

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ
Số: **1766** /QB-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Quảng Trị, ngày **18** tháng **7** năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu vực phía Đông
Công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu, phường Đông Lương**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Trị thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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 và quy hoạch nông thôn; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Theo đề nghị của Chánh Văn phòng UBND tỉnh và Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1329/TTr-SXD ngày 05/6/2024, Báo cáo thẩm định số 1284/BC-SXD ngày 31/5/2024 và Văn bản số 1842/SXD-QHKT ngày 17/7/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu vực phía Đông Công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu, phường Đông Lương với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, quy mô, ranh giới

- Khu vực nghiên cứu nằm tại phường Đông Lương và Đông Lễ, thành phố Đông Hà, có phạm vi ranh giới như sau:

- + Phía Bắc: Giáp Trụ sở Sở Tài chính, các cơ quan và dân cư;
 - + Phía Đông: Giáp đường Hùng Vương;
 - + Phía Nam: Giáp đường Điện Biên Phủ;
 - + Phía Tây: Giáp Công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu.
- Quy mô lập quy hoạch: 33,5 ha.

2. Mục tiêu, tính chất

a) Mục tiêu

Cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đông Hà đến năm 2045, Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Đông Lương và phường Đông Lễ, thành phố Đông Hà.

Cải tạo, chỉnh trang đô thị đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; hình thành khu vực thành Trung tâm chính trị - xã hội của tỉnh, trung tâm văn hóa, thương mại dịch vụ phía Nam thành phố; Tạo lập không gian cảnh quan đô thị, điểm nhấn kiến trúc trên trục đường chính đô thị.

Làm cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng, quản lý quỹ đất, cảnh quan theo quy hoạch được duyệt.

b) Tính chất

Là Trung tâm chính trị - xã hội của tỉnh, trung tâm thương mại dịch vụ phía Nam thành phố và dân cư. Xây dựng đô thị mới, hiện đại đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đáp ứng các tiêu chí hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo tiêu chí đô thị loại II.

3. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Chiều cao công trình tối đa (m)	Hệ số sử dụng đất tối đa (%)	Tỷ lệ (%)
1	Đất trụ sở, cơ quan		82.100				24,51
1.1	Đất trụ sở, cơ quan 1	CQ-1	24.650	40	48	6,4	
1.2	Đất trụ sở, cơ quan 2	CQ-2	13.110	40	48	6,4	
1.3	Đất trụ sở, cơ quan 3	CQ-3	18.110	40	32	4,8	

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Chiều cao công trình tối đa (m)	Hệ số sử dụng đất tối đa (%)	Tỷ lệ (%)
1.4	Đất trụ sở, cơ quan 4	CQ-4	16.300	40	32	4,8	
1.5	Đất trụ sở, cơ quan 5	CQ-5	6.540	40	48	6,4	
1.6	Đất trụ sở, cơ quan 6	CQ-6	3.390	40	32	4,8	
2	Đất quảng trường	QT-1	18.090	5	8	0,1	5,4
3	Đất văn hóa		8.090				2,41
3.1	Đất văn hóa 1	VH-1	7.520	40	32	5,3	
3.2	Đất văn hóa 2	VH-1	570	40	25	6,4	
4	Đất dịch vụ		40.440				12,07
4.1	Đất dịch vụ 1	DV-1	9.080	80	60	7,2	
4.2	Đất dịch vụ 2	DV-2	3.300	80	60	12,8	
4.3	Đất dịch vụ 3	DV-3	2.310	80	60	12,8	
4.4	Đất dịch vụ 4	DV-4	14.580	80	60	6,88	
4.5	Đất dịch vụ 5	DV-5	3.790	80	32	8,0	
4.6	Đất dịch vụ 6	DV-6	7.380	80	60	7,2	
5	Đất nhà ở		28.570				8,53
5.1	Đất nhà biệt thự	OBT	6.850	70	19	2,8	
5.2	Đất nhà ở liền kề	OLK	21.720	90	25	5,4	
6	Đất cây xanh		22.990				6,86
6.1	Đất cây xanh công cộng	CX	20.690	5	8	0,1	
6.2	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	2.300	25	8	0,5	
7	Đất giao thông	GT	121.350				36,22
8	Đất bãi đỗ xe - cây xanh	P	5.560				1,66
9	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	2.830				0,84
10	Đất kênh nước	MN	4.980				1,49
	Tổng cộng		335.000				100

4. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đảm bảo kết nối với khu vực Công viên sinh thái Cọ Dầu, Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà và khu vực dân cư xung quanh, hình thành không gian đô thị hiện đại, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Các công trình có kiến trúc hiện đại, hình thức kiến trúc đảm bảo đồng nhất, hình khối hài hòa với cảnh quan tự nhiên tại khu vực; hình thành một không gian, điểm nhấn kiến trúc tại khu vực phía Nam thành phố Đông Hà.

Hệ thống cây xanh, quảng trường, tượng đài được tổ chức hài hòa với không gian cây xanh Công viên sinh thái Cọ Dầu, khuôn viên các công trình,... tạo không gian mở cho đô thị; tổ chức các tuyến phố đi bộ phục vụ nhu cầu của người dân, cũng như yêu cầu phục vụ các hoạt động chính trị - văn hóa - xã hội của tỉnh và khu vực.

5. Thiết kế đô thị

a) Các công trình điểm nhấn

Các công trình thương mại - dịch vụ (trung tâm thương mại, công ty, văn phòng,...) trên đường Điện Biên Phủ là các công trình cao tầng, tạo điểm nhấn kiến trúc, không gian cảnh quan đô thị.

Các công trình trụ sở, cơ quan, dịch vụ (khách sạn) trên tuyến đường Hùng Vương có kiến trúc đặc trưng, tạo điểm nhấn kiến trúc, không gian, cảnh quan đô thị.

Khu vực Quảng trường là không gian mở, kết hợp liên hoàn quảng trường, tượng đài, cây xanh, vườn hoa, công viên tạo ra không gian cảnh quan, điểm nhấn đô thị.

c) Hình khối kiến trúc

Các công trình thương mại - dịch vụ: Hình khối độc đáo, hiện đại, tận dụng được tối đa tầm nhìn tốt ra cảnh quan xung quanh; tối đa các diện mặt công trình hướng nhìn về các không gian cảnh quan đô thị.

Các công trình trụ sở, cơ quan: Hình thức mang tính đặc trưng phù hợp với tính chất của công trình; hình khối đơn giản, gọn gàng phù hợp với dây chuyền công năng của công trình.

Các kiến trúc nhỏ (*đèn trang trí, bồn cây, bậc ngòi, thùng rác, biển hướng dẫn, quảng cáo,...*) yêu cầu mang tính mỹ thuật biểu trưng cho không gian đô thị.

Màu sắc kiến trúc: Màu sắc của công trình kiến trúc phải có tính đặc trưng cho từng cụm chức năng, hài hòa với không gian cảnh quan của khu vực và chức năng sử dụng của công trình. Sử dụng màu sắc tươi sáng cho công trình, hạn chế các mảng màu tối, màu gây chói.

d) Hệ thống cây xanh, quảng trường

Hệ thống cây xanh được thiết kế theo bố cục không gian kiến trúc (*tuyến, điểm, diện*), quy mô, tính chất, truyền thống tập quán cộng đồng của đô thị, phù hợp với điều kiện khí hậu thổ nhưỡng của địa phương. Chú trọng sử dụng cây Cọ Dầu để tạo không gian đặc trưng cảnh quan cho khu vực.

Không gian quảng trường, tượng đài sử dụng hình thức kiến trúc mang tính chất biểu tượng cao, điều khác.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: Trên cơ sở đường Hùng Vương và đường Điện Biên Phủ, phân chia thành hai khu vực, gồm:

Khu vực từ đường Nguyễn Cơ Thạch đến hạ lưu hồ Trung Chỉ, độ dốc $i = 0,5 \div 4\%$; cốt cao độ thấp nhất là +9,0 và cao nhất là +19,7.

Khu vực từ đường Điện Biên Phủ đến hạ lưu hồ Trung Chỉ, độ dốc $i = 0,5 \div 4\%$; cốt cao độ thấp nhất + 9,0 và cao nhất +20,1.

- Hệ thống thoát nước mưa:

Khu vực được chia làm hai lưu vực thoát nước chính, gồm: Hướng thoát nước từ đường Nguyễn Cơ Thạch đến hạ lưu hồ Trung Chỉ và từ đường Điện Biên Phủ đến hạ lưu hồ Trung Chỉ, sau đó thoát về phía Đông qua cầu Hùng Vương đầu nối vào cống ngầm bê tông Khu đô thị Thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà.

Hệ thống thoát nước bằng các ống BTCT D1.200, D1.000, D800, mương xây, hố ga thu nước mặt. Cửa xả bố trí tại các vị trí thoát ra hồ điều hòa và mương thoát lũ hạ lưu hồ Trung Chỉ.

b) Hệ thống giao thông

Giao thông đối ngoại: Đường Hùng Vương mở rộng về phía Tây, mặt cắt 40,0m (6,0m+7,0m+1,0m+9,0m+2,0m+9,0m+6,0m); Đường Điện Biên Phủ, mặt cắt 53,0m (7,5m+5,5m+1,0m+11,5m+2,0m+11,5m+1,0m+5,5m+7,5m).

Giao thông đối nội: Mặt cắt 53m (6,0m+10,5m+20,0m+10,5m+6,0m); Mặt cắt 27,0m (6,0m+15,0m+6,0m); Mặt cắt 26,0m (6,0m+14,0m+6,0m); Mặt cắt 20,5m (5,0m+10,5m+5,0m); Mặt cắt 17,5m (5,0m+7,5m+5,0m); Mặt cắt 15,5m (4,0m+7,5m+4,0m); 13,5m (3,0m+7,5m+3,0m); Mặt cắt 5,0m.

c) Hệ thống cấp nước

Tổng nhu cầu dùng nước: 1.330 m³/ngày đêm;

Nguồn nước: Tuyến ống truyền dẫn D200 nối từ đường Hùng Vương và tuyến ống truyền dẫn D300 nối từ đường Điện Biên Phủ vào khu vực quy hoạch dọc theo đường quy hoạch là tuyến chính. Các tuyến ống chính đến các ô đất D100 và D50.

Hệ thống cấp nước chữa cháy: Bố trí các trụ nước chữa cháy dọc các trục đường, khoảng cách giữa các trụ không quá 150m.

d) Hệ thống cấp điện và chiếu sáng

- Hệ thống cấp điện:

Nhu cầu dùng điện: 12.180 kVA;

Nguồn điện: Đầu nối tại đường dây 22KV tại đường Hùng Vương (xuất tuyến 473 DHA); ngoài trạm biến áp 22/0,4kV đã có, bố trí mới các trạm biến áp 22/0,4kV. Tại vị trí đầu nối lắp đặt dao cắt phụ tải để đóng cắt tuyến đường dây cấp 22KV.

Đường dây 0,4kV ngầm đầu nối sau các trạm biến áp để cấp điện đến cho từng ô đất.

Di dời tuyến đường dây 22kV xuất tuyến 473 DHA Đông Hà - Khe Mây và tuyến đường dây 22kV xuất tuyến XT 372-DHA Đông Hà - Cam Lộ đi chéo qua khu vực quy hoạch theo hướng tuyến mới dọc theo đường Điện Biên Phủ.

- Chiếu sáng: Bố trí 02 tủ điện chiếu sáng để cấp điện chiếu sáng dọc theo các tuyến đường. Dùng bóng đèn led, cột cao 12m, 9m đơn và đôi.

e) Hạ tầng viễn thông thụ động

Hệ thống cáp quang được đầu nối từ tổng đài trung tâm thành phố (nguồn đầu nối từ hệ thống đã có đường Hùng Vương) thông qua hệ thống tuynel kỹ thuật, ống nhựa đi dọc theo vỉa hè để cấp thông tin liên lạc đến từng ô đất.

f) Thu gom nước thải và quản lý chất thải rắn:

Tổng lưu lượng xử lý nước thải: 1.330 m³/ngày đêm. Nước thải phân chia thành 2 khu vực: Khu vực phía Bắc thu gom và dẫn về hệ thống đường ống D300 dọc đường Đại Cồ Việt để dẫn về trạm xử lý tập trung tại phường 2; Khu vực phía Nam thu gom và dẫn về hệ thống đường ống D300 dọc đường Nguyễn Thị Định để dẫn về trạm xử lý tập trung tại thôn Tân Vĩnh, phường Đông Lương (trong trường hợp hệ thống trạm xử lý nước thải thành phố chưa hoàn thiện theo quy hoạch chung có thể xử lý cục bộ tại từng khu vực). Nước thải được xử lý đạt theo tiêu chuẩn trước khi xả thải môi trường.

Quản lý chất thải rắn: Nhu cầu rác thải phải thu gom xử lý: 6.290 kg/ngày đêm. Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý tập trung của đô thị.

7. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường

Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, hệ thống nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mặt, đảm bảo không ngập úng vào mùa mưa lũ.

Tổ chức phân loại, thu gom rác thải, chất thải rắn nguy hại về xử lý tại bãi rác tập trung theo quy định.

Trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh đường phố đảm bảo tỷ lệ yêu cầu.

Tổ chức phân luồng, điều tiết phương tiện giao thông đảm bảo lưu thông thuận tiện, tránh ùn tắc.

8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực phía Đông Công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu, phường Đông Lương”.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với UBND thành phố Đông Hà tổ chức công bố quy hoạch, cắm mốc giới để các tổ chức, các nhân được biết và quản lý, thực hiện theo đồ án được duyệt.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

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, Công Thương, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Giáo dục và Đào tạo, Khoa học và Công nghệ, Y tế; Chủ tịch UBND thành phố Đông Hà và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, các PVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT_{TDP}.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Văn Hưng



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch chi tiết khu vực phía Đông
Công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu, phường Đông Lương

(Kèm theo Quyết định số **1766** /QĐ-UBND ngày **18 / 7** /2024
của Ủy ban nhân tỉnh Quảng Trị)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng

- Quy định hướng dẫn quản lý đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa, bảo vệ, sử dụng hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết khu vực phía Đông Công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu, phường Đông Lương đã được UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt tại Quyết định số **1766**../QĐ-UBND ngày **18 / 7** /2024.
- Ngoài những quy định trong Quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng trong phạm vi lập quy hoạch phải tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định pháp luật khác có liên.
- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định của Quy định quản lý này phải dựa trên cơ sở đồ án Quy hoạch chi tiết khu vực phía Đông Công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quyết định.
- Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến đầu tư xây dựng trong phạm vi lập quy hoạch chịu trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 2. Ranh giới, phạm vi khu vực quy hoạch

- Khu vực nghiên cứu nằm tại phường Đông Lương và Đông Lễ, thành phố Đông Hà, có phạm vi ranh giới như sau:
 - + Phía Bắc: Giáp Trụ sở Sở Tài chính, các cơ quan và dân cư;

- + Phía Đông: Giáp đường Hùng Vương;
- + Phía Nam: Giáp đường Điện Biên Phủ;
- + Phía Tây: Giáp Công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu.
- Quy mô lập quy hoạch: 33,5 ha.

Điều 3. Chức năng, quy mô, mật độ xây dựng, chiều cao công trình, hệ số sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Chiều cao công trình tối đa (m)	Hệ số sử dụng đất tối đa (%)	Tỷ lệ (%)
1	Đất trụ sở, cơ quan		82.100				24,51
1.1	Đất trụ sở, cơ quan 1	CQ-1	24.650	40	48	6,4	
1.2	Đất trụ sở, cơ quan 2	CQ-2	13.110	40	48	6,4	
1.3	Đất trụ sở, cơ quan 3	CQ-3	18.110	40	32	4,8	
1.4	Đất trụ sở, cơ quan 4	CQ-4	16.300	40	32	4,8	
1.5	Đất trụ sở, cơ quan 5	CQ-5	6.540	40	48	6,4	
1.6	Đất trụ sở, cơ quan 6	CQ-6	3.390	40	32	4,8	
2	Đất quảng trường	QT-1	18.090	5	8	0,1	5,4
3	Đất văn hóa		8.090				2,41
3.1	Đất văn hóa 1	VH-1	7.520	40	32	5,3	
3.2	Đất văn hóa 2	VH-1	570	40	25	6,4	
4	Đất dịch vụ		40.440				12,07
4.1	Đất dịch vụ 1	DV-1	9.080	80	60	7,2	
4.2	Đất dịch vụ 2	DV-2	3.300	80	60	12,8	
4.3	Đất dịch vụ 3	DV-3	2.310	80	60	12,8	
4.4	Đất dịch vụ 4	DV-4	14.580	80	60	6,88	
4.5	Đất dịch vụ 5	DV-5	3.790	80	32	8,0	
4.6	Đất dịch vụ 6	DV-6	7.380	80	60	7,2	
5	Đất nhà ở		28.570				8,53
5.1	Đất nhà biệt thự	OBT	6.850	70	19	2,8	

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Chiều cao công trình tối đa (m)	Hệ số sử dụng đất tối đa (%)	Tỷ lệ (%)
5.2	Đất nhà ở liền kề	OLK	21.720	90	25	5,4	
6	Đất cây xanh		22.990				6,86
6.1	Đất cây xanh công cộng	CX	20.690	5	8	0,1	
6.2	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	2.300	25	8	0,5	
7	Đất giao thông	GT	121.350				36,22
8	Đất bãi đỗ xe - cây xanh	P	5.560				1,66
9	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	2.830				0,84
10	Đất kênh nước	MN	4.980				1,49
	Tổng cộng		335.000				100

Điều 4. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (*hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng*) đã được xác định trong đồ án. Chiều cao xây dựng trong các lô đất, thửa đất quy hoạch cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa, không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất, loại hình công trình.

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 đường đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

Các tiện ích như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, tủ điện, 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.

Không được chiếm dụng trái phép không gian công cộng nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

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 tự nhiên trong khu vực lập quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

Kiến trúc công trình có hình thức hiện đại, phù hợp với điều kiện khí hậu và cảnh quan môi trường. Sử dụng kết cấu và vật liệu có tính chất kiên cố, bền vững phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương. Khuyến khích thiết kế theo tiêu chuẩn kiến trúc xanh.

Mặt ngoài công trình kiến trúc các công trình dịch vụ công cộng không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn lao động.

Cây xanh trồng đường phố, cây xanh cảnh quan tập trung và cây xanh cách ly phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành.

Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của cây xanh (*cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan...*), đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực, dọc các tuyến đường giao thông và các khu vực điểm nhấn. Ưu tiên sử dụng cây Cọ Dầu để tạo không gian đặc trưng cảnh quan cho khu vực.

Điều 5. Quản lý kiến trúc, cảnh quan

1. Nhà ở liền kề:

- Loại hình: Nhà liên kế; Nhà thương mại liên kế.

- Mật độ xây dựng tối đa là 90% và tuân thủ theo bảng 2.8 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01:2021/BXD).

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

- Bề rộng mặt tiền của công trình nhà liên kế không được nhỏ hơn 5,0 m.

- Tầng cao tối đa: 6 tầng.

- Chiều cao công trình: Tổng chiều cao tối đa tầng 1 là 4,2m (trường hợp có tầng lửng chiều cao tối đa là 7,0m); chiều cao công trình tại đỉnh mái tối đa là 25,0m.

- Khoảng lùi: Mặt tiền nhà thương mại liên kế tại tầng 1/tầng trệt có khoảng lùi tối thiểu là 1 m so với chỉ giới xây dựng.

- Quy định về kiến trúc, cảnh quan: Một nhóm nhà (dãy phố) trong khoảng 10 đến 12 căn liên kế nhau, có chiều dài không quá 60,0m, cần thiết kế đồng bộ hình thức, kiểu dáng kiến trúc. Các ngôi nhà trong cùng một nhóm nhà nên có sự tương đồng về độ cao các tầng và hình thức mái. Trong một đơn vị ở cần đa dạng các kiểu dáng kiến trúc từng nhóm nhà dãy phố, tránh sự giống nhau rập khuôn.

- Tầng hầm: Được phép xây dựng tối đa 2 tầng hầm.

Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

Cao độ sàn tầng trệt đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 1,2m so với cao độ vỉa hè.

2. Nhà ở biệt thự:

- Loại hình: Biệt thự đơn lập; Biệt thự song lập.

- Mật độ xây dựng tối đa là 70% và tuân thủ theo bảng 2.8 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01:2021/BXD).

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

- Tầng cao tối đa: 3 tầng (không kể tầng mái che cầu thang, tầng mái và tầng hầm).

- Chiều cao công trình tối đa tại đỉnh mái là 19,0m.

- Khoảng lùi:

Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh lộ giới: cần được xem xét cụ thể đảm bảo thống nhất với các công trình kế cận và không nhỏ hơn 3m;

Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh đất: tối thiểu 2m; riêng biệt thự song lập xây dựng sát ranh đất giữa hai nhà.

- Quy định về kiến trúc, cảnh quan: Hình thức kiến trúc biệt thự đa dạng, hài hòa với các công trình biệt thự kế cận và cảnh quan xung quanh. Khuyến khích xây dựng hàng rào thoáng kết hợp cây xanh dây leo có hoa, cây xanh bóng mát trong khuôn viên biệt thự.

- Tầng hầm: Được phép xây dựng tối đa 2 tầng hầm.

Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

3. Công trình cơ quan, trụ sở

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Chiều cao công trình tối đa tại đỉnh mái là 48,0m (cụ thể từng vị trí theo đồ án được phê duyệt).

- Hệ số sử dụng đất: áp dụng theo Bảng 2.12 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD).

- Khoảng lùi: áp dụng theo Bảng 2.7 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD), nhưng tối thiểu 6m đối với các khối công trình cao tầng.

- Quy định về kiến trúc, cảnh quan: Kiến trúc nên hướng đến tính biểu tượng, nghiêm túc, trang trọng và trật tự; đảm bảo tính thuận tiện, an ninh, bảo mật khi vận hành. Hình thức kiến trúc gắn với đặc trưng lịch sử, văn hóa địa phương. Khuyến khích các không gian nâng cao tính tương tác với người dân.

- Tầng hầm: Công trình có chiều cao $\leq 37m$ được phép xây dựng tối đa 2 tầng hầm; công trình có chiều cao $>37m$ được phép xây dựng tối đa 3 tầng hầm.

4. Công trình thương mại, dịch vụ

- Mật độ xây dựng: áp dụng theo Bảng 2.10 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng, nhưng tối đa không quá 80%.

- Chiều cao công trình tối đa tại đỉnh mái là 60,0m (cụ thể từng vị trí theo đồ án được phê duyệt).

- Hệ số sử dụng đất: áp dụng theo Bảng 2.12 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng (QCXDVN 01: 2021/BXD).

- Khoảng lùi: áp dụng theo Bảng 2.7 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng (QCXDVN 01: 2021/BXD), nhưng tối thiểu 6m đối với các khối công trình cao tầng.

- Quy định về kiến trúc, cảnh quan: Khuyến khích công trình lùi sâu so với chỉ giới đường đỏ và ranh đất, tạo không gian tiếp cận tập trung đông người. Tạo các không gian mở, liên hoàn, hình thành các góc nhìn đẹp. Kiến trúc công trình phải tạo được sức hấp dẫn để thu hút các đối tượng sử dụng.

- Tầng hầm: Công trình có chiều cao $\leq 37m$ được phép xây dựng tối đa 2 tầng hầm; công trình có chiều cao $>37m$ được phép xây dựng tối đa 3 tầng hầm;

5. Công trình văn hóa

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Chiều cao công trình tối đa tại đỉnh mái là 32,0m (cụ thể từng vị trí theo đồ án được phê duyệt).

- Hệ số sử dụng đất: áp dụng theo Bảng 2.12 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng (QCXDVN 01: 2021/BXD).

- Khoảng lùi: áp dụng theo Bảng 2.7 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng (QCXDVN 01: 2021/BXD), nhưng tối thiểu 6m đối với các khối công trình cao tầng.

- Quy định về kiến trúc, cảnh quan: Thiết kế công trình cần làm nổi bật được giá trị nghệ thuật của kiến trúc công trình. Thiết kế công trình cần tạo được sự lôi cuốn về không gian, nâng cao tương tác giữa con người bên trong, bên ngoài công trình.

- Tầng hầm: Công trình có chiều cao $\leq 37m$ được phép xây dựng tối đa 2 tầng hầm; công trình có chiều cao $>37m$ được phép xây dựng tối đa 3 tầng hầm;

6. Quản lý cây xanh, quảng trường

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

- Chiều cao công trình tối đa tại đỉnh mái là 8,0m.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Không xây dựng tường rào, có thể xây dựng bồn hoa để ngăn cách ranh giới; trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh bóng mát. Phải bố trí hệ thống thùng rác (khoảng cách 150 m/thùng) có nắp đậy để thu gom rác và đưa về khu tập kết rác. Khuyến khích bố trí nhà vệ sinh di động, bố trí hợp lý, đảm bảo vệ sinh môi trường, mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng.

- Bố cục cây xanh, vườn hoa:

+ Cây xanh cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý phù hợp trồng tại các khu dân cư; đồng thời thiết kế hợp lý đóng vai trò trang trí, chống ồn, chống bụi từ các khu chức năng khác trong khu, cải tạo vi khí hậu, không gây độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đường.

+ Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu: cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; cây thân đẹp, dáng đẹp, có rễ ăn sâu, không trồng cây rễ nổi; cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành; không hấp dẫn côn trùng có hại; phân tầng cao thấp kết hợp bố cục theo chủ đề với các tiểu cảnh, công trình kiến trúc,...

- Không gian quảng trường, tượng đài thiết kế hình thức kiến trúc mang tính chất biểu tượng cao, điều khác.

- Hạn chế tối đa việc phá bỏ, di dời cây Cọ Dầu; trong trường hợp di dời cây Cọ Dầu phải có phương án di dời, bảo quản, chăm sóc cây để trồng lại trong khu vực lập quy hoạch; vị trí dự kiến di dời cây Cọ Dầu về khu vực dưới chân đập hồ Trung Chỉ, xung quanh hồ Trung Chỉ,...

- Phải đảm bảo chỗ để xe cho công viên cây xanh theo quy định.

7. Quy định đối với bãi đỗ xe - cây xanh

Bố trí bãi đỗ xe kết hợp cây xanh bóng mát đảm bảo cảnh quan, mỹ quan đô thị, kết hợp sử dụng bãi đỗ xe thông minh, cơ động trong việc lắp đặt và tháo dỡ, nhằm tận dụng tối đa không gian đỗ xe cho khu vực.

Tổ chức giao thông lối ra, vào riêng biệt, bố trí hệ thống cây xanh cảnh quan theo quy định; bãi đỗ xe được thiết kế theo hướng bãi đỗ xe xanh: Sử dụng vật liệu thấm hút nước tốt làm mặt bãi đỗ xe và bổ sung hệ thống cây xanh xung quanh đảm bảo cảnh quan, giảm thiểu ô nhiễm không khí và hiệu ứng đảo nhiệt.

Khuyến khích xây dựng các bãi xe ngầm đối với các công trình công cộng, công viên cây xanh, quảng trường.

Điều 6. Các phần đưa ra ngoài công trình và ngoại thất

Phải đảm bảo các quy định về chi tiết kiến trúc của công trình tiếp giáp với tuyến đường theo mục 2.6.7 tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD).

Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ của lô đất.

Tất cả các hạng mục thuộc về hạ tầng lộ ra của công trình (bể nước, turn thang, buồng thang máy...) phải được bố trí vào trong tầng phụ trên mái, tầng áp mái và lùi vào so với mặt tiền >3m.

Điều 7. Xử lý không gian ngoài công trình

Đối với các khu chức năng được phép xây dựng tường rào: Tường rào công trình được phép xây dựng cao tối đa 2,0m, phía các mặt đường chỉ được phép xây kín đến độ cao 0,6m so với mặt hè hoặc bố trí kết hợp với hệ thống cây xanh, phần trên là rào thoáng.

Điều 8. Quy định chung về quản lý hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông: Hệ thống giao thông đảm bảo tuân thủ quy mô, mặt cắt theo hồ sơ thiết kế quy hoạch được duyệt. Vị trí, quy mô bãi đỗ xe và các điểm đầu nối giao thông với các đường trong khu đảm bảo êm thuận, thông suốt. Chú ý thiết kế đảm bảo người già, người khuyết tật, trẻ em dễ dàng tiếp cận, sử dụng. Vĩa hè được thiết kế đồng bộ, thống nhất loại vật liệu đảm bảo mỹ quan khu ở.

2. Quy định về các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: Tuân thủ theo hồ sơ quy hoạch được duyệt.

Chương III

XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 9. Xử lý vi phạm

Mọi việc đầu tư thực hiện dự án, xây dựng nhà ở, khai thác và sử dụng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải tuân theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ theo các quy định hiện hành và các quy định cụ thể trong Quy định quản lý này. Tổ chức hoặc cá nhân nào vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Tổ chức thực hiện

Quy định quản lý này gồm 04 Chương và 10 Điều; có hiệu lực trong phạm vi ranh giới lập quy hoạch và kể từ ngày ký ban hành.

Các Sở, Ban, ngành của tỉnh, Ủy ban nhân dân thành phố Đông Hà, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thực hiện quy định này.

Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để được xem xét, hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, chỉ dẫn./.