

Số: 3167 /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 27 tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)
phường Thủy Lương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật 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 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 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 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 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 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng 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 Quyết định số 649/QĐ-TTg ngày 06 tháng 5 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Huế đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1946/QĐ-TTg ngày 27 tháng 11 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Huế đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 232/QĐ-UBND ngày 23 tháng 01 năm 2009 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Phú Bài đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1174/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2015 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phát triển giao thông vận tải tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1167/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Thủy Lương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế;

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 3166/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Thủy Lương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4630/TTr-SXD ngày 30 tháng 11 năm 2022.

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) phường Thủy Lương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Văn hóa và Thể thao, Du lịch; Chủ tịch UBND thị xã Hương Thủy; Chủ tịch UBND phường Thủy Lương 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)
phường Thủy Lương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 3167/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2022
của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế)*

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Đối tượng áp dụng và phân công quản lý:**

1. Đối tượng áp dụng: Quy định này áp dụng đối với việc quản lý xây dựng các công trình theo đồ án Quy hoạch phân khu phường Thủy Lương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế đã được UBND tỉnh phê duyệt. Ngoài những nội dung quy định này, việc quản lý xây dựng còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác có liên quan.

2. Phân công quản lý: UBND thị xã Hương Thủy là cơ quan đầu mối giúp UBND tỉnh thực hiện việc quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng tại khu vực quy hoạch theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Phạm vi, quy mô, tính chất:

1. Phạm vi lập quy hoạch: Toàn bộ ranh giới hành chính phường Thủy Lương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp với xã Thủy Tân, thị xã Hương Thủy;
- Phía Tây giáp với phường Thủy Châu, thị xã Hương Thủy;
- Phía Nam giáp với phường Phú Bài, thị xã Hương Thủy;
- Phía Bắc giáp với sông Đại Giang, xã Phú Lương và thị trấn Phú Đa thuộc huyện Phú Vang.

2. Quy mô:**a) Quy mô đất đai:**

- Diện tích khu vực lập quy hoạch: Khoảng 862,23 ha.
- Diện tích đất xây dựng đô thị (đến năm 2030): Khoảng 461,89 ha.

b) Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng: 8.951 người .
- Dân số quy hoạch (đến năm 2030): Khoảng 15.000 người.

3. Tính chất:

- Là khu vực phát triển khu dân cư mới và khu dân cư chỉnh trang có mật độ xây dựng thấp và trung bình với hệ thống hạ tầng đô thị đồng bộ.

- Là khu vực chuyển tiếp giữa đô thị trung tâm thị trấn Phú Bài thuộc thị xã Hương Thủy với trung tâm thị trấn Phú Đa thuộc huyện Phú Vang.

Điều 3. Quy định chung về hạ tầng xã hội:

1. Các công trình nhà ở:

a) Các khu dân cư hiện trạng chỉnh trang: Chỉnh trang các khu dân cư hiện trạng theo các tiêu chí đô thị với việc bổ sung các công trình hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu sử dụng.

b) Các khu ở mới: Bố trí các khu ở mới dọc theo các trục đường chính. Tại mỗi khu ở có đầy đủ hệ thống các công trình thương mại, văn phòng, các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở,...

c) 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:

a) 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 vào khu vực theo quy hoạch.

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

c) Các công trình quảng trường, công viên cây xanh, mặt nước cũng được quy hoạch đồng bộ theo các khu vực tập trung, khu trung tâm và phân bố đều trong các khu ở, khu công cộng.

Điều 4. Các quy định chủ yếu về kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị:

1. Mạng lưới giao thông:

Các tuyến đường bộ đường Thuận Hoá, đường vành đai 5, đường Quang Trung, đường Võ Trác, đường Trần Hoàn, đường Thái Thuận, đường Võ Xuân Lâm 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.

Khuyến khích vận động người dân hiến đất mở rộng đường kiệt, ngõ, hẻm nhằm tăng cường khả năng lưu thông cho khu vực.

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Giải pháp san nền: Về cơ bản tuân thủ định hướng về cao độ không chế nền xây dựng và hệ thống thoát nước mưa của đồ án điều chỉnh Quy hoạch

chung thành phố Huế đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; phù hợp với nền hiện trạng đã xây dựng ổn định trong khu vực; Tôn trọng địa hình tự nhiên, tránh đào đắp lớn.

- Cao độ thiết kế: +2,5m đến +14,6m tùy thuộc vào địa hình tự nhiên khu vực. Hướng dốc về phía Đông Bắc.

3. Thoát nước mưa:

- 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, cửa xả.

- Giải pháp thoát nước:

+ Lựa chọn hệ thống thoát nước riêng. Toàn bộ được chia thành 4 lưu vực chính, hướng thoát phân tán theo hệ thống thu nước dọc trên các tuyến đường thoát ra sông Ba Cửa chảy ra sông Đại Giang. Dùng mạng lưới đường ống theo kiểu phân tán. Kết cấu sử dụng công ly tâm bê tông cốt thép D800 – D1500mm và cống hộp bê tông cốt thép B1600 – B3000mm.

- Xây dựng đê kè sông Đại Giang và sông Ba Cửa đoạn chảy qua đô thị. Thực hiện nạo vét các dòng chảy tự nhiên (sông Ba Cửa) chảy qua khu vực để tăng khả năng thoát nước mưa, đào hồ điều tiết nước mưa.

4. Cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Hương Thủy; đồng thời thực hiện nâng công suất nhà máy nước theo quy hoạch để đáp ứng nhu cầu sử dụng nước của khu vực.

- Mạng lưới: Mạng lưới cấp nước chính được thiết kế mạng vòng. Mạng lưới cấp nước phân phối được thiết kế mạng kết hợp. Tuyến ống có đường kính D110 – D280mm.

- Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy: Các họng cứu hỏa được bố trí trên các đường ống cấp nước $\geq \varnothing 100\text{mm}$, tại các ngã 3, ngã 4,... để thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy. Họng cứu hỏa được thiết kế nổi. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa tối đa là 150m.

5. Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải tách biệt hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sau khi thu gom được dẫn về Trạm xử lý nước thải của khu vực được bố trí trong phạm vi quy hoạch (công suất theo quy hoạch đến 2030 khoảng 22.000 m³/ngđ), xử lý theo quy định trước khi xả ra môi trường.

- Mạng lưới đường ống: Tuyến cống chính có đường kính D300 - D400mm, tuyến cống nhánh có đường kính D200 – D300mm; tuyến cống có áp đường kính D200 – D250mm. Dự kiến xây dựng 9 trạm bơm.

6. Cấp điện:

- Nguồn điện: Được lấy từ các trạm biến áp trung gian Phú Bài qua 2 xuất tuyến 22kV- 475 và 22kV- 478.

- Mạng điện: Lưới điện trong khu quy hoạch là lưới điện hạ thế sử dụng cáp ngầm đặt theo các tuyến đường để đảm bảo cảnh quan, thuận tiện cho việc kết nối các công trình; Riêng đối với khu vực chính trang, từng bước chuyển từ đi nổi sang đi ngầm.

- Xây dựng mới 20 trạm biến áp 22/0,4kV kết hợp với 12 trạm biến áp hiện trạng phân bố phân tán trong khu vực quy hoạch đảm bảo nhu cầu sử dụng.

- Chiếu sáng công cộng: Hệ thống chiếu sáng được thiết kế theo tiêu chuẩn, đi ngầm, sử dụng đèn tiết kiệm năng lượng có hiệu suất chiếu sáng cao.

7. Thông tin liên lạc: Phát triển công trình hạ tầng kỹ thuật 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 thị xã Hương Thủy.

8. Xử lý chất thải rắn, nghĩa trang:

a) Xử lý chất thải rắn: Tỷ lệ thu gom 100%. Tổ chức thu gom và xử lý rác thải theo quy định.

b) Nghĩa trang: Thực hiện đóng cửa các nghĩa địa hiện trạng, từng bước thực hiện di dời về nghĩa trang tập trung theo quy hoạch tại nghĩa trang Phú Sơn, nghĩa trang Thủy Phù.

9. Một số quy định khác: Tuân theo các yêu cầu xây dựng xác định trong các dự án cụ thể. Các công trình ngầm dưới trục đường (ống 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 các công trình ngầm trước khi xây dựng vỉa hè.

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

1. Khu vực kênh, mương, lòng sông: Có biện pháp khơi thông, bảo vệ chống lấn chiếm các kênh, mương, lòng sông nhằm thuận lợi cho việc thoát nước tự nhiên. Kiểm soát 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 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:

- Các công trình di tích lịch sử văn hóa đã được xếp hạng trong khu vực thực hiện theo các quy định của Luật Di sản văn hóa và các quy định khác có liên quan; 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.

- Các quỹ đất lâm nghiệp, nông nghiệp, cây xanh sinh thái cần được giữ gìn, hạn chế phát triển các chức năng của đô thị nhằm góp phần tạo lập môi trường sinh thái cho 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...).

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 đề án quy hoạch đã được phê duyệt và theo các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

2. Khu quy hoạch được phân thành 3 đơn vị ở như sau:

- Đơn vị ở số 1: Vị trí nằm về phía Đông của đường Thuận Hóa đến hết ranh giới khu quy hoạch. Diện tích khoảng 375,78 ha; dân số khoảng 5.000 người. Tính chất là khu đô thị thương mại dịch vụ tiếp giáp Cảng hàng không Quốc tế Phú Bài và là khu vực có nhiều quỹ đất dự trữ phát triển đô thị trong tương lai.

- Đơn vị ở số 2: Vị trí được giới hạn bởi đường Thuận Hóa, đường Nguyễn Thái Bình và nằm về phía Tây Nam của khu quy hoạch. Diện tích khoảng 225,39 ha; dân số khoảng 7.600 người. Tính chất là khu đô thị thương mại dịch vụ gắn với việc phát triển bến xe đầu mối và chợ mới Thủy Lương; Là khu nhà ở công nhân (khu thiết chế công đoàn) phục vụ nhu cầu cho công nhân lao động trên địa bàn tỉnh.

- Đơn vị ở số 3: Vị trí được giới hạn bởi đường Thuận Hóa, đường Nguyễn Thái Bình và nằm về phía Đông Bắc của khu quy hoạch. Diện tích khoảng 261,06 ha; dân số khoảng 2.400 người. Tính chất là khu đô thị thương mại dịch vụ, trung tâm hành chính, thể dục thể thao cấp phường.

3. Không gian kiến trúc tại các khu dân cư hiện trạng cải tạo phải được bảo tồn, tôn tạo cấu trúc truyền thống. Khu dân cư xây dựng mới được bố trí không gian xanh tối đa, tạo không gian sinh thái trong khu dân cư. Các công trình trung tâm thương mại, dịch vụ đô thị được quy hoạch chủ yếu tại các vị trí giao lộ chính của khu quy hoạch hoặc tiếp cận với các trục giao thông chính tạo ra các điểm nhấn cho khu vực. Tổ chức, bảo vệ không gian xanh, hệ thống mặt nước với các đường dọc theo các con sông, tăng giá trị cảnh quan khu quy hoạch.

4. 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 công trình có hình thức kiến trúc không phù hợp với điều

kiện khí hậu, cảnh quan chung của khu vực.

5. 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 không chề: Đối với từng lô đất tạo độ dốc về phía các trục đường xung quanh đảm bảo cao độ không chề tại các nút giao thông.

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

3. Cấp điện và chiếu sáng đô thị:

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

b) Chiếu sáng công cộng và chiếu sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành.

c) Cấp thoát nước: Các đường ống cấp, thoát nước phải được thiết kế xây dựng, lắp đặt đồng bộ, sử dụng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường, an toàn và thuận tiện cho sử dụng.

4. Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

a) Chất thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn chung của khu vực.

b) Nước thải từ công trình xây dựng dân dụng (hộ gia đình, văn phòng làm việc, nhà hàng, cơ sở dịch vụ, nhà vệ sinh công cộng,...) bắt buộc phải xây dựng bể tự hoại hay các công trình làm sạch tại chỗ khác để xử lý đạt yêu cầu trước khi đổ vào hệ thống chung, tiến tới đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải đô thị.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 9. Khu ở:

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

a) Quy mô: Diện tích khoảng 217,92 ha.

b) Chỉ tiêu quy hoạch:

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

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

- Tầng cao: ≤ 03 tầng ($\leq 14,0\text{m}$); Riêng chiều cao đối với nhà ở dọc tuyến đường Thuận Hóa, đường Vành đai 5 và nhà ở thuộc phân khu số 2 khi xây dựng mới có tầng cao ≤ 05 tầng ($\leq 20,0\text{m}$).

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

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

d) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài các nội dung tại Điều 7 của Quy định này, đối với khu ở chỉnh trang phải tạo được sự hài hoà, giữ được không gian kiến trúc cảnh quan chung của khu vực. Từng bước triển khai đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu sử dụng cho cộng đồng dân cư khu vực theo quy hoạch được phê duyệt.

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

2. Khu nhà ở mới (ký hiệu OM):

a) Quy mô: Diện tích khoảng 24,04 ha.

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

c) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài các nội dung tại Điều 7 của Quy định này, cần tăng cường bố trí không gian xanh tối đa, tạo giá trị cảnh quan khu ở, phù hợp với tính chất của từng phân khu.

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

3. Khu nhà ở công nhân (ký hiệu CD):

a) Quy mô: Diện tích khoảng 4,97 ha.

b) Chỉ tiêu quy hoạch: Mật độ xây dựng gộp (brutto) $\leq 35\%$, tầng cao ≤ 09 tầng ($\leq 36,0\text{m}$), hệ số sử dụng đất $\leq 3,15$ lần;

c) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Như quy định tại Điều 7 của Quy định này; đồng thời ngoài chức năng là khu nhà ở, bố trí các chức năng y tế, giáo dục, siêu thị và các công trình thương mại dịch

vụ, công trình văn hóa, thể thao, không gian xanh để hình thành Khu thiết chế công đoàn trên địa bàn tỉnh.

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

Điều 10. Trụ sở cơ quan (ký hiệu HC):

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 0,29 ha.

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

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 7 thì khi thiết kế các công trình cơ quan hành chính nên hợp khối để tăng diện tích cây xanh, hình thành không gian công cộng thân thiện với con người.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 8 thì tổ chức tổng mặt bằng công trình hành chính cần đảm bảo thuận lợi cho việc kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, giao thông, sân vườn...theo yêu cầu sử dụng. Trong khuôn viên xây dựng công sở có chỗ để xe phù hợp với quy mô và cấp công trình.

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

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 26,66 ha, trong đó:

a) Đất y tế (ký hiệu YT-BV): Diện tích khoảng 3,83 ha.

b) Đất công cộng, nhà văn hóa (ký hiệu CC, CO): Tổng diện tích khoảng 8,26 ha.

c) Đất giáo dục (ký hiệu TH): Tổng diện tích khoảng 11,10 ha.

d) Đất trung tâm TDDT (ký hiệu TDDT): Tổng diện tích khoảng 3,47 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch: Mật độ xây dựng gộp (brutto) $\leq 40\%$ tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng, hệ số sử dụng đất $\leq 1,2$ lần. Riêng đối với các công trình thể dục thể thao mật độ xây dựng gộp (brutto) $\leq 25\%$ tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng, hệ số sử dụng đất $\leq 0,75$ lần

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 7 còn phải đảm bảo các yêu cầu sau: Tổng mặt bằng của các công trình phải được nghiên cứu thiết kế hoàn chỉnh, giải quyết tốt mối quan hệ giữa việc xây dựng trước mắt và phát triển tương lai; Hình thức kiến trúc được nghiên cứu theo hướng hiện đại, phù hợp với công năng sử dụng và cảnh quan khu vực; Khu vực xây dựng trường học cần đảm bảo an toàn, thuận tiện cho việc đi lại của học sinh, yên tĩnh cho việc học tập và giảng dạy, hình thức kiến trúc của các khối chức năng trong trường học phải hài hoà và có sự thống nhất chung; Nghiêm cấm việc lấn chiếm không gian đất cây xanh, sân chơi, đất công cộng sử dụng vào mục đích khác.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 8 thì trong khu vực xây dựng phải đảm bảo đủ diện tích sân vườn, cây xanh, sân luyện tập thể dục thể thao và bãi đỗ xe. Khuyến khích bố trí dải cây xanh kết hợp làm hàng rào xung quanh trường học nhằm chắn bụi và chống ồn. Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình là 30%. Nhà vệ sinh công cộng phải bố trí hợp lý, đảm bảo vệ sinh môi trường, mỹ quan, thuận tiện cho người sử dụng.

Điều 12. Công trình thương mại dịch vụ (ký hiệu TM):

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 19,49 ha.

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

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài các nội dung được quy định tại Điều 7 thì khi thiết kế các công trình thương mại dịch vụ phải bố trí đủ diện tích sân bãi cho người ra vào, để xe thuận lợi; Khuyến khích việc triển khai các công trình kiến trúc có ý tưởng mới, đặc sắc, ứng dụng công nghệ mới, kiến trúc xanh (tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường, sử dụng vật liệu mới...).

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 8 thì ưu tiên bố trí các bãi đỗ xe nổi hoặc ngầm dưới công trình. Chất thải rắn, nước thải phải được thu gom và xử lý theo đúng quy định về vệ sinh môi trường.

Điều 13. Chợ, trung tâm nghiên cứu đào tạo:

1. Quy mô:

- Chợ (ký hiệu CH): Diện tích khoảng 3,41 ha.

- Trung tâm nghiên cứu đào tạo (ký hiệu GD): Diện tích khoảng 4,03 ha.

2. Chỉ tiêu quy hoạch: Mật độ xây dựng gộp (brutto) $\leq 40\%$ tầng cao xây dựng ≤ 05 tầng, hệ số sử dụng đất ≤ 2 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 công trình phải bố trí đủ diện tích sân bãi cho người ra vào, để xe thuận lợi; khuyến khích việc triển khai các công trình kiến trúc có ý tưởng mới, đặc sắc, ứng dụng công nghệ mới, kiến trúc xanh (tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường, sử dụng vật liệu mới...).

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 8 thì ưu tiên bố trí các bãi đỗ xe nổi hoặc ngầm dưới công trình. Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh đảm bảo theo quy định. Chất thải rắn, nước thải phải được thu gom và xử lý theo đúng quy định về vệ sinh môi trường.

Điều 14. Đất công viên cây xanh (ký hiệu CV, CXTT):

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng 24,08 ha.
2. Chỉ tiêu quy hoạch: Mật độ xây dựng gộp (brutto) $\leq 05\%$, tầng cao ≤ 01 tầng, hệ số sử dụng đất $\leq 0,05$ lần.
3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc:
 - a) Không gian cây xanh phải đạt các yêu cầu thông thoáng, thẩm mỹ, thuận lợi cho người dân đô thị tiếp cận và sử dụng vào mục đích luyện tập thể dục thể thao, dạo bộ, nghỉ ngơi, giải trí,...
 - b) Việc trồng cây xanh không ảnh hưởng đến công trình giao thông, không hư hại công trình ngầm, không gây nguy hiểm và làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.
 - c) 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 thương ngoạn, quán giải khát, quán 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.
4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Phải bố trí đầy đủ các thùng rác công cộng, các khu vệ sinh công cộng. Các công trình dịch vụ trong khu vực cũng phải có đầy đủ khu vệ sinh và đảm bảo vệ sinh môi trường.

Điều 15. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng (ký hiệu TG, TN):

1. Quy mô:
 - a) Đất công trình tôn giáo: Diện tích khoảng 1,77 ha.
 - b) Đất công trình tín ngưỡng: Diện tích khoảng 8,46 ha.
2. Chỉ tiêu quy hoạch: Mật độ xây dựng gộp (brutto) $\leq 40\%$, tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng, hệ số sử dụng đất $\leq 1,2$ lần. Riêng các hạng mục công trình có tính chất điểm nhấn về chiều cao như tháp chuông,... tùy thuộc vào vị trí đề xuất cụ thể để các cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.
3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng có giá trị về mặt văn hóa lịch sử phải được bảo tồn, tôn tạo theo đúng quy định. Riêng đối với công trình di tích đã được công nhận, được quy định cụ thể như sau:
 - a) Danh mục:
 - Di tích lịch sử Lùm Bà Giàng - phường Thủy Lương.
 - Di tích lịch sử Đình Lương Văn - phường Thủy Lương.
 - b) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Thực hiện quản lý theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật hiện hành.

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. Công trình an ninh, quốc phòng:

a) Quy mô: Tổng diện tích khoảng 12,7 ha, trong đó:

- Đất an ninh (ký hiệu AN): Diện tích khoảng 5,14 ha.

- Đất quân sự (ký hiệu QS): Diện tích khoảng 7,56 ha.

b) Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng gộp $\leq 40\%$; Tầng cao ≤ 03 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 1,2$ lần.

c) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Như quy định tại Điều 7 Quy định này. Ngoài ra, việc thiết kế công trình quốc phòng phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan.

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

Điều 17. Đất giao thông tĩnh - bãi đỗ xe (ký hiệu P):

1. Quy mô: Khoảng 4,72 ha.

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Các bãi đỗ xe phải được kết nối liên thông với mạng lưới đường phố, thuận tiện cho việc tiếp cận và đảm bảo an toàn giao thông; Tăng cường phủ xanh khu vực.

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 18. Đất hạ tầng kỹ thuật, bến xe:

a) Quy mô: Tổng diện tích khoảng 8,0 ha, trong đó:

- Đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT): Diện tích khoảng 5,5 ha.

- Đất bến xe (ký hiệu BX): Diện tích khoảng 2,5 ha.

b) Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng gộp $\leq 20\%$; Tầng cao ≤ 02 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 0,4$ lần.

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

- Trạm điện thiết kế trạm kín, đảm bảo mỹ quan cho khu vực.

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

d) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Tuân thủ những nội dung được quy định tại Điều 8 Quy định này; đảm bảo kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật; tuân thủ theo các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 19. 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:

* Giao thông đối ngoại:

- Mặt cắt 1A-1A (đường Thuận Hóa, đường vành đai 5): Lộ giới 36m (4,5m + 3,0m (làn xe đạp) + 10,5m + 10,5m + 3,0m (làn xe đạp) + 4,5m).

- Mặt cắt 1B-1B (đường Quang Trung): Lộ giới 36m (3,5m + 1,5m (làn xe đạp) + 10,5m + 5,0m + 10,5m + 1,5m (làn xe đạp) + 3,5m).

- Mặt cắt 2-2 (đường tỉnh 10A – đường Võ Trác, Trần Hoàn, Thái Thuận): Lộ giới 31m (5,0m + 1,5m (làn xe đạp) + 7,5m + 3,0m + 7,5m + 1,5m (làn xe đạp) + 5,0m).

- Mặt cắt 3-3 (đường Võ Xuân Lâm): Lộ giới 27m (4,5m + 1,5m (làn xe đạp) + 7,5m + 7,5m + 1,5m (làn xe đạp) + 4,5m).

* Giao thông đối nội:

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 20,5m (5,0m + 10,5m + 5,0m).

- Mặt cắt 5-5 (đường Hoàng Phan Thái, Nguyễn Trọng Thuật): Lộ giới 19,5m (4,5m + 10,5m + 4,5m).

- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 17,5m (5,0m + 7,5m + 5,0m).

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

- Mặt cắt 8-8: Lộ giới 12m (3,0m + 6,0m + 3,0m).

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

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

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

- Đối với công trình nhà ở: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ đối với các tuyến đường đi qua các khu dân cư hiện trạng; Các tuyến đường đi qua các khu quy hoạch dân cư mới, các dự án đầu tư hạ tầng đã triển khai và các khu ở quy hoạch mới có chỉ giới xây dựng lùi $\geq 4\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

- Đối với công trình công cộng, thương mại, dịch vụ và các công trình khác: Chỉ giới xây dựng lùi $\geq 6\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

Ngoài ra, đối với công trình có chiều cao $\geq 19\text{m}$, ngoài tuân thủ quy định nêu trên cần đối chiếu theo Bảng 2.7 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD để xác định chỉ giới xây dựng phù hợp:

Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình:

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
<19	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

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 và đảm bảo phù hợp theo quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật của khu vực.

- Đối với công trình nhà ở:

+ Công trình có chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ: Cốt nền nhà + 0,20m so với cốt vỉa hè.

+ Công trình có chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ: Cốt nền nhà + 0,45m so với cốt vỉa hè.

- Đối với các khu vực đã có quy hoạch phê duyệt: tuân thủ theo quy định của khu quy hoạch đó.

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 thiết kế.

- Đối với công trình nhà ở:

+ Nhà ở liên kế: cốt sàn tầng 1 là +3,9m so với mặt trên của nền nhà; Các tầng còn lại cao 3,6m.

+ Nhà ở biệt thự, nhà vườn: cốt sàn tầng 1 cao từ +3,6m đến +4,5m so với mặt trên của nền nhà; Các tầng còn lại cao từ 3,3m đến 3,6m.

- Tất cả các công trình nhà ở có thể xây dựng tầng hầm nhưng phải đảm bảo cốt sàn tầng hầm bằng cốt nền nhà theo quy định.

- Đối với các khu vực đã có quy hoạch phê duyệt: tuân thủ theo quy định của khu quy hoạch 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.

Điều 20. 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 của Quy định này, các công trình kiến trúc mang tính biểu tượng, công trình điểm nhấn, công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc của đô thị phải được tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc.

b) Tại các tuyến giao thông chính, việc dùng màu sắc và vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hoà chung cho toàn tuyến, khu vực.

c) Hè phố, đường đi bộ phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị.

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

đ) Quy định về cây xanh cảnh quan:

- Tăng cường trồng cây xanh theo quy hoạch được duyệt.

- Cây xanh đường phố nên trồng cùng một loại cây theo từng tuyến đường. Không trồng cây dễ gãy đổ, cây tiết ra chất độc hại và hấp dẫn côn trùng.

- Hàng rào: Có sự thống nhất chung trên cùng một dãy phố, kiểu dáng phải đảm bảo thông thoáng, vật liệu, màu sắc nhẹ nhàng. Khuyến khích dùng hàng rào cây xanh có cắt xén.

e) Các bộ phận công trình được phép vượt quá lộ giới (trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ):

- Ban công hoặc lô gia được nhô quá chỉ giới xây dựng:

+ Đối với đường có lộ giới >15m là 1,4m.

+ Đối với đường có lộ giới từ 12m đến 15m là 1,2m.

+ Đối với đường có lộ giới 7m đến 12,0m là 0,9m.

+ Đối với đường có lộ giới <7m không được đưa các bộ phận công trình vượt quá lộ giới.

- Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ, phải đảm bảo nguyên tắc: Không có bộ phận, chi tiết kiến trúc nào vượt quá chỉ giới đường đỏ, đảm bảo tuân thủ quy định phòng cháy, chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy.

- Ống thoát nước đứng, bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí mặt ngoài: Được

vượt không quá 0,2m.

- Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận kết cấu ngầm dưới đất của công trình không được vượt quá lộ giới.

g) 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, đồng thời đảm bảo theo quy định sau:

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

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

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.

- 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 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, khu vực cửa ngõ đô thị,...) nhằm định hướng tầm nhìn và tạo điểm nhấn cho đô thị.

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

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 21. Sở Xây dựng, UBND thị xã Hương Thủy và UBND phường Thủy Lương 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 22. 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 thị xã Hương Thủy tổng hợp, báo cáo Sở Xây dựng đề xuất hướng giải quyết, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 23. Quy định này và đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Thủy Lương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế được lưu trữ tại các nơi dưới đây, phổ biến để nhân dân biết và thực hiện:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.
2. Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế.
3. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế.
4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế.
5. Sở Giao thông vận tải tỉnh Thừa Thiên Huế.
6. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Thừa Thiên Huế.
7. Sở Văn hóa và Thể thao tỉnh Thừa Thiên Huế.
8. Sở Du lịch tỉnh Thừa Thiên Huế.
9. Ủy ban nhân dân thị xã Hương Thủy.
10. Ủy ban nhân dân phường Thủy Lương.
11. Chi cục Văn thư lưu trữ tỉnh Thừa Thiên Huế./.