

Số: 255 /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 19 tháng 01 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án
Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu vực Điền Lộc – Điền Hòa
(định hướng thành lập phường), huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế
đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045**

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 10/12/2019 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 số 2648/QĐ-UBND ngày 28/10/2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành Quy định quản lý không gian kiến trúc cảnh quan tại các khu vực ven biển tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định 1134/QĐ-UBND ngày 08/05/2020 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Đề cương 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 3235/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu vực Điền Lộc – Điền Hòa (định hướng thành lập phường), huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

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 254 /QĐ-UBND ngày 19 tháng 01 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu vực Điền Lộc – Điền Hòa (định hướng thành lập phường), huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 109/TTr-SXD ngày 11 tháng 01 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu vực Điền Lộc - Điền Hòa (định hướng thành lập phường), huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

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 Điền Lộc; Chủ tịch UBND xã Điền Hòa và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Phương

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
khu vực Điền Lộc – Điền Hòa (định hướng thành lập phường), huyện Phong
Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 255 /QĐ-UBND ngày 19 tháng 01 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 (tỷ lệ 1/2000) khu vực Điền Lộc - Điền Hòa (định hướng thành lập phường), huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045. 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 Điền Lộc, UBND xã Điền Hòa; 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: Toàn bộ ranh giới hành chính khu vực Điền Lộc – Điền Hòa, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông và Đông Nam giáp xã Phong Hải và xã Điền Hải, huyện Phong Điền;

- Phía Đông Bắc giáp biển Đông;

- Phía Nam và Tây Nam giáp xã Quảng Lợi, xã Quảng Thái, huyện Quảng Điền và xã Phong Chương, huyện Phong Điền;

- Phía Tây và Tây Bắc giáp xã Điền Môn và xã Phong Chương, huyện Phong Điền.

2. Quy mô

a) Quy mô đất đai: Diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 2.715,9 ha.

b) Quy mô dân số:

- Dự báo dân số đến năm 2030 khoảng: 14.900 người.
- Dân số dự báo đến năm 2045 khoảng: 19.600 người.

3. Tính chất:

- Định hướng phát triển thành phường theo hướng mở rộng địa giới hành chính, trên cơ sở sáp nhập 02 xã: Điền Lộc và Điền Hòa. Là trung tâm tiểu vùng các xã Ngũ Điền, vùng ven biển - đầm phá; cảng chuyên dụng Điền Lộc (cảng Phong Điền), phát triển mạnh du lịch dịch vụ biển và vùng ngập nước, nuôi trồng thủy sản, năng lượng tái tạo.

- Là khu vực đô thị tương lai được định hướng thành phường trung tâm của trung tâm đô thị bảo gồm đầy đủ các chức năng trung tâm hành chính, trung tâm công cộng, trung tâm thương mại, trung tâm thể dục thể thao, trung tâm y tế, trung tâm giáo dục và một số chức năng khác cấp thị xã;

- Là khu vực phát triển Công nghiệp, nhà ở và dịch vụ hỗ trợ Khu công nghiệp, các khu vực logistic, các khu sản xuất tập trung khác;

- Là khu vực phát triển đô thị nghỉ dưỡng ven biển;

Điều 3. Quy định chung về hạ tầng xã hội

1. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch: Khu vực quy hoạch có diện tích 2715,92 ha được chia thành 4 phân khu như sau:

- Phân khu A: khu vực trung tâm xã Điền Lộc, quy mô khoảng 744,0ha, chiếm 27,39% tổng diện tích khu quy hoạch. Là khu vực trung tâm dịch vụ thương mại, phát triển các khu ở kết hợp thương mại, chỉnh trang khu dân cư hiện trạng và bảo tồn cảnh quan hai bên bờ sông Ô Lâu.

- Phân khu B: Khu vực trung tâm xã Điền Hòa, quy mô khoảng 739,5ha chiếm 27,23% tổng diện tích khu quy hoạch. Là khu trung tâm dịch vụ - công cộng bao gồm Trung tâm hành chính và Trung tâm văn hóa thể thao, hình thành công viên văn hóa văn hóa đa năng, phát triển các khu du lịch ven đầm phá, chỉnh trang khu dân cư hiện trạng, hình thành các khu nhà ở kết hợp thương mại và bảo tồn cảnh quan vùng ngập nước.

- Phân khu C: Khu vực thuộc làng Tân Hội và Mỹ Hòa (Điền Lộc), quy mô 789,6 ha, chiếm 29,07% tổng diện tích khu quy hoạch. Là khu vực phát triển Cảng, hậu cần cảng, logistic; phát triển đô thị sinh thái mật độ thấp, chỉnh trang khu dân cư hiện trạng kết hợp xây dựng mới, hình thành các trung tâm về dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, thể dục thể thao, công viên cây xanh.

- Phân khu D: Khu vực thuộc làng Thê Mỹ A và Thê Mỹ B (Điền Hòa), quy mô 442,8 ha, chiếm 16,30% tổng diện tích khu quy hoạch. Là khu vực phát triển các khu nghỉ dưỡng cao cấp; phát triển đô thị sinh thái mật độ thấp, chỉnh trang khu dân cư hiện trạng kết hợp xây dựng mới.

2. Các quy định chung các khu chức năng:

a) Đơn vị ở, nhóm nhà ở và đất ở:

- Các nhóm nhà ở cần kiểm soát, bảo đảm sự tuân thủ trong việc phân bố dân cư tương ứng với từng mô hình nhà ở (riêng lẻ, thấp tầng, cao tầng), đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đảm bảo sự tuân thủ về các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong đồ án, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất), yêu cầu về tổ chức không gian, cảnh quan kiến trúc đô thị đã được xác định tại từng ô phố, khu đất trong phạm vi đồ án.

- Các nhóm ở trong các đơn vị ở cần có các loại hình nhà ở đa dạng, chỉ tiêu đất ở phải được tính toán cho từng loại hình nhà ở riêng biệt.

- Kích thước, diện tích các lô đất nhà ở riêng lẻ trong các nhóm nhà ở phải đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2021/BXD hoặc các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị hiện hành.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch cần xác định và lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị, các dự án đầu tư phát triển đô thị, các dự án phát triển nhà ở (thương mại, xã hội, tái định cư) đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo nội dung đồ án đã được phê duyệt; kết nối với các khu vực kế cận, đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững; tránh phát triển bất cập, thiếu đồng bộ, tạo sự quá tải cục bộ về cơ sở hạ tầng, cần ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định khi triển khai các dự án phát triển đô thị theo quy hoạch.

- Tại các khu chức năng dân cư xây dựng mới hoặc khu vực tái thiết đô thị trong các nhóm ở, khu ở cần phải có công viên vườn hoa kết hợp với sân chơi cho trẻ em với diện tích tối thiểu phù hợp QCVN 01: 2021/BXD.

- Cần kiểm soát việc phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị tại các khu vực cảnh quan đặc thù, khu vực có các công trình kiến trúc, di tích văn hóa cần bảo tồn; bảo đảm sự tuân thủ theo các quy định hiện hành.

- Khuyến khích:

+ Đầu tư thực hiện các dự án phát triển nhà ở tại các khu dân cư xây dựng mới với quy mô lớn, đảm bảo phát triển đồng bộ về không gian, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội và các thiết chế đô thị cần thiết.

+ Cần khai thác hiệu quả sử dụng đất tại các khu chức năng sử dụng đất hỗn hợp, đáp ứng được mục tiêu yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội tại từng thời điểm trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch. Đầu tư thực hiện các dự án tái thiết đô thị, các dự án cải tạo, chỉnh trang phù hợp nội dung quy hoạch của đồ án, phát triển các không gian sinh hoạt công cộng, công viên cây xanh, sân chơi phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các khu ở, nhóm ở.

+ Xây dựng, cải tạo nâng cấp kết cấu hạ tầng giao thông, các dự án phúc lợi công cộng như: công viên, vườn hoa, trường học phổ thông các cấp, các công

trình y tế, các công trình thương mại – dịch vụ đa chức năng phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các đơn vị ở, nhóm nhà ở.

+ Cải tạo, chỉnh trang các sông, hói thoát nước ô nhiễm kết hợp khai thác bổ sung cho cảnh quan đô thị.

b) Khu công trình dịch vụ đô thị: giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại – dịch vụ,...

- Có kế hoạch đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình y tế, văn hoá, giáo dục, thể dục thể thao, các công trình công cộng khác phù hợp quy hoạch được duyệt.

- 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 tạo điểm nhấn cần phải tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch cụ thể theo đồ án quy hoạch được duyệt.

- Khuyến khích:

+ Khuyến khích xã hội hoá đầu tư xây dựng các công trình Y tế, Giáo dục đào tạo, thể dục - thể thao theo quy định của pháp luật, phù hợp quy hoạch được duyệt;

+ Khuyến khích các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn cảnh quan, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu;

+ Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thông minh, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh;

+ Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế công trình xây dựng theo quy định;

- Hạn chế xây dựng công trình có quy mô thay đổi lớn so với quy hoạch được duyệt, không đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cộng đồng dân cư hoặc gây quá tải cho hệ thống hạ tầng đô thị, ùn tắc giao thông tại các khu vực trung tâm trong khu vực quy hoạch;

c) Khu công viên cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng:

- Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Khuyến khích:

+ Trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp nội dung đồ án quy hoạch này, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan;

+ Đối với cảnh quan nhân tạo như: ao, hồ, kênh nước, thảm cây xanh, giả sơn phải được thiết kế hợp lý, xây dựng đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm của khu vực quy hoạch;

+ Khuyến khích xã hội hoá đầu tư xây dựng các khu công viên cây xanh theo quy hoạch, phục vụ cho sinh hoạt của cộng đồng dân cư tại khu vực theo quy định của pháp luật;

+ Tăng thêm diện tích cây xanh trong quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt. Các loại cây xanh được trồng cần phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của đồ án quy hoạch, đảm bảo môi trường sinh thái, lựa chọn loại cây trồng phù hợp với quy định, có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị khu vực xung quanh;

- Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên trong khu công viên cây xanh, mặt nước sử dụng 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

- Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị cần gắn kết đồng bộ với hiện trạng hạ tầng kỹ thuật sẵn có và có định hướng phát triển trong tương lai, phù hợp với quy hoạch chung đã được phê duyệt và các văn bản pháp lý hiện hành có liên quan. Các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch cần thực hiện theo quy hoạch được duyệt, có kế hoạch và hệ thống, đảm bảo tính đồng bộ trong quá trình triển khai.

- Các hoạt động liên quan đến quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị trong phạm vi quy hoạch cần thực hiện theo đồ án được duyệt và 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 đảm bảo đáp ứng các quy định của Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 04/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị, Thông tư 11/2010/TT-BXD ngày 17/8/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quản lý cơ sở dữ liệu công trình ngầm đô thị và các quy định liên quan.

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: 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. 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 khoẻ 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. Chiếu sáng nơi công cộng hoặc chiếu sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành.

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 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.

e) 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 7. Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với trục đường chính, quảng trường không gian mở

- Tại khu vực hiện hữu cải tạo, tái thiết chỉnh trang, khuyến khích việc kết hợp các khu đất thành khu đất lớn hơn để xây dựng công trình hợp khối đồng bộ; 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.

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của đô thị, khu vực quảng trường trung tâm thì việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn tuyến, khu vực và phải được quy định trong giấy phép xây dựng; tùy vị trí mà thể hiện rõ tính trang trọng, tính tiêu biểu, hài hòa, trang nhã hoặc yêu cầu bảo tồn nguyên trạng.

- 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 hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

- 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.

- 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, ý nghĩa của từng không gian quảng trường.

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Khu vực cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật, hệ sinh thái tự nhiên, mặt nước có ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến chất lượng môi trường và sự phát triển bền vững của đô thị phải được khoanh vùng; chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 8. Quy định tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan

1. Các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng:

Các công trình công cộng, dịch vụ thương mại yêu cầu quy mô, khối tích công trình tổ chức hợp lý, hạn chế che chắn tầm nhìn.

Các công trình nằm trên trục không gian chính yêu cầu thiết kế đồng bộ, tạo không gian sinh động hướng về trung tâm khu quy hoạch.

Vật liệu xây dựng: khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương được sản xuất theo công nghệ thủ công truyền thống kết hợp hiện đại để xây dựng và trang trí nội, ngoại thất công trình. Màu sắc nên sử dụng đa dạng nhiều màu sắc phù hợp với ngôn ngữ từng loại công trình và màu sắc đô thị chung thiên về sắc màu sáng.

Khuyến khích các điển hình về kiến trúc nhà vườn với các loại hàng rào cây cắt xén, xen lẫn không gian cây xanh....

2. Các yêu cầu về quản lý xây dựng đối với từng đối tượng sử dụng đất:

a) Các ký hiệu:

- Các khu nhà ở: ký hiệu OQH
- Công trình công cộng: ký hiệu DCC
- Công trình y tế: ký hiệu DYT
- Công trình giáo dục: ký hiệu DGD
- Trung tâm văn hóa thể thao: ký hiệu DCC1
- Công trình dịch vụ thương mại: ký hiệu TMDV

- Công viên, cây xanh đô thị: ký hiệu CXĐT.

- Công viên cây xanh đơn vị ở: Ký hiệu CXO

b) Bảng quản lý về tầng cao, chiều cao xây dựng công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất:

Stt	Ký hiệu	Loại đất	Tầng cao	Chiều cao cho phép	Mật độ XD thuần (%)	Hệ số SDD tối đa (lần)
1	OQH	Đất nhà ở mới	1-4	16,5m	50-85%	3,4
2	DCC	Đất công cộng	1-5	19,6m	40%	2,0
3	DYT	Đất y tế	1-3	13,9m	40%	1,2
4	DGD	Đất giáo dục	1-3	13,9m	40%	1,2
5	TMDV	Đất thương mại dịch vụ	1-9	39,0m	60%	4,2
6	CXĐT	Đất cây xanh đô thị	0-1	5,5m	5%	0,05
7	CXO	Đất cây xanh đơn vị ở	0-1	5,5m	5%	0,05

(Lưu ý: Đối với các lô đất nằm trong ranh giới Quy hoạch chi tiết xây dựng chính trang Khu trung tâm đô thị mới Điện Lộc, huyện Phong Điền sẽ áp dụng quy định quản lý cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết đã phê duyệt trước đó).

c) Bảng quy định về cốt nền xây dựng công trình, chiều cao tầng:

Stt	Ký hiệu	Loại đất	Cốt nền tầng 1 (m)	Chiều cao tầng 1 (m)	Chiều cao các tầng còn lại (m)
1	OQH	Đất nhà ở mới	0,45	3,6-3,9	3,3-3,6
2	DCC	Đất công cộng	0,45-0,9	3,6-4,2	3,3-3,6
3	DYT	Đất y tế	0,45-0,9	3,6-4,2	3,3-3,6
4	DGD	Đất giáo dục	0,45-0,9	3,6-4,2	3,3-3,6
5	TMDV	Đất thương mại dịch vụ	0,45-0,9	3,6-4,5	3,3-3,6
6	CXĐT	Đất cây xanh đô thị	0,1- 0,45	3,6-3,9	
7	CXO	Đất cây xanh đơn vị ở	0,1- 0,45	3,6-3,9	

(Lưu ý: Đối với các lô đất nằm trong ranh giới Quy hoạch chi tiết xây dựng chính trang Khu trung tâm đô thị mới Điện Lộc, huyện Phong Điền sẽ áp dụng quy định quản lý cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết đã phê duyệt trước đó).

d) Quy định về độ vượn ban công, độ dốc mái:

- Độ dốc mái ~ 60%;
- Độ vươn ban công theo quy chuẩn hiện hành.

3. Chỉ giới xây dựng:

Đối với các dự án đã triển khai hoặc đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng chỉnh trang Khu trung tâm đô thị mới Điền Lộc, huyện Phong Điền trước thời điểm đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu vực Điền Lộc – Điền Hòa (định hướng thành lập phường), huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được phê duyệt thì cập nhật chỉ giới xây dựng theo thực tế dự án đã triển khai hoặc thực hiện theo Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) đã phê duyệt.

Chỉ giới xây dựng								
Đất ở (đất ở mới, đất ở chỉnh trang)	Công trình công cộng, Đất cơ quan, đất y tế, Đất trường học	Công trình thương mại dịch vụ (chợ)	Đất hỗn hợp	Đất du lich	Đất an ninh quốc phòng	công trình Dịch vụ cảng biển Logistic, công trình đầu mới	công trình TTCN	công trình tôn giáo, di tích, tín ngưỡng
3m	4m	6m	6m	6m	4m	6m	6m	4m

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Sở Xây dựng, UBND huyện Phong Điền; UBND xã Điền Lộc và UBND xã Điền Hòa 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 10. 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 11. Quy định này và đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu vực Điền Lộc – Điền Hòa (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. Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền.
8. Phòng kinh tế và Hạ tầng huyện Phong Điền;
9. Ủy ban nhân dân xã Điền Lộc.
10. Ủy ban nhân dân xã Điền Hòa.
11. Chi cục Văn thư lưu trữ tỉnh Thừa Thiên Huế./.