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

**THUYẾT MINH**

**QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ**

**BẢO NINH - CỪA PHÚ, THÀNH PHỐ**

**ĐỒNG HỚI, TỶ LỆ 1/500.**

**CHỦ ĐẦU TƯ: SỞ XÂY DỰNG QUẢNG BÌNH**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC,**

**ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

**Quảng Bình, 2022**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**THUYẾT MINH**

**QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ BẢO NINH**

**CỪA PHÚ, THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỶ LỆ 1/500.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Cơ quan phê duyệt**  **UBND TỈNH QUẢNG BÌNH** | **Cơ quan thẩm định-Chủ đầu tư**  **SỞ XÂY DỰNG QUẢNG BÌNH**  **GIÁM ĐỐC**  **Lê Anh Tuấn** |
| **Đơn vị tư vấn**  **CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC,**  **ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**  **T.U.Q TỔNG GIÁM ĐỐC**  **GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH** | |

***Quảng Bình*, 2022**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**THUYẾT MINH**

**QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ BẢO NINH**

**CỪA PHÚ, THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỶ LỆ 1/500.**

**CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC,**

**ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

**GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH: PHẠM THỊ PHƯƠNG LAN.**

**CHỦ NHIỆM ĐỒ ÁN: KTS. PHẠM CÔNG BINH.**

**QLKT: KTS. PHẠM CÔNG BINH.**

|  |  |
| --- | --- |
| **CHỦ TRÌ KT:** | **KTS. LÊ THỊ THU THƯƠNG.** |

**THUYẾT MINH**

**QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ BẢO NINH - CỪA PHÚ, THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỶ LỆ 1/500.**

**I. MỞ ĐẦU:**

**1. Lý do thiết kế và mục tiêu của đồ án:**

***1.1 Lý do thiết kế:***

Xã Bảo Ninh là một xã miền biển được hình thành từ thế kỷ 17, ở gần với trung tâm đô thị Đồng Hới. Bảo Ninh có vị trí cảnh quan ven biển rất đẹp với chiều dài 12km bờ biển, 8 km bờ sông, khí hậu mát mẻ ôn hoà, có rất nhiều thuận lợi cho việc phát triển du lịch, nghĩ mát và nuôi trồng, chế biến thuỷ, hải sản.

Khu vực phía Nam xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới đã được phê duyệt quy hoạch phân khu tại Quyết định số 300/QĐ-UBND ngày 26/1/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình với tỷ lệ 1/2000. Khu vực này có điều kiện hết sức thuận tiện về giao thông, địa hình thông thoáng và công tác giải phóng mặt bằng tương đối thuận lợi. Ngày 25/8/2017 cầu Nhật Lệ 2 chính thức được thông tuyến nối xã Bảo Ninh với đường Quốc lộ 1, đây sẽ trở thành trục đường chủ đạo để hình thành một khu đô thị mới văn minh, hiện đại phía Nam xã Bảo Ninh. Được sự quan tâm của các cấp chính quyền và với điều kiện tự nhiên hết sức thuận tiện nên trong thời gian gần đây đã thu hút được nhiều Nhà đầu tư vào đầu tư nhiều dự án lớn. Do vậy, để sớm hình thành khu đô thị phía Nam xã Bảo Ninh thì việc quy hoạch chi tiết để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật là hết sức cần thiết nhằm:

- Cụ thể hóa mục tiêu của đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu phía Nam xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Đầu tư phát triển quỹ đất trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt, điều chỉnh, bổ sung; tăng thu ngân sách, phát huy tối đa tiềm năng đất đai, phù hợp mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

- Khai thác, sử dụng hợp lý các nguồn tài nguyên, tổ chức tốt môi sinh và bảo vệ môi trường tự nhiên, mục tiêu làm cho mỗi khu dân cư là một hạt nhân phát triển bền vững;

Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Bảo Ninh - Cừa Phú, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 là một trong những dự án nhằm góp phần hoàn chỉnh mục tiêu đó. Đây là việc làm hết sức cần thiết tạo cơ sở cho việc thực hiện đầu tư xây dựng, tổ chức đấu giá, thu tiền bán đất và hoàn thành các mục tiêu, tiêu chí đã đề ra.

Về mặt chủ trương, Tỉnh ủy có Thông báo số 1158-TB/TU ngày 18/6/2019 của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương thực hiện dự án Khu đô thị Bảo Ninh - Cừa Phú; UBND tỉnh có Công văn số 2236/VPUBND-XDCB ngày 21/6/2019 của Văn phòng UBND tỉnh về chủ trương thực hiện dự án Khu đô thị Bảo Ninh - Cừa Phú và Quyết định số 3189/QĐ-UBND ngày 21/8/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Bảo Ninh - Cừa Phú, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.

***1.2 Mục tiêu của đồ án:***

- Cụ thể hóa Điều chỉnh quy hoạch phân khu phía Nam xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới đã được phê duyệt.

- Quy hoạch chi tiết khu đô thị hợp lý về sử dụng đất, hiện đại, đẹp về không gian kiến trúc cảnh quan, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý, đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng trong khu vực lập quy hoạch.

**2. Các căn cứ lập quy hoạch:**

***2.1 Các cơ sở pháp lý:***

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

- Căn cứ Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

- Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

- Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 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 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 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

- Căn cứ Nghị định số 71/2015/NĐ-CP ngày 03/9/2015 về quản lý hoạt động của người phương tiện trong khu vực biên giới biển nước CHXHCN Việt Nam;

- Căn cứ Thông tư số 10/2016 ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng;

- 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 khu chức năng đặc thù;

- Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Các công trình hạ tầng kỹ thuật”.

- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng";

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

- Căn cứ Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 06/7/2012 của UBND tỉnh Quảng Bình 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 300/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu phía Nam xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;

- Căn cứ Thông báo số 1158-TB/TU ngày 18/6/2019 của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương thực hiện dự án Khu đô thị Bảo Ninh -Cừa Phú;

- Căn cứ Công văn số 2236/VPUBND-XDCB ngày 21/6/2019 của Văn phòng UBND tỉnh về chủ trương thực hiện dự án Khu đô thị Bảo Ninh - Cừa Phú.

- Căn cứ Quyết định số 3189/QĐ-UBND ngày 21/8/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Bảo Ninh - Cừa Phú, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

- Căn cứ Quyết định số 2519/QĐ-UBND ngày 09/8/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt quy hoạch phân khu điều chỉnh cục bộ một số nội dung trong đồ án Quy hoạch phân khu phía Nam xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;

- Căn cứ yêu cầu của Sở Xây dựng Quảng Bình.

***2.2 Các nguồn số liệu, tài liệu:***

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Các công trình hạ tầng kỹ thuật”, mã số QCVN 07:2016/BXD, ban hành kèm theo Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

- Hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch phân khu phía Nam xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;

- Hồ sơ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu phía Nam xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;

- Các tiêu chuẩn Việt Nam, tiêu chuẩn chuyên ngành, tài liệu khác có liên quan.

- Bản đồ địa giới hành chính xã Bảo Ninh;

- Các bản đồ khu vực có liên quan;

- Các số liệu, tài liệu, dự án khác liên quan;

- Các quy chuẩn về quy hoạch;

- Niêm giám thống kê tỉnh Quảng Bình.

**II. VỊ TRÍ VÀ PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH:**

**1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

**2. Phạm vi ranh giới:**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp quy hoạch đất thương mại, dịch vụ và đất trường học;

- Phía Tây Nam giáp đất cây xanh cách ly khu vực Khu neo đậu tránh trú bảo và hậu cần nghề cá;

- Phía Tây Bắc giáp khu dân cư hiện hữu và quy hoạch đất thương mại, dịch vụ;

- Phía Đông Nam giáp quy hoạch đất cây xanh và đất công cộng.

**3. Quy mô:**

Khu vực lập quy hoạch có diện tích khoảng 19,0195ha.

Dự kiến quy quy mô dân số: Tạo quỹ đất ở cho khoảng 214 lô và 150 căn hộ (tương đương với khoảng 1.500 người).

**III. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG:**

**1. Điều kiện tự nhiên:**

***1.1 Địa hình, địa mạo:***Khu vực lập quy hoạch khu vực quy hoạch không bằng phẳng các khu vực trồng rừng, trồng màu, cốt nền dao động từ +2,12m đến +17,32m.

### *1.2 Khí hậu, thủy văn:*

\* ***Nhiệt độ:***

Nhiệt độ bình quân hàng năm ở đồng bằng ven biển dao động từ 240C đến 250C, miền núi tùy theo độ cao mà giảm xuống dưới 240C và được chia thành 2 mùa rõ rệt:

- Mùa hè: ở Quảng Bình vào các tháng 6, 7 là các tháng nóng nhất, nhiệt độ trung bình các tháng này từ 29,5**÷**30,00C ở vùng đồng bằng ven biển, từ 29,0**÷**29,50C ở vùng núi.

- Mùa đông: nhiệt độ trung bình tháng giêng ở vùng đồng bằng ven biển khoảng 190C, ở miền núi là 180C. Nhiệt độ trung bình tối thấp vùng đồng bằng ven biển từ 16**÷**170C. Khi có không khí lạnh tràn về với cường độ mạnh, nhiệt độ thấp nhất xuống dưới 100C, thậm chí xuống dưới 50C.

- Bình quân nhiệt độ các tháng như sau:

Nhiệt độ trung bình tháng (Trạm đo Đồng Hới)

*Đơn vị tính: 0C*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Tháng | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | IX | X | XI | XII |
| Nhiệt độ | 18,7 | 19,4 | 21,5 | 24,8 | 27,9 | 29,6 | 29,6 | 28,8 | 26,9 | 24,8 | 23,3 | 19,6 |

*(Nguồn: Khí hậu và thủy văn tỉnh Quảng Bình)*

Số giờ nắng trong năm dao động từ 1800 giờ đến 1820 giờ, tháng có số giờ nắng ít nhất là tháng 2 với số giờ nắng khoảng 74,3 giờ, tháng có số giờ nắng nhiều nhất là tháng 5**÷**7 với số giờ nắng trên 237,1 giờ.

*\* Gió:* Có 2 mùa gió chính là gió mùa đông (Đông Bắc) và gió mùa hè (gió Tây Nam).

- Gió mùa đông: kéo dài từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau. Hướng gió thịnh hành là gió Tây Bắc với tần suất giao động trong khoảng 20**÷**53%, xen giữa các đợt gió Bắc hoặc Tây nhưng với tần suất không đáng kể.

- Gió mùa hè: kéo dài từ tháng 5 đến tháng 10 với hướng gió thịnh hành là gió Tây Nam. Ngoài ra còn gió Đông và Đông Nam thổi xen kẽ từ biển vào. Nhìn chung gió Đông Nam có tốc độ thấp, trừ trường hợp giông bão, sức gió mạnh nhất có thể lên tới cấp 5, 6.

Tốc độ gió trung bình tháng tại Trạm đo Đồng Hới

(Đơn vị: m/s)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Tháng | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| Vận tốc | 3,3 | 2,8 | 2,5 | 2,4 | 2,6 | 2,7 | 3,0 | 2,4 | 2,5 | 3,3 | 3,5 | 3,2 |

*(Nguồn: Khí hậu và thủy văn tỉnh Quảng Bình)*

- Gió mùa Đông Bắc:

Ở Quảng Bình vào các tháng 7, 8 quan sát chưa có gió mùa Đông Bắc xuất hiện, tháng 6 và tháng 9 là những tháng ít quan sát thấy gió mùa Đông Bắc, còn lại các tháng 1, 2, 3 và tháng 11, 12 là những tháng có số đợt gió mùa Đông Bắc nhiều nhất (trung bình có khoảng 2,5 đợt) nhiều nhất là 5 đợt, ít nhất là 1 đợt.

Trung bình hàng năm Quảng Bình chịu ảnh hưởng khoảng 17÷18 đợt gió mùa Đông Bắc, như vậy ở Quảng Bình chịu ảnh hưởng khoảng 70% số đợt gió mùa Đông Bắc ảnh hưởng đến thời tiết nước ta.

Khi có một đợt không khí lạnh ảnh hưởng đến Quảng Bình, nền nhiệt độ giảm ít nhất là 10C. Khi không khí lạnh kèm theo hoạt động của gió phơn lạnh với cường độ mạnh có thể làm nhiệt độ giảm 9÷100C trong 24 giờ (nếu trước đó thời tiết Quảng Bình bị khống chế bởi rìa Đông Nam áp thấp nóng phía Tây), gió chuyển hướng Tây Bắc, riêng khu vực hạ lưu sông Gianh do điều kiện địa hình chi phối nên hướng gió chủ yếu là hướng Tây, tốc độ gió trong đất liền cấp 3 cấp 4, ven biển cấp 4 cấp 5, vùng biển ngoài khơi cấp 6 cấp 7. Gió mạnh nhất có thể lên tới 17÷18m/s, đôi khi tới 20m/s, biển động mạnh. Vì vậy, việc dự báo và cảnh báo kịp thời trên các phương tiện thông tin đại chúng là việc làm cấp bách và cần thiết đề phòng tác động xấu có thể xảy ra.

Ngoài các hệ thống mang tính bất ổn định cao như dải hội tụ nhiệt đới, bão, áp thấp nhiệt đới, gió mùa Đông Bắc cũng ảnh hưởng khá lớn đến tổng lượng mưa năm ở các địa phương Quảng Bình. Trong mùa mưa, trung bình mỗi một đợt mưa do gió mùa Đông Bắc gây ra từ 50÷70mm ở vùng đồng bằng và từ 70÷90mm ở vùng núi. Trong mùa khô, gió mùa Đông Bắc gây mưa ở đồng bằng thấp hơn ở vùng núi; khi gió mùa Đông Bắc kết hợp với các hệ thống thời tiết khác gây nên mưa lớn và thường sinh lũ lụt. Nhiệt độ hạ thấp do gió mùa Đông Bắc cường độ mạnh vào các tháng 12, tháng 1, tháng 2 trong vụ Đông Xuân, gây hại cho quá trình sinh trưởng và phát triển của cây trồng. Những giá trị mưa hoặc nhiệt độ nói trên nếu mang tính cực đoan đều rất có hại cho sản xuất nông nghiệp và đời sống của cộng đồng.

Ở Quảng Bình, gió mùa Đông Bắc kết thúc năm sớm nhất là hạ tuần tháng 3, năm trung bình là trung tuần tháng 5, năm muộn nhất là thượng tuần tháng 6, gió mùa Đông Bắc thời kỳ cuối mùa thường lệch đông cường độ yếu, nó chỉ làm cho thời tiết dịu đi một ít chứ không làm giảm nhiệt độ đáng kể.

\* Lượng mưa: Tổng lượng mưa bình quân nhiều năm tại khu vực Dự án là 2.590,4mm. Mùa mưa thường tập trung trong các tháng 9, 10, 11 với tổng lượng mưa chiếm 61,7% tổng lượng mưa cả năm, các tháng có lượng mưa thấp là tháng 1, 2, 3, 4.

Lượng mưa trung bình trong các tháng (Trạm đo Đồng Hới)

ĐVT: mm

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Tháng | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| Lg mưa | 57,8 | 42,8 | 43,2 | 50,9 | 107,7 | 86,7 | 71,9 | 162,6 | 448,2 | 646,8 | 333,2 | 121,8 |

*(Nguồn: Khí hậu và thủy văn tỉnh Quảng Bình)*

Ngày có lượng mưa lớn nhất tại trạm đo Đồng Hới là 747mm *(ngày xuất hiện là 14/10/2016)*.

***\* Bão:***

Tỉnh Quảng bình, nhất là khu vực ven biển là một trong những nơi hàng năm chịu ảnh hưởng rất nặng nề của bão, thuộc vào loại nhất nước ta. Theo số liệu thống kê, tính trung bình mỗi năm ở Quảng Bình có từ 1÷2 cơn bão đổ bộ trực tiếp vào biển của tỉnh. Bão có thể xuất hiện vào thời kỳ từ tháng 6 đến tháng 10, trong đó nhiều nhất vào 3 tháng (8÷10) với khoảng 0,3÷0,7 cơn/năm.

Khu vực từ Quảng Bình - Thừa Thiên Huế: mùa bão từ tháng 8 đến tháng 10. Tần suất bão lớn nhất trong tháng 9: 41%, tháng 8: 17%, tháng 10: 26%. Tuy vậy có năm đã xuất hiện bão trong các tháng 6, 7.

Từ tháng 5/2016 đến nay trên biển Đông đã xuất hiện 07 áp thấp nhiệt đới và 09 cơn bão hoạt động trên biển Đông, trong đó 3 cơn bão và 01 áp thấp nhiệt đới ảnh hưởng trực tiếp vào đất liền nước ta. Quảng Bình chịu ảnh hưởng của hoàn lưu bão số 4 (đổ bộ vào Quảng Nam - Quảng Ngãi) và hoàn lưu áp thấp nhiệt đới tháng 10 (đổ bộ vào Quảng Trị - Thừa Thiên Huế) nên đã có mưa to đến rất to trên diện rộng.

***\* Giông:***

Thường xuyên xuất hiện nhiều từ tháng 4 đến tháng 9 và thường xãy ra vào buổi chiều, khoảng từ 13 giờ đến 19 giờ, trong cơn giông thường có sét.

***\* Sương mù:***

- Sương mù xảy ra từ tháng 1 đến tháng 5.

- Tháng 3, tháng 4 số ngày có sương mù nhiều hơn (2 đến 3 ngày trong tháng).

***\* Độ ẩm:***

- Độ ẩm trung bình hằng năm khoảng 70÷90%. Mùa ẩm ướt kéo dài từ tháng 9 đến tháng 4 năm sau, có độ ẩm trung bình từ 80÷90%. Tháng ẩm nhất là các tháng cuối mùa đông.

- Thời kỳ khô nhất là các tháng giữa mùa hạ, tháng 7 có độ ẩm trung bình từ 70÷79%. Chênh lệch độ ẩm trung bình tháng ẩm nhất và tháng khô nhất đạt tới 19÷20%.

Độ ẩm tương đối trung bình tháng (Trạm đo Đồng Hới)

ĐVT: %

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Tháng | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| Độ ẩm | 88 | 90 | 89 | 87 | 80 | 72 | 70 | 75 | 84 | 87 | 86 | 86 |

*(Nguồn: Khí hậu và thủy văn tỉnh Quảng Bình)*

**2. Hiện trạng:**

### *2.1 Hiện trạng dân số và lao động:*

Hiện tại trong khu vực lập quy hoạch không có 7 hộ dân cư sinh sống.

Phía Bắc khu vực lập quy hoạch có khu tái định cư.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Loại công trình** | **Số lượng** | **Ghi chú** |
| 1 | Nhà tạm | 07 nhà |  |

### *2.2 Hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan:*

*a. Hiện trạng sử dụng đất:* Khu vực lập quy hoạch chủ yếu đồi cát có trồng bạch đàn bao gồm: đất trồng cây hằng năm khác, đất trồng rừng sản xuất.

Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Chức năng sử dụng đất** | **Diện tích (m2)** | **Tỷ lệ (%)** |
| 1 | Đất công trình hiện hữu | 444,99 | 0,23 |
| 2 | Đất lâm nghiệp | 141.549,92 | 74,42 |
| 3 | Đất trồng cây hàng năm | 32.519,43 | 17,10 |
| 4 | Mặt nước | 4.825,97 | 2,54 |
| 5 | Đất nghĩa trang | 2.735,64 | 1,44 |
| 6 | Đất giao thông | 8.119,05 | 4,27 |
|  | **Tổng cộng** | **190.195,00** | **100,00** |

### *2.3 Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:*

*a. Nền xây dựng:*

Hiện tại cốt nền xây dựng khu vực quy hoạch khá bằng phẳng các khu vực đất lúa, đất nông nghiệp, cốt nền dao động từ +2,12m đến +17,32m.

*b. Giao thông:*

Phía Tây Nam khu vực lập quy hoạch hiện có đường Nguyễn Thị Định đang được đầu tư xây dựng.

Trong khu vực lập quy hoạch có đường bê tông rộng 3÷4m dài 130m.

Trong khu vực lập quy hoạch có đường đất rộng 2÷3m dài 830m.

*c. Về cấp nước:*

Khu vực quy hoạch chưa có hệ thống cấp nước chung của đô thị.

*d. Về cấp điện***:**

Dọcđường Nguyễn Thị Định đã được đầu tư xây dựng đường điện 22/0,4KV.

Khu vực quy hoạch chưa có hệ thống cấp điện.

*e. Về thoát nước:*

Khu vực lập quy hoạch khoảng 19ha có địa hình đồi cát thấp dần theo hướng Tây Nam - Đông Bắc.

### *2.4 Hiện trạng các dự án đang thực hiện:*

Phía Bắc có Dự án khu tái định cư.

Phía Tây Nam có dự án đường Nguyễn Thị Định.

Phía Tây Nam có dự án khu neo đậu tàu thuyền tránh trú bão và khu hậu cần nghề cá tại thôn Cừa Phú, xã Bảo Ninh.

...

**3. Đánh giá chung:**

### *3.1 Thuận lợi:*

+ Khu vực lập quy hoạch chi tiết chưa có công trình xây dựng và dân sinh nên kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng thấp.

+ Có quỹ đất lớn để phát triển đất thương mại, dịch vụ, ở mới.

+ Cơ sở hạ tầng như giao thông, cấp điện đã có nguồn, đấu nối thuận tiện.

### *3.2 Khó khăn:*

+ Cơ sở hạ tầng kỹ thuật như cấp nước, thoát nước,… thuộc phạm vi quy hoạch còn rất nhiều hạn chế phải đầu tư khá tốn kém.

+ Tính kết nối giữa khu đô thị mới và khu dân cư cũ hiện đang còn yếu.

**IV. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT:**

**1. Dự báo quy mô dân số:**

Hiện tại trong khu vực lập quy hoạch không có dân cư sinh sống.

Dự kiến quy mô dân số: bố trí khoảng 214 lô ở mới và khoảng 150 căn hộ dự kiến khoảng 1.500 người.

**2. Chỉ tiêu về sử dụng đất:**

Đất dân dụng: 50÷70m2/người. Trong đó:

* Đất ở: 45÷55m2/người;
* Đất công trình công cộng: 3÷5m2/người;
* Đất cây xanh thể dục thể thao: 7÷10m2/người.

**3. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:**

- Giao thông: tỷ lệ đất giao thông 20÷30%.

* Cấp nước: sinh hoạt (Qsh 100÷200 lít/ng.ngđ; công cộng 10% Qsh; dịch vụ du lịch 250 lít /khách.ngđ).
* Thu gom nước thải sinh hoạt phải đạt ≥ 80% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.
* Tiêu chuẩn chất thải rắn (CTR) sinh hoạt: 0,9÷1,0kg/người.ngđ. CTR phát sinh từ khu công cộng 20% CTR sinh hoạt. Tỷ lệ thu gom CTR đạt 100%.
* Cấp điện sinh hoạt: Khu nhà ở liên kế 3KW/hộ, khu nhà ở biệt thự: 5KW/hộ.

- Các chỉ tiêu môi trường, tiếng ồn, khí thải, rác thải, nước thải phòng chống cháy nổ, vệ sinh công nghiệp, khoảng cách ly, hành lang hạ tầng kỹ thuật,...: theo tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành hiện hành.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính sẽ được điều chỉnh, cân đối trong quá trình lập quy hoạch, phù hợp, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

**V. ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH:**

**1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:**

* Khu vực lập quy hoạch bố trí các khu chức năng gồm: Các khu đất ở mới dạng nhà liền kề, đất ở mới dạng biệt thự, ở xã hội, các khu đất công trình công cộng khu ở gồm: Các công trình dịch vụ thương mại, các công trình phụ trợ khu ở; đất cây xanh cách ly; đất hạ tầng kỹ thuật đô thị; đất giao thông.

**Bảng tổng hợp chức năng sử dụng đất**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Số TT** | **Ký hiệu** | **Chức năng**  **sử dụng đất** | **Số lô** | **Diện tích (m2)** | **Tỷ lệ (%)** | **Mật độ  XDTĐ (%)** | **Tầng cao tối đa  (Tầng)** | **Hệ số sử dụng đất** |
|  | |
| **TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT QH** | | |  | **190.195,00** | **100,00** |  | | | |  | |
| **I** |  | **ĐẤT Ở MỚI** | **214** | **63.577,31** | **33,43** |  |  |  |  | |
| **1** | **OLK** | **ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KỀ** | **155** | **26.892,33** | **14,14** | **80** | **5** | **4,00** |  | |
| *1.1* | *OLK1* | *Đất nhà ở liền kề* | *28* | *4.314,62* | 2,27 | 80 | 5 | 4,00 |  | |
| *1.2* | *OLK2* | *Đất nhà ở liền kề* | *22* | *3.332,75* | 1,75 | 80 | 5 | 4,00 |  | |
| *1.3* | *OLK3* | *Đất nhà ở liền kề* | *22* | *3.695,35* | 1,94 | 80 | 5 | 4,00 |  | |
| *1.4* | *OLK4* | *Đất nhà ở liền kề* | *25* | *5.068,10* | 2,66 | 80 | 5 | 4,00 |  | |
| *1.5* | *OLK5* | *Đất nhà ở liền kề* | *35* | *6.120,72* | 3,22 | 80 | 5 | 4,00 |  | |
| *1.6* | *OLK6* | *Đất nhà ở liền kề* | *23* | *4.360,79* | 2,29 | 80 | 5 | 4,00 |  | |
| **2** | **OBT** | **ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ** | **59** | **22.396,34** | **11,78** | **60** | **4** | **2,40** |  | |
| *2.1* | *OBT1* | *Đất nhà ở biệt thự* | *21* | *7.184,41* | 3,78 | 60 | 4 | 2,40 |  | |
| *2.2* | *OBT2* | *Đất nhà ở biệt thự* | *19* | *7.094,01* | 3,73 | 60 | 4 | 2,40 |  | |
| *2.3* | *OBT3* | *Đất nhà ở biệt thự* | *19* | *8.117,92* | 4,27 | 60 | 4 | 2,40 |  | |
| **3** | **OXH** | **ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI** |  | **14.288,64** | **7,51** | **50** | 7 | **3,50** |  | |
| **II** | **TMN** | **ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON** | | **2.878,74** | **1,51** | **40** | 3 | **1,20** |  | |
| **III** | **NVH** | **ĐẤT NHÀ VĂN HÓA** | | **2.160,83** | **1,14** | **40** | **3** | **1,20** |  | |
| **IV** | **TMDV** | **ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ** | | **9.915,46** | **5,21** | **75; 80** | **7** | **5,25; 5,60** |  | |
| 1 | *TMDV1* | *Đất thương mại dịch vụ* | | *2.760,38* | 1,45 | 80 | 7 | 5,60 |  | |
| 2 | *TMDV2* | *Đất thương mại dịch vụ* | | *3.679,23* | 1,93 | 75 | 7 | 5,25 |  | |
| 3 | *TMDV3* | *Đất thương mại dịch vụ* | | *3.475,85* | 1,83 | 75 | 7 | 5,25 |  | |
| **V** | **CX** | **ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN THỂ THAO** | | **8.667,71** | **4,56** | **5** | **1** | **0,05** |  | |
| 1 | *CX1* | *Đất cây xanh công viên thể thao* | | *3.212,39* | 1,69 | 5 | 1 | 0,05 |  | |
| 2 | *CX2* | *Đất cây xanh công viên thể thao* | | *1.063,15* | 0,56 | 5 | 1 | 0,05 |  | |
| 3 | *CX3* | *Đất cây xanh công viên thể thao* | | *4.392,17* | 2,31 | 5 | 1 | 0,05 |  | |
| **VI** | ***CXR*** | ***ĐẤT CÂY XANH, HÀNH LANG HẠ TẦNG KỸ THUẬT*** | | ***14.161,33*** | **7,45** |  |  |  |  | |
| 1 | *CXR1* | *Đất cây xanh, hành lang HTKT* | | *6.891,10* | 3,62 |  |  |  |  | |
| 2 | *CXR2* | *Đất cây xanh, hành lang HTKT* | | *631,53* | 0,33 |  |  |  |  | |
| 3 | *CXR3* | *Đất cây xanh, hành lang HTKT* | | *698,60* | 0,37 |  |  |  |  | |
| 4 | *CXR4* | *Đất cây xanh, hành lang HTKT* | | *730,60* | 0,38 |  |  |  |  | |
| 5 | *CXR5* | *Đất cây xanh, hành lang HTKT* | | *810,81* | 0,43 |  |  |  |  | |
| 6 | *CXR6* | *Đất cây xanh, hành lang HTKT* | | *1.331,81* | 0,70 |  |  |  |  | |
| 7 | *CXR7* | *Đất cây xanh, hành lang HTKT* | | *808,04* | 0,42 |  |  |  |  | |
| 8 | *CXR8* | *Đất cây xanh, hành lang HTKT* | | *825,92* | 0,43 |  |  |  |  | |
| 9 | *CXR9* | *Đất cây xanh, hành lang HTKT* | | *1.432,92* | 0,75 |  |  |  |  | |
| **VII** | **BĐX** | **ĐẤT BÃI ĐỖ XE** | | **3.383,51** | **1,78** |  |  |  |  | |
| 1 | *BĐX1* | *Đất bãi đỗ xe* | | *867,31* | 0,46 |  |  |  |  | |
| 2 | *BĐX2* | *Đất bãi đỗ xe* | | *302,36* | 0,16 |  |  |  |  | |
| 3 | *BĐX3* | *Đất bãi đỗ xe* | | *286,09* | 0,15 |  |  |  |  | |
| 4 | *BĐX4* | *Đất bãi đỗ xe* | | *285,14* | 0,15 |  |  |  |  | |
| 5 | *BĐX5* | *Đất bãi đỗ xe* | | *1.642,61* | 0,86 |  |  |  |  | |
| **VIII** | **TBA** | **ĐẤT TRẠM BIẾN ÁP (110KV)** | | **3.521,28** | **1,85** |  |  |  |  | |
| **IX** |  | **ĐẤT GIAO THÔNG, ĐẤT KHÁC** | | **81.928,83** | **43,08** |  |  |  |  | |

Bảng: Đất ở mới dạng nhà liền kề OLK1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ký hiệu** | **Chức năng sử dụng đất** | **Diện tích (m2)** | **Mật độ XDTĐ (%)** |
| OLK1.1 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 177,50 | 75 |
| OLK1.2÷OLK1.13 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 152,00 | 80 |
| OLK1.14 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 184,91 | 75 |
| OLK1.15 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 179,71 | 75 |
| OLK1.16÷OLK1.27 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 148,00 | 80 |
| OLK1.28 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 172,50 | 75 |
|  | **Tổng cộng** | **4.314,62** |  |

Bảng: Đất ở mới dạng nhà liền kề OLK2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ký hiệu** | **Chức năng sử dụng đất** | **Diện tích (m2)** | **Mật độ XDTĐ (%)** |
| OLK2.1 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 202,55 | 70 |
| OLK2.2÷OLK2.10 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 136,00 | 80 |
| OLK2.11 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 191,50 | 70 |
| OLK2.12 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 203,50 | 70 |
| OLK2.13÷OLK2.21 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 144,00 | 80 |
| OLK2.22 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 215,20 | 70 |
|  | **Tổng cộng** | **3.332,75** |  |

Bảng: Đất ở mới dạng nhà liền kề OLK3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ký hiệu** | **Chức năng sử dụng đất** | **Diện tích (m2)** | **Mật độ XDTĐ (%)** |
| OLK3.1 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 241,15 | 65 |
| OLK3.2÷OLK3.10 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 168,00 | 75 |
| OLK3.11 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 227,50 | 65 |
| OLK3.12 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 203,50 | 70 |
| OLK3.13÷OLK3.21 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 144,00 | 80 |
| OLK3.22 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 215,20 | 70 |
|  | **Tổng cộng** | **3.695,35** |  |

Bảng: Đất ở mới dạng nhà liền kề OLK4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ký hiệu** | **Chức năng sử dụng đất** | **Diện tích (m2)** | **Mật độ XDTĐ (%)** |
| OLK4.1 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 267,34 | 65 |
| OLK4.2÷OLK4.11 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 192,00 | 70 |
| OLK4.12 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 259,00 | 65 |
| OLK2.13÷OLK4.14 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 168,00 | 75 |
| OLK4.15 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 298,42 | 60 |
| OLK4.16 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 157,15 | 80 |
| OLK4.17 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 162,55 | 80 |
| OLK4.18 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 167,95 | 75 |
| OLK4.19 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 173,35 | 75 |
| OLK4.20 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 178,75 | 75 |
| OLK4.21 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 184,15 | 70 |
| OLK4.22 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 192,92 | 70 |
| OLK4.23 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 198,32 | 70 |
| OLK4.24 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 203,72 | 70 |
| OLK4.25 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 368,48 | 60 |
|  | **Tổng cộng** | **5.068,10** |  |

Bảng: Đất ở mới dạng nhà liền kề OLK5

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ký hiệu** | **Chức năng sử dụng đất** | **Diện tích (m2)** | **Mật độ XDTĐ (%)** |
| OLK5.1 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 288,39 | 60 |
| OLK5.2÷OLK5.16 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 168,00 | 75 |
| OLK5.17 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 286,00 | 60 |
| OLK5.18 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 295,50 | 60 |
| OLK5.19÷OLK5.34 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 160,00 | 80 |
| OLK5.35 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 170,83 | 75 |
|  | **Tổng cộng** | **6.120,72** |  |

Bảng: Đất ở mới dạng nhà liền kề OLK6

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ký hiệu** | **Chức năng sử dụng đất** | **Diện tích (m2)** | **Mật độ XDTĐ (%)** |
| OLK6.1 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 286,00 | 60 |
| OLK6.2÷OLK6.11 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 168,00 | 75 |
| OLK6.12 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 323,95 | 60 |
| OLK6.13 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 335,34 | 60 |
| OLK6.14÷OLK6.22 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 160,00 | 80 |
| OLK6.23 | Đất ở mới dạng nhà liền kề | 295,50 | 60 |
|  | **Tổng cộng** | **4.360,79** |  |

Bảng: Đất nhà ở biệt thự OBT1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ký hiệu** | **Chức năng sử dụng đất** | **Diện tích (m2)** | **Mật độ XDTĐ (%)** |
| OBT1.1÷OBT1.10 | Đất nhà ở biệt thự | 330,00 | 60 |
| OBT1.11 | Đất nhà ở biệt thự | 458,70 | 55 |
| OBT1.12 | Đất nhà ở biệt thự | 455,71 | 55 |
| OBT1.13÷OBT1.21 | Đất nhà ở biệt thự | 330,00 | 60 |
|  | **Tổng cộng** | **7.184,41** |  |

Bảng: Đất ở mới dạng nhà ở biệt thự OBT2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ký hiệu** | **Chức năng sử dụng đất** | **Diện tích (m2)** | **Mật độ XDTĐ (%)** |
| OBT2.1 | Đất nhà ở biệt thự | 529,42 | 50 |
| OBT2.2÷OBT2.8 | Đất nhà ở biệt thự | 352,00 | 60 |
| OBT2.9 | Đất nhà ở biệt thự | 455,61 | 55 |
| OBT2.10 | Đất nhà ở biệt thự | 464,18 | 55 |
| OBT2.11÷OBT2.18 | Đất nhà ở biệt thự | 352,00 | 60 |
| OBT2.19 | Đất nhà ở biệt thự | 364,80 | 60 |
|  | **Tổng cộng** | **7.094,01** |  |

Bảng: Đất ở mới dạng nhà ở biệt thự OBT3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ký hiệu** | **Chức năng sử dụng đất** | **Diện tích (m2)** | **Mật độ XDTĐ (%)** |
| OBT3.1 | Đất nhà ở biệt thự | 600,50 | 50 |
| OBT3.2÷OBT3.4 | Đất nhà ở biệt thự | 400,00 | 55 |
| OBT3.5 | Đất nhà ở biệt thự | 601,54 | 50 |
| OBT3.6÷OBT3.11 | Đất nhà ở biệt thự | 375,00 | 60 |
| OBT3.12 | Đất nhà ở biệt thự | 504,69 | 50 |
| OBT3.13 | Đất nhà ở biệt thự | 586,19 | 50 |
| OBT3.14÷OBT3.18 | Đất nhà ở biệt thự | 375,00 | 60 |
| OBT3.19 | Đất nhà ở biệt thự | 500,00 | 50 |
|  | **Tổng cộng** | **8.117,92** |  |

**2. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:**

### *2.1 Các nguyên tắc tổ chức:*

- Sử dụng, khai thác đất đai và cảnh quan tự nhiên hợp lý, hiệu quả;

- Hệ thống hạ tầng đồng bộ và hiện đại;

- Tạo điều kiện hấp dẫn nhà đầu tư;

- Khai thác không gian tối đa của tuyến đường chính đi qua;

- Các cụm không gian chung, công cộng có khoảng cách sử dụng hợp lý;

- Tôn trọng cảnh quan tự nhiên, nhấn mạnh trọng tâm những vùng có cảnh quan đặc biệt, đặc thù khu vực tạo điểm nhấn cho khu vực;

- Đảm bảo tính khả thi.

### *2.2 Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:*

- Khu vực lập quy hoạch nằm ở phía Đông của tuyến đường Nguyễn Thị Định (15,0m) hiện có. Quy hoạch trục đường chính đô thị rộng 52m (thay thế đường 36m theo QHPK Nam Bảo Ninh) chạy song song với đường Nguyễn Thị Định, kết nối từ trục ngang đi cầu Nhật Lệ 3 đến đường tránh lũ Quốc lộ 1. Từ tuyến đường Nguyễn Thị Định tổ chức các lối vào kết nối với trục 52m bằng 3 trục đường ngang chính có mặt cắt lần lượt là 22,5m; 32,0m và 25m. Phía Đông đường 52m, giữ nguyên định hướng các trục đường rộng 19m chạy bao quanh khu vực lập quy hoạch. Từ các trục chính được định hướng ở trên tổ chức hệ thống giao thông rộng từ 13,5m÷15m kết nối các trục chính cũng như phân chia các chức năng sử dụng, không gian kiến trúc cảnh quan đất hợp lý, đồng bộ, thông thoáng, khang trang...

- Các khu đất ở mới được bố trí cụ thể như sau:

+ Khu nhà ở liền kề được bố trí ở phía Tây Bắc khu vực lập quy hoạch, tiếp giáp với tuyến đường quy hoạch có chiều rộng 13,5÷32,0m. Chiều ngang các lô đất điển hình rộng khoảng 8,0m, chiều sâu từ 17,0÷25,0m. Mật độ xây dựng tối đa 80%, tùy theo vị trí lô đất chiều cao xây dựng tối đa 5tầng.

+ Khu nhà ở biệt thự được bố trí ở phía Đông và phía Nam khu vực lập quy hoạch, tiếp giáp với tuyến đường quy hoạch có chiều rộng 15,0÷52,0m. Chiều ngang các lô đất rộng 15,0÷16,0m; chiều sâu 22,0÷25,0m. Mật độ xây dựng tối đa 60%, tùy theo vị trí lô đất chiều cao xây dựng tối đa 4 tầng.

+ Đất ở xã hội bố trí tại trung tâm khu vực phía đông trục đường quy hoạch 52,0m. Mật độ xây dựng tối đa 50%, chiều cao xây dựng tối đa 7 tầng.

- 03 khu đất thương mại dịch vụ có vị trí tiếp giáp với các trục giao thông chính rộng 19,0 và trục 15,0m là các công trình cao tầng nhằm tạo bộ mặt sầm uất, điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho khu vực quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa từ 75÷80%, chiều cao xây dựng tối đa là 7tầng.

- Trạm biến áp 110KV được bố trí ở phía Bắc tiếp giáp với tuyến đường 52m theo định hướng của QHPK phía Nam xã Bảo Ninh. Cột điện và đường dây 110KV được bố trí chạy dọc theo dãi phân cách giữa tuyến đường 52m.

- Bố trí trường mầm non chiều cao xây dựng tối đa 3tầng và nhà văn hóa chiều cao xây dựng tối đa 3 tầng tại vị trí tiếp giáp của đường Nguyễn Thị Định và trục đường 22,5m, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Bố trí các khu đất bãi đậu xe cạnh khu đất thương mại dịch vụ và xung quanh dãi đất cây xanh trạm biến áp đảm bảo phục vụ tốt nhu cầu đỗ xe của đô thị.

- Quy hoạch các khu công viên cây xanh nằm xen kẽ các khu ở và phân đều trên toàn khu vực quy hoạch tạo thành lõi không gian cây xanh mặt nước điều hòa khí hậu cho toàn bộ khu vực quy hoạch cũng như không gian vui chơi giải trí cho người dân trong khu vực. Chiều cao xây dựng tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Về khoảng lùi các công trình được quy định cụ thể như sau:

+ Đối với đất thương mại dịch vụ, nhà văn hóa, trường mầm non có chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 6m.

+ Đối với đất ở liền kề có chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ là 2m.

+ Đối với đất ở tiếp giáp với trục đường 52m được phép kết hợp kinh doanh dịch vụ thương mại.

+ Đối với đất ở biệt thự có chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ là 3m.

+ Đối với đất ở xã hội có chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ là 10m.

**3. Thiết kế đô thị:**

### *3.1* *Các nguyên tắc thiết kế đô thị:*

Tuân thủ Quy hoạch chung Đồng Hới, quy hoạch phân khu phía Nam xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc các khu nhà ở, các công trình; Có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên trong khu vực.

Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế được xác lập trong bản vẽ “Bản đồ quy hoạch mặt bằng sử dụng đất (QH-03)”.

Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và thành phố Đồng Hới đối với các công trình có liên quan.

### *3.2 Giải pháp thiết kế đô thị:*

*a. Cấu trúc không gian đô thị:*

Phát triển khu dân cư mới đồng bộ hiện đại, hài hòa với cảnh quan tự nhiên cũng như với các khu vực hiện hữu xung quanh.

Tổ chức không gian cảnh quan thấp tầng kết hợp với cây xanh, mặt nước, hình thành các trục cảnh quan và các không gian điểm nhấn trọng tâm, đảm bảo liên kết hài hòa với không gian xung quanh.

*b. Phân vùng thiết kế đô thị:*

Phân vùng thiết kế đô thị bao gồm các ô quy hoạch với các chức năng đô thị, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực trọng tâm, điểm nhấn:

Các chức năng đô thị gồm: Đất nhà ở liền kề, đất nhà ở biệt thự, đất nhà ở xã hội, đất thương mại dịch vụ, đất nhà văn hóa, đất trường mầm non, cây xanh công viên, bãi đỗ xe.

Trục chính quan trọng: Trục quy hoạch rộng 52m ở giữa khu đô thị kết nối từ đường dẫn lên cầu Nhật Lệ 3 đến đường tránh lũ Quốc Lộ 1; Trục quy hoạch rộng 32m và 22,5m kết nối từ đường Nguyễn Thị Định đến trục 52m; Trục quy hoạch rộng 19m bao quanh phía nam khu vực.

*c. Yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:*

- Quy mô đất công trình tuân thủ quy định về quy mô đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (Bản vẽ QH-03).

- Lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.

- Mật độ xây dựng công trình, tầng cao công trình tuân thủ theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất cũng như đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng.

- Bố trí hệ thống cây xanh xen kẽ trong các khu chức năng đô thị nhằm tạo lập cảnh quan và cải thiện hệ sinh thái đô thị.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định.

### *3.3 Khung thiết kế đô thị:*

*a. Công trình điểm nhấn theo các hướng tầm nhìn:*

Công trình điểm nhấn định hình là các công trình thương mại dịch vụ (TMDV) và công trình nhà ở xã hội trên các tuyến đường chính, đây là điểm nhấn về không gian kiến trúc cảnh quan, đồng thời là khu vực tạo được tầm nhìn quan trọng nhất tới các khu vực chức năng khác.

Ngoài ra, các khu cây xanh cũng là điểm nhấn trọng tâm tạo lập bố cục không gian của đồ án. Do vậy, cần đảm bảo các yêu cầu về không gian, kiến trúc, cảnh quan như sau: tổ chức dạng công viên mở, tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn, đồng thời kết hợp với các tiện ích để người dân có thể luyện tập thể thao, đi dạo…

*b. Chiều cao xây dựng công trình:*

Chiều cao công trình được đề xuất trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan, cây xanh trong khu vực đô thị đã được quy định trong quy hoạch phân khu được duyệt trước đây và thực tiễn hiện trạng xây dựng:

+ Công trình thương mại dịch vụ: tối đa 7 tầng.

+ Công trình nhà ở liền kề: tối đa 05 tầng.

+ Công trình nhà ở biệt thự: tối đa 04 tầng.

+ Công trình nhà ở xã hội: tối đa 7 tầng.

+ Công trình nhà văn hóa: tối đa 3 tầng.

+ Công trình trường mầm non: tối đa 3 tầng.

+ Công trình phụ trợ trong các khu công viên cây xanh thể thao: 1 tầng

+ Công trình có tầng hầm thì ranh giới của tầng hầm không vượt quá chỉ giới xây dựng công trình, độ sâu của tầng hầm tối đa là 2,7m so với vỉa hè. Lối lên xuống tầng hầm không ảnh hưởng đến giao thông đường phố.

*c. Khoảng lùi công trình trên đường phố và nút giao thông:*

Khoảng lùi tối thiểu của công trình tuân thủ theo quy hoạch phân khu được duyệt trước đây và các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành. Cụ thể:

+ Công trình nhà ở liền kề có khoảng lùi tối thiểu 2m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Công trình nhà ở biệt thự có khoảng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Công trình thương mại dịch vụ, nhà văn hóa, trường mầm non có khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Công trình nhà ở xã hội có khoảng lùi tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ.

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

Công trình kiến trúc công cộng (thương mại dịch vụ, nhà văn hóa, trường mầm non, nhà ở xã hội):

+ Hình thức kiến trúc chủ đạo: Phong cách kiến trúc công trình theo khuynh hướng kiến trúc hiện đại; không nên nhắc lại kiến trúc cổ. Khuyến khích thiết kế kiến trúc xanh cho các công trình công cộng.

+ Hình thức mái cần thiết kế đơn giản, hài hòa và có tính đồng nhất, sử dụng hình thức mái bằng. Khuyến khích lắp đặt các hệ thống mái pin mặt trời để tận dụng năng lượng nắng của tỉnh nhà và tiết kiệm năng lượng.

+ Không yêu cầu các chỉ tiêu cụ thể về chiều cao các tầng; khuyến khích tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc hoặc lấy ý kiến các cơ quan chuyên môn về quy hoạch, kiến trúc.

+ Hình thức cửa theo xu hướng hiện đại, sử dụng hệ nhôm hoặc nhựa lõi thép có độ bền cao, cách âm tốt cho công trình.

+ Độ vươn ban công:

■ Đối với công trình có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ được quy định theo bảng sau:

| Chiều rộng lộ giới (m) | Độ vươn ra tối đa Amax (m) |
| --- | --- |
| Dưới 7m | 0 |
| 7 đến 12 | 0,9 |
| >12 đến 15 | 1,2 |
| >15 | 1,4 |

■ Đối với công trình có chỉ giới xây dựng lùi vào sâu so với chỉ giới đường đỏ thì được nhô quá chỉ giới xây dựng nhưng không quá 1,4m và không tạo thành buồng hay lô-gia.

+ Màu sắc chủ đạo của các công trình kiến trúc: Nên sử dụng các gam màu nhạt, sáng như: trắng, xám, xanh... có thể kết hợp với một số màu trầm cho công trình.

Công trình kiến trúc nhà ở độc lập (nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự):

+ Hình khối kiến trúc nhà liên kế cần hòa nhập với cảnh quan khu vực và phù hợp với đặc điểm công trình Kiến trúc cần đóng góp vào vẻ đẹp của đường phố đô thị từ vẻ đẹp tổng thể đến chi tiết, đặc biệt ở những hướng nhìn quan trọng, phải có hình khối đơn giản, thoáng và đảm bảo điều kiện chiếu sáng. Nhà ở trong cùng một dãy phải có cùng chiều cao (các tầng và đỉnh mái).

+ Hình thức kiến trúc chủ đạo: Phong cách kiến trúc công trình nên có khuynh hướng kiến trúc hiện đại. Công trình nhà ở trong cùng một dãy phải mang cùng một phong cách kiến trúc.

+ Hình thức mái cần thiết kế đơn giản, hài hòa và có tính đồng nhất, sử dụng hình thức mái bằng, mái dốc lợp ngói đất nung hoặc tole. Khuyến khích lắp đặt các hệ thống mái pin mặt trời để tận dụng năng lượng nắng của tỉnh nhà và tiết kiệm năng lượng.

+ Yêu cầu độ cao tầng 1 là 3,9÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,3÷3,6m. Cốt nền xây dựng ≥0,2m nhưng không được vượt quá 0,75m so với cốt vỉa hè.

+ Hình thức cửa theo xu hướng hiện đại, sử dụng hệ gỗ, nhôm hoặc nhựa lõi thép có độ bền cao, cách âm tốt cho công trình.

+ Độ vươn ban công:

■ Đối với công trình có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ được quy định theo bảng sau:

| Chiều rộng lộ giới (m) | Độ vươn ra tối đa Amax (m) |
| --- | --- |
| Dưới 7m | 0 |
| 7 đến 12 | 0,9 |
| >12 đến 15 | 1,2 |
| >15 | 1,4 |

■ Đối với công trình có chỉ giới xây dựng lùi vào sâu so với chỉ giới đường đỏ thì được nhô quá chỉ giới xây dựng nhưng không quá 1,4m và không tạo thành buồng hay lô-gia.

+ Màu sắc chủ đạo của các công trình kiến trúc: Nên sử dụng các gam màu nhạt, sáng như: trắng, xám, kem, xanh... có thể kết hợp với một số màu trầm cho công trình. Lưu ý, thiết kế công trình có sân, vườn, hoặc trang trí cây xanh phù hợp với mô hình khu đô thị sinh thái.

Các kiến trúc nhỏ, 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. Hệ thống cây xanh mặt nước, quảng trường:*

\* Nguyên tắc sử dụng cây xanh:

Hệ thống cây xanh được thiết kế theo hướng sử dụng chủng loại cây xanh đô thị, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với điều kiện khí hậu thổ nhưỡng khu vực và tổ chức quy hoạch của các khu vực cây xanh tập trung, các khuôn viên cây xanh, sân vườn xung quanh các công trình xây dựng, cây xanh đường phố. Hệ thống cây xanh tập trung liên kết chặt chẽ với hệ thống cây xanh đường phố tạo thành mạng không gian xanh đô thị.

\* Xác định hệ thống cây xanh:

- Cây xanh đường phố:

+ Kích thước chỗ trồng cây được quy định như sau: cây hàng trên hè, lỗ để trống lát hình tròn đường kính tối thiểu 1,2m; hình vuông tối thiểu 1,2mx1,2m.

+ Cây xanh đường phố và các dải cây phải hình thành một hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh, không trồng quá nhiều loại cây trên một tuyến phố. Trồng từ một đến hai loại cây xanh đối với các tuyến đường, phố có chiều dài dưới 2km. Trồng từ một đến ba loại cây đối với các tuyến đường, phố có chiều dài từ 2km trở lên hoặc theo từng cung, đoạn đường.

+ Gợi ý một số chủng loại cây xanh đường phố nên trồng: Cây nhạc ngựa, cây sấu, cây lát hoa…

- Cây xanh ở khu vực công viên, vườn hoa, thể thao:

+ 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.

+ Không xây dựng tường rào bao quanh các khu công viên cây xanh, khu vườn hoa, quy hoạch theo hình thức không gian mở - không có hàng rào ngăn cách, để tạo điều kiện tiếp xúc cho cộng đồng. Do vậy, chỉ bố trí cây cỏ, cây bụi kết hợp với tiểu cảnh nhỏ tạo không gian thoáng đãng.

+ Gợi ý một số chủng loại cây xanh nên trồng: Cây móng bò tím, cây cọ lộ thân, cây cọ cảnh, cây chuỗi ngọc, cây huỳnh anh, cây mỏ két, cây hoa nhài, cây cẩm tú mai, cây thạch thảo,…

**4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### *4.1 Quy hoạch giao thông:*

*a. Nguyên tắc:*

- Đảm bảo sự kết nối theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu vực lân cận đã được phê duyệt.

- Đảm bảo liên hệ giao thông thuận tiện, an toàn giữa khu vực thiết kế với giao thông chung của thành phố.

- Đảm bảo liên hệ thuận tiện với các khu vực lân cận và giữa các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

- Đảm bảo tính đồng bộ, hiện đại, thân thiện với môi trường.

- Đảm bảo các tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật.

*b. Tổ chức mạng lưới đường giao thông:*

- Quy hoạch tuyến đường rộng 52,0m (mặt cắt 1-1) ở giữa khu vực quy hoạch. Đây là trục dọc chính của khu vực đô thị, theo hướng Bắc đi xã Bảo Ninh, theo hướng Nam đi xã Hải Ninh.

- Ở giữa khu vực quy hoạch tuyến đường rộng 22,5m (đoạn phía Tây của trục đường quy hoạch 52,0m) (mặt cắt 4-4) và tuyến đường rộng 19,0m (đoạn phía Đông của trục đường quy hoạch 52,0m) (mặt cắt 5-5) làm trục ngang chính, theo hướng Tây đi Sông Nhật Lệ, theo hướng Đông đi sân golf Trường Thịnh.

- Quy hoạch tuyến đường rộng 32,0m ở giữa khu vực quy hoạch (mặt cắt 2-2), theo hướng Tây đi khu neo đậu Cừa Phú.

- Phía Tây Nam ranh giới quy hoạch tiếp giáp với đường Nguyễn Thị Định được định hướng quy hoạch thành đường rộng 15,0m (mặt cắt 7-7), theo hướng Nam đi xã hải Ninh, theo hướng Bắc đi UBND xã Bảo Ninh.

- Tổ chức quy hoạch các tuyến đường giao thông nội bộ trong khu vực quy hoạch có chiều rộng từ 13,5m đến 25,0m nhằm kết nối các khu chức năng với nhau.

- Ngoài ra trong khu vực có quy hoạch một số đoạn đường làm bãi đỗ xe, quy mô bề rộng dự kiến từ 19,5m đến 28,5m.

Cơ cấu các mặt cắt giao thông:

+ Mặt cắt 1- 1: Đường rộng 52,0m.

B mặt =10,5mx2

B vỉa hè =6,0mx2

B dải phân cách=19,0m

+ Mặt cắt 2- 2: Đường rộng 32,0m.

B mặt =7,5mx2

B vỉa hè =6,0mx2

B dải phân cách=5,0m

+ Mặt cắt 3- 3: Đường rộng 25,0m.

B mặt =8,5mx2.

B vỉa hè =4,0mx2.

+ Mặt cắt 4- 4: Đường rộng 22,5m.

B mặt =5,25mx2.

B vỉa hè =6,0mx2.

+ Mặt cắt 5- 5: Đường rộng 19,0m.

B mặt =5,5mx2.

B vỉa hè =4,0mx2.

+ Mặt cắt 6- 6: Đường rộng 13,5m.

B mặt =3,75mx2.

B vỉa hè =3,0mx2.

+ Mặt cắt 7- 7: Đường rộng 15,0m.

B mặt =3,75mx2.

B vỉa hè =3,75mx2.

*c. Lựa chọn kết cấu mặt đường:*

Mạng đường trong khu vực được thiết kế xây dựng với kết cấu áo đường đạt tiêu chuẩn bền, đẹp. Các kết cầu đề xuất như sau:

- Đường chính trong khu vực:

+ Lớp BT nhựa hạt mịn dày 5cm tưới nhựa dính bám 0,6kg/m2.

+ Lớp BT nhựa hạt trung bình dày 7cm.

+ Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0kg/m2.

+ Móng trên Cấp phối đá dăm loại 1 Dmax 25mm.

+ Móng dưới đá dăm loại 2 Dmax 37,5mm.

+ Đắp đất cấp phối đồi lu lèn K = 0,98.

+ Đắp nền hoặc lu lèn đạt K = 0,95.

- Đường nội bộ trong khu vực:

+ Lớp BT nhựa hạt trung bình dày 7cm.

+ Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0kg/m2.

+ Móng trên Cấp phối đá dăm loại 1 Dmax 25mm.

+ Móng dưới đá dăm loại 2 Dmax 37,5mm.

+ Đắp đất cấp phối đồi lu lèn K = 0,98.

+ Đắp nền hoặc lu lèn đạt K = 0,95.

\* Vỉa hè, đường đi bộ:

Được xây dựng có các lớp từ trên xuống như sau:

+ Gạch Granito; gạch Block hình sin.

+ Lớp cát vàng gia cố 8% xi măng.

+ Nền đầm chặt K95.

### *4.2 Quy hoạch san nền:*

*a. Cơ sở thiết kế:*

- Bản đồ đo đạc địa hình, tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch giao thông và thoát nước, tỷ lệ 1/500.

+ Quy chuẩn Việt Nam QCVN 07-2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật Đô thị.

+ Quy trình thi công và nghiệm thu công tác đất 4447-2012.

*b. Giải pháp thiết kế:*

- Địa hình khu vực quy hoạch đa phần là cát sẽ được san lấp cục bộ giảm tối đa khối lượng san lấp, nhưng vẫn đảm bảo các yêu cầu về giao thông và thoát nước trong toàn khu. Tận dụng tối đa địa hình hiện trạng tự nhiên để giảm thiểu tối đa đào đắp, tận dụng các cơ sở hiện trạng.

- Hướng dốc san nền cơ bản tuân theo hướng dốc của trục đường giao thông và thoát nước khu vực. Hướng san nền phân thành 2 hướng chính, từ giữa khu vực quy hoạch lên phía Bắc và từ giữa khu vực quy hoạch xuống phía Nam.

- Cao độ khống chế san nền cho khu vực quy hoạch từ là +5,80m đến +10,00m tùy theo khu vực.

### *4.3 Quy hoạch thoát nước mưa:*

*a. Các tiêu chuẩn áp dụng:*

- QCXDVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng.

- QCVN 07-2:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình thoát nước.

- TCXDVN 7957-2008: Thoát nước - mạng lưới và công trình bên ngoài - tiêu chuẩn thiết kế.

*b. Nguyên tắc thiết kế:*

Trên cơ sở phân tích hiện trạng tiêu thoát nước tự nhiên, kết hợp với quy hoạch giao thông, san nền của khu vực quy hoạch để thiết kế hệ thống thoát nước mưa cho hợp lý.

+ Hệ thống thoát mưa cho khu vực lập quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, độc lập với hệ thống thoát nước thải.

+ Nước mưa được xả thẳng vào mương nước gần nhất bằng cách tự chảy. Không xả nước vào những chỗ trũng không có khả năng tự thoát nước, vào các ao tù nước đọng và vào các vùng dễ bị xói mòn.

+ Xây dựng hệ thống thoát nước mưa không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường và quy trình sản xuất. Kiểm soát chất lượng nước mưa trước khi xả ra môi trường tiếp nhận.

+ Tuân thủ hiện trạng tiêu thoát nước hiện có, tận dụng hệ thống các khe tụ thủy, cống hộp hiện có của khu vực để thoát nước, hạn chế phải cải tạo thay đổi dòng chảy nằm ngoài khu vực quy hoạch.

+ Vạch tuyến thoát nước theo hướng san nền và độ dốc đường giao thông để hạn chế độ sâu chôn cống.

*c. Giải pháp thiết kế:*

***\* Lưu lượng tính toán:***

Cường độ mưa tính toán: (theo tiêu chuẩn TCXDVN 7957-2008).

Cường độ mưa tính toán được xác định theo công thức:

 (l/s.ha)

Trong đó:

q: Cường độ mưa (l/s.ha).

P: Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán, P = 5 năm.

Lấy thông số trạm mưa của trạm Quảng Trị:

A = 2230;

C = 0,48;

b = 15;

n = 0,62;

Thời gian mưa tính toán được xác định theo công thức:

t = to + t1 + t2 (phút)

Trong đó:

. t0: Thời gian tập trung nước mưa trên bề mặt từ điểm xa nhất trên lưu vực chảy đến rãnh thu nước mưa, phút. Chọn t0 = 10 (phút).

. t1: Thời gian nước chảy theo rãnh đường đến giếng thu nước mưa.

t1 được xác định theo công thức:

t1: thời gian nước chảy trên rãnh đến giếng thu đầu tiên được tính theo công thức:

tr = 0,021(phút)

Với lr, vr là chiều dài và vận tốc nước chảy ở cuối rãnh thu nước mưa. Lấy trung bình sơ bộ ta có lr = 100 (m), vr = 0,6 (m/s). (phút).

. t2: thời gian nước chảy trong cống từ giếng thu đến tiết diện tính toán; được tính theo công thức:

tc = 0,017Σ(phút).

Với các giá trị biết trước của t ta tính được q cho từng đoạn cống tính toán để đưa vào công thức tính toán lưu lượng nước mưa cho tuyến cống đó.

Lưu lượng nước mưa tính toán.

Lưu lượng nước mưa được tính theo công thức sau:

Qtt = C . q . F

q: Cường độ mưa tính toán (l/s-ha).

F: diện tích lưu vực tính toán (ha).

C: Hệ số dòng chảy trung bình C = 0,6.

- Hình thức kết cấu cống thoát: Sử dụng cống BTLT đúc sẵn.

- Độ dốc thuỷ lực tối thiểu: i­min = 1/D.

- Độ sâu chôn cống dưới mặt đất tối thiểu là 0,5m.

- Bố trí giếng thu, giếng thăm được thiết kế theo quy định, đảm bảo thu nước.

***\* Giải pháp xây dựng:***

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa đảm bảo thoát nước hoàn toàn với độ dốc thiết kế hướng về các mương nước trong khu vực lập quy hoạch..

- Trong phạm vi khu vực lập quy hoạch, thiết kế các tuyến cống thoát nước BTLT có khẩu độ từ D600-D1500 bố trí dọc vỉa hè các tuyến đường giao thông, chảy theo độ dốc san nền sau đó đấu nối với hệ thống thoát nước mưa trong khu vực chảy về sông Nhật Lệ (theo quy hoạch phân khu Nam Bảo Ninh).

- Tại vị trí giao nhau, thay đổi tiết diện, vị trí đổi hướng, ở khoảng cách theo quy định được bố trí hố ga, khoảng cách giữa các hố ga từ 35÷50m. Cống buy bê tông cốt thép sử dụng loại chịu tải trọng H30 khi đi qua đường.

**Bảng tổng hợp hệ thống thoát nước:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Cấu kiện** | **Đơn vị** | **Khối lượng (m)** |
| 1 | Cống buy BTCT - D600 | m | 2.214 |
| 2 | Cống buy BTCT - D800 | m | 1.677 |
| 3 | Cống buy BTCT - D1000 | m | 592 |
| 4 | Cống buy BTCT - D1500 | m | 125 |

### *4.4 Quy hoạch cấp nước:*

*a. Các tiêu chuẩn thiết kế áp dụng:*

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- QCVN 07-1:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình cấp nước.

- Quyết định 1929/QĐ-TTg ngày 20/11/2009 về việc phê duyệt định hướng cấp nước đô thị và phát triển khu công nghiệp tại Việt Nam đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050.

- TCXDVN 33:2006 Cấp nước - Mạng lưới cấp nước công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 2622:1995. Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình;

*b. Nguyên tắc thiết kế:*

- Nguồn cấp nước cho khu vực lập quy hoạch là nước sạch đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm.

- Việc tính toán mạng lưới cấp nước dựa trên quy hoạch sử dụng đất và đảm bảo nhu cầu cấp nước nước sinh hoạt, nước tưới cây, rửa đường, nước phòng hỏa cho toàn bộ khu vực quy hoạch theo định hướng lâu dài. Áp lực nước tại điểm bất lợi nhất không được nhỏ hơn 10m. Tất cả các đường ống cấp nước phải chôn sâu dưới mặt đất ít nhất là 0,5m.

- Mạng lưới đường ống được tính toán thiết kế đảm bảo trong 2 trường hợp bất lợi nhất:

+ Giờ dùng nước lớn nhất.

+ Giờ dùng nước lớn nhất có cháy.

- Xây dựng hệ thống cấp nước dựa theo định hướng quy hoạch chung đã phê duyệt và phù hợp với điều chỉnh sử dụng đất cũng như đảm bảo kết nối với các khu vực lân cận theo định hướng quy hoạch chung.

*c. Nhu cầu dùng nước:*

Nhu cầu dùng nước khu quy hoạch

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Các đối tượng  dùng nước | Quy mô | Đơn vị | Tiêu chuẩn cấp nước | Lượng nước (m3/ngđ) |
| Khu dân cư | 1.500 | Người | 150 | 225,00 |
| Công trình công cộng, dịch vụ | 225,0 | m3/ngđ | 10%Qsh | 22,5 |
| Tưới cây, rửa đường | 225,0 | m3/ngđ | 8%Qsh | 18,0 |
| Nước dự phòng rò rỉ | 225,0 | m3/ngđ | 20%(Qsh+Qcc+Qtc) | 53,1 |
| Tổng cộng |  |  |  | 318,6 |

***Nhu cầu dùng nước lấy tròn 320 (m3/ng.đ)***

*d. Giải pháp cấp nước:*

- Nguồn nước: Nguồn cấp được lấy từ tuyến ống cấp nước D150 định hướng dọc theo đường Nguyễn Thị Định và tuyến ống D200 dọc theo tuyến đường quy hoạch rộng 36m.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước là mạng chung cấp nước nước sinh hoạt và nước cứu hoả.

+ Mạng cấp nước cho khu vực lập quy hoạch được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cụt cấp nước dẫn đến từng khu chức năng.

+ Tại mỗi lô đất bố trí các tê chờ đấu nối cấp nước.

+ Thiết kế hệ thống mạng lưới D110÷D50 phân phối nước cho toàn bộ khu vực quy hoạch. Bố trí các tuyến ống dịch cấp nước đến từng lô đất. Trên các tuyến ống bố trí các tê chờ để chờ đấu nối cho các nhà máy và các khu chức năng.

+ Đường ống đặt trên vỉa hè độ sâu chôn ống dưới đất tối thiểu từ 0,5m.

+ Trên các tuyến ống cấp nước chính có đường kính D≥110mm bố trí các họng cứu hoả với các khoảng cách từ 150÷200m một họng. Họng cứu hỏa được đặt tại các ngã 3, ngã 4 để tiện cho xe cứu hỏa lấy nước khi có cháy.

**Bảng khối lượng đường ống cấp nước chính:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| TT | Quy cách | Đơn vị | Khối lượng (m) |
| 1 | Ống nhựa câp nước D50 | m | 1.425 |
| 2 | Ống nhựa câp nước D110 | m | 2.034 |
| 3 | Ống nhựa câp nước D150 | m | 315 |
| 4 | Ống nhựa câp nước D200 | m | 547 |
| 5 | Họng cứu hỏa | Cái | 14 |

### *4.5 Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:*

*a. Các tiêu chuẩn áp dụng:*

- TCXDVN 7957-2008: Thoát nước - mạng lưới và công trình bên ngoài - tiêu chuẩn thiết kế.

- QCXDVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng.

- QCVN 07-2:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình thoát nước.

- Nước thải trong khu vực lập quy hoạch được tính toán bằng 80% tổng nhu cầu cấp nước.

*b. Quy hoạch thoát nước thải:*

Thiết lập các tuyến cống thoát nước thải D250, D300, D400 thu gom nước thải sinh hoạt từ các khu dân cư, các công trình dịch vụ công cộng, thiết kế trạm bơm nước thải công suất 15m3/ng.đ để thu gom nước thải phía Đông khu vực lập quy hoạch từ đó đấu nối với tuyến cống thoát nước thải D400 sau đó chảy về trạm nước thải CS: 6000 m3/ng.đ theo quy hoạch phân khu phía Nam xã Bảo Ninh. Độ sâu chôn cống đối với các tuyến thoát n­ước thải dọc đường tối thiểu là 1,0m.

Hệ thống thoát nước thải được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Bố trí các hố ga, khoảng cách giữa các hố ga từ 30÷45m.

Bảng thống kê khối lượng thoát nước thải

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Cấu kiện** | **Đơn vị** | **Khối lượng** |
| 1 | Cống thoát nước thải D250 | m | 1.218 |
| 2 | Cống thoát nước thải D300 | m | 840 |
| 3 | Cống thoát nước thải D400 | m | 383 |
| 4 | Cống có áp D150 | m | 429 |

*b. Vệ sinh môi trường:*

Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt từ các khu chức năng được phân loại, thu gom về các điểm tập kết rác thải theo quy định, sau đó vận chuyển về khu xử lý rác chung của thành phố Đồng Hới.

### *4.6 Quy hoạch cấp điện:*

*a. Nhu cầu phụ tải:*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Bảng kê công suất tiêu thụ điện toàn khu vực** | | | | | | | | |
| **TT** | **Tên thiết bị** | **Đơn vị** | | **Số**  **lượng** | **Công suất** | | **Tổng c.suất** | |
| **(kW)** | | **(kW)** | |
| 1 | Dân số | Người | | 1.500 | 0,5 | | 750 | |
| 2 | Đất công cộng | kW/m2 | | 5.196 | 0,03 | | 155 | |
| 3 | Chiếu sáng đường và công viên | HT | |  | 10% | | 50 | |
|  | **TỔNG CỘNG (KW)** |  | |  |  | | **955** | |
| **Trong đó:** Đất thương mại dịch vụ, đất nhà ở xã hội được bố trí trạm biến áp riêng. | | | | | | | | |
| **Công suất khu vực dân cư và chiếu sáng: 955 KW** | | | | | | |  | |
| **\*) Tính chọn dung lượng MBA:** | |  |  | | |  | |  |
|  | Stt=Ptt/cosj= | 1.110 | (kVA) | | |  | |  |
|  | Ptt = Pđ\*Kđt = | 668 | (kW) | | |  | |  |
| ***Trong đó:*** | |  |  | | |  | |  |
|  | Tổng công suất đặt Pđ= | 955 | (kW) | | |  | |  |
|  | Hệ số đồng thời Kđt= | 0,7 |  | | |  | |  |
|  | Hệ số công suất Cosj = | 0,86 |  | | |  | |  |
| **Kết luận: Chọn 2 trạm biến áp 400kVA.** | | | | | | | | |

*b. Giải pháp cấp điện:*

**+ Đường dây 110KV và trạm biến áp 110/35/22KV:**

- Trong khu vực lập quy hoạch bố trí 1 trạm biến áp 40MVA-110/35/22KV để cấp điện cho khu vực xã Bảo Ninh và phía Nam thành phố Đồng Hới.

- Hành lang lưới điện 110KV tuân thủ theo Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật điện lực về an toàn điện.

**+ Đường dây 22KV và trạm biến áp:**

- Xây dựng 02 TBA: 22/0,4 KV- 400 KVA.

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy trên tuyến điện 22KV của trạm biến áp 110KV trong khu vực lập quy hoạch.

- Hệ thống điện 22/0,4KV trong khu quy hoạch thực hiện đi ngầm trong rãnh xây BTCT có nắp đan đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Xây dựng đường dây 22 KV đi ngầm từ điểm đấu nối đi TBA.

- Xây dựng rãnh cáp BTCT đặt cáp 22/0,4 KV, cáp thông tin, ống cấp nước trong khu quy hoạch.

- Xây dựng hệ thống điện chiếu sáng cáp đi ngầm vỉa hè và công viên.

***4.7 Quy hoạch thông tin liên lạc:***

- Sử dụng mạng viễn thông di động đã có.

- 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. Các lại cáp này đi chung trong rãnh cáp BTCT có nắt đan và được đặt trên giá cáp riêng cho cáp thông tin. Tuyến cáp thông tin đi trên vỉa hè và sau rãnh R3 phân phối cho hộ dân.

**5. Đánh giá môi trường chiến lược:**

### *5.1. Hiện trạng môi trường khu vực lập quy hoạch:*

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc vùng đất đồi cát, đất nghĩa địa, trồng rừng sản xuất, đất trang trại và công trình nhà tạm của một số hộ gia đình. Toàn bộ khu vực chưa có đầu tư gì về thu gom chất thải rắn, nước thải, thoát nước mưa.

- Khu dân cư hiện có lân cận khu vực dự án chủ yếu sử dụng hố xí tự hoại, nước thải được đấu nối tạm thời với hệ thống thoát nước mưa hoặc thoát ra ngoài qua hố ga tự thấm, chảy tràn và tự thấm vào cát.

- Các khu vực nghĩa địa đang tác động xấu đến môi trường và cảnh quan sinh thái nói chung.

- Hiện tại, tuyến đường Nguyễn Thị Định đang được thi công cải tạo và nâng cấp.

- Khu vực chưa có hiện tượng ô nhiễm do chưa có dân sinh sống.

### *5.2. Dự báo các nguồn và mức độ gây ô nhiễm môi trường:*

***5.2.1. Các nguồn gây ô nhiễm môi trường giai đoạn giải phóng mặt bằng, san nền và xây dựng:***

Việc xây dựng khu dân cư đảm bảo đồng bộ, hiện đại với diện tích hơn 19ha là khối lượng rất lớn. Trong quá trình tiến hành không tránh khỏi những tác động đến môi trường.

*a. Các tác động trong quá trình san ủi mặt bằng:*

- Việc giải tỏa, san ủi, thi công mặt bằng có tác động đến công trường xây dựng theo 2 nhóm:

+ Tác động lên người công nhân trực tiếp thi công san ủi và xây dựng.

+ Tác động đến môi trường xung quanh khu vực, ô nhiễm tiếng ồn và ô nhiễm không khí do bụi.

- Thực tế các tác động này là khó tránh khỏi, là tác động tất yếu của mỗi công trình xây dựng.

*b. Các tác động đến công nhân lao động:*

- Các ảnh hưởng do ô nhiễm nhiệt lên người lao động do khu vực dự án là vùng đồi, thời tiết nắng nóng. Người công nhân phải làm việc trong thời gian dài ngoài khu vực đất trống sẽ chịu ảnh hưởng trực tiếp của bức xạ mặt trời dẫn đến nhanh mệt, khát nước,… làm giảm năng suất lao động và là nguy cơ gây tai nạn lao động.

- Ô nhiễm bụi: từ bụi đất đá trong quá trình đào, vận chuyển, lu lèn…

- Ô nhiễm nhiệt do làm việc ngoài trời, từ các loại máy móc thiết bị trên công trường.

*c. Tác động lên môi trường xung quanh:*

- Ô nhiễm bụi: Bụi phát tán vào môi trường xung quanh ảnh hưởng đến môi trường không khí của người dân sinh sống ở khu vực lân cận. Bụi có thể gây ô nhiễm đến hệ thực vật, ô nhiễm nguồn nước mà người dân sử dụng.

- Ô nhiễm tiếng ồn do hoạt động của các máy móc thiết bị hoạt động trên công trường.

- Quá trình di chyển, vận chuyển trang thiết bị, máy móc gây ảnh hưởng tới an toàn giao thông trong khu vực dự án.

*d. Tác động từ việc thi công xây dựng các công trình:*

Các hạng mục công việc xây dựng bao gồm:

- San nền.

- Giao thông.

- Cấp nước.

- Thoát nước mưa.

- Thoát nước thải.

- Cấp điện và chiếu sáng.

- Cây xanh, công viên.

- Xây dựng nhà ở, công trình công cộng, thương mại dịch vụ.

***5.2.2. Giai đoạn hoạt động của dự án:***

*a. Nguồn gây ô nhiễm không khí:*

Các nguồn gây ô nhiễm không khí khi khu dân cư hình thành gồm:

- Khí thải từ hoạt động giao thông.

Khi khu dân cư đi vào hoạt động sẽ có một lượng lớn phương tiện giao thông mà chủ yếu là ôtô, xe máy hoạt động trên các tuyến đường trong và ngoài khu dân cư. Trong quá trình hoạt động, các phương tiện vận tải với nhiên liệu chủ yếu là xăng, dầu Diezel sẽ thải ra một khối lượng khói thải lớn có chứa các chất gây ô nhiễm không khí như: NO2, CxHy, CO, CO2…

- Khí thải từ các hoạt động khác.

- Khí thải từ hệ thống thoát nước mưa, nước thải.

- Khí thải từ khu vực tập kết chất thải rắn.

*b. Nguồn gây ô nhiễm môi trường nước:*

Nước thải phát sinh khi dự án đi vào hoạt động bao gồm:

- Nước mưa sau khi chảy tràn trên bề mặt diện tích khu vực dự án kéo theo các chất bẩn, bụi hữu cơ (về nguyên tắc nước mưa là loại nước thải có tính ô nhiễm nhẹ - quy ước sạch).

- Nước thải sinh hoạt của khu dân cư.

- Nước thải có chứa các chất cặn bã, chất lắng lơ lửng, các chất hữu cơ, vi trùng… và các chất có khả năng gây ô nhiễm nguồn nước.

- Chất thải có nguồn gốc động vật chủ yếu là chất béo và proteins.

- Chất thải có nguồn gốc từ các sản phẩm lên men có thành phần tương đối phức tạp chứa đựng các chất cơ bản có trong thành phần thực phẩm, các chất tương đối khó bị phân huỷ bởi vi sinh vật, thành phần COD trong nước thải loại này thường cao.

*c. Nguồn gây ô nhiễm tiếng ồn:*

Tiếng ồn từ khu dân cư phát sinh chủ yếu từ các phương tiện giao thông.

*d. Nguồn gây ô nhiễm chất thải rắn:*

Khu ở sẽ tạo ra lượng chất thải rắn đáng kể: chất thải thực phẩm, giấy, carton, nhựa, vải, cao su, rác vườn, gỗ, nhôm; chất thải từ dịch vụ như rửa đường và hẻm phố chưa bụi, rác, xác động vật, xe máy hỏng..., chất thải thực phẩm như can sữa, nhựa hỗn hợp… có khả năng thu hồi, tái chế.

### *5.3. Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường:*

Việc khống chế và giảm ô nhiễm môi trường là một vấn đề phức tạp đòi hỏi phải áp dụng đồng bộ nhiều biện pháp khác nhau.

*a. Giai đoạn xây dựng cơ bản:*

Quá trình xây dựng cơ bản diễn ra trong thời gian tương đối dài, khu vực thi công rộng, vì vậy cần quan tâm và có các giải pháp cụ thể để bảo vệ môi trường, an toàn lao động và sức khoẻ của công nhân.

- Lập kế hoạch thi công và bố trí nhân lực hợp lý, tuần tự, tránh chồng chéo giữa các công đoạn thi công.

- Áp dụng biện pháp thi công đào, đắp và san lấp tạo mặt bằng theo hình thức cuốn chiếu để hạn chế khối lượng lớn đất, cát cần đắp nhằm hạn chế lượng bụi phát tán trên diện tích rộng.

- Quá trình đổ đất san lấp đến đâu sẽ bố trí các xe ủi, san gạt, lu để tiến hành san gạt và lu chặt đến đó nhằm hạn chế bụi cuốn trên bề mặt công trường;

- Tại các khu vực có khả năng phát tán bụi lớn trên công trường có khả năng ảnh hưởng đến dân cư, được hạn chế bụi cuốn bằng biện pháp phun nước làm ẩm (khoảng 4 lần/ngày) vào những ngày không có mưa, hanh khô, nắng, gió lớn để không làm ảnh hưởng đến các hộ dân và công trình công cộng xung quanh;

- Che chắn khu vực thi công bằng tôn cao trên 2m đặc biệt là ranh giới phía tiếp giáp với khu dân cư và hai bên tuyến đường 32,0m để hạn chế khả năng phát tán bụi từ công trường ra khu vực xung quanh (khu dân cư, cơ quan, trường học...);

- 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;

- Trang bị đầy đủ bảo hộ lao động cho công nhân làm việc trên công trường như khẩu trang, kính bảo vệ mắt, mũ nón, áo quần bảo hộ,...

*b. Giai đoạn hoạt động của dự án:*

- Các 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.

- Nước thải của khu vực lập quy hoạch được định hướng dẫn vào các tuyến cống R3-D250 và tuyến cống thoát nước thải D300 dọc trên vỉa hè của các tuyến đường rồi đấu nối với tuyến cống thoát nước chính D300, D400 chạy dọc theo các đường trục chính, trung chuyển qua trạm bơm nâng cốt hướng về trạm xử lý nước thải công suất 6000m3/ng.đêm theo định hướng quy hoạch phân khu. Trước mắt cần xây dựng trạm xử lý tại khu vực đất cây xanh để đảm bảo vệ sinh môi trường, phục vụ dự án.

- 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 30÷45m. Tỷ lệ thu gom nước thải sinh hoạt đạt 80% tiêu chuẩn cấp nước đô thị.

- Trước mắt, hệ thống thoát nước thải khu vực chưa được đầu tư xây dựng, quy hoạch bố trí trạm xử lý nước thải tại khu vực quy hoạch đất cây xanh. Nước thải khu dân cư đô thị mới sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn, đấu nối với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải trước khi xả ra môi trường tiếp nhận phải đạt tiêu chuẩn loại B theo TCVN 5945-2005.

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

- Thu gom triệt để: trong từng tuyến phố, từng khu ở đều được trang bị các thùng chứa rác có nắp đậy… Khoảng cách giữa các thùng rác từ 100÷200m, tại các trung tâm công trình công cộng, khu dân cư.

- Có các biện pháp quan trắc, đảm bảo vệ sinh môi trường. Bố trí các điểm quan trắc theo mạng lưới quan trắc của thành phố.

- Công tác giải phóng mặt bằng cần có sự đồng thuận của người dân.

**VI. CÁC DỰ ÁN ĐTXD VÀ NGUỒN LỰC THỰC HIỆN:**

**1. Các dự án đầu tư xây dựng và thứ tự ưu tiên:**

+ Cắm mốc giới;

+ Công tác giải phóng mặt bằng;

+ Dự án đầu tư về san nền, giao thông trong khu vực quy hoạch;

+ Dự án đầu tư về cấp, thoát nước;

+ Dự án đầu tư về cấp điện.

**2. Nguồn lực thực hiện:**

Nguồn vốn của các Dự án trong khu vực lập Quy hoạch chi tiết khu đô thị Bảo Ninh - Cừa Phú, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 bao gồm vốn ngân sách và các nguồn vốn khác.

**VII. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH:**

**1. Phạm vi và đối tượng áp dụng:**

### *1.1 Phạm vi áp dụng:*

- Quy định này hướng dẫn việc quy hoạch quản lý đầu tư xây dựng mới, bảo vệ và sử dụng các công trình, cảnh quan kiến trúc tại Quy hoạch chi tiết khu đô thị Bảo Ninh - Cừa Phú, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 phù hợp với đồ án Quy hoạch phân khu phía Nam xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000 và Quy hoạch chi tiết khu đô thị Bảo Ninh - Cừa Phú, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt của UBND tỉnh Quảng Bình.

- Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở đồ án Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

### *1.2 Đối tượng áp dụng:*

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

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt Quy định này cho phép.

### *1.3 Phân công quản lý:*

Sở Xây dựng, UBND thành phố Đồng Hới, UBND xã Bảo Ninh; có trách nhiệm giúp UBND tỉnh thực hiện việc quản lý xây dựng tại khu vực này theo đúng quy hoạch được duyệt.

**2. Quy định chung:**

### *2.1 Quy định chung về hạ tầng xã hội:*

Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

- Khu đất ở mới dạng nhà liền kề: Có quy mô 27.249,64m2.

- Khu đất ở biệt thự: Có quy mô 22.292,80m2.

- Khu đất ở xã hội: Có quy mô 13.943,36m2.

- Khu đất thương mại dịch vụ: Có quy mô 10.012,18m2.

- Khu đất nhà văn hóa: Có quy mô 2.233,09m2.

- Khu đất trường mầm non: Có quy mô 2.963,46m2.

- Đất cây xanh công viên thể thao: Có quy mô 8.841,61m2.

- Bãi đỗ xe: Có quy mô 3.383,51m2.

- Đất trạm biến áp: Có quy mô 3.521,28m2.

- Đất giao thông + khác: Có quy mô 83.620,16m2.

Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Số TT** | **Ký hiệu** | **Chức năng sử dụng đất** | **Số lô** | **Diện tích (m2)** | **Tỷ lệ (%)** |
|
| **Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch** | | |  | **190.195,00** | **100,00** |
| **I** |  | **Đất ở mới** | **214** | **63.485,80** | **33,38** |
| **1** | **OLK** | **Đât nhà ở liền kề** | **155** | **27.249,64** | 14,33 |
| **2** | **OBT** | **Đất nhà ở biệt thự** | **59** | **22.292,80** | 11,72 |
| **3** | **OXH** | **Đất nhà ở xã hội** |  | **13.943,36** | 7,33 |
| **II** | **TMN** | **Đất trường mầm non** | | **2.963,46** | **1,56** |
| **III** | **NVH** | **Đất nhà văn hóa** | | **2.233,09** | **1,17** |
| **IV** | **TMDV** | **Đất thương mại dịch vụ** | | **10.012,18** | **5,26** |
| **V** | **CX** | **Đất cây xanh công viên thể thao** | | **8.841,61** | **4,65** |
| **VI** | **CX** | **Đất cây xanh, hành lang hạ tầng kỹ thuật** | | **12.133,91** | **6,38** |
| **VII** | **BĐX** | **Đất bãi đổ xe** | | **3.383,51** | **1,78** |
| **VIII** | **TBA** | **Đất trạm biến áp** | | **3.521,28** | **1,85** |
| **IX** |  | **Đất giao thông, đất khác** | | **83.620,16** | **43,97** |

### *2.2 Quy định chung về các khu chức năng:*

*a. Đối với khu đất ở:*

- Các khu nhà ở cần kiểm soát, bảo đảm sự tuân thủ trong việc phân bổ dân cư tương ứng với từng mô hình nhà ở (riêng lẻ, thấp tầng, cao tầng), đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đảm bảo sự tuân thủ về các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong đồ án, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất), yêu cầu về tổ chức không gian, cảnh quan kiến trúc đô thị đã được xác định tại từng ô phố, khu đất trong phạm vi đồ án.

- Các khu ở cần có các loại hình nhà ở đa dạng, chỉ tiêu đất ở phải được tính toán cho từng loại hình nhà ở riêng biệt.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch cần xác định và lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị, các dự án đầu tư phát triển đô thị, các dự án phát triển nhà ở, đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo nội dung đồ án đã được phê duyệt; kết nối với các khu vực kế cận, đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững; tránh phát triển bất cập, thiếu đồng bộ, tạo sự quá tải cục bộ về cơ sở hạ tầng, cần ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định khi triển khai các dự án phát triển đô thị theo quy hoạch.

- Khuyến khích:

+ Khi triển khai dự án phát triển các tuyến đường giao thông theo đồ án quy hoạch này, khuyến khích việc tổ chức thu hồi đất hai bên đường theo quy hoạch, tổ chức đấu giá hoặc đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.

+ Đầu tư thực hiện các dự án phát triển nhà ở tại các khu dân cư xây dựng mới trọn ô phố hoặc với quy mô lớn, đảm bảo phát triển đồng bộ về không gian, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Hạn chế:

+ Các dự án xây dựng các khu ở quy mô nhỏ, khoét lõm, thiếu hoặc không đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;

+ Các dự án đầu tư xây dựng công trình cao tầng quy mô lớn tại khu đất có diện tích nhỏ.

- 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 tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định);

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

*b. Đối với khu công trình thương mại dịch vụ:*

- Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Khuyến khích:

+ Khuyến khích xã hội hoá đầu tư xây dựng các công trình thương mại dịch vụ theo quy định của pháp luật, phù hợp quy hoạch được duyệt;

+ Khuyến khích các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn thưa thoáng, có mãng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu;

+ Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh;

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

- Hạn chế: Xây dựng công trình có quy mô thay đổi lớn so với quy hoạch được duyệt, không đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cộng đồng dân cư hoặc gây quá tải, ùn tắc giao thông tại các khu vực trung tâm trong khu vực quy hoạch.

- Cấm:

+ Xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch đã được phê duyệt (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định);

+ Xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, không tuân thủ QCXD Việt Nam;

### *c. Đối với khu cây xanh sử dụng công cộng:*

- Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- 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;

+ Đối với cảnh quan nhân tạo như thảm cây xanh phải được thiết kế hợp lý, xây dựng đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm của khu vực quy hoạch;

+ 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 quy định, 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.

- Hạn chế: Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên trong khu công viên cây xanh.

- Cấm:

+ Lấn chiếm hoặc xây dựng các loại công trình trong các khu công viên cây xanh (trừ các công trình dịch vụ công cộng phục vụ cho hoạt động của khu công viên cây xanh với mật độ xây dựng phù hợp QCXD Việt Nam).

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

## *d.* *Các quy định chủ yếu về kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật:*

- Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị cần gắn kết đồng bộ với hiện trạng hạ tầng kỹ thuật sẵn có và có định hướng phát triển trong tương lai, phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và các văn bản pháp lý hiện hành có liên quan. Các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch cần thực hiện theo quy hoạch được duyệt, có kế hoạch và hệ thống, đảm bảo tính đồng bộ trong quá trình triển khai.

- Việc đấu nối hệ thống đường giao thông vào Quốc lộ (nếu có) cần tuân thủ theo Nghị định 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

- Các hoạt động liên quan đến quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị trong phạm vi quy hoạch cần tuân thủ các quy định của Nghị định 39/2010/NĐ- CP ngày 04/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và Thông tư 11/2010/TT- BXD ngày 17/8/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quản lý cơ sở dữ liệu công trình ngầm đô thị.

- Cơ quan quản lý chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật có trách nhiệm hướng dẫn về các giải pháp kết nối hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo quy định khi có yêu cầu của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

## *e.* *Quy định về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị:*

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên (trường hợp cần thiết) như: san lấp các khu đất, hồ, ao, cây xanh, mặt nước (nếu có) đều phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này.

- Cần đảm bảo hành lang an toàn bảo vệ sông, kênh, theo đúng quy định pháp luật.

- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

- Phải có các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

**3. Quy định cụ thể:**

### *3.1 Cơ cấu, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch các khu chức năng:*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Số TT** | **Ký hiệu** | **Chức năng**  **sử dụng đất** | **Số lô** | **Diện tích (m2)** | **Tỷ lệ (%)** | | **Mật độ  XDTĐ (%)** | **Tầng cao tối đa  (Tầng)** | **Hệ số sử dụng đất** |
|
| **Tổng diện tích khu vực**  **lập quy hoạch** | | |  | **190.195,00** | **100,00** | |  | | |
| **I** |  | **Đất ở mới** | **214** | **63.485,80** | **33,38** | |  |  |  |
| **1** | **OLK** | **Đât nhà ở liền kề** | **155** | **27.249,64** | **14,33** | | **75;80** | **5** | **3,75;4,00** |
| *1.1* | *OLK1* | *Đất nhà ở liền kề* | *28* | *4.489,21* | 2,36 | | *80* | *5* | *4,00* |
| *1.2* | *OLK2* | *Đất nhà ở liền kề* | *22* | *3.332,75* | 1,75 | | *80* | *5* | *4,00* |
| *1.3* | *OLK3* | *Đất nhà ở liền kề* | *22* | *3.695,35* | 1,94 | | *80* | *5* | *4,00* |
| *1.4* | *OLK4* | *Đất nhà ở liền kề* | *25* | *5.250,82* | 2,76 | | *75* | *5* | *3,75* |
| *1.5* | *OLK5* | *Đất nhà ở liền kề* | *35* | *6.120,72* | 3,22 | | *80* | *5* | *4,00* |
| *1.6* | *OLK6* | *Đất nhà ở liền kề* | *23* | *4.360,79* | 2,29 | | *80* | *5* | *4,00* |
| **2** | **OBT** | **Đất nhà ở biệt thự** | **59** | **22.292,80** | **11,72** | | **55;60** | **4** | **2,20;2,40** |
| *2.1* | *OBT1* | *Đất nhà ở biệt thự* | *21* | *7.182,75* | 3,78 | | *60* | *4* | *2,40* |
| *2.2* | *OBT2* | *Đất nhà ở biệt thự* | *19* | *6.992,13* | 3,68 | | *55* | *4* | *2,20* |
| *2.3* | *OBT3* | *Đất nhà ở biệt thự* | *19* | *8.117,92* | 4,27 | | *55* | *4* | *2,20* |
| **3** | **OXH** | **Đất nhà ở xã hội** |  | **13.943,36** | **7,33** | | **50** | **7** | **4,20** |
| **II** | **TMN** | **Đất trường mầm non** | | **2.963,46** | | **1,56** | **40** | ***3*** | **1,20** |
| **III** | **NVH** | **Đất nhà văn hóa** | | **2.233,09** | | **1,17** | **40** | ***3*** | **1,20** |
| **IV** | **TMDV** | **Đất thương mại dịch vụ** | | **10.012,18** | | **5,26** | **75;80** | ***7*** | **5,25;5,60** |
| 1 | *TMDV1* | *Đất thương mại dịch vụ* | | *2.760,38* | | 1,45 | *80* | *7* | *5,60* |
| 2 | *TMDV2* | *Đất thương mại dịch vụ* | | *3.679,23* | | 1,93 | *75* | *7* | *5,25* |
| 3 | *TMDV3* | *Đất thương mại dịch vụ* | | *3.572,57* | | 1,88 | *75* | *7* | *5,25* |
| **V** | **CX** | **Đất cây xanh công viên thể thao** | | **8.841,61** | | **4,65** | **5** | ***1*** | **0,05** |
| 1 | *CX1* | *Đất cây xanh công viên thể thao* | | *3.212,39* | | 1,69 | *5* | *1* | *0,05* |
| 2 | *CX2* | *Đất cây xanh công viên thể thao* | | *1.237,05* | | 0,65 | *5* | *1* | *0,05* |
| 3 | *CX3* | *Đất cây xanh công viên thể thao* | | *4.392,17* | | 2,31 | *5* | *1* | *0,05* |
| **VI** | **CXR** | **Đất cây xanh, hành lang hạ tầng kỹ thuật** | | **12.133,91** | | **6,38** |  |  |  |
| 1 | *CXR1* | *Đất cây xanh, hành lang HTKT* | | *6.891,10* | | 3,62 |  |  |  |
| 2 | *CXR2* | *Đất cây xanh, hành lang HTKT* | | *156,00* | | 0,08 |  |  |  |
| 3 | *CXR3* | *Đất cây xanh, hành lang HTKT* | | *280,00* | | 0,15 |  |  |  |
| 4 | *CXR4* | *Đất cây xanh, hành lang HTKT* | | *312,00* | | 0,16 |  |  |  |
| 5 | *CXR5* | *Đất cây xanh, hành lang HTKT* | | *245,33* | | 0,13 |  |  |  |
| 6 | *CXR6* | *Đất cây xanh, hành lang HTKT* | | *328,00* | | 0,17 |  |  |  |
| 7 | *CXR7* | *Đất cây xanh, hành lang HTKT* | | *328,00* | | 0,17 |  |  |  |
| 8 | *CXR8* | *Đất cây xanh, hành lang HTKT* | | *328,00* | | 0,17 |  |  |  |
| 9 | *CXR9* | *Đất cây xanh, hành lang HTKT* | | *1.302,95* | | 0,69 |  |  |  |
| 10 | *CXR10* | *Đất cây xanh, hành lang HTKT* | | *1.962,53* | | 1,03 |  |  |  |
| **VII** | **BĐX** | **Đất bãi đổ xe** | | **3.383,51** | | **1,78** |  |  |  |
| 1 | *BĐX1* | *Đất bãi đỗ xe* | | *867,31* | | 0,46 |  |  |  |
| 2 | *BĐX2* | *Đất bãi đỗ xe* | | *302,36* | | 0,16 |  |  |  |
| 3 | *BĐX3* | *Đất bãi đỗ xe* | | *286,09* | | 0,15 |  |  |  |
| 4 | *BĐX4* | *Đất bãi đỗ xe* | | *285,14* | | 0,15 |  |  |  |
| 5 | *BĐX5* | *Đất bãi đỗ xe* | | *1.642,61* | | 0,86 |  |  |  |
| **VIII** | **TBA** | **Đất trạm biến áp** | | **3.521,28** | | **1,85** |  |  |  |
| **IX** |  | **Đất giao thông, đất khác** | | **83.620,16** | | **43,97** |  |  |  |

### *3.2 Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian, kiến trúc:*

*a. Nguyên tắc chung:*

- Không gian, kiến trúc cảnh quan cần được kiểm soát chặt chẽ, xác định lộ trình, trình tự xây dựng để đảm bảo tính thống nhất, hài hoà, tương thích với chức năng của các công trình, phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và dịch vụ công cộng, phù hợp với từng giai đoạn phát triển theo kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch khi xây dựng mới phải phù hợp với đồ án quy hoạch này được duyệt, tuân thủ giấy phép quy hoạch (nếu có), quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (nếu có), giấy phép xây dựng và các quy định tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này.

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

- Mặt ngoài công trình kiến trúc đô thị không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khoẻ con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông;

*b. Các quy định cần kiểm soát về không gian, kiến trúc cảnh quan:*

Không gian, cảnh quan và các công trình kiến trúc phải được quản lý theo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này và các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trong khu vực quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.

\* Đối với các khu phát triển mới:

- Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng) đã được xác định trong đồ án. Tầng cao xây dựng trong các khu ở cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa với nhịp điệu, không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất, loại hình nhà ở.

- Các công trình xây dựng phải có hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu tuân thủ theo các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trong khu vực quy hoạch (nếu có); khuyến khích xây dựng các khu đô thị mới kiểu mẫu, các công trình ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh.

\* Đối với các khu vực khác trong đồ án:

- Tại các khu vực có tính chất đặc thù như: cây xanh phải thể hiện tính đặc trưng của khu vực, tạo ra các không gian mở, đảm bảo hài hòa về tổ chức không gian, cảnh quan và phù hợp chức năng sử dụng đất.

- Tại các khu vực ven kênh thoát nước; khu cảnh quan đặc biệt trong khu vực quy hoạch phải giữ được tính đặc trưng, mỹ quan, môi trường đô thị và đảm bảo phát triển bền vững.

\* Đối với các công trình kiến trúc:

- Đối với tổ hợp kiến trúc đô thị hoặc nhóm công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch, cần có mối liên hệ chặt chẽ, đồng bộ về công năng, hài hòa về hình thức kiến trúc giữa các hạng mục công trình; khi xây dựng mới phải đảm bảo:

+ Chiều dài tối đa của tổ hợp kiến trúc, nhóm công trình phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, bảo đảm thông gió tự nhiên cho khu vực, thuận tiện cho giao thông và công tác phòng cháy, chữa cháy.

+ Chiều cao công trình phải đảm bảo tỷ lệ hợp lý trong không gian, tuân thủ giấy phép xây dựng, không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn chiều cao cho phép của công trình.

+ Công trình xây dựng mới tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

- Đối với những loại công trình kiến trúc khác:

+ Các công trình thương mại (chợ, siêu thị) xây dựng mới trong đô thị phải có bãi đỗ xe, được bố trí phù hợp đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, đáp ứng đủ diện tích theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, an toàn, thuận tiện; đảm bảo trật tự, vệ sinh và mỹ quan đường phố.

+ Vật quảng cáo độc lập ngoài trời hoặc gắn với các công trình kiến trúc đô thị phải tuân thủ quy định của pháp luật về quảng cáo.

*c. Quy định về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường:*

\* Về san nền và thoát nước mặt:

Cần tuân thủ cốt cao độ đối với từng khu vực đã quy định tại Bản đồ Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt. Giải pháp thoát nước mặt cần đảm bảo tuân thủ theo nội dung đồ án quy hoạch này và lưu vực thoát nước.

\* 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.

- Công trình giao thông có quy mô lớn, vị trí quan trọng, ảnh hưởng mỹ quan đô thị phải tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định trước khi lập dự án đầu tư xây dựng.

\* 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. 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 cần 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 cấp điện trong khu vực quy hoạch phải được bố trí hợp lý bằng dây có bọc cách điện; tại các khu vực trung tâm ngầm hóa toàn bộ.

- 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.

\* 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 hồ, bờ kênh thoát nước trong đô thị 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.

- Nhà vệ sinh công cộng trên các khu phố, đường phố phải bố trí hợp lý, đảm bảo vệ sinh môi trường, mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng.

- 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.

*d. Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với trục đường chính, không gian mở.*

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của đô thị thì việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn tuyến, khu vực.

- Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

- Hè phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hố trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

- Khu vực cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật, hệ sinh thái tự nhiên, mặt nước có ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến chất lượng môi trường và sự phát triển bền vững của đô thị phải được khoanh vùng; chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ.

*e. Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể khác:*

- Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường.

+ Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định ranh giới giữa phần lô đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

+ Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

+ Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch này đã được phê duyệt. Khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) cần thực hiện phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị toàn khu vực quy hoạch (hoặc các khu vực, các tuyến đường cụ thể) hoặc thiết kế đô thị riêng được phê duyệt hoặc phù hợp với QCXD và các quy định về quản lý kiến trúc đô thị có liên quan.

- Chỉ giới xây dựng đối với các loại công trình:

+ Đối với đất thương mại dịch vụ, nhà văn hóa, trường mầm non có chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 6m.

+ Đối với đất ở liền kề có chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ là 2m.

+ Đối với đất ở tiếp giáp với trục đường 52m được phép kết hợp kinh doanh dịch vụ thương mại.

+ Đối với đất ở biệt thự có chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ là 3m.

+ Đối với đất ở xã hội có chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ là 10m.

- Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các tim đường tại các nút giao thông trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm cần thực hiện phù hợp với QCXD, TCXD, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành điện và các quy định hiện hành có liên quan.

**4. Tổ chức thực hiện quản lý xây dựng:**

Sở Xây dựng, UBND thành phố Đồng Hới, UBND xã Bảo Ninh có trách nhiệm quản lý chặt chẽ xây dựng các công trình tại khu quy hoạch này.

**VIII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:**

**1. Thời gian thực hiện:**

Thời gian hoàn thành hồ sơ khảo sát, lập quy hoạch tối đa là 06 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tư vấn theo quy định.

**2. Phân công trách nhiệm:**

- Chủ đầu tư: Sở Xây dựng Quảng Bình.

- Đơn vị lập quy hoạch, khảo sát địa hình: Công ty Cổ phần Kiến trúc, Đầu tư và Thương mại Việt Nam.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Quảng Bình.

- Cấp phê duyệt quy hoạch: Uỷ ban nhân dân tỉnh Quảng Bình.

**IX. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:**

**1. Kết luận:**

Các nội dung của đồ án Quy hoạch chi tiết khu đô thị Bảo Ninh - Cừa Phú, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 đã được thực hiện đầy đủ, rõ ràng, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, và các quy định Pháp luật có liên quan. Đồ án đã đưa ra các giải pháp có tính chất, định hướng và cụ thể về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, bố cục, phân khu chức năng hợp lý, thuận lợi, sử dụng đất tiết kiệm và thân thiện với môi trường, mang lại nét đặc trưng riêng của một đơn vị ở. Các giải pháp về giao thông, san nền, cấp nước, cấp điện và các công trình hạ tầng kỹ thuật là tối ưu và hoàn toàn phù hợp với hiện trạng khu vực và đồ án Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

**2. Kiến nghị:**

Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch để có cơ sở tiến hành các bước tiếp theo đúng quy định./.