

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

Số: *726* /QĐ-UBND

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

Quảng Bình, ngày *09* tháng *3* năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phức hợp du lịch nghỉ dưỡng thương mại tại phường Quảng Thọ, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018;
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
Căn cứ Quyết định số 36/2016/QĐ-UBND ngày 02/11/2016 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình; Quyết định số 40/2017/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 36/2016/QĐ-UBND ngày 02/11/2016;
Căn cứ Quyết định số 2557/QĐ-UBND ngày 03/08/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình, tỷ lệ 1/10.000;
Căn cứ Quyết định số 127/QĐ-UBND ngày 15/01/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu phường Quảng Thọ, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000;
Căn cứ Thông báo số 1121-TB/TU ngày 27/05/2019 của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương thực hiện Dự án Khu đô thị phức hợp du lịch nghỉ dưỡng thương mại tại phường Quảng Thọ, thị xã Ba Đồn;
Căn cứ Quyết định số 3714/QĐ-UBND ngày 01/10/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phức hợp du lịch nghỉ dưỡng thương mại tại phường Quảng Thọ, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500.
Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 262/TTr-SXD ngày 29/01/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phức hợp du lịch nghỉ dưỡng thương mại tại phường Quảng Thọ, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chủ yếu sau:



1. Địa điểm, ranh giới lập quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch thuộc phường Quảng Thọ, thị xã Ba Đồn; theo Quy hoạch phân khu phường Quảng Thọ, phạm vi ranh giới như sau:

- + Phía Tây Bắc giáp tiếp giáp khu vực đất quy hoạch Quảng trường;
- + Phía Đông Nam giáp ranh giới phường Quảng Phúc;
- + Phía Tây Nam giáp quy hoạch đất ở, đất ruộng lúa;
- + Phía Đông Bắc giáp đất cây xanh, đất quảng trường và bãi cát ven biển.

2. Quy mô đất đai: Khu đất lập quy hoạch có diện tích 365.250,0m² (36,525ha).

3. Nội dung quy hoạch: Quy hoạch chi tiết nhằm cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung thị xã Ba Đồn và Quy hoạch phân khu phường Quảng Thọ đã được UBND tỉnh phê duyệt; theo đó lập quy hoạch chi tiết khu du lịch dịch vụ, nghỉ dưỡng, khu đô thị phức hợp đảm bảo phát triển đồng bộ các chức năng đô thị theo định hướng quy hoạch khu vực, đảm bảo kết nối về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, phù hợp với hiện trạng hạ tầng và cảnh quan tự nhiên khu vực.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Quy hoạch chi tiết bố trí các chức năng trong khu đô thị phức hợp, du lịch, nghỉ dưỡng. Các chức năng và chỉ tiêu như sau:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
A	Khu vực nghỉ dưỡng		250.244,50			100
1	Trung tâm hội nghị kết hợp khách sạn	TTHN	34.704,20	40	12	13,9
2	Khu du lịch, nghỉ dưỡng	RS	121.887,00	25	12	48,7
2.1	Đất nghỉ dưỡng biệt thự thấp tầng	RS.BT (RS.BT-1- RS.BT-16)	37.516,82	60	3	
2.2	Đất khách sạn cao tầng	RS.KS	21.228,10	50	12	
2.3	Đất công trình dịch vụ	RS.DV	2.775,80	50	3	
2.4	Đất cây xanh cảnh quan		36.248,50	-	-	
2.4.1	Đất cây xanh cảnh quan tự nhiên (rừng phi lao)	RS.ST	29.589,50	-	-	
2.4.2	Đất cây xanh cảnh quan	RS.CX	6.659,00	-	-	
2.5	Đất bãi đỗ xe	RS.P	6.327,00	-	-	
2.6	Đất sân đường nội bộ	RS.GT	17.790,78	-	-	
3	Khu nghỉ dưỡng kết hợp kinh doanh thấp tầng	SH	25.789,73			10,3
3.1	Đất nghỉ dưỡng kết hợp kinh doanh thấp tầng	SH.01- SH.09	10.602,70	80	5	
3.2	Đất sân đường nội bộ	SH.GT1-	7.261,13	-	-	

		SH.GT2				
3.3	Đất cây xanh cảnh quan	SH.CX	1.055,90	-	-	
3.4	Đất bãi đỗ xe	SH.P1- SH.P2	6.870,00	-	-	
4	Đất đường giao thông	GT	67.863,57	-	-	27,1
B	Khu vực phát triển đô thị		115.005,50			100
1	Đất ở liền kề	OM.01- OM.07	39.437,55	65;-80	5	34,3
2	Đất ở kết hợp kinh doanh	OHH.01- OHH.02	6.076,84	55;-75	5	5,2
3	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	1.403,96	60	10	1,2
4	Đất nhà văn hóa	NVH	1.482,00	40	3	1,3
5	Đất trường mầm non	MN	1.836,50	40	3	1,6
6	Đất công viên cây xanh	CX	3.089,00	-	-	2,6
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	9.655,50	-	-	8,4
8	Đất bãi đỗ xe	P	432,00	-	-	0,4
9	Đất giao thông	GT	51.592,15	-	-	45,0
	Tổng lập quy hoạch (A+B)		365.250,00			

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

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

5.1. Tổ chức kiến trúc cảnh quan:

Khu quy hoạch ở vị trí trung tâm và phía Nam khu vực quảng trường ven biển Quảng Thọ, phía Đông tiếp giáp tuyến đường cảnh quan ven biển rộng 36m. Khu vực khu trung tâm hội nghị, khu khách sạn và biệt thự nghỉ dưỡng tiếp giáp với đường ven biển; khu vực phát triển khu đô thị ở phía Tây khu quy hoạch.

+ Khu vực nghỉ dưỡng ven biển, khối trung tâm hội nghị và khách sạn: khối khách sạn tại khu nghỉ dưỡng cao đến 12 tầng là điểm nhấn kiến trúc cho khu quy hoạch và khu vực; các công trình biệt thự cao đến 3 tầng, công trình dịch vụ cao tối đa 5 tầng được bố cục trong khuôn viên khu đất liên hệ với nhau qua hệ thống sân đường, cây xanh cảnh quan; lựa chọn, tôn tạo các cụm cây phi lao tự nhiên lâu năm hiện có để bổ trợ về kiến trúc công trình và hài hòa với cảnh quan chung khu quy hoạch, cảnh quan tự nhiên vốn có khu vực.

+ Tại khu nghỉ dưỡng, bố trí xây dựng công trình phù hợp với địa hình hiện trạng tự nhiên, hạn chế san lấp các đồi cát, xây dựng với mật độ thấp ($\leq 25\%$). Chọn lọc, giữ lại và tôn tạo các cụm cây phi lao tự nhiên lâu năm hiện có trong khu vực, kết hợp với quy hoạch hệ thống cây xanh trồng mới, bố cục sân đường tạo cảnh quan chung đảm bảo môi trường “xanh”, mang tính chất sinh thái cho khu đô thị, du lịch, nghỉ dưỡng.

+ Khu vực khu đô thị bố trí công trình nhà ở dạng phân lô (điển hình mặt tiền từ 6m đến 8m) lấy hướng Đông Bắc, hướng Tây Nam là hướng tổ chức phân lô chủ đạo. Công trình với chiều cao tối đa 5 tầng, có khoảng lùi so với các

trục đường giao thông để tạo ra các khoảng sân, tầm nhìn và không gian kiến trúc; khuôn viên trồng nhiều cây xanh đảm bảo môi trường, sinh thái vùng ven biển.

5.2. 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 các công trình, công trình hai bên các tuyến đường, tổ chức không gian các khu vực công cộng, xác định các công trình điểm nhấn, tổ chức các khu công viên cây xanh, cây xanh cảnh quan, bố trí các tiện ích đô thị phù hợp.

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

+ Công trình khách sạn cao tầng, Trung tâm hội nghị kết hợp khách sạn: Khuyến khích xây dựng công trình với chiều cao tối đa đến 12 tầng làm điểm nhấn kiến trúc khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có cốt nền từ 0,2m đến 1,5m; chiều cao tầng 1 từ 3,9m đến 6,0m, chiều cao tầng trên tối đa 3,6m;

+ Công trình nhà ở liền kề, nhà ở kết hợp kinh doanh: Chiều cao ≤ 5 tầng; cốt nền từ 0,2m đến 0,45m; chiều cao tầng 1: từ 3,9m đến 4,2m; chiều cao các tầng trên cao tối đa 3,6m; Các công trình trên cùng một trục đường, dãy nhà thì phải có cao độ nền, chiều cao các tầng bằng nhau.

+ Công trình thương mại dịch vụ: Chiều cao ≤ 10 tầng; cốt nền từ 0,2m đến 0,45m; chiều cao tầng 1 tối đa 4,2m; chiều cao các tầng trên cao tối đa 3,6m.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

6.1. San nền: Cao độ nền các khu vực được thiết lập trên cơ sở cao độ nền tự nhiên điển hình của khu vực. Cao độ khống chế san nền khu vực phát triển đô thị từ +6,00m đến +8,50m. Khu vực khu hội nghị, nghỉ dưỡng thấp tầng kết hợp kinh doanh từ +8,50m đến +12,0m; khu vực khách sạn cao tầng và biệt thự nghỉ dưỡng chỉ san mặt bằng cục bộ vị trí xây dựng công trình trên cơ sở cao độ tự nhiên khu đất. Độ dốc san nền theo hướng dốc của trục đường giao thông và hướng thoát nước khu vực.

6.2. Giao thông: Khu vực lập quy hoạch kết nối với khu vực qua tuyến đường có mặt cắt quy hoạch 36m ven biển và tuyến 23m đấu với tuyến đường quy hoạch 52m ở phía Bắc. Trong khu quy hoạch tổ chức các tuyến đường chính có mặt cắt 28,0m, 22,5m, 23,0m, 17,0m, 15,0m để tổ chức giao thông kết nối, bố trí các khu chức năng và quy hoạch phân lô.

6.3. Cấp nước: Nguồn nước cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ nhà máy nước Ba Đồn; đấu nối từ đường ống D200, D160, D110 theo quy hoạch phân khu Quảng Thọ. Từ tuyến ống cấp nước chung, tổ chức mạng lưới cấp nước chính cho khu vực quy hoạch có đường kính D110. Các tuyến ống tạo thành mạng vòng khép kín bảo đảm cấp nước liên tục và an toàn. Bố trí các tuyến ống nhánh bằng HDPE đường kính D63, cấp nước cho từng công trình, khu vực.

6.4. Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom qua hệ thống giếng thu, hố ga sau đó chảy theo các tuyến cống chính bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến

đường giao thông. Toàn bộ nước mưa được thu gom thoát về cửa xả ra kênh Hối Tre ở phía Tây khu vực quy hoạch. Công thoát nước dùng loại cống buy ly tâm BTCT có đường kính ống cống từ D600 – D1500.

6.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Hệ thống thoát nước thải được bố trí dọc theo hệ thống R3. Nước thải được xử lý cục bộ tại bể tự hoại ba ngăn bố trí tại các công trình, sau đó dẫn ra các hố ga thu nước thải có ống chờ D110 chờ đầu nối với đường ống thoát thải từ các khu đất phân lô; thu gom bằng đường ống HDPE D250-D315 dẫn đầu nối vào trạm bơm nước thải số 16 tại phường Quảng Phúc phía Tây khu vực lập quy hoạch.

Rác thải được thu gom và phân loại tại một số vị trí trên vỉa hè các trục đường, khu công cộng và được thu gom về khu xử lý rác chung của huyện tại bãi rác chung Quảng Trạch.

6.6. Cấp điện: Nguồn cấp điện cho công trình được lấy từ tuyến đường dây 22kV xuất tuyến 471 - Ba Đồn dọc theo tuyến đường quy hoạch rộng 52m phía Bắc khu vực quy hoạch. Xây dựng đường dây 22kV đi ngầm từ điểm đầu nối về các vị trí TBA trong khu vực lập quy hoạch; Xây dựng 03 trạm biến áp, công suất trạm từ 320 kVA đến 500kVA; hệ thống cáp ngầm 0.4KV phân phối đến các tủ công tơ dọc theo các tuyến đường cấp điện có các công trình, khu chức năng.

6.7. Quy hoạch thông tin liên lạc: Xây dựng hệ thống cáp thông tin hữu tuyến, truyền hình cáp, MyTV, cáp điện thoại, cáp Internet và các loại cáp thông tin hữu tuyến khác. Cáp đi chung trong rãnh cáp BTCT, tuyến cáp thông tin đi trên vỉa hè và khu vực đất hạ tầng kỹ thuật.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phức hợp du lịch nghỉ dưỡng thương mại tại phường Quảng Thọ, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500.

Điều 3. Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND thị xã Ba Đồn, UBND phường Quảng Thọ tổ chức công bố quy hoạch được duyệt theo quy định.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND thị xã Ba Đồn, Chủ tịch UBND phường Quảng Thọ và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

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

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



Phan Mạnh Hùng

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ PHỨC HỢP DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG THƯƠNG MẠI TẠI PHƯỜNG QUẢNG THỌ, THỊ XÃ BA ĐỒN, TỶ LỆ 1/500.

(Ban hành kèm theo Quyết định số *726* /QĐ-UBND ngày *09/3* /2021
của UBND tỉnh Quảng Bình)

Phần I

QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Phạm vi áp dụng:

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý, đầu tư xây dựng và sử dụng các công trình theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phức hợp du lịch nghỉ dưỡng thương mại tại phường Quảng Thọ, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt.

- Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý đầu tư xây dựng, kiến trúc cảnh quan trong khu vực Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phức hợp du lịch nghỉ dưỡng thương mại tại phường Quảng Thọ, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500 còn phải tuân thủ các Quy chuẩn về xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Quy định quản lý này được sử dụng kết hợp với thuyết minh, bản vẽ của hồ sơ đồ án “Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phức hợp du lịch nghỉ dưỡng thương mại tại phường Quảng Thọ, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500”.

2. Đối tượng áp dụng:

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

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

Điều 2. Mục tiêu của Quy chế.

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

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

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

1. Vị trí, ranh giới khu đất quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch thuộc phường

Quảng Thọ, thị xã Ba Đồn; theo Quy hoạch phân khu phường Quảng Thọ, phạm vi ranh giới như sau:

- + Phía Tây Bắc giáp tiếp giáp khu vực đất quy hoạch Quảng trường;
- + Phía Đông Nam giáp ranh giới phường Quảng Phúc;
- + Phía Tây Nam giáp quy hoạch đất ở, đất ruộng lúa;
- + Phía Đông Bắc giáp đất cây xanh, đất quảng trường và bãi cát ven biển.

2. Quy mô đất đai: Khu đất lập quy hoạch có diện tích 365.250,0m² (36,525ha).

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

1. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
A	Khu vực nghỉ dưỡng		250.244,50			100
1	Trung tâm hội nghị kết hợp khách sạn	TTHN	34.704,20	40	12	13,9
2	Khu du lịch, nghỉ dưỡng	RS	121.887,00	25	12	48,7
2.1	Đất nghỉ dưỡng biệt thự thấp tầng	RS.BT (RS.BT-1- RS.BT-16)	37.516,82	60	3	
2.2	Đất khách sạn cao tầng	RS.KS	21.228,10	50	12	
2.3	Đất công trình dịch vụ	RS.DV	2.775,80	50	3	
2.4	Đất cây xanh cảnh quan		36.248,50	-	-	
2.4.1	Đất cây xanh cảnh quan tự nhiên (rừng phi lao)	RS.ST	29.589,50	-	-	
2.4.2	Đất cây xanh cảnh quan	RS.CX	6.659,00	-	-	
2.5	Đất bãi đỗ xe	RS.P	6.327,00	-	-	
2.6	Đất sân đường nội bộ	RS.GT	17.790,78	-	-	
3	Khu nghỉ dưỡng kết hợp kinh doanh thấp tầng	SH	25.789,73			10,3
3.1	Đất nghỉ dưỡng kết hợp kinh doanh thấp tầng	SH.01- SH.09	10.602,70	80	5	
3.2	Đất sân đường nội bộ	SH.GT1- SH.GT2	7.261,13	-	-	
3.3	Đất cây xanh cảnh quan	SH.CX	1.055,90	-	-	
3.4	Đất bãi đỗ xe	SH.P1- SH.P2	6.870,00	-	-	
4	Đất đường giao thông	GT	67.863,57	-	-	27,1
B	Khu vực phát triển đô thị		115.005,50			100
1	Đất ở liền kề	OM.01-		65;-	5	34,3

		OM.07	39.437,55	80		
2	Đất ở kết hợp kinh doanh	OHH.01- OHH.02	6.076,84	55;- 75	5	5,2
3	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	1.403,96	60	10	1,2
4	Đất nhà văn hóa	NVH	1.482,00	40	3	1,3
5	Đất trường mầm non	MN	1.836,50	40	3	1,6
6	Đất công viên cây xanh	CX	3.089,00	-	-	2,6
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	9.655,50	-	-	8,4
8	Đất bãi đỗ xe	P	432,00	-	-	0,4
9	Đất giao thông	GT	51.592,15	-	-	45,0
	Tổng lập quy hoạch (A+B)		365.250,00			

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

2. Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất.

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

- Công trình khách sạn cao tầng, Trung tâm hội nghị kết hợp khách sạn: Khuyến khích xây dựng công trình với chiều cao tối đa đến 12 tầng làm điểm nhấn kiến trúc khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có cốt nền từ 0,2m đến 1,5m; chiều cao tầng 1 từ 3,9m đến 6,0m, chiều cao tầng trên tối đa 3,6m;

- Công trình nhà ở liền kề, nhà ở kết hợp kinh doanh: Chiều cao ≤ 5 tầng; cốt nền từ 0,2m đến 0,45m; chiều cao tầng 1 từ 3,9m đến 4,2m; chiều cao các tầng trên cao tối đa 3,6m. Các công trình trên cùng một trục đường, dãy nhà thì phải có cao độ nền, chiều cao các tầng bằng nhau.

- Công trình thương mại dịch vụ: Chiều cao ≤ 10 tầng; cốt nền từ 0,2m đến 0,45m; chiều cao tầng 1 tối đa 4,2m; chiều cao các tầng trên cao tối đa 3,6m;

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

- Các lô đất dạng nhà ở liền kề: Khoảng lùi xây dựng từ $\geq 3m$ - $\geq 5m$; mật độ xây dựng tối đa đến 80%.

- Lô đất công cộng (nhà văn hóa, trường mầm non): Khoảng lùi xây dựng $\geq 5m$; mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Lô đất thương mại dịch vụ (ký hiệu TTHN - Trung tâm hội nghị): Khoảng lùi xây dựng $\geq 20m$; mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Lô đất khách sạn cao tầng (ký hiệu RS.KS): Khoảng lùi xây dựng $\geq 15m$; mật độ xây dựng tối đa 50%.

3. Nội dung khác.

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

- Quy hoạch chi tiết khu đô thị phức hợp, du lịch nghỉ dưỡng tại phường Quảng Thọ nhằm cụ thể hóa quy hoạch khu vực theo định hướng quy hoạch chung và quy hoạch phân khu đã được duyệt (đất du lịch nghỉ dưỡng và phát triển đô thị). Hiện trạng sử dụng đất tại khu vực lập quy hoạch phần lớn là đất

đổi mục đích sử dụng đất theo quy định (Điều 52, 57, 58 Luật Đất đai 2013).

- Trong quá trình thực hiện các bước tiếp theo để thực hiện dự án, nếu có sự sai lệch giữa số liệu khi trích đo, giao đất với số liệu trong bảng quy hoạch tổng hợp sử dụng đất (sai số cơ học - không làm ảnh hưởng đến nội dung chính của đồ án quy hoạch) thì UBND tỉnh giao Sở Xây dựng có văn bản để xác định, đính chính hoặc hiệu chỉnh phù hợp.

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

Thực hiện theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phức hợp du lịch nghỉ dưỡng thương mại tại phường Quảng Thọ, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt.

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

- Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao, chỉ giới xây dựng, hệ số sử dụng đất đảm bảo tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

- Khoảng lùi xây dựng ngoài việc tuân thủ chỉ giới xây dựng theo quy hoạch, tùy theo quy mô về chiều cao công trình và lộ giới đường quy hoạch để xác định khoảng lùi xây dựng công trình theo QCVN 01:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng.

- Diện tích đỗ xe trong các công trình dịch vụ thương mại, công cộng: Quá trình thiết kế, thẩm định thiết kế phải xác định sơ bộ chỉ tiêu về diện tích đỗ xe cho mỗi công trình, tùy theo nhu cầu sử dụng và lưu lượng người sử dụng để xác định chỉ tiêu bãi đỗ xe cho công trình theo QCVN 01:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng.

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

+ Phê duyệt mẫu thiết kế tiêu chuẩn cho từng dãy phố, lô phố để triển khai đầu tư xây dựng công trình đồng bộ.

+ Các công trình công cộng, dịch vụ thương mại, nhà ở... khuyến khích xây dựng với mật độ thấp, tăng chỉ tiêu sử dụng cây xanh trong khuôn viên cũng như sử dụng cây xanh trong không gian nội thất công trình.

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

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

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

- Hạn chế:

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

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

- Cấm:

+ Xây dựng nhà ở và các công trình khác trái với quy hoạch được duyệt hoặc trái với quy định pháp luật có liên quan (trừ các công trình được cấp phép xây dựng 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).

+ Xây dựng công trình không tuân thủ QCVN 01:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

+ Chia tách các lô đất ở, lô thương mại dịch vụ trong quy hoạch đã phê duyệt. Việc nhập lô đất để hình thành lô đất diện tích lớn phải được cơ quan quản lý quy hoạch chấp thuận, cho phép.

b. Định hướng về kiến trúc:

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

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

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

c. Định hình về cây xanh và cảnh quan:

• Không gian công viên cây xanh và mặt nước:

- Tại khu nghỉ dưỡng, khách sạn, hội nghị bố trí xây dựng công trình phù hợp với địa hình hiện trạng tự nhiên, hạn chế san lấp các đồi cát, xây dựng với mật độ thấp ($\leq 25\%$). Chọn lọc, giữ lại và tôn tạo các cụm cây phi lao tự nhiên lâu năm hiện có trong khu vực, kết hợp với quy hoạch hệ thống cây xanh trồng mới, bố cục sân đường tạo cảnh quan chung đảm bảo môi trường "xanh", mang tính chất sinh thái cho khu đô thị, du lịch, nghỉ dưỡng.

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

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

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

thấp kết hợp bố cục theo chủ đề với các tiểu cảnh, tượng, phù điêu, công trình kiến trúc.

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

• Cây xanh đường phố:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• Khuyến khích:

- Trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp nội dung đồ án quy hoạch này (đặc biệt là cây phi lao lâu năm hiện có), quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan;

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

- Tăng thêm diện tích cây xanh trong quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt. Các loại cây xanh được trồng cần phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của đồ án quy hoạch,

đảm bảo môi trường sinh thái, lựa chọn loại cây trồng phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương, có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị khu vực xung quanh.

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

• Hạn chế:

- San lấp mặt bằng quy mô lớn, chặt phá cây rừng phi lao tự nhiên lâu năm trong khu vực.

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

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

• Cấm:

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

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

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

- Công trình kiến trúc cao tầng:

+ Hình khối kiến trúc có thể theo mô hình công trình dạng tháp, dạng tấm, hoặc kết hợp tấm và tháp.

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

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

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

+ 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, hình khối đơn giản, có thiết kế về thông gió và đảm bảo điều kiện chiếu sáng tự nhiên.

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

+ 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 làm điểm nhấn cho công trình. Khuyến khích thiết kế công trình có sân, vườn, hoặc trang trí cây xanh phù hợp với mô hình khu đô thị sinh thái.

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

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

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

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

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

e. Các tiện ích đô thị:

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

- 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.

- Thùng rác:

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

+ Vật liệu làm thùng rác phải có tính bền vững và có thể chống lại các hành vi phá hoại, vật liệu hài hòa với các vật liệu xung quanh (thép không gỉ, composite).

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

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

- Vỉa hè:

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

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

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

+ Tại các góc giao lộ, cần tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường.

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

- Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị, du lịch nghỉ dưỡng bao gồm: Đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, môi trường đô thị, chuẩn bị kỹ thuật.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải xây dựng đồng bộ, quy mô công suất các công trình phải đảm bảo yêu cầu đáp ứng tối thiểu nhu cầu sử dụng theo quy

chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt. Quá trình thực hiện thiết kế dự án, nếu có thể thay đổi quy mô công suất so với quy hoạch được duyệt thì phải xin ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước có liên quan.

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

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

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

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Quy định chung

1. Giao Sở Xây dựng, UBND thị xã Ba Đồn, UBND phường Quảng Thọ hướng dẫn, giám sát việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng Quy định này.

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

Điều 8. Phân công trách nhiệm

1. Chủ đầu tư thực hiện Dự án khu đô thị theo đúng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này.

2. UBND thị xã Ba Đồn:

- Tổ chức quản lý việc đầu tư xây dựng trên địa bàn theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và tuân thủ các quy định của Quy định này.

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

3. 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.

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

1. Hồ sơ quy hoạch được lưu giữ tại: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thị xã Ba Đồn, UBND phường Quảng Thọ.

2. Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thị xã Ba Đồn có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch, cấp giấy phép xây dựng theo quy

định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch và cấp giấy phép xây dựng của UBND tỉnh cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.

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

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



[Handwritten signature]

Phan Mạnh Hùng