

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

Số: **3348**/QĐ-UBND

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

Quảng Bình, ngày **24** tháng **11** năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Dinh Mười mở rộng,
tỷ lệ 1/2000**

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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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

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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Quyết định số 33/2022/QĐ-UBND ngày 24/8/2022 của UBND tỉnh ban hành Quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt, tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng; quản lý kiến trúc; cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Quyết định số 377/QĐ-TTg ngày 12/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3529/QĐ-UBND ngày 18/9/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng ven biển hai huyện Quảng Ninh và huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3031/QĐ-UBND ngày 24/8/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười và vùng phụ cận, huyện Quảng Ninh, đến năm 2040, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 2879/QĐ-UBND ngày 24/10/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị Dinh Mười mở rộng, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 2803/QĐ-UBND ngày 05/10/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung trong đồ án Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười và vùng phụ cận, huyện Quảng Ninh, đến năm 2040, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 3141/QĐ-UBND ngày 02/11/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung của Quyết định số 2878/QĐ-UBND ngày 24/10/2022, Quyết định số 2879/QĐ-UBND ngày 24/10/2022, Quyết định số 2924/QĐ-UBND ngày 26/10/2022, Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của UBND tỉnh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2988/TTr-SXD ngày 15/11/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Dinh Mười mở rộng, tỷ lệ 1/2000, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Vị trí, ranh giới quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Gia Ninh, xã Võ Ninh và xã Hải Ninh tại huyện Quảng Ninh; theo Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười đã được phê duyệt, phạm vi được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp đất rừng phòng hộ và đường quy hoạch rộng 42m;
- + Phía Nam giáp đường quy hoạch rộng 27m;
- + Phía Đông giáp đường quy hoạch rộng 27m;
- + Phía Tây giáp xã Duy Ninh.

2. Quy mô đất đai: Tổng diện tích quy hoạch thuộc phân khu là 804,8ha (Trong đó: xã Võ Ninh 232,1ha, xã Gia Ninh 432,2ha, xã Hải Ninh 40,5ha).

3. Quy mô dân số

- Dân số hiện tại trong khu vực quy hoạch khoảng 3.000 người.
- Dự kiến đến năm 2040 tổng dân số trong khu vực quy hoạch tính toán với quy mô khoảng 36.800 người.

4. Tính chất, nội dung quy hoạch

Theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười và vùng phụ cận đến năm 2040, khu vực đô thị Dinh Mười mở rộng bao gồm khu vực trung tâm của đô thị Dinh Mười và mở rộng về phía Đông Bắc phía xã Hải Ninh, có nghiên cứu kết nối trong liên hệ vùng ven biển. Khu vực đô thị Dinh Mười đã được xác định là đô thị mới, loại V, là trung tâm huyện lỵ mới huyện Quảng Ninh được định hướng theo quy hoạch tỉnh. Các chức năng của đô thị được tạo lập trong đó có trung tâm hành chính huyện, thị trấn, các đơn vị ở, nhóm nhà ở, gồm các chức năng chính như: Hành chính, y tế, giáo dục, thương mại, du lịch nghỉ dưỡng, đất ở, đất hạ tầng, công viên, cây xanh, mặt nước.

Quy hoạch phân khu để cụ thể quy hoạch chung, quy định về quy hoạch sử dụng đất, các chỉ tiêu xây dựng, quản lý kiến trúc cảnh quan, xác định hệ thống hạ tầng kỹ thuật; đồng thời cập nhật các đồ án quy hoạch chi tiết, các dự án đã được phê duyệt, tổ chức thực hiện, quản lý đồng bộ quy hoạch trong tổng thể

khu vực. Từng bước đầu tư xây dựng đồng bộ đô thị Dinh Mười theo hướng đô thị với nhiều không gian xanh, không gian cộng đồng, đẩy mạnh phát triển dịch vụ, du lịch theo định hướng của các quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt.

5. Phân khu chức năng và cơ cấu sử dụng đất

5.1. Phân khu chức năng:

Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười và vùng phụ cận, khu vực quy hoạch trung tâm đô thị Dinh Mười được tổ chức thành các phân khu chức năng như sau:

- Khu vực trung tâm: Là khu vực trung tâm hành chính, công cộng, thương mại đô thị được bố trí hai bên trục đường giao thông, cảnh quan rộng 50m nối từ Dinh Mười về phía biển Hải Ninh, là trục động lực phát triển của đô thị Dinh Mười và các vùng phụ cận. Bố trí các chức năng công trình công cộng, hành chính, văn hóa, thể thao của đô thị Dinh Mười và huyện lỵ mới huyện Quảng Ninh. Các chức năng chính bao gồm đất thương mại dịch vụ, đất nhóm nhà ở đô thị và các khu chức năng dịch vụ công cộng của đơn vị ở; đất cây xanh công viên, mặt nước vùng trung tâm dẫn về nhánh sông Rào Bạc phía Tây làm điểm nhấn về không gian sinh thái, môi trường, không gian cảnh quan của đô thị.

- Khu vực dân cư hiện trạng hai bên tuyến Quốc lộ 1 phía Tây Nam đô thị: Bao gồm khu vực dân cư hiện hữu hai bên tuyến đường Quốc lộ 1 của thị tứ Dinh Mười, xã Gia Ninh, khu vực dân cư xã Võ Ninh. Khu vực này có các công trình chức năng hiện hữu như Bệnh viện đa khoa huyện Quảng Ninh, chợ Dinh Mười, Trung tâm giáo dục dạy nghề (được quy hoạch chuyển đổi sang mở rộng chợ khi xây dựng trung tâm mới). Quy hoạch phân khu chỉnh trang đô thị, kết nối với các khu vực lân cận, phát triển các quỹ đất xen kẽ, khu đô thị sinh thái, bố trí các dải cây xanh, đường bờ kè, công viên ven sông Rào Bạc.

- Khu vực phía Đông Bắc tuyến đường tránh Quốc lộ 1: Là khu vực quy hoạch phát triển đô thị không gian liền kề của trung tâm đô thị Dinh Mười, bao gồm các khu thương mại dịch vụ, khu nhóm nhà ở mới và các khu chức năng dịch vụ công cộng của đơn vị ở. Trong khu vực có các khu chức năng chính được bố trí như: Bệnh viện đa khoa huyện Quảng Ninh (cơ sở 2), khu vực đất quốc phòng; khối trung tâm thương mại bố trí trên trục trung tâm rộng 50m. Hệ thống giao thông được phát triển trên cơ sở quy hoạch chung; bố trí các khu vực đất trang trại nông nghiệp công nghệ cao ở vùng phía Nam, xác định các khu vực đất dự trữ phát triển để đảm bảo nhu cầu phát triển về lâu dài cho đô thị.

- Khu vực đô thị mở rộng phía Đông (khu vực ven biển xã Hải Ninh): Là khu vực quy hoạch phát triển đô thị không gian mở rộng về phía Đông khu vực ven biển xã Hải Ninh, gồm các khu thương mại dịch vụ, khu nhóm nhà ở mới và các khu chức năng dịch vụ công cộng của đơn vị ở, khu vực đất công cộng, hành chính cấp đô thị khác. Trong khu vực có các khu chức năng chính được bố trí như: khu vực đô thị phía Đông xã Gia Ninh và khu đô thị sinh thái khu vực ven biển xã Hải Ninh, không gian hồ nước, cây xanh cảnh quan với diện tích lớn ở vị trí trung tâm làm điểm nhấn cho khu vực, kết nối với các khu đất dịch vụ du lịch, chuỗi cây xanh, sông suối chuyển tiếp về phía biển.

5.2. Quy hoạch sử dụng đất:

**Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất*

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỉ lệ (%)
I	Đất dân dụng	388,95			48,27
1	Đất nhóm nhà ở	151,14	60 (*)	6	18,77
2	Đất làng xóm, khu dân cư hiện hữu	37,57	(*)	6	4,66
3	Đất trụ sở cơ quan, đất công trình văn hóa cấp đô thị	8,63	40	2;5;7	1,07
4	Đất dịch vụ thương mại	41,99	40-80	7;25	5,21
5	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	63,85	40-60	15;25	7,93
6	Đất trường học (gồm các cấp học)	12,95	40	5	1,60
7	Đất cây xanh đô thị	67,98	5	1	8,44
8	Đất cây xanh thể thao	4,53	25	3	0,56
9	Đất y tế cấp đô thị	0,31	40	3	0,03
II	Đất ngoài dân dụng	415,91			51,73
10	Đất cơ quan, hành chính, công trình văn hóa cấp huyện	27,65	40	7	3,43
11	Đất giáo dục, nghiên cứu – đào tạo	4,45	40	5	0,55
12	Đất cây xanh thể thao cấp huyện	4,40	25	3	0,54
13	Đất y tế cấp huyện	7,35	40	7	0,91
14	Đất đầu mối HTKT, bến xe	3,38	20;40	2;3	0,41
15	Đất dịch vụ, du lịch	3,18	25	25	0,39
16	Đất mặt nước	30,77	-	-	3,82
17	Đất quảng trường, bãi đỗ xe	9,16	-	-	1,13
18	Đất nông nghiệp CN cao, trang trại sinh thái; đất cây xanh chuyên dụng	35,43	10;0	2;0	4,40
19	Đất tôn giáo	0,59	60	3	0,07
20	Đất quốc phòng	15,21	40	7	1,88
21	Đất dự trữ phát triển	73,71	-	-	9,15
22	Đất mái kè, ta luy	3,19			0,39
23	Đất giao thông	197,44			24,66
	Tổng (I+II)	804,86			100

Ghi chú:

- (*) là chỉ tiêu mật độ xây dựng gộp tối đa của nhóm nhà ở; mật độ xây dựng chi tiết của từng lô đất được xác định trong các quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế dự án với chỉ tiêu đảm bảo giá trị được tính toán theo quy định tại QCVN 01/2021.

- Quy định chi tiết về các chỉ tiêu xây dựng (tầng cao, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, hệ số sử dụng đất) cụ thể tại Bản đồ quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt kèm theo. Các công trình hành chính, hỗn hợp, thương mại dịch vụ trong khu vực được xây dựng từ 1-3 tầng hầm.
- Các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt trong phạm vi quy hoạch phân khu này cho phép cập nhật thêm các chỉ tiêu được quy định tại quy hoạch phân khu để xem xét, thực hiện dự án.

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

6.1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

Quy hoạch không gian trung tâm đô thị Dinh Mười trên cơ sở điều kiện hạ tầng và cảnh quan tự nhiên khu vực; tạo sự gắn kết giữa trung tâm đô thị với không gian xanh của sông Rào Bạc phía Tây, kết nối về hướng không gian ven biển xã Hải Ninh; không gian hai bên các tuyến đường chính như tuyến đường rộng 50m hướng Đông Tây; tuyến Quốc lộ 1, tuyến đường Quốc lộ tránh lũ, các khu dân cư hiện trạng; trong đó các khu chức năng, các công trình, khu hạ tầng, khu công viên cây xanh, mặt nước được tổ chức liên hệ với nhau.

- Không gian phát triển đô thị: Quy hoạch phát triển về phía Đông, hướng kết nối từ khu vực Dinh Mười phía biển, không gian trung tâm ở khu vực trung tâm đô thị. Không gian đô thị được phân vùng giới hạn bởi các trục giao thông cấp khu vực để từ đó xác định, bố trí các chức năng của đơn vị ở trong đô thị; bố trí các dải cây xanh, các cụm công trình dịch vụ, thương mại, hành chính, văn phòng; các khu nhà ở dạng liền kề, biệt thự, nhà vườn; các công trình phục vụ đơn vị ở thiết yếu (trường học, y tế, văn hóa, chợ, thể thao, sân chơi, cây xanh), đảm bảo bán kính phục vụ cho các đơn vị ở, các nhóm nhà ở, các khu dân cư.

- Không gian dân cư hiện hữu: Chính trang đô thị, quy hoạch mở thông một số tuyến đường kết nối về các trục đường chính của đô thị; quy định giới hạn về tầng cao xây dựng để tạo đồng bộ, thống nhất cảnh quan khu vực.

- Không gian cây xanh, mặt nước: Tổ chức quy hoạch tôn tạo, mở rộng không gian kênh nước và dải cây xanh ở khu vực trung tâm đô thị, cùng với mặt nước và không gian xanh hai bên sông Rào Bạc để tạo cảnh quan và môi trường, đảm bảo việc thoát nước cho đô thị; tổ chức các khu cây xanh, công viên thành chuỗi để kết nối không gian giữa các nhóm nhà ở, tạo thành các khu công viên cây xanh, công viên chuyên đề, công viên công cộng và tiện ích đô thị.

- Các công trình công trình công cộng, trụ sở làm việc, dịch vụ thương mại bố trí xây dựng theo chỉ giới xây dựng tạo ra khoảng lùi so với các trục đường tiếp giáp; mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng tối đa xác định quy định theo từng nhóm chức năng; tầng cao công trình thương mại xây dựng tối đa 25 tầng; các công trình giáo dục, công trình hành chính mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 7 tầng; nhóm nhà ở mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 6 tầng; các khu cây xanh chuyên đề, cây xanh công cộng, các khu đất hạ tầng, bến bãi được xây dựng với mật độ và tầng cao thấp để phục vụ khai thác, quản lý.

6.2. 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 hoạch được duyệt.

- Nội dung chính của công tác thiết kế đô thị:

+ Định hướng kiến trúc công trình hai bên các tuyến đường chính trong khu vực quy hoạch như tuyến đường 50m là trục ngang của đô thị, tuyến đường Tỉnh lộ 564B hiện tại quy hoạch rộng 36m kết nối khu vực Dinh Mười hiện hữu về phía biển xã Hải Ninh; tuyến đường Quốc lộ 1 đoạn Tránh lũ và đường gom hai bên; tuyến đường quy hoạch rộng 42m kết nối khu vực phụ cận hướng Bắc Nam; khu vực đô thị với tính chất nghỉ dưỡng, cảnh quan phía biển xã Hải Ninh.

+ Tổ chức không gian các khu vực công cộng, xác định các công trình điểm nhấn: Định hướng không gian kiến trúc công trình cho các khu vực công cộng, hành chính cấp huyện, cấp thị trấn; xác định một số công trình dịch vụ, thương mại cao tầng dọc theo tuyến đường 50m để làm điểm nhấn kiến trúc và không gian cho khu vực trung tâm đô thị mới.

+ Tổ chức các khu công viên cây xanh, mặt nước, bố trí các tiện ích đô thị phù hợp: Các không gian mặt nước, khe suối hiện hữu tổ chức mở rộng hành các hồ nước, khe nước có diện tích lớn, tạo lang cây xanh hai bên thành hệ sinh thái, trồng thêm cây xanh và tổ chức các lối đi bộ, các điểm dừng nghỉ để hình thành các khu vườn hoa, công viên theo từng cụm dân cư.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường Quốc lộ 1 giữ nguyên chỉ giới định hướng quy hoạch rộng 32,0m, hành lang bảo vệ tuân thủ theo hiện trạng đã được cắm mốc.

- Tuyến đường Quốc lộ 1 (đoạn tránh lũ) định hướng quy hoạch rộng từ 82,0m đến 102,0m bao gồm cả hành lang an toàn giao thông và đường gom 2 bên (bề rộng tùy theo từng đoạn có tính chất chức năng sử dụng đất và cấu trúc đô thị).

- Tuyến đường tỉnh lộ 564B quy hoạch với chiều rộng theo từng đoạn; đoạn qua khu dân cư hiện hữu quy hoạch rộng 15m, đoạn quy hoạch mới từ đường tránh ra Hải Ninh về phía Đông rộng từ 22,5m đến 36m.

- Quy hoạch tuyến đường ngang rộng 50,0m kết nối từ Quốc lộ 1A đến đường tránh Quốc lộ 1 (đoạn tránh lũ) hướng kết nối với tuyến đường quy hoạch rộng 60,0m ven biển hướng Bắc Nam (đây là trục giao thông, cảnh quan chính của trung tâm đô thị Dinh Mười).

- Quy hoạch tuyến đường ngang rộng 22,5m - 25,0m phía Tây Bắc kết nối từ Quốc lộ 1 đến đường tránh Quốc lộ 1 (đoạn tránh lũ) hướng kết nối với tuyến đường quy hoạch rộng 60,0m ven biển.

b. Giao thông đối nội:

- Các khu vực quy hoạch mới, mạng lưới giao thông được bố trí cơ bản theo dạng ô vuông hình bàn cờ để kết nối liên tục, thuận lợi trong giao thông. Các khu vực cũ, trên nguyên tắc tôn trọng hiện trạng, cải tạo nâng cấp một số tuyến đường chính liên hoàn đáp ứng nhu cầu xây dựng và phát triển của đô thị.

- Các tuyến đường nối các khu chức năng được quy hoạch với mặt cắt ngang rộng từ 15m đến 36,0m.

- Các tuyến đường nội bộ khu nhà ở được quy hoạch với mặt cắt ngang từ 15m đến 22,5m. Trong các khu dân cư hiện trạng chỉnh trang, thông tuyến và mở rộng một số đoạn, khu vực để đảm bảo tính kết nối liên hoàn trong khu vực.

7.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a. San nền: San nền từng khu vực, khu chức năng theo quy hoạch đảm bảo thoát nước và phù hợp kiến trúc các khu chức năng. Khu vực đã xây dựng, khu dân cư hiện hữu chỉ san gạt cục bộ phù hợp với hiện trạng đất nền và phân lưu vực để đảm bảo thoát nước. Cao độ nền từ +3,5m đến +16,5m. Độ dốc nền thiết kế: Đối với khu vực nhà ở, khu công trình công cộng: $\geq 0,4\%$; đối với khu công viên cây xanh: $\geq 0,3\%$.

b. Thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải, các tuyến thoát nước mưa bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường hiện có và các tuyến đường quy hoạch mới, sau đó thoát ra sông và biển theo các lưu vực.

- Hướng thoát nước chia làm hai lưu vực:

+ Khu vực trung tâm đô thị mới Dinh Mười (từ đường tránh lũ về phía Tây): Nước từ khu vực quy hoạch đô thị chảy theo các tuyến cống đổ ra các khe nước, thoát về kênh nước qua vùng lõi trung tâm, qua các cống qua đường Quốc lộ 1 hiện có dẫn thoát ra sông Rào Bạc.

+ Khu vực phía Đông tuyến đường tránh lũ thoát về hồ nước đào trung tâm ở phía Đông và dẫn thoát bằng hệ thống kênh cảnh quan thoát nước ra biển.

7.3. Cấp nước:

- Nguồn nước cấp nước cho khu vực quy hoạch được lấy từ hồ Rào Đá, đấu nối với hệ thống cấp nước trên tuyến đường Quốc lộ 1 (tuyến ống cấp nước D160).

- Đường ống cấp nước chính (D110 đến D280) sẽ được bố trí tiếp cận đến từng khu đất, tạo thành mạng lưới vòng đảm bảo cung cấp nước an toàn, liên tục cho khu vực quy hoạch. Bố trí các họng cứu hỏa đảm bảo tiếp nước cho xe chữa cháy trong trường hợp có hỏa hoạn. Họng cứu hỏa được đặt tại các nút giao thông, trung tâm của khu dân cư, khoảng cách bình quân từ 150m đến 200m.

7.4. Cấp điện, chiếu sáng đô thị:

- Nguồn cấp điện lấy từ lưới điện 22kV hiện có dọc theo Quốc lộ 1 được cấp từ 2 TBA trung gian 110/22kV Đồng Hới và Áng Sơn, về lâu dài hoà mạng với TBA trung gian 110/22kV Bảo Ninh.

- Hệ thống điện phân phối 22kV và 0,4kV thực hiện đi ngầm dọc theo vỉa hè đường quy hoạch, các đường dây trên không hiện hữu từng bước ngầm hoá

đảm bảo mỹ quan đô thị. Tại các khu dân cư có hành lang kỹ thuật – cáp điện đi ngầm sau hành lang kỹ thuật trong ống bảo hộ và hào cáp BTCT.

- Các trạm biến áp phân phối 22/0,4kV xây dựng tại các vị trí đảm bảo kỹ thuật và mỹ quan đô thị.

- Hệ thống chiếu sáng công cộng đường giao thông, công viên, bến xe,... thực hiện đảm bảo kỹ thuật, mỹ quan và tiết kiệm điện.

7.5. Hệ thống Thông tin – Viễn thông:

- Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng thông tin có công nghệ hiện đại, có độ bao phủ rộng với dung lượng lớn, tốc độ và chất lượng cao, hoạt động hiệu quả, tạo điều kiện để toàn xã hội cùng khai thác, làm nền tảng cho việc ứng dụng công nghệ thông tin phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh tế xã hội địa phương.

- Cung cấp cho xã hội và người dân được sử dụng các dịch vụ thông tin liên lạc hiện đại, đa dạng theo tiêu chuẩn quốc gia.

- Xây dựng mạng cáp thông tin, cáp quang, cáp đồng luôn ống bảo hộ đi ngầm vỉa hè và trong hào kỹ thuật. Tháo dỡ và xây dựng hạ ngầm hoàn trả hệ thống cáp thông tin đi treo cột BTLT khi có kinh phí.

- Xây dựng hệ thống tủ phân phối cáp đặt trên vỉa hè và sau hành lang kỹ thuật phân phối cáp vào hộ dân.

- Xây dựng 03 trạm thu phát sóng di động BTS (BTS.1; BTS.2; BTS.3) cho khu quy hoạch. Xây dựng hệ thống hào kỹ thuật; hố ga luôn cáp; tủ cáp thuận tiện mở rộng hệ thống và đmr bảo mỹ qn đô thị.

7.6. Quy hoạch thoát nước thải:

- Bố trí các trạm xử lý tương ứng với 02 khu vực: xã Hải Ninh và khu vực đô thị Dinh Mười.

- Thiết kế mạng lưới đường ống D250 – D400 thoát nước theo nguyên tắc tự chảy. Xây dựng các trạm bơm nâng cốt tại khu vực đất quy hoạch công viên – cây xanh, vùng thấp trũng, gần ngã 3 giao cắt giữa các tuyến chính.

- Nước thải của khu vực lập quy hoạch được đầu nối vào các tuyến cống R3 và tuyến cống thoát nước thải dọc trên vỉa hè của các tuyến đường rồi đầu nối với tuyến cống thoát nước chính dọc theo các đường trục chính, trung chuyển qua trạm bơm nâng cốt hướng về trạm xử lý nước thải chung.

- Trước mắt, hệ thống thoát nước thải chung của khu vực chưa được đầu tư xây dựng, quy hoạch bố trí trạm bơm nâng cốt, trạm xử lý nước thải tại khu vực triển khai các dự án riêng biệt. Nước thải khu dân cư đô thị mới sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn, đầu nối với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải trước khi xả ra môi trường tiếp nhận phải ít nhất đạt tiêu chuẩn, quy định.

8. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường

- Giai đoạn xây dựng cơ bản của các dự án:

- + Lập kế hoạch thi công và bố trí nhân lực hợp lý, tuần tự, tránh chông chéo giữa các công đoạn thi công. Áp dụng biện pháp thi công hạn chế khối lượng lớn đất, có các giải pháp tổ chức thi công, lu lèn, phun nước làm ẩm nhằm hạn chế lượng bụi phát tán trên diện tích rộng.

+ Che chắn khu vực thi công bằng tôn cao trên 2m đặc biệt là ranh giới phía tiếp giáp với khu dân cư để không làm ảnh hưởng đến các hộ dân và công trình công cộng xung quanh. Che chắn tạm thời các bãi chứa nguyên vật liệu trong quá trình thi công để hạn chế bụi phát tán ra môi trường xung quanh.

- Giai đoạn hoạt động của dự án:

+ Có các giải pháp bảo vệ còn sót tự nhiên, trồng rừng chắn gió bão, trước thách thức của biến đổi khí hậu.

+ Nhà ở phải có hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt cục bộ (bể tự hoại) trước khi thải nước ra hệ thống cống chung.

+ Thiết kế mạng lưới đường ống thoát nước thải trong khu vực theo nguyên tắc tự chảy. Bố trí các hố ga, khoảng cách giữa các hố ga từ 30m đến 45m. Tỷ lệ thu gom nước thải sinh hoạt đạt 80% tiêu chuẩn cấp nước đô thị.

+ Sử dụng cây xanh tạo cảnh quan và để hạn chế ô nhiễm không khí.

+ Trong từng tuyến phố, từng khu ở đều được trang bị các thùng chứa rác có nắp đậy khoảng cách phù hợp, tại các trung tâm công trình công cộng, khu dân cư; bố trí các điểm tập kết, trung chuyển chất thải rắn.

+ Có biện pháp quan trắc, đảm bảo vệ sinh môi trường. Bố trí các điểm quan trắc theo mạng lưới quan trắc của khu vực.

+ Có các giải pháp quản lý hoạt động chăm sóc cỏ sân thể thao, golf,... hạn chế việc sử dụng hoá chất độc hại ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường nước và không khí, áp dụng việc tưới tuần hoàn thông qua các hồ thủy lực.

9. Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

- Đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện:

+ Ngân sách nhà nước đầu tư các hạng mục thiết yếu như bồi thường, giải phóng mặt bằng; giao thông chính; hạ tầng cấp, thoát nước, điện, viễn thông.

+ Lấy nguồn đầu tư từ khai thác quỹ đất, cho thuê đất, dịch vụ để đầu tư cơ sở hạ tầng khu vực.

+ Kêu gọi đầu tư, cho thuê đất hoặc chuyển quyền sử dụng đất. Xã hội hoá các công trình dịch vụ, thương mại, bãi đỗ xe...

- Các dự án ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước:

+ Hạ tầng kỹ thuật:

- Bê tông hóa các tuyến đường hiện trạng phục vụ cho dân cư hiện hữu;

- Tiếp tục đầu tư hạ tầng các tuyến đường trục chính đô thị để hình thành bộ khung giao thông chính.

- Từng bước xây dựng hệ thống xử lý nước thải riêng cho các khu vực hiện hữu; đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng cho các khu dân cư mới.

+ Hạ tầng xã hội:

- Ưu tiên xây dựng các dịch vụ, công cộng đáp ứng nhu cầu của các khu dân cư: Y tế, trường mẫu giáo, tiểu học, trung học; các điểm sinh hoạt văn hóa phục vụ nhu cầu người dân; vườn hoa, cây xanh, thể dục thể thao.

- Kêu gọi đầu tư xã hội hóa các công viên cây xanh tập trung, các công trình phát triển hỗn hợp, thương mại dịch vụ.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Dinh Mười mở rộng, tỷ lệ 1/2000.

Điều 3. Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND huyện Quảng Ninh và các xã liên quan 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, Kế hoạch và đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải, Giáo dục đào tạo, Công Thương, Văn hóa Thể thao, Du lịch, Y tế; Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Quảng Ninh; Chủ tịch UBND xã Gia Ninh, Chủ tịch UBND xã Võ Ninh, Chủ tịch UBND xã Hải Ninh và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

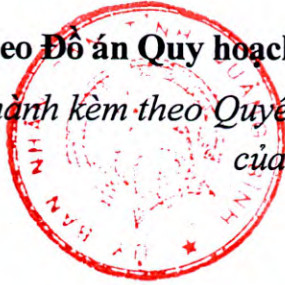


Trần Thắng

QUY ĐỊNH

Quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Dinh Mười mở rộng, tỷ lệ: 1/2000

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 3048/QĐ-UBND ngày 27 / 11 / 2023
của UBND tỉnh Quảng Bình)*



Phần I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng

1. Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn trong phạm vi theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Dinh Mười mở rộng, tỷ lệ 1/2000 được UBND tỉnh phê duyệt.

2. Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng tại địa bàn trong phạm vi đồ án quy hoạch; xây dựng quy chế quản lý kiến trúc, quản lý xây dựng, cấp phép xây dựng, cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư, các công trình xây dựng; làm căn cứ để xác lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng và các quy hoạch chuyên ngành đảm bảo tuân thủ định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt.

3. Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý đầu tư xây dựng, quy hoạch, kiến trúc tại đô thị Dinh Mười theo quy hoạch còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật, quy chuẩn quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

4. Quy định quản lý này được sử dụng kết hợp với thuyết minh, bản vẽ của hồ sơ đồ án “Quy hoạch phân khu đô thị Dinh Mười mở rộng, tỷ lệ 1/2000” được UBND tỉnh phê duyệt.

5. Giao UBND huyện Quảng Ninh quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng trong phạm vi quy hoạch theo thẩm quyền; phối hợp với các sở, ngành chức năng để hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện theo đúng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị được duyệt và các quy định của pháp luật.

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

Điều 2. Vị trí ranh giới, quy mô, tính chất khu vực quy hoạch

1. Vị trí, ranh giới quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Gia Ninh, xã Võ Ninh và xã Hải Ninh tại huyện Quảng Ninh; theo Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười đã được phê duyệt, phạm vi được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp đất rừng phòng hộ và đường quy hoạch rộng 42m;
- + Phía Nam giáp đường quy hoạch rộng 27m;
- + Phía Đông giáp đường quy hoạch rộng 27m;
- + Phía Tây giáp xã Duy Ninh.

2. Quy mô đất đai: Tổng diện tích quy hoạch thuộc phân khu là 804,8ha (Trong đó: xã Võ Ninh 232,1ha, xã Gia Ninh 432,2ha, xã Hải Ninh 40,5ha).

3. Tính chất quy hoạch

Theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười và vùng phụ cận, huyện Quảng Ninh đến năm 2040, khu vực đô thị Dinh Mười mở rộng bao gồm khu vực trung tâm của đô thị Dinh Mười và mở rộng về phía Đông Bắc phía xã Hải Ninh, có nghiên cứu kết nối trong liên hệ vùng ven biển. Khu vực đô thị Dinh Mười đã được xác định là đô thị mới, loại V, là trung tâm huyện lỵ mới huyện Quảng Ninh được định hướng theo quy hoạch tỉnh. Quy hoạch phân khu để cụ thể quy hoạch chung, quy định về quy hoạch sử dụng đất, các chỉ tiêu xây dựng, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật để thực hiện, quản lý đồng bộ quy hoạch tổng thể khu vực. Từng bước đầu tư xây dựng đồng bộ đô thị Dinh Mười theo hướng đô thị với nhiều không gian xanh, không gian cộng đồng, đẩy mạnh phát triển dịch vụ, du lịch theo định hướng của các quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt.

Phần II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Phân khu chức năng và cơ cấu sử dụng đất

1. Phân khu chức năng

Cụ thể định hướng Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười và vùng phụ cận, khu vực quy hoạch trung tâm đô thị Dinh Mười được tổ chức thành các phân khu khu vực chức năng như sau:

- Khu vực trung tâm: Là khu vực trung tâm hành chính, công cộng, thương mại đô thị được bố trí hai bên trục đường giao thông, cảnh quan rộng 50m nối từ Dinh Mười về phía biển Hải Ninh, là trục động lực phát triển của đô thị Dinh Mười và các vùng phụ cận.

- Khu vực dân cư hiện trạng hai bên tuyến Quốc lộ 1 phía Tây Nam đô thị: Bao gồm khu vực dân cư hiện hữu hai bên tuyến đường Quốc lộ 1 của thị tứ Dinh Mười, xã Gia Ninh, khu vực dân cư xã Võ Ninh. Khu vực này có các công trình chức năng hiện hữu như Bệnh viện đa khoa huyện Quảng Ninh, chợ Dinh Mười.

- Khu vực phía Đông Bắc tuyến đường tránh Quốc lộ 1: Là khu vực quy hoạch phát triển đô thị không gian liền kề của trung tâm đô thị Dinh Mười, bao gồm các khu thương mại dịch vụ, khu nhóm nhà ở mới và các khu chức năng dịch vụ công cộng của đơn vị ở; bố trí các khu vực đất trang trại nông nghiệp công nghệ cao ở vùng phía Nam, xác định các khu vực đất dự trữ phát triển để đảm bảo nhu cầu phát triển về lâu dài cho đô thị.

- Khu vực đô thị phía Đông (khu vực ven biển xã Hải Ninh): Là khu vực quy hoạch phát triển không gian đô thị mở rộng về khu vực ven biển xã Hải Ninh, gồm các khu thương mại dịch vụ, khu nhóm nhà ở mới và các khu chức

năng dịch vụ công cộng của đơn vị ở, khu vực đất công cộng, hành chính cấp đô thị khác, kết nối với các khu đất dịch vụ du lịch, chuỗi cây xanh, sông suối chuyên tiếp không gian về phía biển.

2. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỉ lệ (%)
I	Đất dân dụng	388,95			48,27
1	Đất nhóm nhà ở	151,14	60 (*)	6	18,77
2	Đất làng xóm, khu dân cư hiện hữu	37,57	- (*)	6	4,66
3	Đất trụ sở cơ quan, đất công trình văn hóa cấp đô thị	8,63	40	2;5;7	1,07
4	Đất dịch vụ thương mại	41,99	40-80	7;25	5,21
5	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	63,85	40-60	15;25	7,93
6	Đất trường học (gồm các cấp học)	12,95	40	5	1,60
7	Đất cây xanh đô thị	67,98	5	1	8,44
8	Đất cây xanh thể thao	4,53	25	3	0,56
9	Đất y tế cấp đô thị	0,31	40	3	0,03
II	Đất ngoài dân dụng	415,91			51,73
10	Đất cơ quan, hành chính, công trình văn hóa cấp huyện	27,65	40	7	3,43
11	Đất giáo dục, nghiên cứu – đào tạo	4,45	40	5	0,55
12	Đất cây xanh thể thao cấp huyện	4,40	25	3	0,54
13	Đất y tế cấp huyện	7,35	40	7	0,91
14	Đất đầu mối HTKT, bến xe	3,38	20;40	2;3	0,41
15	Đất dịch vụ, du lịch	3,18	25	25	0,39
16	Đất mặt nước	30,77	-	-	3,82
17	Đất quảng trường, bãi đỗ xe	9,16	-	-	1,13
18	Đất nông nghiệp CN cao, trang trại sinh thái; đất cây xanh chuyên dụng	35,43	10;0	2;0	4,40
19	Đất tôn giáo	0,59	60	3	0,07
20	Đất quốc phòng	15,21	40	7	1,88
21	Đất dự trữ phát triển	73,71	-	-	9,15
22	Đất mái kè, ta luy	3,19			0,39
23	Đất giao thông	197,44			24,66
	Tổng (I+II)	804,86			100

Ghi chú:

- (*) là chỉ tiêu mật độ xây dựng gộp tối đa của nhóm nhà ở; mật độ xây dựng chi tiết của từng lô đất được xác định trong các quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế dự án với chỉ tiêu đảm bảo giá trị được tính toán theo quy định tại QCVN 01/2021.
- Quy định chi tiết về các chỉ tiêu xây dựng (tầng cao, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, hệ số sử dụng đất) cụ thể tại Bản đồ quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt kèm theo. Các công trình hành chính, hỗn hợp, thương mại dịch vụ trong khu vực được xây dựng từ 1-3 tầng hầm.
- Các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt trong phạm vi quy hoạch phân khu này cho phép cập nhật thêm các chỉ tiêu được quy định tại quy hoạch phân khu để xem xét, thực hiện dự án.

Điều 4. Các trục không gian chính, các điểm nhấn của đô thị**1. Các trục không gian chính**

- Không gian phát triển đô thị: Quy hoạch phát triển về phía Đông, hướng kết nối từ khu vực Dinh Mười phía biển, không gian trung tâm ở khu vực trung tâm đô thị. Không gian đô thị được phân vùng giới hạn bởi các trục giao thông cấp khu vực để từ đó xác định, bố trí các chức năng của đơn vị ở trong đô thị; bố trí các dải cây xanh, các cụm công trình dịch vụ, thương mại, hành chính, văn phòng; các khu nhà ở dạng liền kề, biệt thự, nhà vườn; các công trình phục vụ đơn vị ở thiết yếu (trường học, y tế, văn hóa, chợ, thể thao, sân chơi, cây xanh), đảm bảo bán kính phục vụ cho các đơn vị ở, các nhóm nhà ở, các khu dân cư.

- Không gian dân cư hiện hữu: Chính trang đô thị, quy hoạch mở thông một số tuyến đường kết nối về các trục đường chính của đô thị; quy định giới hạn về tầng cao xây dựng để tạo đồng bộ, thống nhất cảnh quan khu vực.

- Không gian cây xanh, mặt nước: Tổ chức quy hoạch tôn tạo, mở rộng không gian kênh nước và dải cây xanh ở khu vực trung tâm đô thị, cùng với mặt nước và không gian xanh hai bên sông Rào Bạc để tạo cảnh quan và môi trường, đảm bảo việc thoát nước cho đô thị; tổ chức các khu cây xanh, công viên thành chuỗi để kết nối không gian giữa các nhóm nhà ở, tạo thành các khu công viên cây xanh, công viên chuyên đề, công viên công cộng và tiện ích đô thị.

2. Các điểm nhấn đô thị

- Định hướng kiến trúc công trình hai bên các tuyến đường chính trong khu vực quy hoạch như tuyến đường 50m là trục ngang của đô thị, tuyến đường Tỉnh lộ 564B hiện tại quy hoạch rộng 36m kết nối khu vực Dinh Mười hiện hữu về phía biển xã Hải Ninh; tuyến đường Quốc lộ 1 đoạn Tránh lũ và đường gom hai bên; tuyến đường quy hoạch rộng 42m kết nối khu vực phụ cận hướng Bắc Nam; khu vực đô thị với tính chất nghỉ dưỡng, cảnh quan phía biển xã Hải Ninh.

- Tổ chức không gian các khu vực công cộng, xác định các công trình điểm nhấn: Định hướng không gian kiến trúc công trình cho các khu vực công cộng, hành chính cấp huyện, cấp thị trấn; xác định một số công trình dịch vụ, thương mại cao tầng dọc theo tuyến đường 50m để làm điểm nhấn kiến trúc và không gian cho khu vực trung tâm đô thị mới.

Điều 5. Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất và xây dựng công trình

1. Về chiều cao tầng và cốt nền xây dựng

- Công trình thuộc lô đất dạng nhà ở dạng liền kề (thuộc nhóm nhà ở): Chiều cao xây dựng tối đa 6 tầng; xây dựng tối thiểu 2 tầng; các công trình trong cùng một dãy phố phải thống nhất về cốt nền, chiều cao tầng, chiều cao nhà: cốt nền (tầng 1) $\leq 0,65\text{m}$, chiều cao tầng 1 từ 3,6m – 4,2m, các tầng trên từ 3,3 đến 3,6m.

- Công trình thuộc lô đất nhà ở dạng liền kề (thuộc dân cư hiện hữu): Chiều cao xây dựng tối đa 6 tầng, khuyến khích xây dựng tối thiểu 2 tầng; cốt nền (tầng 1) $\leq 0,75\text{m}$, chiều cao tầng 1 từ 3,6m – 4,2m, các tầng trên từ 3,3 đến 3,6m.

- Công trình thuộc lô đất nhà ở dạng biệt thự (thuộc nhóm nhà ở): Quy định trong các đồ án quy hoạch chi tiết (khi triển khai quy hoạch phân khu này).

- Công trình thuộc lô đất thương mại dịch vụ: Chiều cao xây dựng tối đa 25 tầng; khuyến khích xây dựng tối thiểu 3 tầng để tạo cảnh quan đô thị và tăng hiệu quả sử dụng đất, xây dựng cốt nền $\leq 1,2\text{m}$, chiều cao tầng 1 từ 3,9m đến 5,0m, các tầng khác từ 3,3 đến 3,9m. Các công trình thương mại dịch vụ, hỗn hợp được xây dựng tầng hầm từ 1-3 tầng; trường hợp xây dựng đến 5 tầng hầm phải được cơ quan thẩm quyền xem xét, phê duyệt đảm bảo hạ tầng đô thị khu vực và quy chuẩn, các quy định hiện hành.

- Công trình thuộc lô đất công trình công cộng, hành chính quản lý: Chiều cao xây dựng tối đa 7 tầng; khuyến khích xây dựng cốt nền $\leq 1,2\text{m}$, chiều cao tầng 1 từ 3,9m đến 4,5m, tầng 2 từ 3,6 đến 3,9m, các tầng khác từ 3,3 đến 3,6m; được khuyến khích xây dựng tầng hầm, tầng bán hầm theo phương án thiết kế phù hợp để bố trí các chức năng phụ trợ, đậu xe.

- Các đồ án quy hoạch chi tiết khu đô thị, các dự án đầu tư xây dựng có công trình chiều cao $\geq 45\text{m}$ thì phải lấy ý kiến Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu để thống nhất bề mặt quản lý độ cao công trình theo quy định tại Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời Việt Nam.

2. Về chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất

- Khuyến khích bố trí xây dựng các công trình có khoảng lùi xây dựng lớn, tạo khoảng lùi, hướng nhìn rộng và không gian chung.

- Các công trình dạng nhà ở (thuộc nhóm nhà ở): Chỉ giới xây dựng 3m; mật độ xây dựng gộp tối đa 60%. Trong các đồ án quy hoạch chi tiết có thể quy định các chỉ tiêu này theo phương án cụ thể, đảm bảo phù hợp quy chuẩn quy hoạch và quản lý kiến trúc, không gian cảnh quan chung.

- Các lô đất thương mại dịch vụ, công trình công cộng: Chỉ giới xây dựng quy định theo các tuyến đường, chỉ giới từ 6m – 25m; mật độ xây dựng tối đa 40%, đến 80% tùy theo diện tích từng lô đất cụ thể.

- Các công trình trường học, nghiên cứu đào tạo, hành chính: Chỉ giới xây

dựng quy định theo các tuyến đường (chi tiết theo bản đồ quy hoạch), chỉ giới từ 6–15m; mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Các khu cây xanh:

+ Các khu cây xanh đô thị: Xây dựng với mật độ xây dựng tối đa 5%, nhà 1 tầng để phục vụ khai thác, phục vụ và quản lý.

+ Khu cây xanh thể thao tổng hợp (sân vận động): Xây dựng với mật độ xây dựng tối đa 25%, nhà 3 tầng (là công trình đặc thù nên có thể xem xét điều chỉnh các chỉ tiêu theo hình thức công trình khi thực hiện dự án).

+ Các khu cây xanh cảnh quan ven bờ sông, ven hồ nước, công viên: Hạn chế khai thác dịch vụ thương mại, chỉ đầu tư xây dựng để phục vụ hoạt động văn hóa, thể thao ngoài trời, phục vụ cộng đồng dân cư.

3. Về quản lý đất quy hoạch hỗn hợp, đất dự trữ phát triển

- Các lô đất quy hoạch chức năng đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Gồm các loại đất: đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật; khuyến khích tăng quỹ đất dịch vụ, cây xanh, giảm đất ở đô thị. Các lô đất quy hoạch chức năng đất hỗn hợp khác linh hoạt bố trí các chức năng khác của đô thị và phải đảm bảo quy chuẩn quy hoạch, đảm bảo môi trường và cảnh quan chung.

- Các khu đất dự trữ phát triển: Các khu đất được quy hoạch, đầu tư hệ thống giao thông, tuyến đường chính để kết nối trong khu vực theo quy hoạch. Các khu đất được dự trữ phát triển các chức năng của đô thị sau giai đoạn 2040.

4. Về quản lý các khu đất quy hoạch chuyển đổi: Các khu đất được định hướng quy hoạch chuyển đổi chức năng trước mắt thực hiện theo hiện trạng sử dụng đất, không đầu tư xây dựng thêm mới quy mô; được xem xét việc sửa chữa, cải tạo nâng cấp. Thực hiện việc chuyển đổi sang chức năng mới theo quy hoạch khi đã đầu tư xây dựng, chuyển khu đất sang vị trí mới theo quy hoạch; đảm bảo duy trì liên tục hoạt động của chủ thể, của cơ quan, đơn vị theo quy định.

Điều 6. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

1. Xác định các chỉ tiêu xây dựng

- Các chỉ tiêu về tầng cao, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất đảm bảo tuân thủ quy hoạch phân khu, tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt.

- Khoảng lùi xây dựng, mật độ xây dựng, khoảng cách xây dựng giữa các công trình ngoài việc tuân thủ theo quy hoạch, tùy theo quy mô, chiều cao công trình và lộ giới đường quy hoạch để xác định trong bước dự án để xác định đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật về Quy hoạch xây dựng.

- Diện tích đỗ xe trong các công trình dịch vụ thương mại, công cộng: Quá lập quy hoạch chi tiết, thiết kế dự án 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 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, về Hạ tầng kỹ thuật hiệu lực hiện hành.

2. Định hình về kiến trúc

- Đối với hình thức kiến trúc của các công trình nhà ở liền kề khuyến khích sử dụng ngôn ngữ thiết kế mới, hiện đại, kiến trúc “xanh”; hạn chế các công trình nhạ cổ điển, sử dụng nhiều 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; không khuyến khích xây dựng các biển quảng cáo độc lập.

- Màu sắc, vật liệu sử dụng cho các công trình nhà ở dạng liền kề khuyến khích sử dụng màu sắc phù hợp, hài hòa với cảnh quan chung.

3. 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, và 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, 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 đi 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 vật liệu 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 cho hệ thống cây xanh đô thị.

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

+ 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.

4. Hình khối, màu sắc, hình thức chủ đạo của các công trình

- Công trình kiến trúc cao tầng:

+ Hình khối kiến trúc chủ đạo: Ngôn ngữ kiến trúc công trình theo hướng kiến trúc hiện đại; 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 màu sắc hài hòa tươi sáng như: trắng, xám, xanh; kết hợp với một số màu nhấn cho công trình.

- Công trình kiến trúc thấp tầng (dưới 07 tầng):

+ Hình khối kiến trúc nhà ở cần hài hòa với cảnh quan khu vực và phù hợp với đặc điểm công trình kiến trúc, hình khối đơn giản, có thiết kế về thông gió và điều kiện chiếu sáng tự nhiên.

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

+ Màu sắc chủ đạo của các công trình kiến trúc: Sử dụng màu hài hòa, sáng như: trắng, xám, kem, xanh... kết hợp với một số màu làm điểm nhấn cho công trình. Khuyến khích công trình có sân, vườn, bố trí nhiều cây xanh.

- 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, đảm bảo cảnh quan chung.

Điều 7. Quy định quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Yêu cầu chung

- Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu dân cư đô thị bao gồm: 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 xây dựng, quy hoạch hạ tầng kỹ thuật được phê duyệt.

- 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 theo thẩm quyền. 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 giữa hành lang hạ tầng kỹ thuật (R3) tiếp cận công trình. 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.

2. Về công trình giao thông trong đô thị

- Việc đào, cắt hoặc sử dụng tạm lòng đường, hè phố phải xin phép cơ quan có thẩm quyền theo quy định và thực hiện theo giấy phép được cấp.
- Xây dựng bó vỉa hè dạng vát theo mẫu thống nhất trong toàn đô thị; nghiêm cấm các cơ quan, đơn vị, hộ gia đình, cá nhân tự tạo vết đất xe từ lòng đường lên vỉa hè và làm thay đổi cao độ vỉa hè hiện có.
- Không làm gờ giảm tốc trên các trục giao thông chính trong đô thị, chỉ sơn vạch giảm tốc tại các đoạn đường có nguy cơ cao xảy ra tai nạn giao thông.

3. Công trình thoát nước mưa, nước thải

- Nghiêm cấm việc xây dựng lấn chiếm, đào phá, san lấp làm hư hỏng, ách tắc hệ thống thoát nước mưa, nước thải đô thị.
- Hệ thống thoát nước phải được kiểm tra, nạo vét, duy trì, bảo trì thường xuyên và định kỳ.
- Nước thải đô thị phải được thu gom và xử lý trước khi đổ ra sông, hồ, kênh, mương đảm bảo môi trường đô thị. Nghiêm cấm việc xả thải chưa qua xử lý ra hồ, kênh, mương trong đô thị; đổ chất thải rắn vào hệ thống thoát nước.
- Nhà, công trình công cộng, thương mại phải có hệ thống xử lý nước thải cục bộ trước khi xả ra hệ thống chung.
- Nước thải y tế, công nghiệp, nguy hại phải được xử lý riêng đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi xả ra hệ thống chung.

4. Công trình di tích lịch sử, văn hóa, tôn giáo tín ngưỡng

- Bảo tồn, tôn tạo các công trình di tích lịch sử văn hóa phải tuân thủ các quy định pháp luật về bảo tồn, bảo vệ di sản văn hóa lịch sử.
- Các công trình di tích văn hóa lịch sử, công trình cảnh quan sinh thái, công trình kiến trúc đô thị, công trình tôn giáo tín ngưỡng có giá trị cần được đánh giá và thực hiện theo quy định của bảo tồn.

5. Quy định về công trình ngầm

- Quản lý và khai thác không gian ngầm theo hướng tích hợp: dọc các trục giao thông khai thác thương mại dịch vụ, các khu vực dự kiến xây dựng các công trình công cộng ngầm, công trình đầu môi kỹ thuật, định hướng loại móng công trình, độ sâu; qua đó tạo nên không gian đô thị thống nhất hài hòa, liên kết chặt chẽ giữa tầng cao, tầng mặt đất và tầng ngầm, đồng bộ, hiện đại, tiện nghi.
- Xây dựng tầng hầm, nửa hầm:
 - + Công trình nhà ở chỉ được phép xây dựng 1 tầng hầm, nửa hầm trong điều kiện vỉa hè rộng $\geq 6m$ hoặc phải lùi vào cách bó vỉa hè 6m để đảm bảo tầm nhìn.
 - + Việc xây dựng tầng hầm, nửa hầm trong công trình nhà ở phải bảo đảm cao độ các tầng đồng bộ với các công trình nhà ở liền kề.
 - + Trường hợp xây dựng khách sạn, siêu thị, trung tâm thương mại dịch vụ, chung cư, công trình công cộng cần phải tính toán xây dựng tầng hầm có đủ diện tích để đỗ xe cho nhu cầu cần thiết của công trình.

6. Biện pháp bảo vệ môi trường

- Thực hiện các biện pháp đồng bộ để bảo vệ môi trường. Cân nhắc kỹ các kế hoạch phát triển, đồ án quy hoạch, dự án đầu tư có ảnh hưởng đến nguồn nước, dòng chảy, lưu vực thoát nước.
- Bảo vệ và cải tạo hệ sinh thái, đa dạng sinh học, hệ sinh thái rừng, hệ sinh thái sông hồ, hoàn nguyên các khu khai thác khoáng sản.
- Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng đô thị, đặc biệt là xây dựng các dự án, công trình tại các khu vực đồi núi, khu vực đất sản xuất nông nghiệp; hạn chế tối đa các tác động tiêu cực đến môi trường sinh thái.
- Bảo vệ môi trường các khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề.
- Có biện pháp xử lý các vấn đề do phát triển đô thị như: nước thải, chất thải rắn, chất lượng không khí, môi trường xã hội.
- Hạn chế ảnh hưởng do thiên tai: lũ lụt, sạt lở đất, bão,... trong bối cảnh tác động của vấn đề biến đổi khí hậu toàn cầu.
- Xác định cụ thể các khu vực cần xây dựng các quy định quản lý phù hợp bảo vệ môi trường.

Phần III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Quy định chung

1. Giao Sở Xây dựng, UBND huyện Quảng Ninh; UBND xã Gia Ninh, UBND xã Võ Ninh, UBND xã Hải Ninh 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 9. Phân công trách nhiệm

1. Sở Xây dựng: Tham mưu UBND tỉnh quản lý nhà nước theo thẩm quyền; tham mưu quy định việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật khu dân cư đô thị đảm bảo quy định.

2. UBND huyện Quảng Ninh:

- Tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý, cung cấp thông tin về quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.

- Tổ chức, thực hiện công tác cấm mốc giới theo quy hoạch, đảm bảo quản lý hiệu quả trong công tác quản lý nhà nước theo quy hoạch được phê duyệt.

- Tổ chức quản lý các hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý kiến trúc, cảnh quan theo đúng quy hoạch phân khu và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

- Quá trình triển khai thực hiện quy hoạch, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch nếu phát sinh vướng mắc, bất cập thì đề xuất điều chỉnh, bổ sung và báo cáo Sở Xây dựng, UBND tỉnh xem xét cho chủ trương thực hiện.

- Thực hiện các nội dung khác do UBND tỉnh phân công.

3. UBND xã Gia Ninh, UBND xã Võ Ninh, UBND xã Hải Ninh: Thực hiện quản lý quy hoạch, đất đai, xây dựng, kiến trúc cảnh quan đảm bảo theo quy hoạch phân khu và quản lý quy hoạch theo thẩm quyền được giao. Kịp thời báo cáo tình hình triển khai thực hiện lên cơ quan quản lý nhà nước cấp trên.

4. Các chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân liên quan có các hoạt động liên quan đến đất đai, đầu tư xây dựng, kiến trúc cảnh quan tại khu vực quy hoạch phải thực hiện tuân thủ quy hoạch, quy định quản lý và các quy định có liên quan.

Điều 10. Về lưu trữ hồ sơ, thông tin quy hoạch, cấp 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 xã Gia Ninh, UBND xã Võ Ninh, UBND xã Hải Ninh.

2. Sở Xây dựng, 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 UBND huyện Quảng Ninh, Sở Xây dựng để tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

