

Số: 140/QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 10 tháng 01 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án
Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Phong An
(Định hướng thành lập phường), huyện Phong Điền

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 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 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;



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 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 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 quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 66/2023/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh về Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân 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, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 3245/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu vực Phong An (định hướng thành lập phường), huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 1176/QĐ-UBND ngày 24 tháng 5 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung một số nội dung Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) định hướng thành lập phường trên địa bàn huyện Phong Điền đối với các khu vực: Phong Hiền; Điền Hải – Phong Hải; Trung tâm Phong Điền – Phong Thu; Phong Hòa; Phong An;

Căn cứ Quy chuẩn quy hoạch xây dựng và các văn bản pháp luật hiện hành khác có liên quan;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4496/TTr-SXD ngày 30 tháng 11 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 (tỷ lệ 1/2000) khu vực Phong An (định hướng thành lập phường), 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, QH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Phương



QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu
Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu vực Phong An
(định hướng thành lập phường), huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 140/QĐ-UBND ngày 10 tháng 01 năm 2024
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 và ranh giới:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm toàn bộ diện tích địa giới hành chính xã Phong An, huyện Phong Điền, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp phường Tứ Hạ, thị xã Hương Trà;
- Phía Tây giáp xã Phong Thu, huyện Phong Điền;
- Phía Bắc và Tây Bắc giáp xã Phong Hiền và thị trấn Phong Điền, huyện Phong Điền

- Phía Nam giáp xã Phong Sơn và xã Phong Xuân, huyện Phong Điền;

2. Quy mô:

- Quy mô đất đai: Diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 3.237,65 ha.

- Quy mô dân số:

+ Dân số hiện trạng năm 2021: khoảng 11.772 người;

+ Dân số quy hoạch đến năm 2030: khoảng 20.000 người;

+ Dân số quy hoạch đến năm 2045: khoảng 23.000 người.

3. Tính chất:

- Định hướng phát triển thành phường, là trung tâm thương mại, dịch vụ, trung tâm y tế; đẩy mạnh phát triển tiểu thủ công nghiệp, xây dựng, chế biến nông, lâm nghiệp.

- Là khu vực cửa ngõ phía Nam, đồng thời là cửa ngõ giao thương của huyện, phát triển thành đầu mối thương mại, sản xuất, chế biến và phát triển du lịch cho toàn khu vực.

Điều 3. Quy định chung về hạ tầng xã hội

1. Các công trình nhóm nhà ở:

- Các khu dân cư hiện trạng chỉnh trang: Chỉnh trang các khu dân cư hiện trạng theo các tiêu chí đô thị. 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.

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

- Các khu ở quy hoạch đã được triển khai: Tiếp tục thực hiện theo 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.

2. Các công trình công cộng, dịch vụ:

- 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.

- 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.

- 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, 9, 17B 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.

- Bãi đỗ xe: Các điểm đỗ xe, bãi xe được bố trí gắn kết với các công trình công cộng, dịch vụ, khu công viên cây xanh và xen kẽ trong các khu dân cư tập trung xây dựng mới.

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 không 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:

- Mạng lưới thoát nước được tổ chức trên vỉa hè của các tuyến đường với các công trình hoàn chỉnh trên mạng lưới bao gồm cửa thu nước, giếng thăm, giếng thu.

- Giải pháp thoát nước:

+ Lựa chọn hệ thống thoát nước riêng. Hướng thoát nước chính của khu vực thoát vào Sông Bồ và trên cơ sở hệ thống thoát nước thu gom và các kênh mương. Tổ chức mạng lưới theo kiểu phân tán, sử dụng loại cống có tiết diện Ø600 đến Ø1.500mm.

+ Mở rộng hành lang xanh tối đa dọc theo hệ thống kênh mương, lòng sông chảy qua khu vực để tăng khả năng thoát lũ cho tổng thể khu vực.

4. Cấp nước:

- Nước cung cấp cho nhu cầu sinh hoạt của dân lấy theo tiêu chuẩn cấp nước đối với khu đô thị loại IV, đảm bảo cấp cho 100% dân số, với tiêu chuẩn 100 lít/người.ngđ.

- Các nhu cầu dùng nước khác tính toán theo tiêu chuẩn, QCVN hiện hành. Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 5.020m³/ngđ.

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp từ nhà các máy nước Tứ Hạ.

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

- Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy: Bố trí tuân thủ quy định tại tiêu chuẩn, QCVN hiện hành về phòng cháy chữa cháy. Các họng cứu hỏa được bố trí trên các đường ống cấp nước $\geq \text{Ø}100\text{mm}$, tại các ngã 3, ngã 4,... để thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Họng cứu hỏa được thiết kế nổi. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa là 150m.

5. Cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 1.500 kWh/người.năm.

- Chỉ tiêu phụ tải điện sinh hoạt: 450 W/người.

- Các nhu cầu dùng điện khác tính toán theo tiêu chuẩn quy định.

- Nguồn điện: Nguồn điện được lấy từ trạm biến áp trạm trung gian Phong Điền 110/22KV-2x25MVA. Hệ thống cáp 22kv hiện hữu đang đi nổi định hướng tương lai chuyển sang đi ngầm. Hệ thống cáp ngầm đặt dưới rãnh cáp cách mặt đất từ 0,7-1,2m cách chỉ giới đường đỏ từ 0,5-1,0m.

- Mạng điện: Mạng lưới cấp điện trong khu quy hoạch là 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. Bố trí cáp đi ngầm đối với khu ở mới và các khu trung tâm. Xây dựng mới 32 TBA với công suất trạm từ (250-1000kVA-22/0,4Kv) phân bố rải rác trong khu vực quy hoạch. Đồng thời, nâng tải các trạm

biến áp tại các vị trí hiện tại để có nhu cầu phụ tải phù hợp với quy mô dân số và các chức năng sử dụng khu vực lập quy hoạch.

- Chiếu sáng công cộng: Hệ thống chiếu sáng được thiết kế theo tiêu chuẩn, QCVN hiện hành; sử dụng đèn chiếu sáng tiết kiệm năng lượng.

6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, vệ sinh môi trường và nghĩa trang:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

+ Đối với khu cũ hiện trạng: Sử dụng hệ thống thoát nước chung cho giai đoạn đầu, dài hạn sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng (theo Quy hoạch chung đô thị Phong Điền đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2045).

+ Đối với khu mới: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng. Nhằm giảm chi phí đầu tư, không xây dựng hệ thống thoát nước tập trung mà xây dựng hệ thống thoát nước phân tán; mỗi khu dân cư mới, mỗi khu dịch vụ du lịch và công nghiệp xây dựng một hệ thống thoát nước thải độc lập. Hệ thống thoát nước thải được thu gom thu gom dẫn về trạm xử lý, sau đó thải ra hệ thống kênh mương và sông Bồ.

- Vệ sinh môi trường: Chỉ tiêu rác thải là 0,8kg/người.ngđ, tỷ lệ thu gom 100%. Tổ chức thu gom và xử lý rác thải theo quy định. Chất thải rắn được thu gom, vận chuyển đến khu xử lý tập trung Hương Bình, thị xã Hương Trà, bãi xử lý rác thải Phong Thu.

- Nghĩa trang: Nghĩa địa hiện có định hướng khoanh vùng để đóng cửa và từng bước di dời về các khu nghĩa trang tập trung.

7. Thông tin liên lạc:

- Phát triển công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm viễn thông (hầm, hào, tuynel, cống, bể, ống) gắn kết với quy hoạch phát triển giao thông với đề án ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

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

8. Quy định đối với công trình ngầm (nếu có):

- Đối với các công trình công cộng, trụ sở cơ quan, giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ, nhà ở cao tầng được phép xây dựng tối đa 02 tầng hầm, các loại công trình khác tối đa 01 tầng hầm (bao gồm cả tầng bán hầm).

- Tầng hầm, bán hầm được phép xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ (khuyến khích lùi $\geq 1\text{m}$ nhằm bảo vệ kết cấu hạ tầng kỹ thuật đô thị). Cao độ trần của tầng hầm, bán hầm đối với phần nằm ngoài chỉ giới xây dựng không được cao hơn cao độ vỉa hè và phải có giải pháp bố trí cây xanh phù hợp. Riêng đối với công trình nhà ở thấp tầng, tầng hầm, bán hầm phải được xây dựng tuân thủ chỉ giới xây dựng.

- Các công trình ngầm dưới đường giao thông (ống cáp, thoát nước, cáp 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 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; Các hành lang cây xanh sinh thái trong tổng thể khu vực.

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...); Khu vực phạm vi hành lang bảo vệ nguồn nước đối với sông, kênh, mương (không nhỏ hơn 5m tính từ mép bờ).

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

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

2. Cơ cấu phân khu:

- Khu vực thứ 1: Khu vực đầu cầu An Lỗ (thôn Bò Điền và thôn An Lỗ xã Phong Hiền giới hạn bởi Quốc lộ 1A, Tỉnh lộ 11B, 11A, 11C và cầu An Lỗ). Hình thành khu trung tâm dịch vụ thương mại tập trung của đô thị bao gồm Chợ An Lỗ, các khu dân cư kết hợp ở và dịch vụ thương mại và hệ thống siêu thị, trung tâm thương mại, khách sạn,... Bên cạnh đó các khu vực dân cư hai thôn Bò Điền và Phò Ninh sẽ được chỉnh trang mở rộng các trục đường liên thôn, ngõ xóm để phù hợp với việc phát triển hình thành đô thị trong tương lai.

- Khu vực thứ 2: Khu vực lõi của trung tâm được xác định bằng trục chính vuông góc với Quốc lộ 1 và kéo dài theo hướng Bắc - Nam được xác định là khu trung tâm hành chính, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao và các khu dân cư mới kết hợp ở và dịch vụ thương mại. Dọc hai bên Quốc lộ 1A các khu vực với diện tích lớn sẽ định hướng xây dựng các trung tâm thương mại, siêu thị, văn phòng làm điểm nhấn chính cho trung tâm đô thị.

- Khu vực thứ 3: Khu vực thoát nước phía Tây trung tâm đô thị. Được xác định là khu vực gom hệ thống thoát lũ và thoát nước cho toàn đô thị Phong An đổ ra khu vực sông Bồ và kết hợp cây xanh, công viên cảnh quan tạo lõi cây xanh ngăn cách khu vực bệnh viện và khu trung tâm làm điểm nhấn cảnh quan khu vực. Là khu vực được định hướng phát triển theo hướng nông nghiệp (trang trại quy mô tập trung, sản xuất công nghệ cao) kết hợp với du lịch trải nghiệm, thương mại dịch vụ, phát triển dân cư mới kết hợp chỉnh trang dân cư hiện trạng.

- Khu vực thứ 4: Khu vực trung tâm phía Bắc tiếp giáp với thị trấn Phong Điền được xác định bằng các trục chính như Quốc lộ L1A, Tỉnh lộ 9, Tỉnh lộ 17B và trục chính vuông góc với Quốc lộ 1A. Khu vực định hướng phát triển các khu dân cư mới và dịch vụ thương mại kết nối với thị trấn Phong Điền thành một chuỗi đầy đủ các chức năng cho việc phát triển đô thị.

3. Các trục kiến trúc cảnh quan chính, điểm nhấn không gian:

- Trục phát triển trung tâm đô thị:

+ Trục Quốc lộ 1A vừa là trục giao thông chính vừa là trục chính phát triển đô thị liên kết với thị trấn Phong Điền, phường Tứ Hạ (thị xã Hương Trà).

+ Trục Tỉnh lộ 11A, 11B và 11C là trục kết nối đô thị với các xã Phong Xuân, Phong Sơn và xã Phong Hiền; là tuyến giao thông quan trọng để phát triển về dịch vụ thương mại, du lịch.

+ Trục Tỉnh lộ 9, 17B là trục kết nối với thị trấn Phong Điền phát triển và hình thành các khu ở mới và dịch vụ thương mại.

+ Phía Nam Quốc lộ 1A được xác định là trung tâm hành chính văn hóa xã hội, thể dục thể thao kết hợp với các khu dân cư mới.

- Trục phát triển dịch vụ du lịch:

+ Khu vực dịch vụ du lịch được xác định tại khu vực Bàu Co thuộc thôn Đông An. Đây là khu vực dịch vụ du lịch kết hợp với các điểm nghỉ dưỡng, trạm dừng chân,... bám theo các trục chính sẽ hình thành các khu dân cư mới kết hợp ở và dịch vụ thương mại.

+ Các khu vực phía Tây Nam (vùng gò đồi) khai thác các khu vực suối, hồ tạo các điểm du lịch như: tắm suối, khám phá, trải nghiệm và các dịch vụ du lịch kèm theo.

- Trục cảnh quan:

+ Khai thác cảnh quan ven sông Bồ khu vực đầu cầu An Lỗ để phát triển dịch vụ thương mại cũng như hình thành trục cảnh quan đô thị.

+ Trục cảnh quan trung tâm vuông góc Quốc lộ 1A được xác định là trục công viên cây xanh, Văn hóa thể dục thể thao làm điểm nhấn chính cho đô thị Phong An.

+ Trục cảnh quan vuông góc Quốc lộ 1A giáp với thị trấn Phong Điền kết hợp với công viên cây xanh và các điểm dịch vụ thương mại làm điểm nhấn cho khu vực được xác định là trung tâm phía Bắc khu vực Phong An.

- Điểm nhấn không gian đô thị: Được xác lập thông qua quy định, xác định chiều cao công trình đô thị, tập trung tại khu vực trung tâm thương mại tại nút giao Quốc lộ 1A – các trục chính đô thị; Định hướng hình thành khu vực không gian xanh tập trung công viên, trung tâm hành chính, văn hóa – thể thao tại khu vực xác định là trung tâm đô thị Phong An, khu vực cảnh quan sinh thái dọc sông Bồ và khu vực Bàu Co. Chú trọng các điểm nhìn các khu vực từ quảng trường trung tâm, các khu vực quảng trường thương mại, tầm nhìn dọc trục cảnh quan kết nối các khu vực hai bên Quốc lộ 1A và khu vực dọc sông Bồ.

4. Các không gian mở đặc trưng của khu vực:

Xây dựng các khu chức năng đáp ứng yêu cầu về việc tạo lập một không gian sinh hoạt, dịch vụ công cộng văn hóa, thể dục thể thao, công viên cây xanh vui chơi giải trí,... có các dịch vụ đa dạng nhằm nâng cao điều kiện môi trường sống của người dân.

- Hệ thống cây xanh và hành lang thoát lũ tích hợp vào hệ thống cây xanh cảnh quan mặt nước chung, tăng cường khả năng thoát lũ và giúp cải thiện vi khí hậu cho tổng thể khu vực.

- Khu vực mặt nước sông Bồ, mặt nước các hồ cảnh quan, điều hòa; vùng không gian xanh tập trung tại khu vực các công viên đô thị và các lối công viên cây xanh khu vực dân cư.

- Các trục cảnh quan dọc khu vực sông Bồ là tỉnh lộ 11B, QL1A, trục cảnh quan dọc khu vực thoát lũ chính tại trung tâm đô thị Phong An, mặt nước các kênh mương, sông suối, ao hồ trong toàn khu vực, không gian tổ hợp công viên, khu Văn hóa – Thể thao trung tâm đô thị, các không gian cây xanh, vườn hoa trong các khu ở.

- Các khu vực quảng trường lễ hội và không gian mở tại các giao lộ chính đô thị.

5. Không gian kiến trúc công trình:

- Đối với khu dân cư hiện trạng, cải tạo chỉnh trang: Chỉnh trang cấu trúc các khu dân cư hiện trạng; bổ sung hệ thống công trình dịch vụ, khu cây xanh nghỉ ngơi và vui chơi; nâng cấp hệ thống giao thông và bổ sung đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với các khu vực.

- Đối với khu dân cư xây dựng mới: bao gồm nhà liên kế và nhà vườn, biệt thự được tổ chức theo các cụm không gian ở gắn với không gian xanh (vườn cây), khu công viên tạo không gian sinh thái trong khu dân cư.

- Đối với công trình dịch vụ, công cộng: Xây dựng các công trình điểm nhấn tại các giao lộ, ưu tiên hướng tiếp cận các trục giao thông hoặc vị trí có cảnh quan đẹp. Kiến trúc hiện đại kết hợp khai thác các yếu tố phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương.

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



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

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

1. Cao độ xây dựng khống chế: Đối với từng lô đất tạo độ dốc về phía các trục đường xung quanh đảm bảo cao độ khống 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; Ngoài ra các tuyến giao thông cấp nội bộ chưa định hướng trong quy hoạch được xem xét cụ thể khi thiết kế quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

3. Cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- 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.

- 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.

- 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:

- Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển về các khu xử lý chất thải rắn ở khu xử lý tập trung Hương Bình, thị xã Hương Trà.

- 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. Đất nhóm nhà ở

1. Quy mô:

a) Đất nhóm nhà ở hiện trạng (ký hiệu OCT): Diện tích khoảng 360,0 ha.

b) Đất nhóm nhà ở quy hoạch (ký hiệu OMO): Diện tích khoảng 67,5 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

- Mật độ xây dựng gộp: $\leq 60\%$.

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhà ở hiện trạng, chỉnh trang và nhà ở khu dân cư mới được nội suy để xác định theo quy định cụ thể như sau:

Diện tích lô đất ($m^2/căn nhà$)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

- Tầng cao xây dựng: ≤ 5 tầng ($\leq 22m$).

- Hệ số sử dụng đất: $\leq 4,0$ lần.

3. 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 chính trang phải tạo được sự hài hoà, giữ được không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực.

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

Điều 10. Đất trụ sở cơ quan, An ninh, Giáo dục, Văn hóa, Y tế và đất công trình công cộng khác

1. Quy mô:

- a) Đất trụ sở cơ quan (ký hiệu TSC): Diện tích khoảng 6,54 ha.
- b) Đất an ninh (ký hiệu CAN): Diện tích khoảng 0,06 ha.
- c) Đất y tế (ký hiệu DYT): Diện tích khoảng 22,79 ha.
- d) Đất văn hóa (ký hiệu DVH): Diện tích khoảng 2,60 ha.
- đ) Đất giáo dục (ký hiệu DGD): Diện tích khoảng 60,72 ha.
- e) Đất Trung tâm đào tạo, nghiên cứu (ký hiệu CNC): Diện tích khoảng 100 ha.
- g) Đất Thể dục thể thao (ký hiệu DTT): Diện tích khoảng 7,72 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;
- Tầng cao xây dựng: ≤ 05 tầng;
(*Riêng đối với công trình Y tế, bệnh viện: tầng cao ≤ 07 tầng*)
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 2,0$ lần.

** Riêng Đất Thể dục thể thao: Mật độ xây dựng $\leq 25\%$; Tầng cao xây dựng ≤ 01 tầng; Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,25$ 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:

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

b) 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.

c) 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 chông chéo

giữa các bộ phận và trong từng bộ phận. Có điều kiện vệ sinh và phòng bệnh tốt nhất ch 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.

d) 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,...). Cần 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.

đ) 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.

e) 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.

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 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 trình có chỗ để xe phù hợp với quy mô và cấp công trình. Khuyến khích bố trí dải cây xanh kết hợp làm hàng rào xung quanh hàng rào khuôn viên khu đất.

Điều 11. Đất khu dịch vụ

1. Quy mô:

a) Đất Thương mại dịch vụ (ký hiệu DTM): Diện tích khoảng 35,55 ha.

b) Đất chợ (ký hiệu DTM): Diện tích khoảng 0,23 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

- Mật độ xây dựng: $\leq 50\%$;
- Tầng cao xây dựng: ≤ 07 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 4,5$ 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 (nếu có). Chất thải rắn, nước thải phải được thu gom và xử lý theo đúng quy định về vệ sinh môi trường.

Điều 12. Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (Ký hiệu OHH)

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 17,34 ha.

Trong đó đất nhóm nhà ở tối đa không quá 50% tổng diện tích khu đất hỗn hợp.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

- Mật độ xây dựng gộp: $\leq 50\%$.
- Tầng cao xây dựng: < 07 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 4,5$ lần.

(Chỉ tiêu mật độ, chiều cao, hệ số sử dụng đất công trình bố trí trong đất hỗn hợp phù hợp theo từng loại công trình đã quy định)

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 ở kết hợp 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. Đất khu công viên, cây xanh đô thị (ký hiệu DCX, CXH, CXD, MNC)

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 386 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

- a) Đối với đất công viên, cây xanh công cộng, chuyên dụng:

- + Mật độ xây dựng: $\leq 5\%$;
- + Chiều cao: ≤ 01 tầng ($\leq 6m$);
- + Hệ số sử dụng đất $\leq 0,05$ lần.

b) Đối với đất công viên, cây xanh chuyên đề (khu vui chơi giải trí):

- + Mật độ xây dựng: $\leq 25\%$;
- + Chiều cao: ≤ 02 tầng ($\leq 12m$);
- + Hệ số sử dụng đất $\leq 0,3$ lần.

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

- 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,...

- 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.

- 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.

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

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

Điều 14. Công trình tôn giáo, di tích, tín ngưỡng (ký hiệu TON)

1. Quy mô: Diện tích khoảng 2,58 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
- 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 15. Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi (ký hiệu SKC)

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 47,42 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

- Mật độ xây dựng gộp: $\leq 60\%$.
- Tầng cao xây dựng: ≤ 03 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,8$ lần.

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: 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: Tuân thủ theo các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 16. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (Ký hiệu DHB)

1. Quy mô: Khoảng 10,09 ha (bao gồm: giao thông tĩnh, bãi đỗ xe...).

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

- Bến xe: Mật độ xây dựng $\leq 20\%$; Tầng cao xây dựng ≤ 2 tầng ($\leq 12m$).
- Bãi đỗ xe: Mật độ xây dựng $\leq 5\%$; Tầng cao xây dựng ≤ 1 tầng ($\leq 6m$).

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. Khu dự trữ phát triển (ký hiệu DPT)

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 185,43 ha (trong đó, theo hiện trạng gồm có các loại đất: đất sản xuất nông nghiệp; đất nông nghiệp khác; đất lâm nghiệp; đất khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng; đất nuôi trồng thủy sản, hồ ao đầm, sông suối kênh rạch, giao thông thủy lợi, nội đồng, mô mã hiện trạng, bằng chưa sử dụng và các loại đất khác...).

2. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý: Là quỹ đất dự trữ giành cho phát triển đô thị, được chuyển đổi chức năng và khai thác sử dụng khi đảm bảo sự phù hợp với các quy hoạch cấp trên, phù hợp với nhu cầu, xu hướng phát triển của đô thị. Khi chưa điều chỉnh chức năng sử dụng đất dự trữ phát triển sang loại đất có mục đích cụ thể thì các thửa đất trong khu đất dự trữ phát triển được sử dụng theo đúng mục đích, chức năng sử dụng đất hiện trạng của thửa đất đó theo quy định của Luật đất đai.

Điều 18. 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 Bồ Điền đến cầu Thượng An ngoài) 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 Thượng An ngoài đến giáp thị trấn Phong Điền) có lộ giới: 56,0m (6,0m + 7,5m + 3,0m + 10,5m + 2,0m + 10,5m + 3,0m + 7,5m + 6,0m);

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

- Mặt cắt 2-2 có lộ giới: 31m (4,5m + 10,0m + 2,0m + 10m + 4,5m);

- Mặt cắt 3-3 có lộ giới: 30,0m (4,5m + 7,5m + 6,0m + 7,5m + 4,5m);

- Mặt cắt 4-4 có lộ giới: 26m (4,5m + 7,5m + 2,0m + 7,5m + 4,5m);

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

- Mặt cắt 6-6 có lộ giới: 16,5m (3,0m + 10,5m + 3,0m);

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

- Mặt cắt 8-8 có lộ giới: 36m (4,5m + 10,5m + 6,0m + 10,5m + 4,5m);

- Đối với các đường kiệt hiện trạng trong khu dân cư còn lại: tối thiểu 5,5m;

- Đường đi bộ; xe đạp:

+ Các tuyến đường chính khu vực có lộ giới $\geq 23,0m$ hoặc trực cảnh quan tổ chức bố trí làn dành cho người đi xe đạp.

+ Xây dựng tuyến đường dọc bờ kè sông Bồ với vỉa hè hai bên ưu tiên cho người đi bộ, có trực cảnh quan đẹp nối kết trực tiếp với các khu chức năng chính của khu vực trung tâm. Trên tuyến hình thành chuỗi vườn hoa, biểu tượng và các tiểu cảnh kiến trúc nghệ thuật mang tính biểu trưng hài hòa với cảnh quan khu vực.

+ Xây dựng các tuyến đường kết hợp với không gian xanh, không gian công cộng tạo nên cảnh quan đô thị văn minh, hiện đại.

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

- Giao thông đường sắt:

Khoảng cách an toàn của các công trình đường sắt đối với các công trình khác phải tuân thủ các quy định hiện hành của ngành giao thông:

+ Hành lang an toàn và bảo vệ đường sắt trong đô thị $\geq 8,4m$;

+ Hành lang an toàn và bảo vệ đường sắt ngoài đô thị $\geq 15m$.

2. Chỉ giới xây dựng:

a) Đối với công trình nhà ở:

- Nhà ở riêng lẻ trong khu vực chính trang:

+ Chỉ giới xây dựng lùi $\geq 4,0m$ so với chỉ giới đường đỏ đường $\geq 13,5m$.

+ Chỉ giới xây dựng lùi $\geq 3,0m$ so với chỉ giới đường đỏ đường $< 13,5m$.

- Đối với lô đất xây dựng nhà ở trong khu vực quy hoạch xây dựng mới:

+ Đối với lô đất xây dựng công trình nhà ở liền kề: Chỉ giới xây dựng lùi

$\geq 4,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đối với đường có lộ giới $\geq 13,5\text{m}$; Chỉ giới xây dựng lùi $\geq 3,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đối với đường có lộ giới $< 13,5\text{m}$.

+ Đối với lô đất xây dựng công trình biệt thự: Chỉ giới xây dựng lùi $\geq 6,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với lô đất xây dựng công trình shophouse: Chỉ giới xây dựng được trùng chỉ giới đường đỏ (được quy định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc).

b) Đối với công trình khác (trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, dịch vụ thương mại, tôn giáo, tín ngưỡng,...):

- Chỉ giới xây dựng lùi $\geq 10,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đối với đường có lộ giới $\geq 31\text{m}$.

- Chỉ giới xây dựng lùi $\geq 6,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đối với đường có lộ giới $< 31\text{m}$.

** Trường hợp đối với công trình, tuyến phố có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ: Được quy định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc.*

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: $+ 0,20\text{m}$ so với cốt vỉa hè hoặc cốt mặt đường (cốt $\pm 0,00\text{m}$).

+ Trường hợp công trình có chỉ giới xây dựng lùi $\geq 3,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ; cốt xây dựng: $+0,45\text{m}$ đến $+0,6\text{m}$ so với cốt vỉa hè hoặc cốt mặt đường. Riêng đối với nhà biệt thự có cốt nền nhà $+ 0,75\text{m}$ so với cốt vỉa hè.

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 cao $+ 3,9\text{m}$ so với mặt trên của nền nhà; các tầng còn lại cao $+ 3,6\text{m}$.

+ Nhà ở biệt thự, nhà vườn: Cốt sàn tầng 1 cao từ $+ 3,6\text{m}$ đến $+ 4,5\text{m}$ so với mặt trên của nền nhà; các tầng còn lại cao từ $+ 3,3\text{m}$ đến $+ 3,6\text{m}$.

- Tất cả các công trình nhà ở có thể xây dựng tầng hầm hoặc bán hầm nhưng phải đảm bảo cốt trần của tầng hầm, bán hầm bằng cốt nền nhà, đồng thời đảm bảo chỉ giới xây dựng theo quy định.

- Đối với các khu vực đã triển khai và được phê duyệt: Tuân thủ theo quy định của khu vực đó.

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 19. 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, không gian mở, công viên cây xanh:

a) Hình thức kiến trúc ngoài việc tuân thủ các quy định về nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc đã nêu trong các Điều 9, Điều 10, Điều 11, Điều 12, Điều 13, Điều 14, Điều 15, Điều 16, Điều 17 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 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) Hệ phố, đường đi bộ phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị.

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

đ) Quy định về cây xanh cảnh quan:

- 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 nhẹ nhàng. Khuyến khích dùng hàng rào cây xanh có cắt xén.

e) Quy định về các chi tiết kiến trúc của công trình tiếp giáp với tuyến đường:

- Các chi tiết kiến trúc của công trình do đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và quy chế quản lý kiến trúc tại từng khu vực quy định.

- Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, các quy định trên phải đảm bảo nguyên tắc sau: không cản trở các hoạt động giao thông tại lòng đường; đảm bảo an toàn, thuận tiện cho các hoạt động đi bộ trên vỉa hè; không làm ảnh hưởng đến hệ thống cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật nổi và ngầm trên tuyến phố; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy.

- Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ, phải đảm bảo nguyên tắc sau: không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng

cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy.

g) 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.

h) 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.

i) 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: Áp dụng kích thước vạt góc tối thiểu cho phép bằng 50% tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

* Đối với các đường kiệt giao nhau: Kích thước vạt góc tối thiểu 1,0m.

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

2. Các điểm nhấn 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:

- Được xác lập thông qua quy định chiều cao công trình đô thị, tập trung tại khu vực trung tâm thương mại, khu trung tâm đô thị tại các nút giao Quốc lộ 1A – các trục chính đô thị. Với các công trình thương mại, dịch vụ chiều cao đến 09 tầng và các không gian xanh đô thị, cảnh quan mặt nước.

- 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,...).

(Các quy định khác: Tuân thủ QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc

gia về Quy hoạch xây dựng)

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 20. 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 21. 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 22. Quy định này và đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu vực Phong An (định hướng thành lập phường), huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 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./.