡ, sử dụng quá nhiều màu trên một công trình, có nhiều chi tiết rườm rà, phản cảm.

- Đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, chiếu sáng, chống ồn; tận dụng thông gió tự nhiên. Cấu tạo, hoàn thiện kiến trúc công trình phải làm bằng vật liệu có độ bền cao tránh rêu mốc, giảm thiểu các tác động xấu của môi trường.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường:

a) Cốt xây dựng: Cao độ nền không chế thấp nhất từ +1,8m.

b) Giao thông: Ngoài các tuyến giao thông chính đã được định hướng trong quy hoạch chung, các tuyến giao thông nội khu cần được xem xét cụ thể khi thiết kế quy hoạch chi tiết.

c) Cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Lưới điện hạ thế, sử dụng cáp ngầm bố trí dọc theo các tuyến giao thông.

- Chiều sáng công cộng và 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) 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.

đ) Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

- Rác được tổ chức thu gom và chuyển về bãi xử lý chôn lấp và nhà máy xử lý rác Thủy Phương và khu xử lý chất thải rắn Phú Sơn.

- Định hướng quy hoạch là hệ thống thoát nước thải riêng. Nước thải sau khi thu gom định hướng dẫn về trạm xử lý đặt ở hạ nguồn Hói Rui.

Điều 8. Công trình sự nghiệp (giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao), cơ quan, trụ sở, an ninh, quốc phòng, công trình dịch vụ - công cộng đô thị

1. Quy mô:

a) Đất giáo dục: Diện tích khoảng 13,63 ha.

b) Đất trung tâm giáo dục, đào tạo, nghiên cứu: Diện tích khoảng 2,21 ha.

c) Đất trung tâm y tế: Diện tích khoảng 3,34 ha.

d) Đất trung tâm văn hóa, thể thao: Diện tích khoảng 7,81 ha.

e) Đất cơ quan, trụ sở: Diện tích khoảng 15,96 ha.

g) Đất an ninh: Diện tích khoảng 2,05 ha.

h) Đất quốc phòng: Diện tích khoảng 1,92 ha.

i) Đất dịch vụ - công cộng đô thị: Diện tích khoảng 85,32 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

a) Mật độ xây dựng gộp $\leq 40\%$.

b) Tầng cao: ≤ 05 tầng. Riêng các công trình phía Bắc quốc lộ 1 và phía Nam đường vành đai 2 (Trần Đình Túc nối dài) có tầng cao ≤ 03 tầng.

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

Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 7 Quy định này, còn phải đảm bảo các yêu cầu sau:

a) Đối với công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu:

- 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.

- 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. Nghiêm cấm việc lấn chiếm không gian đất cây xanh, sân chơi, đất công cộng sử dụng vào mục đích khác.

b) Đối với công trình y tế:

- Khu đất xây dựng phải đảm bảo thông thoáng, yên tĩnh, không gây ô nhiễm cũng như ảnh hưởng xấu đến môi trường xung quanh, thuận tiện cho việc đi lại và liên hệ với các cơ quan liên quan.

- Giải pháp mặt bằng kiến trúc phải đảm bảo hợp lý, không chòng chéo giữa các bộ phận và trong từng bộ phận. Có điều kiện vệ sinh và phòng bệnh tốt cho khu chữa bệnh nội trú, có đất dự trữ cho yêu cầu phát triển.

- Màu sắc phải đảm bảo màu dịu cho bệnh nhân, màu sáng cho phòng nghiệp vụ, màu vui tươi cho phòng sinh hoạt. Công trình phải được hoàn thiện với chất lượng cao.

c) Đối với công trình văn hóa:

- 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,...). Khuyến khích tổ chức thi tuyển công trình có quy mô lớn, các công trình có yêu cầu kiến trúc đặc thù và có tính chất quan trọng đối với đô thị.

- Ưu tiên bố trí các không gian chức năng phục vụ công cộng, diện tích sân bãi cho người ra vào, đỗ xe thuận tiện.

d) Đối với các công trình thể dục thể thao như sân vận động, nhà luyện tập và thi đấu thể thao:

- Thiết kế tổng mặt bằng công trình đảm bảo công năng sử dụng của từng loại công trình, phù hợp với quy hoạch được duyệt.

- Bố cục và khoảng cách kiến trúc phải đảm bảo an toàn thuận tiện cho người sử dụng đồng thời đảm bảo các yêu cầu về chiếu sáng, thông gió, chống ồn, phòng cháy chữa cháy; Công trình được hoàn thiện với chất lượng và độ bền vững cao.

đ) Đối với các công trình cơ quan, trụ sở: Các công trình trụ sở cơ quan nên hợp khối để tăng diện tích cây xanh, hình thành không gian công cộng thân thiện.

e) Đối với các công trình an ninh, quốc phòng: Khu vực xây dựng phải phù hợp theo quy hoạch được duyệt, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường đô thị. Tuân thủ theo các quy định về bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự.

g) Công trình chợ: Thiết kế công trình chợ 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 7 Quy định này, tổ chức tổng mặt bằng công trình 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 có chỗ để xe phù hợp với quy mô và cấp công trình. Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình là 30%. Chất thải rắn, nước thải phải được thu gom và xử lý theo đúng quy định, đảm bảo vệ sinh môi trường.

Điều 9. Khu dịch vụ, du lịch

1. Quy mô: Diện tích khoảng 92,86 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

* Công trình dịch vụ thương mại:

a) Mật độ xây dựng gộp $\leq 50\%$.

b) Tầng cao:

- Khu A: ≤ 07 tầng.

- Khu B: ≤ 09 tầng.

- Khu C: ≤ 05 tầng. Riêng đối với công trình ở phạm vi giữa quốc lộ 1, quốc lộ 49B mới và quốc lộ 49B cũ có tầng cao ≤ 09 tầng.

- Khu D: ≤ 07 tầng.

* Công trình dịch vụ du lịch:

a) Mật độ xây dựng gộp $\leq 25\%$.

b) Tầng cao ≤ 03 tầng. Riêng công trình điểm nhấn có tầng cao ≤ 07 tầng.

* Công trình du lịch sinh thái, vui chơi giải trí trên mặt đầm:

a) Mật độ xây dựng gộp $\leq 10\%$.

b) Tầng cao ≤ 03 tầng.

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

Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 7 Quy định này, còn đảm bảo các nội dung dung sau:

a) Đối với công trình dịch vụ thương mại: Thiết kế công trình dịch vụ thương mại 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...).

b) Đối với công trình dịch vụ du lịch:

- Xây dựng và phát triển theo đúng quy hoạch được duyệt. Khai thác các điều kiện tự nhiên hiện có của khu vực nhằm đạt chất lượng dịch vụ du lịch đa dạng phong phú, khai thác yếu tố đặc trưng của khu vực.

- Các công trình xây dựng trong khu dịch vụ du lịch cần thiết kế có phong cách đẹp, nhẹ nhàng, mang đặc trưng của đô thị đầm phá.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường:

Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 7 Quy định này, 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 10. Khu sản xuất công nghiệp, kho tàng

1. Quy mô: Diện tích khoảng 32,32 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

a) Mật độ xây dựng gộp $\leq 60\%$.

b) Tầng cao ≤ 03 tầng.

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

Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 7 Quy định này còn đảm bảo các nội dung dung sau:

a) Xây dựng và phát triển theo đúng quy hoạch được duyệt. Việc bố trí các công trình phù hợp với địa hình, địa chất, cảnh quan hài hòa với các quần thể kiến trúc khác trong khu vực.

b) Tổ chức tốt các hệ thống công trình sử dụng chung như khu phụ trợ sản xuất, hệ thống giao thông, công trình công cộng,... dành nhiều diện tích cho cây xanh và các không gian mở.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường:

Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 7 Quy định này, cần bổ sung một số nội dung sau:

a) Các khu sản xuất phải tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, không được để nước thải và tiếng ồn gây ô nhiễm, bố trí mạng lưới hạ tầng kỹ thuật và cây xanh hợp lý.

b) Ưu tiên bố trí kho tàng, bãi đỗ xe phù hợp và đồng bộ với công trình, tăng cường bố trí các không gian xanh để cải thiện điều kiện vi khí hậu cho khu vực.

Điều 11. Khu công viên cây xanh

1. Quy mô: Diện tích khoảng 40,42 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

- a) Mật độ xây dựng gộp $\leq 05\%$.
- b) Tầng cao ≤ 01 tầng.

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

Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 7 Quy định này, còn đảm bảo các nội dung dung sau:

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,... Trong công viên kết hợp xây dựng các công trình văn hóa, thể dục thể thao đáp ứng nhu cầu sử dụng của cộng đồng.

b) 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 thưởng ngoạn, quầy giải khát, quầy sách, lưu niệm,... 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.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường:

Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 7 Quy định này, thì cần bổ sung một số nội dung sau:

a) 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.

b) Việc xây dựng công trình trong khu vực không làm ảnh hưởng đến môi trường, thiết kế công trình dựa trên nguyên tắc hạn chế tối đa tác động đến địa hình tự nhiên.

Điều 12. Khu nông nghiệp công nghệ cao

1. Quy mô: Diện tích khoảng 128,76 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

- a) Mật độ xây dựng gộp $\leq 25\%$.
- b) Tầng cao ≤ 03 tầng.

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

Hình thành khu vực nông nghiệp sử dụng công nghệ cao khai thác các điều kiện tự nhiên và hiện trạng khu vực, các loại hình về dịch vụ nông nghiệp,

trung bày, trao đổi các sản phẩm về nông nghiệp nhằm thu hút khách du lịch, phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

Điều 13. Khu di tích, tôn giáo

1. Quy mô: Diện tích khoảng 4,47 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

a) Mật độ xây dựng gộp $\leq 40\%$.

b) Tầng cao ≤ 03 tầng. Riêng các hạng mục công trình 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 di tích cấp quốc gia Bến cây đa Đá Bạc, di tích cấp tỉnh chùa Cảnh Phước và các địa điểm công trình có giá trị đã được đưa vào danh mục kiểm kê của Tỉnh được bảo tồn, tôn tạo theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật hiện hành. Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng có giá trị về mặt văn hóa lịch sử được bảo tồn, tôn tạo theo đúng quy định.

Điều 14. Khu hạ tầng kỹ thuật:

1. Quy mô: Diện tích khoảng 11,25 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

a) Trạm xử lý nước thải: Mật độ xây dựng gộp $\leq 25\%$; Tầng cao ≤ 01 tầng.

b) Nhà ga, bến xe: Mật độ xây dựng gộp $\leq 40\%$; Tầng cao ≤ 03 tầng.

c) Bãi đỗ xe: Mật độ xây dựng gộp $\leq 05\%$; Tầng cao ≤ 01 tầng.

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

Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 7 Quy định này, còn đảm bảo các nội dung dung sau:

a) Đối với công trình 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 của khu vực.

b) Đối với nhà ga, bến xe: Xây dựng và phát triển theo đúng quy hoạch được duyệt.

c) Đối với bãi đỗ xe: Các bãi đỗ xe phải được kết nối liên thông với mạng lưới đường phố, thuận tiện cho việc tiếp cận, đảm bảo an toàn giao thông và tăng cường phủ xanh cho khu vực.

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

Điều 15. Quy định kiểm soát không gian, kiến trúc các tuyến phố, trục đường chính, không gian mở, các điểm nhấn, cây xanh, mặt nước

1. Đối với các tuyến phố, trục đường chính:

a) Khuyến khích việc hợp khối các hạng mục công trình, tạo lập các không gian công cộng, cảnh quan đô thị và nâng cao chất lượng, môi trường đô thị; các công trình phải đảm bảo khoảng lùi theo quy định.

b) Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của đô thị thì việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hoà chung cho toàn tuyến. Đối với cảnh quan khu vực quảng trường, công trình xây dựng mới phải đáp ứng về tương quan tỷ lệ; thể hiện rõ tính chất của từng không gian quảng trường.

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

d) Hè phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây xanh.

2. Các điểm nhấn kiến trúc quan trọng: Bố trí tổ hợp các công trình dịch vụ (có thể kết hợp với quảng trường) 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 ấn tượng cho đô thị.

3. Cây xanh, mặt nước:

a) Cây xanh trong đô thị phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành.

b) Cây cổ thụ trong đô thị, trong khuôn viên các công trình, trong các vườn tự nhiên, nhà ở, chùa, đền, am, miếu, nhà thờ, các di tích, công trình công cộng đô thị được bảo vệ, quản lý theo quy định của pháp luật.

c) Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của đô thị, khu vực đô thị, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hoà, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị.

d) Đối với cảnh quan nhân tạo như ao, hồ, tiểu cảnh, cây xanh, giả sơn phải được thiết kế hợp lý, xây dựng phải đồng bộ, hài hoà cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm vùng miền, tính chất của đô thị, khu vực đô thị.

Điều 16. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng các tuyến phố chính

1. Chỉ giới đường đỏ: Hệ thống giao thông đối ngoại, giao thông đối nội được xác định theo quy hoạch giao thông kèm theo đề án quy hoạch được phê duyệt.

2. Chỉ giới xây dựng:

- Tuyến đường có mặt cắt 1A-1A (Quốc lộ 1, đoạn từ đèo Mũi Né đến hầm đường bộ Phước Tượng; Quốc lộ 49B, đoạn có tuyến qua xã Lộc Trì):

+ Công trình công cộng, dịch vụ: Lùi $\geq 10,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

+ Công trình nhà ở: Trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Tuyến đường có mặt cắt 1B-1B (Quốc lộ 1, đoạn từ Cầu Đá Bạc đến đèo Mũi Né):

+ Công trình công cộng, dịch vụ: Lùi $\geq 10,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

+ Công trình nhà ở: Lùi $\geq 3,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Tuyến đường có mặt cắt 2-2 (đường 19 tháng 5); đường có mặt cắt 9-9 (trực cảnh quan vào khu nông nghiệp công nghệ cao):

+ Công trình công cộng, dịch vụ: Lùi $\geq 10,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

+ Công trình nhà ở: Lùi $\geq 6,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Tuyến đường có mặt cắt 3A-3A (đường Đoàn Trọng Truyền; đường liên xã Lộc Trì – Lộc Bình); đường có mặt cắt 3B-3B (đường Đoàn Trọng Truyền, đoạn qua khu dân cư thôn Đông Hải, Đông Lưu):

+ Công trình công cộng, dịch vụ: Lùi $\geq 10,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

+ Công trình nhà ở: Lùi $4,5\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Tuyến đường có mặt cắt 4-4 (đường đi Nhị Hồ, đường 19 tháng 5 nối dài); đường có mặt cắt 5A-5A (đường nối Quốc lộ 1 đi Vườn quốc gia Bạch Mã); đường có mặt cắt 5B-5B (đường 24 tháng 3); đường có mặt cắt 5C-5C (đường Trần Đình Túc nối dài):

+ Công trình công cộng, dịch vụ: Lùi $\geq 6,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

+ Công trình nhà ở: Lùi $\geq 4,5\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Tuyến đường có mặt cắt 5D-5D (đường La Sơn đi Khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô, đoạn qua khu quy hoạch): Lùi $\geq 10,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Các tuyến đường còn lại (có mặt cắt 6-6, 7-7, 8-8):

+ Công trình công cộng, dịch vụ: Lùi $\geq 6,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

+ Công trình nhà ở: Đường Lê Thúc Khánh, đoạn từ đường nối Quốc lộ 1 đi Vườn quốc gia Bạch Mã đến sông Cầu Hai: Trùng với chỉ giới đường đỏ; các tuyến đường còn lại: Lùi $\geq 3,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

Riêng các tuyến đường đi qua khu vực dân cư hiện trạng được mở rộng theo lộ giới quy hoạch, cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ đối với công trình nhà ở.

Điều 17. Các khu vực xây dựng công trình ngầm

1. Các công trình có chiều cao ≥ 07 tầng khuyến khích xây dựng tầng hầm hoặc bán hầm để tăng tiện ích sử dụng và bãi đỗ xe phục vụ. Số tầng hầm tối đa 02 tầng.

2. Tầng hầm, bán hầm xây dựng có độ lùi tuân thủ theo chỉ giới xây dựng theo quy định về chỉ giới xây dựng đối với các tuyến đường. Cao độ trần của tầng hầm, bán hầm không được cao hơn cao độ vỉa hè và phải có giải pháp bố trí cây xanh phù hợp.

3. Các công trình ngầm dưới trục đường (ống cấp, thoát nước, cấp điện,...) phải được thiết kế và triển khai thi công 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.

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 18. Sở Xây dựng, UBND huyện Phú Lộc, UBND thị trấn Phú Lộc, UBND xã Lộc Trì 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 19. 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 Phú Lộc tổng hợp, báo cáo Sở Xây dựng đề xuất hướng giải quyết, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 20. Quy định này và đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Phú Lộc, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 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. Ủy ban nhân dân huyện Phú Lộc.
8. Ủy ban nhân dân thị trấn Phú Lộc.
9. Ủy ban nhân dân xã Lộc Trì.
10. Chi cục Văn thư lưu trữ tỉnh Thừa Thiên Huế./.