

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH
Số: 1811/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Quảng Bình, ngày 02 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị
xã Ngư Thủy Bắc, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2.000.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025
Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số ngày 17 tháng 6 năm 2009; 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 3209/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Kiến Giang đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 784/QĐ-UBND ngày 25 tháng 3 năm 2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã Ngư Thủy Bắc, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2000; Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 3 tháng 4 năm 2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh tiến độ lập Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã Ngư Thủy Bắc, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2000;

Xét Tờ trình số 1197/TTr-UBND ngày 22 tháng 5 năm 2025 của UBND huyện Lệ Thủy về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã Ngư Thủy Bắc, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2.000;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1948/BC-SXD ngày 28/5/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã Ngư Thủy Bắc, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2.000 với những nội dung chủ yếu như sau:

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

Phạm vi lập quy hoạch thuộc xã Ngư Thủy Bắc gồm 02 khu vực có tổng diện tích là 733,19ha, trong đó:

- Khu vực 1: Diện tích khoảng 429,2ha.
- + Phía Đông Bắc giáp biển Đông;
- + Phía Tây Nam giáp khu vực quy hoạch đất lâm nghiệp và xã Thanh Thủy;
- + Phía Tây Bắc giáp khu vực quy hoạch đất nuôi trồng thủy sản;
- + Phía Đông Nam giáp khu vực Quy hoạch phân khu Khu vực từ ngã tư đường BOT giao Quốc lộ 9C ra Quảng trường biển xã Ngư Thủy Bắc và Khu công nghiệp Cam Liên.
- Khu vực 2: Diện tích khoảng 303,99ha:
- + Phía Đông Bắc giáp biển Đông;
- + Phía Tây Nam giáp khu vực quy hoạch đất năng lượng;
- + Phía Tây Bắc giáp khu vực Quy hoạch phân khu Khu vực từ ngã tư đường BOT giao Quốc lộ 9C ra Quảng trường biển xã Ngư Thủy Bắc.
- + Phía Đông Nam giáp xã Ngư Thủy.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch được định hướng là không gian phát triển đô thị thuộc xã Ngư Thủy Bắc.

3. Mục tiêu lập quy hoạch.

- Cụ thể hoá các định hướng của đồ án Quy hoạch chung đô thị Kiến Giang đến năm 2035 đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tổ chức không gian đô thị đảm bảo phát triển bền vững, khai thác và phát huy các tiềm năng, lợi thế để phát triển các khu chức năng đô thị.

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

4. Quy mô dân số: Dự báo đến năm 2035 dân số trong khu vực quy hoạch khoảng 4.760 người.

5. Phân khu chức năng và định hướng phát triển không gian: Cấu trúc phát triển không gian cơ bản dựa theo định hướng trong đồ án Quy hoạch chung, theo hiện trạng phân bố dân cư, theo khung giao thông chính kết nối liên khu vực và các trục không gian cảnh quan ven biển. Khu vực quy hoạch định hướng phát triển như sau.

- Tại Khu vực 1: Chủ yếu phát triển các khu dịch vụ du lịch ven biển, các khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, một số nhóm nhà ở phát triển mới, cơ sở sản xuất, dịch vụ thương mại; cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, nâng cấp hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật; bổ sung chức các khu chức năng công cộng như quảng trường, các công trình dịch vụ công cộng (nhà văn hoá, giáo dục, y tế, sân thể thao...), các chuỗi công viên, cây xanh, mặt nước, bãi đỗ xe đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cộng đồng dân cư; khoanh định các quỹ đất rừng phòng hộ ven biển.

- Tại Khu vực 2: Chủ yếu phát triển các khu dịch vụ du lịch ven biển, các khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, một số nhóm nhà ở phát triển mới, cơ sở sản xuất, dịch vụ thương mại, nuôi trồng thủy sản; cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, nâng cấp hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật; bổ sung chức các khu chức năng công cộng như quảng trường, các công trình dịch vụ công cộng (nhà văn hoá, giáo dục, y tế, sân thể thao,...), các chuỗi công viên, cây xanh, mặt nước, bãi đỗ xe đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cộng đồng dân cư; khoanh định các quỹ đất rừng phòng hộ ven biển, các khu nghĩa trang hiện trạng hạn chế phát triển mở rộng.

6. Quy hoạch sử dụng đất.

Trong phạm vi lập quy hoạch cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu chính được xác định như sau:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

T T	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐX D tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
1	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở	NNO	60.38	50	5	8.24
2	ĐẤT HỖN HỢP NHÓM NHÀ Ở VÀ DỊCH VỤ	HH	52.56	60	5	7.17
3	ĐẤT Ở LÀNG XÓM, DÂN CƯ NÔNG THÔN	OLX	112.59	50	5	15.36
4	ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ	CQ	0.98	40	3	0.13
5	ĐẤT Y TẾ	YT	1.08	40	3	0.15
6	ĐẤT VĂN HOÁ	VH	4.07	40	3	0.56
7	ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO	TDTT	4.72	10	3	0.64
8	ĐẤT GIÁO DỤC	GD	6.59	40	3	0.90
9	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	CXCC	21.92	5	1	2.99
10	ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG	CXCD	8.46			1.15
11	ĐẤT KHU DỊCH VỤ, THƯƠNG MẠI	DVTM	11.93	60	7	1.63

12	ĐẤT KHU DỊCH VỤ DU LỊCH	DVDL	187.21	25	5	25.53
13	ĐẤT DỰ PHÒNG KHU DỊCH VỤ DU LỊCH	DPDL	41.73	25	5	5.69
14	ĐẤT SẢN XUẤT CN, TTCN, KHO BÃI	TTCN	5.49	60	3	0.75
15	ĐẤT BÃI ĐỖ XE	DX	5.22	5	1	0.71
16	ĐẤT NGHĨA TRANG	NTR	18.94			2.58
17	ĐẤT QUÂN SỰ	QS	1.50			0.20
18	ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ	RPH	26.85			3.66
19	ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN	NTS	14.61	5	1	1.99
20	AO, HỒ, ĐÀM	AH	4.60			0.63
21	SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH	SS	16.62			2.27
22	ĐẤT GIAO THÔNG	GT	125.14			17.07
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT QUY HOẠCH			733.19			100.00

Ghi chú:

Mật độ xây dựng trong bảng là MĐXD gộp tối đa tại các khu chức năng; mật độ xây dựng gộp cụ thể của từng khu chức năng 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.

7. Tổ chức không gian và định hướng kiến trúc cảnh quan

7.1. Tổ chức không gian: Khu vực quy hoạch được định hướng tổ chức không gian trên cơ sở các tuyến giao thông chính đô thị, đường liên khu vực, khu vực ven biển và các lưu vực thoát nước hiện trạng.

- Đối với các nhóm nhà ở hiện trạng: Tập trung cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu và các khu chức năng theo hướng phát triển mô hình đô thị hiện đại kết hợp lưu giữ bản sắc văn hóa truyền thống, hạn chế tăng mật độ xây dựng trong các nhóm nhà ở hiện hữu có mật độ xây dựng cao; bổ sung các tiện ích đô thị, hệ thống công trình dịch vụ - công cộng, công viên cây xanh, bãi đỗ xe; nâng cấp, cải tạo mở rộng các tuyến đường, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đáp ứng các tiêu chí đô thị theo quy định.

- Các nhóm nhà ở mới: Gồm các khu vực đất nhóm nhà ở, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ được bố trí phân tán đều trên toàn bộ khu vực quy hoạch. Định hướng phát triển thành các khu dân cư mới hiện đại đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Phát triển các nhóm nhà ở với đa dạng các loại hình nhà ở (gồm: nhà ở liền kề, nhà biệt thự, nhà vườn, nhà chung cư hỗn hợp) và các chức năng sử dụng chung (gồm: vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường giao thông cấp nội bộ).

- Các công trình dịch vụ - công cộng: Hệ thống công trình dịch vụ - công cộng hiện trạng cơ bản được giữ nguyên. Quy hoạch bổ sung các khu đất xây công trình công cộng (chợ, y tế, giáo dục - đào tạo, văn hóa, thể thao,...), dịch vụ thương mại, hỗn hợp mới phân bố đều trên toàn bộ khu vực phát triển đô thị nhằm phục vụ cho việc phát triển trong tương lai. Các công trình dịch vụ - công cộng phát triển mới được quy hoạch bố trí tại các vị trí thuận lợi về giao thông, dọc theo các trục không gian kiến trúc cảnh quan chính nhằm xây dựng các công trình quy mô lớn, hiện đại tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho khu vực phát triển đô thị.

- Các khu dịch vụ du lịch: Định hướng phát triển tại khu vực ven biển và các khu vực có không gian cảnh quan đẹp nhằm phát triển các khu vực này thành các điểm du lịch với hệ thống khách sạn, khu nghỉ dưỡng cao cấp.

- Các không gian mở: Gồm các không gian quảng trường biển, khu vực công viên cây xanh ven các không gian mặt nước, các công viên cây xanh công cộng, vườn hoa, sân thể dục thể thao, nhà văn hóa. Trong đó, quảng trường biển, không gian công viên cây xanh ven mặt nước là không gian sinh hoạt văn hóa cộng đồng, vui chơi giải trí chính của người dân và được chú trọng đầu tư kết hợp với các bãi biển thành không gian dịch vụ du lịch biển. Trong các công viên cây xanh, vườn hoa được tổ chức các lối đi bộ, tạo các điểm nhấn kiến trúc bằng các công trình nghệ thuật như tượng đài, điêu khắc, cầu đi bộ, giàn phun nước; bố trí các điểm dừng chân, các chức năng vui chơi, sân chơi thể dục thể thao ngoài trời, bãi đỗ xe và các tiện ích đô thị khác phục vụ cộng đồng dân cư.

- Đối với những khu vực lãng mộ hiện trạng: khoanh vùng theo hiện trạng và không phát triển mở rộng. Khi có điều kiện, đề xuất di dời đến khu nghĩa trang tập trung theo quy hoạch, tạo thuận lợi trong công tác quản lý, đảm bảo cảnh quan, môi trường. Quỹ đất nghĩa trang sau khi di dời phần lãng mộ sẽ được ưu tiên sử dụng xây dựng các công trình công cộng (công viên cây xanh, vườn hoa, sân thể thao và các công trình dịch vụ - công cộng khác...).

- 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.

7.2. Định hướng kiến trúc cảnh quan:

- Chú trọng về kiến trúc cảnh quan công trình hai bên các trục không gian cảnh quan chính; khu vực xung quanh quảng trường và các công trình điểm nhấn đô thị. Các công trình thiết kế hài hòa đảm bảo phù hợp với công năng sử dụng, gắn kết giữa cảnh quan thiên nhiên và các hoạt động đô thị.

- Duy trì những khoảng không gian xanh, không gian mở hướng ra biển, các khe thoát nước địa hình, các trục không gian xanh ven biển, ven hồ và ven các kênh. Tổ chức kiến trúc cảnh quan chú trọng tỷ lệ diện tích đất cây xanh cao, hình thành các mảng xanh lớn, thảm cỏ trong các khu chức năng. Tôn tạo cảnh quan,

trồng thêm nhiều cây xanh ven biển, dọc các khe, kênh thoát nước đảm bảo tính sinh thái hòa nhập thiên nhiên và phù hợp với địa hình, khai thác tốt những yếu tố cảnh quan tự nhiên của khu vực cồn cát ven biển. Tổ chức các điểm dừng chân kết hợp cây xanh, bồn hoa tạo ra các điểm không gian dạo bộ và sinh hoạt cộng đồng.

- Các chỉ tiêu kiểm soát phát triển.

+ Mật độ xây dựng: Các nhóm nhà ở, các khu chức năng phát triển mới 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 tuân thủ 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 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 được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và khuyến khích lùi sâu hơn so với chỉ giới xây dựng đã được khống chế trong bản vẽ quy hoạch phân khu.

+ Công trình ngầm: Được phép xây dựng công trình ngầm trong các khu chức năng định hướng được phép xây dựng công trình. Vị trí, quy mô công trình ngầm được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch quy hoạch chi tiết. Tăng cường việc sử dụng không gian ngầm nhằm sử dụng tiết kiệm và hiệu quả quỹ đất của đô thị, bảo vệ môi trường và các yêu cầu về an ninh, quốc phòng.

+ 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. Các điểm sạc xe điện được phép bố trí trong các bãi đỗ xe, công viên cây xanh công cộng đảm bảo kết nối thuận tiện với các tuyến đường giao thông, đảm bảo an toàn về điện và phù hợp với các quy định của pháp luật về bố trí trạm sạc xe điện.

+ Cây bóng mát trồng trên đường phố đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật và khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây và chọn loại cây tán rộng cho

bóng mát. Cây xanh đường phố và các dải cây trong công viên phải hình thành một hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

8.1. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

a) San nền:

- Trên cơ sở đặc điểm địa hình tự nhiên, khu vực lập quy hoạch san nền cục bộ theo từng khu chức năng. Cao độ san nền tối thiểu +3,0m và tối đa +11,0m đối với các khu vực có xây dựng công trình. Cao độ san nền trong các khu chức năng thấp dần về các trục đường giao thông tiếp giáp.

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

- Đối với các khu vực dân cư hiện trạng khi xây dựng mới hoặc cải tạo công trình được nâng cao độ nền công trình trên +3,0m và xử lý vượt nối hợp lý cao độ với các tuyến đường tiếp giáp.

b) Thoát nước mặt:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải; trong đó nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống ngầm và hố ga thu nước dọc các trục đường giao thông quy hoạch, thoát về các khe nước, hồ điều hòa theo địa hình và sau đó đổ về biển.

- Trong các khu dân cư hiện hữu cải tạo hệ thống thoát nước bằng cách sử dụng các tuyến mương nắp đan để phù hợp với hiện trạng và đảm bảo thu thoát nước nhanh khi có mưa lớn.

- Tại các điểm giao cắt, chuyển hướng, điểm thu nước bố trí các hố ga, khoảng cách giữa các hố thu từ 30m-60m và theo địa hình từng khu vực.

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

8.2. Quy hoạch giao thông:

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

- Đường đối ngoại:

+ Tuyến đường ven biển từ xã Hải Ninh đi qua khu vực lập quy hoạch kết nối với xã Ngư Thủy quy hoạch rộng 36m.

+ Tuyến đường tỉnh lộ 569 quy hoạch 22,5m

+ Tuyến đường giữa khu công nghiệp Cam liên và xã Ngư Thủy Bắc quy hoạch rộng 36m.

+ Tuyến đường từ QL1A đi qua KCN Cam Liên và kết nối với đường ven biển tại thôn Bắc Hòa quy hoạch rộng 32m.

- 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 các cấp đường (đường chính khu vực, đường khu vực, đường phân khu vực) có khoảng cách đảm bảo 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 15m÷22,5m.

+ Các tuyến đường hiện hữu có tính chất kết nối liên khu vực, phân khu vực trong các khu dân cư hiện trạng được nghiên cứu nâng cấp mở rộng mặt đường và bố trí vỉa hè với chiều rộng đường phù hợp đảm bảo tính khả thi và đảm bảo việc lưu thông trong tương lai (ưu tiên mở rộng mặt đường tối thiểu 02 làn xe cơ giới), đảm bảo quy định về công tác PCCC.

8.3. Quy hoạch nước:

- Dự kiến tổng nhu cầu dùng nước của toàn khu vực quy hoạch khoảng 3.000m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ hệ thống cấp nước sạch thuộc nhà máy nước Kiến Giang.

- Hệ thống đường ống:

+ Mạng lưới đường ống cấp nước chính là mạng lưới theo dạng mạch vòng kích thước D110mm đến D150mm đi ngầm dọc theo các tuyến đường giao thông để dẫn nước đến các khu chức năng.

+ Các họng cứu hỏa bố trí trên các đường ống cấp nước chính, khoảng cách tối đa giữa các họng cứu hỏa đảm bảo 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.

8.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng công suất thoát nước thải cho toàn khu vực lập quy hoạch đến năm 2035 ước tính khoảng 2.355 m³/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 theo quy chuẩn, tiêu chuẩn về môi trường. Mạng lưới đường ống thoát nước chính theo nguyên tắc tự chảy có đường kính D250mm - D315mm. 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.

+ 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 chính trong khu vực. Từ các tuyến cống này nước thải sẽ được chuyển đến trạm xử lý nước thải chung đô thị theo định hướng quy hoạch chung đô thị Kiến Giang đã được duyệt.

- Xử lý chất thải rắn: 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 Lệ Thủy.

8.5. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Dự kiến tổng phụ tải của toàn khu vực quy hoạch khoảng 10.345kW.
 - Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu vực lập quy hoạch lấy nguồn từ xuất tuyến 22 kV của trạm biến áp 110kV Cam Liên.

- Xây dựng TBA đặt tại các vị trí thuận lợi cấp điện cho các khu chức năng. Trên cơ sở các trạm biến áp hiện có, quy hoạch bố trí thêm mới các trạm biến áp có công suất 250KVA, 400KVA và 560KVA được bố trí tại các vị trí phù hợp để cấp đủ nguồn phụ tải đến các khu chức năng phát triển mới trong toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Lưới điện:

+ Nguồn cấp điện cho khu vực lập quy hoạch lấy nguồn từ xuất tuyến 22 kV của trạm biến áp 110KV Cam Liên.

+ Xây dựng đường dây 22KV đi từ các điểm đầu nối đến các TBA trong khu vực lập quy hoạch. Đường dây 22kV đảm bảo các tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành của ngành điện.

+ Từ các trạm biến áp 22/0,4kV xây dựng các tuyến cáp 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.

+ Đối với hệ thống đường dây trong khu vực phát triển mới phải đi ngầm; từng bước ngầm hóa các tuyến đường dây hiện trạng trong các khu vực dân cư hiện hữu khi có đủ điều kiện, đảm bảo được nguồn lực.

- 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, ven kênh, 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.

8.6. 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

tăng 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 đến khu vực quy hoạch. Tất cả cáp viễn thông được bố trí trong hệ thống cống, bể cáp 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 05 trạm BTS 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, trũng 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 được triển khai hệ thống thu phát tín hiệu thông qua thiết bị của nhà cung cấp hoặc cáp tín hiệu hữu tuyến. Mạng cáp truyền hình sẽ đi trong hệ thống cống bể chung của toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc.

9. Các giải pháp bảo vệ môi trường.

- Khi triển khai thực hiện các dự án cần phải lập kế hoạch thi công phù hợp, đảm bảo 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.

- 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 nông nghiệp nhằm hạn chế việc sử dụng hoá chất độc hại ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường nước và không khí, áp dụng việc tưới tiêu 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 phát triển.

- + Kêu gọi đầu tư, khuyến khích xã hội hoá đầu tư các công trình công cộng, dịch vụ thương mại, hạ tầng kỹ thuật...

- 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.
- + 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 Khu vực phát triển đô thị xã Ngư Thủy Bắc, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2000.

Điều 3. Giao UBND huyện Lệ Thủy tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 4. Chánh văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND huyện Lệ Thủy; Chủ tịch UBND xã Ngư Thủy Bắc và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

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

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



Đoàn Ngọc Lâm

QUY ĐỊNH

**QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU VỰC
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ XÃ NGƯ THỦY BẮC, HUYỆN LỆ THỦY
TỶ LỆ 1/2000**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1211/QĐ-UBND ngày 02/06/2025 của
UBND tỉnh Quảng Bình)

**Phần I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng.

1. Quy định áp dụng đối với tất cả các tổ chức, các nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn xã Ngư Thủy Bắc đảm bảo theo đúng đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã Ngư Thủy Bắc, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

2. Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ 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 lập các dự án đầu tư xây dựng, lập quy hoạch chi tiết và quy hoạch chuyên ngành.

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

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

Phạm vi lập quy hoạch thuộc xã Ngư Thủy Bắc gồm 02 khu vực có tổng diện tích là 733,19ha, trong đó:

- Khu vực 1: Diện tích khoảng 429,2ha.

+ Phía Đông Bắc giáp biển Đông;

+ Phía Tây Nam giáp khu vực quy hoạch đất lâm nghiệp và xã Thanh Thủy;

+ Phía Tây Bắc giáp khu vực quy hoạch đất nuôi trồng thủy sản;

+ Phía Đông Nam giáp khu vực Quy hoạch phân khu Khu vực từ ngã tư đường BOT giao Quốc lộ 9C ra Quảng trường biển xã Ngư Thủy Bắc và Khu công nghiệp Cam Liên.

- Khu vực 2: Diện tích khoảng 303,99ha.

+ Phía Đông Bắc giáp biển Đông;

+ Phía Tây Nam giáp khu vực quy hoạch đất năng lượng;

+ Phía Tây Bắc giáp khu vực Quy hoạch phân khu Khu vực từ ngã tư đường BOT giao Quốc lộ 9C ra Quảng trường biển xã Ngư Thủy Bắc.

+ Phía Đông Nam giáp xã Ngư Thủy.

2. Quy mô dân số: Dự báo đến năm 2035 dân số trong khu vực quy hoạch khoảng 4.760 người.

3. Tính chất khu vực quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch được định hướng là không gian phát triển đô thị thuộc xã Ngư Thủy Bắc

Phần II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định về sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch

- Chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch tại các khu chức năng tuân thủ bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã được phê duyệt.

- Đối với các lô đất ở, lô chức năng khác đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt mà vẫn đảm bảo sự phù hợp với chức năng sử dụng đất so với QHPK thì quản lý phạm vi ranh giới, MĐXD, tầng cao công trình và chỉ giới xây dựng theo QHCT đã được phê duyệt.

- Đối với các khu làng xóm, dân cư nông thôn khi cải tạo hoặc xây dựng mới phải đảm bảo MĐXD thuận tối đa, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng và hệ số SĐĐ phù hợp với Quy hoạch chi tiết (nếu có) hoặc đảm bảo quy định tại Quy chế quản lý kiến trúc đô thị hoặc phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Các lô đất ở hiện trạng khi cải tạo công trình được phép giữ nguyên theo mật độ hiện trạng; khi xây dựng mới công trình phải đảm bảo mật độ xây dựng thuận phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và tầng cao công trình không vượt quá quy định của khu đất trong đồ án quy hoạch này.

- Đất xây dựng nhà ở tái định cư, nhà công vụ, nhà ở xã hội có thể bố trí tại các khu đất quy hoạch đất nhóm nhà ở, đất hỗn hợp. Khi đầu tư xây dựng khu nhà ở, khu đô thị thì phải tuân thủ theo các quy định hiện hành có liên quan.

- Đối với các khu vực quy hoạch đất nhà ở kết hợp kinh doanh dịch vụ: 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,...

Điều 4. Tổ chức không gian và kiểm soát kiến trúc cảnh quan.

1. Tổ chức không gian: thực hiện theo các định hướng trong đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

- 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 lô 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 trong các đồ án quy hoạch chi tiết.

- Đối với các 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 gần với không gian mở, khu trung tâm phường...) phải lựa chọn phương án kiến trúc đảm bảo kiến trúc đẹp, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên và tạo điểm nhấn cho không gian đô thị.

- Chú trọng về kiến trúc cảnh quan công trình hai bên các trục không gian cảnh quan chính; khu vực xung quanh quảng trường và các công trình điểm nhấn đô thị. Các công trình thiết kế hài hòa đảm bảo phù hợp với công năng sử dụng, gắn kết giữa cảnh quan thiên nhiên và các hoạt động đô thị.

- Duy trì những khoảng không gian xanh, không gian mở tầm nhìn hướng ra biển, công viên, hồ điều hoà và kênh, các trục không gian xanh ven biển, ven kênh. Tổ chức kiến trúc cảnh quan chú trọng tỷ lệ diện tích đất cây xanh cao, hình thành các mảng xanh, thảm cỏ trong các khu chức năng.

- Các chỉ tiêu kiểm soát phát triển.

+ Mật độ xây dựng: Các nhóm nhà ở, các khu chức năng phát triển mới 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 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.

+ Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng của công trình được khống chế chung theo chỉ giới xây dựng trong hồ sơ quy hoạch được duyệt. Khuyến khích các công trình lùi sâu hơn sơ với chỉ giới xây dựng 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 và chọn loại cây tán rộng cho bóng mát.

2.1. Quy định đối với đất nhóm nhà ở:

- Các nhóm nhà ở được kiểm soát, đảm bảo tuân thủ trong việc phân bố dân cư tương ứng với từng mô hình nhà ở, 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 được xác định tại từng ô phố, khu đất trong phạm vi đồ án.

- Kích thước, diện tích các lô đất nhà ở riêng lẻ trong các nhóm nhà ở phải đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2021/BXD và 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 phải đồng bộ với hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo nội dung đồ án đã phê duyệt; kết nối với các khu vực kế cận, đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững, đồng bộ.

- Tại các khu dân cư xây dựng mới, trong các nhóm ở, khu ở phải có công viên, vườn hoa kết hợp sân chơi cho trẻ em với diện tích phù hợp QCVN 01:2021/BXD.

- Đối với chung cư, chung cư hỗn hợp phải đảm bảo các yêu cầu về nhà chung cư, đảm bảo an toàn phòng cháy,...theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư (QCVN 04:2021/BXD) và các quy định hiện hành có liên quan, tính toán và bố trí bãi đỗ xe đảm bảo phục vụ cho dân cư trong các công trình theo quy định.

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

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

- Khuyến khích các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian thông 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 lớn không đáp ứng yêu cầu phục vụ cho công đồng dân cư hoặc gây quá tải, ùn tắc giao thông tại các tuyến đường trong khu 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).

2.3. Quy định đối với đất dịch vụ:

- Khuyến khích các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian thông 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.

- 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); các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, hành lang an toàn lưới điện, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, không tuân thủ QCXDVN.

2.4. Quy định đối với đất cây xanh sử dụng công cộng:

- Các khu vực công viên, cây xanh, vườn hoa được nghiên cứu khai thác tối đa không gian mặt nước hiện có (không gian mặt sông, các hồ hiện trạng), tạo trục cảnh quan kết hợp không gian đi bộ, bố trí các hoạt động vui chơi cho người dân.

- Các công trình thể dục thể thao ngoài trời và sân thể thao được bố trí tại các 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.

- 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 viên cây xanh.

- Các trạm sạc xe điện được phép bố trí trong công viên cây xanh công cộng đảm bảo kết nối thuận tiện với các tuyến đường giao thông, đảm bảo an toàn về điện và phù hợp với các quy định của pháp luật về bố trí trạm sạc xe điện.

- Các loại cây xanh được trồng 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 phù hợp với quy định.

- Khuyến khích: Trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp với quy hoạch, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan; xã hội hóa đầu tư xây dựng các khu công viên cây xanh theo quy hoạch, phục vụ cho sinh hoạt của cộng đồng dân cư tại khu vực theo quy định của pháp luật.

- 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).

2.5. Quy định đối với đất an ninh, quốc phòng, tôn giáo: Đối với công trình an ninh, quốc phòng, tôn giáo được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

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: Hệ thống giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, viễn thông, 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 ngành.

- Các giải pháp đấu nối với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cao độ san nền và thoát nước mưa, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thoát nước thải, viễn thông,...) 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 kỹ thuật (R3), tiếp cận công trình. Đảm bảo không cản trở hoạt động giao thông, 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:

- Trên cơ sở đặc điểm địa hình hiện trạng, khu vực lập quy hoạch san nền cục bộ theo từng khu chức năng đảm bảo theo quy hoạch được phê duyệt, không bị

ngập úng khi mưa lũ và kết nối hợp lý với các tuyến đường tiếp giáp và các khu chức năng lân cận.

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

- Xác định cao độ xây dựng cho các khu chức năng đảm bảo yêu cầu kỹ thuật phù hợp với đại 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: $0,004 \leq i_d \leq 0,10$.

- 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 hố thu nước mưa trên các tuyến đường.

3. Quy định hệ thống thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải; trong đó nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống ngầm và hố ga thu nước dọc các trục đường giao thông quy hoạch, thoát về các cửa xả, xả ra hệ thống hồ điều hòa và hệ thống kênh mương thoát nước trong khu vực, cuối cùng thoát ra biển Đông.

- Trong các khu dân cư hiện hữu cải tạo hệ thống thoát nước bằng cách sử dụng các tuyến mương nắp đan để giúp thoát nước nhanh khi có mưa lũ.

- Tại các điểm giao cắt, chuyển hướng, điểm thu nước bố trí các hố ga, khoảng cách giữa các hố thu từ 30m-60m và theo địa hình từng khu vực.

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

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

- 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 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, phải được thiết kế đồng bộ, đảm bảo thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông.

- 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 lợi 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, không gian mở.... Bãi đỗ xe nằm trong thành phần đất nhóm nhà ở đảm bảo chỉ tiêu theo quy định và bán kính phục vụ. Các trạm sạc xe điện được phép bố trí trong các bãi đỗ xe đảm bảo kết nối thuận tiện với các tuyến đường giao thông, đảm bảo an toàn về điện và phù hợp với các quy định của pháp luật về bố trí trạm sạc xe điện.

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch được phê duyệt.

- Trong các khu dân cư hiện trạng khi chỉnh trang các tuyến đường phân khu vực, đường kết nối các nhóm nhà ở được nâng cấp và ưu tiên mở rộng mặt đường để đảm bảo việc lưu thông và phục vụ công tác PCCC theo quy định.

5. Quy định hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ hệ thống đường ống cấp nước chính D160 hiện có và tuyến ống quy hoạch D200 từ nhà máy cấp nước thị trấn Kiến Giang.

- 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 vòng kích thước 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.

- 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...).

6. Quy định về cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu vực lập quy hoạch lấy nguồn từ xuất tuyến 22 kV của trạm biến áp 110KV Cam Liên.

- Xây dựng TBA đặt tại các vị trí thuận lợi cấp điện cho công trình.

- + Vị trí xây dựng TBA phù hợp với quy hoạch khu đất và đảm bảo các yêu cầu kinh tế - kỹ thuật như càng gần tâm phụ tải càng tốt nhằm tiết kiệm dây dẫn, giảm tổn thất điện áp.

- + Vị trí xây dựng TBA thuận lợi xây dựng đường dây ra vào trạm, quản lý vận hành, phát triển tuyến cho các phụ tải và đảm bảo hành lang bảo vệ lưới điện và TBA theo các quy định hiện hành.

- + Trạm biến áp được bố trí loại trạm hợp bộ, trạm treo và các loại trạm phù hợp với địa hình.

- Lưới điện:

- + Nguồn cấp điện cho khu vực lập quy hoạch lấy nguồn từ xuất tuyến 22 kV của trạm biến áp 110kV Cam Liên.

+ Xây dựng đường dây 22kV đi từ điểm đầu nối đến vị trí TBA trong khu vực lập quy hoạch, ngoài ra các khu vực bố trí chức năng công cộng và thương mại dịch vụ có nhu cầu công suất lớn được bố trí trạm riêng.

+ Đối với hệ thống đường dây trong khu vực phát triển mới, ưu tiên phương án điện đi ngầm, từng bước ngầm hóa trong các khu vực dân cư hiện hữu khi có đủ điều kiện, đảm bảo được nguồn lực.

- Chiều 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 kênh, 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.

7. Quy định về hạ tầng 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 đến khu vực quy hoạch. Tất cả cáp viễn thông được bố trí trong hệ thống cống, bể cáp 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 các trạm BTS 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, trũng 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 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 đi trong hệ thống cống bể chung của toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc.

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

- 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 theo quy chuẩn, tiêu chuẩn về môi trường.

+ 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 D250mm÷D315mm bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông chính trong khu vực. Từ các tuyến cống này nước thải sẽ được chuyển đến trạm xử lý nước thải chung đô thị theo định hướng quy hoạch chung thị trấn Kiến Giang đã được duyệt.

+ Thiết kế mạng lưới đường ống thoát nước chính theo nguyên tắc tự chảy có đường kính D250mm ÷ D315mm. 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.

- 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, 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 thải 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: 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 được thu gom hàng ngày và chuyển đến các khu vực xử lý rác thải chung của huyện Lệ Thủy.

- Khí thải: Các tổ chức, các nhân có 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, khí thải độc hại và thải các mùi hôi thối ra môi trường.

Điều 6. Quy định về công trình ngầm.

- Được phép xây dựng công trình ngầm trong các khu chức năng định hướng được phép xây dựng công trình. Vị trí, quy mô công trình ngầm được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch quy hoạch chi tiết.

- Các tuyến phố mới xây dựng hoặc cải tạo, mở rộng khu vực trung tâm được đầu tư xây dựng các công trình cống, hộp kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây, đường ống kỹ thuật theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đối với khu dân cư hiện hữu chính trang phải có kế hoạch đầu tư xây dựng các công trình cống, hộp kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để từng bước hạ ngầm đường dây, cáp nổi theo quy định.

- 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 được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết.

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

Điều 7. Các giải pháp bảo vệ môi trường.

- Khi triển khai thực hiện các dự án cần phải lập kế hoạch thi công phù hợp 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.

gaur

- Gia cố, chống xói lở cho các khu vực xung yếu bằng các giải pháp đê, kè, trồng cây xanh.
- 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 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, phân loại 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 nông nghiệp nhằm hạn chế việc sử dụng hoá chất độc hại ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường nước và không khí.
- Quản lý hoạt động công nghiệp nhằm tránh các tác động trong hoạt động sản xuất gây ô nhiễm môi trường.

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Quy định về công tác quản lý

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi các nội dung Quy định này phải được UBND tỉnh xem xét, quyết định.
- Sở Xây dựng, UBND huyện Lệ Thủy có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu; căn cứ đồ án Quy hoạch phân khu 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 hồ sơ đồ án “Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã Ngư Thủy Bắc, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2000” được phê duyệt.
- Mọi vi phạm các nội dung trong quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo 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.

Điều 9. Phân công trách nhiệm

1. Sở Xây dựng:

Tham mưu UBND tỉnh quản lý nhà nước theo thẩm quyền; tham mưu quy định việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật khu vực phát triển đô thị theo quy định.



1. UBND huyện Lệ Thủy:

- Tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án được duyệt, cung cấp thông tin về quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.
- Tổ chức thực hiện công tác cấm mốc giới theo quy hoạch, đảm bảo quản lý hiệu quả theo quy hoạch được phê duyệt.
- Tổ chức quản lý, kiểm tra giám sát các hoạt động đầu tư xây dựng, quy hoạch, đất đai, kiến trúc cảnh quan theo thẩm quyền và theo đúng quy hoạch phân khu, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt.
- 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.
- Thực hiện các nội dung khác do UBND tỉnh phân công.

2. UBND xã Ngư Thủy Bắc:

Thực hiện quản lý quy hoạch, đất đai, xây dựng, kiến trúc cảnh quan đảm bảo theo quy hoạch phân khu và quy định quản lý theo thẩm quyền. Kịp thời báo cáo cơ quan quản lý nhà nước cấp trên về tình hình triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

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

Điều 10. Về lưu trữ và quản lý.

Hồ sơ quy hoạch được lưu trữ tại: Sở Xây dựng, UBND huyện Lệ Thủy, UBND xã Ngư Thủy Bắc.

