

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị cao cấp Quán Hàu,  
huyện Quảng Ninh, tỷ lệ 1/500

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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;

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 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 36/2016/QĐ-UBND ngày 02/11/2016 của UBND tỉnh về việc ban hành 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; Quyết định số 40/2017/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 36/2016/QĐ-UBND ngày 02/11/2016;

Căn cứ Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 06/07/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung (điều chỉnh) xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2035; Quyết định số 4425/QĐ-UBND ngày 11/11/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ một số khu vực thuộc đồ án Quy hoạch chung điều chỉnh xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035;

Căn cứ Thông báo số 2281-TB/TU ngày 17/03/2020 của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương thực hiện Dự án Khu đô thị cao cấp Quán Hàu, huyện Quảng Ninh;

Căn cứ Quyết định số 2052/QĐ-UBND ngày 18/6/2020 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị cao cấp Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 21/01/2022 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh thời gian thực hiện tại mục 10, Điều 1 của Quyết định số 2052/QĐ-UBND ngày 18/6/2020 của UBND tỉnh;



Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 191/TTr-SXD ngày 27/01/2022 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị cao cấp Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, tỷ lệ 1/500.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị cao cấp Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, tỷ lệ 1/500, với những nội dung như sau:

**1. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch:** Khu vực lập quy hoạch là toàn bộ phạm vi của đảo Cồn Soi, thuộc địa phận của thị trấn Quán Hàu, huyện Quảng Ninh. Theo hướng Đông Bắc – Tây Nam, chiều dài đoạn lớn nhất của đảo khoảng 1000m; theo hướng Tây Bắc – Đông Nam, chiều rộng đoạn lớn nhất ở giữa đảo khoảng 200m.

**2. Quy mô đất đai:** Khu vực lập quy hoạch có diện tích 181.100,0m<sup>2</sup>.

**3. Nội dung quy hoạch:** Cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2035 được duyệt; theo đó lập quy hoạch chi tiết khu đô thị với tính chất sinh thái “hiện đại, cao cấp” phù hợp với các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành; đảm bảo đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, kết nối phù hợp với hiện trạng hạ tầng và cảnh quan khu vực; làm cơ sở để kêu gọi đầu tư dự án xây dựng khu đô thị.

**4. Quy hoạch sử dụng đất:** Quy hoạch chi tiết bố trí các chức năng của khu đô thị và chỉ tiêu quy định như sau:

*Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất*

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Diện tích quy hoạch dự án</b>		<b>168.216</b>			<b>100,0</b>
I	Đất ở		66.661,1			39,63
1	Đất ở biệt thự (dạng 1)	DL	38.002,6	60	3	
1.1	Đất ở biệt thự ô 1	DL1	5.918,5	40		
1.2	Đất ở biệt thự ô 2	DL2	4.215,0	60		
1.3	Đất ở biệt thự ô 3	DL3	4.293,5	60		
1.4	Đất ở biệt thự ô 4	DL4	5.136,8	60		
1.5	Đất ở biệt thự ô 5	DL5	4.840,1	60		
1.6	Đất ở biệt thự ô 6	DL6	1.276,1	60		
1.7	Đất ở biệt thự ô 7	DL7	6.785,0	60		
1.8	Đất ở biệt thự ô 8	DL8	4.144,0	60		
1.9	Đất ở biệt thự ô 9	DL9	1.393,6	60		
2	Đất ở biệt thự (dạng 2)	SL	28.658,5	70	3	
2.1	Đất ở biệt thự ô 1	SL1	4.163,1	70		





2.2	Đất ở biệt thự ô 2	SL2	3.173,3	70		
2.3	Đất ở biệt thự ô 3	SL3	1.764,1	70		
2.4	Đất ở biệt thự ô 4	SL4	4.101,3	60		
2.5	Đất ở biệt thự ô 5	SL5	3.885,8	70		
2.6	Đất ở biệt thự ô 6	SL6	4.490,3	70		
2.7	Đất ở biệt thự ô 7	SL7	4.238,2	60		
2.8	Đất ở biệt thự ô 8	SL8	2.842,5	70		
II	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	6.207,6	70	5	3,69
III	Đất dịch vụ công cộng nhóm ở		4.337,2			2,58
1	Thương mại dịch vụ - nhà văn hoá	TM-VH	3.411,2	40	3	
2	Nhà trẻ	NT	926,0	40	3	
IV	Đất cây xanh, mặt nước	CX01-CX17; CXMN;MN1	55.330,8	5	1	32,89
V	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật		33.476,2			19,90
1	Đất bãi đỗ xe	BX	1.701,8			
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	606,5			
3	Đường giao thông	GT	31.167,9			
VI	Cầu kết nối	C	2.203,1			1,31
<b>B</b>	<b>Diện tích ngoài quy hoạch dự án</b>		<b>12.884,0</b>			
	Mặt nước 2	MN2	12.884,0			
	<b>Tổng lập quy hoạch (A+B)</b>		<b>181.100,0</b>			

\* Các chỉ tiêu kỹ thuật khác của đồ án được quy định cụ thể tại bản vẽ kèm theo

## 5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

### 5.1. Tổ chức kiến trúc cảnh quan:

- Quy hoạch xây dựng một khu đô thị với tính chất sinh thái, cao cấp tại đảo Cồn Soi nằm giữa dòng sông Nhật Lệ; việc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan công trình xây dựng trên khu đất được xem xét bố trí đảm bảo hài hòa trong cảnh quan tổng thể, phù hợp với điều kiện tự nhiên của khu vực.

- Tổ chức tuyến giao thông đối ngoại được dẫn hướng qua tuyến cầu hiện tại được đầu tư xây dựng mới, nối khu đô thị Cồn Soi với thị trấn Quán Hàu; tuyến đường giao thông đối nội được bố trí liên hoàn quanh vòng trong của khu đất; tiếp giáp tuyến giao thông tổ chức các dãy nhà dạng biệt thự dạng đơn lập, biệt thự song lập cao 3 tầng; hướng tiếp cận công trình từ các tuyến đường giao thông, hướng nhìn cảnh quan của công trình về phía sông.

- Công trình điểm nhấn cho khu đô thị là khối khách sạn, dịch vụ cao 5 tầng, ở vị trí mũi phía Nam của khu quy hoạch; các công trình nhà ở biệt thự bố trí đồng đều, theo hướng chiều dài của đảo; công trình dịch vụ, nhà trẻ, bãi đỗ xe



bố trí ở khu vực trung tâm đảm bảo bán kính phục vụ cho khu dân cư đô thị đồng thời tạo cảnh quan, không gian khu vực trung tâm khu quy hoạch.

- Các công trình xây dựng trong khu quy hoạch đô thị với chỉ tiêu mật độ xây dựng gộp thấp ( $\leq 25\%$ ); tổ chức nhiều khu cây xanh, công viên, khu cảnh quan giữa khu quy hoạch; trong các khu đất xây dựng nhà ở dạng biệt thự bố trí nhiều không gian sân vườn, cây xanh, có hồ bơi. Bao quanh đảo Cồn Soi xây dựng hệ thống kè bao với cao độ thiết kế phù hợp để vừa đảm bảo an toàn cho khu đô thị vừa đảm bảo mỹ quan chung; phương án kè cứng giữ đất, kết hợp các dải cây xanh tổ chức trồng ven sông, ưu tiên các loại cây trồng bản địa, chống chịu môi trường nước, ngập mặn để bảo vệ chân kè đồng thời tạo cảnh quan, hài hòa trong tổng thể khu vực.

## 5.2. Thiết kế đô thị:

- Nguyên tắc của thiết kế đô thị: Tuân thủ các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, khoảng lùi xây dựng, chiều cao công trình và hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành; đồng thời theo ý đồ, định hướng tổ chức cảnh quan của khu quy hoạch được phê duyệt.

- Nội dung chính của công tác thiết kế đô thị: Định hướng hình thức, hình khối kiến trúc công trình; tổ chức không gian các khu vực công cộng, không gian mở; xác định các công trình điểm nhấn, tổ chức các khu công viên cây xanh, mặt nước, bố trí các tiện ích đô thị phù hợp.

- Về tầng cao, cốt nền, chiều cao tầng:

+ Công trình khách sạn, dịch vụ: Khuyến khích xây dựng công trình với chiều cao 05 tầng làm điểm nhấn kiến trúc; cốt nền từ 0,2m đến 1,5m, chiều cao tầng 1 khoảng từ 3,6m đến 4,8m, chiều cao tầng trên từ 3,3m đến 3,6m.

+ Công trình dịch vụ, văn hóa, nhà trẻ: Công trình với chiều cao 2-3 tầng; khuyến khích xây dựng: cốt nền từ 0,2m đến 0,75m; chiều cao tầng 1 từ 3,6m đến 4,5m; chiều cao tầng trên từ 3,3m đến 3,6m.

+ Công trình nhà ở dạng biệt thự: Công trình với chiều cao đến 2-3 tầng; cốt nền từ 0,2m đến 0,75m; chiều cao tầng 1 từ 3,9m đến 4,2m; chiều cao tầng trên từ 3,0m đến 3,6m; các công trình có kiến trúc, chiều cao tầng thống nhất theo từng dãy, tuyến đường, từng khu phố.

## 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

### 6.1. San nền:

- Phương án san nền trên cơ sở địa hình hiện trạng tự nhiên giảm tối đa khối lượng san lấp, đảm bảo các yêu cầu về giao thông và thoát nước trong toàn khu; độ dốc nền cục bộ từng lô đất từ  $\geq 0,4\%$  đảm bảo thoát nước tự chảy. Hướng dốc san nền theo hướng dốc của các trục đường giao thông thoát về bờ ven sông.

- Định hướng thiết kế san nền dốc dần từ khu vực ở giữa cồn đảo ra phía bờ sông, đảm bảo cao độ tối thiểu để thiết kế kè bao ngoài dạng kè mềm sinh thái kết hợp trồng cây thủy sinh giữ bờ. Giải pháp bằng kè cứng ở vòng kè trong để giữ đất với cao độ đỉnh kè phù hợp, hạn chế tạo mặt dựng chênh cao lớn phía tiếp giáp với mặt nước bờ sông Nhật Lệ. Khu vực giữa quy hoạch với cao độ +3.50m đảm bảo trên cao độ đỉnh lũ, đảm bảo an toàn cho khu dân cư.



## 6.2. Giao thông:

- Quy hoạch các tuyến đường rộng 12,0m – 13,5m trong khu quy hoạch để tổ chức giao thông, phân chia, kết nối các khu chức năng; tuyến đường giao thông 13,5m ở phía Nam đầu nối với tuyến cầu (được xây dựng mới) theo tim tuyến cầu Quán Hàu cũ, nối với trung tâm hành chính, dân cư của thị trấn Quán Hàu, huyện Quảng Ninh.

- Mạng lưới đường giao thông quy hoạch vòng tròn khép kín, tổ chức tiếp cận vào tất cả các công trình. Cao độ tuyến đường trên cơ sở cao độ san nền khu đất được thiết lập, đảm bảo trên cao độ đỉnh lũ của khu vực.

- Tổ chức các bến thuyền phục vụ du lịch ở bờ phía Nam của đảo, việc tổ chức xây dựng khi thực hiện dự án phải đảm bảo việc đầu nối giao thông đường thủy, đảm bảo an toàn theo quy định.

**6.3. Cấp nước:** Nguồn cấp được lấy từ tuyến ống cấp nước D110 hiện có dọc theo tuyến đường Trần Hưng Đạo, thuộc hệ thống cấp nước thành phố Đồng Hới; đoạn neo ống qua cầu dài khoảng 250m. Thiết kế hệ thống mạng lưới D110 phân phối nước cho toàn bộ khu vực quy hoạch. Từ tuyến ống cấp nước chính, đầu nối đường ống D63, D50 theo các tuyến đường cấp nước đến các công trình.

## 6.4. Thoát nước mưa:

- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thoát nước mưa riêng theo nguyên tắc tự chảy, thoát nhanh nhất về điểm xả. Hướng thoát nước tập trung về các cửa xả dọc theo các hành lang cây xanh sau đó thoát ra sông Nhật Lệ.

- Dọc theo các tuyến đường, nước mưa được thu gom qua hệ thống giếng thu, hố ga đặt dọc tuyến đường, chảy theo các tuyến cống dọc đường, đảm bảo thuận tiện cho việc kiểm tra, vệ sinh. Cống thoát nước dùng loại cống tròn BTCT có đường kính D600, D800 và D1000.

## 6.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Xây dựng tuyến cống thoát nước thải D315 dọc theo vỉa hè các tuyến đường, thu gom nước thải sinh hoạt từ các công trình về trạm bơm nâng cốt riêng của khu vực lập quy hoạch, dẫn đầu nối với hệ thống thoát nước thải chung của khu vực thị trấn Quán Hàu. Trước mắt, khi hệ xử lý nước thải khu vực chưa được đầu tư xây dựng, quy hoạch bố trí khu xử lý nước thải công suất 950m<sup>3</sup>/ng.đêm tại khu vực đất hạ tầng kỹ thuật để phục vụ dự án.

- Rác thải được thu gom, phân loại tại một số vị trí trên vỉa hè các tuyến đường giao thông, khu công cộng sau đó được thu gom về khu xử lý rác chung của đô thị để xử lý.

**6.6. Cấp điện:** Nguồn cấp điện cho công trình được lấy từ tuyến đường dây 22kV xuất tuyến 472 Đồng Hới dọc theo tuyến đường Trần Hưng Đạo. Xây dựng đường dây 22kV đi ngầm từ điểm đầu nối về các vị trí các trạm biến áp (công suất từ 630-1600kVA) xây dựng trong khu vực quy hoạch. Từ trạm biến áp, xây dựng hệ thống cáp ngầm hạ thế 0.4kV phân phối đến các tủ công tơ bố trí dọc theo các tuyến đường cấp điện có các công trình, các khu chức năng.

**6.7. Quy hoạch thông tin liên lạc:** Xây dựng hệ thống cáp thông tin hữu tuyến, truyền hình cáp, MyTV, cáp điện thoại, cáp Internet và các loại cáp thông



tin hữu tuyến khác. Cấp đi chung trong rãnh cáp BTCT, tuyến cáp thông tin đi trên vỉa hè và khu vực đất hạ tầng kỹ thuật.

**7. Nội dung khác:** Trong bước thiết kế, triển khai dự án, đề nghị Nhà đầu tư thực hiện dự án tiếp tục khảo sát, thiết kế chi tiết dự án đảm bảo an toàn hệ thống kè bao, san nền và công trình xây dựng; hạn chế tối đa ảnh hưởng đến khả năng thoát lũ, chế độ dòng chảy, bồi xói lòng sông; đảm bảo theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.

**Điều 2.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị cao cấp Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, tỷ lệ 1/500.

**Điều 3.** Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND huyện Quảng Ninh tổ chức công bố quy hoạch được duyệt theo quy định.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND huyện Quảng Ninh, Chủ tịch UBND thị trấn Quán Hàu và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

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



**Phan Mạnh Hùng**



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

## **QUY ĐỊNH**

### **QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ CAO CẤP QUÁN HẦU, HUYỆN QUẢNG NINH, TỶ LỆ 1/500**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 392 /QĐ-UBND ngày 14 / 02 / 2022  
của UBND tỉnh Quảng Bình)*

#### **Phần I**

### **QUY ĐỊNH**

#### **Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện**

**1. Phạm vi áp dụng:**

- Quy định này 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 cao cấp Quán Hầu, huyện Quảng Ninh, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt.

- Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý đầu tư xây dựng, kiến trúc cảnh quan trong khu vực Quy hoạch chi tiết Khu đô thị cao cấp Quán Hầu, huyện Quảng Ninh, tỷ lệ 1/500 còn phải tuân thủ các Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- 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 cao cấp Quán Hầu, huyện Quảng Ninh, tỷ lệ 1/500”.

**2. Đối tượng áp dụng:**

- Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động quy hoạch, xây dựng và quản lý kiến trúc trong khu vực quy hoạch đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.

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

#### **Điều 2. Mục tiêu của Quy định**

1. Quy định này nhằm kiểm soát việc xây dựng, khai thác sử dụng công trình xây dựng theo định hướng đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt. Quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc của cơ quan chuyên môn của tỉnh, chính quyền địa phương.

2. Quy định này là cơ sở để cấp phép xây dựng các công trình thuộc dự án.

#### **Điều 3. Vị trí ranh giới, quy mô khu vực quy hoạch chi tiết**

1. Vị trí, ranh giới khu đất quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch là toàn bộ phạm vi của đảo Côn Soi, thuộc địa phận của thị trấn Quán Hầu, huyện Quảng



Ninh. Theo hướng Đông Bắc – Tây Nam, chiều dài đoạn lớn nhất của đảo khoảng 1000m; theo hướng Tây Bắc – Đông Nam, chiều rộng đoạn lớn nhất ở giữa đảo khoảng 200m.

2. Quy mô đất đai: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 181.100,0m<sup>2</sup>.

#### **Điều 4. Quy hoạch sử dụng đất và chỉ tiêu sử dụng đất**

1. Quy hoạch sử dụng đất:

*Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất*

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Diện tích quy hoạch dự án</b>		<b>168.216</b>			<b>100,0</b>
I	Đất ở		66.661,1			39,63
1	Đất ở biệt thự (dạng 1)	DL	38.002,6	60	3	
1.1	Đất ở biệt thự ô 1	DL1	5.918,5	40		
1.2	Đất ở biệt thự ô 2	DL2	4.215,0	60		
1.3	Đất ở biệt thự ô 3	DL3	4.293,5	60		
1.4	Đất ở biệt thự ô 4	DL4	5.136,8	60		
1.5	Đất ở biệt thự ô 5	DL5	4.840,1	60		
1.6	Đất ở biệt thự ô 6	DL6	1.276,1	60		
1.7	Đất ở biệt thự ô 7	DL7	6.785,0	60		
1.8	Đất ở biệt thự ô 8	DL8	4.144,0	60		
1.9	Đất ở biệt thự ô 9	DL9	1.393,6	60		
2	Đất ở biệt thự (dạng 2)	SL	28.658,5	70	3	
2.1	Đất ở biệt thự ô 1	SL1	4.163,1	70		
2.2	Đất ở biệt thự ô 2	SL2	3.173,3	70		
2.3	Đất ở biệt thự ô 3	SL3	1.764,1	70		
2.4	Đất ở biệt thự ô 4	SL4	4.101,3	60		
2.5	Đất ở biệt thự ô 5	SL5	3.885,8	70		
2.6	Đất ở biệt thự ô 6	SL6	4.490,3	70		
2.7	Đất ở biệt thự ô 7	SL7	4.238,2	60		
2.8	Đất ở biệt thự ô 8	SL8	2.842,5	70		
II	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	6.207,6	70	5	3,69
III	Đất dịch vụ công cộng nhóm ở		4.337,2			2,58
1	Thương mại dịch vụ - nhà văn hoá	TM-VH	3.411,2	40	3	
2	Nhà trẻ	NT	926,0	40	3	
IV	Đất cây xanh, mặt nước	CX01-CX17; CXMN;MN1	55.330,8	5	1	32,89
V	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật		33.476,2			19,90





1	Đất bãi đỗ xe	BX	1.701,8			
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	606,5			
3	Đường giao thông	GT	31.167,9			
VI	Cầu kết nối	C	2.203,1			1,31
<b>B</b>	<b>Diện tích ngoài quy hoạch dự án</b>		<b>12.884,0</b>			
	Mặt nước 2	MN2	12.884,0			
	<b>Tổng lập quy hoạch (A+B)</b>		<b>181.100,0</b>			

*\* Các chỉ tiêu kỹ thuật khác của đồ án được quy định cụ thể tại bản vẽ kèm theo*

## 2. Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất

### a. Về chiều cao tầng và cốt nền xây dựng:

+ Công trình khách sạn, dịch vụ: Khuyến khích xây dựng công trình với chiều cao 05 tầng làm điểm nhấn kiến trúc; cốt nền từ 0,2m đến 1,5m, chiều cao tầng 1 khoảng từ 3,6m đến 4,8m, chiều cao tầng trên từ 3,3m đến 3,6m.

+ Công trình dịch vụ, văn hóa, nhà trẻ: Công trình với chiều cao 2-3 tầng; khuyến khích xây dựng: cốt nền từ 0,2m đến 0,75m; chiều cao tầng 1 từ 3,6m đến 4,5m; chiều cao tầng trên từ 3,3m đến 3,6m.

+ Công trình nhà ở dạng biệt thự: Công trình với chiều cao đến 2-3 tầng; cốt nền từ 0,2m đến 0,75m; chiều cao tầng 1 từ 3,9m đến 4,2m; chiều cao tầng trên từ 3,0m đến 3,6m; các công trình có kiến trúc, chiều cao tầng thống nhất theo từng dãy, tuyến đường, từng khu phố.

### b. Về chỉ giới xây dựng và mật độ xây dựng:

- Các lô đất ở biệt thự: Khoảng lùi xây dựng ở phía tiếp cận các tuyến đường giao thông là 3m; khoảng lùi xây dựng ở phía bờ sông là 5m; mật độ xây dựng tối đa từ 60% đến 70% (cụ thể lô đất nội suy giá trị theo Bảng 2.8 QC 01/2021).

- Lô đất khách sạn: Khoảng lùi xây dựng  $\geq 6m$ ; mật độ xây dựng tối đa 70%.

- Lô đất công cộng (nhà văn hóa; trường mầm non): Khoảng lùi xây dựng  $\geq 6m$ ;  $\geq 3m$ ; mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Khu vực công viên cây xanh cho phép xây dựng công trình dịch vụ với quy mô, hình khối nhỏ, chiều cao 1 tầng; mật độ xây dựng tối đa 5%.

3. Nội dung khác: Trong quá trình thiết kế, thực hiện các bước tiếp theo để thực hiện dự án, nếu có sự sai lệch giữa số liệu khi trích đo, giao đất với số liệu trong bảng quy hoạch tổng hợp sử dụng đất (sai số cơ học - không làm ảnh hưởng đến nội dung chính của đồ án quy hoạch) thì báo cáo cơ quan có thẩm quyền để xác định, đính chính hoặc hiệu chỉnh phù hợp.

## **Điều 5. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan**

Thực hiện theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị cao cấp Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt.

a. *Xác định mật độ xây dựng, tầng cao, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi xây dựng công trình:*

- Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao, chỉ giới xây dựng, hệ số sử dụng đất 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 01:2021/TT-BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Diện tích đỗ xe trong các công trình dịch vụ thương mại, 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 cho công trình theo QCVN 01:2021/TT-BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

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

+ Phê duyệt mẫu thiết kế cho các công trình nhà ở đảm bảo thống nhất đồng bộ theo từng tuyến phố.

+ Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường, thích ứng với điều kiện tự nhiên của khu đất, khí hậu miền Trung; hướng đến các tiêu chí về kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, đô thị thông minh.

+ Khuyến khích xã hội hoá đầu tư xây dựng các công trình công cộng, công viên cây xanh theo quy định của pháp luật, phù hợp quy hoạch được duyệt.

- Hạn chế:

+ Đầu tư xây dựng các công trình nhà ở có kết hợp kinh doanh các dịch vụ không phù hợp với hạ tầng kỹ thuật, điều kiện sinh hoạt khu dân cư: Kinh doanh vật liệu xây dựng, cửa hàng ăn uống, dịch vụ karaoke.

+ Đầu tư xây dựng các công trình thương mại dịch vụ gây tiếng ồn quá mức quy định, có nguy cơ gây mất vệ sinh môi trường, an ninh trật tự trong khu ở.

- Cấm:

+ 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 có thời hạn của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định);

+ Xây dựng nhà ở lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông; kè đá, 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 01:2021/TT-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 các lô đất ở, lô đất quy hoạch chức năng trong quy hoạch đã phê duyệt. Việc nhập lô đất để hình thành lô đất diện tích lớn phải được cơ quan quản lý quy hoạch chấp thuận, cho phép.

*b. Định hình về kiến trúc:*

- Đối với hình thức kiến trúc của các công trình nhà ở liên kế khuyến khích sử dụng ngôn ngữ thiết kế mới, hiện đại, hạn chế các công trình nhại cổ điển, sử dụng các chi tiết gờ, phào, chỉ rườm rà để trang trí.



- Biển quảng cáo gắn trên công trình yêu cầu tuân thủ theo quy định tại Thông tư 04/2018/TT-BXD; không khuyến khích xây dựng các biển quảng cáo độc lập.

- Màu sắc, vật liệu sử dụng cho các công trình nhà ở dạng liên kế khuyến khích sử dụng màu sắc trung tính. Vật liệu hoàn thiện khuyến khích sử dụng các vật liệu có độ phản quang tốt để phản chiếu không gian cây xanh - mặt nước như: kính, đá marble, các loại đá ốp có độ bóng... Cấm sử dụng các màu sắc sặc sỡ, các màu tối dùng để làm màu chủ đạo của công trình ..trường hợp cần xây dựng một số công trình có sử dụng màu sắc để tạo điểm nhấn phải lấy ý kiến về phương án kiến trúc cơ quan chuyên môn về xây dựng, quy hoạch).

*c. Định hình về cây xanh và cảnh quan:*

• Không gian công viên cây xanh và mặt nước:

- Các không gian cây xanh, cảnh quan phải sử dụng đúng mục đích, đảm bảo cho mọi người dân được quyền tiếp cận.

- Cây xanh được trồng phải phù hợp với điều kiện tự nhiên, khí hậu, thổ nhưỡng, tính chất, chức năng, truyền thống, văn hóa và bản sắc của đô thị.

- Cây xanh trồng trong khu vực dự án phải kết hợp hài hòa với không gian mặt nước, cảnh quan môi trường; đáp ứng các yêu cầu về quản lý và sử dụng. Phối kết nhiều loại cây, loại hoa, màu sắc phong phú theo 4 mùa; Phân tầng cao thấp kết hợp bố cục theo chủ đề với các tiểu cảnh, tượng, phù điêu, công trình kiến trúc.

- Cho phép xây dựng các tuyến đường dạo, các mô hình dịch vụ ẩm thực di động quy mô nhỏ... Cấm xây dựng các công trình cao tầng, mật độ xây dựng cao.

• Cây xanh đường phố:

- Thiết kế hợp lý để phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, đồng thời tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường.

- Lựa chọn các loại cây có thân, tán cao, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường).

- Khuyến khích tăng diện tích bề mặt phủ bằng cây xanh trên vỉa hè, hạn chế sử dụng vật liệu bê tông, gạch lát gây bức xạ nhiệt. Hạn chế đổ bê tông lát để lát vật liệu vỉa hè, vật liệu lát vỉa hè có thể lát trực tiếp trên nền đất đầm chặt để tăng khả năng hấp thụ nước mưa, đảm bảo môi trường sống bền vững cho hệ thống cây xanh đô thị.

- Kích thước chỗ trồng cây được quy định như sau: Cây hàng trên hè, lỗ để trồng lát hình tròn đường kính tối thiểu 1,2m; hình vuông tối thiểu 1,2m x 1,2m.

- Vị trí trồng cây ở khoảng trước tường ngăn giữa hai nhà, tránh trồng giữa cổng hoặc trước chính diện nhà ở hoặc công trình.

- Đối với các dải phân cách có bề rộng dưới 2m chỉ trồng cỏ, các loại cây bụi thấp, cây cảnh. Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở lên có thể trồng các loại cây bóng mát thân thẳng có chiều cao và bề rộng tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông, trồng cách điểm đầu giải phân cách, đoạn qua lại giữa hai dải phân cách khoảng 3÷5m để đảm bảo an toàn giao thông.



- Cây xanh được trồng cách các góc phố từ 5÷8m tính từ điểm lề đường giao nhau gần nhất phù hợp theo góc vát và bán kính theo bó vỉa hè, không gây ảnh hưởng đến tầm nhìn và an toàn giao thông.

- Cây xanh được trồng cách các hống cứu hoả trên đường 2÷3m; cách cột đèn chiếu sáng và miệng hồ ga 1÷2m.

- Cây xanh được trồng cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật (cấp nước, thoát nước, cáp ngầm) từ 0,5÷3m.

- Cây xanh được trồng dọc mạng lưới đường dây dẫn điện phải đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định hiện hành của Nhà nước.

• Khuyến khích:

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

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

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

- Khuyến khích cây có hoa đẹp, có biểu hiện đặc trưng theo mùa.

• Hạn chế:

- Hạn chế trồng cây gỗ có đặc tính giòn, dễ gãy cây có gai.

- Hạn chế tổ chức các hoạt động làm ảnh hưởng đến sự sinh trưởng, phát triển của cây xanh trong khu vực công viên cây xanh (hoạt động đông người dẫm đạp lên vườn hoa, thảm cỏ; đốt lửa, cắm trại...).

• Cấm:

- Lấn chiếm hoặc xây dựng các loại công trình trong các khu công viên cây xanh (trừ các công trình hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ phục vụ cho hoạt động của khu công viên cây xanh với mật độ xây dựng phù hợp QCVN 01/2021).

- Mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan.

*d. Hình khối, màu sắc, hình thức chủ đạo của các công trình kiến trúc:*

- Công trình kiến trúc cao tầng:

+ Hình thức kiến trúc chủ đạo: Ngôn ngữ kiến trúc công trình theo hướng kiến trúc hiện đại; không nên nhại cổ. Khuyến khích thiết kế kiến trúc xanh cho các công trình cao tầng.

+ Màu sắc chủ đạo của các công trình kiến trúc: Sử dụng các gam màu đảm bảo hài hòa công trình.

- Công trình kiến trúc thấp tầng (dưới 05 tầng):

+ Hình khối kiến trúc nhà liên kế cần hòa nhập với cảnh quan khu vực, hình thức đơn giản, có thiết kế về thông gió và đảm bảo điều kiện chiếu sáng tự nhiên.





+ Hình thức kiến trúc chủ đạo: Ngôn ngữ kiến trúc công trình hiện đại. Khuyến khích việc đầu tư xây dựng các công trình nhà ở trong cùng một dãy mang cùng một phong cách kiến trúc để tạo sự đồng bộ trên toàn tuyến phố.

+ Màu sắc chủ đạo của các công trình kiến trúc: Sử dụng các gam màu đảm bảo hài hòa công trình. Khuyến khích thiết kế công trình có sân, vườn, hoặc trang trí cây xanh phù hợp với mô hình khu đô thị sinh thái.

- Các biển hiệu - quảng cáo phải bố trí ở vị trí hợp lý, có quy mô thích hợp, hài hòa với không gian công cộng; các biển hiệu - quảng cáo sử dụng cùng một kích thước ở chiều cao quan sát thuận lợi... không được lấn át các đối tượng khác. cụ thể:

+ Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2m, chiều dài không được vượt quá chiều ngang mặt tiền nhà.

+ Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1m, chiều cao tối đa là 4m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu.

+ Biển hiệu không được che chắn không gian thoát hiểm, cứu hoả, không được lấn ra vỉa hè, lòng đường, ảnh hưởng đến giao thông công cộng.

+ Biển quảng cáo gắn với công trình kiến trúc không vượt quá 30% diện tích mặt nhà.

#### *e. Các tiện ích đô thị:*

Thiết kế, bố trí đồng bộ trên cùng một tuyến đường, sử dụng kiểu dáng đẹp; bố trí không gây cản trở lưu thông của các phương tiện cơ giới và người đi bộ.

- Ghé 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 và mảng xanh dọc tuyến đường.

- Thùng rác:

+ Thiết kế đơn giản, dễ sử dụng; thùng có nắp cao 90 cm so với vỉa hè, có cấu tạo chống lại việc tích tụ nước mưa, các bao đựng rác bằng nilon có thể dễ dàng đặt hoặc tháo ra.

+ 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).

+ Tùy theo vị trí đặt thùng rác có thể áp dụng 03 loại như sau: loại thùng lớn dành cho các khu đông người, loại thùng nhỏ có nơi ít người tập trung và loại thùng rác có thể đựng các loại rác khác nhau, giúp cho quá trình phân loại rác tái chế và rác thải.

+ Thùng rác được bố trí ở khu vực công cộng, cửa ngõ các tuyến giao thông và những nơi có nhiều người đi bộ hoạt động.

- Vỉa hè:

+ Giải pháp thiết kế cần chú ý bố trí trụ bảo vệ người đi bộ tại các giao lộ, khu vực chờ xe buýt, ram dốc, khu vực có chênh lệch cao độ lớn, vật liệu lát vỉa hè trên tuyến đường phải đồng bộ sử dụng các loại gạch block tự chèn.

+ Bề mặt vỉa hè 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.

### **Điều 6. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

- Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị bao gồm: Hệ thống kè ven sông, đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, môi trường đô thị, chuẩn bị kỹ thuật.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải xây dựng đồng bộ, quy mô công suất các công trình phải đảm bảo yêu cầu đáp ứng tối thiểu nhu cầu sử dụng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt. Hệ thống kè ven sông khi thiết kế cụ thể phải có giải pháp đảm bảo an toàn, đảm bảo mỹ quan chung. Quá trình thực hiện thiết kế dự án, nếu có thể thay đổi phương án, quy mô công suất so với quy hoạch được duyệt thì phải xin ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước có liên quan.

- Các giải pháp đấu nối với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cao độ san nền và thoát nước mưa, cấp nước, năng lượng, chiếu sáng, thoát nước thải, thông tin liên lạc,...) của khu vực phải đảm bảo khớp nối thống nhất, đồng bộ và phải có ý kiến thỏa thuận của các cơ quan quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng. Các hoạt động đấu nối có ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đào, cắt đường, vỉa hè, đấu nối trạm biến áp, khoan cắt cống qua đường... phải có phương án thi công hoàn trả được cơ quan quản lý hạ tầng phê duyệt.

- Hệ thống thu gom rác thải đô thị bao gồm các thùng rác được đặt tại các vị trí công viên, bãi đỗ xe hoặc ở hành lang hạ tầng kỹ thuật tiếp cận công trình. Việc đặt các thùng thu gom rác phải đảm bảo không cản trở hoạt động giao thông công cộng, ảnh hưởng đến việc đi lại của người dân hoặc làm ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

## **Phần II**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 7. Quy định chung**

1. Giao Sở Xây dựng, UBND huyện Quảng Ninh, UBND thị trấn Quán Hàu hướng dẫn, giám sát việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng Quy định này.

2. Ngoài những quy định trong Quy định này, việc quản lý xây dựng trong khu vực còn phải tuân theo các quy định hiện hành khác của Pháp luật liên quan.

#### **Điều 8. Phân công trách nhiệm**

1. Chủ đầu tư thực hiện dự án hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng dự án hạ tầng kỹ thuật khu đô thị đúng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.



2. UBND huyện Quảng Ninh:

- Tổ chức quản lý việc đầu tư xây dựng trên địa bàn theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và tuân thủ các quy định của Quy định này.
- Thực hiện các nội dung khác do UBND tỉnh phân công.
- Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật khu dân cư đô thị đảm bảo quy định.

**Điều 9. Quy định về lưu trữ hồ sơ, công bố thông tin quy hoạch, giấy phép xây dựng**

1. Hồ sơ quy hoạch được lưu giữ tại: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Quảng Ninh, UBND thị trấn Quán Hàu.

2. Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Quảng Ninh có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch, cấp giấy phép xây dựng theo quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch và cấp giấy phép xây dựng của UBND tỉnh cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.

Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có phát sinh, vướng mắc, đề nghị các ngành, địa phương, tổ chức và cá nhân phản ánh bằng văn bản về Sở Xây dựng để nghiên cứu, tổng hợp, trình UBND tỉnh xem, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

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



**Phan Mạnh Hùng**



