Cơ quan: UBND tỉnh Quảng Bình
Giờ ký: 27/06/2025 10:14:29

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG BÌNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2346 /QĐ-UBND	*Quảng Bình, ngày 27 tháng 6 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Lương Ninh, huyện Quảng Ninh, tỷ lệ 1/500

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều 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 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; 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 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, thực hiện quy hoạch xây dựng; quản lý kiến trúc; cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1397/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 3526/QĐ-UBND ngày 25/9/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu khu vực phía Nam thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 1857/QĐ-UBND ngày 07/7/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Lương Ninh, huyện Quảng Ninh;

Căn cứ Quyết định số 2131/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Lương Ninh, huyện Quảng Ninh;

Căn cứ Quyết định số 3509/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Lương Ninh, huyện Quảng Ninh, tỷ lệ 1/500;

Xét Tờ trình số 810/TTr-TASECOLAND ngày 16/6/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO (đại diện Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO và Công ty TNHH Đầu tư Địa Trung Hải - Nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới Lương Ninh) về việc thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Lương Ninh, huyện Quảng Ninh, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2576/BC-SXD ngày 24/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Lương Ninh, huyện Quảng Ninh, tỷ lệ 1/500, với nội dung chính như sau:

1. Vị trí, ranh giới: Khu đất lập quy hoạch tại thị trấn Quán Hàu, huyện Quảng Ninh (xã Quảng Ninh theo Nghị Quyết số 246/NQ-HĐND ngày 25/4/2025 của HĐND tỉnh; Nghị Quyết số 1680/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của UBTV Quốc hội); theo quy hoạch phân khu, ranh giới khu đất được xác định như sau:

+ Phía Bắc giáp sông Lệ Kỳ và kênh thủy lợi;

+ Phía Nam giáp tuyến đường giao thông quy hoạch rộng 25m;

+ Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu và đường Quốc lộ 1;

+ Phía Tây giáp khu vực quy hoạch tiếp giáp đường tránh Quốc lộ 1.

2. Quy mô diện tích: Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch là 364.468,04m^2 (trong đó phạm vi quy hoạch thực hiện dự án là 351.067,97m^2, phạm vi đất tuyến đường giao thông ngoài dự án 13.400,07m^2).

3. Quy mô dân số: Khoảng 2.824 người.

3. Tính chất, nội dung quy hoạch: Quy hoạch chi tiết khu đô thị nhằm cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2045 và Quy hoạch phân khu khu vực phía Nam thành phố Đồng Hới đã được phê duyệt. Theo đó, lập Quy hoạch chi tiết khu vực đô thị đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở chủ trương đầu tư dự án đã được chấp thuận; xác định các chỉ tiêu xây dựng đảm bảo quy chuẩn, quy định; tổ chức công trình và không gian hài hòa với kiến trúc cảnh quan chung, đấu nối phù hợp hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực; làm cơ sở quản lý quy hoạch, đất đai và đầu tư xây dựng.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Quy hoạch chi tiết bố trí các chức năng trong khu ở đô thị với các chức năng và chỉ tiêu cụ thể như sau:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
A	**Tổng diện tích lập quy hoạch dự án**	**351.067,97**			**96,32**
1	**Đất nhà ở**	**99.855,06**			**27,40**
1.1	Đất nhà ở dạng liền kề (*)	48.098,88	90	4	13,20
1.2	Đất nhà ở dạng biệt thự (*)	35.433,41	70	3	*9,72*

a	*Đất nhà ở biệt thự song lập*	*31.262,76*	*70*	*3*	*8,58*
b	*Đất nhà ở biệt thự đơn lập*	*4.170,65*	*70*	*3*	*1,14*
1.3	Đất ở tái định cư (**)	16.322,77	75	7	4,48
2	**Đất công trình hạ tầng xã hội**	**109.391,82**			**30,01**
2.1	Đất văn hóa	5.072,42	40	3	1,39
2.2	Đất y tế (trạm y tế)	644,63	40	3	0,18
2.3	Đất giáo dục (trường mầm non)	4.451,93	40	3	1,22
2.4	Đất thể dục thể thao	23.225,98	25	2	6,37
2.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	58.265,24	5	1	15,99
a	*Đất cây xanh công cộng đô thị*	*47.880,58*	*5*	*1*	*13,14*
b	*Đất cây xanh công cộng đơn vị ở*	*10.384,66*	*5*	*1*	*2,85*
2.6	Đất thương mại dịch vụ	17.731,62	60	5	4,87
3	**Đất đường giao thông**	**115.019,30**	**-**	**-**	**31,56**
4	**Đất bãi đỗ xe**	**7.587,66**	**-**	**-**	**2,08**
5	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**3.442,87**	**-**	**-**	**0,94**
6	**Đất khác (đất mặt nước)**	**15.771,26**	**-**	**-**	**4,33**
B	**Đất đường giao thông (ngoài dự án)**	**13.400,07**	**-**	**-**	**3,68**
C	**Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch**	**364.468,04**			**100,0**

Ghi chú:

(*)Diện tích, chỉ tiêu quy hoạch cụ thể từng lô đất quy định tại bản vẽ kèm theo;

(**) Phương án quy hoạch khu vực đất ở tái định cư là dự kiến, việc đầu tư xây dựng hạ tầng khu đất được thực hiện theo dự án và quy hoạch chi tiết 1/500 riêng để phù hợp với nhu cầu bố trí tái định cư và thực tế của địa phương.

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

5.1. Tổ chức kiến trúc cảnh quan:

Quy hoạch không gian, tổ chức cảnh quan, tạo lập khu đô thị theo hướng hiện đại, sinh thái ven bờ Nam sông Lệ Kỳ. Trên cơ sở các trục cảnh quan chính như: Trục đường cấp đô thị, liên khu vực quy hoạch rộng 25m hướng Bắc - Nam, Đông - Tây đi qua khu vực quy hoạch và trục không gian cây xanh và kênh nước; tổ chức phân chia các chức năng và tạo lập không gian khu đô thị qua các trục đường phân khu vực, cấp nội bộ để bố trí các dãy nhà ở dạng biệt thự, liền kề, các chức năng công cộng, dịch vụ đô thị và các khu cây xanh, công viên, thể thao. Các lô đất ở dạng liền kề với mặt trước nhà điển hình gồm các loại 5m, 6m, 7m; các lô đất nhà ở dạng biệt thự với mặt trước điển hình là 10m; khoảng lùi xây dựng trên một số trục chính yêu cầu ≥ 3m, khoảng cách phía sau giữa 2 dãy nhà liền kề ≥ 4m; trong khuôn viên khu đất cần bố trí nhiều không gian, cây xanh.

Điểm nhấn kiến trúc và không gian của khu đô thị là các công trình thương mại dịch vụ chiều cao dự kiến 5 tầng; các không gian công cộng, trục không gian cây xanh, kênh nước, tổ chức các khu vực công viên công cộng, các khu vực quảng trường, tiểu cảnh kiến trúc để phục vụ du lịch dịch vụ, cộng đồng dân cư.

5.2. Thiết kế đô thị: Nguyên tắc của thiết kế đô thị: Tuân thủ mật độ xây dựng, khoảng lùi xây dựng, chiều cao công trình và hệ số sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt. Nội dung chính của công tác thiết kế đô thị:

- Định hướng kiến trúc công trình hai bên các tuyến đường cảnh quan chính khu vực, các tuyến đường nội khu; tổ chức không gian các khu vực công cộng, xác định các công trình điểm nhấn, tổ chức các khu công viên, cây xanh, tiểu cảnh, các biểu tượng kiến trúc và bố trí các tiện ích, hạ tầng đô thị phù hợp.

- Về tầng cao, cốt nền, chiều cao tầng:

+ Công trình công cộng, thương mại dịch vụ: Định hướng kiến trúc công trình với tầng cao tối đa 5 tầng; cốt nền từ 0,3m đến 0,75m; chiều cao tầng 1 khoảng 3,9m đến 6m; các tầng trên cao khoảng 3,3m đến 5m.

+ Công trình nhà ở dạng biệt thự: Công trình với chiều cao tối đa 3 tầng; cốt nền từ 0,45m đến 0,75m; chiều cao tầng 1 khoảng 3,9m đến 4,5m; các tầng trên cao tối đa 3,9m.

+ Công trình nhà ở dạng liền kề: Công trình với chiều cao tối đa 4 tầng; cốt nền khoảng 0,45m; chiều cao tầng 1 từ 3,6m đến 4,2m; các tầng trên tối đa 3,9m.

- Vị trí xây dựng, khoảng lùi, định hướng hình thức kiến trúc công trình và các nội dung khác được quy định tại bản đồ thiết kế đô thị của đồ án quy hoạch.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Giao thông: Khu vực quy hoạch tiếp giáp Quốc lộ 1 ở phía Đông, tiếp giáp khu vực đường tránh Quốc lộ 1 ở phía Tây; đây là các trục giao thông đối ngoại kết nối vào dự án; tổ chức quy hoạch và đấu nối hệ thống giao thông chính rộng 25m, 18m, 19m theo định hướng của quy hoạch phân khu khu vực đã được phê duyệt; tổ chức các tuyến đường cấp nội bộ rộng 13,5m để kết nối các khu chức năng trong khu đô thị với tổng thể khu vực. Việc tổ chức đấu nối tuyến đường chính khu đô thị với Quốc lộ 1, tuyến đường tránh phải được cơ quan có thẩm quyền quản lý về tuyến đường chấp thuận theo quy định trong bước triển khai dự án.

6.2. San nền: Cao độ nền khu quy hoạch được thiết lập trên cơ sở cao độ nền của quy hoạch phân khu khu vực, đảm bảo đấu nối phù hợp với cao độ hiện trạng hạ tầng khu vực. Quy hoạch cao độ nền từ cao độ +2.7 đến +3.2m, hướng dốc từ phía Tây sang phía Đông, thấp dần về phía Quốc lộ 1 và sông Nhật Lệ; đảm bảo thoát nước theo hướng dốc của địa hình, về phía các lưu vực kênh thoát nước, sông Lệ Kỳ ở phía Bắc và sông Nhật Lệ ở phía Đông.

6.3. Thoát nước mưa:

Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa của toàn bộ khu quy hoạch được tổ chức, thu gom chảy theo các tuyến cống chính D600÷ D1.500 bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông. Hướng thoát nước thấp dần từ phía Tây về phía Đông khu vực; bố trí các cửa xả nước về phía kênh đào thoát nước và sông Lệ Kỳ ở phía Bắc khu quy hoạch. Xây dựng mương thoát nước mưa B800 để thoát nước khu vực tiếp giáp dân cư hiện hữu.

Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng đường ống phân tán, trên cơ sở cao độ nền của từng khu vực, đảm bảo thoát nước nhanh, không gây ngập úng cục bộ.

Trên mạng lưới thoát nước mưa bố trí các hố ga thu, ga thăm, khoảng cách các ga theo tiêu chuẩn đảm bảo tiêu thoát nước nhanh chóng và quản lý vận hành về sau. Độ dốc dọc cống lấy theo độ dốc đường hoặc theo độ dốc tối thiểu i = 1/D.

6.4. Thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước thải được thiết kế theo định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu trong khu vực đã được phê duyệt, bổ sung phù hợp với các nghiên cứu mới. Thiết kế đường cống theo nguyên tắc tự chảy kết hợp các trạm bơm chuyển bậc, đảm bảo thoát nước, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của từng công trình sau đó chảy vào hệ thống đường ống thoát nước thải chung D315 bố trí theo các tuyến giao thông ngoài nhà, thu gom về trạm xử lý tập trung công suất xử lý 510m^3/ng.đ ở phía Tây khu vực khu cây xanh trong khu quy hoạch. Trạm xử lý nước thải được lắp đặt theo các module đảm bảo công suất theo phân kỳ đầu tư của dự án, xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

6.5. Thu gom, xử lý chất thải rắn:

- Đối với khu vực nhà thấp tầng: Tại mỗi nhà căn hộ bố trí 2 thùng chứa chất thải rắn. Chất thải rắn được thu gom hàng ngày bằng xe chuyên dụng đến điểm tập trung sau đó chuyển đến khu xử lý chung của đô thị.

- Đối với khu công cộng: Sử dụng thùng chứa loại 2-3 ngăn đặt trong khu vực cây xanh hoặc trên đường phố. Chất thải rắn được thu gom hằng ngày bằng xe chuyên dụng đưa đi khu xử lý.

- Đối với nhà cao tầng: Xe chuyên dụng loại lớn tiếp cận đến chân công trình lấy chất thải rắn và chuyển trực tiếp đến khu xử lý.

Toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt của khu vực được thu gom tập trung về các trạm trung chuyển chất thải rắn rồi được vận chuyển về khu liên hợp xử lý CTR tại xã Lý Trạch, huyện Bố Trạch theo định hướng quy hoạch chung và quy hoạch quản lý chất thải rắn của tỉnh đã phê duyệt.

6.6. Cấp nước: Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ đường ống D200 của đô thị hiện có trên tuyến đường Quốc lộ 1; tổ chức mạng lưới cấp nước chính cho khu vực quy hoạch có đường kính D160 đi theo các trục chính quy hoạch rộng 25m; đấu nối tuyến ống D110 về các khu vực quy hoạch, khu chức năng, nhóm nhà ở đảm bảo cấp nước sinh hoạt và PCCC. Các tuyến ống mạng vòng khép kín và kết hợp mạng nhánh bảo đảm cấp nước liên tục và đủ áp lực nước. Các tuyến ống dịch vụ đường kính D50, D63, D75 được rẽ nhánh từ tuyến ống phân phối cấp cho các công trình công cộng, dịch vụ và sinh hoạt.

6.7. Cấp điện:

Nguồn cấp điện cho dự án được lấy từ đường dây trung thế 22kV hiện trạng lộ 472 TBA 110kV Đồng Hới. Xây dựng các tuyến 22kV trục chính đi ngầm trên vỉa hè, mạch nhánh theo đường giao thông chính cấp điện đến các khu vực. Xây dựng các trạm biến áp 22/0,4kV loại hợp bộ trụ thép hoặc trạm kios được thiết kế đảm bảo phù hợp mỹ quan từng khu vực đảm bảo phân vùng cấp điện.

Xây dựng lưới hạ thế 0,4kV đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch cấp từ trạm biến áp 22/0,4kV đến tủ điện tổng để cấp điện cho các công trình và chiếu sáng (vị trí chính xác các tủ điện được xác định cụ thể ở bước lập dự án

đầu tư). Lưới 0,4kV tổ chức theo mạng hình tia dùng cáp ngầm, bố trí hệ thống cấp điện đi ngầm trong các mương cáp BTCT trên các trục đường nội khu, ống luồn cáp hoặc tương đương đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành.

6.8. Quy hoạch thông tin liên lạc: Xây dựng hệ thống cáp thông tin hữu tuyến, truyền hình cáp, MyTV, cáp điện thoại, cáp Internet và các loại cáp thông tin hữu tuyến khác. Cáp đi chung trong rãnh cáp BTCT, tuyến cáp thông tin đi trên vỉa hè và khu vực đất hạ tầng kỹ thuật.

6.9. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Khi triển khai thực hiện dự án phải lập kế hoạch thi công hợp lý nhằm hạn chế lượng bụi phát tán trên diện tích rộng ảnh hưởng đến môi trường và ảnh hưởng đến các hộ dân và khu vực 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 vùng cảnh quan tự nhiên ven sông Lệ Kỳ. Các công trình phát thải phải được thu gom xử lý nước thải cục bộ theo quy định trước khi thải nước ra hệ thống cống thoát nước chung.

- Trồng nhiều cây xanh trong các khu chức năng, trong các khu công viên, trên vỉa hè các tuyến đường để cải tạo vi khí hậu và hạn chế ô nhiễm không khí. Bố trí các điểm quan trắc theo mạng lưới quan trắc của khu vực.

Điều 2. Giao Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO (đại diện Liên danh Nhà đầu tư thực hiện Dự án) phối hợp với UBND thị trấn Quán Hàu tổ chức công bố quy hoạch được duyệt theo đúng quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Quảng Ninh, Chủ tịch UBND thị trấn Quán Hàu (xã Quảng Ninh sau sáp nhập); Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO, Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Địa Trung Hải và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

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

Phan Phong Phú

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG BÌNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Lương Ninh, huyện Quảng Ninh, tỷ lệ 1/500

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2346/QĐ-UBND ngày 27/ 6/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình)

Phần I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện

1. Phạm vi áp dụng:

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý, đầu tư xây dựng và sử dụng các công trình theo đồ án Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Lương Ninh, huyện Quảng Ninh, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt.

- Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý đầu tư xây dựng, kiến trúc cảnh quan trong khu vực Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Lương Ninh, huyện Quảng Ninh, tỷ lệ 1/500 còn phải tuân thủ các Quy chuẩn quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Đối tượng áp dụng:

Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động quy hoạch, xây dựng và quản lý kiến trúc trong khu vực quy hoạch đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.

Điều 2. Mục tiêu của Quy định

Quy định này nhằm kiểm soát việc xây dựng, khai thác sử dụng công trình xây dựng theo định hướng đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt. Quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc của cơ quan chuyên môn của tỉnh, chính quyền địa phương.

Phần II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Vị trí ranh giới, quy mô khu vực quy hoạch chi tiết.

1. Vị trí, ranh giới khu đất quy hoạch: Phạm vi khu đất lập quy hoạch tại thị trấn Quán Hàu, huyện Quảng Ninh; ranh giới được xác định như sau:

+ Phía Bắc giáp sông Lệ Kỳ và kênh thủy lợi;
+ Phía Nam giáp tuyến đường giao thông quy hoạch rộng 25m;
+ Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu và đường Quốc lộ 1;
+ Phía Tây giáp khu vực quy hoạch tiếp giáp đường Tránh Quốc lộ 1.

2. Quy mô đất đai: Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch là 364.468,04m^2 (trong đó phạm vi quy hoạch thực hiện dự án là 351.067,97m^2, phạm vi đất tuyến đường giao thông ngoài dự án 13.400,07m^2).

3. Quy mô dân số: Khoảng 2.824 người.

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

1. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
A	**Tổng diện tích lập quy hoạch dự án**	**351.067,97**			**96,32**
1	**Đất nhà ở**	**99.855,06**			**27,40**
1.1	Đất nhà ở dạng liền kề	48.098,88	90	4	13,20
1.2	Đất nhà ở dạng biệt thự	35.433,41	70	3	*9,72*
a	*Đất nhà ở biệt thự song lập*	*31.262,76*	*70*	*3*	*8,58*
b	*Đất nhà ở biệt thự đơn lập*	*4.170,65*	*70*	*3*	*1,14*
1.3	Đất ở tái định cư	16.322,77	75	7	4,48
2	**Đất công trình hạ tầng xã hội**	**109.391,82**			**30,01**
2.1	Đất văn hóa	5.072,42	40	3	1,39
2.2	Đất y tế (trạm y tế)	644,63	40	3	0,18
2.3	Đất giáo dục (trường mầm non)	4.451,93	40	3	1,22
2.4	Đất thể dục thể thao	23.225,98	25	2	6,37
2.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	58.265,24	5	1	15,99
a	*Đất cây xanh công cộng đô thị*	*47.880,58*	*5*	*1*	*13,14*
b	*Đất cây xanh công cộng đơn vị ở*	*10.384,66*	*5*	*1*	*2,85*
2.6	Đất thương mại dịch vụ	17.731,62	60	5	4,87
3	**Đất đường giao thông**	**115.019,30**	-	-	**31,56**
4	**Đất bãi đỗ xe**	**7.587,66**	-	-	**2,08**
5	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**3.442,87**	-	-	**0,94**
6	**Đất khác (đất mặt nước)**	**15.771,26**	-	-	**4,33**
B	**Đất đường giao thông (ngoài dự án)**	**13.400,07**	-	-	**3,68**
C	**Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch**	**364.468,04**			**100,0**
* *Diện tích, chỉ tiêu quy hoạch từng lô đất được quy định tại bản vẽ kèm theo*					

2. Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất

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

+ Công trình công cộng, thương mại dịch vụ: Định hướng kiến trúc công trình với tầng cao tối đa 5 tầng; cốt nền từ 0,3m đến 0,75m; chiều cao tầng 1 khoảng 3,9m đến 6m; các tầng trên cao khoảng 3,3m đến 5m.

+ Công trình nhà ở dạng biệt thự: Công trình với chiều cao tối đa 3 tầng; cốt nền từ 0,45m đến 0,75m; chiều cao tầng 1 khoảng 3,9m đến 4,5m; các tầng trên cao tối đa 3,9m.

+ Công trình nhà ở dạng liền kề: Công trình với chiều cao tối đa 4 tầng; cốt nền khoảng 0,45m; chiều cao tầng 1 từ 3,6m đến 4,2m; các tầng trên tối đa 3,9m.

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

- Các lô đất ở biệt thự: Khoảng lùi xây dựng ở phía tiếp cận các tuyến đường giao thông là 3m; khoảng cách xây dựng giữa 2 dãy nhà liền kề là 4m; mật độ xây dựng tối đa khoảng 70% (ước tính nội suy giá trị theo Bảng 2.8 QC 01/2021).

- Các khu đất công cộng, thương mại: Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 3m, 6m theo từng khu đất; mật độ xây dựng tối đa 40%, 60% theo từng khu đất.

- Khu vực công viên cây xanh cho phép xây dựng công trình dịch vụ với quy mô, hình khối nhỏ, chiều cao 1 tầng; mật độ xây dựng tối đa 5%.

3. Nội dung khác: Trong quá trình thực hiện các bước tiếp theo để thực hiện dự án, nếu có sự sai lệch giữa số liệu khi trích đo, giao đất với số liệu trong bảng quy hoạch tổng hợp sử dụng đất (sai số cơ học - không làm ảnh hưởng đến nội dung chính của đồ án quy hoạch), giao Sở Xây dựng có văn bản để xác định, đính chính hoặc hiệu chỉnh phù hợp.

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

1. Xác định mật độ xây dựng, tầng cao, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi xây dựng công trình:

- Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao, chỉ giới xây dựng, hệ số sử dụng đất đảm bảo tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

- Khoảng lùi xây dựng ngoài việc tuân thủ chỉ giới xây dựng theo quy hoạch, tùy theo quy mô về chiều cao công trình và lộ giới đường quy hoạch để xác định khoảng lùi xây dựng công trình theo QCVN 01:2021/TT-BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Diện tích đỗ xe trong các công trình dịch vụ thương mại, công cộng: Quá trình thiết kế, thẩm định thiết kế phải xác định sơ bộ chỉ tiêu về diện tích đỗ xe cho mỗi công trình, tùy theo nhu cầu sử dụng và lưu lượng người sử dụng để xác định chỉ tiêu bãi đỗ xe cho công trình theo QCVN 01:2021/TT-BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Các hoạt động đầu tư xây dựng khuyến khích, thực hiện:

+ Phê duyệt mẫu thiết kế cho các công trình nhà ở đảm bảo thống nhất đồng bộ theo từng tuyến phố.

+ Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường, thích ứng với điều kiện tự nhiên khí hậu khu vực; hướng đến các tiêu chí về kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, đô thị thông minh.

+ Xã hội hoá đầu tư xây dựng các công trình công cộng, công viên cây xanh theo quy định của pháp luật, phù hợp quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Hạn chế:

+ Đầu tư xây dựng các công trình nhà ở có kết hợp kinh doanh các dịch vụ không phù hợp với hạ tầng kỹ thuật, điều kiện sinh hoạt khu dân cư.

+ Đầu tư xây dựng các công trình thương mại dịch vụ gây tiếng ồn quá mức quy định, có nguy cơ gây mất vệ sinh môi trường, an ninh trật tự trong khu ở.

+ Việc nhập lô đất để hình thành lô đất diện tích lớn phải được cơ quan quản lý quy hoạch chấp thuận, cho phép.

- Cấm:

+ Xây dựng nhà ở và các công trình khác trái với quy hoạch được duyệt hoặc trái với quy định pháp luật liên quan.

+ Xây dựng nhà ở lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông; kè đá, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; các công trình tranh, tre, lá, nứa, vách tôn không tuân theo quy chuẩn xây dựng (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định).

+ Xây dựng công trình không tuân thủ QCVN 01:2021/TT-BXD Quy chuẩn về Quy hoạch Xây dựng và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

+ Chia tách các lô đất ở, lô đất quy hoạch chức năng khác trong quy hoạch đã phê duyệt.

2. Định hình về kiến trúc:

- Đối với hình thức kiến trúc của các công trình nhà ở liên kế khuyến khích sử dụng ngôn ngữ thiết kế mới, hiện đại, hạn chế các công trình sử dụng các chi tiết gờ, phào, chỉ rườm rà để trang trí.

- Biển quảng cáo gắn trên công trình yêu cầu tuân thủ theo quy định tại Thông tư 04/2018/TT-BXD.

- Màu sắc, vật liệu sử dụng cho các công trình nhà ở dạng liên kế khuyến khích sử dụng màu sắc đảm bảo phù hợp và đảm bảo hài hoài với cảnh quan chung.

3. Định hình về cây xanh và cảnh quan:

3.1. Không gian công viên cây xanh và mặt nước:

- Các không gian cây xanh, cảnh quan phải sử dụng đúng mục đích, 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... Không xây dựng các công trình quy mô lớn.

3.2. Cây xanh đường phố:

- Thiết kế hợp lý để phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, đồng thời tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường.

- Lựa chọn các loại cây có thân, tán cao, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường).

- Khuyến khích tăng diện tích bề mặt phủ bằng cây xanh trên vỉa hè, hạn chế sử dụng vật liệu bê tông, gạch lót gây bức xạ nhiệt. Hạn chế đổ bê tông lót để lát vật liệu vỉa hè, tăng khả năng hấp thụ nước mưa, đảm bảo môi trường sống bền vững cho hệ thống cây xanh đô thị.

- Cây xanh được trồng cách các họng cứu hoả trên đường 2÷3m; cách cột đèn chiếu sáng và miệng hố ga 1÷2m. Cây xanh được trồng cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật (cấp nước, thoát nước, cáp ngầm) từ 0,5÷3m.

- Cây xanh được trồng dọc mạng lưới đường dây dẫn điện phải đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định hiện hành của Nhà nước.

3.3. Khuyến khích:

- Trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp nội dung đồ án quy hoạch này, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

- Xã hội hoá đầu tư xây dựng các khu công viên cây xanh, phục vụ cho sinh hoạt của cộng đồng dân cư tại khu vực theo quy định của pháp luật.

- Tăng thêm diện tích cây xanh trong quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt.

3.4. Hạn chế:

- Hạn chế trồng cây có đặc tính giòn, dễ gãy, cây có gai.

- Hạn chế tổ chức các hoạt động làm ảnh hưởng đến sự sinh trưởng, phát triển của cây xanh trong khu vực công viên cây xanh.

3.4. Cấm:

- Lấn chiếm hoặc xây dựng các loại công trình trong các khu công viên cây xanh (trừ các công trình hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ phục vụ cho hoạt động của khu công viên cây xanh với mật độ xây dựng phù hợp QCVN 01/2021).

- Mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan.

4. Hình khối, màu sắc, hình thức chủ đạo của các công trình kiến trúc:

4.1. Công trình kiến trúc cao tầng:

- Hình thức kiến trúc chủ đạo: Ngôn ngữ kiến trúc công trình theo hướng kiến trúc hiện đại; khích thiết kế kiến trúc xanh cho các công trình cao tầng.

- Màu sắc chủ đạo của các công trình kiến trúc: sử dụng các gam màu nhạt, sáng như: trắng, xám, xanh, vàng nhạt; có thể kết hợp với một số màu nhấn.

4.2. Công trình kiến trúc thấp tầng (dưới 05 tầng):

- Hình khối kiến trúc nhà liên kế hòa nhập với cảnh quan khu vực, hình thức đơn giản, có thiết kế về thông gió và đảm bảo điều kiện chiếu sáng tự nhiên.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo: Ngôn ngữ kiến trúc công trình theo hướng kiến trúc hiện đại, thống nhất trên tuyến phố.

+ Màu sắc chủ đạo của các công trình kiến trúc: sử dụng các gam màu nhạt, sáng như: trắng, xám, kem, xanh... có thể kết hợp với một số màu khác làm điểm

nhấn cho công trình. Khuyến khích thiết kế công trình có sân, vườn, hoặc trang trí cây xanh phù hợp với mô hình khu đô thị sinh thái.

- Các biển hiệu - quảng cáo phải bố trí ở vị trí hợp lý, có quy mô thích hợp, hài hòa với không gian công cộng; sử dụng cùng một kích thước ở chiều cao quan sát thuận lợi... không được lấn át các đối tượng khác.

5. Các tiện ích đô thị:

Thiết kế, bố trí đồng bộ trên cùng một tuyến đường, sử dụng kiểu dáng đẹp; bố trí không gây cản trở lưu thông của các phương tiện cơ giới và người đi bộ.

- Ghế dừng chân: Vị trí đặt đối diện với các bồn hoa cây xanh, trước công trình có khoảng lùi lớn, kết hợp với cây xanh, mảng xanh dọc tuyến đường.

- Thùng rác:

+ Thiết kế đơn giản, dễ sử dụng; thùng có nắp cao 90 cm so với vỉa hè, có cấu tạo chống lại việc tích tụ nước mưa, các bao đựng rác bằng nilon có thể dễ dàng lắp đặt.

+ Thùng rác được bố trí ở khu vực công cộng, cửa ngõ các tuyến giao thông và những nơi có nhiều người đi bộ hoạt động.

- Vỉa hè:

+ Giải pháp thiết kế cần chú ý bố trí trụ bảo vệ người đi bộ tại các giao lộ, ram dốc, khu vực có chênh lệch cao độ lớn, vật liệu lát vỉa hè trên tuyến đường phải đồng bộ sử dụng các loại gạch block tự chèn.

+ Bề mặt vỉa hè được lát phẳng, liên tục, đảm bảo an toàn cho người đi bộ; đặc biệt quan tâm đến người tàn tật, tránh tạo các cao độ khác nhau trên vỉa hè.

+ Cao độ vỉa hè phải đúng 15cm tính từ rãnh thoát nước với thiết kế và vật liệu đồng nhất. Nếu có chênh lệch chiều cao với vỉa hè lân cận thì tạo độ dốc không quá 8% ở vỉa hè lân cận. Tất cả vỉa hè phải có độ dốc 2% để thoát nước.

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

Điều 6. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị bao gồm: Hệ thống kè ven sông, đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, môi trường đô thị, chuẩn bị kỹ thuật.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải xây dựng đồng bộ, quy mô công suất các công trình phải đảm bảo yêu cầu đáp ứng tối thiểu nhu cầu sử dụng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Hệ thống kè ven kênh, mương khi thiết kế cụ thể phải có giải pháp đảm bảo an toàn, đảm bảo mỹ quan chung. Quá trình thực hiện thiết kế dự án, nếu có thay đổi phương án, quy mô công suất so với quy hoạch được duyệt thì phải xin ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước có liên quan.

- Các giải pháp đấu nối với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực phải đảm bảo khớp nối thống nhất, đồng bộ và phải có ý kiến thỏa thuận của các

cơ quan quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng. Các hoạt động đấu nối có ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đào, cắt đường, vỉa hè, đấu nối trạm biến áp, khoan cắt cống qua đường... phải có phương án thi công hoàn trả được cơ quan quản lý có thẩm quyền 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 ở hành lang hạ tầng kỹ thuật tiếp cận công trình. Việc đặt các thùng thu gom rác phải đảm bảo không cản trở giao thông công cộng, việc đi lại của người dân, không làm ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Phần III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Quy định chung

1. Giao Sở Xây dựng, UBND huyện Quảng Ninh, UBND thị trấn Quán Hàu hướng dẫn, giám sát việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng Quy định này.

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

Điều 8. Phân công trách nhiệm

1. Chủ đầu tư thực hiện dự án hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng dự án hạ tầng kỹ thuật khu đô thị đúng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này.

2. UBND huyện Quảng Ninh, UBND thị trấn Quán Hàu (xã Quảng Ninh sau khi sáp nhập):

- Tổ chức quản lý việc đầu tư xây dựng trên địa bàn theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và tuân thủ các quy định của Quy định này.

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

- Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật khu dân cư đô thị đảm bảo quy định.

Điều 9. Quy định về lưu trữ hồ sơ, công bố thông tin quy hoạch, giấy phép xây dựng

1. Hồ sơ quy hoạch được lưu giữ tại: Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND huyện Quảng Ninh, UBND thị trấn Quán Hàu (xã Quảng Ninh sau khi sáp nhập).

2. Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND huyện Quảng Ninh, UBND thị trấn Quán Hàu (xã Quảng Ninh sau khi sáp nhập) 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 ảnh bằng văn bản về Sở Xây dựng để nghiên cứu, tổng hợp, trình UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.