

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH

Số: 3527 /QĐ-UBND

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

Quảng Bình, ngày 11 tháng 12 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực phụ cận phía Bắc
Đô thị Dinh Mười, tỷ lệ 1/2000.

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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

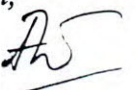
Căn Quyết định số 377/QĐ-TTg ngày 12/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 33/2022/QĐ-UBND ngày 24/8/2022 của UBND tỉnh ban hành Quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt, tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng; quản lý kiến trúc; cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Quyết định số 3529/QĐ-UBND ngày 18/9/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng ven biển hai huyện Quảng Ninh và huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3031/QĐ-UBND ngày 24/8/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười và vùng phụ cận, huyện Quảng Ninh, đến năm 2040, tỷ lệ 1/10.000;



Căn cứ Quyết định số 2803/QĐ-UBND ngày 05/10/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung trong đồ án Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười và vùng phụ cận, huyện Quảng Ninh, đến năm 2040, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 2966/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu vực phụ cận phía Bắc Đô thị Dinh Mười, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 3141/QĐ-UBND ngày 02/11/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung của Quyết định số 2878/QĐ-UBND ngày 24/10/2022, Quyết định số 2879/QĐ-UBND ngày 24/10/2022, Quyết định số 2924/QĐ-UBND ngày 26/10/2022 và Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của UBND tỉnh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3094/TTr-SXD ngày 24/11/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực phụ cận phía Bắc Đô thị Dinh Mười, tỷ lệ 1/2000, với những nội dung như sau:

1. Vị trí, ranh giới quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Võ Ninh, huyện Quảng Ninh; theo Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười đã được phê duyệt, phạm vi được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp các xã: Bảo Ninh, Hải Ninh và đất phòng hộ;
- Phía Tây Bắc giáp xã Bảo Ninh;
- Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch rộng 52,0m;
- Phía Đông Nam giáp các đường quy hoạch và rừng phòng hộ.

2. Quy mô diện tích: 646,29 ha.

3. Quy mô dân số: Dự kiến đến năm 2040 khu vực lập quy hoạch phục vụ cho khoảng 13.500 người và có thể cao hơn khi có sự phát triển đột biến về kinh tế xã hội.

4. Tính chất quy hoạch: Theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười và vùng phụ cận, huyện Quảng Ninh, đến năm 2040, khu vực phụ cận phía Bắc Đô thị Dinh Mười là vùng phụ cận của đô thị mới Dinh Mười mở rộng; đồng thời tiếp giáp với thành phố Đồng Hới về phía Bắc. Khu vực quy hoạch được xác định là một đơn vị ở, bao gồm các khu chức năng: Hành chính, y tế, giáo dục, đất công cộng- dịch vụ đô thị, đất khu dân cư mới, đất hỗn hợp, đất cây xanh, công viên, mặt nước, đất nghĩa trang.

5. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười và vùng phụ cận, huyện Quảng Ninh, đến năm 2040, tỷ lệ 1/10.000.

- Hình thành đồ án quy hoạch phân khu theo các tiêu chí về không gian xanh, sinh thái, hiện đại, hài hòa với không gian cảnh quan tự nhiên của khu vực; 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 hợp lý và đồng bộ với các khu vực lân cận.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai, quản lý hoạt động đầu tư xây dựng, đấu nối hạ tầng kỹ thuật, xác định các dự án đầu tư xây dựng và lập quy hoạch chi tiết trong khu vực quy hoạch.

6. Phân khu chức năng và định hướng phát triển không gian

Triển khai cụ thể định hướng Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười và vùng phụ cận, khu vực quy hoạch phía Bắc đô thị Dinh Mười được tổ chức thành các khu vực phát triển như sau:

- Khu vực 1 (vùng phát triển công cộng, dịch vụ, thương mại): Bố trí quỹ đất xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ, thương mại tại tuyến giao thông chính, đặc biệt xung quanh các nút giao để tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan hiện đại cho đô thị.

- Khu vực 2 (vùng phát triển các khu ở mới): Bố trí quỹ đất nhóm nhà ở, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ ở giữa khu vực quy hoạch (phía Đông tuyến đường tránh BOT) xen kẽ với các khu đất cây xanh mặt nước. Các khu công cộng trong đơn vị ở được bố trí vào lõi các đơn vị ở nhằm đảm bảo bán kính phục vụ thuận lợi nhất cho khu dân cư.

- Khu vực 3 (vùng phát triển nông nghiệp): Bố trí quỹ đất nông nghiệp tại phía Bắc khu vực quy hoạch, định hướng phát triển nông nghiệp theo hướng công nghệ cao, tăng năng suất và chất lượng nông sản.

- Khu vực 4 (vùng hạn chế phát triển): Khoanh vùng đất nghĩa trang ở phía Bắc khu vực quy hoạch thành khu vực hạn chế phát triển, tổ chức cây xanh cách ly nghĩa trang đảm bảo khoảng cách với khu dân cư.

- Khu vực 5 (vùng dự phòng phát triển): Bố trí quỹ đất dự phòng tại phía Nam khu vực quy hoạch nhằm tạo quỹ đất dự trữ phát triển cho giai đoạn sau năm 2040; đồng thời tập trung phát triển các khu vực mới đã quy hoạch. Tuân thủ định hướng của quy hoạch chung, bảo tồn đất rừng phòng hộ và quỹ đất trồng dự trữ của xã nằm về phía Nam khu vực quy hoạch.

7. Quy hoạch sử dụng đất: Các chức năng và chỉ tiêu quy hoạch được quy định cụ thể như sau:

Số TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Đất nhóm nhà ở	NNO	79,56	12,31	60 (*)	7	4,20
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (**)	HH	58,99	9,13	60 (*)	9	5,40
3	Đất làng xóm, dân cư	HT-	40,77	6,31			

	nông thôn	ONT					
4	Đất y tế	YT	15,36	2,38	60	15	9,00
5	Đất văn hóa	VH	3,00	0,46	40	4	1,60
6	Đất thể dục thể thao	TDTT	7,96	1,23	25	4	1,00
7	Đất giáo dục	GD	4,69	0,73	40	4	1,60
8	Đất cây xanh mặt nước sử dụng công cộng	CXCC	20,42	3,16	5	1	0,05
9	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	1,91	0,30	60	7	4,20
10	Đất dịch vụ	DV	39,30	6,08	60	15	9,00
11	Đất quốc phòng	QP	20,68	3,20			
12	Đất giao thông		95,50	14,77			
13	Đất bãi đỗ xe	P	4,12	0,64			
14	Đất nghĩa trang	NT	25,78	3,99			
15	Đất cây xanh chuyên dụng (cách ly nghĩa trang)	CXCD	39,12	6,05			
16	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	1,65	0,26			
17	Đất sản xuất nông nghiệp	NN	33,47	5,18			
18	Đất rừng phòng hộ	RPH	15,87	2,46			
19	Đất dự phòng phát triển	DPPT	138,14	21,36			
Tổng cộng			646,29	100,00			

Ghi chú:

- (*) Đây là chỉ tiêu mật độ xây dựng gộp tối đa của nhóm nhà; mật độ xây dựng chi tiết của từng lô đất xác định trong các quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế dự án với chỉ tiêu đảm bảo giá trị tính toán theo quy định tại QCVN 01/2021.

- (***) Trong các khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ bao gồm các chức năng nhóm nhà ở, đất dịch vụ thương mại, đất cây xanh, bãi đỗ xe và đất hạ tầng kỹ thuật. Tỷ lệ chiếm đất của các chức năng được thể hiện cụ thể trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Quy định chi tiết về các chỉ tiêu xây dựng (tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi xây dựng) cụ thể tại Bản đồ quy hoạch sử dụng đất phê duyệt kèm theo.

- Các quy hoạch chi tiết đã phê duyệt trong phạm vi quy hoạch phân khu này cho phép cập nhật thêm các chỉ tiêu quy định tại quy hoạch phân khu để xem xét, thực hiện dự án.

8. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

8.1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Trục kiến trúc cảnh quan chính là trục hai bên hai bên tuyến đường 50,0m kết nối từ cầu Nhật Lệ 4 với khu vực biển và tuyến đường quy hoạch rộng

L

h

h

52,0m nối từ Bảo Ninh đến hết khu vực quy hoạch, tại tuyến đường này ưu tiên bố trí các công trình (công cộng, y tế, dịch vụ, hỗn hợp) cao tầng tạo điểm nhấn cảnh quan cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch.

- Phát triển trục không gian xanh kết hợp mặt nước theo các khe thoát nước địa hình tự nhiên hiện có hướng từ Tây sang Đông hình thành các kênh thoát nước mặt, trục công viên cây xanh cảnh quan điều hòa khí hậu, trục không gian mở hướng ra biển cho khu vực quy hoạch.

- Các khu dân cư mới được phát triển chủ yếu ở hai bên tuyến đường 50,0m theo hướng dân cư đô thị: Trong các khu dân cư mới được bố trí nhiều loại hình nhóm nhà ở (dạng nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn, chung cư) và các chức năng dịch vụ công cộng như: công viên cây xanh; các cụm công trình dịch vụ, thương mại; các công trình công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên (gồm trường học, y tế, văn hóa, thể thao, sân chơi, cây xanh, bãi đỗ xe) đảm bảo bán kính phục vụ cho các nhóm nhà ở. Nhóm nhà ở là tổ hợp các công trình nhà ở có không gian công cộng sử dụng chung (vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ).

- Không gian dân cư hiện hữu: Chính trang, quy định giới hạn về tầng cao xây dựng để tạo đồng bộ, thống nhất cảnh quan khu vực.

- Đất nghĩa trang hiện hữu được khoanh định ranh giới, không phát triển thêm, tổ chức cây xanh cách ly nghĩa trang đảm bảo khoảng cách với các khu vực xung quanh.

- Đất sản xuất nông nghiệp được khoanh định ranh giới và quản lý đảm bảo hiệu quả sử dụng đất và năng suất, chất lượng.

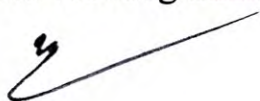
- Trong các khu công viên cây xanh công cộng được tổ chức các không gian vui chơi giải trí, thể dục thể thao ngoài trời, vườn hoa, tiểu cảnh, đường dạo bộ và các điểm dừng chân, sân bãi đỗ xe và một số tiện ích đô thị khác phục vụ cho cộng đồng dân cư.

- Các khu chức năng được phân chia và kết nối với nhau bằng hệ thống giao thông liên hoàn theo các tầng bậc từ đường chính đô thị, đường liên khu vực, đường phân khu vực đến đường nhóm nhà ở. Mạng lưới giao thông chủ yếu theo mô hình ô bàn cờ.

8.2. Thiết kế đô thị:

a) Khung thiết kế tổng thể:

- Chú trọng về kiến trúc cảnh quan công trình tại các khu đất: hai bên tuyến đường 50,0m kết nối từ cầu Nhật Lệ 4 với khu vực biển và tuyến đường quy hoạch rộng 52,0m nối từ Bảo Ninh đến hết khu vực quy hoạch. Khuyến khích sử dụng phong cách kiến trúc hiện đại, kiến trúc xanh, công trình có mật độ xây dựng thấp và hình thái phù hợp theo bản sắc và đặc trưng của khu vực có nhiều đồi cát ven biển. Thiết kế hài hòa đảm bảo tính gắn kết giữa cảnh quan thiên nhiên với công trình.



- Bảo vệ giá trị và khai thác lợi thế về điều kiện địa hình tự nhiên độc đáo của khu vực (dải cây xanh, khe nước tự nhiên,..). Duy trì không gian xanh, các trục không gian xanh, trục cảnh quan chung.

- Tăng cường kết nối không gian cảnh quan bằng các giải pháp giao thông “xanh”, phát triển hình thức đi bộ và xe đạp. Tổ chức kiến trúc cảnh quan chú trọng tăng tỷ lệ diện tích đất cây xanh, hình thành các mảng xanh, thảm cỏ, khu cây xanh ven kênh thoát nước, hệ thống hành lang xanh kết nối các khu vực cảnh quan.

b) Các chỉ tiêu kiểm soát phát triển:

- Mật độ xây dựng: Các nhóm nhà ở, các khu chức năng tuân thủ theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt. Mật độ xây dựng tuân tại các lô đất được xác định trong các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo sự phù hợp theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Chiều cao xây dựng công trình: Quy định chiều cao tối đa cho từng khu đất, quá trình triển khai quy hoạch chi tiết, triển khai dự án, các chỉ tiêu cụ thể trong từng thửa đất sẽ được xác định đảm bảo định hướng chung về tầng cao tối đa được không chế trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt, đồng thời đảm bảo các quy định về tĩnh không, các quy định về khoảng lùi, mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Vị trí, quy mô công trình ngầm: Các công trình xây dựng được phép xây dựng tối đa 03 tầng hầm tùy theo vị trí lô đất được xác định cụ thể trong Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm, chiều sâu tầng hầm từ 2,8m đến 6,0m.

- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng của công trình (bao gồm phần nổi và phần ngầm) được không chế chung theo chỉ giới xây dựng trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt. Chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình tại từng lô đất sẽ được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết. Đường dẫn xuống phần công trình ngầm được phép xây dựng ngoài chỉ giới xây dựng nhưng không được vượt chỉ giới đường đỏ. Trên cùng một dãy nhà ở khoảng lùi xây dựng công trình phải thống nhất một khoảng cách nhất định so với chỉ giới đường đỏ để đảm bảo sự đồng bộ về kiến trúc cảnh quan.

- Màu sắc, vật liệu và chi tiết kiến trúc: Các công trình sử dụng màu sắc hài hòa với cảnh quan thiên nhiên; sử dụng vật liệu xây dựng hoàn thiện mặt ngoài thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ cao và bền vững.

- Bảng quảng cáo, biển hiệu công trình phải tuân thủ theo các quy định hiện hành của pháp luật về Quảng cáo.

- Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với công trình kiến trúc.

- Cây bóng mát trồng trên đường phố đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật và khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây. Cây xanh đường phố và các

dải cây trong công viên phải hình thành một hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh. Khoảng cách giữa các cây trồng được quy định tùy thuộc vào việc phân loại cây hoặc theo từng vị trí cụ thể theo quy hoạch chi tiết. Việc trồng cây xanh đô thị phải bảo đảm đúng quy trình kỹ thuật, đúng chủng loại, tiêu chuẩn cây và bảo đảm an toàn. Cây xanh vườn hoa trong nhóm nhà ở, bố trí trong lõi các khu ở tạo nơi nghỉ ngơi vui chơi phục vụ cộng đồng, đồng thời giúp tạo không gian mở và điều hòa vi khí hậu trong khu vực.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

9.1. San nền và thoát nước mưa:

a) San nền:

- Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung, đặc điểm địa hình tự nhiên, khu vực lập quy hoạch san nền cục bộ theo từng khu chức năng. Cao độ san nền tối thiểu +6,0m và tối đa +20,0m đối với các khu vực có xây dựng công trình.

- Các kênh thoát nước được đào đắp đảm bảo cho việc chứa nước tạo hồ cảnh quan và thoát nước nhanh khi có mưa lớn.

b) Thoát nước mặt:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải, các tuyến cống thoát nước mưa bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường sau đó đổ về các kênh thoát nước, hồ nước nhân tạo theo từng lưu vực và thoát ra biển khi có mưa lớn.

- Khu vực quy hoạch được chia làm 04 lưu vực thoát nước chính được xác định cụ thể trong bản đồ quy hoạch thoát nước mưa.

9.2. Giao thông:

Trên cơ sở khung giao thông định hướng trong đồ án quy hoạch chung, trong khu vực quy hoạch mạng lưới giao thông được tổ chức như sau:

a) Đường đối ngoại:

- Tuyến đường 52,0m nối từ xã Bảo Ninh - thành phố Đồng Hới đi qua khu vực lập quy hoạch. Đây là tuyến đường chính nối khu đô thị Dinh Mười đến xã Bảo Ninh, phục vụ phát triển kinh tế xã hội.

- Tuyến đường ngang rộng 50,0m nối từ Quốc lộ 1 (hướng qua cầu Nhật Lệ 4) đi giữa khu vực lập quy hoạch.

- Các tuyến đường quy hoạch rộng: 25,0m; 30,0m; 36,0m tiếp giáp với ranh giới phía Nam khu vực quy hoạch.

b) Đường đối nội: Trên cơ sở các tuyến giao thông đối ngoại, trong khu vực quy hoạch mạng lưới giao thông đối nội được thiết kế theo mạng ô bàn cờ với các cấp đường (đường chính khu vực, đường khu vực, đường phân khu vực) có khoảng cách hợp lý theo quy định để phân chia các khu vực và kết nối đến các ô chức năng trong khu vực quy hoạch. Các tuyến đường nội bộ có mặt cắt ngang rộng từ 15,0m đến 42,0m.

9.3. Cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ xuất

tuyến 22KV thông qua trạm biến áp 110/35/22KV -2x40MVA bố trí ở phân khu Đô thị du lịch biển Hải Ninh, từ xuất tuyến 481 TBA 110KV Tây Bắc Quán Hàu và trạm biến áp E2 110/35/22KV-2x40MVA Bảo Ninh nằm ở xã Bảo Ninh.

- Xây dựng tuyến cáp ngầm 22KV dọc theo các trục đường quy hoạch cấp điện cho các khu vực chức năng, các trạm biến áp phải đảm bảo mỹ quan đô thị. Lưới điện hạ thế bố trí dọc theo hành lang kỹ thuật và vỉa hè các tuyến đường. Bố trí các tủ phân phối hạ thế ở các vị trí phù hợp.

9.4. Cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ hệ thống cấp nước hồ Rào Đá và từ hệ thống cấp nước cho thành phố Đồng Hới.

- Hệ thống đường ống: Mạng lưới đường ống cấp nước chính là mạng lưới theo dạng mạch vòng đi ngầm dọc theo các tuyến đường giao thông để dẫn nước đến các khu chức năng. Các họng cứu hỏa bố trí trên các đường ống cấp nước chính, khoảng cách tối đa giữa các họng cứu hỏa phù hợp theo quy định. Vị trí họng cứu hỏa được bố trí tại vỉa hè các tuyến đường đảm bảo thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy.

9.5. Thông tin liên lạc – viễn thông:

- Khu vực quy hoạch được định hướng phát triển cơ sở hạ tầng thông tin có công nghệ hiện đại, có độ bao phủ rộng với dung lượng lớn, tốc độ và chất lượng cao, hoạt động hiệu quả, tạo điều kiện để toàn khu vực cùng khai thác, làm nền tảng cho việc ứng dụng công nghệ thông tin phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh tế xã hội trong khu vực quy hoạch.

- Mạng lưới cáp thông tin được bố trí đi ngầm dọc theo vỉa hè các tuyến đường; các trạm thu phát sóng thông tin di động được bố trí tại các khu cây xanh, khuyến khích sử dụng chung hạ tầng cho các trạm BTS.

- Mạng truyền hình đảm bảo cung cấp dịch vụ truyền hình cho cộng đồng sống và làm việc trong khu vực quy hoạch. Nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai hệ thống thu phát tín hiệu thông qua thiết bị của nhà cung cấp hoặc cáp tín hiệu hữu tuyến. Mạng cáp truyền hình sẽ đi trong hệ thống cống bê tông của toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc.

9.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lượng nước thải được tính bằng 80% lượng nước sinh hoạt của toàn khu vực quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng hoàn toàn với nước mưa, đảm bảo nước thải được thu gom và xử lý hoàn toàn theo quy chuẩn về phát thải trước khi phát thải ra môi trường tự nhiên. Nước thải từ các công trình trong các khu chức năng được xử lý qua bể tự hoại, bể xử lý sơ bộ hoặc các trạm xử lý nước thải riêng xây dựng bên trong các công trình, dự án trước khi được dẫn ra các tuyến cống chung của các khu chức năng và dẫn đến các tuyến cống thoát nước chính bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông trong khu vực. Từ các tuyến đường này nước thải sẽ được tập trung chuyển đến trạm xử lý

nước thải chung nằm ở khu vực đô thị Dinh Mười theo định hướng quy hoạch chung. Nước thải từ các trạm xử lý nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn phát thải theo quy định được dùng để tưới cây và được thoát vào nguồn tiếp nhận tại các vị trí phù hợp.

- Thiết kế mạng lưới đường ống thoát nước chính theo nguyên tắc tự chảy. Bố trí các trạm bơm nâng cốt tại các khu đất quy hoạch công viên, cây xanh, khu vực thấp trũng hoặc gần điểm giao cắt giữa các tuyến chính để trung chuyển nước thải đến khu xử lý.

- Xử lý chất thải rắn: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn phát thải. Bố trí các thùng chứa và các bãi trung chuyển rác thải tại các vị trí thuận lợi trong các khu chức năng. Số lượng, vị trí các thùng CTR được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 150m/thùng. Các điểm tập kết trung chuyển rác thải sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết thực hiện các dự án đảm bảo vệ sinh môi trường.

10. Các giải pháp bảo vệ môi trường

- Khi triển khai thực hiện các dự án phải lập kế hoạch thi công và bố trí nhân lực hợp lý. Áp dụng biện pháp thi công hạn chế san gạt khối lượng lớn, có các giải pháp nhằm hạn chế lượng bụi phát tán trên diện tích rộng. Che chắn khu vực thi công đặc biệt là ranh giới phía tiếp giáp với khu dân cư để không làm ảnh hưởng lớn đến các hộ dân và công trình công cộng xung quanh. Che chắn các bãi chứa nguyên vật liệu trong quá trình thi công để hạn chế bụi phát tán ra môi trường xung quanh.

- Gia cố, chống xói lở cho các khu vực xung yếu bằng các giải pháp đê, kè, trồng cây xanh; tôn tạo các đồi cát tự nhiên, các đồi cát trong các khu chức năng không xây dựng công trình nhằm bảo tồn các giá trị tự nhiên.

- Các công trình phải được thu gom xử lý nước thải cục bộ theo quy định trước khi thải nước ra hệ thống công chung.

- Trồng nhiều cây xanh trong các khu chức năng, trong các khu công viên, trên vỉa hè các tuyến đường cải tạo vi khí hậu và để hạn chế ô nhiễm không khí.

- Trong từng tuyến phố, từng khu ở đều được trang bị các thùng chứa rác có nắp đậy khoảng cách phù hợp, tại các khu chức năng bố trí các điểm tập kết, trung chuyển chất thải rắn.

- Bố trí các điểm quan trắc theo mạng lưới quan trắc của khu vực.

- Quản lý hoạt động chăm sóc cỏ sân thể thao, các thảm cỏ... hạn chế việc sử dụng hoá chất độc hại ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường nước và không khí, áp dụng việc tưới tuần hoàn thông qua các hồ thủy lực.

11. Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

a) Các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện:

- Ưu tiên nguồn ngân sách để thực hiện các công việc như bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật khung tạo

điều kiện thuận lợi để thu hút đầu tư. Trích lập ngân sách từ nguồn thu đầu giá quyền sử dụng đất, cho thuê đất, kinh doanh dịch vụ từ các dự án trong khu vực quy hoạch để tái đầu tư cơ sở hạ tầng khu vực.

- Kêu gọi đầu tư, khuyến khích xã hội hoá đầu tư các công trình công cộng, y tế, dịch vụ thương mại, bãi đỗ xe...

b) Các dự án ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước:

- Các tuyến đường trục chính, đường liên khu vực, đường chính khu vực để hình thành bộ khung giao thông theo định hướng quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước thải và xử lý nước thải.

- Các kênh thoát nước và chuỗi không gian xanh tạo cảnh quan ven kênh, ven biển.

- Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung khác theo định hướng quy hoạch.

- Các công trình dịch vụ công cộng đáp ứng nhu cầu của các khu dân cư: Y tế, trường mẫu giáo, tiểu học, , trung học phổ thông, trung học cơ sở; các điểm sinh hoạt văn hóa phục vụ nhu cầu người dân; vườn hoa, cây xanh, sân thể dục thể thao.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực phụ cận phía Bắc Đô thị Dinh Mười, tỷ lệ 1/2000.

Điều 3. Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND huyện Quảng Ninh và UBND xã Võ Ninh tổ chức công bố quy hoạch được duyệt theo quy định.

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

Nơi nhận:

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Trần Thắng

**Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực phụ cận phía
Bắc Đô thị Dinh Mười, tỷ lệ 1/2000**

(Ban hành kèm theo Quyết định số **3527/QĐ-UBND** ngày **11/12/2023**
của UBND tỉnh Quảng Bình)

Phần I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng

1. Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn trong phạm vi theo đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực phụ cận phía Bắc Đô thị Dinh Mười, tỷ lệ 1/2000 được UBND tỉnh phê duyệt.

2. Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng tại địa bàn trong phạm vi đồ án quy hoạch làm căn cứ để xác lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng và các quy hoạch chuyên ngành.

Điều 2. Vị trí ranh giới, quy mô, tính chất khu vực quy hoạch

1. Vị trí ranh giới lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Võ Ninh, huyện Quảng Ninh; theo Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười đã được phê duyệt, phạm vi được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp các xã: Bảo Ninh, Hải Ninh và đất phòng hộ;
- Phía Tây Bắc giáp xã Bảo Ninh;
- Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch rộng 52,0m;
- Phía Đông Nam giáp các đường quy hoạch và rừng phòng hộ.

2. Quy mô đất đai: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 646,29 ha.

3. Quy mô dân số: Dự kiến đến năm 2040 khu vực lập quy hoạch phục vụ cho khoảng 13.500 người và có thể cao hơn khi có sự phát triển đột biến về kinh tế xã hội.

4. Tính chất quy hoạch: Theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười và vùng phụ cận, huyện Quảng Ninh, đến năm 2040, khu vực phụ cận phía Bắc Đô thị Dinh Mười là vùng phụ cận của đô thị mới Dinh Mười mở rộng; đồng thời tiếp giáp với thành phố Đồng Hới về phía Bắc. Khu vực quy hoạch được xác định là một đơn vị ở, bao gồm các khu chức năng: Hành chính, y tế, giáo dục, đất công cộng- dịch vụ đô thị, đất khu dân cư mới, đất hỗn hợp, đất cây xanh, công viên, mặt nước, đất nghĩa trang.

Phần II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch

Các chức năng và chỉ tiêu quy hoạch được quy định cụ thể theo Bảng sau:

Số TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Đất nhóm nhà ở	NNO	79,56	12,31	60 (*)	7	4,20
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (**)	HH	58,99	9,13	60 (*)	9	5,40
3	Đất làng xóm, dân cư nông thôn	HT-ONT	40,77	6,31			
4	Đất y tế	YT	15,36	2,38	60	15	9,00
5	Đất văn hóa	VH	3,00	0,46	40	4	1,60
6	Đất thể dục thể thao	TDTT	7,96	1,23	25	4	1,00
7	Đất giáo dục	GD	4,69	0,73	40	4	1,60
8	Đất cây xanh mặt nước sử dụng công cộng	CXCC	20,42	3,16	5	1	0,05
9	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	1,91	0,30	60	7	4,20
10	Đất dịch vụ	DV	39,30	6,08	60	15	9,00
11	Đất quốc phòng	QP	20,68	3,20			
12	Đất giao thông		95,50	14,77			
13	Đất bãi đỗ xe	P	4,12	0,64			
14	Đất nghĩa trang	NT	25,78	3,99			
15	Đất cây xanh chuyên dụng (cách ly nghĩa trang)	CXCD	39,12	6,05			
16	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	1,65	0,26			
17	Đất sản xuất nông nghiệp	NN	33,47	5,18			
18	Đất rừng phòng hộ	RPH	15,87	2,46			
19	Đất dự phòng phát triển	DPPT	138,14	21,36			
Tổng cộng			646,29	100,0			

Ghi chú:

- (*) Đây là chỉ tiêu mật độ xây dựng gộp tối đa của nhóm nhà; mật độ xây dựng chi tiết của từng lô đất xác định trong các quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế dự án với chỉ tiêu đảm bảo giá trị tính toán theo quy định tại QCVN 01/2021.

- (**) Trong các khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ bao gồm các chức năng nhóm nhà ở, đất dịch vụ thương mại, đất cây xanh, bãi đỗ xe và đất hạ tầng kỹ thuật. Tỷ lệ chiếm đất của các chức năng được thể hiện cụ thể trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

Điều 4. Quy định quản lý về sử dụng đất

1. Đối với đất nhóm ở:

- Các loại hình nhà ở: nhà ở hiện hữu cải tạo, nhà ở xây dựng mới (như nhà liền kề, biệt thự), nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, nhà ở cao tầng (chung cư), đất nhà ở sinh thái mật độ thấp.

- Các nhóm nhà ở cần kiểm soát, bảo đảm sự tuân thủ trong việc phân bố dân cư tương ứng với từng mô hình nhà ở (chung cư thấp tầng, cao tầng, biệt thự, liền kề, ...), đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đảm bảo sự tuân thủ về các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong đồ án, các chỉ tiêu sử dụng đất (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất), yêu cầu về tổ chức không gian, cảnh quan kiến trúc đã được xác định tại từng ô phố, khu đất trong phạm vi đồ án.

- Kích thước, diện tích các lô đất nhà ở riêng lẻ trong các nhóm nhà ở phải đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2021/BXD hoặc các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị hiện hành.

- Các dự án đầu tư phát triển đô thị, các dự án phát triển nhà ở (thương mại, xã hội) khi triển khai phải đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo nội dung đồ án đã được phê duyệt; kết nối với các khu vực kế cận, đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững; tránh phát triển bất cập, thiếu đồng bộ, tạo sự quá tải cục bộ về cơ sở hạ tầng, cần ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định khi triển khai các dự án phát triển theo quy hoạch.

- Tại các khu dân cư xây dựng mới, trong các nhóm ở, khu ở cần phải có công viên vườn hoa kết hợp với sân chơi cho trẻ em với diện tích phù hợp QCVN 01:2021/BXD. Khuyến khích xanh hóa công trình và tạo nét kiến trúc hiện đại, bố trí các mảng xanh và bãi đậu xe,... phục vụ thuận tiện cho cư dân.

- Nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải đảm bảo các yêu cầu về nhà chung cư, đảm bảo an toàn cháy,...theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư (QCVN 04:2021/BXD) và các quy định liên quan. Việc trang bị, bố trí, kiểm tra, bảo dưỡng các phương tiện phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ phải tuân thủ các yêu cầu của quy định hiện hành. Cần tính toán và bố trí bãi đậu xe đảm bảo phục vụ tốt cho cư dân trong các công trình theo quy định. Khuyến khích cải tạo không gian ưu tiên tạo mảng xanh trong các ô đất chung cư, xanh hóa công trình và tạo nét kiến trúc hiện đại.

2. Đối với đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ:

- Trên các lô đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: được phép bố trí xây dựng nhà ở và công trình thương mại dịch vụ, văn phòng,... công trình hỗn hợp

9

4

11

kết hợp ở. Trong đó tỷ lệ các loại đất đã được quy định tại từng khu đất và sẽ được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Việc tổ chức các công trình cao tầng phải thực hiện theo các quy định hiện hành, đảm bảo các chỉ tiêu tầng cao, mật độ, hệ số sử dụng đất,...theo quy định và phù hợp với quy hoạch phân khu. Tổ chức các không gian công cộng kết hợp các hoạt động thương mại dịch vụ ngoài trời, không gian tổ chức sự kiện, quảng trường thương mại,...tạo tính kết nối thuận tiện với các không gian ngầm, bãi đậu xe, trạm xe bus và các tiện ích công cộng.

- Thiết kế kiến trúc công trình phải tạo giá trị kiến trúc điểm nhấn và hài hòa với không gian xung quanh. Tạo tính kết nối giữa các khối công trình thông qua các không gian mở, quảng trường, cây xanh, cầu đi bộ,...Ưu tiên các không gian cây xanh, mặt nước, quảng trường.

3. Đối với đất công trình công cộng (trụ sở, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, giáo dục, ...):

- Khuyến khích xã hội hoá đầu tư xây dựng các công trình y tế, giáo dục đào tạo, thể dục - thể thao theo quy định của pháp luật, phù hợp quy hoạch được duyệt.

- Khuyến khích các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn thưa thoáng, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu.

- Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh.

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

4. Đối với đất dịch vụ du lịch, dịch vụ thương mại:

- Khuyến khích các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn thưa thoáng, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu.

- Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh.

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

5. Đối với đất cây xanh:

- Các khu vực công viên, cây xanh, vườn hoa được nghiên cứu, khai thác triệt để không gian mặt nước hiện có, tạo lập các trục cảnh quan kết hợp với không gian đi bộ, bố trí các hoạt động vui chơi giải trí phục vụ cho nhiều lứa tuổi.

- Các công trình thể dục thể thao ngoài trời và sân thể thao cơ bản được bố trí trong khu vực công viên cây xanh với tỷ lệ thích hợp đảm bảo phục vụ nhu cầu nâng cao sức khỏe thể chất cho người dân.

- Đối với cảnh quan nhân tạo như: ao, hồ, suối, kênh, thảm cây xanh, giả sơn phải được thiết kế hợp lý, xây dựng đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm của khu vực quy hoạch.

- Các loại cây xanh được trồng cần phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của từng khu cây xanh, đảm bảo môi trường sinh thái, lựa chọn loại cây trồng phù hợp với quy định, có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực.

- Khuyến khích: Trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp với 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; Tổ chức các khu vui chơi giải trí phục vụ mọi lứa tuổi; Phát triển bãi đỗ xe hoặc các bãi đỗ xe ngầm trên đó khai thác thành các không gian xanh; Tăng diện tích cây xanh trong quá trình triển khai lập quy hoạch chi tiết các dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Cấm: Lấn chiếm hoặc xây dựng các loại công trình trong các khu công viên cây xanh (trừ các công trình dịch vụ công cộng phục vụ cho hoạt động của khu công viên cây xanh với mật độ xây dựng phù hợp QCVN).

6. Đối với đất quốc phòng: Hiện tại quy hoạch giữ nguyên chức năng sử dụng đất, trong thời gian tới định hướng di dời ra khỏi khu dân cư và chuyển đổi mục đích sử dụng đất mới.

7. Đối với đất rừng phòng hộ: Khoanh vùng và giữ nguyên hiện trạng, bảo tồn hoàn toàn phần đất rừng phòng hộ hiện có.

8. Đối với đất nông nghiệp: Quản lý phần đất nông nghiệp theo định hướng quy hoạch chung, quy hoạch chức năng nông nghiệp công nghệ cao nhằm tăng năng suất và giá trị sử dụng đất.

9. Đối với hạ tầng kỹ thuật: Quỹ đất bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật được tận dụng triệt để, khai thác 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,...Bố trí thêm đất hạ tầng kỹ thuật khác phía Nam khu vực quy hoạch, giáp đường 25,0m đảm bảo quỹ đất dự trữ cho bố trí hạ tầng kỹ thuật.

Điều 5. Quy định quản lý xây dựng công trình

- Mật độ xây dựng: Các nhóm nhà ở, các khu chức năng cần tuân thủ mật độ xây dựng gộp theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt. Mật độ xây dựng thuần tại các lô đất sẽ được xác định trong các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo sự phù hợp theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Chiều cao xây dựng công trình: Các công trình xây dựng có chiều cao phải đảm bảo các quy định về tính không, phù hợp với tầng cao tối đa không chế trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt và tuân thủ các

4

4

4

quy định về khoảng lùi, mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Cốt nền xây dựng công trình: Được quản lý trong quá trình lập quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế dự án và phải đảm bảo hạ tầng đô thị khu vực và quy chuẩn, các quy định hiện hành.

- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng của công trình (bao gồm phần nổi và phần ngầm) được khống chế chung theo chỉ giới xây dựng trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt. Chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình tại từng lô đất sẽ được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo: Ngôn ngữ kiến trúc công trình theo hướng kiến trúc hiện đại; Khuyến khích thiết kế kiến trúc xanh cho các công trình; Hình khối kiến trúc hài hòa với cảnh quan khu vực.

- Màu sắc, vật liệu và chi tiết kiến trúc: Các công trình sử dụng màu sắc hài hòa với cảnh quan thiên nhiên; sử dụng vật liệu xây dựng hoàn thiện mặt ngoài thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ cao và bền vững.

- Diện tích đỗ xe trong các công trình dịch vụ thương mại, công cộng: Quá lập quy hoạch chi tiết, thiết kế dự án 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 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, về Hạ tầng kỹ thuật hiệu lực hiện hành.

- 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, kích thước, bố trí vị trí đảm bảo cảnh quan chung, đảm bảo quy định.

Điều 6. Quy định quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Yêu cầu chung:

- 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 xây dựng, quy hoạch hạ tầng kỹ thuật được phê duyệt.

- 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 theo thẩm quyền. Các hoạt động đấu nối có ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật như

3

←

Đ

đào, cắt đường, vỉa hè, đầu 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. 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.

2. Đối với công trình giao thông:

- Việc đào, cắt hoặc sử dụng tạm lòng đường, hè phố phải xin phép cơ quan có thẩm quyền theo quy định và thực hiện theo giấy phép được cấp.

- Xây dựng bó vỉa hè dạng vát theo mẫu thống nhất trong toàn đô thị; nghiêm cấm các cơ quan, đơn vị, hộ gia đình, cá nhân tự tạo vết dất xe từ lòng đường lên vỉa hè và làm thay đổi cao độ vỉa hè hiện có.

- Không làm gờ giảm tốc trên các trục giao thông chính trong đô thị, chỉ sơn vạch giảm tốc tại các đoạn đường có nguy cơ cao xảy ra tai nạn giao thông.

3. Đối với công trình thoát nước mưa, nước thải:

- Nghiêm cấm việc xây dựng lấn chiếm, đào phá, san lấp làm hư hỏng, ách tắc hệ thống thoát nước mưa, nước thải đô thị.

- Hệ thống thoát nước phải được kiểm tra, nạo vét, duy trì, bảo trì thường xuyên và định kỳ.

- Nước thải đô thị phải được thu gom và xử lý trước khi đổ ra sông, hồ, kênh, mương đảm bảo môi trường đô thị. Nghiêm cấm việc xả thải chưa qua xử lý ra hồ, kênh, mương trong đô thị; đổ chất thải rắn vào hệ thống thoát nước.

- Nhà ở, công trình công cộng, thương mại phải có hệ thống xử lý nước thải cục bộ trước khi xả ra hệ thống chung.

- Nước thải y tế, công nghiệp, nguy hại phải được xử lý riêng đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi xả ra hệ thống chung.

4. Đối với công trình ngầm:

- Quản lý và khai thác không gian ngầm theo hướng tích hợp: dọc các trục giao thông khai thác thương mại dịch vụ, các khu vực dự kiến xây dựng các công trình công cộng ngầm, công trình đầu mối kỹ thuật, định hướng loại móng công trình, độ sâu; qua đó tạo nên không gian đô thị thống nhất hài hòa, liên kết chặt chẽ giữa tầng cao, tầng mặt đất và tầng ngầm, đồng bộ, hiện đại, tiện nghi.

- Xây dựng tầng hầm, nửa hầm của các công trình:

+ Việc xây dựng tầng hầm, nửa hầm trong công trình nhà ở phải bảo đảm cao độ các tầng đồng bộ với các công trình nhà ở liền kề.

+ Trường hợp xây dựng khách sạn, siêu thị, trung tâm thương mại dịch vụ, chung cư, công trình công cộng cần phải tính toán xây dựng tầng hầm có đủ diện tích để đỗ xe cho nhu cầu cần thiết của công trình.

Điều 7. Các giải pháp bảo vệ môi trường

- Khi triển khai thực hiện các dự án phải có biện pháp nhằm hạn chế lượng bụi phát tán trên diện tích rộng. Che chắn khu vực thi công đặc biệt là ranh giới phía tiếp giáp với khu dân cư để không làm ảnh hưởng lớn đến các hộ dân và công trình công cộng xung quanh. Che chắn các bãi chứa nguyên vật liệu trong quá trình thi công để hạn chế bụi phát tán ra môi trường xung quanh.

- Trồng rừng, cây xanh chắn gió, chắn cát bay tại khu vực ven biển trước thách thức của biến đổi khí hậu; gia cố, chống xói lở cho các khu vực xung yếu bằng các giải pháp đê, kè, trồng cây xanh; tôn tạo các đồi cát tự nhiên ven biển, các đồi cát trong các khu chức năng không xây dựng công trình nhằm bảo tồn các giá trị tự nhiên.

- Các công trình phải được thu gom xử lý nước thải cục bộ theo quy định trước khi thải nước ra hệ thống công chung.

- Trồng nhiều cây xanh trong các khu chức năng, trong các khu công viên, trên vỉa hè các tuyến đường cải tạo vi khí hậu và để hạn chế ô nhiễm không khí.

- Trong từng tuyến phố, từng khu ở đều được trang bị các thùng chứa rác có nắp đậy khoảng cách phù hợp, tại các khu chức năng bố trí các điểm tập kết, trung chuyển chất thải rắn.

- Bố trí các điểm quan trắc theo mạng lưới quan trắc của khu vực.

- Quản lý hoạt động chăm sóc cỏ sân thể thao, khu công viên, các thảm cỏ... hạn chế việc sử dụng hoá chất độc hại ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường nước và không khí, áp dụng việc tưới tuần hoàn thông qua các hồ thủy lực.

Điều 8. Quy định về lựa chọn cây xanh

1. Nguyên tắc chung:

- Tạo được cảnh quan trục đường sôi động, hấp dẫn có đặc trưng riêng.

- Có tác dụng cung cấp bóng mát, và cải thiện vi khí hậu.

- Cây xanh 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 lưu thông, đặc biệt quan tâm tại nút giao thông.

2. Giải pháp lựa chọn cây xanh:

- Cây xanh tại khu công viên, thể thao:

+ 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.

+ 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 vỉa hè:

+ Trồng theo từng cụm, theo tuyến...hoặc trồng kết hợp nhiều loại cây.

+ 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).

+ 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.

- Cây xanh trồng trong khuôn viên công trình:

+ Phối kết nhiều loại cây, loại hoa, màu sắc phong phú theo 4 mùa..

+ Khuyến khích sử dụng các bồn cây di động để có thể sắp xếp bố trí, bảo dưỡng dễ dàng.

- 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 sỡ.

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 hang cây xanh và mảng xanh dọc tuyến đường.

3. Thùng rác:

- Thiết kế đơn giản, dễ sử dụng. Thùng có nắp cao 90 cm so với vỉa hè.

- Vật liệu làm thùng rác phải có tính bền vững, vật liệu hài hòa với các vật liệu xung quanh (thép không gỉ, composite).

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.

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Quy định chung

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

2. Giao Sở Xây dựng, UBND huyện Quảng Ninh; UBND xã Võ Ninh hướng dẫn, giám sát việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng Quy định này.

3. Cấm xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch đã được phê duyệt (trừ các công trình được phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định); Cấm xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, không tuân thủ QCXĐ Việt Nam.

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

Điều 11. Phân công trách nhiệm

1. 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.

- Tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý, cung cấp thông tin về quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.

2. UBND huyện Quảng Ninh:

- Phối hợp tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý; cung cấp thông tin về quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.

- Tổ chức, thực hiện công tác cấm mốc giới theo quy hoạch, đảm bảo quản lý hiệu quả trong công tác quản lý nhà nước theo quy hoạch được phê duyệt.


- Tổ chức quản lý các hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý kiến trúc, cảnh quan theo đúng quy hoạch phân khu và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

- Quá trình triển khai thực hiện quy hoạch, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch nếu phát sinh vướng mắc, bất cập thì đề xuất điều chỉnh, bổ sung và báo cáo Sở Xây dựng, UBND tỉnh xem xét cho chủ trương thực hiện.

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

3. UBND xã Võ Ninh: Thực hiện quản lý quy hoạch, đất đai, xây dựng, kiến trúc cảnh quan đảm bảo theo quy hoạch phân khu và quản lý quy hoạch theo thẩm quyền được giao. Kịp thời báo cáo tình hình triển khai thực hiện lên cơ quan quản lý nhà nước cấp trên.

4. Các chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân liên quan có các hoạt động liên quan đến đất đai, đầu tư xây dựng, kiến trúc cảnh quan tại khu vực quy hoạch phải thực hiện tuân thủ quy hoạch, quy định quản lý và các quy định có liên quan.



Điều 12. Về lưu trữ hồ sơ, cung cấp thông tin quy hoạch

1. Hồ sơ quy hoạch được lưu giữ tại: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Giao thông Vận tải, UBND huyện Quảng Ninh, UBND xã Võ Ninh.

2. Sở Xây dựng, UBND huyện Quảng Ninh có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch 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 tổng hợp, thẩm định, tham mưu UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

