

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Nam Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.

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 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 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 06/7/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung (điều chỉnh) xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2035;

Căn cứ Thông báo số 1159-TB/TU ngày 18/06/2019 của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương thực hiện Dự án Khu đô thị phía Nam Đồng Hới;

Căn cứ Quyết định số 3430/QĐ-UBND ngày 09/09/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Nam Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1396/TTr-SXD ngày 29/4/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Nam Đồng Hới, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chủ yếu sau:



1. Địa điểm, ranh giới lập quy hoạch: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc xã Lương Ninh, thị trấn Quán Hàu của huyện Quảng Ninh, phạm vi ranh giới như sau:

- + Phía Đông tiếp giáp sông Nhật Lệ;
- + Phía Tây tiếp giáp khu ở hiện hữu và Quốc lộ 1;
- + Phía Nam tiếp giáp khu dân cư hiện hữu của thị trấn Quán Hàu;
- + Phía Bắc tiếp giáp dải đất cây xanh ven sông Nhật Lệ.

2. Quy mô đất đai: Khu vực lập quy hoạch có tổng diện tích 136.805m².

3. Nội dung quy hoạch: Quy hoạch chi tiết khu đô thị tại khu vực xã Lương Ninh, thị trấn Quán Hàu nhằm cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2035 được duyệt. Theo đó, lập quy hoạch chi tiết khu đô thị đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; tổ chức giao thông, quy hoạch các khu chức năng, phân lô đất ở đảm bảo hợp lý về cơ cấu sử dụng đất, kết nối phù hợp với hiện trạng hạ tầng và tôn tạo kiến trúc cảnh quan khu vực.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Quy hoạch chi tiết bố trí các chức năng trong khu ở đô thị và phân lô đất ở. Các chức năng và chỉ tiêu cụ thể 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 (%)
1	Đất ở dạng liên kế (LK1-LK9)	LK	14.380,16	80	4	10,51
2	Đất ở biệt thự (BT1- BT11)	BT	27.044,10	65	3	19,77
3	Đất thương mại dịch vụ	DV	6.948,70			5,08
3.1	Khu TMDV 1	DV1	4.799,00	55	20	
3.2	Khu TMDV 2	DV2	2.149,70	50	10	
4	Đất quảng trường, bến thuyền	QTBT	4.548,33			3,32
5	Đất cây xanh – công viên	CX	27.255,99			19,92
6	Đất giao thông	GT	54.139,89			39,57
7	Đất bãi đỗ xe	BĐX	753,60			0,55
8	Đất rãnh R3	R3	1.734,23			1,28
	Tổng		136.805,00			100

* 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 và thiết kế đô thị:

5.1. Tổ chức kiến trúc cảnh quan: Quy hoạch không gian, tổ chức cảnh quan, tạo lập khu đô thị ven bờ Tây sông Nhật Lệ. Tổ chức dãy nhà ở dạng biệt thự, tuyến đường, bờ kè, quảng trường, bến thuyền và dải cây xanh ven sông để tạo không gian cảnh quan cho khu đô thị ven sông. Các lô đất ở dạng liên kế bố



trí với mặt tiền điển hình là 6m; các lô đất nhà ở dạng biệt thự với mặt tiền điển hình là 13,5m, 15m; khoảng lùi xây dựng ≥ 3 m, khuôn viên bố trí nhiều cây xanh, hướng chính công trình về phía Đông sông Nhật Lệ.

Điểm nhấn cho khu đô thị là khu vực trung tâm với việc bố trí tuyến đường cảnh quan quy hoạch rộng 22,5m đấu nối với Quốc lộ 1 ra bờ sông, hai bên bố trí các công trình nhà thương mại cao tầng, kết hợp không gian công cộng, quảng trường bên thuyền ở bờ sông Nhật Lệ để kết nối không gian, phục vụ du lịch dịch vụ và cộng đồng dân cư, tạo hướng nhìn đẹp từ phía UBND xã Lương Ninh và khu vực phía Tây khu quy hoạch đô thị về phía sông.

5.2. Thiết kế đô thị:

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

- Nội dung chính của công tác thiết kế đô thị: Định hướng kiến trúc công trình 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, quảng trường, bến thuyền và bố trí các tiện ích đô thị phù hợp.

- Quy định về tầng cao, cốt nền, chiều cao tầng 1:

+ Công trình thương mại: Công trình khối 1 với chiều cao ≤ 20 tầng; khối 2 ≤ 10 tầng; cốt nền từ 0,2m đến 1,5m; chiều cao tầng 1 từ 3,9m đến 4,8m;

+ Công trình nhà ở dạng biệt thự: Công trình với chiều cao ≤ 3 tầng; cốt nền từ 0,2m đến 0,75m; chiều cao tầng 1 từ 3,9m đến 4,2m;

+ Công trình nhà ở dạng liên kế: Công trình với chiều cao ≤ 4 tầng; cốt nền 0,45m; chiều cao tầng 1 3,9m;

Khoảng lùi, mật độ xây dựng, hình thức kiến trúc công trình và các nội dung khác được quy định tại bản đồ thiết kế đô thị của đồ án quy hoạch.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

6.1. San nền: Cao độ nền khu quy hoạch được khống chế bởi cao độ các tuyến giao thông tiếp giáp là tuyến Quốc lộ 1, tuyến đường Trần Hưng Đạo của thị trấn Quán Hàu ở phía Tây khu quy hoạch. Trên cơ sở quy hoạch nền khu vực và cao độ các tuyến đường tiếp giáp, phân từng khu vực san nền; quy hoạch cao độ san nền khu đất quy hoạch từ +2,55m đến +3,1m, độ dốc nền từ 0,25% đến 0,5%, hướng dốc thấp dần về phía sông Nhật Lệ ở Đông khu đất.

6.2. Giao thông: Trong khu quy hoạch tổ chức 02 tuyến rộng 22,5m, các tuyến đường rộng 10,5m, 12m để đấu nối với tuyến Quốc lộ 1, tuyến đường Trần Hưng Đạo của thị trấn Quán Hàu ở phía Tây làm tuyến đối ngoại chính. Tổ chức tuyến đường quy hoạch rộng 15m ven bờ sông để phân lô các lô đất ở dạng biệt thự, tuyến đường rộng 10,5m để phân lô các lô đất ở, kết nối giao thông và bố trí các khu chức năng. Các tuyến đường được thiết kế theo tiêu chuẩn đường

giao thông đô thị. Cao độ khống chế các tim đường từ +2.5 đến +3.3m, độ dốc dọc đường 0,00÷0,005%.

Quy hoạch hệ thống tuyến kè dọc sông Nhật Lệ đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung và các dự án đang triển khai. Cao độ đỉnh kè là +2,5m; bề rộng đỉnh kè kết hợp đường giao thông B=5,0m.

6.3. Cấp điện: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được lấy từ đường dây trung thế 22KV dọc theo vỉa hè phía Tây đường Quốc lộ 1, thuộc xuất tuyến 472, trạm 110, E2 - Đồng Hới. Xây dựng tuyến cáp ngầm 22kV đấu nối từ đường dây đến 02 trạm biến áp công suất 560kVA bố trí tại các khu đất cây xanh. Từ trạm biến áp xuất tuyến 0,4kV đi dọc theo vỉa hè của các tuyến đường cấp điện đến từng lô đất, từng khu chức năng. Hệ thống đường dây hạ thế được bố trí đi ngầm trong mương cáp, bố trí các tủ điện hạ thế phân phối cấp điện đến cho từng công trình, cấp điện chiếu sáng đường, bờ kè, công viên.

6.4. Cấp nước: Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được lấy từ nguồn nước của hệ thống cấp nước thành phố Đồng Hới; điểm khởi thủy trên tuyến ống D110 dọc theo vỉa hè phía Tây đường Trần Hưng Đạo, thị trấn Quán Hàu và tuyến Quốc lộ 1. Đấu nối 2 điểm khởi thủy cấp nước bằng đường ống D110, các tuyến ống chính tạo thành mạng vòng khép kín. Đấu nối với các tuyến chính bằng các tuyến ống nhánh D63, D50 để cấp nước đến từng lô đất, từng khu chức năng. Cấp nước cứu hỏa được kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt, bố trí các họng cứu hỏa D110 tại vị trí các góc đường các khu chức năng.

6.5. Thoát nước mưa: Nước mưa của khu vực quy hoạch được thu gom qua hệ thống các hố ga, giếng thăm đặt trên vỉa hè các trục đường. Hệ thống thoát nước mưa được lắp đặt bằng ống buy bê tông ly tâm đúc sẵn đường kính từ D400 đến D2000 bố trí tại vỉa hè, hành lang kỹ thuật của các tuyến đường. Xây dựng 6 cửa xả D1500 đến D3000 để thu gom toàn bộ hệ thống nước mưa của khu quy hoạch và khu vực lân cận, thoát về sông Nhật Lệ phía Đông khu quy hoạch.

6.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Nước thải sinh hoạt được xử lý qua hệ thống bể tự hoại, dẫn đấu nối với đường ống thoát nước thải của khu quy hoạch tại rãnh R3, thu gom bằng đường ống nhựa HDPE D250 - D315 dẫn đến các trạm bơm tăng áp và được bơm dẫn đến trạm xử lý nước thải Quán Hàu (định hướng dẫn về trạm xử lý phía Tây thị trấn Quán Hàu theo quy hoạch chung thành phố Đồng Hới).

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 đô thị.

6.7. Quy hoạch thông tin liên lạc: Từ tuyến cáp thông tin dọc theo đường Quốc lộ 1, tuyến đường Trần Hưng Đạo của thị trấn Quán Hàu ở phía Tây khu quy hoạch, bố trí hệ thống cáp thông tin đi kết hợp với hệ thống điện sinh hoạt.

Cấp thông tin từ vị trí đầu nối được kéo dọc theo các trục đường quy hoạch, rẽ nhánh cấp đến từng khu đất, dây cáp được bố trí đi ngầm trong mương cáp.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định Quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Nam Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.

Giao Sở Xây dựng tổ chức công bố Quy hoạch theo đúng quy định.

Điều 3. 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; Chủ tịch UBND huyện Quảng Ninh; Chủ tịch UBND thị trấn Quán Hàu, Chủ tịch UBND xã Lương Ninh 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



Nguyễn Xuân Quang

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT
KHU ĐÔ THỊ PHÍA NAM ĐỒNG HỚI, TỶ LỆ 1/500**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1895/QĐ-UBND ngày 08/6/2020
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 quản lý, đầu tư xây dựng và sử dụng các công trình theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Nam Đồng Hới, 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 phía Nam Đồng Hới, 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 hồ sơ đồ án “Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Nam Đồng Hới, 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 định 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.

1. Quy định 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 định 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 quy hoạch thuộc thị trấn Quán Hàu, xã Lương Ninh, huyện Quảng Ninh, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông tiếp giáp sông Nhật Lệ;
- Phía Tây tiếp giáp khu ở cũ – Quốc lộ 1, đường Trần Hưng Đạo;
- Phía Nam tiếp giáp thị trấn Quán Hàu;
- Phía Bắc tiếp giáp dải đất canh xanh ven sông.

2. Quy mô đất đai: Khu vực lập quy hoạch có tổng diện tích 136.805m².

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

1. Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Ký hiệu	Tên loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	HS sử dụng đất	Tầng cao tối đa
I	LK	Đất ở dạng liên kế	14.380,16	10,51			
1	LK1	Đất ở dạng liên kế 01	328,26		80	2,8	4
2	LK2	Đất ở dạng liên kế 02	1.473,60		80	3,3	4
3	LK3	Đất ở dạng liên kế 03	1.222,60		80	3,4	4
4	LK4	Đất ở dạng liên kế 04	1.795,70		80	3,4	4
5	LK5	Đất ở dạng liên kế 05	1.507,3		80	3,4	4
6	LK6	Đất ở dạng liên kế 06	1.847,0		80	3,4	4
7	LK7	Đất ở dạng liên kế 07	2.117,0		80	3,4	4
8	LK8	Đất ở dạng liên kế 08	2.438,7		80	3,4	4
9	LK9	Đất ở dạng liên kế 09	1.650,0		80	3,5	4
II	BT	Đất ở biệt thự mới	27.044,10	19,77			
1	BT1	Đất ở dạng biệt thự 01	1.774,1		65	2,3	3
2	BT2	Đất ở dạng biệt thự 02	2.934,2		65	2,4	3
3	BT3	Đất ở dạng biệt thự 03	2.584,6		65	2,2	3
4	BT4	Đất ở dạng biệt thự 04	1.178,6		65	2,3	3
5	BT5	Đất ở dạng biệt thự 05	7.991,5		65	2,3	3
6	BT6	Đất ở dạng biệt thự 06	1.968,0		65	2,3	3
7	BT7	Đất ở dạng biệt thự 07	1.688,5		65	2,2	3
8	BT8	Đất ở dạng biệt thự 08	503,9		65	2,5	3
9	BT9	Đất ở dạng biệt thự 09	1.881,0		65	2,2	3
10	BT10	Đất ở dạng biệt thự 10	2.109,0		65	2,2	3
11	BT11	Đất ở dạng biệt thự 11	2.430,7		65	2,2	3
III	DV	Đất dịch vụ - TTTM	6.948,70	5,08			
1	DV1	Đất dịch vụ - TTTM 01	4.799,0		55	10	20
2	DV2	Đất dịch vụ - TTTM 02	2.149,7		50	5	10
IV	QTBT	Đất quảng trường bến thuyền	4.548,33	3,32			
V	CX	Cây xanh - công viên	27.255,99	19,92			
VI	GT	Giao thông	54.139,89	39,57			
VII	BDX	Bãi đỗ xe	753,60	0,55			
VIII	R3	Đất nương R3	1.734,23	1,27			
*		Tổng cộng	136.805,0	100,0			

2. Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất.

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

- Các lô đất dạng nhà ở dạng liên kế có ký hiệu LK1- LK9: Chiều cao xây dựng tối đa 4 tầng (kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum); cốt nền 0,45m; chiều cao tầng 1: 3,9m;

- Các lô đất dạng nhà ở dạng biệt thự có ký hiệu BT1- BT11: Chiều cao xây dựng tối đa 3 tầng (kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum); cốt nền từ 0,2m đến 0,75m; chiều cao tầng 1 từ 3,9m đến 4,2m;

- Lô đất dạng thương mại dịch vụ có ký hiệu TM1: Chiều cao xây dựng tối đa 20 tầng (kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum và tầng nửa hầm); cốt nền từ 0,2m đến 1,5m; chiều cao tầng 1 từ 3,9m đến 4,8m;

- Lô đất dạng thương mại dịch vụ có ký hiệu TM2: Chiều cao xây dựng tối đa 10 tầng (kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum và tầng nửa hầm); cốt nền từ 0,2m đến 1,5m; chiều cao tầng 1 từ 3,9m đến 4,8m.

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

- Các lô đất dạng nhà ở liên kế có ký hiệu LK1- LK9: Khoảng lùi của chỉ giới xây dựng là 3m. Mật độ xây dựng tối đa 80%.

- Các lô đất dạng nhà ở biệt thự có ký hiệu BT1- BT11: Khoảng lùi của chỉ giới xây dựng là 3m – 5m tùy vị trí và chiều sâu lô đất. Mật độ xây dựng tối đa 65%.

- Các lô đất thương mại dịch vụ có ký hiệu TM1- TM2: Khoảng lùi của chỉ giới xây dựng là 5m – 10m. Mật độ xây dựng tối đa 55%, 50%.

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

Thực hiện theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Nam Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt.

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... 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:

- 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 tiêu 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 bề mặt 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 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 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, cấp 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 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 05 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.

- Ghé 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 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 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 7. Quy định chung.

1. Giao Sở Xây dựng, UBND huyện Quảng Ninh, UBND thị trấn Quán Hàu, UBND xã Lương Ninh 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 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 huyện Quảng Ninh:

- 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 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 huyện Quảng Ninh, UBND thị trấn Quán Hàu, UBND xã Lương Ninh.

2. Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Quảng Ninh 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 huyện Quảng Ninh, 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**



Nguyễn Xuân Quang

