

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

Số: 3851 /QĐ-UBND

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

Quảng Bình, ngày 29 tháng 12 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu khu vực phụ cận phía
Tây Bắc Đô thị Dinh Mười, tỷ lệ 1/2000**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

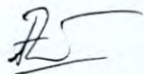
Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

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

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

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



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

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

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

Căn cứ Quyết định số 2924/QĐ-UBND ngày 26/10/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu khu vực phụ cận phía Tây Bắc Đô thị Dinh Mười, tỷ lệ 1/2000; Quyết định số 3141/QĐ-UBND ngày 02/11/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung của Quyết định số 2878/QĐ-UBND ngày 24/10/2022, Quyết định số 2879/QĐ-UBND ngày 24/10/2022, Quyết định số 2924/QĐ-UBND ngày 26/10/2022, Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của UBND tỉnh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình (kèm Báo cáo thẩm định) số 3465/TTr-SXD ngày 26/12/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu khu vực phụ cận phía Tây Bắc Đô thị Dinh Mười, tỷ lệ 1/2000, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Địa điểm, ranh giới lập quy hoạch:

Quy hoạch phân khu khu vực phụ cận phía Tây Bắc Đô thị Dinh Mười, tỷ lệ 1/2000 có vị trí tại xã Võ Ninh, huyện Quảng Ninh; ranh giới xác định theo phân khu chức năng số 3 định hướng trong quy hoạch chung đô thị Dinh Mười; ranh giới cụ thể như sau:

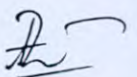
- Phía Bắc tiếp giáp với tuyến đường theo quy hoạch chung rộng 52m và tuyến đường QL1 tránh lũ (BOT);
- Phía Tây giáp sông Nhật Lệ;
- Phía Nam giáp xã Hàm Ninh và xã Duy Ninh;
- Phía Đông giáp tuyến đường theo quy hoạch chung rộng 22,5m (nổi từ khe Dinh Thủy ra đường ven biển).

2. Quy mô đất đai: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 989 ha.

3. Quy mô dân số

- Dân số hiện tại trong khu vực quy hoạch khoảng 9.250 người.
- Dự kiến đến năm 2040 tổng dân số trong khu vực quy hoạch khoảng 16.000 người.

4



4. Tính chất, nội dung quy hoạch

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười và vùng phụ cận, huyện Quảng Ninh, đến năm 2040, tỷ lệ 1/10.000, trong đó phân khu chức năng số 3 xác định là vùng phụ cận đô thị Dinh Mười với chức năng chính là cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu. Ngoài ra bố trí các chức năng tương đương với một đơn vị ở, bao gồm các công trình: hành chính, y tế, giáo dục, thương mại, du lịch nghỉ dưỡng, đất ở, đất hạ tầng, đất công viên, cây xanh, mặt nước,...đảm bảo chỉ tiêu theo quy chuẩn.

- Quy định cụ thể các chức năng quy hoạch sử dụng đất, các chỉ tiêu xây dựng, quản lý kiến trúc cảnh quan, xác định hệ thống hạ tầng kỹ thuật; đồng thời cập nhật các đồ án quy hoạch chi tiết, các dự án đã phê duyệt để tổ chức thực hiện, quản lý đồng bộ quy hoạch. Từng bước đầu tư xây dựng đô thị Dinh Mười và vùng phụ cận phát triển theo hướng đô thị với nhiều không gian xanh, không gian cộng đồng, đẩy mạnh phát triển dịch vụ, du lịch ven biển theo định hướng của các quy hoạch cấp trên đã phê duyệt.

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

5.1. Phân khu chức năng:

Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười và vùng phụ cận, khu vực phụ cận phía Tây Bắc Đô thị Dinh Mười tổ chức thành các phân khu khu vực chức năng như sau:

- Khu vực dân cư hiện hữu: Chủ yếu tập trung phân bố về phía khu vực trung tâm xã Võ Ninh và hai bên tuyến QL1, cụm dân cư thôn Trúc Ly, dân cư thôn Hà Thiệp. Khu vực này tập trung chỉnh trang, cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu dân cư; các quỹ đất xen kẽ phát triển mới ưu tiên bố trí cho các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật và một phần dân cư mới đảm bảo gắn kết hài hòa về mặt không gian.

- Khu vực phát triển mới: Phân bố chủ yếu dọc theo hai bên tuyến QL1, QL1 tránh lũ và tuyến đường 52m kết nối về phía xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, trong đó bố trí các khu dân cư theo định hướng đô thị, các công trình dịch vụ thương mại, văn hóa xã hội... đảm bảo cơ cấu hài hòa, làm tiền đề phát triển cơ sở hạ tầng và động lực phát triển kinh tế xã hội cho khu vực quy hoạch.

- Các công trình hành chính, văn hóa, thể thao cấp xã: Chỉnh trang, mở rộng các công trình công cộng, trụ sở cấp xã hiện có kết hợp bổ sung một số khu đất công cộng cho toàn phân khu ở khu vực ven sông Rào Bạc.

- Các công trình công cộng, dịch vụ ưu tiên bố trí dọc theo các tuyến đường chính của khu vực quy hoạch như: Tuyến đường QL1, QL1 tránh lũ và tuyến đường 52m kết nối về phía xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới.

5.2. Quy hoạch sử dụng đất:

- Khu vực lập quy hoạch có diện tích là 989 ha, trong đó xác định các chỉ tiêu quy hoạch cho các chức năng dựa trên cơ sở phân chia hai nhóm đất chính là đất trong khu vực dân dụng (bao gồm các loại đất: trụ sở, cơ quan; công trình văn

hóa; y tế; trường học; dịch vụ thương mại; cây xanh sử dụng công cộng; cây xanh thể dục thể thao; đất hỗn hợp, nhóm nhà ở và dịch vụ; đất nhóm nhà ở làng xóm dân cư nông thôn hiện hữu) và đất ngoài dân dụng (bao gồm các loại đất: dịch vụ du lịch; mặt nước; bãi đỗ xe; đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật, quảng trường; đất tôn giáo, di tích, đất nghĩa trang liệt sỹ; đất sản xuất nông nghiệp; bãi cát ven biển; cây xanh chuyên dụng; giao thông).

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất như sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Đất nhóm nhà ở	NNO	115,59	11,69	30-60	7	2.1-3.5
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (tỷ lệ đất ở tối đa 30%, mật độ đất ở 60%)	HH	64,69	6,54	60	9	5,4
3	Đất làng xóm, dân cư nông thôn	HT-ONT	138,09	13,96			
4	Đất y tế	YT	0,61	0,06	60	5	3,0
5	Đất văn hóa	VH	3,32	0,34	40	3	1,2
6	Đất thể dục thể thao	TDTT	24,82	2,51	25	1	0,3
7	Đất giáo dục	GD	10,31	1,04	60	3	1,8
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	10,02	1,01	5	1	0,1
9	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	59,62	6,03			
10	Đất sản xuất công nghiệp kho bãi	SXCN	7,29	0,74	50	3	1,5
11	Đất cơ quan, trụ sở	CQTS	6,60	0,67	40	5	2,0
12	Đất khu dịch vụ	DV	37,63	3,80	60	15	9,0
13	Đất khu dịch vụ du lịch	DVDL	20,92	2,12	60	5	
14	Đất giao thông	GT	160,06	16,19			
15	Đất bãi đỗ xe	BDX	7,69	0,78	25	1	0,3
16	Đất nghĩa trang	NT	6,27	0,63			
17	Đất dự phòng phát triển đô thị	DP	16,95	1,71	60	15	
18	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	0,79	0,08			
19	Đất sản xuất nông nghiệp	NN	103,22	10,44			

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
20	Đất sông suối kênh rạch	MN	171,93	17,38			
21	Đất tôn giáo tín ngưỡng	DTN	0,22	0,02	60	3	1,8
22	Đất rừng sản xuất	RSX	22,36	2,26			
	Tổng cộng		989	100,0			

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

- Quy định chi tiết về các chỉ tiêu xây dựng (tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi xây dựng) cụ thể tại Bản đồ quy hoạch sử dụng đất phê duyệt kèm theo.

- Các quy hoạch chi tiết đã phê duyệt trong phạm vi quy hoạch phân khu này cho phép cập nhật thêm các chỉ tiêu quy định tại quy hoạch phân khu để xem xét, thực hiện dự án.

5.3. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị: Đảm bảo phù hợp theo Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười đã phê duyệt và phù hợp với Quy chuẩn quy hoạch, quy định hiện hành.

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

6.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Khu vực lập quy hoạch định hình thành ba phân khu phân chia bởi các tuyến đường giao thông chính trong phạm vi quy hoạch: Khu vực 1 phía Tây Nam khu vực lập quy hoạch từ Quốc lộ 1A về phía Tây với diện tích 301,7ha, chiếm 30,5% tổng diện tích quy hoạch. Khu vực này phát triển du lịch nghỉ dưỡng ven sông với mật độ thấp phục vụ du lịch; Khu vực 2 phía Bắc khu vực lập quy hoạch từ Quốc lộ 1A và đường tránh QL1 lên phía Bắc với diện tích 404,7ha, chiếm 40,9% tổng diện tích quy hoạch, định hướng phát triển các quy đất ở và dịch vụ thương mại dọc đường 50m và nút giao với đường qua cầu Nhật Lệ 4; Khu vực 3 với diện tích 282,6ha, chiếm 28,6% tổng diện tích quy hoạch, định hướng bố trí các công trình hành chính, công cộng khu vực trung tâm và khu vực phát triển các loại hình dịch vụ du lịch trang trại. Các khu vực này phát triển kết hợp chỉnh trang các khu dân cư hiện có và phát triển các chức năng công cộng đảm bảo cơ cấu chung cho toàn phân khu.

- Không gian dân cư hiện hữu: Chủ yếu chỉnh các chức năng công cộng, hạ tầng kỹ thuật, các quỹ đất xen kẽ chưa phát triển trong khu vực dân cư ưu tiên bố trí các công trình công cộng, dịch vụ, cây xanh đáp ứng yêu cầu, chỉ tiêu khu dân cư; quy hoạch mở rộng một số tuyến đường kết nối về các trục đường chính của đô thị; quy định giới hạn về tầng cao xây dựng để tạo đồng bộ, thống nhất cảnh quan khu vực.

- Không gian phát triển khu dân cư mới (theo định hướng đô thị): Quy hoạch phát triển các không gian đô thị mới theo từng phân vùng, kết nối hài hòa với không gian dân cư hiện hữu. Trong đó bố trí các chức năng của đơn vị ở trong đô thị, các dải cây xanh, các cụm công trình dịch vụ, thương mại, hành chính; các khu nhà ở dạng liền kề, biệt thự, nhà vườn; các công trình phục vụ đơn vị ở thiết yếu (trường học, y tế, văn hóa, chợ, thể thao, sân chơi, cây xanh), đảm bảo bán kính phục vụ cho các đơn vị ở, các nhóm nhà ở, các khu dân cư. Các cụm dân cư chính trong khu vực như cụm dân cư phía Tây cầu Quán Hàu, cụm dân cư phía Tây khu trung tâm xã, cụm dân cư dọc theo tuyến đường tránh QL1 và tuyến đường quy hoạch 52m kết nối khu vực xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới.

- Không gian cây xanh, mặt nước: Tổ chức quy hoạch tôn tạo, mở rộng không gian các kênh nước và dải cây xanh hiện có, cùng với mặt nước và không gian hai bên khe suối, sông Rào Bạc, nhánh sông Nhật Lệ - Lệ Kỳ để tạo cảnh quan và môi trường, đảm bảo việc thoát nước cho đô thị; ngoài ra một số vùng sản xuất nông nghiệp có cao độ thấp giữ lại cho mục đích sản xuất, kết hợp trữ nước điều hòa trong mùa mưa lũ. Tổ chức các khu cây xanh, công viên theo các tuyến để kết nối không gian giữa các nhóm nhà ở, tạo thành các khu công viên cây xanh, công viên chuyên đề, công viên công cộng và bố trí các tiện ích đô thị phục vụ cho khu dân cư.

- Khu trung tâm hành chính, văn hóa, thể thao cấp xã: Chính trang, mở rộng các công trình công cộng hiện có; kết hợp bố trí dự phòng một số khu chức năng công cộng, thể thao cây xanh về phía Tây QL1.

- Các công trình dịch vụ thương mại bố trí tập trung dọc theo các trục giao thông chính; quy định các chỉ tiêu như chỉ giới xây dựng tạo ra khoảng lùi so với các trục đường tiếp giáp; mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng tối đa xác định quy định theo từng nhóm chức năng. Các công trình thương mại dịch vụ có vị trí làm điểm nhấn về không gian quy định xây dựng tối đa 15 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%; các công trình công cộng, giáo dục, công trình hành chính quy định mật độ xây dựng tối đa 40%-60%, tầng cao tối đa từ 3-5 tầng; nhóm nhà ở mật độ xây dựng gộp tối đa từ 30%-60% tùy theo diện tích các khu đất, tầng cao tối đa từ 7-9 tầng; các khu cây xanh chuyên đề, cây xanh công cộng, các khu đất hạ tầng, bến bãi được xây dựng với mật độ và tầng cao thấp để đảm bảo không gian sinh hoạt chung cho đô thị và kết hợp khai thác hài hòa các công trình dịch vụ, tiện ích theo từng chức năng.

6.2. Thiết kế đô thị:

- Nguyên tắc của thiết kế đô thị: Tuân thủ các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, khoảng lùi xây dựng, chiều cao công trình và hệ số sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt.

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

+ Định hướng kiến trúc công trình điểm nhấn theo tuyến: Bố trí các công trình có quy mô lớn về diện tích, chiều cao để làm điểm nhấn hai bên các tuyến

đường chính trong khu vực quy hoạch như Tuyến đường QL1, QL1 tránh lũ và tuyến đường 52m kết nối về phía xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới.

+ Tổ chức không gian các khu vực công cộng: Các công trình công cộng đô thị ưu tiên định hướng tổ chức mật độ xây dựng thấp, ưu tiên không gian để tổ chức cây xanh, cảnh quan và kết hợp với các không gian công cộng khác như bãi đỗ xe, sân thể thao để hình thành các điểm sinh hoạt cộng đồng cho từng khu vực dân cư.

+ Tổ chức các khu công viên cây xanh, mặt nước, bố trí các tiện ích đô thị phù hợp: Các không gian mặt nước, khe suối hiện hữu tổ chức mở rộng hành lang cây xanh hai bên, trồng thêm cây xanh và tổ chức các lối đi bộ, các điểm dừng nghỉ để hình thành các khu vườn hoa, công viên theo từng cụm dân cư. Tổ chức trục cây xanh cảnh quan theo tuyến ven sông Rào Bạc, Sông Nhật Lệ để kết nối cảnh quan và liên kết không gian giữa các khu chức năng ven sông.

- Các chỉ tiêu kiểm soát phát triển.

+ Mật độ xây dựng: Các nhóm nhà ở, các khu chức năng tuân thủ mật độ xây dựng gộp theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt. Mật độ xây dựng thuần tại các lô đất sẽ được xác định trong các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo sự phù hợp theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Chiều cao xây dựng công trình: Các công trình xây dựng có chiều cao phải đảm bảo các quy định về tính không, phù hợp với tầng cao tối đa khống chế trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt và tuân thủ các quy định về khoảng lùi, mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Vị trí, quy mô công trình ngầm: Tại các khu đất được xây dựng công trình được phép xây dựng công trình ngầm. Quy mô các công trình ngầm theo từng khu đất và được khống chế tối đa từ 1 tầng - 3 tầng tùy theo chức năng và quy mô công trình.

+ Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng của công trình (bao gồm phần nổi và phần ngầm) được khống chế chung theo chỉ giới xây dựng trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt. Chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình tại từng lô đất sẽ được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết và khuyến khích lùi sâu hơn so với chỉ giới xây dựng đã được khống chế trong quy hoạch phân khu. Ram dốc của lối vào tầng hầm được phép xây dựng ngoài chỉ giới xây dựng nhưng phải cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3m. Trên cùng một dãy nhà ở khoảng lùi xây dựng công trình phải thống nhất một khoảng cách nhất định so với chỉ giới đường đỏ để đảm bảo sự đồng bộ về kiến trúc cảnh quan.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Tuyến Quốc lộ 1 (tuyến tránh) giữ nguyên mặt cắt quy hoạch theo quy hoạch chung, đoạn qua khu vực quy hoạch rộng từ 82,0m-102,0m bao gồm hệ thống đường gom hai bên tuyến. Tuyến QL1 cũ mở rộng với bề rộng mặt cắt trung bình thay đổi từ 27 đến 32m.

- Quy hoạch tuyến đường chính rộng 52,0m kết nối từ xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới đến Tuyến đường Quốc lộ 1 (tuyến tránh).

- Tổ chức tuyến đường ven sông rộng 25m kết nối toàn bộ khu vực quy hoạch dọc theo sông Rào Bạc và nhánh sông Nhật Lệ - Lệ Kỳ.

- Bố trí các tuyến đường ngang kết nối theo hướng Đông Tây từ QL1 đến tuyến tránh QL1 rộng từ 22,5m đến 34m.

- Cập nhật phương án tuyến đường sắt cao tốc về phía Tây QL1.

b. Giao thông nội bộ khu vực:

- Tổ chức hệ thống giao thông trong khu vực lập quy hoạch cơ bản theo mạng lưới giao thông ô bàn cờ kết hợp hình thái hỗn hợp; các tuyến đường nội bộ có bề rộng từ 15m đến 22,5m.

- Các tuyến đường trong khu vực dân cư hiện hữu chủ yếu chỉnh trang trên cơ sở hiện trạng; một số tuyến đường chính trong khu vực dân cư tổ chức mặt cắt rộng trung bình từ 10,5m đến 15m.

- Trong các khu vực công viên, cây xanh bố trí các tuyến đường phục vụ cho người đi bộ, đi xe đạp và kết hợp với các hoạt động vui chơi, thể dục thể thao khác.

7.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a. San nền:

- Tổ chức san nền cục bộ theo từng khu vực, khu chức năng theo quy hoạch; hướng san nền định hướng thấp dần về các khu vực có địa hình tự nhiên thấp trũng, đảm bảo thoát nước, không bị ngập lụt cục bộ. Các khu vực đã xây dựng, khu vực ở hiện hữu chỉ san gạt cục bộ phù hợp với hiện trạng và phân lưu vực để đảm bảo thoát nước. Tổ chức vượt nối cao độ giữa các khu vực quy hoạch mới và hiện trạng phù hợp.

- Cao độ khống chế: Lấy cao độ các tuyến đường chính trong khu vực quy hoạch để tổ chức san nền như tuyến QL1, tuyến tránh QL1, tuyến đường 52m kết nối từ đường tránh lữ về phía xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới. Cao độ các tuyến đường quy hoạch cơ bản định hướng theo quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Độ dốc nền thiết kế: Đối với khu vực nhà ở, khu công trình công cộng: $\geq 0,4\%$; đối với khu công viên cây xanh: $\geq 0,3\%$.

- Cao độ san nền các khu vực quy hoạch mới khống chế từ khoảng 5m đến 18m tùy theo hiện trạng địa hình từng khu vực.

b. Thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải, hướng tuyến thoát nước mưa bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường hiện có và các tuyến đường quy hoạch mới trong khu vực quy hoạch của đô thị. Công thoát nước dùng loại cống tròn BTCT kết hợp với mương hở thoát nước tại các khu vực có lưu vực lớn. Bố trí hệ thống cống thoát nước mưa dọc theo các trục

đường giao thông chính đường kính D800 -D1500, các tuyến đường khu vực sử dụng cống có đường kính D600 – D800.

- Nước mưa thu gom qua hệ thống giếng thu, hố ga đặt trên bó vỉa dọc đường rồi chảy theo các tuyến cống dọc đường, đảm bảo thuận tiện cho việc kiểm tra, thau rửa cống thường xuyên.

- Hướng thoát nước chia ra cơ bản theo ba lưu vực chính phân chia bởi các tuyến đường giao thông chính trong khu vực lập quy hoạch; các lưu vực tổ chức thoát nước đến các khu vực thấp trũng; nước mưa một phần tự thấm qua địa hình, một phần thu về các kênh thoát nước chính và chảy ra khe Dinh Thủy, sông Rào Bạc và sông Nhật Lệ.

7.3. Cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước lấy từ hai nguồn là hệ thống cấp nước Rào Đá và hệ thống cấp nước thành phố Đồng Hới theo định hướng quy hoạch chung.

- Hệ thống mạng lưới chính có đường kính D160-D250 bố trí dọc theo các tuyến đường chính tạo thành hệ thống mạch vòng. Hệ thống đường ống phân phối bố trí dọc theo các trục đường phân khu vực với đường kính D110-D160 cấp nước đến từng phân khu quy hoạch.

- Bố trí các trạm bơm tăng áp khu vực xã Duy Ninh, thị trấn Quán Hàu và một số điểm các tuyến dọc đường BOT, đường QL1 để đảm bảo áp lực phân phối cho toàn khu vực.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa bố trí đi chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Các họng cứu hỏa bố trí trên các đường ống có đường kính tối thiểu D100 tại các vị trí ngã ba, ngã tư đường giao thông và dọc theo các tuyến ống với khoảng cách từ 150m÷200m.

7.4. Cấp điện, chiếu sáng đô thị:

- Nguồn cấp điện dự kiến lấy nguồn từ xuất tuyến 22kV thông qua trạm biến áp 110/35/22kV -2x40 mVA bố trí ở phân khu Đô thị du lịch biển Hải Ninh, từ xuất tuyến 481/TBA/110kV khu vực Tây Bắc Quán Hàu và trạm biến áp E2 110/35/22KV-2x40mVA Bảo Ninh nằm ở xã Bảo Ninh.

- Hệ thống đường dây trung áp 22kV: Bố trí các tuyến cáp ngầm 22kV dọc theo các trục đường quy hoạch chính; các trạm biến áp 22/0,4kV có công suất từ 250kVA - 400kVA để cấp điện cho các khu vực khu vực chức năng. Ngoài ra các khu vực công cộng và thương mại dịch vụ có nhu cầu công suất lớn bố trí trạm riêng theo nhu cầu cấp điện của từng dự án.

- Lưới điện hạ áp 0,4kV: Khu vực dân cư trong khu vực lập quy hoạch lấy nguồn từ các trạm biến áp để cấp điện. Xây dựng hệ thống cáp ngầm 0,4kV dọc theo vỉa hè, phía sau hành lang kỹ thuật các tuyến đường quy hoạch để cấp điện cho các khu chức năng và công trình công cộng.

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

7.5. Hệ thống thông tin – viễn thông:

- Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng thông tin có công nghệ hiện đại, có độ bao phủ rộng khắp với dung lượng lớn, tốc độ và chất lượng cao, hoạt động hiệu quả, tạo điều kiện để toàn xã hội cùng khai thác, làm nền tảng cho việc ứng dụng công nghệ thông tin phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh tế xã hội địa phương. Cung cấp cho xã hội và người dân sử dụng các dịch vụ thông tin liên lạc hiện đại, đa dạng theo tiêu chuẩn quốc gia.

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

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

- Bố trí các trạm thu phát sóng di động BTS phân bố đều cho khu quy hoạch.

7.6. Quy hoạch thoát nước thải:

a. Thoát nước thải:

- Các chỉ tiêu thoát nước thải quy hoạch: Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt đạt 80% tiêu chuẩn cấp nước; tỷ lệ thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt đạt 100%.

- Phương án thiết kế: Trên cơ sở địa hình hiện trạng, nhu cầu thoát nước thải khu vực và định hướng quy hoạch chung đô thị Dinh Mười đã phê duyệt, bố trí 02 trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung tại khu vực đất sản xuất công nghiệp phía Nam xã Võ Ninh và khu vực ruộng lúa phía Bắc xã Võ Ninh.

- Nước thải của khu vực quy hoạch dẫn vào tuyến cống thoát nước thải dọc trên vỉa hè của tuyến đường, hướng dốc thoát nước thải về trạm xử lý. Bố trí các trạm bơm nâng cốt tại khu vực đất quy hoạch công viên cây xanh, vùng thấp trũng, gần ngã 3 giao cắt giữa các tuyến chính. Nước thải bơm trung chuyển dọc theo các trục đường quy hoạch bằng tuyến ống có áp D150-200.

- Thiết kế mạng lưới đường ống D315 – D400 thoát nước theo nguyên tắc tự chảy. Độ sâu chôn cống tối đa là 4,0m.

- Nước thải sau khi xử lý tại trạm xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường cho phép đổ vào môi trường tự nhiên.

b. Chất thải rắn:

- Bố trí các Trạm trung chuyển chất thải rắn không cố định với bán kính phục vụ tối đa 1km, bố trí tại khu vực đất rừng sản xuất, khu cây xanh đảm bảo mỹ quan.

+ Rác thải thu gom và phân loại tại một số vị trí trên vỉa hè các trục đường và thu gom theo mạng lưới thu gom rác thải chung của khu vực.

8. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường

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

+ Lập kế hoạch thi công và bố trí nhân lực hợp lý, tuần tự, tránh chông chéo giữa các công đoạn thi công. Áp dụng biện pháp thi công hạn chế khối lượng lớn

đất, có các giải pháp tổ chức thi công, lu lèn, phun nước làm ẩm nhằm hạn chế lượng bụi phát tán trên diện tích rộng.

+ Che chắn khu vực thi công, đặc biệt là ranh giới phía tiếp giáp với khu dân cư để không làm ảnh hưởng đến các hộ dân và công trình công cộng xung quanh.

- Giai đoạn hoạt động của dự án:

+ Có các giải pháp bảo vệ cồn cát tự nhiên, trồng rừng chắn gió bão, trước tác động của biến đổi khí hậu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Sử dụng nguồn đầu tư từ khai thác quỹ đất, cho thuê đất, dịch vụ để đầu tư cơ sở hạ tầng khu vực theo quy định.

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

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

+ Hạ tầng kỹ thuật: Từng bước cứng hóa các tuyến đường hiện trạng phục vụ cho dân cư hiện hữu; Tiếp tục đầu tư hạ tầng các tuyến đường trục chính đô thị để hình thành hệ thống khung giao thông chính; Xây dựng hệ thống xử lý nước thải riêng cho các khu vực hiện hữu; đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng cho các khu dân cư mới.

+ Hạ tầng xã hội: Ưu tiên xây dựng các dịch vụ, công cộng đáp ứng nhu cầu của các khu dân cư: Y tế, trường mẫu giáo, tiểu học, trung học; các điểm sinh hoạt văn hóa phục vụ nhu cầu người dân; vườn hoa, cây xanh, thể dục thể thao; Kêu gọi đầu tư xã hội hóa các công viên cây xanh tập trung, các công trình phát triển hỗn hợp, thương mại dịch vụ.

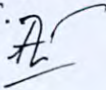
Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu khu vực phụ cận phía Tây Bắc Đô thị Dinh Mười, tỷ lệ 1/2000.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải, Giáo dục và Đào tạo, Công Thương, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Y tế; Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Quảng Ninh; Chủ tịch UBND xã Võ Ninh và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

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



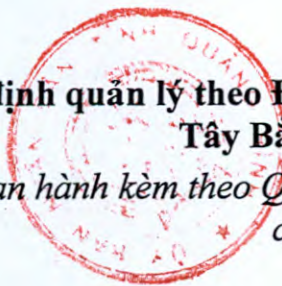
**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Thắng

**Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực phụ cận phía
Tây Bắc Đô thị Dinh Mười, tỷ lệ 1/2000**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 3851/QĐ-UBND ngày 29/12/2023
của UBND tỉnh Quảng Bình)



**Phần I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng

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

2. Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng tại địa bàn trong phạm vi đồ án quy hoạch làm căn cứ để xác lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng và các quy hoạch chuyên ngành.

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

1. Vị trí ranh giới lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Võ Ninh, huyện Quảng Ninh; theo Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười đã được phê duyệt, phạm vi được xác định như sau:

- Phía Bắc tiếp giáp với tuyến đường theo quy hoạch chung rộng 52m và tuyến đường QL1 tránh lũ (BOT);
- Phía Tây giáp sông Nhật Lệ;
- Phía Nam giáp xã Hàm Ninh và xã Duy Ninh;
- Phía Đông giáp tuyến đường theo quy hoạch chung rộng 22,5m (nối từ khe Dinh Thủy ra đường ven biển).

2. Quy mô đất đai: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 989 ha.

3. Quy mô dân số: Dự kiến đến năm 2040 khu vực lập quy hoạch phục vụ cho khoảng 16.000 người và có thể cao hơn khi có sự phát triển đột biến về kinh tế xã hội.

4. Tính chất quy hoạch: Theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười và vùng phụ cận, huyện Quảng Ninh, đến năm 2040, Khu vực phụ cận phía Tây Bắc Đô thị Dinh Mười là vùng phụ cận của đô thị mới Dinh Mười mở rộng. Khu vực quy hoạch được xác định chức năng là khu vực chỉnh trang đô thị Võ Ninh; trong đó bao gồm các chức năng của đơn vị ở, bao gồm: Hành chính, y tế, giáo dục, đất du lịch nghỉ dưỡng, đất công cộng - dịch vụ đô thị, đất ở, đất hỗn hợp, đất cây xanh, công viên, mặt nước. Quy hoạch phân khu để cụ thể hóa quy hoạch chung, đảm bảo việc định hướng quy hoạch, từng bước xây dựng, phát triển của đô thị Dinh Mười và vùng phụ cận và huyện Quảng Ninh nói chung.

Phần II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch

Các chức năng và chỉ tiêu quy hoạch được quy định cụ thể theo Bảng sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Đất nhóm nhà ở	NNO	115,59	11,69	30-60	7	2.1-3.5
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (tỷ lệ đất ở tối đa 30%, mật độ đất ở 60%)	HH	64,69	6,54	60	9	5,4
3	Đất làng xóm, dân cư nông thôn	HT-ONT	138,09	13,96			
4	Đất y tế	YT	0,61	0,06	60	5	3,0
5	Đất văn hóa	VH	3,32	0,34	40	3	1,2
6	Đất thể dục thể thao	TDTT	24,82	2,51	25	1	0,3
7	Đất giáo dục	GD	10,31	1,04	60	3	1,8
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	10,02	1,01	5	1	0,1
9	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	59,62	6,03			
10	Đất sản xuất công nghiệp kho bãi	SXCN	7,29	0,74	50	3	1,5
11	Đất cơ quan, trụ sở	CQTS	6,60	0,67	40	5	2,0
12	Đất khu dịch vụ	DV	37,63	3,80	60	15	9,0
13	Đất khu dịch vụ du lịch	DVDL	20,92	2,12	60	5	
14	Đất giao thông	GT	160,06	16,19			
15	Đất bãi đỗ xe	BDX	7,69	0,78	25	1	0,3
16	Đất nghĩa trang	NT	6,27	0,63			
17	Đất dự phòng phát triển đô thị	DP	16,95	1,71	60	15	

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
18	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	0,79	0,08			
19	Đất sản xuất nông nghiệp	NN	103,22	10,44			
20	Đất sông suối kênh rạch	MN	171,93	17,38			
21	Đất tôn giáo tín ngưỡng	DTN	0,22	0,02	60	3	1,8
22	Đất rừng sản xuất	RSX	22,36	2,26			
	Tổng cộng		989	100,0			

Ghi chú:

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

- Trong các khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ bao gồm các chức năng nhóm nhà ở, đất dịch vụ thương mại, đất cây xanh, bãi đỗ xe và đất hạ tầng kỹ thuật. Tỷ lệ chiếm đất của các chức năng được thể hiện cụ thể trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt trong phạm vi quy hoạch phân khu này cho phép cập nhật thêm các chỉ tiêu được quy định tại quy hoạch phân khu để xem xét, thực hiện dự án.

Điều 4. Quy định quản lý về sử dụng đất

1. Đối với đất nhóm ở

- Các loại hình nhà ở: nhà ở hiện hữu cải tạo, nhà ở xây dựng mới (như nhà liền kề, biệt thự), nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, nhà ở cao tầng (chung cư), đất nhà ở sinh thái mật độ thấp.

- Các nhóm nhà ở cần kiểm soát, bảo đảm sự tuân thủ trong việc phân bố dân cư tương ứng với từng mô hình nhà ở (chung cư thấp tầng, cao tầng, biệt thự, liền kề, ...), 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 (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất), yêu cầu về tổ chức không gian, cảnh quan kiến trúc đã được xác định tại từng ô phố, khu đất trong phạm vi đồ án.

- Kích thước, diện tích các lô đất nhà ở riêng lẻ trong các nhóm nhà ở phải đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2021/BXD hoặc các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị hiện hành.

- Các dự án đầu tư phát triển đô thị, các dự án phát triển nhà ở (thương mại, xã hội) khi triển khai phải 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 theo quy hoạch.

- Tại các khu dân cư xây dựng mới, trong các nhóm ở, khu ở phải có công viên vườn hoa kết hợp với sân chơi cho trẻ em với diện tích phù hợp QCVN 01:2021/BXD. Khuyến khích xanh hóa công trình và tạo nét kiến trúc hiện đại, bố trí các mảng xanh và bãi đậu xe,... phục vụ thuận tiện cho cư dân.

- Nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp cần đảm bảo các yêu cầu về nhà chung cư, đảm bảo an toàn cháy,...theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư (QCVN 04:2021/BXD) và các quy định liên quan. Việc trang bị, bố trí, kiểm tra, bảo dưỡng các phương tiện phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ phải tuân thủ các yêu cầu của quy định hiện hành. Cần tính toán và bố trí bãi đậu xe đảm bảo phục vụ tốt cho cư dân trong các công trình theo quy định. Khuyến khích cải tạo không gian ưu tiên tạo mảng xanh trong các ô đất chung cư, xanh hóa công trình và tạo nét kiến trúc hiện đại.

2. Đối với đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.

- Trên các lô đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: được phép bố trí xây dựng nhà ở và công trình thương mại dịch vụ, văn phòng,... công trình hỗn hợp kết hợp ở. Trong đó tỷ lệ các loại đất đã được quy định tại từng khu đất và sẽ được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Việc tổ chức các công trình cao tầng cần thực hiện theo các quy định hiện hành, đảm bảo các chỉ tiêu tầng cao, mật độ, hệ số sử dụng đất,...theo quy định và phù hợp với quy hoạch phân khu. Tổ chức các không gian công cộng kết hợp các hoạt động thương mại dịch vụ ngoài trời, không gian tổ chức sự kiện, quảng trường thương mại,... tạo tính kết nối thuận tiện với các không gian ngầm, bãi đậu xe, trạm xe bus và các tiện ích công cộng.

- Thiết kế kiến trúc công trình phải cân nhắc tạo giá trị kiến trúc điểm nhấn và hài hòa với không gian xung quanh, tạo tính kết nối giữa các khối công trình thông qua các không gian mở, quảng trường, cây xanh, cầu đi bộ, hầm thương mại,... Ưu tiên các không gian cây xanh, mặt nước, quảng trường, hạn chế sự dày đặc các cụm công trình cao tầng.

3. Đối với đất công trình công cộng (trụ sở, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, giáo dục, ...).

- Khuyến khích xã hội hoá đầu tư xây dựng các công trình y tế, giáo dục đào tạo, thể dục - thể thao 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 thừa thoáng, có mảng 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 điều chỉnh 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 tuyến đường trong khu vực quy hoạch.

4. Đối với đất dịch vụ du lịch, dịch vụ thương mại.

- Khuyến khích các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn thừa thoáng, có mảng 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 điều chỉnh quy mô công trình xây dựng so với quy hoạch được duyệt gây quá tải, ùn tắc giao thông tại các tuyến đường trong khu vực quy hoạch.

5. Đối với đất cây xanh.

- Các khu vực công viên, cây xanh, vườn hoa được nghiên cứu, khai thác triệt để không gian mặt nước hiện có, tạo lập cảnh quan kết hợp với không gian đi bộ, bố trí các hoạt động vui chơi giải trí phục vụ cho nhiều lứa tuổi.

- Các công trình thể dục thể thao ngoài trời và sân thể thao cơ bản được bố trí trong khu vực công viên cây xanh với tỷ lệ thích hợp đảm bảo phục vụ nhu cầu nâng cao sức khỏe thể chất cho người dân.

- Đối với cảnh quan nhân tạo như: ao, hồ, suối, kênh, thảm cây xanh, giả sơn 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.

- Các loại cây xanh được trồng phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của từng khu cây xanh, 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.

- Khuyến khích: Trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp nội dung đề án quy hoạch này, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan; Xã hội hoá đầu tư xây dựng







các khu công viên cây xanh theo quy hoạch, phục vụ cho sinh hoạt của cộng đồng dân cư tại khu vực theo quy định của pháp luật; Tổ chức các khu vui chơi giải trí phục vụ mọi lứa tuổi; Phát triển bãi đỗ xe hoặc các bãi đỗ xe ngầm trên đó khai thác thành các không gian xanh; Tăng thêm diện tích cây xanh trong quá trình triển khai lập quy hoạch chi tiết các dự án đầu tư xây dựng công trình.

- 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 QCVN).

6. Đối với đất nông nghiệp: Quản lý phần đất nông nghiệp theo định hướng quy hoạch chung, quy hoạch chức năng nông nghiệp công nghệ cao nhằm tăng năng suất và giá trị sử dụng đất.

7. Đối với hạ tầng kỹ thuật: Quỹ đất bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật được tận dụng triệt để, khai thác có hiệu quả nhất và đảm bảo được các yếu tố kỹ thuật cho các khu chức năng trong phương án quy hoạch. Các công trình ở đây gồm hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp, thoát nước thải, cấp điện,...Bố trí thêm đất hạ tầng kỹ thuật khác phía Nam khu vực quy hoạch, giáp đường 25,0m đảm bảo quỹ đất dự trữ cho bố trí hạ tầng kỹ thuật.

Điều 5. Quy định quản lý xây dựng công trình

- Mật độ xây dựng: Các nhóm nhà ở, các khu chức năng cần tuân thủ mật độ xây dựng gộp theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt. Mật độ xây dựng thuần tại các lô đất sẽ được xác định trong các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo sự phù hợp theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Chiều cao xây dựng công trình: Các công trình xây dựng có chiều cao phải đảm bảo các quy định về tĩnh không, phù hợp với tầng cao tối đa không chế trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt và tuân thủ các quy định về khoảng lùi, mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Cốt nền xây dựng công trình: Được quản lý trong quá trình lập quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế dự án và phải đảm bảo hạ tầng đô thị khu vực và quy chuẩn, các quy định hiện hành.

- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng của công trình (bao gồm phần nổi và phần ngầm) được khống chế chung theo chỉ giới xây dựng trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt. Chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình tại từng lô đất sẽ được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết và khuyến khích lùi sâu hơn so với chỉ giới xây dựng đã được khống chế trong quy hoạch phân khu.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo: Ngôn ngữ kiến trúc công trình theo hướng kiến trúc hiện đại; Khuyến khích thiết kế kiến trúc xanh cho các công trình;

Hình khối kiến trúc hài hòa với cảnh quan khu vực và phù hợp với đặc điểm công trình kiến trúc, đóng góp vào vẻ đẹp của đường phố đô thị. Khuyến khích việc đầu tư xây dựng các công trình nhà ở trong cùng một dãy thống nhất về hình thức kiến trúc để tạo sự đồng bộ trên toàn tuyến phố.

- Màu sắc, vật liệu và chi tiết kiến trúc: Các công trình sử dụng màu sắc hài hòa với cảnh quan thiên nhiên; sử dụng vật liệu xây dựng hoàn thiện mặt ngoài thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ cao và bền vững.

- Diện tích đỗ xe trong các công trình dịch vụ thương mại, công cộng: Quá trình lập quy hoạch chi tiết, thiết kế dự án phải xác định sơ bộ chỉ tiêu về diện tích đỗ xe cho mỗi công trình, tùy theo nhu cầu sử dụng và lưu lượng người sử dụng để xác định chỉ tiêu bãi đỗ xe; chỉ tiêu đỗ xe cho công trình tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, về Hạ tầng kỹ thuật hiệu lực hiện hành.

- Các biển hiệu - quảng cáo phải bố trí ở vị trí hợp lý, có quy mô thích hợp, hài hòa với không gian công cộng; các biển hiệu - quảng cáo sử dụng cùng một kích thước ở chiều cao quan sát thuận lợi..., kích thước, bố trí vị trí đảm bảo cảnh quan chung, đảm bảo quy định.

Điều 6. Quy định quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Yêu cầu chung.

- Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu dân cư đô thị bao gồm: Đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, môi trường đô thị, chuẩn bị kỹ thuật phải xây dựng đồng bộ, quy mô công suất các công trình phải đảm bảo yêu cầu đáp ứng tối thiểu nhu cầu sử dụng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, phù hợp với đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch hạ tầng kỹ thuật được phê duyệt.

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

- Hệ thống thu gom rác thải đô thị bao gồm các thùng rác được đặt tại các vị trí công viên, bãi đỗ xe hoặc giữa hành lang hạ tầng kỹ thuật (R3) tiếp cận công trình. Đảm bảo không cản trở hoạt động giao thông công cộng, ảnh hưởng đến việc đi lại của người dân hoặc làm ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.

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

2. Đối với công trình giao thông.

- Việc đào, cắt hoặc sử dụng tạm lòng đường, hè phố phải xin phép cơ quan có thẩm quyền theo quy định và thực hiện theo giấy phép được cấp.

- Xây dựng bó vỉa hè dạng vát theo mẫu thống nhất trong toàn đô thị; nghiêm cấm các cơ quan, đơn vị, hộ gia đình, cá nhân tự tạo vết dất xe từ lòng đường lên vỉa hè và làm thay đổi cao độ vỉa hè hiện có.

- Không làm gờ giảm tốc trên các trục giao thông chính trong đô thị, chỉ sơn vạch giảm tốc tại các đoạn đường có nguy cơ cao xảy ra tai nạn giao thông.

3. Đối với công trình thoát nước mưa, nước thải.

- Nghiêm cấm việc xây dựng lấn chiếm, đào phá, san lấp làm hư hỏng, ách tắc hệ thống thoát nước mưa, nước thải đô thị.

- Hệ thống thoát nước phải được kiểm tra, nạo vét, duy trì, bảo trì thường xuyên và định kỳ.

- Nước thải đô thị phải được thu gom và xử lý trước khi đổ ra sông, hồ, kênh, mương đảm bảo môi trường đô thị. Nghiêm cấm việc xả thải chưa qua xử lý ra hồ, kênh, mương trong đô thị; đổ chất thải rắn vào hệ thống thoát nước.

- Nhà ở, công trình công cộng, thương mại phải có hệ thống xử lý nước thải cục bộ trước khi xả ra hệ thống chung.

- Nước thải y tế, công nghiệp, nguy hại phải được xử lý riêng đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi xả ra hệ thống chung.

4. Đối với công trình ngầm.

- Quản lý và khai thác không gian ngầm theo hướng tích hợp: dọc các trục giao thông khai thác thương mại dịch vụ, các khu vực dự kiến xây dựng các công trình công cộng ngầm, công trình đầu mối kỹ thuật, định hướng loại móng công trình, độ sâu; qua đó tạo nên không gian đô thị thống nhất hài hòa, liên kết chặt chẽ giữa tầng cao, tầng mặt đất và tầng ngầm, đồng bộ, hiện đại, tiện nghi.

- Xây dựng tầng hầm, nửa hầm của các công trình:

+ Việc xây dựng tầng hầm, nửa hầm trong công trình nhà ở phải bảo đảm cao độ các tầng đồng bộ với các công trình nhà ở liền kề.

+ Trường hợp xây dựng khách sạn, siêu thị, trung tâm thương mại dịch vụ, chung cư, công trình công cộng phải tính toán xây dựng tầng hầm có đủ diện tích để đỗ xe cho nhu cầu cần thiết của công trình.

Điều 7. Các giải pháp bảo vệ môi trường

- Khi triển khai thực hiện các dự án phải 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 hạn chế san gạt khối lượng lớn, có các giải pháp tổ chức thi công, lu lèn, phun nước làm ẩm nhằm hạn chế lượng bụi phát tán trên diện tích rộng. Che chắn khu vực thi công đặc biệt là ranh giới phía tiếp giáp với khu dân cư để không làm ảnh hưởng lớn đến các hộ dân và công trình công cộng xung

quanh. Che chắn các bãi chứa nguyên vật liệu trong quá trình thi công để hạn chế bụi phát tán ra môi trường xung quanh.

- Trồng rừng, cây xanh chắn gió, chắn cát bay tại khu vực ven biển trước thách thức của biến đổi khí hậu; gia cố, chống xói lở cho các khu vực xung yếu bằng các giải pháp đê, kè, trồng cây xanh; tôn tạo các đồi cát tự nhiên ven biển, các đồi cát trong các khu chức năng không xây dựng công trình nhằm bảo tồn các giá trị tự nhiên.

- Các công trình phải được thu gom xử lý nước thải cục bộ theo quy định trước khi thải nước ra hệ thống công chung.

- Trồng nhiều cây xanh trong các khu chức năng, trong các khu công viên, trên vỉa hè các tuyến đường cải tạo vi khí hậu và để hạn chế ô nhiễm không khí.

- Trong từng tuyến phố, từng khu ở đều được trang bị các thùng chứa rác có nắp đậy khoảng cách phù hợp, tại các khu chức năng bố trí các điểm tập kết, trung chuyển chất thải rắn.

- Bố trí các điểm quan trắc theo mạng lưới quan trắc của khu vực.

- Quản lý hoạt động chăm sóc cỏ sân thể thao, khu công viên, các thảm cỏ... hạn chế việc sử dụng hoá chất độc hại ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường nước và không khí, áp dụng việc tưới tuần hoàn thông qua các hồ thủy lực.

Điều 8. Quy định về lựa chọn cây xanh

1. Nguyên tắc chung:

- Tạo được cảnh quan trục đường sôi động, có đặc trưng riêng.

- Có tác dụng cung cấp bóng mát, và cải thiện vi khí hậu.

- Cây xanh có độ phủ tán lá phù hợp với tiện ích chiếu sáng đường phố, chiều cao cây và tán cây tránh xung đột với tầm lưu thông, đặc biệt quan tâm tại nút giao thông.

2. Giải pháp lựa chọn cây xanh:

- Cây xanh tại khu công viên, thể thao:

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

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

- Cây xanh vỉa hè:

+ Trồng theo từng cụm, theo tuyến...hoặc trồng kết hợp nhiều loại cây.

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

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

- Cây xanh trồng trong khuôn viên công trình:

+ Phối kết nhiều loại cây, loại hoa, màu sắc theo 4 mùa; phân tầng cao thấp, bố cục theo chủ đề với các tiểu cảnh, tượng, phù điêu, công trình kiến trúc.

(Handwritten marks and signature)

+ Khuyến khích sử dụng các bồn cây di động để có thể sắp xếp bố trí, bảo dưỡng dễ dàng.

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

Điều 9. Quy định về các tiện ích đô thị

1. Nguyên tắc chung:

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

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

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

3. Thùng rác:

- Thiết kế đơn giản, dễ sử dụng. Thùng có nắp cao 90 cm so với vỉa hè.

- Vật liệu làm thùng rác phải có tính bền vững, vật liệu hài hòa với các vật liệu xung quanh (thép không gỉ, composite).

4. Vỉa hè:

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

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

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Quy định chung

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

2. Giao Sở Xây dựng, UBND huyện Quảng Ninh; UBND xã Võ Ninh hướng dẫn, giám sát việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng Quy định này.

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

Điều 11. Phân công trách nhiệm

1. Sở Xây dựng:

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

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

2. UBND huyện Quảng Ninh:

- Phối hợp tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý; cung cấp thông tin về quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.
- Tổ chức, thực hiện công tác cấm mốc giới theo quy hoạch, đảm bảo quản lý hiệu quả trong công tác quản lý nhà nước theo quy hoạch được phê duyệt.
- Tổ chức quản lý các hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý kiến trúc, cảnh quan theo đúng quy hoạch phân khu và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.
- Quá trình triển khai thực hiện quy hoạch, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch nếu phát sinh vướng mắc, bất cập thì đề xuất điều chỉnh, bổ sung và báo cáo Sở Xây dựng, UBND tỉnh xem xét quyết định.
- Thực hiện các nội dung khác do UBND tỉnh phân công.

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

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

Điều 12. Về lưu trữ hồ sơ, cung cấp thông tin quy hoạch

1. Hồ sơ quy hoạch được lưu giữ tại: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Giao thông Vận tải, UBND huyện Quảng Ninh, UBND xã Võ Ninh.

2. Sở Xây dựng, UBND huyện Quảng Ninh có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.

Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có phát sinh, vướng mắc, đề nghị các ngành, địa phương, tổ chức và cá nhân phản ánh bằng văn bản về UBND huyện Quảng Ninh, Sở Xây dựng để tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh, bổ sung phù hợp./.

