

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Số: 2816/QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày 24 tháng 8 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại Bảo Ninh,  
thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.**

**CHỦ TỊCH 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 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 1538/QĐ-UBND ngày 06/7/2012 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;

Căn cứ Quyết định số 2849/QĐ-UBND ngày 18/11/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu phía Bắc xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;

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 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 Thông báo số 739/TB-TU ngày 06/4/2018 của Tỉnh ủy về chủ trương thực hiện dự án Khu đô thị tại Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới;

Căn cứ Quyết định số 1754/QĐ-UBND ngày 30/5/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Thông báo số 126-TB/BCSD ngày 13/8/2018 của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh tại phiên họp ngày 13/8/2018;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3204/TTr-SXD ngày 22/8/2018,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chính như sau:**

**1. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch:** Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường Võ Nguyên Giáp;
- Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch rộng 36,0m đi cầu Nhật Lệ 2;
- Phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch rộng 19,0m;
- Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch rộng 36,0m;

**2. Quy mô:** Khu vực lập quy hoạch có diện tích 558.302,0 m<sup>2</sup>.

**3. Nội dung quy hoạch:** Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị hiện đại thị phù hợp tiêu chuẩn đô thị loại II, phân chia thành 03 dự án (Dự án khu đô thị Bảo Ninh 1, Dự án khu đô thị Bảo Ninh 2, Dự án khu đô thị Bảo Ninh 3), đảm bảo 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 thuận lợi với các khu vực đã có, đồng thời làm cơ sở kêu gọi đầu tư xây dựng các khu đô thị.

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất

**4.1 Định hướng tổ chức các khu đô thị:** Khu vực lập quy hoạch được định hướng thành 03 khu đô thị với các chức năng cơ bản được quy định như sau:

Số TT	Chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )		
		Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1	Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 3
1.	Đất ở mới, gồm:	93.134,06	89.110,68	82.136,26
-	Đất ở phân lô dạng liên kề	18.647,64	0	0
-	Đất ở phân lô dạng biệt thự	17.035,99	16.672,53	6.611,44
-	Đất ở kết hợp kinh doanh	29.779,40	39.978,45	59.118,97
-	Đất nhà ở xã hội	18.825,55	17.827,50	16.577,23
-	Đất ở hỗn hợp cao tầng	8.845,48	14.632,20	0
2.	Đất hạ tầng kỹ thuật (R3)	3.957,38	0	195,88
3.	Đất công cộng, gồm: dịch vụ thương mại; nhà văn hóa.	7.117,81	8.299,19	3.494,24
4.	Đất xây dựng trường mầm non	0	2.487,33	2.490,00
5.	Đất cây xanh cảnh quan	18.790,04	24.707,19	21.657,29
6.	Đất mặt nước	12.504,06	4.123,57	3.327,66
7.	Đất bãi đỗ xe	1.356,00	0	0
8.	Đất giao thông	73.484,14	54.327,29	51.430,55
	<b>Tổng</b>	<b>210.343,49</b>	<b>183.055,25</b>	<b>164.903,26</b>

**4.2 Tổng hợp sử dụng đất:** Các chức năng và các chỉ tiêu kỹ thuật cơ bản trong khu vực lập quy hoạch được quy định như sau:

Số TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1.	LK	Đất ở phân lô dạng nhà ở liên kề (150 lô)	18.647,64	3,34
2.	BT	Đất ở phân lô dạng nhà ở biệt thự (139 lô)	40.319,96	7,22
3.	OTM	Đất ở kết hợp kinh doanh (645 lô)	128.876,82	23,08

4.	OXH	Đất nhà ở xã hội	53.230,28	9,53
5.	OCC	Đất ở hỗn hợp cao tầng	23.477,68	4,21
6.		Đất hạ tầng kỹ thuật (R3)	4.153,26	0,74
7.		Đất công cộng, gồm:	18.911,24	3,39
7.1	TMDV	Đất dịch vụ-thương mại	16.452,63	2,95
7.2	NVH	Đất xây dựng nhà văn hóa	2.458,61	0,44
8.	NT	Đất xây dựng trường mầm non	4.977,33	0,89
9.		Đất cây xanh cảnh quan	65.154,52	11,56
10.		Đất mặt nước	19.955,29	3,57
11.	BDX	Đất bãi đỗ xe	1.356,00	0,24
12.		Đất giao thông	179.241,98	32,12
<b>TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT</b>			<b>558.302,00</b>	<b>100,00</b>

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

### 5.1. Định hướng kiến trúc:

- Kiến trúc hiện đại thân thiện môi trường, hài hòa với cảnh quan chung, phù hợp đặc thù từng loại hình công trình. Các khu nhà ở được tổ chức đồng bộ, trật tự, Quy mô công trình, màu sắc và chi tiết kiến trúc được kiểm soát thống nhất theo từng tuyến phố.

- Định hướng về hình thái và màu sắc kiến trúc công trình, các tiện ích đô thị nhằm hướng tới một đô thị tiện ích, xanh và phát triển bền vững.

### 5.2. Giải pháp tổ chức kiến trúc cảnh quan:

- Khu đất ở liên kế được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 05 tầng với mật độ xây dựng tối đa theo từng khu vực như sau: Lô đất có ký hiệu LK(1,2,4,5) là 80%; lô đất ký hiệu LK 3 là 75%. Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường bao quanh lô đất.

- Khu đất ở biệt thự được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 03 tầng với mật độ xây dựng tối đa theo từng khu vực như sau: Lô đất có ký hiệu BT(1,2,3,4,5) là 65%; lô đất ký hiệu BT(6,7,8,9) là 55%; lô đất ký hiệu BT10 là 60%. Các công trình lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Khu nhà ở kết hợp kinh doanh: Lô OTM(1,2,3,8,11, 25) được phép xây dựng công trình với chiều cao tối đa 07 tầng, mật độ xây dựng tối đa 75%; lô OTM(9,10,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24) được phép xây dựng công trình với chiều cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 75%; lô OTM(4,5,6,7) được phép xây dựng công trình với chiều cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%. Các công trình lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Khu đất ở hỗn hợp cao tầng: Lô OCC1 được phép xây dựng công trình với chiều cao tối đa 50 tầng, mật độ xây dựng tối đa 30%; lô OCC2 được phép xây dựng công trình với chiều cao tối đa 45 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%. Các công trình lùi tối thiểu 15m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Khu nhà ở xã hội được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 09 tầng với mật độ xây dựng tối đa 45%. Các công trình lùi tối thiểu 15m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Khu đất thương mại dịch vụ có mật độ xây dựng tối đa 60% với chiều cao tối đa theo từng khu vực như sau: Lô TMDV(1,2,3,8,10) là 03 tầng; lô TMDV(4,5,6) là 02 tầng; lô TMDV 9 là 07 tầng. Các công trình lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh

- Khu đất nhà văn hóa được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 02 tầng với mật độ xây dựng tối đa 40%, các công trình lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Khu đất trường mầm non được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 03 tầng với mật độ xây dựng tối đa 40%, các công trình lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Bố trí các kênh đào để tạo cảnh quan và xử lý thoát nước cho khu vực.

- Tổ chức trồng cây xanh trong các khu đất cây xanh thể thao, 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.

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

### **6.1. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:**

a) San nền: Cao độ nền được khống chế tương đương với cao độ của các tuyến đường giao thông, cao độ nền đắp bình quân từ +3.25m đến +6.5m, độ dốc san nền tối thiểu là 0,4%.

b) Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Toàn bộ nước mưa của khu vực được thu gom vào các hố ga, theo các tuyến cống BTCT ly tâm dọc vỉa hè các tuyến đường giao thông, thoát ra hồ điều hòa tại trung tâm khu vực và tiêu thoát về sông Nhật Lệ tại khu vực cầu Nhật Lệ II.

### **6.2. Quy hoạch giao thông:**

a) Giao thông đối ngoại: Kết nối với khu vực quy hoạch có 04 tuyến chính, gồm: Tuyến đường Võ Nguyên Giáp rộng 60m; tuyến đường quy hoạch rộng 36,0m ở phía Tây; tuyến đường rộng 36,0m nối từ đường đầu cầu Nhật Lệ II đến đường Võ Nguyên Giáp ở phía Nam; tuyến đường quy hoạch rộng 22,5m ở phía 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: 13,5m; 15,5m; 19,5m; 22,5m; 27,0m; 32,0m để kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

6.3. Quy hoạch cấp điện: Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch lấy từ đường dây trung thế 22KV theo tuyến đường rộng 36m (đang thực hiện theo dự án Môi trường bền vững các thành phố duyên hải - Tiểu dự án thành phố Đồng Hới). 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 và hành lang kỹ thuật giữa 2 dãy đất ở mới để cấp điện cho các công trình.

6.4. Quy hoạch cấp nước: Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch lấy từ tuyến ống D150 chạy dọc đường Võ Nguyên Giáp cách khu quy hoạch 630m, tổ chức

đầu nối và xây dựng tuyến ống chính D150 bao quanh khu vực quy hoạch tạo thành mạch vòng đảm bảo cấp nước liên tục. Từ tuyến ống chính, tổ chức các tuyến ống nhánh có đường kính D100, D80, D50 đi ngầm sau rãnh R3 và các tuyến đường để cấp nước cho từng lô đất. Các họng cứu hỏa bố trí trên các đường ống cấp nước chính tại vỉa hè các góc ngã 4 của các tuyến đường chính, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới  $\leq 200m$ .

6.5. Quy hoạch 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,... sẽ được xả vào các tuyến cống gom nước thải R3 bố trí đi trong hành lang kỹ thuật giữa 2 dãy đất ở mới. Toàn bộ nước thải của khu vực được thoát vào tuyến cống nước thải chung, sau đó thu gom về trạm bơm nâng cốt tại phường Phú Hải rồi đưa về trạm xử lý Đức Ninh.

- 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 thành phố Đồng Hới.

6.6. Quy hoạch thông tin liên lạc: Mạng lưới cáp thông tin được bố trí đi ngầm dọc theo hành lang kỹ thuật và vỉa hè các tuyến đường, các trạm thu phát sóng thông tin di động được bố trí tại khu công viên cây xanh.

**Điều 2.** Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND xã Bảo Ninh, tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch để các tổ chức cá nhân biết, thực hiện.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới; Chủ tịch UBND xã Bảo Ninh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- Lưu VT, CVXDCCB.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Xuân Quang**

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ TẠI  
BẢO NINH, THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỶ LỆ 1/500**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 216/QĐ-UBND ngày 18/8/2018  
của UBND tỉnh Quảng Bình)*

**Phần I  
QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Đối tượng áp dụng.**

- 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 tại Bảo Ninh thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 phải thực hiện theo đúng Quy định này.

- Giao Sở Xây dựng, UBND thành phố Đồng Hới, UBND xã Bảo Ninh quản lý việc đầu tư xây dựng các khu chức năng trong khu vực quy hoạch Khu đô thị tại Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới; phối hợp với các sở, ngành liên quan để hướng dẫn chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân thực hiện đúng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt và các quy định của pháp luật.

- 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. 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 thuộc xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường Võ Nguyên Giáp;
- Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch rộng 36,0m đi cầu Nhật Lệ 2;
- Phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch rộng 19,0m;
- Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch rộng 36,0m;

2. Quy mô: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 558.302,0 m<sup>2</sup>. Dự kiến quy mô dân số trong khu vực quy hoạch Khu nhà ở thương mại khoảng 13.000 người.

**Điều 3. Nguyên tắc chung.**

1. Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại Bảo Ninh thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 được phê duyệt là cơ sở quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị và cấp Giấy phép xây dựng theo quy định, làm căn cứ thực hiện các công tác về quản lý quy hoạch, quản lý đất đai theo quy định.

2. Những hạng mục, công trình cần cải tạo, xây dựng mới phải tuân thủ theo các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và phù hợp với Quy định này.

3. Đối với các dự án đã được chấp thuận chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc, khi thực hiện xây dựng dự án sẽ căn cứ trên các chỉ tiêu đã được chấp thuận và Quy định quản lý theo đồ án chi tiết này. Trong trường hợp dự án có thay đổi (về chức

năng, ranh giới khu đất...) thì dự án sẽ được xác định theo các chỉ tiêu quy hoạch quy định tại đồ án Quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý theo đồ án chi tiết.

4. Khi có sự thay đổi khác với Quy định này, phải có ý kiến chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

## **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 tại Bảo Ninh thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.

### **Điều 4. Quy định về không gian, cảnh quan**

1. Tuân thủ về các chỉ tiêu sử dụng đất, các chỉ tiêu về không 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:

a) Đối với khu đất ở mới:

- Khu đất ở liền kề được xây dựng công trình có chiều cao tối đa 05 tầng với mật độ xây dựng tối đa theo từng khu vực như sau: Lô đất có ký hiệu LK(1,2,4,5) là 80%; lô đất ký hiệu LK 3 là 75%

- Khu đất ở biệt thự được xây dựng công trình có chiều cao tối đa 03 tầng với mật độ xây dựng tối đa như sau: Lô đất có ký hiệu BT(1,2,3,4,5) là 65%; lô đất ký hiệu BT(6,7,8,9) là 55%; lô đất ký hiệu BT10 là 60%.

- Khu nhà ở kết hợp kinh doanh: Lô OTM(1,2,3,8,11, 25) được xây dựng công trình với chiều cao tối đa 07 tầng, mật độ xây dựng tối đa 75%; lô OTM(9,10,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24) được xây dựng công trình với chiều cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 75%; lô OTM(4,5,6,7) được xây dựng công trình với chiều cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%.

- Khu đất ở hỗn hợp cao tầng: Lô OCC1 được xây dựng công trình với chiều cao tối đa 50 tầng, mật độ xây dựng tối đa 30%; lô OCC2 được xây dựng công trình với chiều cao tối đa 45 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.


- Khu nhà ở xã hội được xây dựng công trình có chiều cao tối đa 09 tầng với mật độ xây dựng tối đa 45%.

b) Khu đất thương mại dịch vụ: Xây dựng tối đa 60% với chiều cao tối đa theo từng khu vực như sau: Lô TMDV(1,2,3,8,10) là 03 tầng; lô TMDV(4,5,6) là 02 tầng; lô TMDV 9 là 07 tầng.

c) Khu đất nhà văn hóa: Xây dựng công trình có chiều cao tối đa 02 tầng với mật độ xây dựng tối đa 40%.

d) Khu đất trường mầm non: Xây dựng công trình có chiều cao tối đa 03 tầng với mật độ xây dựng tối đa 40%.

2. Giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian:

- 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... 

- Đối với các công trình công cộng phúc lợi xã hội: Trên cơ sở nhu cầu thực tiễn về sử dụng phân khu chức năng, phương án quy hoạch bố trí quỹ đất cho các công trình văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao, dịch vụ. Các công trình này được bố trí sắp xếp đáp ứng được cả về quy mô cũng như các yếu tố kỹ thuật, diện tích sử dụng theo tiêu chuẩn quy định và được bố trí ở khu vực có vị trí thuận lợi về địa điểm cũng như giao thông đi lại, đáp ứng được nhu cầu phục vụ thiết yếu của người dân trong khu quy hoạch cũng như khu vực phụ cận.

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

1. Về san nền và thoát nước mặt: Cần 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 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; có hình thức kiến trúc, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan, dễ nhận biết và thể hiện được đặc thù của đô thị đó, phù hợp với các công trình khác có liên quan trong khu vực quy hoạch.

3. Về cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Việc xây dựng và cải tạo các công trình đường dây tải điện và trạm biến áp phải tuân thủ theo quy hoạch phát triển điện lực đã 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 phải 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.

- 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. Chiếu sáng nơi công cộng hoặc chiếu sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành.

4. Về thông tin liên lạc:

- Cột ăng-ten, chảo thu, phát sóng phải lắp đặt đúng vị trí được cơ quan quản lý đô thị có thẩm quyền cho phép và đảm bảo an toàn, mỹ quan theo quy định của pháp luật.

- 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 hoặc thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

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 đô thị 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 người và phương tiện giao thông.

- Bờ sông, bờ kênh trong khu vực cần được kè mái (cần có giải pháp hình thức kè mái, đảm bảo mỹ quan, môi trường), phải có giải pháp kiến trúc hợp lý cho khu vực có rào chắn, lan can; cấu tạo miệng xả nước bảo đảm an toàn, vệ sinh, phù hợp với cảnh quan toàn tuyến.

- Thùng thu rác trên các tuyến phố phải được bố trí hợp lý, đồng bộ, đảm bảo mỹ quan, 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 biệt thự: Sử dụng ngôn ngữ kiến trúc hiện đại, phong phú kết hợp hài hòa với thiên nhiên và bối cảnh kiến trúc xung quanh.

- Khu dịch vụ thương mại và công trình công cộng: Sử dụng ngôn ngữ 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.

- Khu nhà ở liên kế: Sử dụng kiến trúc đơn giản, hiện đại kết hợp mái dốc truyền thống. Tận dụng các khoảng trống sân mái để trồng cây xanh. Nên 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.

- Chiều cao của công trình: Chiều cao tối đa tầng 1 (sàn đến sàn): 4,2m; chiều cao bậc tam cấp tối đa: 0,45m so với vỉa hè đối với nhà ở liên kế; 0,6m đối với nhà ở biệt thự.

- Ban công, ô văng: Độ vươn của ban công, ô văng nhô ra tối đa là 1,4m. 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 liên kế,...

- Các công trình được xây dựng theo dãy cần chú ý đến sự 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 độ không quá đậm và 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.

- Xây công có hình thức kiến trúc nhẹ nhàng, hài hòa với cảnh quan xung quanh, hàng rào thoáng, đơn giản, màu sắc nhẹ nhàng, có tính tương đồng và chỉ nhấn mạnh ở những vị trí công trình điểm nhấn. Hàng rào bao quanh khu cây xanh thể thao khuyến khích sử dụng hàng rào ước lệ, có thể bằng cây xanh cắt xén, không liên tục hoặc bằng bồn cây hoa kết hợp với hàng rào hoa sắt thấp để không tạo cảm giác ngăn cách không gian.

### 3. Vật thể kiến trúc:

- Chú ý khi tạo kiến trúc cảnh quan tại các không gian trống như vườn hoa, công viên... nên chú ý tỷ lệ để các vật thể kiến trúc như tượng, phù điêu, ghế nghỉ, đài phun nước... không lấn át công trình.

- 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 cửa tầng trệt ở các công trình dịch vụ thương mại đa năng), ghế ngồi nghỉ chân. Tại các khu dân cư có những không gian khuyến khích xây dựng mối quan hệ cộng đồng.

### **Điều 8. Quy định về cây xanh**

#### 1. Nguyên tắc chung:

- Tạo được cảnh quan trục đường sôi động, hấp dẫn rực rỡ 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 thể thao: 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.

- Cây xanh khuôn viên công trình: Cây xanh ở công trình đa năng khuyến khích sử dụng các bồn cây di động để có thể sắp xếp bố trí, chăm sóc bảo dưỡng dễ dàng. Khu vực nhà liên kế khuyến khích trồng cây trên ban công, lô gia.

### **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.

- Ghế dài và thùng rác cần được bố trí ở khu vực công cộng, cửa ngõ các tuyến giao thông và những nơi có nhiều người đi bộ hoạt động.

2. 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 hang cây xanh và mảng xanh dọc tuyến đường.

3. 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.

5. 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 tại Bảo Ninh thành phố Đồng Hới, 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 theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại Bảo Ninh thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 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 thành phố Đồng Hới; UBND xã Bảo Ninh.

KT. CHỦ TỊCH  
PHỤ CHỦ TỊCH



Nguyễn Xuân Quang