

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG BÌNH**

Số: **1078/QĐ-UBND**

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

Quảng Bình, ngày **11** tháng **4** năm 2025

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đô thị Hải Ninh 2, tỷ lệ 1/500**

### **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 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 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 33/2022/QĐ-UBND ngày 24 tháng 08 năm 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 phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;*

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

*Căn cứ Quyết định số 3386/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu khu vực phụ cận phía Đông Nam đô thị Dinh Mười, tỷ lệ 1/2000;*

*Căn cứ Quyết định số 934/QĐ-UBND ngày 15 tháng 04 năm 2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Hải Ninh 2;*

*Căn cứ Quyết định số 3502/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận Nhà đầu tư;*

*Căn cứ Quyết định số 614/QĐ-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Hải Ninh 2, tỷ lệ 1/500.*

Xét Tờ trình số 10/TTr-HN2 ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Công ty TNHH Khu đô thị Hải Ninh 2 về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Hải Ninh 2, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 876/BC-SXD ngày 09/4/2025.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Hải Ninh 2, tỷ lệ 1/500, với những nội dung sau:

**1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:** Khu đất lập quy hoạch thuộc thôn Tân Định, xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh, có ranh giới như sau:

- Phía Đông Bắc giáp dân cư hiện trạng tại thôn Tân Định, xã Hải Ninh và tuyến đường quy hoạch 60m.

- Phía Tây Nam giáp quy hoạch đường giao thông và đất dân cư mới.

- Phía Tây Bắc giáp tỉnh lộ 564B.

- Phía Đông Nam giáp quy hoạch đất xây xanh đô thị và mặt nước.

**2. Quy mô diện tích:** Khu vực lập quy hoạch có diện tích 205.920m<sup>2</sup>.

**3. Mục tiêu quy hoạch.**

- Cụ thể hóa định hướng trong quy hoạch chung đô thị Dinh Mười và vùng phụ cận, huyện Quảng Ninh, đến năm 2040 và quy hoạch phân khu Khu vực phụ cận phía Đông Nam đô thị Dinh Mười, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt và chủ trương đầu tư của dự án.

- Quy hoạch chi tiết khu vực phát triển đô thị hợp lý về sử dụng đất, hiện đại, đẹp về không gian kiến trúc cảnh quan, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý hoạt động xây dựng cũng như triển khai đầu tư xây dựng các hạng mục công trình trong khu vực dự án.

**4. Quy hoạch sử dụng đất.**

Khu vực lập quy hoạch bố trí các chức năng gồm: Đất ở, đất dịch vụ thương mại, đất giáo dục, đất văn hóa, đất công viên cây xanh, đất bãi đỗ xe, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

**Bảng tổng hợp sử dụng đất**

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐX D tối đa (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tỷ lệ (%)
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH</b>		<b>205.920,00</b>				<b>100,00</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhà ở</b>		<b>64.321,96</b>				
1.1	Đất nhà ở liền kề	OLK	55.104,90				26,76
	Đất nhà ở liền kề	OLK1	6.900,67	5	80	4,0	3,35
	Đất nhà ở liền kề	OLK2	3.693,43	5	81	4,1	1,80

	Đất nhà ở liền kề	OLK3	5.389,95	5	80	4,0	2,62
	Đất nhà ở liền kề	OLK4	7.808,84	5	80	4,0	3,79
	Đất nhà ở liền kề	OLK5	4.840,53	5	85	4,3	2,35
	Đất nhà ở liền kề	OLK6	5.402,44	5	82	4,1	2,62
	Đất nhà ở liền kề	OLK7	5.756,54	5	80	4,0	2,80
	Đất nhà ở liền kề	OLK8	6.195,00	5	80	4,0	3,00
	Đất nhà ở liền kề	OLK9	4.874,13	5	80	4,0	2,37
	Đất nhà ở liền kề	OLK10	4.243,37	5	80	4,0	2,06
1.2	Đất nhà ở biệt thự	OBT	9.217,06				4,48
	Đất nhà ở biệt thự	OBT1	2.194,51	5	61	3,1	1,07
	Đất nhà ở biệt thự	OBT2	2.674,90	5	58	2,9	1,30
	Đất nhà ở biệt thự	OBT3	4.347,65	5	59	3,0	2,11
<b>2</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>		<b>48.884,40</b>				
2.1	Đất văn hóa - thể thao	VHTT	2.099,17	3	40	1,2	1,02
2.2	Đất giáo dục (trường mầm non)	TH	3.691,89	3	40	1,2	1,79
2.3	Đất thể dục thể thao	TDTT	1.229,09	1	5	0,1	0,60
2.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	35.900,60	1	5	0,1	17,43
2.5	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	5.963,65				2,90
	Đất dịch vụ thương mại	TMDV1	3.321,54	12	79,5	9,5	1,61
	Đất dịch vụ thương mại	TMDV2	2.642,11	12	80	9,6	1,29
<b>3</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>79.820,28</b>	-	-	-	38,76
<b>4</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>BDX</b>	<b>5.473,39</b>	-	-	-	2,66
<b>5</b>	<b>Đất hành lang kỹ thuật (R3)</b>	<b>R3</b>	<b>6.384,86</b>	-	-	-	3,10
<b>6</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>HTKT</b>	<b>1.035,11</b>	1	40	-	0,50

(Chi tiết xem bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất)

## 5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị.

### 5.1. Tổ chức không gian:

- Trong phạm vi dự án có các trục cảnh quan chính gồm: trục 2 bên các tuyến đường quy hoạch rộng 60m, 30m, đường tỉnh 564B và đường rộng 27m ở phía Tây Nam.

- Khu vực quy hoạch chủ yếu tổ chức các nhóm nhà ở phân lô dạng nhà ở biệt thự và nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh bám theo các tuyến đường chính và các tuyến đường phân khu vực, đường nhóm nhà ở. Trong các nhóm nhà ở bố trí các tuyến hành lang kỹ thuật ở phía sau các dãy nhà kết hợp trục cây xanh cảnh quan, vườn hoa, lối đi bộ rộng tối thiểu 4m để kết nối cộng đồng dân cư cũng như tạo không gian xanh điều hòa vi khí hậu.

- Quy hoạch cụm công trình hạ tầng xã hội (gồm: trường mầm non, nhà văn hóa, công viên cây xanh công cộng - thể thao ngoài trời, dịch vụ thương mại) kết hợp các bãi đỗ xe tại khu vực giữa dự án đảm bảo bán kính phục vụ hợp lý cho các nhóm nhà ở trong dự án cũng như khu vực dân cư hiện hữu tiếp giáp.

- Bố trí khu đất dịch vụ thương mại tại vị trí tiếp giáp nút giao giữa đường tỉnh 564B và đường 27m nhằm xây dựng công trình dịch vụ thương mại quy mô lớn tạo điểm nhấn cho dự án.

- Bố trí các bãi đỗ xe tại trục công viên cây xanh phía Đông Nam dự án để phục vụ cộng đồng dân cư.

- Trên các khu đất cây xanh trồng nhiều cây xanh, vườn hoa phục vụ cho cộng đồng dân cư.

- Tổ chức trồng nhiều cây xanh trên vỉa hè các tuyến đường kết hợp cây xanh vườn hoa trong các khu đất để tạo cảnh quan đồng thời để cải thiện điều kiện khí hậu.

### **5.2. Kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:**

- Định hướng kiến trúc: Các công trình trong dự án có kiến trúc hiện đại, bền vững, thân thiện môi trường, hướng đến công trình xanh. Các dãy nhà ở được thiết kế với hình thức kiến trúc đa dạng nhưng phải thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc, cao độ nền, chiều cao các tầng, khoảng lùi trên một dãy nhà ở nhằm tạo thành các dãy nhà ở thống nhất về hình thức kiến trúc, đảm bảo thông gió, chiếu sáng và thân thiện với môi trường. Mật độ xây dựng tối đa trên từng lô đất được xác định cụ thể trong bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Cốt nền công trình:

+ Nhà ở liền kề: Cốt nền  $\geq 0,2m$  nhưng không vượt quá  $0,45m$  so với cốt vỉa hè.

+ Nhà ở biệt thự: Cốt nền  $\geq 0,2m$  nhưng không vượt quá  $0,75m$  so với cốt vỉa hè.

+ Công trình thương mại dịch vụ: Cốt nền  $\geq 0,2m$  nhưng không được vượt quá  $1,5m$  so với cốt vỉa hè.

+ Công trình công cộng: Cốt nền  $\geq 0,2m$  nhưng không được vượt quá  $0,75m$  so với cốt vỉa hè.

- Chiều cao công trình

+ Nhà ở liền kề, biệt thự: Chiều cao tầng 1 từ  $3,6m \div 3,9m$ , chiều các các tầng còn lại từ  $3,3m \div 3,6m$ . Tầng cao tối đa 5 tầng. Khi triển khai xây dựng trên cũng một dãy nhà ở phải thống nhất về tầng cao, chiều cao từng tầng và cao độ nền và được xác định cụ thể trong hồ sơ thiết kế dự án.

+ Công trình thương mại dịch vụ: Tầng cao tối đa 12 tầng, chiều cao được xác định cụ thể trong hồ sơ thiết kế dự án.

- Khoảng lùi công trình: Chỉ giới xây dựng đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).

+ Khoảng lùi xây dựng công trình nhà ở trên cùng dãy (nếu có) phải thống nhất so với chỉ giới đường đỏ để đảm bảo đồng bộ về kiến trúc cảnh quan.

+ Trên các lô đất thương mại dịch vụ, công trình công cộng chỉ giới xây dựng công trình chính lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp.

- Màu sắc, vật liệu và chi tiết kiến trúc: Sử dụng màu sắc công trình hài hòa, tươi sáng và hiện đại, hạn chế sử dụng các màu đậm và chói; Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ cao.

- Cây xanh vỉa hè: Trồng theo từng cụm, theo tuyến,... hoặc trồng kết hợp nhiều loại cây. Lựa chọn chủng loại cây phù hợp.

- Trong khu đất cây xanh sử dụng công cộng: được xây dựng công trình phục vụ công cộng với chiều cao 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%, khoảng lùi tối thiểu 3m; trồng nhiều cây xanh cảnh quan, bố trí đường dạo, sân tập thể dục thể thao ngoài trời, vườn hoa, tiểu cảnh.

- Tầng hầm: Công trình xây dựng được phép xây dựng tối đa 01 tầng hầm hoặc 02 tầng hầm tùy theo vị trí lô đất được xác định cụ thể trong bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm; chỉ giới xây dựng tầng hầm theo chỉ giới xây dựng công trình được quy định trong bản vẽ chỉ giới xây dựng.

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.**

### **6.1. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:**

a) San nền: Khu vực quy hoạch cao độ san nền tối thiểu là +7m, tối đa là +11m; cao độ san nền tại biên các khu đất được khống chế tương đương với cao độ vỉa hè của các tuyến đường giao thông. Độ dốc san nền tối thiểu là 0,4%; hướng san nền trong các khu đất chủ yếu thấp dần từ Tây Bắc sang Đông Nam.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Toàn bộ nước mưa của khu vực được thu gom vào các hố ga, theo các tuyến cống dọc vỉa hè các tuyến đường giao thông dẫn ra hồ điều hòa phía Nam khu đất theo định hướng quy hoạch phân khu.

- Hệ thống cống thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch dùng loại cống tròn BTCT đường kính từ D400-D1200.

### **6.2. Quy hoạch giao thông:**

Trên cơ sở các tuyến đường chính bao quanh khu vực dự án theo định hướng trong quy hoạch phân khu (gồm: đường tỉnh 564B rộng 29m ở ranh giới phía Bắc; tuyến đường ven biển rộng 23m, đường quy hoạch rộng 60m ở ranh giới phía Đông, tuyến đường quy hoạch rộng 27m ở ranh giới phía Tây), quy hoạch các tuyến đường nội bộ dự án có mặt cắt ngang rộng từ 14,5m đến 30,0m để kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

### **6.3. Quy hoạch cấp điện:**

- Dự kiến tổng nhu cầu sử dụng điện tối đa của dự án là 3.444kVA.

- Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch được đấu nối tại 02 điểm từ đường dây trung thế 22kV hiện có tại vỉa hè tuyến đường 564B (được định

hướng di dời sang phía vỉa hè phía Bắc tuyến đường 564B khi nâng cấp mở rộng đường theo quy hoạch), xây dựng các tuyến cáp 22kV đi ngầm dọc theo các trục đường quy hoạch cấp đến 03 trạm biến áp có công suất 400kVA và các trạm biến áp riêng cho các khu đất dịch vụ thương mại với công suất phù hợp với nhu cầu thực tế khi thực hiện đầu tư dự án.

- Từ các trạm biến áp, xây dựng hệ thống đường dây hạ thế 22/0,4kV đi ngầm dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông và hành lang kỹ thuật để cấp điện đến các công trình và cấp điện chiếu sáng.

#### **6.4. Quy hoạch cấp nước:**

- Dự kiến tổng nhu cầu dùng nước của dự án khoảng 468m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Nguồn nước lấy từ các tuyến ống cấp nước khu vực D160 và D225 dọc theo vỉa hè đường tỉnh 564B và đường 60m theo quy hoạch phân khu, tổ chức đấu nối và xây dựng tuyến ống cấp nước phân phối chính D110 tạo thành mạch vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước liên tục.

- Từ các tuyến ống chính, bố trí các tuyến ống nhánh có đường kính D63 đi trong hào kỹ thuật dọc theo hành lang kỹ thuật giữa các dãy nhà ở hoặc đi ngầm để cấp nước đến các công trình và cấp nước tưới cây.

- Các họng cứu hỏa bố trí trên đường ống cấp nước D110 tại vỉa hè các tuyến đường và cạnh các nút giao thông (ngã ba, ngã tư) để thuận tiện cho xe cứu hỏa lấy nước chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa theo quy định về phòng cháy chữa cháy.

#### **6.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Nước thải từ các công trình được xử lý qua hệ thống bể tự hoại hoặc hệ thống xử lý nước thải riêng của từng khu chức năng đạt yêu cầu theo quy định, sau đó được thu gom vào tuyến cống D250 dọc theo hành lang kỹ thuật giữa các dãy nhà ở hoặc vỉa hè các tuyến đường và thoát vào đường ống thoát nước thải chính D315 để dẫn đến khu xử lý nước thải chung của dự án. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định sẽ được dẫn vào hệ thống thoát nước mưa. Về lâu dài, khi hệ thống xử lý nước thải chung được xây dựng hoàn thiện, nước thải dự án được thu gom và đấu nối xử lý tập trung (theo quy hoạch chung).

- Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt được phân loại, thu gom vào các thùng rác bố trí cho từng khu chức năng và từng cụm công trình sau đó được vận chuyển đến điểm tập kết rác thải của dự án tại khu đất hạ tầng kỹ thuật, từ đó được thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác chung của huyện Quảng Ninh. Các lăng mộ hiện có trong dự án được di dời đến nghĩa trang tập trung để đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo định hướng quy hoạch.

#### **6.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:**

- Hệ thống cáp thông tin cấp cho khu vực quy hoạch đấu nối từ hệ thống cáp thông tin tại vỉa hè phía Bắc tuyến đường đường tỉnh 564B theo định hướng quy hoạch phân khu.

*gaur*  
*uuu*

- Các tuyến cáp thông tin bố trí đi ngầm dọc theo vỉa hè, hành lang kỹ thuật và sân đường nội bộ để cấp đến các công trình. Các trạm thu phát sóng thông tin di động (nếu có) được bố trí tại khu công viên cây xanh.

**Điều 2.** Ban hành theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô Hải Ninh 2, tỷ lệ 1/500.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Giao Công ty TNHH Khu đô thị Hải Ninh 2 phối hợp với UBND huyện Quảng Ninh, UBND xã Hải Ninh tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch để các tổ chức cá nhân biết, thực hiện.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND huyện Quảng Ninh; Chủ tịch UBND xã Hải Ninh; Giám đốc Công ty TNHH Khu đô thị Hải Ninh 2 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



Phan Phong Phú



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG BÌNH**

**CỘNG HÒA 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 HẢI NINH 2, TỶ LỆ 1/500.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1028 /QĐ-UBND ngày 11 / 4 / 2025  
của UBND tỉnh Quảng Bình).*

## **Phần I QUY ĐỊNH**

### **Điều 1. Đối tượng áp dụng.**

- Quy định này quy định việc quản lý, đầu tư xây dựng và sử dụng các công trình theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Hải Ninh 2, tỷ lệ 1/500.

- Các cơ quan quản lý nhà nước trực thuộc UBND tỉnh, UBND huyện Quảng Ninh, UBND xã Hải Ninh, Chủ đầu tư dự án trong khu vực quy hoạch, các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng trong phạm vi ranh giới của đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Hải Ninh 2, tỷ lệ 1/500 phải thực hiện theo đúng Quy định này.

### **Điều 2. Vị trí, ranh giới, quy mô.**

#### **1. Vị trí, phạm vi ranh giới:**

Khu đất lập quy hoạch thuộc Thôn Tân Định, xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp dân cư hiện trạng tại thôn Tân Định, xã Hải Ninh và tuyến đường quy hoạch 60m.

- Phía Tây Nam giáp quy hoạch đường giao thông và đất dân cư mới.

- Phía Tây Bắc giáp tỉnh lộ 564B.

- Phía Đông Nam giáp quy hoạch đất xây xanh đô thị và mặt nước.

2. Quy mô diện tích: Khu vực quy hoạch có diện tích: 205.920,0 m<sup>2</sup>.

### **Điều 3. Quy định về sử dụng đất và kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch.**

#### **1. Quy hoạch sử dụng đất:**

Khu vực lập quy hoạch bố trí các chức năng gồm: Đất ở, đất dịch vụ thương mại, đất giáo dục, đất văn hóa, đất công viên cây xanh, đất bãi đỗ xe, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

### **Bảng tổng hợp sử dụng đất**

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD tối đa (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tỷ lệ (%)
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH</b>		<b>205.920,00</b>				<b>100,00</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhà ở</b>		<b>64.321,96</b>				
1.1	Đất nhà ở liền kề	OLK	55.104,90				26,76

*Handwritten signature*



	Đất nhà ở liền kề	OLK1	6.900,67	5	80	4,0	3,35
	Đất nhà ở liền kề	OLK2	3.693,43	5	81	4,1	1,80
	Đất nhà ở liền kề	OLK3	5.389,95	5	80	4,0	2,62
	Đất nhà ở liền kề	OLK4	7.808,84	5	80	4,0	3,79
	Đất nhà ở liền kề	OLK5	4.840,53	5	85	4,3	2,35
	Đất nhà ở liền kề	OLK6	5.402,44	5	82	4,1	2,62
	Đất nhà ở liền kề	OLK7	5.756,54	5	80	4,0	2,80
	Đất nhà ở liền kề	OLK8	6.195,00	5	80	4,0	3,00
	Đất nhà ở liền kề	OLK9	4.874,13	5	80	4,0	2,37
	Đất nhà ở liền kề	OLK10	4.243,37	5	80	4,0	2,06
1.2	Đất nhà ở biệt thự	OBT	9.217,06				4,48
	Đất nhà ở biệt thự	OBT1	2.194,51	5	61	3,1	1,07
	Đất nhà ở biệt thự	OBT2	2.674,90	5	58	2,9	1,30
	Đất nhà ở biệt thự	OBT3	4.347,65	5	59	3,0	2,11
<b>2</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>		<b>48.884,40</b>				
2.1	Đất văn hóa - thể thao	VHTT	2.099,17	3	40	1,2	1,02
2.2	Đất giáo dục (trường mầm non)	TH	3.691,89	3	40	1,2	1,79
2.3	Đất thể dục thể thao	TDTT	1.229,09	1	5	0,1	0,60
2.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	35.900,60	1	5	0,1	17,43
2.5	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	5.963,65				2,90
	Đất dịch vụ thương mại	TMDV1	3.321,54	12	79,5	9,5	1,61
	Đất dịch vụ thương mại	TMDV2	2.642,11	12	80	9,6	1,29
<b>3</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>79.820,28</b>	-	-	-	38,76
<b>4</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>BDX</b>	<b>5.473,39</b>	-	-	-	2,66
<b>5</b>	<b>Đất hành lang kỹ thuật (R3)</b>	<b>R3</b>	<b>6.384,86</b>	-	-	-	3,10
<b>6</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>HTKT</b>	<b>1.035,11</b>	1	40	-	0,50

(Chi tiết xem bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất)

- Các công trình nhà ở được phép ở kết hợp kinh doanh (tuy nhiên, không được kinh doanh các loại hình dịch vụ như: sửa chữa xe máy; gò hàn; kinh doanh xăng dầu; mua bán ga, hoá chất dễ gây cháy nổ; vật liệu xây dựng như: cát, đá, sạn, sắt, thép, tấm lợp... và các dịch vụ khác ảnh hưởng lớn đến môi trường, tiếng ồn và an ninh trật tự. Trường hợp đặc biệt phải có sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền).

- Đối với khu chức năng thương mại, dịch vụ chỉ được sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh thương mại, dịch vụ (Trụ sở văn phòng làm việc, khách sạn,

*gav*

nhà hàng, Showroom trưng bày sản phẩm,...); không sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và cửa hàng xăng dầu.

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

- Các công trình trong dự án phải có kiến trúc hiện đại, bền vững, thân thiện môi trường, hướng đến công trình xanh. Các dãy nhà ở được thiết kế với hình thức kiến trúc đa dạng nhưng thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc, hình thức kiến trúc, cao độ nền, chiều cao các tầng, khoảng lùi, đảm bảo thông gió, chiếu sáng và thân thiện với môi trường. Mật độ xây dựng tối đa trên từng lô đất được xác định cụ thể trong bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Các công trình xây dựng phải đảm bảo tuân thủ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ và không vượt ra khỏi chỉ giới của hành lang kỹ thuật phía sau các dãy nhà ở; đảm bảo không vượt quá tầng cao tối đa và mật độ xây tối đa của từng lô đất.

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng, ban công, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo hài hòa trên toàn tuyến.

- 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/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng.

- Diện tích đỗ xe trong các công trình 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; chỉ tiêu đỗ xe cho công trình tuân thủ QCVN 01:2021/BXD.

- Hè phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hố trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

- Về màu sắc công trình: Tại các tuyến phố, trục đường của khu quy hoạch việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo hài hòa chung cho toàn tuyến. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ cao.

- Đối với tường rào công trình (nếu có): Trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt, tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất trên từng dãy nhà ở. Phần tường rào từ độ cao 0,6m trở lên phải thiết kế trống thoáng.

- Đối với cây xanh trên đường phố:

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

+ Cây xanh đường phố và các dải cây phải hình thành một hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh, không trồng quá nhiều loại cây trên một tuyến phố (trồng từ 1 đến 3 loại cây xanh đối với mỗi tuyến đường). Khoảng cách giữa các cây trồng được quy định tùy thuộc vào việc phân loại cây hoặc theo từng vị trí cụ thể theo quy

*gaur uuu*

hoạch. Chú ý trồng cây ở khoảng trước tường ngăn giữa hai nhà phố, tránh trồng giữa công hoặc trước chính diện nhà dân.

- Vật thể kiến trúc:

+ Tất cả các thiết bị máy móc lắp đặt bên ngoài và trên nóc nhà phải được che chắn đảm bảo mỹ quan đô thị.

+ 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 tỷ lệ công trình kiến trúc.

#### **Điều 4. Các quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.**

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ hồ sơ quy hoạch đã được phê duyệt.

Trong đó:

- Hệ thống giao thông đảm bảo tuân thủ quy mô, mặt cắt theo hồ sơ thiết kế quy hoạch được duyệt. Các điểm đầu nối giao thông với các đường trong khu đảm bảo êm thuận, thông suốt. Chú ý thiết kế đảm bảo người già, người khuyết tật, trẻ em dễ dàng tiếp cận, sử dụng. Vĩa hè được thiết kế đồng bộ, thống nhất loại vật liệu đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Trước mắt khi hệ thống hồ điều hòa và các kênh dẫn nước mặt theo định hướng quy hoạch phân khu chưa được đầu tư đồng bộ thì nước mưa trong phạm vi dự án phải được dẫn về khu vực thấp trũng phía Nam dự án.

- Hệ thống thoát nước trong khu quy hoạch khi đầu tư xây dựng phải đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật như: Cao độ khống chế, cốt cao độ đáy cống thoát nước, độ sâu chôn cống, độ dốc tiêu chuẩn, định hướng thoát nước chính theo quy hoạch được phê duyệt. Độ sâu giếng thăm, khoảng cách đặt giếng thăm, thiết kế giếng thăm đúng quy cách và bảo đảm các tiêu chuẩn về kỹ thuật khi thi công.

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

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

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

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

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

- Thu gom và xử lý chất thải rắn:

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

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

- Khí thải:
- + Tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh, dịch vụ có phát tán bụi, khí thải phải có trách nhiệm kiểm soát và xử lý bụi, khí thải đạt tiêu chuẩn môi trường.
- + Các cơ sở kinh doanh dịch vụ nếu gây bụi và thải các khí độc hại ra môi trường đều bị xử lý theo pháp luật hiện hành.
- + Nghiêm cấm mọi hành vi gây bụi, thải khí độc hại và thải các mùi hôi thối ra môi trường.

### **Phần III**

## **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 5. Quản lý theo Quy định.**

- 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 Quảng Ninh, Chủ đầu tư 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 chi tiết 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 dự án 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 chi tiết Khu đô thị Hải Ninh 2, tỷ lệ 1/500 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 6. 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 đảm bảo quy định.

2. UBND huyện Quảng Ninh:

- Phối hợp với Công ty TNHH Khu đô thị Hải Ninh 2 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 quản lý, kiểm tra giám sát các hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý kiến trúc, cảnh quan theo đúng quy hoạch chi tiết và quy định quản lý này.

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

*Handwritten signature*

### 3. UBND xã Hải Ninh:

- Phối hợp với Công ty TNHH Khu đô thị Hải Ninh 2 công bố, công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý, cung cấp thông tin về quy hoạch theo đúng quy định của Pháp Luật.

- Thực hiện quản lý quy hoạch, đất đai, xây dựng, kiến trúc cảnh quan đảm bảo theo quy hoạch chi tiết và quản lý quy hoạch theo thẩm quyền được giao. Kịp thời báo cáo tình hình triển khai thực hiện quy hoạch lên cơ quan quản lý nhà nước cấp trên.

### 4. Công ty TNHH Khu đô thị Hải Ninh 2:

- 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.

- Thực hiện các thủ tục pháp lý để đầu tư xây dựng dự án theo quy định của pháp luật và đúng với hồ sơ quy hoạch chi tiết được phê 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.

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

### **Điều 7. Về lưu trữ.**

Hồ sơ quy hoạch được lưu giữ tại: Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND huyện Quảng Ninh, UBND xã Hải Ninh và Công ty TNHH Khu đô thị Hải Ninh 2.

