

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Vịnh, thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG ĐIỀN

- 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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 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 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật Kiến trúc;
Căn cứ Thông tư số 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 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ

Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và 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 đặc thù và quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành Quy định về phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quy hoạch xây dựng - kiến trúc công trình trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2015 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 1762/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh (cục bộ) Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đối với khu vực phía Đông đường Nguyễn Vịnh;

Căn cứ Quyết định số 1431/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh (cục bộ) Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đối với cao độ khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Vịnh;

Căn cứ Công văn số 844/SXD-QHKT ngày 20 tháng 3 năm 2023 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến đối với đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Vịnh, thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền;

Căn cứ Công văn số 2846/SXD-QHKT ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Vịnh;

Căn cứ Quyết định số 2547/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2022 của UBND huyện Quảng Điền về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Vịnh, thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền;

Căn cứ Quyết định số 1584/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2023 của UBND huyện Quảng Điền về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Vịnh, thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền;

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 204/TTr-KT&HT ngày 24 tháng 7 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Vĩnh thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện; Trưởng các Phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND thị trấn Sịa và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng; (b/c)
- Thường vụ Huyện ủy;
- Thường trực HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- VP: LĐ+CVKT;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Ngọc Bảo

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500)
Khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Vịnh, thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền**
(Kèm theo Quyết định số: 2048/QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2023
của UBND huyện Quảng Điền)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng

1. Quy định này quy định việc quản lý đầu tư xây dựng công trình theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Vịnh thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền đã được UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số 1584/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2023 của UBND huyện Quảng Điền về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Vịnh, thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền.

2. Các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Vịnh, thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền. Ngoài những nội dung Quy định này, việc quản lý đầu tư xây dựng còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật của Nhà nước có liên quan.

Điều 2. Ranh giới, quy mô, tính chất, dân số khu vực lập quy hoạch

1. Ranh giới quy hoạch: khu đất lập quy hoạch thuộc Tổ dân phố Thủ Lễ Nam, thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp đường Trần Trùng Quang.
- Phía Nam: giáp kênh thủy lợi và ruộng lúa.
- Phía Đông: giáp xã Quảng Phước.
- Phía Tây: giáp Tỉnh lộ 19 (đường Nguyễn Vịnh).

2. Quy mô diện tích: 230.312,3m².

3. Quy mô dân số: Dân số quy hoạch 2.800 người.

4. Tính chất:

Khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Vịnh là khu dân cư mới, có đầy đủ các chức năng của một khu đô thị hoàn chỉnh, giữ vai trò hỗ trợ chức năng cho đô thị hiện hữu.

Điều 3. 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 xả 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.

Ngoài những quy định nêu trên, các nội dung khác tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng và QCVN 07:2016/BXD ngày 01/2/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Điều 4. Khu vực không được phép xây dựng

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,...).

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 số 39/2010/NĐ-CP ngày 04/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị, Thông tư số 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. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc

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.

Kiến trúc công trình có hình thức phù hợp với điều kiện khí hậu, hài hòa

với cảnh quan, môi trường. Các công trình chính sử dụng kết cấu và vật liệu có tính chất kiên cố, bền vững, tránh các ảnh hưởng do bão lụt. Khuyến khích ứng dụng công nghệ và vật liệu mới (sinh thái, tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường,...). Không sơn quét các màu đen tối, có nhiều chi tiết rườm rà, phản cảm.

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.

Khuyến khích tổ chức chiếu sáng nghệ thuật công trình (nhất là đối với các công trình điểm nhấn, công trình công cộng), góp phần xây dựng hình ảnh đô thị về đêm.

Điều 6. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường

1. Giao thông: 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.

2. Cấp điện và chiếu sáng đô thị

Lưới điện hạ thế đi ngầm, bố trí dọc theo các tuyến giao thông.

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 quy định hiện hành.

3. 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

Rác được tổ chức thu gom và chuyển về bãi rác tập trung.

Nước thải từ công trình xây dựng dân dụng (hộ gia đình, 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 sơ bộ 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 7. Khu ở

1. Khu nhà ở liên kế hiện trạng (ký hiệu OHT)

a) Quy mô: diện tích 8.413,9m².

b) Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

- Mật độ xây dựng thuần (net-to): áp dụng nội suy theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ²)	≤90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60

- Tầng cao công trình: ≤ 05 tầng.

c) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: như quy định tại Điều 6.

2. Khu nhà ở liên kế xây mới (ký hiệu LK):

a) Quy mô: Diện tích khoảng: $51.253,9m^2$.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

- Mật độ xây dựng thuần (net-to): áp dụng nội suy theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m^2)	≤ 90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60

- Tầng cao công trình: Tổng số tầng ≤ 05 tầng.

b) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 5 thì Khu vực xây dựng nhà ở liên kế thực hiện theo mẫu được cấp có thẩm quyền phê duyệt; mẫu nhà ở trên cùng tuyến, đoạn phố phải hài hòa và có sự thống nhất;

c) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: như quy định ở Điều 6.

3. Khu nhà ở tái định cư (ký hiệu TDC):

a) Quy mô: Diện tích khoảng: $926,3m^2$.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

- Mật độ xây dựng thuần (net-to): áp dụng nội suy theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m^2)	≤ 90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60

- Tầng cao công trình: Tổng số tầng ≤ 05 tầng.

b) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: như những nội dung được quy định tại Điều 5

c) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: như quy định ở Điều 6.

4. Khu nhà ở biệt thự (ký hiệu từ BT):

a) Quy mô: Diện tích khoảng: $11.306,1m^2$.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

- Mật độ xây dựng thuần (net-to): $\leq 60\%$.

- Tầng cao công trình: ≤ 03 tầng.

c) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 5 thì Khu vực xây dựng nhà ở kết hợp thương mại thực hiện theo mẫu được cấp có thẩm quyền phê duyệt; mẫu nhà ở trên cùng tuyến, đoạn phố phải hài hòa và có sự thống nhất.

d) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: như Điều 6.

Điều 8. Đất trường học (ký hiệu TH):

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng: $3.495,1m^2$.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

- a) Mật độ xây dựng thuần (net-to): $\leq 40\%$.
- b) Tầng cao công trình: ≤ 04 tầng.

c) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 5 thì 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 trường học 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.

d) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 6 thì trong khu vực xây dựng phải đảm bảo đủ diện tích sân vườn, cây xanh và bãi đỗ xe. Khuyến khích bố trí dải cây xanh kết hợp làm hàng rào chung quanh trường nhằm chắn bụi và chống ồn.

Điều 9. Đất cơ quan, trụ sở (ký hiệu CQ)

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng: 2.434,5m².

2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

- a) Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
- b) Tầng cao công trình: ≤ 04 tầng.

c) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 5 thì công trình cơ quan trụ sở cần được nghiên cứu hình thức kiến trúc của công trình đảm bảo tính thẩm mỹ, hài hòa với khu vực.

d) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 6 thì trong khu vực xây dựng phải đảm bảo đủ diện tích sân vườn, cây xanh và bãi đỗ xe.

Điều 10. Đất công trình văn hóa (ký hiệu VH)

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng: 887,5 m².

2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

- a) Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
- b) Tầng cao công trình: ≤ 02 tầng.

c) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: như những nội dung được quy định tại Điều 5.

d) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 6 thì trong khu vực xây dựng phải đảm bảo đủ diện tích sân vườn, cây xanh và bãi đỗ xe. Khuyến khích bố trí dải cây xanh kết hợp làm hàng rào chung quanh nhằm chắn bụi và chống ồn.

Điều 11. Đất thể dục thể thao (ký hiệu TDTT)

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng: 6.415,8 m².
2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:
 - a) Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$
 - b) Tầng cao công trình: ≤ 02 tầng

Điều 12. Đất thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV)

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng: 7.790,9 m².
2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:
 - a) Mật độ xây dựng: $\leq 50\%$
 - b) Tầng cao công trình: 3-5 tầng

c) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 5 thì Công trình thương mại dịch vụ cần được nghiên cứu về hình thức kiến trúc đảm bảo tính thẩm mỹ, hài hòa, là điểm nhấn của khu vực.

d) Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Ngoài những nội dung được quy định tại Điều 6 thì trong khu vực xây dựng phải đảm bảo đủ diện tích sân vườn, cây xanh và bãi đỗ xe.

Điều 13. Đất công trình tín ngưỡng (ký hiệu TN)

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng: 1507,2 m².
2. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc:

Xác định vùng bảo vệ công trình tín ngưỡng, có thể xây dựng những công trình phục vụ cho việc phát huy giá trị công trình tín ngưỡng nhưng không làm ảnh hưởng tới kiến trúc, cảnh quan thiên nhiên và môi trường - sinh thái của tổng thể công trình tín ngưỡng.

Điều 14. Công viên, cây xanh sử dụng công cộng (ký hiệu CX)

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng: 39.383,7m².
2. Mật độ xây dựng gộp (brut-tô): $\leq 5\%$.
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) Các công trình, tiểu cảnh kiến trúc phải được nghiên cứu kỹ về hình khối, màu sắc bảo đảm sự hài hoà và nhẹ nhàng.

c) Việc trồng cây xanh không ảnh hưởng đến công trình giao thông, không hư hại công trình ngầm, không gây nguy hiểm và làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.

d) Khu công viên cây xanh chỉ nên bố trí các công trình kiến trúc có quy

mô nhỏ như: khu trưng bày ngoài trời, hồ nước, cây xanh, cây cảnh, các điểm dừng chân thương ngoạn, quán giải khát, quán sách, lưu niệm,...

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

Điều 15. Các công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT)

1. Quy mô: Tổng diện tích khoảng: 887,6 m².

2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

a) Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$

b) Tầng cao công trình: ≤ 02 tầng

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc: 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. Trạm điện trong khu vực đô thị nên dùng trạm kín.

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. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường

1. Chỉ giới đường đỏ

Stt	Tên đường	Ký hiệu mặt cắt	Bề rộng mặt cắt (m)	Lộ giới (m)
I	Đường đối ngoại			
1	Đường Nguyễn Vĩnh	1-1	4.5+10.5+2.0+10.5+4.5	32,0
2	Đường Trần Trung Quang	4-4	4.5 + 7.5 + 4.5	16,5
Ii	Đường nội bộ			
3	Đường quy hoạch N1	5-5	3.0 + 7.5 + 3.0	13,5
4	Đường quy hoạch N2	5-5	3.0 + 7.5 + 3.0	13,5
5	Đường quy hoạch N3	2-2	4.5+8.5+2.0+8.5+4.5	28,0
6	Đường quy hoạch N4	5-5	3.0 + 7.5 + 3.0	13,5
7	Đường quy hoạch N5	5-5	3.0 + 7.5 + 3.0	13,5
8	Đường quy hoạch N6	5-5	3.0 + 7.5 + 3.0	13,5
9	Đường quy hoạch N7	3-3	4.5 + 10.5 + 4.5	19,5
10	Đường quy hoạch D1	5-5	3.0 + 7.5 + 3.0	13,5

11	Đường quy hoạch D2	5-5	3.0 + 7.5 + 3.0	13,5
12	Đường quy hoạch D3	5-5	3.0 + 7.5 + 3.0	13,5
13	Đường quy hoạch D4	3-3	4.5 + 10.5 + 4.5	19,5
14	Đường quy hoạch D5	5-5	3.0 + 7.5 + 3.0	13,5
15	Đường quy hoạch D6	3-3	4.5 + 10.5 + 4.5	19,5

- Bãi đỗ xe được bố trí dọc theo các tuyến giao thông lớn, các khu công viên cây xanh, kênh nước, đồng thời đảm bảo chỉ tiêu $> 2,5\text{m}^2/\text{người}$.

- Cầu cống: Các hệ thống kênh mương trong khu quy hoạch đều được bố trí hệ thống cầu và cống một cách thích hợp, đảm bảo lưu thông thuận tiện trên toàn khu vực. Xây dựng cầu bằng dạng hộp BTCT. Xây dựng các cống qua đường đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật, dùng cống BTCT băng đường.

2. Chỉ giới xây dựng

- Đối với đất thương mại dịch vụ, cơ quan trụ sở, công viên cây xanh, TDTT, lùi $\geq 6\text{m}$ đối với tất cả các trục đường.

- Đối với đất công trình giáo dục và văn hóa khu ở lùi $\geq 4\text{m}$ đối với tất cả các trục đường.

- Đối với các khu ở biệt thự:

+ Lùi $\geq 4\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đối với tất cả các trục đường.

- Đối với các khu ở hiện trạng và liên kế:

+ Lùi $\geq 5\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đối với các lô đất ở liên kế đối với đường Nguyễn Vịnh;

+ Lùi $\geq 4\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đối với các lô đất ở liên kế đối với đường Trần trùng Quang và đường quy hoạch D6;

+ Lùi $\geq 0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đối với các đường còn lại;

3. Cao độ nền, chiều cao tầng

a) Cao độ nền

- Đối với công trình công cộng: cao độ nền phụ thuộc phương án thiết kế kiến trúc cụ thể trong quá trình triển khai dự án.

- Đối với công trình nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự, nhà ở hiện trạng:

+ Công trình có chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ: cao độ nền $+0,20\text{m}$ so với cao độ vỉa hè ($\pm 0,00\text{m}$).

+ Công trình có chỉ giới xây dựng lùi $\geq 3,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ: cao độ nền $+0,45\text{m}$ so với cao độ vỉa hè.

b) Chiều cao tầng

- Đối với công trình công cộng: Chiều cao cốt sàn tùy thuộc thể loại công trình áp dụng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn để thiết kế cho phù hợp.

- Đối với công trình nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự, nhà ở hiện trạng:
- + Chiều cao tầng 1: cao 3,9m; có thể có sàn lửng ở phía sau, chiều cao sàn lửng $\geq 2,7$ m.

- + Các tầng còn lại: cao 3,6m.

4. Yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường: Khi thiết kế các tuyến giao thông phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn và các quy định pháp luật hiện hành về giao thông.

Điều 17. Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với trục đường chính, không gian mở, công trình điểm nhấn

1. Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với các trục đường chính, không gian mở:

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 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8, Điều 9 tại 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.

e) Quy định về cây xanh, cảnh quan:

- Cây xanh thảm cỏ: tổ chức cây xanh hai bên các trục đường và trong công viên, vườn hoa. Trong công viên sử dụng đa dạng các loại cây cảnh, hoa, bóng mát theo mùa.

- Không gian cây xanh: hệ thống cây xanh ở khu vực này chủ yếu là hệ cây bóng mát có hoa bốn mùa, cây tạo trục cảnh quan, cây tạo mảng xanh,...

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

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

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

- Ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng (không được che chắn tạo thành buồng hay lô gia):

+ 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 1,2m là 0,9m.

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

- Ống thoát nước đứng, bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí mặt ngoài: được vượt không quá 0,2m.

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

g) 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 kiến trúc đô thị xây mới tại các lô đất có góc tạo bởi các cạnh đường phố giao nhau phải đảm bảo không cản trở tầm nhìn, đảm bảo 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 kiến trúc quan trọng

- Điểm nhấn đô thị, điểm nhìn chủ đạo: Hình thành khu nhà ở thương mại cao 4 tầng dọc hai bên trục đường Nguyễn Vĩnh với hình thức kiến trúc đồng bộ; Các không gian mở là các khu công viên và không gian hai bên các hẻm, kênh; các công trình công cộng với hình thức kiến trúc hiện đại, đặc trưng.

- Các công trình kiến trúc phải tuân thủ các quy định về quy hoạch đã được duyệt. Hình thức kiến trúc được nghiên cứu theo hướng hiện đại, bảo đảm yêu cầu công năng, thân thiện với môi trường, đáp ứng các tiêu chí về tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường và tạo đặc trưng của khu vực.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 18. Phòng Kinh tế và Hạ tầng có trách nhiệm công khai Quy định này và phối hợp với UBND thị trấn Sịa và các ngành có liên quan có trách nhiệm quản lý chặt chẽ việc xây dựng các công trình tại khu quy hoạch này; đồng thời, cung cấp thông tin liên quan đến quy hoạch khi có tổ chức, cá nhân có yêu cầu theo quy định.

Điều 19. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về UBND huyện Quảng Điền (qua Phòng Kinh tế và Hạ tầng) để có hướng giải quyết.

Điều 20. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 21. Quy định này và đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Vĩnh thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền được ấn hành lưu giữ lại tại các nơi dưới đây và phổ biến để Nhân dân biết và thực hiện:

1. UBND huyện Quảng Điền.
2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng.
3. Phòng Tài nguyên và Môi trường.
4. UBND thị trấn Sịa./.