

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Số: *3526* /QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày *29* tháng *10* năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Bảo Ninh 4, 5, 6 và 7 tại xã Bảo Ninh, thành phố 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; 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 24/11/2017;

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

Căn cứ 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;

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 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; Quyết định số 4425/QĐ-UBND ngày 11/11/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ một số khu vực thuộc đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 300/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu phía Nam xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Thông báo số 1179-TB/TU ngày 04/7/2019 của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương thực hiện dự án Khu đô thị Bảo Ninh 4 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới; Thông báo số 2029-TB/TU ngày 16/8/2019 của Thường trực

Tỉnh ủy về chủ trương thực hiện dự án Khu đô thị Bảo Ninh 5; Thông báo số 2030-TB/TU ngày 16/8/2019 của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương thực hiện dự án Khu đô thị Bảo Ninh 6; Thông báo số 2031-TB/TU ngày 16/8/2019 của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương thực hiện dự án Khu đô thị Bảo Ninh 7;

Căn cứ Quyết định số 4517/QĐ-UBND ngày 19/11/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Bảo Ninh 4, 5, 6 và 7 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2603/TTr-SXD ngày 20/10/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Bảo Ninh 4, 5, 6 và 7 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500, với những nội dung như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường Võ Nguyên Giáp, đất quy hoạch các chức năng hỗn hợp, cây xanh và nhóm nhà ở;
- Phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch rộng 36,0m từ cầu Nhật Lệ 2 đi đường Võ Nguyên Giáp và đất quy hoạch chức năng thể thao;
- Phía Tây Nam giáp đất quy hoạch chức năng thể thao;
- Phía Đông Nam giáp đất quy hoạch chức năng thể thao và đất quy hoạch chức năng hỗn hợp.

2. Quy mô diện tích: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 1.795.123,00 m², trong đó: Khu đô thị Bảo Ninh 4 có diện tích 415.224,0 m²; Khu đô thị Bảo Ninh 5 có diện tích 493.547,0 m²; Khu đô thị Bảo Ninh 6 có diện tích 419.112,0 m²; Khu đô thị Bảo Ninh 7 có diện tích 467.240,0 m².

3. Quy mô dân số: Khoảng 28.011 người, trong đó: Khu đô thị Bảo Ninh 4 có 8.221 người; Khu đô thị Bảo Ninh 5 có 5.894 người; Khu đô thị Bảo Ninh 6 có 6.789 người; Khu đô thị Bảo Ninh 7 có 7.099 người.

4. Nội dung quy hoạch: Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị hiện đại, phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị; phù hợp tiêu chuẩn đô thị loại II; đảm bảo quy chuẩn quy hoạch, cơ cấu sử dụng đất của mỗi dự án khu đô thị; Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ; phù hợp với điều kiện tự nhiên và hiện trạng khu vực; kết nối thuận lợi, thống nhất với các dự án lân cận và trên toàn khu vực.

5. Quy hoạch sử dụng đất

5.1. Cơ cấu sử dụng đất của mỗi dự án khu đô thị: Khu vực lập quy hoạch khu đô thị được bố trí cơ cấu chức năng sử dụng đất phù hợp với 04 dự án khu đô thị độc lập, cụ thể như sau:



STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)			
		Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 4	Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 5	Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 6	Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 7
1	Đất ở mới, gồm:	185.189,05	97.945,56	110.626,23	136.375,28
1.1	Đất nhà ở xã hội	39.498,05	19.675,64	23.604,80	28.085,72
1.2	Đất nhà ở liền kề	137.143,34	69.294,60	78.046,11	90.808,80
1.3	Đất chung cư	8.547,66	8.975,32	8.975,32	17.480,76
2	Đất công cộng, văn hóa - thể dục thể thao	3.491,08	1.221,00	2.077,39	3.370,80
3	Đất trường mầm non	8.567,00	-	-	-
4	Đất cây xanh thể thao	-	23.654,60	-	-
5	Đất cây xanh cảnh quan	20.141,31	22.205,36	24.055,88	28.183,90
6	Mặt nước	67.676,10	211.728,90	202.780,30	145.496,60
7	Đất giao thông	117.124,30	125.432,30	71.326,50	144.444,20
8	Đất bãi đỗ xe	2.753,26	5.723,98	1.696,20	1.002,92
9	Đất hạ tầng kỹ thuật (R3)	10.281,90	5.635,30	6.549,50	8.366,30
Tổng cộng		415.224,00	493.547,00	419.112,00	467.240,00
<i>Các chỉ tiêu kỹ thuật khác được quy định cụ thể tại bản vẽ được phê duyệt</i>					

5.2. Tổng hợp sử dụng đất trong khu vực lập quy hoạch: Các chức năng và các chỉ tiêu kỹ thuật cơ bản trong khu vực lập quy hoạch được quy định như sau:

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
1		Đất ở mới, gồm:	530.136,12	29,53
1.1	OXH	Đất nhà ở xã hội	110.864,21	6,17
1.2	LK	Đất nhà ở liền kề	375.292,85	20,91
1.3	CC	Đất chung cư	43.979,06	2,45
2	CTCC	Đất công cộng, văn hóa - thể dục thể thao	10.160,27	0,57
3	MN	Đất trường mầm non	8.567,00	0,48
4	CXTT	Đất cây xanh thể thao	23.654,60	1,32
5	-	Cây xanh cảnh quan	94.586,45	5,27
6	-	Mặt nước	627.681,90	34,96
7	-	Đất giao thông	458.327,30	25,53
8	-	Đất bãi xe	11.176,36	0,62
9	-	Đất hạ tầng kỹ thuật (R3)	30.833,00	1,72
Tổng cộng			1.795.123,00	100,00



6. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

6.1. Định hướng kiến trúc: Kiến trúc hiện đại mang tính chủ đạo, hài hòa với cảnh quan chung, phù hợp đặc thù từng loại hình công trình. Các dãy nhà, công trình tổ chức đồng bộ, trật tự. Màu sắc và chi tiết kiến trúc được kiểm soát để bảo đảm tính hiện đại và hài hòa chung với cảnh quan của trục đường. Kiến trúc các công trình theo hướng hiện đại và thân thiện với môi trường

6.2. Giải pháp kiến trúc cảnh quan:

a) Đối với khu đất xây dựng nhà ở liền kề:

- Các lô đất ký hiệu: K4-LK1, K4-LK2 được phép xây dựng công trình có chiều cao xây dựng tối đa là 04 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 75,0%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của đường quy hoạch rộng 36,0m (nối từ cầu Nhật Lệ II đến đường Võ Nguyên Giáp). Khu vực này được phép kết hợp kinh doanh dịch vụ thương mại.

- Các lô đất ký hiệu K4-LK(3,5,7,8) được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa là 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 75,0% (tại lô K4-LK8) hoặc 80,0% (tại lô K4-LK7) hoặc 85,0% (tại lô K4-LK3; K4-LK5), chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường quy hoạch xung quanh.

- Các lô đất ký hiệu: K4-LK(4,6,9,14,17,18,23); K6-LK(7,8,9,10,11); K7-LK(1,2,4,5,8) được phép xây dựng công trình có chiều cao xây dựng tối đa là 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 75%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 1,5m so với chỉ giới đường đỏ với các trục đường bao quanh.

- Các lô đất ký hiệu: K4-LK(15,16,19,20,21,22,24); K5-LK9; K6-LK(13,15,16); K7-LK(9,10) được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa là 04 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 75%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 2,5m so với chỉ giới đường đỏ của trục đường có lộ giới 32,0m và lùi tối thiểu 1,5m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh. Khu vực này được phép kết hợp kinh doanh dịch vụ thương mại.

- Các lô đất ký hiệu: K4-LK(10,11,12,13); K5-LK15, K7-LK(23,24) được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa là 07 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 65%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của trục đường Võ Nguyên Giáp và lùi tối thiểu 1,5m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh. Khu vực này được phép kết hợp kinh doanh dịch vụ thương mại.

- Các lô đất ký hiệu: K4-LK(25,26,27,28,29,30); K5-LK(1,2,3,4,5,6,7,8); K6-LK(17,18,19,20,21,22); K7-LK(11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22) được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa là 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 60%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 2,5m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Các lô đất ký hiệu: K5-LK(10,11,12); K6-LK(1,2,3,6) được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa là 07 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 75%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 2,5m so với chỉ giới đường đỏ của trục đường có lộ giới 32m; lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của trục đường có lộ giới 40m; lùi tối thiểu là 1,5m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường còn lại. Khu vực này được phép kết hợp kinh doanh dịch vụ thương mại.



- Các lô đất ký hiệu: K5-LK(13,14); K6-LK(4,5,12,14); K7-LK(3,6,7) được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa là 05 tầng, mật độ xây dựng xây dựng tối đa là 80%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 1,5m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

b) Đối với đất xây dựng nhà chung cư:

- Các lô đất ký hiệu: K4-CC1; K7-CC1; K7-CC2 được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 11 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 75%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các đường xung quanh.

- Các lô đất ký hiệu: K5-CC(1,2,3); K6-CC(1,2,3) được phép xây dựng công trình có chiều cao xây dựng tối đa là 24 tầng, với mật độ xây dựng tối đa là 65%; chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của trục đường có lộ giới 40,0m và lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Các lô đất xây dựng nhà chung cư được phép xây dựng công trình ở và các mục đích khác như làm văn phòng, dịch vụ, thương mại,...

c) Đối với đất xây dựng nhà ở xã hội: Được phép xây dựng công trình có chiều cao xây dựng tối đa là 09 tầng, mật độ xây dựng tối đa là: 44% (tại các lô đất ký hiệu: K4-OXH2; K4-OXH2; K5-OXH1) hoặc 43% (tại các lô đất ký hiệu: K6-OXH1; K7-OXH2) hoặc 59% (tại lô đất ký hiệu K7-OXH1), chỉ giới xây dựng lùi công trình tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

d) Đối với đất công cộng khu ở và đất cây xanh, mặt nước:

- Các khu đất trường mầm non, trạm y tế được phép xây dựng công trình có chiều cao xây dựng tối đa là 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 40%; chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Các khu đất nhà văn hóa được phép xây dựng công trình có chiều cao xây dựng tối đa là 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 60%; chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Khu đất cây xanh thể thao được phép xây dựng công trình có chiều cao xây dựng tối đa là 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 5%; chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Bố trí hồ nước điều hòa và các kênh nước để tạo cảnh quan và xử lý thoát nước cho khu vực.

- Tổ chức trồng cây xanh trong các khu đất cây xanh, cây xanh thể thao, bãi đỗ xe, mái taluy, 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.

6.3. Cốt nền xây dựng và giới hạn chiều cao tầng một (hoặc tầng trệt):

a) Cốt nền công trình:

- Nhà ở liền kề: Cốt nền $\geq 0,2m$ nhưng không được vượt quá 0,75 m so với cốt vỉa hè.

- Công trình nhà chung cư, nhà ở xã hội: Được xác định trong quá trình thiết kế, thẩm định dự án.

- Công trình trường mầm non, nhà văn hóa, trạm y tế: Cốt nền $\geq 0,2m$ so với cốt vỉa hè.

b) Chiều cao đến trần tầng 1 của công trình:

- Nhà ở liền kề: Chiều cao từ 3,3m đến 3,9m; khi triển khai xây dựng phải thống nhất về chiều cao cụ thể trong khoảng tối đa, tối thiểu nêu trên cho từng đoạn tuyến phố.

- Công trình nhà chung cư, nhà ở xã hội: Được xác định trong quá trình thiết kế, thẩm định dự án.

- Công trình trường mầm non, nhà văn hóa, trạm y tế: Chiều cao từ 3,3m đến 5,4m;

6.4. Màu sắc, vật liệu và chi tiết kiến trúc: Khuyến khích và quản lý việc sử dụng màu sắc công trình hài hòa, tươi sáng và hiện đại; Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ cao.

6.5. Giải pháp lựa chọn cây xanh:

- 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.

- 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.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. San nền, kè và thoát nước mưa:

- San nền: Cao độ nền được khống chế tương đương với cao độ các tuyến đường giao thông, cao độ nền đắp bình quân từ +3,50m đến +7,50m, độ dốc san nền tối thiểu là 0,4%. Hồ điều hoà và các kênh đào có cao độ đáy bình quân từ +1,00m đến +2,50m, tuyến kè bố trí xung quanh hồ điều hoà và các kênh đào có cao độ đỉnh tương đương với cao độ sân vườn.

- Thoát nước mưa: hệ thống thoát nước mưa trong khu vực thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Toàn bộ nước mưa được gom vào các hố ga, theo các tuyến cống BTCT dọc vỉa hè các tuyến đường giao thông, thoát ra hồ điều hoà tại trung tâm khu vực và tiêu thoát về sông Nhật Lệ tại khu vực phía Nam âu thuyền theo quy hoạch phân khu.

7.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Kết nối quy hoạch có 03 tuyến đường chính gồm: tuyến đường Võ Nguyên Giáp rộng 60m ở phía Đông Bắc; tuyến đường rộng 36m nối từ đầu cầu Nhật lệ II đến đường Võ Nguyên Giáp ở phía Tây của khu vực quy hoạch và tuyến đường 40m nối từ đường Võ Nguyên Giáp đi cầu Nhật Lệ III.

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch mạng lưới đường nội bộ với các tuyến đường có mặt cắt ngang rộng: 32m; 21m; 19,5m; 15m để kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

7.3. Cấp điện: Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch lấy từ đường dây trung thế 22kV (XT473 trạm 110kV Đồng Hới) và trạm biến áp 110/35/22kV(2x25) MVA tại xã Bảo Ninh. Xây dựng tuyến cáp ngầm 22kV dọc theo các trục đường quy hoạch để cấp điện cho các trạm biếp áp, từ các trạm biến áp mới bố trí các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4 kV dọc theo rãnh cáp dọc vỉa hè hoặc trong hào kỹ thuật R3 để cấp điện cho công trình.

7.4. Cấp nước: Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch từ tuyến ống D150 chạy dọc đường Võ Nguyên Giáp đi cầu Nhật Lệ II, tổ chức đấu nối và xây dựng các tuyến ống chính D150 đi trên vỉa hè 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 có đường kính D110, D63 đi ngầm sau rãnh R3 và các tuyến đường cấp nước cho từng lô đất. Các họng cứu hỏa bố trí trên các đường ống cấp nước chính tại vỉa hè các cửa của các tuyến đường chính theo quy định.

7.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Nước thải sinh hoạt của các khu chức năng sau khi xử lý qua hệ thống bể tự hoại, bể xử lý nước thải.v.v... được xả vào các tuyến cống gom nước thải R3 bố trí đi trong hành lang kỹ thuật giữa 2 dãy đất ở mới hoặc phía sau lô đất. Toàn bộ nước thải của khu vực được đấu nối vào tuyến cống nước thải chung, sau đó thu gom về các trạm bơm nâng cos trong khu vực, từ đây nước thải được thoát về tuyến ống thoát thải của dự án vệ sinh môi trường đường tại nút giao Võ Nguyên Giáp và tuyến đường đi cầu Nhật Lệ II và các trạm bơm khác theo quy hoạch phân khu.

- Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt được 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 thành phố Đồng Hới.

7.6. 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 Bảo Ninh 4, 5, 6 và 7 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500. Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND xã Bảo Ninh tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch để các tổ chức cá nhân biết, thực hiện.

Điều 3. 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 thành phố Đồng Hới; Chủ tịch UBND xã Bảo Ninh chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- Lưu VT, KT.

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



Phan Mạnh Hùng



QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ BẢO NINH 4, 5, 6 VÀ 7 TẠI XÃ BẢO NINH, THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỶ LỆ 1/500.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 3526.../QĐ-UBND ngày 29./10./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 UBND tỉnh, UBND thành phố Đồng Hới, UBND xã Bảo Ninh.
- 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 Bảo Ninh 4, 5, 6 và 7 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, 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 xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, có ranh giới xác định như sau:
 - Phía Đông Bắc giáp đường Võ Nguyên Giáp, đất quy hoạch các chức năng hỗn hợp, cây xanh và nhóm nhà ở;
 - Phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch rộng 36,0m từ cầu Nhật Lệ 2 đi đường Võ Nguyên Giáp và đất quy hoạch chức năng thể thao;
 - Phía Tây Nam giáp đất quy hoạch chức năng thể thao;
 - Phía Đông Nam giáp đất quy hoạch chức năng thể thao và đất quy hoạch chức năng hỗn hợp.
2. Quy mô diện tích: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 1.795.123,00 m², trong đó: Khu đô thị Bảo Ninh 4 có diện tích 415.224,00 m²; khu đô thị Bảo Ninh 5 có diện tích 493.547,00 m²; khu đô thị Bảo Ninh 6 có diện tích 419.112,00 m²; khu đô thị Bảo Ninh 7 có diện tích 467.240,00 m².
3. Quy mô dân số: Khoảng 28.011 người, trong đó: Khu đô thị Bảo Ninh 4 có 8.221 người; Khu đô thị Bảo Ninh 5 có 5.894 người; Khu đô thị Bảo Ninh 6 có 6.789 người; Khu đô thị Bảo Ninh 7 có 7.099 người.

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 Bảo Ninh 4, 5, 6 và 7 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, 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 Bảo Ninh 4, 5, 6 và 7 tại xã Bảo

Ninh, thành phố Đồng Hới, 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 Bảo Ninh 4, 5, 6 và 7 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, 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 không 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:

a) Đối với khu đất xây dựng nhà ở liền kề:

- Các lô đất ký hiệu: K4-LK1, K4-LK2 được phép xây dựng công trình có chiều cao xây dựng tối đa là 04 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 75,0%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của đường quy hoạch rộng 36,0m (nối từ cầu Nhật Lệ II đến đường Võ Nguyên Giáp). Khu vực này được phép kết hợp kinh doanh dịch vụ thương mại.

- Các lô đất ký hiệu K4-LK(3,5,7,8) được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa là 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 75,0% (tại lô K4-LK8) hoặc 80,0% (tại lô K4-LK7) hoặc 85,0% (tại lô K4-LK3; K4-LK5), chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường quy hoạch xung quanh.

- Các lô đất ký hiệu: K4-LK(4,6,9,14,17,18,23); K6-LK(7,8,9,10,11); K7-LK(1,2,4,5,8) được phép xây dựng công trình có chiều cao xây dựng tối đa là 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 75%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 1,5m so với chỉ giới đường đỏ với các trục đường bao quanh.

- Các lô đất ký hiệu: K4-LK(15,16,19,20,21,22,24); K5-LK9; K6-LK(13,15,16); K7-LK(9,10) được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa là 04 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 75%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 2,5m so với chỉ giới đường đỏ của trục đường có lộ giới 32,0m và lùi tối thiểu 1,5m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh. Khu vực này được phép kết hợp kinh doanh dịch vụ thương mại.

- Các lô đất ký hiệu: K4-LK(10,11,12,13); K5-LK15, K7-LK(23,24) được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa là 07 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 65%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của trục đường Võ Nguyên Giáp và lùi tối thiểu 1,5m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh. Khu vực này được phép kết hợp kinh doanh dịch vụ thương mại.

- Các lô đất ký hiệu: K4-LK(25,26,27,28,29,30); K5-LK(1,2,3,4,5,6,7,8); K6-LK(17,18,19,20,21,22); K7-LK(11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22) được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa là 05 tầng, mật độ xây dựng xây dựng tối đa là 60%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 2,5m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Các lô đất ký hiệu: K5-LK(10,11,12); K6-LK(1,2,3,6) được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa là 07 tầng, mật độ xây dựng xây dựng tối đa là 75%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 2,5m so với chỉ giới đường đỏ của trục đường có lộ giới 32m; lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của trục đường có lộ giới 40m; lùi tối thiểu là 1,5m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường còn lại. Khu vực này được phép kết hợp kinh doanh dịch vụ thương mại.

- Các lô đất ký hiệu: K5-LK(13,14); K6-LK(4,5,12,14); K7-LK(3,6,7) được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa là 05 tầng, mật độ xây dựng xây dựng tối đa là 80%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 1,5m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

b) Đối với đất xây dựng nhà chung cư:

- Các lô đất ký hiệu: K4-CC1; K7-CC1; K7-CC2 được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 11 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 75%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường xung quanh.

- Các lô đất ký hiệu: K5-CC(1,2,3); K6-CC(1,2,3) được phép xây dựng công trình có chiều cao xây dựng tối đa là 24 tầng, với mật độ xây dựng tối đa là 65%; chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của trục đường có lộ giới 40,0m và lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Các lô đất xây dựng nhà chung cư được phép xây dựng công trình ở và các mục đích khác như làm văn phòng, dịch vụ, thương mại,...

c) Đối với đất xây dựng nhà ở xã hội: Được phép xây dựng công trình có chiều cao xây dựng tối đa là 09 tầng, mật độ xây dựng tối đa là: 44% (tại các lô đất ký hiệu: K4-OXH2; K4-OXH2; K5-OXH1) hoặc 43% (tại các lô đất ký hiệu: K6-OXH1; K7-OXH2) hoặc 59% (tại lô đất ký hiệu K7-OXH1), chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

d) Đối với đất công cộng khu ở và đất cây xanh, mặt nước:

- Các khu đất trường mầm non, trạm y tế được phép xây dựng công trình có chiều cao xây dựng tối đa là 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 40%; chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Các khu đất nhà văn hóa được phép xây dựng công trình có chiều cao xây dựng tối đa là 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 60%; chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Khu đất cây xanh thể thao được phép xây dựng công trình có chiều cao xây dựng tối đa là 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 5%; chỉ giới xây dựng lùi công trình tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

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 công trình 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 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng được ban hành tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021.

- Khoảng cách giữa các tòa nhà, công trình riêng lẻ hoặc dãy nhà liền kề (gọi chung là công trình): Quản lý cụ thể trong quá trình tổ chức thiết kế và thẩm định thiết kế; yêu cầu phải đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2021/BXD.

- 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 01:2021/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.

- Nhà chung cư được phép thiết kế, xây dựng để sử dụng vào mục đích ở và các mục đích khác như làm văn phòng, dịch vụ, thương mại,...

- 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 cần phải có sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

5. 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 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 01:2021/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.

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

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được xây dựng theo phương án quy hoạch, đảm bảo được các yếu tố kỹ thuật cho các khu chức năng của đô thị, bao gồm cao độ nền, hệ thống đường giao thông, cấp, thoát nước, cấp điện, ...

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 đảm bảo tuân thủ theo nội dung đề 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 điện và trạm biến áp phải được cấp 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 đề 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 không 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 không chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

Điều 7. Quy định về thiết kế đô thị.

1. Hình thức kiến trúc:

- Khu nhà ở liền kề: Sử dụng kiến trúc hiện đại, thống nhất theo từng tuyến phố. 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 phải thống nhất mẫu nhà theo quy luật, tránh sự hỗn độn.

3. Thùng rác: Thiết kế đơn giản, dễ sử dụng. 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).

4. Vía 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 Bảo Ninh 4, 5, 6 và 7 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, 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 Kế hoạch và Đầu tư; Sở Tài nguyên và Môi trường; UBND thành phố Đồng Hới; UBND xã Bảo Ninh./.

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



Phan Mạnh Hùng

- Ban công, ô văng: Độ vươn của ban công, ô văng nhô ra tối đa là 1,4m hoặc 1,2m đối với công trình có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ. Hình thức ban công, ô văng cần thiết kế hài hòa với hình thức chung của các căn nhà liền kề cùng dãy phố.

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 ở hỗn hợp,...

- Các công trình được xây dựng theo dãy phải chú ý đến sự đồng bộ về màu sắc, ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn tường công trình được sơn mới phải có sắc độ 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 các quy định hiện hành về Pháp luật Quảng cáo.

- 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.

Điều 8. Quy định về cây xanh

Nguyên tắc chung:

- Tạo được cảnh quan trực đường sôi động và có đặc trưng riêng, có tác dụng cung cấp bóng mát, và cải thiện vi khí hậu.

- 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 tập trung: 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 đa dạng.

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.

2. Ghé dùm 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.