

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Số: *293* /QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày *26* tháng *11* năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Kiến Giang 1,
huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/500.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật 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;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 Quyết định số 40/2017/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình ban hành kèm theo Quyết định số 36/2016/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2016 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 3957/QĐ-UBND ngày 18/10/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ một số khu vực thuộc Quy hoạch chung đô thị Kiến Giang đến năm 2035;

Căn cứ Thông báo số 2354-TB/TU ngày 08/5/2020 của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương triển khai các thủ tục pháp lý thực hiện dự án Khu đô thị Kiến Giang 1, huyện Lệ Thủy;

Căn cứ Quyết định số 2295/QĐ-UBND ngày 07/7/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Kiến Giang 1, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 100/TTr-SXD ngày 12/01/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Kiến Giang 1, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/500, với những nội dung như sau:



1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc thị trấn Kiến Giang, huyện Lệ Thủy, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch rộng 15,0m;
- Phía Đông Nam giáp Quốc lộ 9C;
- Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch rộng 110,0m;
- Phía Tây Bắc giáp quy hoạch đất hỗn hợp.

2. Quy mô: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 81.760,90 m².

3. Nội dung quy hoạch: Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để thực hiện dự án Khu đô thị Kiến Giang 1, trong đó xác định các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc phù hợp với các quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, phù hợp mục tiêu đầu tư xây dựng khu đô thị hiện đại, tiện nghi, hợp lý về sử dụng đất, đẹp về không gian kiến trúc cảnh quan, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, kết nối với khu vực lân cận.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Quy hoạch chi tiết bố trí các chức năng và chỉ tiêu như sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
1.	Đất ở mới, gồm:	29.050,80	35,53			
-	Đất ở hỗn hợp	6.284,00	7,69	75,0	07	5,25
-	Đất ở biệt thự song lập	13.955,60	17,07	70,0	03	2,10
-	Đất ở biệt thự đơn lập	8.811,20	10,78	65,0	03	1,95
2.	Đất thương mại dịch vụ	1.671,70	2,04	60,0	05	3,00
3.	Đất trường mầm non	1.718,40	2,10	40,0	03	1,20
4.	Đất cây xanh	7.070,70	8,65			
5.	Đất mặt nước	3.415,80	4,18			
6.	Đất bãi đỗ xe	842,70	1,03			
7.	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	37.990,80	46,47			
Tổng diện tích		81.760,90	100,00			

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

5.1. Định hướng kiến trúc: Kiến trúc hiện đại mang tính chủ đạo, hài hòa với cảnh quan chung, phù hợp với đặc thù từng loại hình công trình. Các khu nhà ở được tổ chức đồng bộ, trật tự, màu sắc và chi tiết kiến trúc được kiểm soát để bảo đảm tính hiện đại và hài hòa chung với cảnh quan của trục đường.

5.2. Giải pháp tổ chức kiến trúc cảnh quan:

- Khu đất ở hỗn hợp (ở kết hợp kinh doanh) được phép xây dựng công trình với chiều cao tối đa là 07 tầng, mật độ xây dựng tối đa 75,0%, công trình có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của các trục đường quy hoạch bao quanh.

- Các khu đất ở biệt thự song lập được phép xây dựng nhà ở cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70,0%, công trình lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của trục đường quy hoạch rộng 17,5m.

- Các khu đất ở biệt thự đơn lập được phép xây dựng nhà ở cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 65,0%, công trình lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của trục đường quy hoạch rộng 14,0m.

- Khu đất thương mại, dịch vụ được phép xây dựng công trình với chiều cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%, công trình có khoảng lùi tối thiểu 3m so với các trục đường quy hoạch bao quanh.

- Khu đất trường mầm non được phép xây dựng công trình với chiều cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, công trình có khoảng lùi tối thiểu 3m so với các trục đường quy hoạch bao quanh.

- Tổ chức trồng cây xanh trong bãi đỗ xe, trên vỉa hè các tuyến đường kết hợp cây xanh trong các lô đất để tạo cảnh quan đồng thời để cải thiện điều kiện khí hậu.

5.3. Giải pháp lựa chọn cây xanh:

- Tại khu cây xanh tập trung: Trồng các loại cây có nhiều màu sắc, phù hợp điều kiện khí hậu địa phương.

- Cây xanh vỉa hè: Trồng theo từng cụm, theo tuyến,...hoặc trồng kết hợp nhiều loại cây. Lựa chọn chủng loại cây ít có sâu bọ. Cây xanh dọc theo tuyến đường chính sẽ được trồng hai hàng cây mỗi bên, chủ yếu trồng các loại cây hoa có màu cam hoặc tím.

- Bồn cây trang trí: Vị trí đặt ở khu vực khu đất công cộng, tiểu cảnh dọc các lối đi bộ, các góc giao lộ. Lựa chọn chủng loại cây có màu sắc sặc sỡ.

5.4. Màu sắc, vật liệu và chi tiết kiến trúc: Khuyến khích và quản lý việc sử dụng màu sắc công trình hài hòa, tươi sáng và hiện đại, tăng cường quản lý sử dụng màu sắc cho công trình trong giai đoạn cấp giấy phép xây dựng và kiểm tra công trình hoàn thành.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

6.1. San nền: Cao độ không chế san nền từ +2,85m đến +3,05m tùy theo từng khu vực, độ dốc san nền tuân thủ theo hướng dốc của trục đường giao thông và thoát nước khu vực.

6.2. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại: Kết nối với khu vực quy hoạch có 03 tuyến đường chính, gồm: Quốc lộ 9C rộng 32,0m ở phía Đông Nam; đường quy hoạch rộng 110,0m ở phía Tây Nam; đường quy hoạch rộng 15,0m ở phía Đông Bắc khu vực quy hoạch.

b) Giao thông nội bộ: Quy hoạch mạng lưới đường nội bộ với các tuyến đường có mặt cắt ngang rộng từ 14,0m đến 17,5m để kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

6.3. Cấp nước: Nguồn nước lấy từ tuyến ống cấp nước D150 chạy dọc đường Quốc lộ 9C thuộc quy hoạch chung đô thị Kiên Giang, tổ chức đấu nối và xây dựng mạng lưới D110-D63 cấp nước cho khu vực, các họng cứu hỏa bố trí trên các đường ống cấp nước chính.

6.4. Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, hướng thoát ra các tuyến cống thoát nước BTLT bố trí dọc vỉa hè các tuyến đường giao thông, chảy theo độ dốc san nền thoát ra tuyến mương thoát nước phía Đông Nam khu vực.

6.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Nước thải sinh hoạt của các khu chức năng sau khi được xử lý qua hệ thống bể tự hoại, bể xử lý nước thải,...được đầu nối vào các tuyến cống gom nước thải, dẫn vào hệ thống thoát nước thải khu quy hoạch, từ đây thoát về trạm bơm nước thải số 14 công suất 500m³/ng.đ (theo định hướng quy hoạch chung), giai đoạn đầu đầu tạm vào hệ thống thoát nước mưa.

- Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt phân loại, thu gom vào các thùng rác bố trí cho từng khu chức năng và được đưa ra điểm tập kết rác thải bên ngoài khu vực quy hoạch theo quy định, từ đó thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác chung của huyện Lệ Thủy.

6.6. Cấp điện: Nguồn điện lấy từ đường dây 22kV xuất tuyến 474-Lệ Thủy dọc theo tuyến Quốc lộ 9C (quy hoạch rộng 32,0m) tiếp giáp khu vực, xây dựng tuyến cáp ngầm 22kV dọc theo các trục đường quy hoạch cấp đến các trạm biến áp, từ đây bố trí các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4KV đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường để cấp điện cho các công trình.

6.7. Quy hoạch thông tin liên lạc: Mạng lưới cáp thông tin được bố trí đi ngầm dọc theo vỉa hè các tuyến đường.

Điều 2. Ban hành theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Kiến Giang 1, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/500 phê duyệt kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 3. Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND thị trấn Kiến Giang, tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch để các tổ chức, cá nhân biết, thực hiện.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND huyện Lệ Thủy; Chủ tịch UBND thị trấn Kiến Giang và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- Lưu VT, CVXDCB.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Mạnh Hùng

ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH QUẢNG BÌNH Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

**QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ
KIẾN GIANG 1, HUYỆN LỆ THỦY, TỶ LỆ 1/500.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 293.../QĐ-UBND ngày 26.../01/ 2021
của UBND tỉnh Quảng Bình).*

**Phần I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Đối tượng áp dụng.

- Các cơ quan quản lý nhà nước trực thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, UBND huyện Lệ Thủy, UBND thị trấn Kiến Giang.
- Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và tham gia vào hoạt động quản lý quy hoạch xây dựng trong phạm vi ranh giới của đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Kiến Giang 1, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/500 phải thực hiện theo đúng Quy định này.

Điều 2. Vị trí ranh giới, quy mô.

1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc thị trấn Kiến Giang, huyện Lệ Thủy, có ranh giới xác định như sau:
 - Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch rộng 15,0m;
 - Phía Đông Nam giáp Quốc lộ 9C;
 - Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch rộng 110,0m;
 - Phía Tây Bắc giáp quy hoạch đất hỗn hợp.
2. Quy mô đất đai: 81.760,90 m².
3. Quy mô dân số: Khoảng 800 người.

Điều 3. Phạm vi quản lý.

- Văn bản này quy định hướng dẫn việc quản lý, đầu tư xây dựng và sử dụng các công trình theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Kiến Giang 1, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/500.
- Quy định quản lý này được sử dụng kết hợp với thuyết minh, bản vẽ của hồ sơ đồ án “Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Kiến Giang 1, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/500” đã được phê duyệt. Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý đầu tư xây dựng, kiến trúc cảnh quan còn phải tuân thủ các Quy chuẩn về xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định khác của Nhà nước có liên quan.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi các nội dung Quy định này phải báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Phần II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Những quy định cụ thể dưới đây được áp dụng đối với các khu chức năng trong đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Kiến Giang 1, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/500.

Điều 4. Quy định về Không gian, cảnh quan.

1. Quy định về các chỉ tiêu sử dụng đất:

Tuân thủ về các chỉ tiêu sử dụng đất, các chỉ tiêu về khống chế mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao đối với từng khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch, cụ thể:

- Khu đất ở hỗn hợp (ở kết hợp kinh doanh) được phép xây dựng công trình với chiều cao tối đa là 07 tầng, mật độ xây dựng tối đa 75,0%, công trình có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của các trục đường quy hoạch bao quanh.

- Các khu đất ở biệt thự song lập được phép xây dựng nhà ở cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70,0%, công trình lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của trục đường quy hoạch rộng 17,5m.

- Các khu đất ở biệt thự đơn lập được phép xây dựng nhà ở cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 65,0%, công trình lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của trục đường quy hoạch rộng 14,0m.

- Khu đất thương mại, dịch vụ được phép xây dựng công trình với chiều cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%, công trình có khoảng lùi tối thiểu 3m so với các trục đường quy hoạch bao quanh.

- Khu đất trường mầm non được phép xây dựng công trình với chiều cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, công trình có khoảng lùi tối thiểu 3m so với các trục đường quy hoạch bao quanh.

- Tổ chức trồng cây xanh trong bãi đỗ xe, trên vỉa hè các tuyến đường kết hợp cây xanh trong các lô đất để tạo cảnh quan đồng thời để cải thiện điều kiện khí hậu.

2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

- Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao, chỉ giới xây dựng đảm bảo tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

- Khoảng lùi xây dựng ngoài việc tuân thủ chỉ giới xây dựng theo quy hoạch, tùy theo quy mô về chiều cao công trình và lộ giới đường quy hoạch để

xác định khoảng lùi xây dựng công trình theo QCVN 01:2008/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng.

- Diện tích đỗ xe trong các công trình công cộng: Quá trình thiết kế, thẩm định thiết kế phải xác định sơ bộ chỉ tiêu về diện tích đỗ xe cho mỗi công trình, tùy theo nhu cầu sử dụng và lưu lượng người sử dụng để xác định chỉ tiêu bãi đỗ xe; chỉ tiêu đỗ xe cho công trình tuân thủ QCVN 01:2008/BXD.

3. Các hoạt động đầu tư xây dựng khuyến khích thực hiện:

- Phê duyệt mẫu thiết kế tiêu chuẩn cho từng dãy phố, lô phố để triển khai đầu tư xây dựng công trình đồng bộ.

- Các công trình công cộng, nhà ở,... khuyến khích xây dựng với mật độ thấp, tăng chỉ tiêu sử dụng cây xanh trong khuôn viên cũng như sử dụng cây xanh trong không gian nội thất công trình.

- Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; hướng đến các tiêu chí về kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng.

- Khuyến khích xã hội hoá đầu tư xây dựng các công trình công cộng theo quy định của pháp luật, phù hợp quy hoạch được duyệt;

- Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế công trình xây dựng theo quy định.

- Việc nhập thửa (gộp lô) đối với các lô đất đã được xác định theo bản đồ Quy hoạch sử dụng đất cần phải có sự chấp thuận của Sở Xây dựng.

5. Quy định cấm thực hiện các nội dung sau:

- Xây dựng nhà ở và các công trình khác trái với quy hoạch được duyệt hoặc trái với quy định pháp luật có liên quan (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định);

- Xây dựng nhà ở lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông; vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; các công trình tranh, tre, lá, nứa, vách tôn không tuân theo quy chuẩn xây dựng (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định).

- Xây dựng công trình không tuân thủ QCVN 01:2008/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Chia tách thửa đất trong lô đất đã được phê duyệt quy hoạch.

6. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật: Quỹ đất giành cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật được lựa chọn theo phương án quy hoạch là để tận dụng triệt để, khai thác quỹ đất một cách có hiệu quả nhất và đảm bảo được các yếu tố kỹ thuật cho các khu chức năng trong phương án quy hoạch. Các công trình ở đây gồm hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp, thoát nước thải, cấp điện...

Điều 5. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

1. Về san nền và thoát nước mặt: Tuân thủ cốt cao độ đối với từng ô phố đã

quy định tại bản đồ Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt. Giải pháp thoát nước mặt cần đảm bảo tuân thủ theo nội dung đồ án quy hoạch này và lưu vực thoát nước.

2. Về giao thông: Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong khu vực quy hoạch phải được thiết kế đồng bộ bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông.

3. Về cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Việc xây dựng các công trình đường dây điện và trạm biến áp phải được cấp thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa phù hợp với quy hoạch phải có ý kiến chấp thuận bổ sung quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phát triển điện lực. Các trạm biến áp có thiết kế phù hợp, khuyến khích sử dụng công nghệ mới, đảm bảo an toàn, tiện dụng và mỹ quan.

- Dây cáp điện trong khu vực quy hoạch phải được bố trí hợp lý bằng dây có bọc cách điện.

- Lưới điện trong khu vực quy hoạch phải phù hợp với quy định chuyên ngành hiện hành.

4. Về thông tin liên lạc:

- Dây điện thoại, dây thông tin, truyền hình cáp, Internet phải sử dụng tổ hợp dây có cùng tính năng kỹ thuật.

- Công trình viễn thông công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông, hộp kỹ thuật thông tin, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo đồ án quy hoạch này được duyệt.


5. Về cấp, thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị:

- Công trình cấp, thoát nước và xử lý chất thải rắn phải được thiết kế, xây dựng, lắp đặt đồng bộ, sử dụng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, đảm bảo vệ sinh môi trường, an toàn và thuận tiện cho người và phương tiện giao thông.

- Thùng thu rác trên các tuyến đường phải được bố trí hợp lý, đồng bộ, có kích thước, kiểu dáng thích hợp, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

Điều 6. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tìm đường quy hoạch, mặt cắt ngang đường, kích thước các góc vát và điều kiện khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

- Chỉ giới xây dựng được xác định trên cơ sở khoảng lùi với chỉ giới đường đỏ so với ranh giới từng lô đất trong quy hoạch, điều kiện khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ. 

Điều 7. Quy định về thiết kế đô thị.

1. Hình thức kiến trúc:

- Khu nhà ở hỗn hợp (ở kết hợp kinh doanh), nhà ở biệt thự: Có ngôn ngữ, giải pháp kiến trúc hiện đại, thống nhất theo từng tuyến phố. Tận dụng các khoảng trống sân mái để trồng cây xanh. Sử dụng nhiều mẫu nhà với hình thức kiến trúc phong phú tuy nhiên cần thống nhất nhà theo quy luật, tránh sự hỗn độn.

- Khu thương mại dịch vụ, trường mầm non: Có ngôn ngữ, giải pháp kiến trúc hiện đại, ấn tượng tạo điểm nhấn, kết hợp với các giải pháp chắn nắng, chiếu sáng thông gió tự nhiên để đảm bảo việc sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

- Ban công, ô văng: Độ vươn của ban công, ô văng nhô ra tối đa là 1,4m. Đối với tầng 1 phần nhô ra cao lớn hơn 3,5m so với vỉa hè. Hình thức ban công, ô văng cần thiết kế hài hòa với hình thức chung của các căn nhà liên kế cùng dãy phố.

- Hình thức mái công trình: Sử dụng hình thức mái bằng, có thể bố trí trồng cây xanh trên mái bằng của công trình, khuyến khích sử dụng hình thức mái ngói ở công trình nhà ở.

2. Vật liệu, màu sắc và hàng rào công trình:

- Ưu tiên sử dụng vật liệu nhẹ, hiện đại, thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng. Khuyến khích sử dụng các vật liệu ít gây bức xạ nhiệt ra môi trường xung quanh và trồng cây phủ xanh bề mặt công trình nhà biệt thự, nhà ở hỗn hợp,...

- Các công trình được xây dựng theo dãy phải đồng bộ về mặt màu sắc của cả dãy nhà, ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn tường công trình được sơn mới phải có sắc hài hòa với khu vực xung quanh, khuyến khích sử dụng gam màu ấm tại các vị trí điểm nhấn trên bề mặt công trình.

3. Vật thể kiến trúc:

- Tại các khu vực công viên, đường dạo nên bố trí kết hợp giữa cây xanh và khu vực nghỉ chân như chòi, ghế nghỉ, thiết kế khéo léo để chìm vào thiên nhiên.

- Che chắn các thiết bị lắp đặt bên ngoài nhà: Tất cả các thiết bị máy móc lắp đặt bên ngoài và trên nóc tòa nhà phải được che khuất khỏi tầm nhìn.

- Về Bảng quảng cáo, biển hiệu công trình: Tuân thủ theo thông tư 19/2013/TT-BXD về Phương tiện quảng cáo ngoài trời.

- Về không gian mở: Tổ chức không gian đường phố có các tiện ích phục vụ các hoạt động mua sắm, tổ chức lối đi có mái che (hay khoảng lùi vào của tầng trệt ở các công trình dịch vụ thương mại đa năng), ghế ngồi nghỉ chân.

Điều 8. Quy định về cây xanh

1. Nguyên tắc chung:

- Tạo được cảnh quan trục đường sôi động và có đặc trưng riêng, có tác dụng cung cấp bóng mát, và cải thiện vi khí hậu cho người đi bộ.

- Cây được trồng lâu dài và xanh quanh năm, có độ phủ tán lá phù hợp với tiện ích chiếu sáng đường phố, chiều cao cây và tán cây tránh xung đột với tầm nhìn xe cơ giới đang lưu thông, đặc biệt quan tâm tại nút giao thông.

2. Giải pháp lựa chọn cây xanh:

- Cây xanh tại khu tập trung: Trồng các loại cây có nhiều màu sắc, phù hợp điều kiện khí hậu địa phương.

- Cây xanh vỉa hè: Trồng theo từng cụm, theo tuyến...hoặc trồng kết hợp nhiều loại cây. Lựa chọn chủng loại cây ít có sâu bọ.

- Bồn cây trang trí: Vị trí đặt ở khu vực khu thương mại dịch vụ, tiểu cảnh dọc các lối đi bộ, các góc giao lộ. Lựa chọn chủng loại cây có màu sắc sắc sảo.

Điều 9. Quy định về các tiện ích đô thị

1. Nguyên tắc chung: Thiết kế, bố trí đồng bộ trên cùng một tuyến đường, sử dụng kiểu dáng hiện đại. Bố trí không gây cản trở lưu thông của các phương tiện cơ giới và người đi bộ.

2. Ghế dừng chân: Tổ chức các vị trí đặt đối diện với các bồn hoa cây xanh, trước công trình có khoảng lùi lớn, kết hợp với hàng cây xanh dọc tuyến đường.

3. Thùng rác: Thiết kế đơn giản, dễ sử dụng. Vật liệu làm thùng rác phải có tính bền vững và có thể chống lại các hành vi phá hoại, vật liệu hài hòa với các vật liệu xung quanh (thép không gỉ, composite).

4. Vỉa hè:

- Bề mặt vỉa hè cần được lát phẳng, liên tục, đảm bảo an toàn cho người đi bộ; đặc biệt quan tâm đến người tàn tật, tránh tạo các cao độ khác nhau trên vỉa hè.

- Cao độ vỉa hè phải đúng 15cm tính từ rãnh thoát nước với thiết kế và vật liệu đồng nhất. Nếu có chênh lệch chiều cao với vỉa hè lân cận thì tạo độ dốc không quá 8% ở vỉa hè lân cận. Tất cả vỉa hè phải có độ dốc 2% để thoát nước.

- Tại các góc giao lộ, cần tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường.

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Mọi vi phạm các nội dung trong quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm theo các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 11. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Kiến Giang 1, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/500 và Quy định này để tổ chức kiểm tra và hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý theo quy hoạch kiến trúc và quy định của pháp luật.

Điều 12. Quy định quản lý được lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và cá nhân được biết và thực hiện: Văn phòng UBND tỉnh; Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường; UBND huyện Lệ Thủy, UBND thị trấn Kiến Giang./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Phan Mạnh Hùng

