

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

Số: *3431* /QĐ-UBND

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

Quảng Bình, ngày *04* tháng *12* năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Đô thị du lịch biển Hải Ninh,
tỷ lệ 1/2.000.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;*

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 11 luật liên quan đến quy
hoạch ngày 15 tháng 6 năm 2018; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật
có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của
Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định
số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều
của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 và Nghị định số
44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015;*

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

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 ban hành
Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD);*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ
Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ 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 3529/QĐ-UBND ngày 18 tháng 9 năm 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 tháng 8 năm 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 tháng 10 năm 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 2967/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Đô thị du lịch biển Hải Ninh, tỷ lệ 1/2.000; Quyết định số 3141/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung tại các Quyết định số 2878/QĐ-UBND ngày 24/10/2022, Quyết định số 2 879/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;

Căn cứ Quyết định số 33/2022/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 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;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình (kèm Báo cáo thẩm định) số 3078/TTr-SXD ngày 24/11/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu Đô thị du lịch biển Hải Ninh, tỷ lệ 1/2.000, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô diện tích.

a) Phạm vi, ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh; có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc giáp xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới;
- Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch rộng 29m;
- Phía Đông Bắc giáp Biển Đông;
- Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch rộng 27m.

b) Quy mô diện tích: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 755,47ha.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch

Theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười và vùng phụ cận, huyện Quảng Ninh, đến năm 2040, khu vực lập quy hoạch phân khu là vùng phụ cận phía Đông Bắc của đô thị mới Dinh Mười; đồng thời là không gian phát triển theo hướng đô thị hóa cùng với Bảo Ninh tạo thành chuỗi không gian đô thị, dịch vụ du lịch ven biển hỗ trợ phát triển kinh tế xã hội cho đô thị Dinh Mười và thành phố Đồng Hới.

3. 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 Khu vực phát triển đô thị du lịch biển Hải Ninh 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, đầu 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.

4. Quy mô dân số

Dự kiến đến năm 2040 khu vực lập quy hoạch phục vụ cho khoảng 19.300 người và có thể cao hơn khi có sự phát triển đột biến về kinh tế xã hội.

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

Khu vực quy hoạch được phân thành 02 khu vực chính:

- Khu vực phía Đông đường 60m: Là khu vực chủ yếu phát triển dịch vụ du lịch biển. Đây là khu vực tập trung các chức năng dịch vụ du lịch biển, quảng trường biển, chuỗi không gian cảnh quan xanh ven biển, không gian bãi tắm vui chơi giải trí, thể thao ven biển kết hợp một số khu ở sinh thái, đất quốc phòng.

- Khu vực phía Tây đường 60m: Là khu vực tập trung phát triển các chức năng dân cư mới, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, công cộng khu ở (trường học, công trình văn hóa, công viên cây xanh, thể dục thể thao, các chuỗi cây xanh mặt nước hướng biển...) theo xu hướng đô thị hóa với tiêu chí đô thị xanh. Trong đó khu vực tiếp giáp phía Tây đường 60m ưu tiên phát triển các công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, công trình hỗn hợp quy mô lớn, hiện đại nhằm tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho khu vực, cũng như phát huy tối đa giá trị của các khu đất tiếp giáp tuyến đường quy hoạch rộng 60m; phát triển khu phức hợp dịch vụ du lịch, thể thao (sân golf) và dân cư cao cấp ở phía Bắc khu vực quy hoạch tiếp giáp với các xã Bảo Ninh, Võ Ninh; phát triển các khu dân cư mới theo mô hình nhóm nhà ở có nhiều không gian xanh, khu dân cư sinh thái tại khu các vực còn lại.

6. Quy hoạch sử dụng đất

Trong phạm vi khu vực lập quy hoạch bố trí các khu chức năng bao gồm: Đất nhóm nhà ở; đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ; đất công trình công cộng (y tế, văn hóa, thể dục thể thao, giáo dục, cây xanh sử dụng công cộng...); đất khu dịch vụ thương mại; đất khu dịch vụ du lịch; đất quốc phòng; đất cây xanh chuyên dụng; đất rừng phòng hộ; đất mặt nước (hồ, kênh,...); bãi cát ven biển; đất bãi đỗ xe; đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

Bảng tổng hợp sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Đất nhóm nhà ở	OM	168,44	22,30	40-90 (*)	7-12 (**)
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (***)	HH	20,32	2,69	60	15
3	Đất làng xóm, dân cư nông thôn	HT-ONT	0,14	0,02		7
4	Đất y tế	YT	1,45	0,19	40	3

5	Đất văn hóa	VH	16,00	2,12	40	7
6	Đất thể dục thể thao	TT	79,68	10,55	5	5
7	Đất giáo dục	GD	5,59	0,74	40	5
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	35,24	4,66		
9	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	11,06	1,46	5	1
10	Đất khu dịch vụ	DV	23,45	3,10	60	30
11	Đất khu dịch vụ du lịch	DVDL	123,98	16,41	25	12
12	Đất quốc phòng	QP	3,91	0,52		
13	Đất giao thông	GT	109,19	14,47		
14	Đất bãi đỗ xe	BDX	6,97	0,92		
15	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	1,82	0,24	50	2
16	Đất rừng phòng hộ	RPH	3,01	0,40		
17	Đất chưa sử dụng (bãi cát ven biển)	CSD	76,84	10,17		
18	Đất mặt nước (kênh, khe và hồ nhân tạo)	MN	30,48	4,03		
19	Mặt nước ven biển	MNVB	37,90	5,01		
Tổng			755,47	100		

Ghi chú:

- (*) Là mật độ xây dựng gộp tối đa tại các nhóm nhà ở; mật độ xây dựng gộp cụ thể của từng nhóm nhà ở được xác định trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. 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.

- (***) Là tầng cao tối đa của các công trình tại các nhóm nhà ở; tầng cao tối đa cụ thể tại từng nhóm nhà ở được xác định trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tầng cao tối đa của các công trình 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.

- (***) Trong các khu đất này 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.

- Đối với các khu nuôi trồng thủy sản hiện trạng được phép tiếp tục sử dụng đúng với mục đích sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đến khi được thu hồi, đền bù giải phóng mặt bằng để triển khai các dự án phù hợp với quy hoạch được phê duyệt.

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị**7.1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:**

Trên cơ sở định hướng của đồ án Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười và vùng phụ cận, huyện Quảng Ninh, đến năm 2040, tỷ lệ 1/10.000, khu vực quy hoạch được xác định là không gian Đô thị du lịch biển lấy các khu dịch vụ, du lịch hai bên hai bên tuyến đường 60m và không gian ven biển làm trọng điểm

phát triển không gian đô thị, dịch vụ du lịch kết hợp phát triển các khu dân cư mới theo xu hướng đô thị hóa với đa dạng các loại mô hình nhà ở. Trong đó:

- Trục kiến trúc cảnh quan chính là trục hai bên tuyến đường 60m kéo dài từ Bảo Ninh đến hết khu vực quy hoạch, hai bên tuyến đường này ưu tiên đầu tư xây dựng, phát triển các công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch và công trình hỗn hợp quy mô lớn với tầng cao tối đa 30 tầng nổi và tối đa 5 tầng hầm nhằm từng bước hình thành trục kiến trúc cảnh quan đẹp, hiện đại tạo điểm nhấn cho không gian đô thị trong tương lai; tại các khu chức năng (đất nhóm nhà ở, đất hỗn hợp) tiếp giáp với đường 60m được phát triển nhà ở theo tỷ lệ thích hợp (với các loại hình ở liền kề, chung cư, ở kết hợp kinh doanh) tạo sự sầm uất hai bên tuyến đường rộng 60m.

- Phát triển trục không gian cảnh quan ven biển với không gian bãi cát, bãi tắm ven biển, dịch vụ bãi biển, chuỗi cây xanh công viên chuyên đề, các không gian quảng trường, tuyến đường dạo ven bờ biển để tổ chức các hoạt động, dịch vụ vui chơi giải trí (trên bờ, dưới nước,...), các sự kiện ngoài trời kết hợp với phát triển mạnh các khu du lịch nghỉ dưỡng, dịch vụ, thể thao giải trí (sân golf) với đa dạng các loại hình tạo sức hút đối với người dân và du khách để tạo động lực phát triển mạnh mẽ kinh tế biển của khu vực, hỗ trợ cho việc phát triển các chức năng đô thị và dân cư mới tại các khu vực lân cận.

- Phát triển 05 trục không gian xanh có chiều rộng từ 50m đến 150m (các chuỗi công viên cây xanh kết hợp mặt nước của các khe thoát nước theo địa hình tự nhiên hiện có) theo hướng từ Tây sang Đông để tạo lập các kênh thoát nước mặt, hồ điều hòa cho khu vực quy hoạch kết hợp tạo thành các trục công viên cây xanh cảnh quan, mặt nước 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 phía Tây tuyến đường 60m theo hướng dân cư đô thị hóa: 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).

- Đối với đất nghĩa trang hiện hữu: khoanh định ranh giới hiện hữu, không phát triển thêm, từng bước di dời đến các khu nghĩa trang tập trung theo định hướng quy hoạch chung. Quỹ đất nghĩa trang sau khi di dời phần lãng mộ sẽ được sử dụng, đầu tư xây dựng theo định hướng chức năng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan theo đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

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

- Tại các khu đất Quảng trường biển không gian chủ yếu dành cho việc tổ chức sân quảng trường ở vị trí trung tâm và công trình biểu tượng, hai bên khu vực sân quảng trường được tổ chức các không gian cây xanh, vườn hoa, sân bãi đỗ xe và kết hợp một số dịch vụ vui chơi giải trí, ẩm thực phục vụ cho hoạt động của quảng trường.

- Đối với khu đất quốc phòng được thực hiện đầu tư xây dựng theo công trình đặc thù. Về dài hạn khi không còn nhu cầu sử dụng thì được chuyển qua đất dịch vụ du lịch để phát triển đồng bộ quỹ đất du lịch ven biển.

- 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.

7.2. Thiết kế đô thị:

- Khung thiết kế tổng thể:

+ Chú trọng về kiến trúc cảnh quan công trình tại các khu đất: hai bên tuyến đường quy hoạch rộng 60m nối từ Bảo Ninh đến hết khu vực quy hoạch; hai bên tuyến đường 50m kết nối khu trung tâm đô thị Dinh mười; quảng trường biển và khu vực xung quanh quảng trường biển. Khuyến khích khai thác các 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, công trình và các hoạt động đô thị.

+ Bảo vệ giá trị và khai thác lợi thế của điều kiện địa hình tự nhiên độc đáo của khu vực (cồn cát, dải cát ven biển, khe nước tự nhiên,..). Duy trì những khoảng không gian xanh, tầm nhìn hướng ra biển tại các khu vực quảng trường, các trục không gian xanh, trục cảnh quan ven biển.

+ 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 tỷ lệ diện tích đất cây xanh cao, 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.

- Các chỉ tiêu kiểm soát phát triển:

+ 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 tĩnh không, phù hợp với tầng cao tối đa khống chế trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt và tuân thủ 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: Tại các khu đất được xây dựng công trình thì được phép xây dựng công trình ngầm. Quy mô các công trình ngầm theo từng khu đất: Nhóm nhà ở, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, giáo dục tối đa 02 tầng hầm; Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ tối đa 03 tầng hầm; Dịch vụ du lịch, dịch vụ tối đa 05 tầng hầm.

+ 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 và khuyến khích lùi sâu hơn so với chỉ giới xây dựng đã được khống chế trong quy hoạch phân khu. Ram dốc của lối vào tầng hầm được phép xây dựng ngoài chỉ giới xây dựng nhưng phải cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3m. 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. 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.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

a) San nền: Khu vực lập quy hoạch san nền cục bộ theo từng khu chức năng. Cao độ san nền tối thiểu +4m và tối đa +17,5m đối với các khu vực có xây dựng công trình. Cụ thể như sau:

- Khu vực phía Đông đường quy hoạch rộng 60m, các khu dịch vụ du lịch, khu thể thao: Đây là các khu vực có diện tích rộng, có nhiều cồn cát tự nhiên cần tôn tạo, nên trong các khu vực này hạn chế san gạt làm phẳng các cồn cát trên phạm vi rộng, chỉ san gạt cục bộ tại các khu vực xây dựng công trình và các khu vực cải tạo cảnh quan; giữa các khu chức năng tiếp giáp thiết kế san nền đảm bảo có sự chuyển tiếp, vuốt nổi mềm mại về cao độ địa hình giữa các khu chức năng và kết nối hợp lý với các tuyến đường tiếp giáp; Cao độ khống chế tối đa là +13m và tối thiểu là +4m đối với các khu vực xây dựng công trình trong các khu chức năng.

- Khu vực phía Tây tuyến đường quy hoạch rộng 60m (trừ các khu dịch vụ du lịch, thể thao): Đây là khu vực có địa hình tương đối bằng phẳng, cao ráo, ít cồn cát nên khu vực này được san gạt địa hình trên toàn bộ khu vực, cao độ san nền tối đa là +17,5m và tối thiểu là +5,5m đối với các khu vực xây dựng công trình. Cao độ san nền thấp dần từ Tây sang Đông và thấp dần về các kênh thoát nước mặt.

- 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:

- Hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải, các tuyến cống thoát nước mưa D600-1500 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 05 lưu vực thoát nước chính theo 05 tuyến kênh thoát nước được xác định cụ thể trong bản đồ quy hoạch thoát nước mưa.

8.2. Quy hoạch 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:

* Đường đối ngoại:

- Tuyến đường 60m nối từ xã Bảo Ninh - thành phố Đồng Hới kết nối đến huyện Lệ Thủy đi dọc giữa khu vực lập quy hoạch. Đây là tuyến đường chính đô thị đồng thời là tuyến đường ven biển kết nối khu vực quy hoạch với các huyện, thành phố lân cận, phục vụ phát triển kinh tế xã hội cũng như củng cố quốc phòng, an ninh.

- Tuyến đường ngang rộng 50m nối từ Quốc lộ 1 kết nối với đường quy hoạch rộng 60m đi giữa khu vực lập quy hoạch.

- Tuyến đường rộng 36m ở ranh giới phía Tây khu vực quy hoạch.

- Tuyến đường rộng 27m ở ranh giới phía Tây Nam khu vực quy hoạch song song với trục đường 60m.

- Tuyến đường rộng 29m ở ranh giới phía Đông Nam khu vực quy hoạch nối từ Quốc lộ 1 kết nối với trung tâm xã Hải Ninh.

* 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 13m đến 50m.

8.3. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Dự kiến tổng phụ tải của toàn khu vực quy hoạch khoảng 13.992kW.

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy thông qua 03 trạm biến áp gồm: trạm biến áp 110/35/22KV-2x40MVA bố trí mới trong khu vực lập quy hoạch (Trạm biến áp này là nguồn cấp chủ yếu cho các

khu vực quy hoạch và khu vực đô thị Dinh Mười); từ xuất tuyến 481 TBA 110kV Tây Bắc Quán Hâu hiện có và từ trạm biến áp E2 110/35/22KV-2x40MVA tại xã Bảo Ninh đang xây dựng tạo mạch vòng đảm bảo cấp điện cho toàn khu vực.

- Lưới điện:

+ Từ lưới điện 110KV hiện có dọc theo tuyến đường tránh BOT cấp điện cho TBA 110KV Bảo Ninh, bố trí tuyến đường dây 110KV đi trong hành lang lưới điện dọc theo tuyến đường rộng 25m từ đường tránh BOT cấp đến trạm TBA 110KV/22KV-2x40MVA bố trí mới trong khu vực quy hoạch với diện tích đất xây dựng khoảng 1,05 ha.

+ Từ trạm biến áp 110/35/22KV-2x40MVA bố trí mới, từ xuất tuyến 481 TBA 110KV Tây Bắc Quán Hâu hiện có và từ trạm biến áp E2 110/35/22KV-2x40MVA tại xã Bảo Ninh quy hoạch các tuyến cáp ngầm 22KV dọc theo các tuyến đường quy hoạch đến các trạm biến áp 22/0,4KV bố trí mới tại các vị trí phù hợp (trong các khu đất công viên cây xanh, bãi đỗ xe, tại vỉa hè các tuyến đường rộng hoặc trong các khu vực dự án có quy mô lớn cần bố trí trạm biến áp riêng) để cấp điện cho các khu chức năng và chiếu sáng đô thị.

+ Từ các trạm biến áp 22/0,4KV xây dựng các tuyến cáp ngầm 0,4KV đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường và trong khuôn viên các khu chức năng để cấp điện cho các hạng mục công trình, cấp điện chiếu sáng đường phố và công viên cây xanh.

- Chiếu sáng giao thông và cảnh quan:

+ Quy hoạch xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đồng bộ với hệ thống đường giao thông, đạt tiêu chuẩn chiếu sáng cho các tuyến đường giao thông.

+ Đối với các tuyến đường chính, trục đường cảnh quan, không gian ven biển, các khu công viên cây xanh, công trình công cộng, quảng trường, công trình điểm nhấn sử dụng hiệu quả các phương thức chiếu sáng tạo điểm nhấn về đêm và nêu bật giá trị công trình.

8.4. Quy hoạch cấp nước:

- Dự kiến tổng nhu cầu dùng nước của toàn khu vực quy hoạch khoảng 4.000m³/ngày đêm.

- 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, kích thước đường ống từ D110mm đến D150mm.

+ 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.

8.5. Quy hoạch 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.

- Xây dựng tuyến cáp quang kết nối trạm trung tâm Đồng Hới đến khu vực quy hoạch. Tất cả cáp điện thoại được bố trí trong hệ thống công, bê cấp ngầm. Dịch vụ điện thoại di động được cung cấp bởi mạng điện thoại di động riêng của các nhà cung cấp dịch vụ.

- Điểm phát sóng di động dự kiến: bố trí 08 trạm thu phát sóng dạng cột tự đứng tại các vị trí thích hợp và các điểm kết hợp trong công trình kiến trúc tại các điểm khuất sóng, trung sóng.

- 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 công bê chung của toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc.

8.6. Quy hoạch 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, dự kiến khoảng 2.550m³/ngày.đêm.

- Hệ thống thoát nước thải:

+ 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 công chung của các khu chức năng và dẫn đến các tuyến công 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 có đường kính trong từ D315 - D500. 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: Đề 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 và có bán kính phục vụ hợp lý. Các điểm tập kết trung chuyển rác thải 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. Rác thải từ các điểm trung chuyển sẽ được thu gom hàng ngày và chuyển đến các khu vực xử lý rác thải chung của huyện Quảng Ninh hoặc thành phố Đồng Hới.

9. Các giải pháp bảo vệ môi trường

- Khi triển khai thực hiện các dự án cần phải lập kế hoạch thi công và bố trí nhân lực hợp lý, tuần tự, tránh chồng chéo giữa các công đoạn thi công. Áp dụng biện pháp thi công hạn chế san gạt khối lượng lớn, có các giải pháp tổ chức thi công, lu lèn, phun nước làm ẩm nhằm hạn chế lượng bụi phát tán. 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 tác động 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 vì 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, 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.

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

- 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, dịch vụ thương mại, du lịch nghỉ dưỡng, bãi đỗ xe...

- 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; các điểm sinh hoạt văn hóa phục vụ nhu cầu người dân; vườn hoa, cây xanh, sân thể dục thể thao, bãi đỗ xe.

Điều 2: Ban hành kèm theo quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu Đô thị du lịch biển Hải Ninh, tỷ lệ 1/2.000.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND huyện Quảng Ninh, UBND xã Hải Ninh tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch để các tổ chức cá nhân biết, thực hiện.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, 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 Hải 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;
- VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT.



**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Thắng



QUY ĐỊNH

**QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH
BIỂN HẢI NINH, TỶ LỆ 1/2000**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 3431 /QĐ-UBND ngày 04 / 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 quy hoạch, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang trong phạm vi đồ án Quy hoạch phân khu đô thị du lịch biển Hải Ninh, tỷ lệ 1/2000 được UBND tỉnh phê duyệt.

2. Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan chức năng có liên quan quản lý quy hoạch, hoạt động xây dựng tại địa bàn trong phạm vi đồ án quy hoạch này; làm căn cứ để xác định các dự án đầu tư xây dựng, lập quy hoạch chi tiết đảm bảo tuân thủ định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt.

Điều 2. Phạm vi, ranh giới, quy mô, tính chất khu vực quy hoạch

1. Phạm vi, ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh; có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc giáp xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới;
- Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch rộng 29m;
- Phía Đông Bắc giáp Biển Đông;
- Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch rộng 27m.

2. Quy mô diện tích: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 755,47ha.

3. Quy mô dân số: Dự kiến đến năm 2040 khu vực lập quy hoạch phục vụ cho khoảng 19.300 người và có thể cao hơn khi có sự phát triển đột biến về kinh tế xã hội.

4. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười và vùng phụ cận, huyện Quảng Ninh, đến năm 2040, khu vực lập quy hoạch phân khu là vùng phụ cận phía Đông Bắc của đô thị mới Dinh Mười; đồng thời là không gian phát triển theo hướng đô thị hóa cùng với Bảo Ninh tạo thành chuỗi không gian đô thị, dịch vụ du lịch ven biển hỗ trợ phát triển kinh tế xã hội cho đô thị Dinh Mười và thành phố Đồng Hới.

Phần II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Phân khu chức năng, định hướng phát triển không gian và cơ cấu sử dụng đất.

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

Khu vực quy hoạch được phân thành 02 khu vực chính:

- Khu vực phía Đông đường 60m: Là khu vực chủ yếu phát triển dịch vụ du lịch biển. Đây là khu vực tập trung các chức năng dịch vụ du lịch biển; quảng trường biển, chuỗi không gian cảnh quan xanh ven biển, không gian bãi tắm vui chơi giải trí, thể thao ven biển kết hợp một số khu ở sinh thái, đất quốc phòng.

- Khu vực phía Tây đường 60m: Là khu vực tập trung phát triển các chức năng dân cư mới, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, công cộng đơn vị ở (trường học, công trình văn hóa, công viên cây xanh, thể dục thể thao, các chuỗi cây xanh mặt nước hướng biển...) theo xu hướng đô thị hóa với tiêu chí đô thị xanh. Khu vực tiếp giáp phía Tây đường 60m ưu tiên phát triển các công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, công trình hỗn hợp quy mô lớn, hiện đại nhằm tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho khu vực, cũng như phát huy tối đa giá trị của các khu đất tiếp giáp tuyến đường quy hoạch rộng 60m; phát triển khu phức hợp dịch vụ du lịch, thể thao và dân cư cao cấp ở phía Bắc khu vực quy hoạch tiếp giáp với các xã Bảo Ninh, Võ Ninh; phát triển các khu dân cư mới theo mô hình nhóm nhà ở có nhiều không gian xanh, khu dân cư sinh thái tại khu các vực còn lại.

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

Trong phạm vi khu vực lập quy hoạch bố trí các khu chức năng bao gồm: Đất nhóm nhà ở; đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ; đất công trình công cộng (y tế, văn hóa, thể dục thể thao, giáo dục, cây xanh sử dụng công cộng...); đất khu dịch vụ; đất khu dịch vụ du lịch; đất quốc phòng; đất cây xanh chuyên dụng; đất rừng phòng hộ; đất mặt nước (hồ, kênh,...); bãi cát ven biển; đất bãi đỗ xe; đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

Bảng tổng hợp sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Đất nhóm nhà ở	OM	168,44	22,30	40-90 (*)	7-12 (**)
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (***)	HH	20,32	2,69	60	15
3	Đất làng xóm, dân cư nông thôn	HT-ONT	0,14	0,02		7
4	Đất y tế	YT	1,45	0,19	40	3

5	Đất văn hóa	VH	16,00	2,12	40	7
6	Đất thể dục thể thao	TT	79,68	10,55	5	5
7	Đất giáo dục	GD	5,59	0,74	40	5
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	35,24	4,66		
9	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	11,06	1,46	5	1
10	Đất khu dịch vụ	DV	23,45	3,10	60	30
11	Đất khu dịch vụ du lịch	DVDL	123,98	16,41	25	12
12	Đất quốc phòng	QP	3,91	0,52		
13	Đất giao thông	GT	109,19	14,47		
14	Đất bãi đỗ xe	BDX	6,97	0,92		
15	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	1,82	0,24	50	2
16	Đất rừng phòng hộ	RPH	3,01	0,40		
17	Đất chưa sử dụng (bãi cát ven biển)	CSD	76,84	10,17		
18	Đất mặt nước (kênh, khe và hồ nhân tạo)	MN	30,48	4,03		
19	Mặt nước ven biển	MNVB	37,90	5,01		
Tổng			755,47	100		

Ghi chú:

- (*) Là mật độ xây dựng gộp tối đa tại các nhóm nhà ở; mật độ xây dựng gộp cụ thể của từng nhóm nhà ở được xác định trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. 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.

- (***) Là tầng cao tối đa của các công trình tại các nhóm nhà ở; tầng cao tối đa cụ thể tại từng nhóm nhà ở được xác định trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tầng cao tối đa của các công trình 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.

- (***) Trong các khu đất này 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.

- Đối với các khu nuôi trồng thủy sản hiện trạng được phép tiếp tục sử dụng đúng với mục đích sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đến khi được thu hồi, đền bù giải phóng mặt bằng để triển khai các dự án phù hợp với quy hoạch được phê duyệt.

Điều 4. Tổ chức không gian và kiểm soát kiến trúc cảnh quan.**1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan chung.**

Trên cơ sở định hướng của đồ án Quy hoạch chung đô thị Dinh Mười và vùng phụ cận, huyện Quảng Ninh, đến năm 2040, tỷ lệ 1/10.000, khu vực quy hoạch được xác định là không gian Đô thị du lịch biển lấy các khu dịch vụ, du lịch hai bên hai bên tuyến đường 60m và không gian ven biển làm trọng điểm

phát triển không gian đô thị, dịch vụ du lịch kết hợp phát triển các khu dân cư mới theo xu hướng đô thị hóa với đa dạng các loại mô hình nhà ở. Trong đó:

- Trục kiến trúc cảnh quan chính là trục hai bên tuyến đường 60m kéo dài từ Bảo Ninh đến hết khu vực quy hoạch, hai bên tuyến đường này ưu tiên đầu tư xây dựng, phát triển các công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch và công trình hỗn hợp quy mô lớn với tầng cao tối đa 30 tầng nổi và tối đa 5 tầng hầm nhằm từng bước hình thành trục kiến trúc cảnh quan đẹp, hiện đại tạo điểm nhấn cho không gian đô thị trong tương lai; tại các khu chức năng (đất nhóm nhà ở, đất hỗn hợp) tiếp giáp với đường 60m được phát triển nhà ở theo tỷ lệ thích hợp (với các loại hình ở liền kề, chung cư, ở kết hợp kinh doanh) tạo sự sầm uất, nhộn nhịp hai bên tuyến đường rộng 60m này.

- Phát triển trục không gian cảnh quan ven biển với không gian bãi cát, bãi tắm ven biển, dịch vụ bãi biển, chuỗi cây xanh công viên chuyên đề, các không gian quảng trường, tuyến đường dạo ven bờ biển để tổ chức các hoạt động, dịch vụ vui chơi giải trí (trên bờ, dưới nước,..), các sự kiện ngoài trời kết hợp với phát triển mạnh các khu du lịch nghỉ dưỡng, dịch vụ, thể thao giải trí với đa dạng các loại hình tạo sức hút đối với người dân và du khách; tạo động lực phát triển kinh tế biển của khu vực, hỗ trợ cho việc phát triển các chức năng đô thị và dân cư mới tại các khu vực lân cận.

- Phát triển 05 trục không gian xanh có chiều rộng từ 50m đến 150m (các chuỗi công viên cây xanh kết hợp mặt nước của các khe thoát nước theo địa hình tự nhiên hiện có) theo hướng từ Tây sang Đông để tạo lập các kênh thoát nước mặt cho khu vực quy hoạch kết hợp tạo thành các 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 phía Tây tuyến đường 60m theo hướng dân cư đô thị hóa: 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).

- Đối với đất nghĩa trang hiện hữu: khoanh định ranh giới hiện hữu, không phát triển thêm, từng bước di dời đến các khu nghĩa trang tập trung theo định hướng quy hoạch chung. Quỹ đất nghĩa trang sau khi di dời phần lãng mộ sẽ được sử dụng, đầu tư xây dựng theo định hướng chức năng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan theo đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Trong các khu cây xanh chuyên đề, công viên cây xanh công cộng được tổ chức thêm các không gian vui chơi giải trí, thể dục thể thao ngoài trời, các 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 và du khách.

- Tại các khu đất Quảng trường biển không gian chủ yếu dành cho việc tổ chức sân quảng trường ở vị trí trung tâm và công trình biểu tượng, hai bên khu vực sân quảng trường được tổ chức các không gian cây xanh, vườn hoa, sân bãi đỗ xe và kết hợp một số dịch vụ vui chơi giải trí, ẩm thực phục vụ cho hoạt động của quảng trường.

- Đối với khu đất quốc phòng được thực hiện đầu tư xây dựng theo công trình đặc thù. Về dài hạn nếu không còn nhu cầu sử dụng thì được chuyển qua đất dịch vụ du lịch để phát triển đồng bộ quỹ đất du lịch ven biển.

- 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.

2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan cho các nhóm đất:

- Đảm bảo việc thực hiện quy hoạch xây dựng theo đúng quy định của pháp luật hiện hành, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các ô đất trong đồ án quy hoạch phân khu được lấy chỉ tiêu tối đa nhằm kiểm soát quy hoạch xây dựng cho toàn bộ khu vực; trong trường hợp cụ thể cho từng công trình các chỉ tiêu được tính toán cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết và các giai đoạn thiết kế riêng. Hình dáng, kích thước và hình khối công trình trong bản vẽ quy hoạch kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị nhằm quy định, định hướng về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và mang tính minh họa. Nội dung cụ thể được xác định tại quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư ở các bước tiếp theo phù hợp quy định hiện hành.

- Đối với đất nhóm nhà ở xây dựng mới được xây dựng đồng bộ, hiện đại đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo hướng chất lượng cao; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, ưu tiên, chọn lọc khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển theo hướng đa dạng với nhiều loại hình nhà ở (chung cư, liền kề, biệt thự, nhà vườn...) phù hợp với đặc trưng phát triển đô thị tại từng khu vực. Đối với phần đất ở xây dựng mới, trong quá trình triển khai giai đoạn sau cần nghiên cứu, ưu tiên bố trí quỹ đất để giải quyết nhà ở theo thứ tự ưu tiên sau: quỹ đất tái định cư, giãn dân, di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực; nhà ở xã hội; nhà ở thương mại.

- Đất xây dựng nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội được bố trí tại các vị trí quy hoạch đất nhóm nhà ở. Khi đầu tư xây dựng khu nhà ở, khu đô thị thì chủ đầu tư dự án phải tuân thủ theo quy định có liên quan.

- Đối với các khu vực quy hoạch đất ở kết hợp thương mại dịch vụ: trường hợp công trình xây dựng có tính chất kinh doanh dịch vụ, khi cấp phép xây dựng thì ngoài việc tuân thủ các quy định pháp luật về xây dựng còn phải đảm bảo các quy định về chỗ để xe, an toàn phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường,...

- Đối với công trình điểm nhấn, có vị trí góp phần tạo không gian kiến trúc cảnh quan đô thị (các không gian giao cắt giữa các tuyến trục chính đô thị, các khu vực gắn với không gian mở), nếu có yêu cầu tăng hệ số sử dụng đất trên 13 lần (tối đa 20 lần), phải đề xuất phương án thiết kế sơ bộ, trình UBND tỉnh xem xét.

- Đối với đất nghĩa trang hiện có, không phù hợp với quy hoạch phân khu này, từng bước di dời đến khu nghĩa trang tập trung theo chủ trương di dời. Quỹ đất sau khi di dời được thực hiện theo các chức năng quy hoạch được duyệt.

- Đối với đất an ninh quốc phòng sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Hình dáng, kích thước và hình khối công trình trong bản vẽ quy hoạch kiến trúc cảnh quan nhằm định hướng về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và mang tính minh họa. Nội dung cụ thể được xác định tại quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư ở các bước tiếp theo phù hợp quy định hiện hành

2.1. Quy định 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 Quy chuẩn 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 đảm bảo theo Quy chuẩn.

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,... đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư (QCVN 04:2021/BXD) và các quy định liên quan.

2.2. Quy định đối với đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ:

- Trên các lô đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 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 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 có giá trị kiến trúc điểm nhấn và hài hoà với không gian xung quanh...Ưu tiên cho các không gian cây xanh, mặt nước, quảng trường, hạn chế sự dày đặc các cụm công trình cao tầng.

2.3. Quy định đối với đất công trình công cộng (y tế, văn hóa, thể dục thể thao, giáo dục, ...); 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.

- Hạn chế xây dựng công trình có quy mô thay đổi lớn so với quy hoạch được duyệt, không đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cộng đồng dân cư hoặc gây quá tải, ùn tắc giao thông tại các tuyến đường trong khu vực quy hoạch.

- 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 theo quy định); 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 QCXD Việt Nam.

2.4. Quy định 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 nội dung quy hoạch đã được phê duyệt, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan; 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).

3. Định hướng kiến trúc cảnh quan:

- Khung thiết kế tổng thể.

+ Chú trọng về kiến trúc cảnh quan công trình tại các khu đất: hai bên tuyến đường quy hoạch rộng 60m nối từ Bảo Ninh đến hết khu vực quy hoạch; hai bên tuyến đường 50m kết nối khu trung tâm đô thị Dinh Mười; quảng trường biển và khu vực xung quanh quảng trường biển. Khuyến khích khai thác các 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, công trình và các hoạt động đô thị.

+ Bảo vệ giá trị và khai thác lợi thế của điều kiện địa hình tự nhiên của khu vực (cồn cát, dải cát ven biển, khe nước tự nhiên,..). Duy trì những khoảng không gian xanh, tầm nhìn hướng ra biển tại các khu vực quảng trường, các trục không gian xanh, trục cảnh quan ven biển.

+ 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 tỷ lệ diện tích đất cây xanh cao, 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.

- Các chỉ tiêu kiểm soát phát triển:

+ Mật độ xây dựng: Các nhóm nhà ở, các khu chức năng phải tuân thủ mật độ xây dựng gộp theo quy hoạch 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 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.

+ 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 và khuyến khích lùi sâu hơn so với chỉ giới xây dựng đã được không chế trong quy hoạch phân khu.

+ 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 đồng bộ. 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.

Điều 5. Quy định quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Yêu cầu chung:

- Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, 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 phù hợp với quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được duyệt; 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.

- Các giải pháp đấu nối với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật 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 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 vỉa hè, 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. Quy định san nền:

- Cao độ san nền tối thiểu +4m và tối đa +17,5m đối với các khu vực có xây dựng công trình. Cụ thể như sau:

- Khu vực phía Đông đường quy hoạch rộng 60m, các khu dịch vụ du lịch, khu thể thao: hạn chế san gạt làm phẳng các cồn cát trên phạm vi rộng, chỉ san gạt cục bộ tại các khu vực xây dựng công trình và các khu vực cải tạo cảnh quan; giữa các khu chức năng tiếp giáp thiết kế san nền đảm bảo có sự chuyển tiếp về cao độ địa hình giữa các khu chức năng và kết nối hợp lý với các tuyến đường tiếp giáp; Cao độ không chế tối đa là +13m và tối thiểu là +4m đối với các khu vực xây dựng công trình trong các khu chức năng.

- Khu vực phía Tây tuyến đường quy hoạch rộng 60m (trừ các khu dịch vụ du lịch, thể thao): được san gạt địa hình trên toàn bộ khu vực, cao độ san nền tối đa là +17,5m và tối thiểu là +5,5m đối với các khu vực xây dựng công trình. Cao độ san nền thấp dần từ Tây sang Đông và thấp dần về các kênh thoát nước mặt.

- 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.

- Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa công tác đào đắp, phá vỡ sinh thái tự nhiên; khối lượng san đắp nền kinh tế nhất.

- Xác định cao độ xây dựng cho các khu chức năng đảm bảo yêu cầu kỹ thuật phù hợp với địa hình tự nhiên, tránh đào đắp lớn, tránh ngập úng.

- Xác định lưu vực và hướng thoát nước chính phù hợp với địa hình tự nhiên, tận dụng hệ thống kênh thoát nước chính hiện có làm các trục tiêu nước chính cho khu vực khi mưa lớn gây lũ.

- Độ dốc dọc đường theo quy chuẩn hiện hành để đảm bảo giao thông và thoát nước mưa thuận lợi: $0,004 \leq id \leq 0,10$.

- Đảm bảo độ dốc nền theo quy chuẩn, nhỏ nhất là 0,004 để đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Cao độ các lô đất cao hơn cao độ tim đường, vỉa hè và hướng dốc nền về phía trục đường giao thông, độ dốc đạt tối thiểu 0,004 để đảm bảo nước mưa tự chảy về phía các hồ thu nước mưa trên các tuyến đường.

Handwritten signature

3. Quy định về hệ thống thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải, các tuyến cống thoát nước mưa D600-1500 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 05 lưu vực thoát nước chính theo 05 tuyến kênh thoát nước được xác định cụ thể trong bản đồ quy hoạch thoát nước mưa.

- Hệ thống thoát nước mưa đảm bảo tự chảy, thoát nước nhanh không gây ngập úng.

- Ngăn cấm việc đầu nối xả thải từ mọi nguồn phát sinh vào hệ thống rãnh, mương và cống ngầm của hệ thống thoát nước mưa khi chưa được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn phát thải.

4. Quy định về hệ thống công trình giao thông:

- Hệ thống giao thông đảm bảo tuân thủ cao độ, quy mô, mặt cắt theo hồ sơ quy hoạch được duyệt. 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; có hình thức kiến trúc, màu sắc bảo đảm mỹ quan, dễ nhận biết và thể hiện được đặc thù của khu vực, phù hợp với các công trình khác có liên quan trong khu vực quy hoạch.

- Mạng lưới đường được thiết kế, thi công phù hợp với tính chất của cấp đường, tạo sự liên thông và thuận lợi về mặt giao thông chung cho cả khu vực.

- 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.

- Vỉa hè, bó vỉa được thiết kế đồng bộ, thống nhất loại vật liệu đảm bảo mỹ quan đô thị, thuận tiện cho việc tiếp cận vào ra tại các công trình và thuận tiện cho người đi bộ. Chú ý thiết kế đảm bảo người già, người khuyết tật, trẻ em dễ dàng tiếp cận, sử dụng.

- Các bãi đỗ xe công cộng được bố trí tại các điểm công trình công cộng, khu công viên mở đảm bảo chỉ tiêu theo quy định và đảm bảo bán kính phục vụ khoảng. Khuyến khích xây dựng các công trình bãi đậu xe ngầm, bãi đậu xe nhiều tầng trên nguyên tắc đảm bảo kiến trúc cảnh quan, khả năng thông hành của mạng lưới giao thông và an toàn giao thông.

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

5. Quy định về hệ thống 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.

- 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, kích thước đường ống từ D110mm đến D150mm.

- Các họng cứu hỏa bố trí trên các đường ống cấp nước chính; vị trí và khoảng cách tối đa giữa các họng cứu hỏa phù hợp theo quy định.

- Nguồn nước sử dụng cho PCCC ngoài nhà: được lấy từ hệ thống đường ống cấp nước thông qua các trụ chữa cháy bố trí ven đường. Ngoài ra tận dụng các nguồn nước tự nhiên để phục vụ công tác chữa cháy (ao hồ, kênh...).

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

6. Quy định về thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ 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 chuyên đến trạm xử lý nước thải chung nằm ở khu vực đô thị Dinh Mười theo định hướng quy hoạch chung.

- Các hành vi bị nghiêm cấm đối với hệ thống thoát nước thải:

+ Đổ đất đá, vật liệu, rác, chất thải xuống hố ga, cống rãnh thoát nước, gây cản trở dòng chảy của hệ thống thoát nước thải.

+ Tự ý đầu nối dịch chuyển đường cống ngầm, hố ga thoát nước thải, xả chất độc hại vào hệ thống thoát nước.

+ Làm hư hỏng hoặc làm mất tác dụng của hệ thống thoát nước thải.

+ Xả chất thải có chứa nhiều bùn cặn vào cống thoát nước thải chung.

- Xử lý chất thải rắn:

+ Rác thải phải được phân loại 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. Mọi chất thải rắn, rác thải trong khu vực quy hoạch phải được thu gom và xử lý đúng quy định. Thùng thu rác trên các tuyến đường phải được bố trí hợp lý, đồng bộ, đảm bảo mỹ quan, có kích thước, kiểu dáng thích hợp, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

+ Các điểm tập kết trung chuyển rác thải được xác định cụ thể trong quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo vệ sinh môi trường.

+ Nghiêm cấm mọi trường hợp xả chất thải rắn ra môi trường và nơi công cộng không đúng quy định.

- Khí thải:

+ Tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh, dịch vụ có phát tán bụi, khí thải phải có trách nhiệm kiểm soát và xử lý bụi, khí thải đạt tiêu chuẩn môi trường.

+ Các cơ sở kinh doanh dịch vụ nếu gây bụi và thải các khí độc hại ra môi trường đều bị xử lý theo pháp luật hiện hành.

+ Nghiêm cấm mọi hành vi gây bụi, thải khí độc hại và thải các mùi hôi thối ra môi trường.

Điều 6. Quy định về công trình ngầm

- Vị trí, quy mô công trình ngầm: Tại các khu đất được xây dựng công trình thì được phép xây dựng công trình ngầm. Quy mô các công trình ngầm theo từng khu đất: Nhóm nhà ở, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, giáo dục tối đa 02 tầng hầm; Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ tối đa 03 tầng hầm; Dịch vụ du lịch, dịch vụ tối đa 05 tầng hầm.

- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng của công trình 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 ngầm tại từng lô đất sẽ được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết. Ram dốc của lối vào tầng hầm được phép xây dựng ngoài chỉ giới xây dựng nhưng phải cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

- Việc xây dựng tầng hầm, nửa hầm trong công trình nhà ở phải bảo đảm không ảnh hưởng đến an toàn của các công trình tiếp giáp.

- 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 các giải pháp tổ chức thi công, 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 cống 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 thuỷ lực.

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Phân công trách nhiệm

1. Sở Xây dựng:

- Tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án được duyệt.

- Trong quá trình triển khai thực hiện, chủ động rà soát quy hoạch, bổ sung, điều chỉnh các chỉ tiêu phù hợp với quy chuẩn và thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội của khu vực quy hoạch, báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Tham mưu UBND tỉnh quản lý nhà nước về quy hoạch, xây dựng, kiến trúc cảnh quan theo thẩm quyền.

2. UBND huyện Quảng Ninh:

- Phối hợp với Sở Xây dựng 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 định, đảm bảo quản lý hiệu quả trong công tác quản lý nhà nước theo quy hoạch được phê duyệt.

- Tổ chức quản lý, kiểm tra giám sát 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 báo cáo Sở Xây dựng, UBND tỉnh xem xét cho chủ trương thực hiện.

- Tham mưu UBND tỉnh quản lý nhà nước về quy hoạch, xây dựng, kiến trúc cảnh quan theo thẩm quyền.

3. UBND xã Hải Ninh:

- Phối hợp với Sở Xây dựng 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.

- 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 theo quy hoạch lên cơ quan quản lý nhà nước cấp trên.

4. Các chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân 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 khác của pháp luật có liên quan.

Điều 9. Về lưu trữ và quản lý

- Hồ sơ quy hoạch được lưu giữ tại: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Quảng Ninh, UBND xã Hải Ninh.

- Sở Xây dựng, UBND huyện Quảng Ninh căn cứ đồ án Quy hoạch phân khu đô thị du lịch biển Hải Ninh, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt và Quy định này để tổ chức quản lý, kiểm tra và hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng đúng theo quy hoạch và theo quy định của pháp luật.

- Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý quy hoạch, hoạt động đầu tư xây dựng, kiến trúc cảnh quan trong khu vực 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 của hồ sơ đồ án “Quy hoạch phân khu đô thị du lịch biển Hải Ninh, tỷ lệ 1/2000” được UBND tỉnh phê duyệt.

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

- 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.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có những vấn đề khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo, trình UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung kịp thời.

