

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đô thị phía Tây Bắc  
đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;  
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;  
Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;  
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;  
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 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 29/06/2016 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 1538/QĐ-UBND ngày 06/07/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung (điều chỉnh) xây dựng thành phố Đồng Hới đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2035;  
Căn cứ Quyết định số 1774/QĐ-UBND ngày 24/5/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;  
Căn cứ Quyết định số 3434/QĐ-UBND ngày 10/9/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết khu đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;  
Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 505/TTr-SXD ngày 21/02/2020 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500,

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chủ yếu sau:

### 1. Địa điểm, ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch chi tiết khu đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới có vị trí thuộc phường Đức Ninh Đông, ranh giới xác định như sau:

- Phía Tây Bắc giáp khu đất quy hoạch nhóm nhà ở;
- Phía Đông Bắc giáp khu đất quy hoạch nhóm nhà ở;
- Phía Đông Nam giáp Dự án khu dân cư phía Tây Bắc đường Lê Lợi (giai đoạn 2);
- Phía Tây Nam giáp đất quy hoạch cây xanh, các chức năng công cộng, dịch vụ thương mại và kênh nước.

**2. Quy mô đất đai:** Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết có diện tích 9,089ha.

### 3. Quy hoạch sử dụng đất:

Các khu chức năng quy hoạch, cơ cấu sử dụng đất tuân thủ Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000. Khu vực lập quy hoạch bố trí các khu chức năng gồm: Các khu đất ở mới dạng nhà liên kế, đất ở mới dạng biệt thự, khu đất dịch vụ thương mại, các khu công viên cây xanh cảnh quan, cây xanh đơn vị ở, bãi đậu xe, đất giao thông, đất hạ tầng kỹ thuật khác.

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

| STT                                 | Ký hiệu   | Chức năng sử dụng đất             | Số lô (lô) | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)    | Mật độ XDT Đ (%) | Hệ số sử dụng đất | Tầng cao (Tầng) |
|-------------------------------------|-----------|-----------------------------------|------------|-----------------------------|--------------|------------------|-------------------|-----------------|
| <b>Tổng diện tích đất quy hoạch</b> |           |                                   |            | <b>90.895,87</b>            | <b>100,0</b> |                  |                   |                 |
| <b>I</b>                            | <b>LK</b> | <b>Đất ở mới dạng nhà liên kế</b> | <b>138</b> | <b>24.392,01</b>            | <b>26,84</b> | <b>75</b>        | <b>4,5</b>        | <b>≤6</b>       |
| 1                                   | LK1       | Đất ở mới dạng nhà liên kế        | 28         | 4.876,78                    | 5,37         |                  |                   |                 |
| 2                                   | LK2       | Đất ở mới dạng nhà liên kế        | 14         | 2.684,73                    | 2,95         |                  |                   |                 |
| 3                                   | LK3       | Đất ở mới dạng nhà liên kế        | 18         | 3.092,50                    | 3,40         |                  |                   |                 |
| 4                                   | LK4       | Đất ở mới dạng nhà liên kế        | 20         | 3.575,00                    | 3,93         |                  |                   |                 |
| 5                                   | LK5       | Đất ở mới dạng nhà liên kế        | 20         | 3.415,00                    | 3,76         |                  |                   |                 |
| 6                                   | LK6       | Đất ở mới dạng nhà liên kế        | 20         | 3.415,00                    | 3,76         |                  |                   |                 |
| 7                                   | LK7       | Đất ở mới dạng nhà liên kế        | 18         | 3.333,00                    | 3,67         |                  |                   |                 |
| <b>II</b>                           | <b>BT</b> | <b>Đất ở biệt thự</b>             | <b>20</b>  | <b>5.799,73</b>             | <b>6,38</b>  |                  |                   | <b>≤5</b>       |
| 1                                   | BT1       | Đất ở biệt thự                    | 8          | 2.772,73                    | 3,05         | 60               | 3                 |                 |
| 2                                   | BT2       | Đất ở biệt thự                    | 4          | 987,00                      | 1,09         | 65               | 3,25              |                 |
| 3                                   | BT3       | Đất ở biệt thự                    | 4          | 987,00                      | 1,09         | 65               | 3,25              |                 |
| 4                                   | BT4       | Đất ở biệt thự                    | 4          | 1.053,00                    | 1,16         | 65               | 3,25              |                 |

|      |                  |                           |   |           |       |    |      |    |
|------|------------------|---------------------------|---|-----------|-------|----|------|----|
| III  | OKD              | Đất ở kết hợp kinh doanh  | 8 | 2.018,00  | 2,22  | 65 | 3,25 | ≤5 |
| 1    | OKD <sub>1</sub> | Đất ở kết hợp kinh doanh  | 4 | 1.031,00  | 1,13  |    |      |    |
| 2    | OKD <sub>2</sub> | Đất ở kết hợp kinh doanh  | 4 | 987,00    | 1,09  |    |      |    |
| IV   | TMD <sub>V</sub> | Đất thương mại dịch vụ    |   | 4.383,68  | 4,82  | 60 | 5,4  | ≤9 |
| V    | BDX              | Bãi đỗ xe                 |   | 1.221,36  | 1,34  |    |      |    |
| VI   | CX               | Đất cây xanh              |   | 4.509,44  | 4,96  |    |      |    |
| VII  | MN               | Mặt nước                  |   | 1.483,21  | 1,63  |    |      |    |
| VIII |                  | Đất hạ tầng kỹ thuật (R3) |   | 2.916,02  | 3,21  |    |      |    |
| IX   |                  | Đất giao thông            |   | 44.172,42 | 48,60 |    |      |    |

#### 4. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:

- Các khu chức năng dự án tổ chức theo định hướng quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000; hướng tổ chức không gian chính khu vực quy hoạch bám theo trục đường rộng 27m kết nối từ đường Lê Lợi đi về đường Hà Huy Tập. Các chức năng chính bố trí như sau:

+ Các phân lô đất ở mới dạng liên kế quy hoạch dọc theo tuyến đường 27,0m, trong đó các lô đất tiếp giáp trục đường này bố trí chức năng ở biệt thự và đất ở kết hợp kinh doanh để phát huy lợi thế về mặt cảnh quan. Nhóm nhà ở liên kế quy định chỉ tiêu mật độ xây dựng tối đa 75%, chiều cao xây dựng tối đa 6 tầng; nhóm nhà ở biệt thự và nhà ở kết hợp kinh doanh quy định mật độ xây dựng tối đa 60-65%, chiều cao xây dựng tối đa 5 tầng.

+ Cụm thương mại dịch vụ, không gian cây xanh, bãi đỗ xe bố trí tiếp giáp trục đường 27 m theo định hướng quy hoạch phân khu; khu dịch vụ thương mại quy định mật độ xây dựng tối đa 60%, chiều cao xây dựng tối đa 9 tầng, kết hợp với không gian cây xanh, bãi đỗ xe xung quanh để tạo điểm kinh doanh dịch vụ, công cộng chung cho cụm dân cư.

+ Không gian cây xanh kết hợp hồ nước kết nối với không gian mặt nước, cây xanh chung toàn bộ khu vực theo quy hoạch phân khu, góp phần tạo không gian cảnh quan cho các nhóm nhà ở.

- Chỉ giới xây dựng quy định cụ thể như sau:

+ Đất thương mại dịch vụ chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 6m.

+ Đất nhà ở liên kế, đất ở kết hợp kinh doanh, đất ở biệt thự có chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 3m.

#### 5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

##### 5.1. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Quy hoạch hai tuyến đường đối ngoại chính rộng 27m: Tuyến đường phía Tây Nam khu vực quy hoạch kết nối từ đường Lê Lợi

đi đường Hà Huy Tập và tuyến đường từ vực dự án kết nối với đường Phạm Văn Đồng.

- Tổ chức các tuyến đường giao thông nội bộ trong khu vực quy hoạch có chiều rộng từ 15m đến 19m nhằm kết nối các khu vực chức năng quy hoạch. Các bãi đỗ xe bố trí kết hợp trong các không gian công viên, cây xanh hoặc mở rộng lòng đường để kết hợp tổ chức các điểm dừng đỗ.

#### 5.2. Quy hoạch san nền:

- Hướng dốc san nền xác định theo cao độ các tuyến đường giao thông, hướng san nền chủ yếu theo hướng Tây Nam và Đông Nam, thấp dần về phía các kênh, hồ thoát nước chung của khu vực; độ dốc nền cục bộ từng lô đất  $\geq 0,4\%$  đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Cao độ không chế san nền cho khu vực quy hoạch từ là +2,20m đến +3,30m tùy theo khu vực.

#### 5.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ tuyến ống D110 thuộc Dự án khu nhà ở thương mại phường Đức Ninh Đông và Dự án khu dân cư phía Tây Bắc đường Lê Lợi giai đoạn II, tạo thành mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt để đảm bảo cấp nước cho sinh hoạt và cứu hỏa.

- Ống cấp nước D63 – D150 đặt trên vỉa hè theo chỉ giới xác định trên mặt cắt đường giao thông, độ sâu chôn ống từ 0,5m÷1,0m.

- Bố trí các hống cứu hỏa đảm bảo tiếp nước cho xe chữa cháy, khoảng cách các hống cứu hỏa từ 120m÷150m, hống cứu hỏa đặt tại các nút giao thông, trung tâm của khu dân cư.

#### 5.4. Quy hoạch thoát nước mưa:

Hệ thống cống thoát nước mưa bố trí theo mạng lưới đường giao thông, hướng thoát nước chính về khu vực kênh Khe Duyên và các tuyến mương nhánh. Cống thoát nước sử dụng kết hợp hệ thống mương hở tạo cảnh quan và cống buy BTCT, nước mưa dọc theo các tuyến đường thu gom qua hệ thống giếng thu, hố ga đặt trên bó vỉa rồi chảy theo các tuyến cống buy BTCT D600÷D1500.

#### 5.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- 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.

- Nước thải của khu vực lập quy hoạch định hướng dẫn vào các tuyến cống R3-D250 dọc theo hành lang kỹ thuật và các tuyến cống thoát nước thải D300 dọc trên vỉa hè của các tuyến đường rồi đầu nối với trạm bơm nâng cốt thuộc quy hoạch khu dân cư phía Tây Bắc đường Lê Lợi - Giai đoạn 2.

- Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt từ khu dân cư và 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.

#### 5.6. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện dự kiến lấy nguồn 22kV từ trạm biến áp 2x320 kVA thuộc dự án khu dân cư đô thị phía Nam đường Nguyễn Văn Cừ và nguồn từ trạm biến áp khu dân cư phía Tây Bắc đường Lê Lợi.

- Lưới điện trung áp 35kV: Dọc theo tuyến đường rộng 27m định hướng tuyến cáp ngầm 35kV để hoàn trả tuyến đường dây 35kV đi qua khu vực lập quy hoạch.

- Lưới điện trung áp 22kV và trạm biến áp: Bố trí 2 trạm biến áp 22/0,4kV có công suất dự kiến khoảng 250kVA và 400kVA cho các điểm dân cư; riêng khu vực đất công cộng bố trí trạm riêng phù hợp với nhu cầu sử dụng

- Lưới điện hạ áp 0,4kV: 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 hộ dân và công trình công cộng.

5.7. Quy hoạch thông tin liên lạc: Bố trí hệ thống công bể đi ngầm dọc theo tuyến đường quy hoạch để phân phối cho các khu chức năng.

#### 6. Thiết kế đô thị:

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

6.2. Nội dung thiết kế đô thị: Định hướng hình thức kiến trúc 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 cây xanh dọc theo các tuyến đường, các khu vực công viên, cây xanh và bố trí các tiện ích đô thị phù hợp:

- Công trình nhà ở hai bên các tuyến phố:

+ Chiều cao xây dựng công trình: Nhà ở liên kế quy định chiều cao tối đa 06 tầng; nhà ở kết hợp kinh doanh chiều cao tối đa 05 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.

+ Gợi ý về hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của công trình: Khuyến khích xây dựng các công trình có kiến trúc hiện đại (hình khối đơn giản, vật liệu hiện đại, sử dụng một màu chủ đạo để thiết kế công trình, các màu điểm nhấn hoặc vật liệu điểm nhấn khác sử dụng không quá 30% diện tích mặt ngoài), kết hợp sử dụng cây xanh khuôn viên và cây xanh trong công trình để tạo cảnh quan và giảm thiểu tác động bất lợi của thời tiết.

+ Hình thức mái thiết kế đơn giản, hài hòa và có tính đồng nhất, khuyến khích sử dụng hình thức mái bằng, mái dốc lợp ngói.

+ Yêu cầu độ cao tầng 1 là 3,3m-4,1m, các tầng còn lại cao 3,6m; các công trình có thiết kế tầng lửng hoặc thông tầng không yêu cầu cụ thể về chiều cao tầng. Cốt nền xây dựng  $\geq 0,3\text{m}$  nhưng không được vượt quá 0,75m so với cốt vỉa hè.

- + **Độ vươn ban công:** Xác định theo QCVN 01:2008.
- Công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch (công trình dịch vụ thương mại):
  - + Chiều cao xây dựng công trình tối đa 09 tầng.
  - + Hình khối kiến trúc khuyến khích thiết kế theo xu hướng hiện đại, có ý tưởng thiết kế đẹp, hài hòa với cảnh quan chung khu vực, kết hợp sử dụng cây xanh, hệ thống chiếu sáng để tạo điểm nhấn cho công trình.
  - + Khuyến khích tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc hoặc lấy ý kiến các cơ quan chuyên môn về quy hoạch, kiến trúc.
- Tổ chức cây xanh đường phố và các không gian công cộng:

**Điều 2.** Ban hành theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500. Giao cho Sở Xây dựng tổ chức công bố quy hoạch được duyệt để cán bộ, nhân dân trong khu vực được biết và thực hiện.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới; Chủ tịch UBND phường Đức Ninh Đông 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.

KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Xuân Quang

**QUY ĐỊNH**

**Quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết khu đô thị phía Tây Bắc  
đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 7443/QĐ-UBND ngày 16 / 3 /2020  
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 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 phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 phù hợp với đồ án Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới.

- 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.

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.

**Điều 2.** Mục tiêu của quy chế.

1. Quy chế này nhằm kiểm soát việc xây dựng, khai thác, sử dụng công trình xây dựng theo định hướng Quy hoạch chi tiết khu đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt. Quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc của các cơ quan chuyên môn của tỉnh, chính quyền địa phương.

2. Quy chế này là cơ sở để: Cấp giấy phép xây dựng mới công trình trong khu vực Quy hoạch chi tiết khu đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt.

**PHẦN II**

**QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 3.** Vị trí, phạm vi ranh giới khu vực quy định quản lý

1. Vị trí, phạm vi ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch chi tiết khu đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc giáp khu đất ký hiệu NNO13 (quy hoạch đất nhóm nhà ở);
- Phía Đông Bắc giáp khu đất ký hiệu NNO9, NNO10, NNO11 (quy hoạch đất nhóm nhà ở);
- Phía Đông Nam giáp Dự án khu dân cư phía Tây Bắc đường Lê Lợi (giai đoạn 2);
- Phía Tây Nam giáp đất cây xanh, các chức năng công cộng, dịch vụ thương mại và kênh nước.

2. Quy mô: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết có diện tích 9,089ha.

**Điều 4.** Quy định về sử dụng đất và không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch

1. Quy hoạch sử dụng đất:

Các chỉ tiêu quản lý về: tầng cao, mật độ tại từng ô đất tuân thủ và quản lý theo Quy hoạch chi tiết khu đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

| STT                          | Ký hiệu | Chức năng sử dụng đất      | Số lô | Diện tích         | Tỷ lệ  | Mật độ   | Hệ số sử dụng đất | Tầng cao |
|------------------------------|---------|----------------------------|-------|-------------------|--------|----------|-------------------|----------|
|                              |         |                            | (lô)  | (m <sup>2</sup> ) | (%)    | XDTĐ (%) |                   | (Tầng)   |
| Tổng diện tích đất quy hoạch |         |                            |       | 90.895,87         | 100,00 |          |                   |          |
| I                            | LK      | Đất ở mới dạng nhà liên kế | 138   | 24.392,01         | 26,84  | 75       | 4,5               | ≤6       |
| 1                            | LK1     | Đất ở mới dạng nhà liên kế | 28    | 4.876,78          | 5,37   |          |                   |          |
| 2                            | LK2     | Đất ở mới dạng nhà liên kế | 14    | 2.684,73          | 2,95   |          |                   |          |
| 3                            | LK3     | Đất ở mới dạng nhà liên kế | 18    | 3.092,50          | 3,40   |          |                   |          |
| 4                            | LK4     | Đất ở mới dạng nhà liên kế | 20    | 3.575,00          | 3,93   |          |                   |          |
| 5                            | LK5     | Đất ở mới dạng nhà liên kế | 20    | 3.415,00          | 3,76   |          |                   |          |
| 6                            | LK6     | Đất ở mới dạng nhà liên kế | 20    | 3.415,00          | 3,76   |          |                   |          |
| 7                            | LK7     | Đất ở mới dạng nhà liên kế | 18    | 3.333,00          | 3,67   |          |                   |          |
| II                           | BT      | Đất ở biệt thự             | 20    | 5.799,73          | 6,38   |          |                   | ≤5       |
| 1                            | BT1     | Đất ở biệt thự             | 8     | 2.772,73          | 3,05   | 60       | 3                 |          |
| 2                            | BT2     | Đất ở biệt thự             | 4     | 987,00            | 1,09   | 65       | 3,25              |          |
| 3                            | BT3     | Đất ở biệt thự             | 4     | 987,00            | 1,09   | 65       | 3,25              |          |
| 4                            | BT4     | Đất ở biệt thự             | 4     | 1.053,00          | 1,16   | 65       | 3,25              |          |
| III                          | OKD     | Đất ở kết hợp kinh doanh   | 8     | 2.018,00          | 2,22   | 65       | 3,25              | ≤5       |
| 1                            | OKD1    | Đất ở kết hợp kinh doanh   | 4     | 1.031,00          | 1,13   |          |                   |          |
| 2                            | OKD2    | Đất ở kết hợp kinh doanh   | 4     | 987,00            | 1,09   |          |                   |          |
| IV                           | TMDV    | Đất thương mại dịch vụ     |       | 4.383,68          | 4,82   | 60       | 5,4               | ≤9       |
| V                            | BDX     | Bãi đỗ xe                  |       | 1.221,36          | 1,34   |          |                   |          |

|      |    |                           |           |       |  |  |  |
|------|----|---------------------------|-----------|-------|--|--|--|
| VI   | CX | Đất cây xanh              | 4.509,44  | 4,96  |  |  |  |
| VII  | MN | Mặt nước                  | 1.483,21  | 1,63  |  |  |  |
| VIII |    | Đất hạ tầng kỹ thuật (R3) | 2.916,02  | 3,21  |  |  |  |
| IX   |    | Đất giao thông            | 44.172,42 | 48,60 |  |  |  |

2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

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

- Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao, chỉ giới xây dựng 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 01:2008/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; chỉ tiêu đỗ xe cho công trình tuân thủ QCVN 01:2008/BXD.

- 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; hướng đến các tiêu chí về kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng.

+ Khuyến khích xã hội hoá đầu tư xây dựng các công trình công cộng 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 01:2008/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

*b. Định hình 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... Không 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:

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

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

- Cây xanh trồng trong khu vực dự án phải kết hợp hài hòa với không gian mặt nước, cảnh quan môi trường; đáp ứng các yêu cầu về quản lý và sử dụng. Phối kết nhiều loại cây, loại hoa, màu sắc phong phú theo 4 mùa; Phân tầng cao thấp 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 lát vật liệu vỉa hè, vật liệu lát vỉa hè có thể lát trực tiếp trên nền đất đầm chặt để tăng khả năng hấp thụ nước mưa, đảm bảo môi trường sống 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 công 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 lề 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 hỏa 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, 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:

- Hạn chế trồng cây 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 QCVN Việt Nam).

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

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

- Công trình kiến trúc cao tầng:

- + Hình thức kiến trúc chủ đạo: Hình khối kiến trúc, phong cách kiến trúc công trình theo phong cách kiến trúc hiện đại; không nên nhắc lại kiến trúc 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 trầm cho công trình.

- Công trình kiến trúc thấp tầng (dưới 06 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: Phong cách kiến trúc công trình nên có khuynh 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.

**Điều 5.** Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

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

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải xây dựng đồng bộ, quy mô công suất các công trình phải đảm bảo yêu cầu đáp ứng tối thiểu nhu cầu sử dụng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, phù hợp với đồ án quy hoạch 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 6.** Quy định chung.

1. Giao Sở Xây dựng, UBND thành phố Đồng Hới, UBND phường Đức Ninh Đông hướng dẫn, giám sát việc quản lý quy hoạch 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 có liên quan.

3. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có những vấn đề khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Xây dựng, UBND thành phố Đồng Hới, UBND Đức Ninh Đông để tổng hợp, trình UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung kịp thời, đảm bảo phù hợp.

**Điều 7. Phân công trách nhiệm.**

1. Chủ đầu tư thực hiện dự án hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng dự án hạ tầng kỹ thuật khu đô thị đúng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này.

2. UBND thành phố Đồng Hới:

- 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.

2. 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 8.** Quy định về lưu trữ hồ sơ, công bố thông tin quy hoạch, giấy phép 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 thành phố Đồng Hới, UBND phường Đức Ninh Đông.

2. Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Đồng Hới có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch, cấp giấy phép 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 thành phố Đồng Hới, Sở Xây dựng để nghiên cứu, tổng hợp, trình UBND tỉnh xem, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Xuân Quang**