

Số: *1957*/QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày *11* tháng *6* năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp Cam Liên.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc Quy định về hồ sơ 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 *33*/2022/QĐ-UBND ngày 24/8/2022 của UBND tỉnh về việc Ban hành Quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt, tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng; quản lý kiến trúc; cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;*

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

*Căn cứ Quyết định số *1388*/QĐ-TTg ngày 15/11/2024 của Thủ tướng Chính phủ về Chủ trương, đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Cam Liên, tỉnh Quảng Bình;*

Căn cứ Quyết định số 3209/QĐ-UBND ngày 14/10/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Kiến Giang;

Căn cứ Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cam Liên.

Xét Tờ trình số 66/2025/TTr-CPLQB ngày 21/4/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Capella Quảng Bình về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cam Liên;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1944/BC-SXD ngày 28/5/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cam Liên, với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa phận các xã: Cam Thủy; Thanh Thủy; Ngư Thủy Bắc, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình; ranh giới quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp thôn Tân Hải, xã Ngư Thủy Bắc;
- Phía Tây Nam giáp xã Thanh Thủy và xã Cam Thủy;
- Phía Đông Nam giáp đường liên xã đi Biển Đông;
- Phía Tây Bắc giáp đường liên xã từ Chợ Cười đi Biển Đông.

2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích: 4.589.228,0m², gồm: Đất khu công nghiệp Cam Liên có diện tích 4.500.000m²; đất khu nghĩa trang hiện hữu có diện tích 83.021,0m²; đất năng lượng (hoàn trả đất xây dựng tuyến cáp ngầm 33kV cho Công ty Cổ phần điện gió BT2) là 6.207,0m².

- Quy mô công nhân, người lao động: khoảng 52.000 người.

3. Tính chất khu công nghiệp: Là khu công nghiệp tập trung tổng hợp đa ngành có công nghệ thân thiện với môi trường, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và kết nối phù hợp với các khu vực xung quanh.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Các chức năng và chỉ tiêu quy hoạch được quy định cụ thể theo Bảng sau:

Số thứ tự	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
A	Đất khu công nghiệp Cam Liên	4.500.000,0	100,0			
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	3.006.685,0	66,8	70,0	05	3,5
2	Đất cây xanh	526.780,0	11,7			
3	Đất mặt nước	208.065,0	4,6			
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	101.967,0	2,3	40,0	02	0,8

5	Đất hành chính dịch vụ, nhà lưu trú công nhân	131.442,0	2,9	50,0	08; 09	4,0; 4,05
6	Đất giao thông	488.446,0	10,9			
7	Đất bãi đỗ xe	36.615,0	0,8	20,0	03	0,6
B	Đất ngoài khu công nghiệp	89.228,0				
1	Đất khu nghĩa trang hiện hữu	83.021,0				
2	Đất năng lượng (hoàn trả đất xây dựng tuyến cáp ngầm 33kV cho Công ty Cổ phần điện gió BT2)	6.207,0				
Tổng cộng (A+B)		4.589.228,0				

5. Quy hoạch không gian kiến trúc và phân khu chức năng

Định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng khu công nghiệp (KCN) được thống nhất trên toàn bộ diện tích lập quy hoạch, được tổ chức như sau:

- Các khu chức năng khu công nghiệp được hình thành trên cơ sở định hướng phát triển giao thông nội bộ khu công nghiệp, được thiết kế theo dạng ô cờ, kết nối với giao thông đối ngoại KCN là Quốc lộ 1 BOT (tuyến tránh lũ) và đường quy hoạch rộng 36,0m, đảm bảo nhu cầu giao thông cho khu công nghiệp.

- Các lô đất sản xuất công nghiệp, kho bãi bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ của KCN. Các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp được quản lý theo tổng thể hài hoà về hình thức kiến trúc, đảm bảo mỹ quan, cảnh quan cho KCN, đồng thời tuân thủ chiều cao, mật độ, khoảng lùi theo quy hoạch được duyệt.

- Các lô đất hành chính dịch vụ, nhà lưu trú công nhân được bố trí về phía Đông Nam KCN, nằm trên đường trục chính vào KCN, thuận tiện về giao thông và là điểm nhấn kiến trúc cho KCN; tại đây xây dựng các công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, ưu tiên các giải pháp công trình xanh.

- Khu xử lý kỹ thuật bố trí tại các vị trí thuận tiện cho việc xây dựng trạm xử lý nước thải, thoát nước và cấp điện cho toàn khu công nghiệp.

- Các khu cây xanh cách ly và muơng thoát nước được bố trí xung quanh bên trong tường rào bảo vệ KCN; tạo vành đai xanh cách ly khu công nghiệp, hạn chế ô nhiễm môi trường cho toàn khu vực.

- Đất năng lượng (hoàn trả đất xây dựng tuyến cáp ngầm 33kV cho Công ty Cổ phần điện gió BT2) bố trí dọc theo tuyến đường nội bộ trong khu công nghiệp (phần diện tích đất không tính vào diện tích khu công nghiệp).

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

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

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

a) Đường đối ngoại:

- Quốc lộ 1 (đường BOT đường tránh quốc lộ) quy hoạch rộng 82,0m đi qua khu vực quy hoạch.

- Quốc lộ 9C quy hoạch rộng 32,0m ở phía Tây Nam khu vực quy hoạch.

- Tuyến đường quy hoạch rộng 36,0m (nối từ quốc lộ 1 BOT đi quảng trường biển) ở phía Đông Nam khu vực quy hoạch

b) Đường đối nội: Trên cơ sở các tuyến giao thông đối ngoại, trong khu vực quy hoạch mạng lưới giao thông đối nội được thiết kế theo dạng ô cờ với khoảng cách hợp lý theo quy định để phân chia các khu vực và kết nối đến các ô chức năng trong khu vực quy hoạch. Các tuyến đường nội bộ có mặt cắt ngang rộng từ 15,0m đến 60,0m.

6.2. San nền và thoát nước mưa:

a) San nền: Phương án san nền được giới hạn bởi các trục đường giao thông, hướng dốc ra phía đường giao thông với độ dốc đều ở tất cả các lô đất là 0,2%; cao độ san nền từ + 10,50m đến + 13,40m.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa cho KCN thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải, nước mưa được thu gom vào hệ thống thoát theo các trục đường chính và thoát vào hệ thống kênh nội bộ của khu công nghiệp, từ đây thoát ra ngoài theo hai lưu vực chính, bao gồm:

+ Lưu vực 1 (phía Đông tuyến đường QL.1 BOT với diện tích khoảng 316,48ha), hướng thoát ra kênh quy hoạch (hiện trạng là vệt tụ thủy thoát nước ra biển cho toàn lưu vực) của xã Ngự Thủy Bắc nằm phía Đông Bắc dự án, sau đó thoát ra biển Đông.

+ Lưu vực 2 (Lưu vực phía Tây tuyến đường QL.1 BOT với diện tích khoảng 133,52ha), hướng thoát ra hai kênh thoát nước theo quy hoạch (hiện trạng đang là vệt tụ thủy thoát nước cho toàn lưu vực) của xã Thanh Thủy, sau đó thoát ra cầu Ba Ngọt và Cầu Đồi Ngoài.

6.3. Cấp nước:

- Dự kiến tổng nhu cầu dùng nước cho toàn KCN là 24.000 m³/ngđ.

- Nguồn nước lấy từ nhà máy nước của Công ty Cổ phần cấp nước Quảng Bình, điểm đầu nối tại tuyến ống trên đường nối từ Quốc lộ 1 (BOT) ra trung tâm xã Ngự Thủy Bắc và quy hoạch dự phòng xây dựng nhà máy cấp nước sạch trên lô đất hạ tầng kỹ thuật (kí hiệu HTKT-01), nguồn nước thô cấp cho trạm xử lý nước sạch sẽ được khảo sát, nghiên cứu giai đoạn sau.

- Hệ thống cấp nước thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cụt, thiết kế mạng lưới đường ống theo dạng kết hợp giữa cấp nước sản xuất, cấp nước sinh hoạt và chuyển tiếp nước cửa hỏa qua trụ lấy nước đặt dọc tuyến đường. Các trụ cứu hỏa được đặt dọc theo các trục đường giao thông đảm bảo theo quy định về PCCC với khoảng cách từ 120,0m đến 150,0m.

6.4. Cấp điện:

- Dự kiến công suất điện cho toàn KCN là 123.384 kVA.
- Nguồn điện cấp cho KCN dự kiến đầu nối từ trạm biến áp Cam Liên 110/22kV-2x40MVA (đã đầu tư 01 máy 40MVA), dự kiến sẽ xây dựng thêm 1 máy 40MVA và 01 trạm 110/22kV-2x63MVA ở lô đất bên cạnh của trạm biến áp 110kV.
- Xây dựng các tuyến cáp đi nổi trên hệ thống lưới cột BTCT mới cấp điện áp 22kV đầu nối từ trạm biến áp Cam Liên phía Nam dự án, cấp điện tới các trạm biến áp 22(35)/0,4kV trong nội bộ các khu công nghiệp để đáp ứng nhu cầu sử dụng điện cho các khu chức năng; các trạm biến áp sử dụng loại trạm kios hợp khối hoặc trạm treo phù hợp với các công trình xung quanh.
- Mạng lưới chiếu sáng của khu công nghiệp được bố trí đi ngầm, riêng rẽ với đường dây 0,4kV và 22(35)kV. Nguồn cấp điện cho chiếu sáng lấy từ các trạm hạ áp trong từng khu vực. Cột chiếu sáng sử dụng cột thép cần đơn, đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led công suất từ 100W đến 150W.
- Di dời tuyến cáp 33kV của Công ty Cổ phần điện gió BT2 theo phương án dịch chuyển về phía Tây từ 10,0m đến 12,5m so với tuyến hiện trạng, tuyến cáp 33kV hoàn trả thuộc đất năng lượng (nằm ngoài phần diện tích khu công nghiệp).

6.5. Thoát nước thải - vệ sinh môi trường:

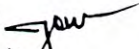
- Hệ thống thoát nước cho khu công nghiệp được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Nước thải từ các nhà máy xí nghiệp được xử lý sơ bộ sau đó được tập trung vào hệ thống thoát nước thải đưa về trạm xử lý nước thải phía Bắc khu quy hoạch. Nước sau xử lý đạt cấp tiêu chuẩn VSMT được xả ra hệ thống mương thoát nước.
- Xây dựng trạm xử lý nước thải ở khu hạ tầng kỹ thuật với công suất dự kiến khoảng 18.000 m³/ngày trên lô đất hạ tầng kỹ thuật (kí hiệu HTKT-02).
- Rác thải trong từng nhà máy được phân loại thành 2 loại (rác thải sinh hoạt và rác thải sản xuất). Quá trình thu gom và phân loại và xử lý sơ bộ chất thải rắn được tiến hành trong từng phân xưởng, nhà máy. Sau đó, nhà đầu tư thứ cấp ký hợp đồng với đơn vị thu gom, xử lý chất thải rắn theo quy định.

Điều 2. Ban hành kèm theo quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cam Liên.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế các Quyết định số 3726/QĐ-UBND ngày 21/11/2016; Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 07/01/2021 của UBND tỉnh.

Giao Công ty TNHH Đầu tư Capella Quảng Bình phối hợp với UBND các xã: Cam Thủy; Thanh Thủy; Ngư Thủy Bắc tổ chức công bố quy hoạch được duyệt để cán bộ, nhân dân trong khu vực được biết và thực hiện.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Công Thương; Trưởng ban Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND huyện Lệ Thủy, Chủ tịch UBND các xã: Cam Thủy; Thanh Thủy; Ngư Thủy Bắc; Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Capella Quảng Bình 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**



Hoàng Xuân Tân

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp Cam Liên.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 11/6/2025
của UBND tỉnh Quảng Bình)*

**Phần I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ, sử dụng các công trình theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cam Liên đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng tại địa bàn trong phạm vi đồ án quy hoạch làm căn cứ để quản lý, đầu tư xây dựng và sử dụng các công trình.

- Các cơ quan, ban ngành, tổ chức cá nhân liên quan đến đầu tư xây dựng các công trình trong phạm vi đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cam Liên phải tuân thủ theo các nội dung tại quy định này và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

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

1. Vị trí ranh giới lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa phận các xã: Cam Thủy; Thanh Thủy; Ngư Thủy Bắc, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình; ranh giới quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp thôn Tân Hải, xã Ngư Thủy Bắc;
- Phía Tây Nam giáp xã Thanh Thủy và xã Cam Thủy;
- Phía Đông Nam giáp đường liên xã đi Biển Đông;
- Phía Tây Bắc giáp đường liên xã từ Chợ Cười đi Biển Đông.

2. Quy mô đất đai: 4.589.228,0 m², gồm: Đất khu công nghiệp Cam Liên có diện tích 4.500.000m²; đất khu nghĩa trang hiện hữu có diện tích 83.021,0m²; đất năng lượng (hoàn trả đất xây dựng tuyến cáp ngầm 33kV cho Công ty Cổ phần điện gió BT2) là 6.207,0m².

3. Quy mô công nhân, người lao động: khoảng 52.000 người.

Phần II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

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

Số thứ tự	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
A	Đất khu công nghiệp Cam Liên	4.500.000,0	100,0			
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	3.006.685,0	66,8	70,0	05	3,5
2	Đất cây xanh	526.780,0	11,7			
3	Đất mặt nước	208.065,0	4,6			
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	101.967,0	2,3	40,0	02	0,8
5	Đất hành chính dịch vụ, nhà lưu trú công nhân	131.442,0	2,9	50,0	08; 09	4,0; 4,05
6	Đất giao thông	488.446,0	10,9			
7	Đất bãi đỗ xe	36.615,0	0,8	20,0	03	0,6
B	Đất ngoài khu công nghiệp	89.228,0				
1	Đất khu nghỉ trang hiện hữu	83.021,0				
2	Đất năng lượng (hoàn trả đất xây dựng tuyến cáp ngầm 33kV cho Công ty Cổ phần điện gió BT2)	6.207,0				
Tổng cộng (A+B)		4.589.228,0				

Điều 4. Quy định quản lý sử dụng đất

1. Đối với sản xuất công nghiệp, kho bãi:

- Các công trình xây dựng phải đảm bảo tuân thủ 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; phương án thiết kế thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc, cao độ nền, chiều cao các tầng, khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ nhằm đảm bảo đồng bộ và thống nhất về hình thức kiến trúc.

- Khoảng lùi công trình: Căn cứ theo quy định tại bản vẽ đã phê duyệt, đồng thời phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng cho phép.

- Cao độ nền nhà (được tính là cao độ nền tầng một) cao hơn cao độ vỉa hè hoàn thiện $\geq 0,3\text{m}$; cao độ cụ thể được xác định trong quá trình thiết kế lập dự án

và phải đảm bảo phù hợp với hạ tầng đô thị khu vực và quy chuẩn, các quy định hiện hành.

- Chiều cao các tầng: Được xác định trong quá trình thiết kế dự án và phải đảm bảo phù hợp với hạ tầng đô thị khu vực và quy chuẩn, các quy định hiện hành.

2. Đối với đất hành chính dịch vụ, nhà lưu trú công nhân:

- Khoảng lùi công trình: Căn cứ theo quy định tại bản vẽ đã phê duyệt, đồng thời phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng cho phép.

- Cao độ nền nhà (được tính là cao độ nền tầng một) cao hơn cao độ vỉa hè hoàn thiện $\geq 0,3m$; cao độ cụ thể được xác định trong quá trình thiết kế lập dự án và phải đảm bảo phù hợp với hạ tầng đô thị khu vực và quy chuẩn, các quy định hiện hành.

- Chiều cao các tầng: Được xác định trong quá trình thiết kế lập dự án và phải đảm bảo phù hợp với hạ tầng đô thị khu vực và quy chuẩn, các quy định hiện hành.

3. Đối với đất cây xanh, bãi đỗ xe:

- Không xây dựng tường rào bao quanh ô đất, thiết kế cao độ nền sân bên trong tối thiểu bằng cao độ vỉa hè bên ngoài để đảm bảo đấu nối phù hợp.

- 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.

4. Đối với hạ tầng kỹ thuật: Quỹ đất bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật (gồm hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp, thoát nước thải, cấp điện) được tận dụng, khai thác có hiệu quả nhất và đảm bảo các yếu tố kỹ thuật cho các khu chức năng trong phương án quy hoạch.

Điều 5. Quy định về hình thức kiến trúc

- Chiều cao các công trình và các chi tiết kiến trúc phải đảm bảo hài hòa, thống nhất với chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo: Ngôn ngữ kiến trúc công trình theo hướng kiến trúc hiện đại, hài hòa với cảnh quan khu vực.

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

Điều 6. Quy định quản lý 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, cấp điện, thông tin liên lạc, môi trường, 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.

- Các giải pháp đấu nối với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cao độ san nền và thoát nước mưa, cấp nước, năng lượng, chiếu sáng, thoát nước thải, thông tin liên lạc,...) của khu vực phải đảm bảo khớp nối thống nhất, đồng bộ và phải có ý kiến thỏa thuận của các cơ quan quản lý theo thẩm quyền. Các hoạt động đấu nối có ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đào, cắt đường, vỉa hè, đấu nối trạm biến áp, khoan cắt công qua đường... phải có phương án thi công hoàn trả được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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

2. Đối với công trình giao thông:

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Đối với công tác bảo vệ môi trường:

- Khi triển khai thực hiện các dự án cần phải lập kế hoạch, giải pháp thi công phù hợp để không làm ảnh hưởng 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 công chung.

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

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

- Quản lý hoạt động chăm sóc cỏ khu cây xanh, các thảm cỏ... hạn chế việc sử dụng hoá chất độc hại ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường nước và không khí.

Điều 7. Quy định về lựa chọn cây xanh.

1. Nguyên tắc chung:

- Tạo được cảnh quan trục đường sôi động, có đặc trưng riêng.
- Có tác dụng cung cấp bóng mát, và cải thiện vi khí hậu.
- Cây xanh có độ phủ tán lá phù hợp với tiện ích chiếu sáng đường phố, chiều cao cây và tán cây tránh xung đột với tầm lưu thông, đặc biệt quan tâm tại nút giao thông.

2. Giải pháp lựa chọn cây xanh:

- Cây xanh tại khu cây xanh, mặt nước:
 - + Các không gian cây xanh, cảnh quan phải sử dụng đúng mục đích, và đảm bảo cho mọi người 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.
- Cây xanh vỉa hè:
 - + Trồng theo từng cụm, theo tuyến...hoặc trồng kết hợp nhiều loại cây.
 - + Lựa chọn các loại cây phù hợp, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường).
 - + Cây xanh được trồng dọc mạng lưới đường dây dẫn điện phải đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định hiện hành.
- Cây xanh trồng trong khuôn viên công trình: Phối kết nhiều loại cây, loại hoa, màu sắc phong phú. Khuyến khích sử dụng các bồn cây di động để có thể sắp xếp bố trí, bảo dưỡng dễ dàng.
- Bồn cây trang trí đặt ở khu vực tiểu cảnh dọc các lối đi bộ, các góc giao lộ. Lựa chọn chủng loại cây có màu sắc phù hợp.

Điều 8. Các quy định khác.

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

- Không được xây dựng công trình không tuân thủ QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Quy định chung

1. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi các nội dung Quy định này phải được UBND tỉnh, Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh xem xét, quyết định.
2. Giao Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Công ty TNHH Đầu tư Capella Quảng Bình: hướng dẫn, giám sát việc quản lý, thực hiện quy hoạch, xây dựng theo đúng Quy định này.
3. 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 của pháp luật khác có liên quan.

Điều 10. Phân công trách nhiệm

1. Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh.
 - 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 đảm bảo quy định.
 - Thực hiện các nội dung khác do UBND tỉnh phân công.
2. Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh
 - Tổ chức quản lý các hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý kiến trúc, cảnh quan theo đúng quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.
 - Quá trình triển khai thực hiện quy hoạch, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch nếu phát sinh vướng mắc, bất cập thì đề xuất điều chỉnh, bổ sung và báo cáo Sở Xây dựng, UBND tỉnh xem xét cho chủ trương thực hiện.
 - Thực hiện các nội dung khác do UBND tỉnh phân công.
3. Công ty TNHH Đầu tư Capella Quảng Bình
 - Tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý; cung cấp thông tin về quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.
 - Tổ chức, thực hiện công tác cấm mốc giới theo quy hoạch, đảm bảo quản lý hiệu quả trong công tác quản lý nhà nước theo quy hoạch được phê duyệt.
 - Thực hiện quản lý quy hoạch, đất đai, xây dựng, kiến trúc cảnh quan đảm bảo theo quy hoạch được duyệt và quản lý quy hoạch theo thẩm quyền được giao. Kịp thời báo cáo tình hình triển khai thực hiện lên cơ quan quản lý nhà nước cấp trên.

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

Điều 11. Về lưu trữ hồ sơ, cung cấp thông tin quy hoạch

1. Quy định quản lý này được sử dụng kết hợp với thuyết minh, bản vẽ của hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cam Liên được UBND tỉnh phê duyệt.

2. Hồ sơ quy hoạch được lưu giữ tại: Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Công ty TNHH Đầu tư Capella Quảng Bình.

3. Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế, Công ty TNHH Đầu tư Capella Quảng Bình có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.

Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có phát sinh, vướng mắc, đề nghị các ngành, địa phương, tổ chức và cá nhân phản ánh bằng văn bản về Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Sở Xây dựng để tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh xem xét./.

