

Số: *1053* /QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày *12* tháng *4* năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại khu vực
trung tâm 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 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 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 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 40/2017/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình ban hành kèm theo Quyết định số 36/2016/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2016 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 2557/QĐ-UBND ngày 03/8/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình, tỷ lệ 10000;

Căn cứ Quyết định số 127/QĐ-UBND ngày 15/01/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu phường Quảng Thọ, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000; Quyết định số 621/QĐ-UBND ngày 22/02/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu khu vực phía Bắc Quốc lộ 1, phường Quảng Thọ, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 1740/QĐ-UBND ngày 29/5/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu phường Quảng Thuận, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Thông báo số 988-TB/TU ngày 27/12/2018 của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết khu đô thị trên địa bàn thị xã Ba Đồn của Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam;

Căn cứ Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại khu vực trung tâm thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 637/TTr-SXD ngày 24/3/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại khu vực trung tâm thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc phường Quảng Thọ và phường Quảng Thuận, thị xã Ba Đồn, phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp đường Quốc lộ 12A;
- Phía Đông giáp đường Quốc lộ 1;
- Phía Tây giáp đường quy hoạch rộng 52,0m;
- Phía Nam giáp đường Lý Thường Kiệt.

2. Quy mô: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 455.871,8m². Trong đó: Khu vực tại phường Quảng Thọ có diện tích 334.231,41m², tại phường Quảng Thuận có diện tích 121.640,39m².

3. Nội dung quy hoạch: Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để thực hiện dự án khu đô thị, trong đó xác lập các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp tiêu chuẩn đô thị loại IV, đảm bảo hợp lý về sử dụng đất, đẹp về không gian kiến trúc cảnh quan, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực lân cận.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Các chức năng và các chỉ tiêu kỹ thuật cơ bản được quy định như sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
1	Đất ở cũ	67.837,37	14,88			
2.	Đất ở mới, gồm:	80.276,39	17,61			
2.1	Đất ở dạng biệt thự (26 lô)	5.420,18		70; 75	≤03	2,10; 2,25
2.2	Đất ở dạng liền kề (436 lô)	74.856,21		75; 80	≤05	3,75; 4,00
3.	Đất văn hóa	889,69	0,19	40	≤02	0,80
4.	Đất trường học mầm non	2.509,24	0,55	40	≤02	0,80
5.	Đất thương mại dịch vụ, gồm:	18.349,38	4,03			
5.1	Lô đất số 1	3.397,11		70	≤15	10,50
5.2	Lô đất số 2	4.059,72		60	≤02	1,20
5.3	Lô đất số 3	7.099,69		30	≤03	0,90
5.4	Lô đất số 4	2.796,90		80	≤15	12,00
5.5	Lô đất số 5	995,96		80	≤15	12,00

6.	Đất an ninh quốc phòng, gồm:	3.078,40	0,67			
6.1	Đất công an	3.074,87		60	≤03	1,80
6.2	Đất quân sự (lô cốt)	3,53				
7.	Đất công cộng đô thị	12.634,46	2,77			
7.1	Lô đất số 1	4.718,35		70	≤12	8,40
7.2	Lô đất số 2	3.351,00		70	≤12	8,40
7.3	Lô đất số 3	4.565,11		70	≤12	8,40
8.	Đất cây xanh đơn vị ở	4.634,68	1,02			
9.	Đất cây xanh thể thao	1.961,20	0,43	5	≤01	0,05
10.	Đất công viên cây xanh	11.504,25	2,52	5	≤01	0,05
11.	Đất mặt nước	9.902,38	2,17			
12.	Đất cây xanh cách ly	12.940,90	2,84			
13.	Đất công viên nghĩa trang	26.983,37	5,92			
14.	Bãi đỗ xe	4.481,12	0,98			
15.	Đất Hạ tầng kỹ thuật (R3)	9.433,79	2,07			
16.	Đất giao thông và đất khác	188.455,18	41,34			
Tổng diện tích		455.871,80	100,00			

5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.

5.1. Định hướng kiến trúc:

- Kiến trúc hiện đại thân thiện môi trường, hài hòa với cảnh quan chung, phù hợp đặc thù từng loại hình công trình. Các khu nhà ở được tổ chức đồng bộ, trật tự, quy mô công trình, màu sắc và chi tiết kiến trúc được kiểm soát thống nhất theo từng tuyến phố.

- Gợi ý, định hướng về hình thái và màu sắc kiến trúc công trình, các tiện ích đô thị nhằm hướng tới một đô thị tiện ích, xanh và phát triển bền vững.

5.2. Giải pháp tổ chức kiến trúc cảnh quan:

- Khu đất ở biệt thự được phép xây dựng công trình với chiều cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%, riêng lô đất ký hiệu OBT2 có mật độ xây dựng tối đa 75%.

- Khu đất ở liền kề được phép xây dựng công trình với chiều cao tối đa là 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 75% hoặc 80% tùy theo lô đất.

- Khu đất thương mại dịch vụ:

+ Lô đất ký hiệu TMDV1 được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 15 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%, khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

+ Lô đất ký hiệu TMDV2 được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%, khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

+ Lô đất ký hiệu TMDV3 được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 30%, khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

+ Lô đất ký hiệu TMDV4 được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 15 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%, khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

+ Lô đất TMDV5 được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 15 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%, khoảng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh, phần công trình cao trên 28m có khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Khu đất trường mầm non, nhà văn hóa được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Khu đất công an được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%, khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Khu đất công cộng đô thị được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 12 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%, khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Khu đất ở cũ: Thực hiện quản lý, chỉnh trang phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch theo quy chuẩn xây dựng hiện hành, tại các lô đất ở tiếp giáp Quốc lộ 1, Quốc lộ 12A, đường quy hoạch rộng 52,0m được phép kinh doanh dịch vụ.

- Khu đất công viên cây xanh, cây xanh thể thao được phép xây dựng công trình 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Tổ chức trồng cây xanh trong bãi đỗ xe, trên vỉa hè các tuyến đường kết hợp cây xanh trong các lô đất để tạo cảnh quan đồng thời để cải thiện điều kiện khí hậu.

5.3. Giải pháp lựa chọn cây xanh:

- Cây xanh tại công viên: Trồng các loại cây có nhiều màu sắc, phù hợp điều kiện khí hậu địa phương.

- Cây xanh vỉa hè: Trồng theo từng cụm, theo tuyến hoặc trồng kết hợp nhiều loại cây. Lựa chọn chủng loại cây ít có sâu bọ.

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

- Cây xanh khuôn viên công trình: Cây xanh ở công trình đa năng khuyến khích sử dụng các bồn cây di động để có thể sắp xếp bố trí, chăm sóc bảo dưỡng dễ dàng. Khu vực nhà liền kề khuyến khích trồng cây trên ban công, lô gia.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

6.1. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

a) San nền: Cao độ nền được khống chế tương đương với cao độ của các tuyến đường giao thông, cao độ nền san đắp bình quân từ +2.9m đến +3.35m, độ dốc san nền tối thiểu là 0,5%.

b) Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, hướng thoát ra các trục đường chính, sau đó thoát về các kênh nước ở giữa khu vực quy hoạch và đổ về cầu Quảng Thuận trên đường Quốc lộ 1. Đối với khu vực tiếp giáp với khu dân cư cũ, bố trí các tuyến mương hở thoát nước B1000 để thoát nước cho khu dân cư cũ.

6.2. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại: Kết nối với khu vực quy hoạch có 05 tuyến chính, gồm: Tuyến đường Lý Thường Kiệt rộng 28,0m ở phía Nam; tuyến đường quy hoạch rộng 52,0m ở phía Tây Bắc; tuyến Quốc lộ 12A rộng 34,0m ở phía Bắc; tuyến Quốc lộ 1 rộng 53,0m ở phía Đông khu quy hoạch.

b) Giao thông nội bộ: Quy hoạch mạng lưới đường nội bộ với các tuyến đường có mặt cắt ngang rộng từ 13,5m đến 20,5m để kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

6.3. Quy hoạch cấp điện: Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch lấy từ trạm 110 Ba Đồn, điểm đầu nối tại tuyến 22KV dọc đường Lý Thường Kiệt. Xây dựng tuyến cáp ngầm 22kV dọc theo các trục đường quy hoạch cấp đến các trạm biến áp, từ đây bố trí các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4KV đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường và hành lang kỹ thuật giữa 2 dãy đất ở mới để cấp điện cho các công trình.

6.4. Quy hoạch cấp nước: Theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, dọc theo tuyến đường 52m, Quốc lộ 1, đường Lý Thường Kiệt có các tuyến ống chính cấp nước D150, D250, D300. Nguồn cấp nước cho khu vực lập quy hoạch được dự phòng đầu nối từ nhiều nguồn theo mạng lưới vòng khép kín, tổ chức đầu nối và xây dựng tuyến chính D110 bao quanh khu vực quy hoạch tạo thành mạch vòng đảm bảo cấp nước liên tục. Từ tuyến ống chính, tổ chức các tuyến ống nhánh đi ngầm sau rãnh R3 và các tuyến đường để cấp nước cho từng lô đất. Các họng cứu hỏa bố trí trên các đường ống cấp nước chính, khoảng cách các trụ cứu hỏa từ 120m đến 150m.

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

- Nước thải sinh hoạt của các khu chức năng sau khi được xử lý qua hệ thống bể tự hoại, bể xử lý nước thải,... được xả vào các tuyến cống gom nước thải R3 bố trí đi trong hành lang kỹ thuật giữa 2 dãy đất ở mới. Toàn bộ nước thải được thu gom về trạm bơm nâng cốt công suất 700m³/ng.đêm (công suất trạm bơm nâng cốt được tính toán dự phòng đầu nối cho khu vực dân cư xung quanh), được bố trí tại khu vực đất cây xanh, từ đây dẫn về trạm xử lý chung của thị xã Ba Đồn tại phường Quảng Thuận.

- Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt phân loại, thu gom vào các thùng rác bố trí cho từng khu chức năng và được đưa ra điểm tập kết rác thải bên ngoài khu vực quy hoạch theo quy định, từ đó thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác chung của thị xã Ba Đồn.

6.6. Quy hoạch thông tin liên lạc: Mạng lưới cáp thông tin được bố trí đi ngầm dọc theo hành lang kỹ thuật và vỉa hè các tuyến đường, các trạm thu phát sóng thông tin di động được bố trí tại khu công viên cây xanh.

Điều 2. Ban hành theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại khu vực trung tâm thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500 phê duyệt kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 3. Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND phường Quảng Thọ và UBND phường Quảng Thuận, tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch để các tổ chức cá nhân biết, thực hiện.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- Lưu VT, CVXDCB.

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



Phan Mạnh Hùng

ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH QUẢNG BÌNH **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

**QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ TẠI
KHU VỰC TRUNG TÂM THỊ XÃ BA ĐỒN, TỶ LỆ 1/500.**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1053 /QĐ-UBND ngày 12 / 11 / 2021
của UBND tỉnh Quảng Bình).

Phần I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng.

- Các cơ quan quản lý nhà nước trực thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, UBND thị xã Ba Đồn, UBND phường Quảng Thọ, UBND phường Quảng Thuận.
- Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và tham gia vào hoạt động quản lý quy hoạch xây dựng trong phạm vi ranh giới của đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại khu vực trung tâm thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500 phải thực hiện theo đúng Quy định này.

Điều 2. Vị trí ranh giới, quy mô.

1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc phường Quảng Thọ và phường Quảng Thuận, thị xã Ba Đồn, phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp đường Quốc lộ 12A;
- Phía Đông giáp đường Quốc lộ 1;
- Phía Tây giáp đường quy hoạch rộng 52,0m;
- Phía Nam giáp đường Lý Thường Kiệt.

2. Quy mô đất đai: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 455.871,8m², trong đó: Khu vực tại phường Quảng Thọ có diện tích 334.231,41m², tại phường Quảng Thuận có diện tích 121.640,39m².

Điều 3. Phạm vi quản lý

- Văn bản này quy định 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 tại khu vực trung tâm thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500.

- 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 tại khu vực trung tâm thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500” đã được phê duyệt. Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý đầu tư xây dựng, kiến trúc cảnh quan còn phải tuân thủ các Quy chuẩn về xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định khác của Nhà nước có liên quan

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



Phần II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Những quy định cụ thể dưới đây được áp dụng đối với các khu chức năng trong đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại khu vực trung tâm thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500.

Điều 4. Quy định về không gian, cảnh quan

1. Quy định về các chỉ tiêu sử dụng đất:

Tuân thủ về các chỉ tiêu sử dụng đất, các chỉ tiêu về khống chế mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao đối với từng khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch, cụ thể:

- Khu đất ở biệt thự được phép xây dựng công trình với chiều cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%, riêng lô đất ký hiệu OBT2 có mật độ xây dựng tối đa 75%.

- Khu đất ở liền kề được phép xây dựng công trình với chiều cao tối đa là 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 75% hoặc 80% tùy theo lô đất.

- Khu đất thương mại dịch vụ:

+ Lô đất ký hiệu TMDV1 được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 15 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%, khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

+ Lô đất ký hiệu TMDV2 được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%, khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

+ Lô đất ký hiệu TMDV3 được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 30%, khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

+ Lô đất ký hiệu TMDV4 được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 15 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%, khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

+ Lô đất TMDV5 được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 15 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%, khoảng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh, phần công trình cao trên 28m có khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Khu đất trường mầm non, nhà văn hóa được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Khu đất công an được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%, khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Khu đất công cộng đô thị được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 12 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%, khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Khu đất ở cũ: Thực hiện quản lý công tác chỉnh trang khu vực phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch theo quy chuẩn xây dựng hiện hành, tại các lô đất ở tiếp

giáp Quốc lộ 1, Quốc lộ 12A, đường quy hoạch rộng 52,0m được phép kinh doanh dịch vụ.

- Khu đất công viên cây xanh, cây xanh thể thao được phép xây dựng công trình 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Tổ chức trồng cây xanh trong bãi đỗ xe, trên vỉa hè các tuyến đường kết hợp cây xanh trong các lô đất để tạo cảnh quan đồng thời để cải thiện điều kiện khí hậu.

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

- 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 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.

3. 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, 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.

- Việc nhập thửa (gộp lô) đối với các lô đất đã được xác định theo bản đồ Quy hoạch sử dụng đất phải có sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

4. Quy định cấm thực hiện các nội dung sau:

- 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 giấy phép xây dựng có thời hạn 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 giấy phép xây dựng có thời hạn 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 thửa đất trong lô đất đã được phê duyệt quy hoạch.

5. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật: Quỹ đất giành cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật được lựa chọn theo phương án quy hoạch là để tận dụng, khai thác quỹ đất một cách 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...

Điều 5. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

1. Về san nền và thoát nước mặt: Tuân thủ cốt cao độ đối với từng ô phố đã quy định tại bản đồ Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt. Giải pháp thoát nước mặt cần đảm bảo tuân thủ theo nội dung đồ án quy hoạch này và lưu vực thoát nước.

2. Về giao thông: Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong khu vực quy hoạch phải được thiết kế đồng bộ bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông.

3. Về cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Việc xây dựng các công trình đường dây tải điện và trạm biến áp phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa phù hợp với quy hoạch phải có ý kiến chấp thuận bổ sung quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phát triển điện lực. Các trạm biến áp cần có thiết kế phù hợp, khuyến khích sử dụng công nghệ mới, đảm bảo an toàn, tiện dụng và mỹ quan.

- Dây cáp điện trong khu vực quy hoạch phải được bố trí hợp lý bằng dây có bọc cách điện.

- Lưới điện trong khu vực quy hoạch phải phù hợp với quy định chuyên ngành hiện hành.

4. Về thông tin liên lạc:

- Dây điện thoại, dây thông tin, truyền hình cáp, Internet phải sử dụng tổ hợp dây có cùng tính năng kỹ thuật.

- Công trình viễn thông công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông, hộp kỹ thuật thông tin, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo đồ án quy hoạch này được duyệt.

5. Về cấp, thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị:

- Công trình cấp, thoát nước và xử lý chất thải rắn phải được thiết kế, xây dựng, lắp đặt đồng bộ, sử dụng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, đảm bảo vệ sinh môi trường, an toàn và thuận tiện cho người và phương tiện giao thông.

- Thùng thu rác trên các tuyến đường phải được bố trí hợp lý, đồng bộ, có kích thước, kiểu dáng thích hợp, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

Điều 6. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tìm đường quy hoạch, mặt cắt ngang đường, kích thước các góc vát và điều kiện khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

- Chỉ giới xây dựng được xác định trên cơ sở khoảng lùi với chỉ giới đường đỏ so với ranh giới từng lô đất trong quy hoạch, điều kiện khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

Điều 7. Quy định về thiết kế đô thị.

1. Hình thức kiến trúc:

- Khu nhà ở: Sử dụng kiến trúc đơn giản, hiện đại kết hợp mái dốc truyền thống. Tận dụng các khoảng trống sân mái để trồng cây xanh; sử dụng nhiều mẫu nhà với hình thức kiến trúc phong phú tuy nhiên cần thống nhất nhà theo quy luật, tránh sự hỗn độn.

- Khu công trình công cộng đô thị: Sử dụng ngôn ngữ kiến trúc hiện đại, ấn tượng tạo điểm nhấn, kết hợp với các giải pháp chắn nắng, chiếu sáng thông gió tự nhiên để đảm bảo việc sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

- Ban công, ô văng: Độ vưon của ban công, ô văng nhô ra tối đa là 1,4m. Đối với tầng 1 phần nhô ra cao hơn 3,5m so với vỉa hè. Hình thức ban công, ô văng cần thiết kế hài hòa với hình thức chung của các căn nhà liên kế cùng dãy phố.

- Hình thức mái công trình: Sử dụng hình thức mái bằng, có thể bố trí trồng cây xanh trên mái bằng của công trình, khuyến khích sử dụng hình thức mái ngói ở công trình nhà ở.

2. Vật liệu, màu sắc và hàng rào công trình:

- Ưu tiên sử dụng vật liệu nhẹ, hiện đại, thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng. Khuyến khích sử dụng các vật liệu ít gây bức xạ nhiệt ra môi trường xung quanh và trồng cây phủ xanh bề mặt công trình nhà biệt thự, nhà liên kế,...

- Các công trình được xây dựng theo dãy phải chú ý đến sự đồng bộ về mặt màu sắc của cả dãy nhà, ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn tường công trình được sơn mới phải hài hòa với khu vực xung quanh, khuyến khích sử dụng gam màu ấm tại các vị trí điểm nhấn trên bề mặt công trình.

3. Vật thể kiến trúc:

- Tại các khu vực công viên, đường dạo nên bố trí kết hợp giữa cây xanh và khu vực nghỉ chân như chòi, ghé nghỉ, thiết kế khéo léo để chìm vào thiên nhiên.

- Che chắn các thiết bị lắp đặt bên ngoài nhà: Tất cả các thiết bị máy móc lắp đặt bên ngoài và trên nóc tòa nhà phải được che khuất khỏi tầm nhìn.

- Về Bảng quảng cáo, biển hiệu công trình: Tuân thủ theo thông tư 19/2013/TT-BXD về phương tiện quảng cáo ngoài trời.

- Về không gian mở: Tổ chức không gian đường phố có các tiện ích phục vụ các hoạt động mua sắm, tổ chức lối đi có mái che (hay khoảng lùi vào của tầng trệt ở các công trình dịch vụ thương mại đa năng), ghé ngồi nghỉ chân. Tại các khu dân cư có những không gian khuyến khích xây dựng mối quan hệ cộng đồng.

Điều 8. Quy định về cây xanh

1. Nguyên tắc chung:

- Tạo cảnh quan trục đường sôi động, hấp dẫn rực rỡ và có đặc trưng riêng.
 - Có tác dụng cung cấp bóng mát, và cải thiện vi khí hậu cho người đi bộ.
 - Cây được trồng lâu dài và xanh quanh năm, 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 nhìn xe cơ giới đang lưu thông, đặc biệt quan tâm tại nút giao thông.

2. Giải pháp lựa chọn cây xanh:

- Cây xanh tại khu thể thao: Trồng các loại cây có nhiều màu sắc, phù hợp điều kiện khí hậu địa phương.

- Cây xanh vỉa hè: Trồng theo từng cụm, theo tuyến...hoặc trồng kết hợp nhiều loại cây. Lựa chọn chủng loại cây ít có sâu bọ.
- 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 sắc sảo.
- Cây xanh khuôn viên công trình: Cây xanh ở công trình cộng đồng khuyến khích sử dụng các bồn cây di động để có thể sắp xếp bố trí, chăm sóc bảo dưỡng dễ dàng. Khu vực nhà ở khuyến khích trồng cây trên ban công, lô gia.

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 dọc tuyến đường.

3. 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.

- 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.

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.

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

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Mọi vi phạm các nội dung trong quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm theo các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 11. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại khu vực trung tâm thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500 và Quy định này để tổ chức kiểm tra và hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý theo quy hoạch kiến trúc và quy định của pháp luật.

Điều 12. Quy định quản lý được lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và cá nhân được biết và thực hiện: Văn phòng UBND tỉnh; Sở Xây dựng; Sở Tài nguyên và Môi trường; UBND thị xã Ba Đồn; UBND phường Quảng Thuận; UBND phường Quảng Thọ./.

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



Phan Mạnh Hùng

