

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG BÌNH**  
Số: 653 /QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
Quảng Bình, ngày 07 tháng 3 năm 2025

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn  
Nông trường Việt Trung, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, tỷ lệ 1/5000**

### **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 ngày 17 tháng 6 năm 2009;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;*

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

*Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*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 Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nông trường Việt Trung, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, tỷ lệ 1/5000;*

*gmm*

Căn cứ Quyết định số 2521/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định 221/QĐ-UBND ngày 21/01/2021 của UBND tỉnh;

Xét Tờ trình số Tờ trình số 271 /TTr-UBND ngày 26 tháng 02 năm 2025 của UBND huyện Bồ Trạch về việc thẩm định, phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nông trường Việt Trung, huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình, tỷ lệ 1/5000;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 421/BC-SXD ngày 27 tháng 02 năm 2025.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nông trường Việt Trung, huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình, tỷ lệ 1/5000, với những nội dung như sau:

### **1. Phạm vi, ranh giới, quy mô diện tích, thời hạn lập quy hoạch.**

1.1. Phạm vi, ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính toàn thị trấn nông trường Việt Trung, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp các xã: Phú Định; Tây Trạch.
- Phía Nam giáp xã Thuận Đức, thành phố Đồng Hới;
- Phía Đông giáp các xã: Lý Nam; Hòa Trạch.
- Phía Tây giáp xã Phú Định.

1.2. Quy mô diện tích: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 8.587,02 ha.

1.3. Thời hạn lập quy hoạch: Đến năm 2035.

### **2. Quy mô dân số.**

- Dân số hiện trạng năm 2023 có khoảng 10.329 người;
- Dự kiến dân số đến năm 2030 có khoảng 18.500 người;
- Dự kiến dân số đến năm 2035 có khoảng 20.000 người.

**3. Tính chất, chức năng đô thị:** Là đô thị loại V, trung tâm kinh tế, chính trị, xã hội phía Tây Nam của huyện Bồ Trạch; có vai trò là đô thị vệ tinh và cầu nối liên kết giữa huyện Bồ Trạch và thành phố Đồng Hới và là vùng đệm của các tuyến du lịch Phong Nha và các xã phía Tây của huyện Bồ Trạch.

### **4. Mục tiêu.**

- Cụ thể hóa định hướng trong Quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 được phê duyệt tại 377/QĐ-TTg ngày 12/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

- Cụ thể hoá các chủ trương, chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Quảng Bình và quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của huyện Bồ Trạch.

- Quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, tổ chức các công trình hạ tầng xã hội, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường đảm bảo sự phát triển bền vững và tiêu chí của đô thị loại V.

- Tổ chức đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chung đã được phê duyệt làm cơ sở, tiền đề để đầu tư, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại đảm bảo tính ổn định, đồng bộ theo tiêu chuẩn của đô thị loại V.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập các đồ án quy hoạch chi tiết các khu vực và lập các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong đô thị mới, dân cư mới; quản lý đầu tư xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch.

## **5. Phát triển không gian đô thị.**

**5.1. Mô hình phát triển đô thị:** Định hướng phát triển đô thị theo hướng đô thị xanh gắn với nông nghiệp, lâm nghiệp, kết hợp các dịch vụ thương mại phát triển logistic và dịch vụ du lịch, đặc biệt du lịch sinh thái gắn với nền tảng cây xanh, cảnh quan vùng lâm nghiệp rộng lớn, nhiều khu vực hồ tự nhiên đẹp và các điểm du lịch độc đáo, tiềm năng của các xã phía Tây.

### **5.2. Định hướng tổ chức không gian:**

#### **a) Định hướng phát triển tổng thể:**

- Định hướng đô thị thị trấn Nông trường Việt Trung là “Đô thị xanh, đậm đà bản sắc văn hóa vùng hướng đến sản phẩm dịch vụ du lịch hỗ trợ” hướng đến đô thị hành chính, chính trị, kinh tế văn hóa của cấp đô thị trấn, đồng thời giữ nét cảnh quan đặc trưng của thị trấn nông trường như rừng cao su, đồi, khe suối đặc trưng và địa hình có các đồi cây ven hồ tự nhiên... Để hiện thực hóa định hướng đó cần thực hiện các mục tiêu phát triển đô thị sau:

- Xây dựng không gian đô thị mở rộng, bổ sung các chức năng quan trọng của cấp đô thị loại V có tính đặc thù. Các chức năng cần mở rộng như: trung tâm hành chính, chính trị, công cộng, dự phòng khu vực hành chính mở rộng (định hướng tại vùng phía Tây lấy trục đường đi qua trung tâm mới rộng 42m làm trục chính không gian đô thị), không gian cây xanh công viên tổng hợp, thể thao trung tâm; các khu vực phát triển nhà ở dạng đô thị mới tại khu vực đường 32m khu vực tổ dân phố Dũng Cảm, khu vực Hữu Nghị; tổ dân phố Quyết Thắng...

- Khu dịch vụ thương mại và các chức năng hỗn hợp dọc phía Đông đường Hồ Chí Minh; chức năng dịch vụ vận tải, logistic bố trí xung quanh nút giao thông đường cao tốc Bắc Nam và đường Hồ Chí Minh; khu tiểu thủ công nghiệp, chăn nuôi bố trí phía Bắc đô thị và các làng nghề truyền thống; phát huy giá trị của đô thị Nông trường Việt Trung là vùng cây lâm nghiệp cao su,...

- Đối với các khu vực phát triển mới: Mở rộng, phát triển các khu chức năng đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, gồm đất sản xuất công nghiệp, kho tàng; dịch vụ, du lịch; đất cây xanh sử dụng hạn chế; đất cây xanh chuyên dụng; đất các công trình

*jean*

công cộng cấp huyện như trung tâm y tế, trung tâm văn hoá, thể dục thể thao, an ninh, quốc phòng.

- Đối với khu vực hiện hữu: Khu vực làng xóm hiện hữu, các khu chức năng, các làng nghề truyền thống được cải tạo, chỉnh trang phát triển theo hướng đô thị hóa gắn với bản sắc văn hóa truyền thống; bổ sung các tiện ích đô thị, nâng cấp hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; ưu tiên phát triển các không gian xanh, công trình dịch vụ - công cộng phục vụ cộng đồng.

- Đối với các khu vực nông nghiệp: Phát triển các vùng sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao kết hợp du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng; bảo tồn các vùng sản xuất nông, lâm nghiệp năng suất cao hiện có. Tạo lập các khu vực dự trữ phát triển, hướng đến mô hình du lịch sinh thái homestay, farmstay.

- Bảo tồn và phát huy đa dạng sinh học, không gian xanh tự nhiên, phát triển hệ thống chuỗi công viên cây xanh bám theo mặt nước sông, suối hiện có nhằm tạo lập hình ảnh đặc trưng của thị trấn Nông trường Việt Trung. Khai thác các khu vực đồi núi để tăng cường, bổ sung không gian xanh, phát triển dịch vụ du lịch hài hòa hình thái không gian cảnh quan, địa hình tự nhiên.

*b) Định hướng phát triển theo các phân khu chức năng:*

- Khu vực Trung tâm đô thị: Đô thị trung tâm hiện hữu tập trung ở tuyến đường qua khu vực Trụ sở thị trấn, trường học, trạm y tế, trụ sở công an, chợ Phú Quý, chỉnh trang sử dụng theo từng giai đoạn. Dự kiến mở rộng đường trước Trụ sở thị trấn thành 32m. Định hướng chuyển dịch trung tâm hành chính, cơ quan chức năng đô thị chính, sân vận động, nhà văn hóa, cơ quan làm việc thị trấn... về phía Tây Bắc, bố trí trên trục đường 42m - làm trục trung tâm chính. Bổ sung thêm các chức năng công cộng như Nhà văn hóa trung tâm, sân vận động trung tâm, quảng trường, trường học và các trụ sở cơ quan khác nhằm định hướng thành một khu vực hành chính chính trị văn hóa tập trung của thị trấn.

- Trung tâm thương mại, dịch vụ: Khu vực du lịch dịch vụ, ẩm thực, thương mại dịch vụ bố trí xung quanh hồ Dũng Cảm, đập Đá Mài, phía Đông đường Hồ Chí Minh... Tại đây, khai thác tối đa hồ tự nhiên hiện có, tổ chức các dịch vụ ẩm thực nhà hàng, khách sạn, các sản phẩm du lịch sinh thái homestay, sinh thái bản địa...

+ Khu thương mại tập trung tại khu vực chợ Phú Quý hiện có và quy hoạch dọc đường trục chính 42m; dọc đường Hồ Chí Minh.

+ Chợ mới được quy hoạch bố trí mới tại khu vực phía Đông sông Dinh, phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu với diện tích khoảng 3,72 ha.

+ Khu dịch vụ thương mại Logistics gắn liền không gian nút giao thông lên xuống với cao tốc Bắc Nam và đường Hồ Chí Minh. Khu vực này sẽ tập trung các loại hình kinh doanh vận tải, hàng hoá gắn liền với trục đường giao thông đối ngoại Bắc Nam.

- Khu vực cụm công nghiệp và trang trại sinh thái, chăn nuôi tập trung và dịch vụ chuyển đổi khác:

+ Khu cụm công nghiệp, làng nghề bố trí tập trung tại các khu vực: Nút giao thông lên xuống đường bộ cao tốc Bắc Nam và đường Hồ Chí Minh gồm cụm công nghiệp tập trung với các chức năng nhà xưởng cơ khí, gạch block, than viên khí nén...Nhà máy tinh bột sắn (giáp đường Hồ Chí Minh). Bố trí 01 cụm công nghiệp ở phía Tây của trung tâm hành chính đô thị mới (khoảng 3.7ha); cụm công nghiệp phía Tây thôn Chiến Thắng, tổ chức các nhà xưởng đóng chai nước sạch, các xưởng sản xuất tập trung không ô nhiễm môi trường gần với nhà máy cấp nước của thị trấn và đô thị Hoàn Lão trong tương lai.

+ Khu sản xuất nông nghiệp trang trại tập trung: Khu vực chăn nuôi Hòa Phát diện tích khoảng 48,64ha của Tập đoàn Hòa Phát đang sản xuất và các vùng nông nghiệp khác phía Nam thị trấn, chuyển đổi cơ cấu các cụm khu vực rừng cao su sang vùng nông nghiệp sản xuất trang trại tập trung.

+ Các khu vực khai thác khoáng sản bãi cát dọc bờ sông Dinh, tương lai sẽ dần chuyển đổi sang chức năng dịch vụ, thương mại sinh thái ven sông.

- Các khu bảo tồn lâm nghiệp: Các khu vực cây lâm nghiệp ở phía Tây của thị trấn được giữ nguyên, trồng và khai thác như là khu vực tiềm năng về sản phẩm lâm nghiệp như các loại cây keo, trầm, cao su..

- Đối với khu đất dự trữ: Khu vực dự trữ phát triển bao gồm: các khu vực có khả năng phát triển đô thị trong vòng sau 20 năm; các khu vực có giá trị đặc biệt chưa khai thác trong giai đoạn đầu, bao gồm những khu vực trung tâm thị trấn mới và dọc tuyến cao tốc Bắc Nam.

- Đối với khu vực cây xanh, mặt nước: Trục sông ngòi, cây xanh: trục sông Dinh làm trục không gian xanh kết nối vùng cây xanh lõi hồ Dũng Cẩm, đập Đá Mài, hồ Thắng Lợi. Cảnh quan cây xanh hai bên bờ sông Dinh giữ nguyên và tạo thêm hành lang xanh đủ rộng để đảm bảo các khe kênh thoát nước lũ về mùa mưa và tạo không gian xanh cho đô thị nông trường. Các khu vực cây lâm nghiệp ở phía Tây của thị trấn được giữ nguyên, trồng và khai thác như là khu vực tiềm năng về sản phẩm lâm nghiệp như các loại cây keo, trầm, cao su...Đây cũng là đặc trưng cho đô thị trấn Nông trường Việt Trung.

- Đối với hệ thống các công trình công cộng:

+ Y tế: Nâng cấp trạm cải tạo trạm y tế hiện có, bố trí thêm đất Y tế làm bệnh viện Đa khoa tại khu trung tâm hành chính mới giáp trục đường 42m.

+ Giáo dục: Cải tạo, nâng cấp và mở rộng các cơ sở giáo dục hiện có với quy mô đảm bảo diện tích đất cho sự phát triển trong tương lai.

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

*your*

ST T	Loại đất	Diện tích quy hoạch đến năm 2030 (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích quy hoạch đến năm 2035 (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
<b>DIỆN TÍCH QUY HOẠCH</b>		<b>8.587,02</b>		<b>8.587,02</b>			
<b>Đất xây dựng đô thị (A+B)</b>		<b>1.487,99</b>		<b>1.585,97</b>			
<b>A</b>	<b>KHU ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>178,11</b>	<b>2,07</b>	<b>200,00</b>	<b>2,33</b>		
1	Nhóm nhà ở	101,39	1,18	118,86	1,39		
1.1	Nhóm nhà ở hiện hữu	60,81	-	60,81	-	60 (*)	5
1.2	Nhóm nhà ở mới (tỷ lệ đất ở trong khu vực quy hoạch đất ở mới là 30%)	40,58	-	58,05	-	60 (*)	5
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và thương mại dịch vụ (Đất nhóm nhà ở tối đa 50%, đất dịch vụ tối đa 30%; đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tối thiểu 20%.)	3,42	0,04	7,84	0,09	50 (**)	5 ; 9
3	Giáo dục	11,91	0,14	11,91	0,14		
3.1	Đất trường THPT	5,11	-	5,11	-	40	3
3.2	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	6,80	-	6,80	-	40	3
4	Dịch vụ - công cộng khác cấp đô thị (Y tế, văn hoá, thể dục thể thao, thương mại,...)	15,58	0,18	15,58	0,18		
4.1	Cơ sở văn hoá	4,20	-	4,20	-	40	3
4.2	Thể dục thể thao	2,84	-	2,84	-	40	3
4.3	Thương mại	8,46	-	8,46	-	40	3
4.4	Y tế	0,08	-	0,08	-	40	5
5	Cơ quan, trụ sở đô thị	7,43	0,09	7,43	0,09	40	5
6	Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	8,67	0,10	8,67	0,10	5	1
7	Giao thông đô thị	20,04	0,23	20,04	0,23	-	-
8	Hạ tầng kỹ thuật khác (cấp đô thị)	9,67	0,11	9,67	0,11	40	3
<b>B</b>	<b>KHU ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>1.309,88</b>	<b>15,05</b>	<b>1.385,97</b>	<b>15,97</b>		
1	Sản xuất cụm công nghiệp, kho tàng	67,12	0,78	67,12	0,78	60	3 (***)

2	Trung tâm đào tạo nghiên cứu	1,91	0,02	1,91	0,02	40	5
3	Cơ quan, trụ sở ngoài đô thị	2,90	0,03	2,90	0,03	40	5
4	Dịch vụ, du lịch (Mật độ xây dựng 60% đối với công trình TMDV và 25% đối với khu du lịch sinh thái)	162,79	1,33	208,88	1,89	25 ; 60	5
5	Trung tâm y tế	1,96	0,02	1,96	0,02	40	5
6	Trung tâm văn hoá, thể dục thể thao	6,39	0,07	6,39	0,07	60	5
7	Cây xanh sử dụng hạn chế (Cây xanh chuyên đề)	203,60	2,38	203,60	2,38	5	1
8	Cây xanh chuyên dụng (Cây xanh cách ly)	77,68	0,90	77,68	0,90	5	1
9	An ninh quốc phòng	593,16	6,91	593,16	6,91	40	3
9.1	An ninh	0,08	-	0,08	-	40	3
9.2	Quốc phòng	593,08	-	593,08	-	40	3
10	Nghĩa trang	43,73	0,51	43,73	0,51	60	3
11	Giao thông đối ngoại	34,04	0,77	64,04	1,13	-	-
12	Hạ tầng kỹ thuật khác ngoài đô thị	114,60	1,33	114,60	1,33	40	3
<b>C</b>	<b>KHU ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ CHỨC NĂNG KHÁC</b>	<b>7.099,03</b>	<b>82,88</b>	<b>7.001,05</b>	<b>81,53</b>		
1	Sản xuất nông nghiệp (trồng trọt, chăn nuôi, trang trại,...)	4.646,84	54,11	4.548,86	52,97	5	1
2	Rừng sản xuất	625,98	7,29	625,98	7,29	-	-
3	Rừng tự nhiên	1.439,79	16,77	1.439,79	16,77	-	-
4	Nuôi trồng thủy sản	8,92	0,10	8,92	0,10	-	-
5	Hồ, ao, đầm	66,98	0,78	66,98	0,78	-	-
6	Sông, suối, kênh, rạch	187,68	2,19	187,68	2,19	-	-
7	Đất dự phòng phát triển đô thị	122,84	1,43	122,84	1,43	-	-

**Ghi chú:**

- Mật độ xây dựng trong bản vẽ là mật độ gộp.
- (\*) Mật độ xây dựng gộp tối đa của nhóm nhà ở, mật độ xây dựng cụ thể từng lô đất sẽ được xác định tại các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc quy chế quản lý kiến trúc đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- (\*\*\*) Đối với chức năng hỗn hợp nhóm nhà và dịch vụ định hướng tại các khu dân cư hiện hữu: được phép chuyển đổi các chức năng hiện trạng thành đất

dịch vụ thương mại và đất ở mới với mật độ xây dựng tối đa đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- (\*\*\*) Tầng cao xây dựng công trình; riêng chiều cao của hệ thống dây chuyền, thiết bị sản xuất theo quy định của nhà sản xuất và các quy định khác có liên quan.

## **7. Thiết kế đô thị.**

### **7.1. Khung thiết kế đô thị tổng thể:**

- Bảo vệ giá trị và khai thác lợi thế của điều kiện địa hình tự nhiên độc đáo (đồi núi, sông suối, ao hồ,...), gìn giữ đa dạng sinh học. Duy trì những khoảng không gian xanh, góc nhìn và tầm nhìn đến những khu vực cảnh quan tự nhiên.

- Giữ gìn và phát huy các giá trị văn hóa nhằm bảo tồn và phát triển bản sắc đặc trưng của đô thị.

- Khuyến khích khai thác các phong cách kiến trúc hiện đại, kiến trúc xanh, công trình có mật độ xây dựng thấp và hình thái phù hợp theo bản sắc và đặc trưng của khu vực. Thiết kế hài hòa đảm bảo tính gắn kết giữa cảnh quan thiên nhiên, công trình và các hoạt động đô thị.

- Tổ chức kiến trúc cảnh quan chú trọng tỷ lệ diện tích đất cây xanh cao, hình thành các mảng xanh, bãi cỏ bờ sông, khu cây xanh cách ly giữa khu dân cư và khu chăn nuôi tập trung, cụm công nghiệp, hệ thống hành lang xanh kết nối các khu vực cảnh quan.

### **7.2. Tổ chức không gian:**

- Các cửa ngõ đô thị:

Khu vực cửa ngõ thị trấn được xác định ở các vị trí sau:

+ Nút giao đường Hồ Chí Minh và Phan Đình Phùng phía Đông thị trấn.

+ Khu vực tổ dân phố Dũng Cảm.

+ Khu vực tuyến ngang số 3 (kết nối từ đường Hồ Chí Minh tại điểm ngã ba đi xã Nam Trạch và kết nối về phía Tây qua hầm chui đường cao tốc, qua khu vực phía Bắc đập Đá Mài) giao với đường Hồ Chí Minh.

- Các trục không gian, cảnh quan, không gian mở:

+ Các trục chính khu vực đô thị gồm tuyến đường D3 rộng 42m đi qua trung tâm thị trấn mới cùng trục ngang đô thị N3 và N4 rộng 36 và 19m..

+ Các trục cảnh quan: Thị trấn Nông Trường Việt Trung có cảnh quan đồi núi đặc trưng. Do đó, khai thác tối đa cảnh quan hiện trạng trong quá trình xây dựng. Đề xuất các phương án bảo vệ lưu vực, cảnh quan xung quanh hồ Dũng Cảm, hồ Thăng Lợi và sông Dinh nhằm khai thác giá trị cảnh quan cho dịch vụ du lịch.

- Phát triển khu trung tâm đô thị trên cơ sở kế thừa trung tâm thị trấn Nông trường Việt Trung hiện hữu, tích hợp cùng với các khu vực phát triển đô thị, không gian công cộng, dịch vụ mới với mạng lưới giao thông tiếp cận dễ dàng. Trong tương lai, định hướng chuyển dịch trung tâm hành chính, cơ quan... về phía Tây Bắc, bố trí trên trục đường 42m- làm trục trung tâm.



- Các điểm nhấn đô thị gồm:

+ Thị trấn có điểm nhấn tại trung tâm hành chính mới, gồm tổ hợp nhiều chức năng công cộng như: quảng trường kết hợp công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao, cơ quan trụ sở,...

+ Quảng trường thị trấn được bố trí tại khu vực trung tâm mới của thị trấn, kết hợp với không gian cây xanh, trung tâm thể dục thể thao. Đảm bảo nhu cầu sử dụng trong các dịp lễ hội cũng như sinh hoạt hàng ngày của người dân địa phương.

### **7.3. Tổ chức mạng lưới không gian xanh:**

- Tổ chức không gian cây xanh:

+ Đất cây xanh gồm: Các công viên, hành lang xanh nằm dọc theo sông Dinh và các kênh suối, hồ nước tự nhiên, hồ nước nhân tạo, phục vụ các hoạt động giải trí hấp dẫn dành cho người dân và du khách.

+ Khu vực rừng tự nhiên với quy mô lớn cũng có tiềm năng để hình thành khu giải trí như một công viên tự nhiên và cung cấp dịch vụ du lịch khám phá, trải nghiệm.

- Tổ chức không gian mặt nước: Hạn chế xây dựng các công trình kiên cố xung quanh các hồ Dũng Cẩm, Thăng Lợi và sông Dinh. Tuân thủ khoảng lùi tối lưu vực khu vực mặt nước.

Đối với các khu du lịch cần tận dụng tối đa cảnh quan đồi núi, cây lâu năm hiện có.

### **7.4. Các chỉ tiêu kiểm soát phát triển:**

- Mật độ xây dựng: Đất nhóm nhà ở mật độ xây dựng gộp tối đa là 60%; Đất y tế, văn hóa, giáo dục, cơ quan trụ sở, đất An ninh mật độ xây dựng tối đa 40%; Đất trung tâm văn hóa, thể thao mật độ xây dựng tối đa 40%; Đất cây xanh sử dụng công cộng mật độ xây dựng tối đa 5%; Đất dịch vụ du lịch mật độ xây dựng tối đa 60%, đối với khu du lịch sinh thái là 25%; Đất hạ tầng kỹ thuật mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Chiều cao xây dựng công trình: Chiều cao tối đa của các công trình tại từng khu đất được quy định cụ thể theo bản vẽ tổng mặt bằng sử dụng đất. Các công trình xây dựng có chiều cao phải đảm bảo các quy định về tĩnh không, hệ số sử dụng đất theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Chiều cao công trình cụ thể tại các lô đất sẽ được xác định trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc quy chế quản lý kiến trúc đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Chỉ giới xây dựng: Các công trình xây dựng đảm bảo khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông theo quy định tại bản vẽ tổng mặt bằng sử dụng đất, bản vẽ chỉ giới xây dựng. Chỉ giới xây dựng cụ thể tại từng lô đất sẽ được xác định tại các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc quy chế quản lý kiến trúc đảm bảo theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

*jean*

- Công trình ngầm: Tăng cường việc sử dụng không gian ngầm để xây dựng công trình ngầm nhằm đảm bảo 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.

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

### **8.1. Định hướng quy hoạch giao thông:**

a) *Đường thủy:* Chủ yếu sử dụng hệ thống sông Dinh phát triển hệ thống đường thủy nội bộ, để phục vụ khai thác khoáng sản (cát) giai đoạn đầu; Sử dụng để phát triển thêm dịch vụ du lịch sinh thái gắn với đường thủy nội địa.

b) *Đường bộ:*

\* *Giao thông đối ngoại:*

- Tuyến đường Hồ Chí Minh đi qua, quy hoạch nền đường rộng 25,5m, cơ cấu mặt đường rộng 2x12,0m, lề đường 2x0,75m, hành lang đường bộ kết hợp với đường gom rộng 2x20,0m.

- Tuyến đường cao tốc Bắc Nam đi qua, quy hoạch nền đường rộng 32,25m, cơ cấu mặt đường rộng 2x14,25m (gồm làn cơ giới và dải dừng xe khẩn cấp), lề đường 2x0,75m, dải phân cách 3x0,75m, hành lang đường bộ kết hợp với đường gom rộng 2x20,0m.

- Đi qua trung tâm có tuyến đường Quốc lộ 9E, quy hoạch mở rộng 32,0m, cơ cấu mặt đường rộng 2x9,0m, dải phân cách rộng 2,0m, vỉa hè 2x6,0m.

- Quy hoạch mở rộng tuyến nối từ tỉnh lộ TL566 đoạn đường Hồ Chí Minh đi trung tâm rộng 19,0m, cơ cấu mặt đường rộng 11,0m, vỉa hè 2x4,0m.

- Phía Bắc quy hoạch tuyến đường vành đai rộng 32,0m, đi từ Hoàn Lão nối vào đường Hồ Chí Minh đi về phía Tây, chạy dọc song song với đường Hồ Chí Minh nối về Quốc lộ 9E.

- Định hướng phát triển tuyến đường 36,0m đi từ xã Nam Trạch lên trung tâm, rộng 36,0m, mặt đường rộng 2x9,5m, dải phân cách rộng 5,0m, vỉa hè rộng 2x6,0m, kết nối Đông Tây.

- Quy hoạch tuyến đường phía Nam rộng 32,0m÷ 42m kết nối từ đường Hồ Chí Minh đi Quốc lộ 9E và phía Tây.

- Định hướng tuyến cáp treo kết nối không gian khu vực du lịch núi, đồi phía Tây của thị trấn tiếp với đô thị thị Nông trường Việt Trung tại khu vực Tổ dân phố Chiến Thắng, bản Khe Ngát.

\* *Giao thông nội thị:*

- Quy hoạch tuyến đường rộng từ 22,5m đến 42,0m, đi từ đường Quốc lộ 9E qua trung tâm, nối vào tuyến vành đai 32,0m phía Bắc và kết nối ra đường Hồ Chí Minh.

- Các tuyến đường nội bộ được quy hoạch với mặt cắt ngang từ 10,5 đến 36,0m. Trong các khu dân cư cũ hiện có chỉ chỉnh trang và mở rộng hết khả năng có thể, cứng hóa mặt đường nhưng không ảnh hưởng đến đèn bù giải tỏa nhiều gây tốn kém và khó khăn trong quá trình quản lý, thực hiện đầu tư.

- Giao thông tĩnh: Phát triển mạng lưới các bãi đỗ xe và điểm đỗ xe công cộng đảm bảo diện tích đất cho giao thông tĩnh đạt  $(2\div 3)\%$  diện tích đất xây dựng đô thị và được cụ thể hoá trong các đồ án quy hoạch chi tiết. Khuyến khích khai thác không gian ngầm làm bãi đỗ xe.

- Bố trí bến xe ở khu vực tại nút giao thông cao tốc Bắc Nam và đường Hồ Chí Minh làm điểm đổi ngoại cho đô thị.

- Cầu đường bộ: Bố trí một số cầu vận tải và cảnh quan băng qua sông Dinh tạo gắn kết liên thông cảnh quan và tiện ích đô thị hai bên bờ sông Dinh.

## **8.2. Chuẩn bị kỹ thuật:**

### *a) Định hướng san nền:*

- Khống chế cốt nền quy hoạch trên cơ sở tôn trọng địa hình tự nhiên và định hướng thoát nước chung. Độ dốc theo các tuyến đường đảm bảo tiêu chuẩn cho phép, thuận tiện giao thông, cảnh quan khu vực, hài hòa khu vực phát triển mới và khu dân cư, công trình hiện hữu.

- Địa hình dốc và phân tán nên hệ thống thoát nước mưa, nước mặt chia thành nhiều lưu vực nhỏ thoát về vùng thấp trũng, các tuyến mương và khe nước, sông hiện có. Quá trình thực hiện quy hoạch phải có giải pháp kiểm soát, tránh ảnh hưởng đến ổn định địa hình, địa chất.

- Về tổng thể, định hướng san dốc nghiên cứu đổ về sông Dinh theo hệ thống thoát nước khu vực.

### *b) Quy hoạch thoát nước mưa:*

- Lưu vực thoát nước: Trên cơ sở đặc điểm địa hình, hệ thống thoát nước khu vực thị trấn được chia thành 4 lưu vực tiêu thoát chính, tập trung thoát về hồ Thăng Lợi, hồ Dũng Cẩm, ra ruộng, ra sông Dinh, kênh thoát nước phía Bắc và kênh thoát nước phía Đông: (1) lưu vực đồi núi và đô thị phía Tây Bắc tập trung thoát ra hồ Dũng Cẩm và tuyến kênh thoát nước phía Bắc chảy về phía kênh Sen Bàng; (2) lưu vực rừng núi phía Tây Nam và khu vực trung tâm và hai bên sông Dinh tập trung thoát ra sông Dinh, (3) khu vực rừng núi phía Đông Nam tập trung thoát ra ruộng lúa và hồ Thăng Lợi; (4) khu vực dân cư phía Đông thoát ra khe nước phía Bắc chảy về về Kênh Phú Vinh - xã Thuận Đức.

- Hệ thống thoát nước: Công thoát nước mưa trong khu vực đô thị và khu công nghiệp thiết kế công tròn và công hộp chôn ngầm dưới đất; Qua khu vực đồi núi thiết kế hệ thống mương hở.

- Giải pháp phòng chống thiên tai: Xây dựng và kiên cố hóa hệ thống đê kè dọc tuyến đường bao ven sông Dinh chống sạt lở, giảm thiểu thiên tai; Khu vực rừng núi cần tăng cường trồng và bảo vệ rừng hiện có, nâng cao khả năng phòng hộ và điều tiết lũ của rừng đầu nguồn.

## **8.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:**

- Tổng nhu cầu cấp nước khu vực thị trấn đến năm 2035 khoảng 5.300 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

*Jan*

- Nguồn nước: Lấy từ Nhà máy nước Nông Trường Việt Trung (nguồn nước từ sông Dinh) với công suất hiện trạng là 1.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, dự kiến nâng công suất đạt 2.000m<sup>3</sup>/ngày đêm vào năm 2035. Ngoài ra, định hướng xây dựng mới nhà máy nước Thác Chuối với công suất công suất đạt 15.000m<sup>3</sup>/ngày đêm (nguồn nước lấy từ hồ Thác Chuối) để đảm bảo nhu cầu cấp nước còn thiếu cho thị trấn và bổ sung nguồn cấp nước cho thành phố Đồng Hới và thị trấn Hoàn Lão theo định hướng quy hoạch Tỉnh.

- Hệ thống đường ống: Nâng cấp và tận dụng tối đa hệ thống đường ống cấp nước hiện có đường kính DN100-DN200mm. Quy hoạch hoàn chỉnh mạng lưới cấp nước mạch vòng đảm bảo quy mô cấp cấp nước cho khu vực và cấp nước PCCC, đường kính ống cấp nước từ DN100-DN400mm.

#### **8.4. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn, nghĩa trang:**

##### **a) Thoát nước thải:**

Quy hoạch thoát nước thải khu vực phù hợp theo định hướng phát triển đô thị bền vững, trong đó khi thị trấn Nông trường Việt Trung đạt tiêu chí đô thị loại V (giai đoạn 2025-2030) phải đầu tư xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải khu vực đạt tiêu chuẩn quy định.

- Nước thải sinh hoạt: Đầu tư xây dựng mới 01 trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung đặt ở cuối nguồn nước, phía Đông khu vực quy hoạch kho bãi dịch vụ Logistic của thị trấn, giáp xã Nam Trạch. Dự kiến xây dựng trạm xử lý nước thải công suất đến năm 2035 đạt 2.400m<sup>3</sup>/ngđ. Riêng khu vực Bản Khe Ngát phía Đông Nam dự kiến đầu tư 01 trạm xử lý nước thải sinh hoạt phân tán công suất khoảng 100m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Nước thải khu du lịch, y tế, cụm công nghiệp phải được thu gom và xử lý riêng, đạt quy chuẩn môi trường đối với nguồn nước thải trước khi xả ra môi trường tiếp nhận.

- Hệ thống thoát nước thải: Thiết kế mạng lưới đường ống thoát nước chính theo nguyên tắc tự chảy có đường kính từ D315 - D400. 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.

##### **b) Chất thải rắn:**

- Bố trí các điểm trung chuyển chất thải rắn không cố định với bán kính phục vụ tối đa 01km, bố trí tại các khu vực đất cây xanh công cộng đảm bảo mỹ quan đô thị, với khoảng cách ly môi trường tối thiểu 20m. Các điểm tập kết trung chuyển rác thải sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập các đề án quy hoạch chi tiết thực hiện các dự án đảm bảo vệ sinh môi trường.

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

c) *Nghĩa trang*: Các khu vực nghĩa địa hiện trạng được khoanh vùng (vì xen lẫn trong dân cư); Bố trí 02 cụm nghĩa trang nhân dân ở phía Tây và Nam thị trấn.

#### **8.5. Quy hoạch cấp điện:**

- Nguồn điện cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy thông qua 03 trạm biến áp gồm: trạm biến áp 110/35/22KV-1x40MVA bố trí mới trong khu vực lập quy hoạch, trạm 110KV Bắc Đồng Hới - 110/35/22KV- 2x 25MVA thông qua tuyến đường dây 22KV từ xã Nam Trạch và trạm 110KV E2 Đồng Hới - 110/35/22KV- 2x 40MVA thông qua tuyến đường dây 22KV dọc theo đường Hồ Chí Minh nhánh Đông.

- Xây dựng mới các tuyến điện 22KV từ các trạm biến áp cấp điện cho các trạm hạ thế, dây dẫn dùng cáp ngầm theo các tuyến đường quy hoạch. Trong giai đoạn đầu hệ thống lưới điện đi nổi vẫn tiếp tục sử dụng, về lâu dài hạ ngầm hệ thống cấp điện để đảm bảo mỹ quan.

- Các trạm biến áp 22/0,4KV: Sử dụng loại trạm hoặc trạm KIOS tùy theo vị trí đặt. Vỏ, nhà trạm phải đảm bảo mỹ quan đô thị.

#### **8.6. Quy hoạch phát triển hệ thống viễn thông:**

- Hình thành các xa lộ thông tin có tốc độ cao trên cơ sở hội tụ công nghệ giữa viễn thông, tin học và truyền thông.

- Ứng dụng công nghệ mới trong các hình thức truy cập băng rộng tới từng thuê bao làm nền tảng cho ứng dụng phát triển các dịch vụ bưu chính, viễn thông thương mại điện tử, công nghệ thông tin, Chính phủ điện tử và các dịch vụ hành chính công,...

- Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng thông tin có công nghệ hiện đại, có độ bao phủ rộng khắp toàn đô thị với dung lượng lớn, tốc độ và chất lượng cao, hoạt động hiệu quả, tạo điều kiện để toàn xã hội cùng khai thác, làm nền tảng cho việc ứng dụng công nghệ thông tin phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

- Hệ thống chuyển mạch: Bố trí tổng đài chuyển mạch thị trấn Nông trường Việt Trung đảm bảo cung cấp các dịch vụ viễn thông đảm bảo yêu cầu phát triển.

- Truyền dẫn: Đảm bảo các đường trung kế giữa các tổng đài là cáp quang tạo thành mạch vòng (ring) để đáp ứng được nhu cầu thông tin, tạo điều kiện mở rộng các loại hình dịch vụ như truyền hình cáp, Internet băng thông rộng.

- Điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng:

+ Duy trì các điểm giao dịch hiện trạng; phát triển mới các điểm giao dịch tại các khu vực có điều kiện kinh tế tăng trưởng cao, khu vực có lượng khách giao dịch lớn nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân.

+ Đa dạng hóa và nâng cao dịch vụ tại các điểm cung cấp dịch vụ viễn thông nhằm đáp ứng ngày càng cao nhu cầu người dân. Phát triển các điểm giao dịch tự động, điểm tra cứu thông tin du lịch, nâng cao chất lượng dịch vụ.

+ Phát triển mở rộng mạng lưới các điểm phát sóng Wifi công cộng đến tất cả các khu vực trung tâm đô thị, trung tâm hành chính, dịch vụ, du lịch, đáp ứng nhu cầu sử dụng dịch vụ của người dân, phục vụ phát triển du lịch, giáo dục, y tế... và xây dựng chính quyền số.

- Hệ thống cột ăng ten: Quy hoạch phát triển hạ tầng cột ăng ten thu phát sóng thông tin tại các xã, thị trấn, khu vực yêu cầu mỹ quan đô thị cao. Từng bước chuyển đổi hệ thống hạ tầng cột ăng ten sang loại A1, A2a, A2b. Trong khu vực đô thị sử dụng cột anten tự đứng chiều cao <50m, ưu tiên sử dụng cột ăng ten nguy trang thân thiện môi trường loại A1b.

**8.7. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:** Quy hoạch chung được định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dung chung bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông đồng bộ, hiện đại nhằm đảm bảo cảnh quan đô thị, phát triển hài hòa, tăng cường an toàn trong khai thác sử dụng, tăng hiệu quả trong đầu tư góp phần phát triển đô thị bền vững. Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm bên trong gồm hệ thống đường dây, cáp viễn thông, cáp điện lực, đường ống cấp nước phân phối, đường ống cấp năng lượng.

### **9. Các yêu cầu về bảo vệ môi trường.**

- Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng đô thị, đặc biệt là xây dựng các dự án, công trình tại các khu vực rừng núi và khu vực đất sản xuất nông nghiệp, vùng kiểm soát ô nhiễm,....Thực hiện các biện pháp công trình và phi công trình nhằm thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Hình thành hệ thống mặt nước, khe suối mang bản sắc riêng, thiết lập chuỗi “không gian xanh” với mục tiêu tạo không gian cảnh quan và điều hòa vi khí hậu. Xây dựng mạng lưới quan trắc chất lượng nước đồng bộ, bao phủ để bảo vệ và sử dụng bền vững tài nguyên nước.

- Xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt, công nghiệp, y tế, đảm bảo nước thải được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia trước khi xả ra môi trường. Khắc phục, cải tạo môi trường và nâng cao chất lượng cuộc sống cho các khu vực dân cư giáp các cụm công nghiệp.

- Thu gom, xử lý chất thải rắn trên cơ sở sử dụng công nghệ hiện đại và nâng cao hiệu quả chôn lấp; thiết lập hành lang an toàn vệ sinh môi trường đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia.

- Kiểm soát chất lượng nước mặt, môi trường không khí và tiếng ồn (do rác thải hoạt động cụm công nghiệp, hoạt động của các phương tiện tham gia giao thông trên đường).

- Bảo vệ môi trường hệ sinh thái nông nghiệp, hệ sinh thái rừng, núi, mặt nước tự nhiên; Bảo vệ các điểm di tích, các khu vực có tiềm năng phát triển du lịch. Hình thành các điều kiện cơ bản cho nền kinh tế, công nghệ xanh ít chất thải đặc biệt trong cụm công nghiệp và nền nông nghiệp hiện có.

- Mục tiêu đến năm 2035: Ngăn chặn, đẩy lùi xu hướng tăng ô nhiễm môi trường, suy thoái tài nguyên và suy giảm đa dạng sinh học; cải thiện chất lượng môi trường sống; chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu.

*gaur*

## **10. Kinh tế đô thị.**

### **10.1. Phân kỳ thực hiện quy hoạch:**

#### **a) Giai đoạn đến 2030:**

- Năm 2025 là giai đoạn tập trung chủ yếu vào hoàn thiện các dự án đã được phê duyệt, đang triển khai chưa hoàn thành.

- Trong những năm tiếp theo (2026 - 2030) sẽ là giai đoạn tái phát triển và đô thị hóa các khu vực:

+ Khuyến khích phát triển các khu dân cư mới, các khu dịch vụ thương mại, sản xuất công nghiệp nhằm hỗ trợ phát triển hạ tầng đô thị và phát triển dịch vụ, du lịch.

+ Tập trung quản lý, nâng cấp, duy tu, sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên các tuyến giao thông hiện có trong đô thị.

+ Xây dựng hệ thống thủy lợi cơ bản đáp ứng yêu cầu phát triển sản xuất và phục vụ dân sinh. Rà soát chủ động nạo vét kênh mương thủy lợi, tu sửa, nâng cấp các trạm bơm..., đồng thời quan tâm nâng cấp các hồ đập khác nhằm đáp ứng tưới và tiêu chủ động; xây dựng hệ thống đê, kè bảo vệ các khu vực xung yếu.

+ Tiếp tục nâng cấp, chỉnh trang hệ thống điện đảm bảo cung cấp điện thường xuyên, an toàn, ổn định đáp ứng nhu cầu sản xuất và sinh hoạt trên địa bàn.

+ Từng bước đầu tư xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải của đô thị, các khu vực hiện hữu, cụm công nghiệp tập trung.

+ Thực hiện phân loại rác tại nguồn và xử lý rác thải trên toàn đô thị đảm bảo hiệu quả.

#### **b) Giai đoạn đến 2035:**

- Tiếp tục xây dựng mới các đường trục chính theo định hướng quy hoạch chung đô thị.

- Hạ tầng các cụm CN-TTCN, dịch vụ logistics: Phát triển tập trung tại nút điểm nhân tại nút giao thông Cao tốc Bắc Nam và đường Hồ Chí Minh tạo bước đột phá và tăng trưởng dịch vụ đô thị, phát triển kinh tế.

- Tiếp tục nâng cấp, chỉnh trang hệ thống điện đảm bảo cung cấp điện thường xuyên, an toàn, ổn định đáp ứng nhu cầu sản xuất và sinh hoạt trên địa bàn. Xây dựng hoàn thiện hệ thống điện đến các khu chức năng, cụm công nghiệp mở mới trên địa bàn.

- Hoàn thiện hệ thống thu gom và xử lý nước thải của đô thị, các khu vực hiện hữu, cụm công nghiệp tập trung.

- Thực hiện phân loại rác tại nguồn và xử lý rác thải trên toàn đô thị đảm bảo hiệu quả.

### **10.2. Các chương trình và dự án ưu tiên:**

Ưu tiên lựa chọn các chương trình, dự án: (1) Lập Chương trình phát triển đô thị; lập kế hoạch phát triển đô thị; lập Quy chế quản lý kiến trúc đô thị; lập quy hoạch chi tiết các khu vực thuộc đô thị; mô hình hóa, số hóa quy hoạch; cơ

sở dữ liệu quy hoạch và quản lý thực hiện quy hoạch; (2) Các dự án theo lĩnh vực kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật đầu mối; (3) Các dự án theo nguồn vốn đầu tư ngân sách nhà nước (các dự án động lực, trọng điểm nhằm hỗ trợ, thúc đẩy sự tăng trưởng, phát triển chung, thúc đẩy quá trình đô thị hóa, thời gian thu hồi vốn kéo dài), các nguồn vốn khác (các dự án có khả năng sớm thu hồi vốn, đóng góp tăng trưởng,...).

**10.3. Cơ chế:** Huy động, thu hút và sử dụng hiệu quả các nguồn lực đầu tư trong và ngoài nước; rà soát quỹ đất để có phương án quy hoạch chi tiết, kêu gọi đầu tư phù hợp; đẩy mạnh cải cách hành chính; đẩy mạnh giải pháp khơi thông nguồn lực; khai thác và sử dụng có hiệu quả nguồn lực từ đất đai; lựa chọn nhà đầu tư chiến lược, trọng điểm phù hợp với định hướng phát triển chung.

**10.4. Nguồn vốn:** Nguồn vốn đầu tư cho giai đoạn 2025 - 2035 bao gồm nguồn đầu tư từ ngân sách huyện, ngân sách tỉnh, nguồn ngân sách Trung ương, nguồn xã hội hóa và các nguồn vốn hợp pháp khác.

**Điều 2.** Ban hành kèm theo quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nông trường Việt Trung, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, tỷ lệ 1/5000.

**Điều 3. Tổ chức thực hiện**

- Giao UBND huyện Bố Trạch tổ chức công bố quy hoạch được duyệt để cán bộ, nhân dân trong khu vực được biết và thực hiện.

- UBND huyện Bố Trạch theo thẩm quyền tổ chức rà soát, triển khai lập mới và lập điều chỉnh các đồ án quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về quy hoạch và đảm bảo sự phù hợp với đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nông trường Việt Trung, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, tỷ lệ 1/5000 được phê duyệt.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 2873/QĐ-UBND ngày 11/7/2008 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chung thị trấn Nông trường Việt Trung, huyện Bố Trạch đến năm 2020.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng; Tài chính; Nông nghiệp và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND huyện Bố Trạch; Chủ tịch UBND thị trấn Nông trường Việt Trung và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 5;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- Lưu VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Trần Phong



**QUY ĐỊNH**

**Quản lý theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nông trường Việt Trung, huyện Bố Trạch, tỷ lệ 1/5000.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 653/QĐ-UBND ngày 07/3/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình)*

**PHẦN I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi áp dụng, đối tượng áp dụng**

1. Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nông trường Việt Trung, huyện Bố Trạch, tỷ lệ 1/5000 được UBND tỉnh phê duyệt.

2. Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng tại địa bàn thị trấn Nông trường Việt Trung trong phạm vi đồ án quy hoạch; xây dựng quy chế quản lý kiến trúc, quản lý xây dựng, cấp phép xây dựng, cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư, các công trình xây dựng; làm căn cứ để xác lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, lập dự án đầu tư xây dựng và các quy hoạch chuyên ngành đảm bảo tuân thủ định hướng quy hoạch chung.

**Điều 2. Phạm vi, ranh giới, quy mô diện tích, thời hạn lập quy hoạch và quy mô dân số.**

**1. Phạm vi, ranh giới:** Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính toàn thị trấn nông trường Việt Trung, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp các xã: Phú Định; Tây Trạch.
- Phía Nam giáp xã Thuận Đức, thành phố Đồng Hới;
- Phía Đông giáp các xã: Lý Nam; Hòa Trạch;
- Phía Tây giáp xã Phú Định.

**2. Quy mô diện tích:** Khu vực lập quy hoạch có diện tích 8587,02 ha.

**3. Thời hạn lập quy hoạch:** Đến năm 2035.

**4. Quy mô dân số.**

- Dân số hiện trạng năm 2023 có khoảng 10.329 người;
- Dự kiến dân số đến năm 2030 có khoảng 18.500 người;
- Dự kiến dân số đến năm 2035 có khoảng 20.000 người.

*Jan*

## PHẦN II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

Quy hoạch gồm các nhóm chức năng: Đất dân dụng, đất ngoài dân dụng, đất nông nghiệp và chức năng khác; được phân bố và quy hoạch bố trí các loại đất cụ thể như sau:

ST T	Loại đất	Diện tích quy hoạch đến năm 2030 (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích quy hoạch đến năm 2035 (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
<b>DIỆN TÍCH QUY HOẠCH</b>		<b>8.587,02</b>		<b>8.587,02</b>			
<b>Đất xây dựng đô thị (A+B)</b>		<b>1.487,99</b>		<b>1.585,97</b>			
<b>A</b>	<b>KHU ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>178,11</b>	<b>2,07</b>	<b>200,00</b>	<b>2,33</b>		
1	Nhóm nhà ở	101,39	1,18	118,86	1,39		
1.1	Nhóm nhà ở hiện hữu	60,81	-	60,81	-	60 (*)	5
1.2	Nhóm nhà ở mới (tỷ lệ đất ở trong khu vực quy hoạch đất ở mới là 30%)	40,58	-	58,05	-	60 (*)	5
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và thương mại dịch vụ (Đất nhóm nhà ở tối đa 50%, đất dịch vụ tối đa 30%; đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tối thiểu 20%.)	3,42	0,04	7,84	0,09	50 (**)	5 ; 9
3	Giáo dục	11,91	0,14	11,91	0,14		
3.1	Đất trường THPT	5,11	-	5,11	-	40	3
3.2	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	6,80	-	6,80	-	40	3
4	Dịch vụ - công cộng khác cấp đô thị (Y tế, văn hoá, thể dục thể thao, thương mại,...)	15,58	0,18	15,58	0,18		
4.1	Cơ sở văn hoá	4,20	-	4,20	-	40	3
4.2	Thể dục thể thao	2,84	-	2,84	-	40	3
4.3	Thương mại	8,46	-	8,46	-	40	3
4.4	Y tế	0,08	-	0,08	-	40	5
5	Cơ quan, trụ sở đô thị	7,43	0,09	7,43	0,09	40	5
6	Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	8,67	0,10	8,67	0,10	5	1
7	Giao thông đô thị	20,04	0,23	20,04	0,23	-	-
8	Hạ tầng kỹ thuật khác (cấp đô thị)	9,67	0,11	9,67	0,11	40	3

*Jeun*

<b>B</b>	<b>KHU ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>1.309,88</b>	<b>15,05</b>	<b>1.385,97</b>	<b>16,14</b>		
1	Sản xuất cụm công nghiệp, kho tàng	67,12	0,78	67,12	0,78	60	3 (***)
2	Trung tâm đào tạo nghiên cứu	1,91	0,02	1,91	0,02	40	5
3	Cơ quan, trụ sở ngoài đô thị	2,90	0,03	2,90	0,03	40	5
4	Dịch vụ, du lịch (Mật độ xây dựng 60% đối với công trình TMDV và 25% đối với khu du lịch sinh thái)	162,79	1,33	208,88	2,06	25; 60	5
5	Trung tâm y tế	1,96	0,02	1,96	0,02	40	5
6	Trung tâm văn hoá, thể dục thể thao	6,39	0,07	6,39	0,07	60	5
7	Cây xanh sử dụng hạn chế (Cây xanh chuyên đề)	203,60	2,38	203,60	2,38	5	1
8	Cây xanh chuyên dụng (Cây xanh cách ly)	77,68	0,90	77,68	0,90	5	1
9	An ninh quốc phòng	593,16	6,91	593,16	6,91	40	3
9.1	An ninh	0,08	-	0,08	-	40	3
9.2	Quốc phòng	593,08	-	593,08	-	40	3
10	Nghĩa trang	43,73	0,51	43,73	0,51	60	3
11	Giao thông đối ngoại	34,04	0,77	64,04	1,13	-	-
12	Hạ tầng kỹ thuật khác ngoài đô thị	114,60	1,33	114,60	1,33	40	3
<b>C</b>	<b>KHU ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ CHỨC NĂNG KHÁC</b>	<b>7.099,03</b>	<b>82,88</b>	<b>7.001,05</b>	<b>81,53</b>		
1	Sản xuất nông nghiệp (trồng trọt, chăn nuôi, trang trại,...)	4.646,84	54,11	4.548,86	52,97	5	1
2	Rừng sản xuất	625,98	7,29	625,98	7,29	-	-
3	Rừng tự nhiên	1.439,79	16,77	1.439,79	16,77	-	-
4	Nuôi trồng thủy sản	8,92	0,10	8,92	0,10	-	-
5	Hồ, ao, đầm	66,98	0,78	66,98	0,78	-	-
6	Sông, suối, kênh, rạch	187,68	2,19	187,68	2,19	-	-
7	Đất dự phòng phát triển đô thị	122,84	1,43	122,84	1,43	-	-

Ghi chú:

- Mật độ xây dựng trong bản vẽ là mật độ gộp.

- (\*) Mật độ xây dựng gộp tối đa của nhóm nhà ở, mật độ xây dựng cụ thể từng lô đất sẽ được xác định tại các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc quy chế quản lý kiến trúc đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- (\*\*) Đối với chức năng hỗn hợp nhóm nhà và dịch vụ định hướng tại các khu dân cư hiện hữu: được phép chuyển đổi các chức năng hiện trạng thành đất dịch vụ thương mại và đất ở mới với mật độ xây dựng tối đa đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- (\*\*\*) Tầng cao xây dựng công trình; riêng chiều cao của hệ thống dây chuyền, thiết bị sản xuất theo quy định của nhà sản xuất và các quy định khác có liên quan.

#### **Điều 4. Quy định quản lý về sử dụng đất.**

##### **1. Đối với đất nhóm ở.**

- Các loại hình nhà ở: nhà ở hiện hữu cải tạo, nhà ở xây dựng mới (gồm: nhà liền kề, biệt thự), nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ.

- Các nhóm nhà ở cần kiểm soát, bảo đảm sự tuân thủ trong việc phân bố dân cư tương ứng với từng mô hình nhà ở, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đảm bảo sự tuân thủ về các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong đồ án, các chỉ tiêu sử dụng đất (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất), yêu cầu về tổ chức không gian, cảnh quan kiến trúc đã được xác định tại từng ô phố, khu đất trong phạm vi đồ án.

- Kích thước, diện tích các lô đất nhà ở riêng lẻ trong các nhóm nhà ở phải đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2021/BXD hoặc các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị hiện hành.

- Các dự án đầu tư phát triển đô thị, các dự án phát triển nhà ở (thương mại, xã hội) khi triển khai phải đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo nội dung đồ án đã được phê duyệt; kết nối với các khu vực kế cận, đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững; tránh phát triển bất cập, thiếu đồng bộ, tạo sự quá tải cục bộ về cơ sở hạ tầng, cần ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định khi triển khai các dự án phát triển theo quy hoạch.

- Tại các khu dân cư xây dựng mới, trong các nhóm ở, khu ở cần phải có công viên vườn hoa kết hợp với sân chơi cho trẻ em với diện tích phù hợp QCVN 01:2021/BXD. Khuyến khích xanh hóa công trình và tạo nét kiến trúc hiện đại, bố trí các mảng xanh và bãi đậu xe,... phục vụ thuận tiện cho cư dân.

##### **2. Đối với đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.**

- Trên các lô đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: được phép bố trí xây dựng nhà ở và công trình thương mại dịch vụ, văn phòng,... công trình hỗn hợp kết hợp ở. Trong đó tỷ lệ các loại đất đã được quy định tại từng khu đất và sẽ được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết, đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch chung được phê duyệt.

- Việc tổ chức các công trình cao tầng thực hiện theo các quy định hiện hành, đảm bảo các chỉ tiêu tầng cao, mật độ, hệ số sử dụng đất,... theo quy định và phù hợp với quy hoạch phân khu. Tổ chức các không gian công cộng kết hợp các hoạt động thương mại dịch vụ ngoài trời, không gian tổ chức sự kiện, quảng

trường thương mại,... tạo tính kết nối thuận tiện với các không gian ngầm, bãi đậu xe, trạm xe bus và các tiện ích công cộng.

- Thiết kế kiến trúc công trình cần phải tạo giá trị kiến trúc điểm nhấn và hài hoà với không gian xung quanh. Tạo tính kết nối giữa các khối công trình thông qua các không gian mở, quảng trường, cây xanh, cầu đi bộ... Ưu tiên các không gian cây xanh, mặt nước, quảng trường, hạn chế sự dày đặc các cụm công trình cao tầng.

### **3. Đối với đất công trình công cộng (trụ sở, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, giáo dục, đào tạo nghiên cứu,...)**

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

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

### **4. Đối với đất dịch vụ du lịch, dịch vụ - du lịch**

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

### **5. Đối với đất cây xanh**

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

- Các công trình thể dục thể thao ngoài trời và sân thể thao cơ bản được bố trí trong khu vực công viên cây xanh với tỷ lệ thích hợp đảm bảo phục vụ nhu cầu nâng cao sức khỏe thể chất cho người dân.

- Các loại cây xanh 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, tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực.

- Khuyến khích: Trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp nội dung đồ án quy hoạch, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan; Xã hội hoá đầu tư xây dựng các khu công viên cây xanh theo quy hoạch, phục vụ cho sinh hoạt của cộng đồng dân cư tại khu vực theo quy định của pháp luật; Tổ chức các khu vui chơi giải trí phục vụ mọi lứa tuổi; Tăng thêm diện tích cây xanh trong quá trình triển khai lập quy hoạch chi tiết các dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Cấm: Lấn chiếm hoặc xây dựng các loại công trình trong các khu công viên cây xanh (trừ các công trình dịch vụ công cộng phục vụ cho hoạt động của khu công viên cây xanh với mật độ xây dựng phù hợp QCVN).

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

**Điều 5. Quy định quản lý xây dựng công trình, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.**

- Mật độ xây dựng: Các nhóm nhà ở, các khu chức năng tuân thủ mật độ xây dựng 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. Ưu tiên các công trình sử dụng đất với mật độ thấp, đảm bảo điều kiện cây xanh với tỉ lệ lớn đặc trưng của vùng Nông trường Việt Trung.

- Chiều cao xây dựng công trình: Các công trình xây dựng có chiều cao phải đảm bảo các quy định về tĩnh không, phù hợp với tầng cao tối đa được quy định tại 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.

Riêng công trình nhà ở tại đất ở hiện hữu (thuộc đất làng xóm đô thị hóa) được xây dựng công trình có chiều cao xây dựng tối đa 05 tầng, khuyến khích xây dựng tối thiểu 2 tầng; chiều cao tầng 1 từ 3,6m - 4,2m, các tầng trên từ 3,3 đến 3,6m.

- Cốt nền xây dựng công trình: Được quản lý trong quá trình lập quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế dự án và phải đảm bảo hạ tầng đô thị khu vực và quy chuẩn, các quy định hiện hành.

Riêng công trình nhà ở tại đất ở hiện hữu (thuộc đất làng xóm đô thị hóa) được xây dựng công trình có cốt nền (tầng 1)  $\leq 0,75m$ .

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng theo các trục đường chính, theo khu vực được xác định theo đồ án quy hoạch chung được phê duyệt.

- Đối với các tuyến đường giao thông đối ngoại hạn chế việc xây dựng công trình, hoạt động giao thông đầu nối trực tiếp với các tuyến đường này.

- Khuyến khích việc xây dựng cải tạo và xây dựng mới theo chỉ giới xây dựng thống nhất theo từng tuyến đường, tuyến phố, đảm bảo thống nhất.

- Triển khai tổ chức các đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và chỉ dẫn cụ thể về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và cách khai thác sử dụng khoảng lùi xây dựng của từng lô đất, từng tuyến đường cụ thể, làm cơ sở cho công tác quản lý quy hoạch, cấp phép xây dựng, thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

## **Điều 6. Các quy định về hạ tầng kỹ thuật, công trình đặc thù.**

### **1. Yêu cầu chung quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.**

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

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải xây dựng đồng bộ, quy mô công suất các công trình phải đảm bảo yêu cầu đáp ứng tối thiểu nhu cầu sử dụng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, phù hợp với đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch hạ tầng kỹ thuật được phê duyệt.

- 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 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 công viên, bãi đỗ xe hoặc giữa hành lang hạ tầng kỹ thuật (R3) tiếp cận công trình. Đảm bảo không cản trở hoạt động giao thông công cộng, ảnh hưởng đến việc đi lại của người dân hoặc làm ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.

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

### **2. 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 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 lấn chiếm, đào phá, san lấp làm hư hỏng, ách tắc hệ thống thoát nước mưa, nước thải đô thị.

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

- Nước thải đô thị phải được thu gom và xử lý trước khi đổ ra sông, hồ, 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, công trình công cộng và các khu, cụm công nghiệp phải có hệ thống xử lý nước thải cục bộ trước khi xả ra hệ thống chung. Nghiêm cấm xây dựng công trình lên hệ thống thoát nước.

*gaur*

- Nước thải y tế, công nghiệp, nguy hại phải được xử lý riêng đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi xả ra hệ thống chung.

#### **4. Công trình đường điện, thông tin liên lạc, quảng cáo, tuyên truyền.**

- Nghiêm cấm các hành vi vi phạm an toàn công trình đường dây điện, thông tin liên lạc.

- Đường dây điện, thông tin liên lạc dọc theo các tuyến đường chính đô thị khuyến khích hạ ngầm, trường hợp chưa có điều kiện thực hiện thì yêu cầu phải phối hợp sử dụng chung.

- Quảng cáo, tuyên truyền tuân thủ theo quy định của Luật Quảng cáo, các quy định có liên quan và được xác định cụ thể trong các quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý kiến trúc được phê duyệt.

#### **5. Đối với công trình ngầm.**

- Quản lý và khai thác không gian ngầm theo hướng tích hợp: dọc các trục giao thông khai thác thương mại dịch vụ, các khu vực dự kiến xây dựng các công trình công cộng ngầm, công trình đầu mối kỹ thuật, định hướng loại móng công trình, độ sâu; qua đó tạo nên không gian đô thị thống nhất hài hòa, liên kết chặt chẽ giữa tầng cao, tầng mặt đất và tầng ngầm, đồng bộ, hiện đại, tiện nghi.

- Xây dựng tầng hầm, nửa hầm:

+ Công trình nhà ở chỉ được phép xây dựng tối đa 01 tầng hầm, nửa hầm trong điều kiện vỉa hè rộng  $\geq 6m$  hoặc phải lùi vào cách bó vỉa hè 6m để đảm bảo tầm nhìn.

+ Việc xây dựng tầng hầm, nửa hầm trong công trình nhà ở phải bảo đảm cao độ các tầng đồng bộ với các công trình nhà ở liền kề.

+ Trường hợp xây dựng khách sạn, siêu thị, trung tâm dịch vụ, chung cư, công trình công cộng phải tính toán xây dựng tầng hầm có đủ diện tích để đỗ xe cho nhu cầu cần thiết của công trình.

#### **6. Công trình di tích lịch sử, văn hóa, tôn giáo tín ngưỡng.**

- Bảo tồn, tôn tạo các công trình di tích lịch sử văn hóa phải tuân thủ các quy định pháp luật về bảo tồn, bảo vệ di sản văn hóa lịch sử.

- Các công trình di tích văn hóa lịch sử, công trình cảnh quan sinh thái, công trình kiến trúc đô thị, công trình tôn giáo tín ngưỡng có giá trị cần được đánh giá và thực hiện theo quy định của bảo tồn.

#### **7. Quy định về hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.**

- Hành lang bảo vệ đê điều, sông suối, nguồn nước, hành lang an toàn đường bộ, tuyến điện và các hành lang an toàn cho các công trình hạ tầng kỹ thuật khác tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành.

- Khu vực cấm phát triển bao gồm: các khu vực thuộc các vùng cách ly do đặc thù về thiên nhiên, vùng khoáng sản, vùng bảo vệ cảnh quan môi trường, vùng bảo vệ đất lúa và một số vùng thuộc an ninh, quốc phòng khác.



Các hoạt động quy hoạch trong khu vực nêu trên đảm bảo khoanh vùng bảo vệ và không triển khai các hoạt động phát triển đô thị. Các quy định khác theo quy định hiện hành:

+ Bao gồm các khu vực bảo vệ lưu vực sông suối kênh rạch, hồ ao đầm, đồi núi cao, hành lang an toàn điện lưới, an ninh quốc phòng.

+ Chức năng: Quốc phòng; hồ, ao, đầm; sông, suối, kênh, rạch; hạ tầng kỹ thuật.

### **Điều 7. Các giải pháp bảo vệ môi trường.**

- Thực hiện các biện pháp đồng bộ để bảo vệ môi trường. Cân nhắc kỹ các kế hoạch phát triển, đồ án quy hoạch, dự án đầu tư có ảnh hưởng đến nguồn nước, dòng chảy, lưu vực thoát nước.

- Bảo vệ và cải tạo hệ sinh thái, đa dạng sinh học, hệ sinh thái rừng, hệ sinh thái sông hồ, hoàn nguyên các khu khai thác khoáng sản.

- Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng đô thị, đặc biệt là xây dựng các dự án, công trình tại các khu vực đồi núi, khu vực đất sản xuất nông nghiệp; hạn chế tối đa các tác động tiêu cực đến môi trường sinh thái.

- Có biện pháp xử lý các vấn đề do phát triển đô thị như: nước thải, chất thải rắn, chất lượng không khí, môi trường xã hội.

- Hạn chế ảnh hưởng do thiên tai: lũ lụt, sạt lở đất, bão,... trong bối cảnh tác động của vấn đề biến đổi khí hậu toàn cầu.

- Xác định cụ thể các khu vực cần xây dựng các quy định quản lý phù hợp bảo vệ môi trường (bảo tồn rừng đặc dụng và rừng phòng hộ, cây xanh cách ly, mặt nước và nguồn nước, khoảng cách an toàn về môi trường).

### **Điều 8. Quy định về lựa chọn cây xanh.**

#### **1. Nguyên tắc chung.**

- Tạo được cảnh quan trực đường sôi động, hấp dẫn 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 công viên, thể thao:

+ Các không gian cây xanh, cảnh quan phải sử dụng đúng mục đích và đảm bảo cho mọi người dân được quyền tiếp cận.

+ Cây xanh được trồng phải phù hợp với điều kiện tự nhiên, khí hậu, thổ nhưỡng, tính chất, chức năng, truyền thống, văn hóa và bản sắc của đô thị.

- Cây xanh vỉa hè:

+ Trồng theo từng cụm, theo tuyến...hoặc trồng kết hợp nhiều loại cây.

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

*you*

+ 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: Vị trí đặt ở khu vực khu thương mại dịch vụ, tiểu cảnh dọc các lối đi bộ, các góc giao lộ.

## **Điều 9. Quy định về các tiện ích đô thị.**

### **1. Nguyên tắc chung.**

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

- Ghế dài và thùng rác cần được bố trí ở khu vực công cộng, cửa ngõ các tuyến giao thông và những nơi có nhiều người đi bộ hoạt động.

**2. Ghế dừng chân:** Tổ chức các vị trí đặt đối diện với các bồn hoa cây xanh, trước công trình có khoảng lùi lớn, kết hợp với hàng cây xanh và mảng xanh dọc tuyến đường.

### **3. Thùng rác.**

- Thiết kế đơn giản, dễ sử dụng. Thùng có nắp cao 90 cm so với vỉa hè.

- Vật liệu làm thùng rác phải có tính bền vững, vật liệu hài hòa với các vật liệu xung quanh (thép không gỉ, composite).

### **4. Vỉa hè.**

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

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

## **Phần III**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 10. Quy định chung.**

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

2. Sở Xây dựng, UBND huyện Bồ Trạch; UBND thị trấn Nông trường Việt Trung hướng dẫn, giám sát việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng Quy định này.

3. 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 cho phép theo quy định); Cấm xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, không tuân thủ QCXĐ Việt Nam.

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

### **Điều 11. 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 dân cư đô thị đảm bảo quy định.

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

#### **2. UBND huyện Bồ Trạch.**

- Tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý 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.

- Tổ chức quản lý các hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý kiến trúc, cảnh quan theo đúng quy hoạch phân khu và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

- Quá trình triển khai thực hiện quy hoạch, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch nếu phát sinh vướng mắc, bất cập thì đề xuất 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. UBND thị trấn Nông trường Việt Trung:** 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 12. Lưu trữ hồ sơ, cung cấp thông tin quy hoạch.**

1. Hồ sơ đồ án quy hoạch và quy định quản lý được lưu trữ tại Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND huyện Bồ Trạch, UBND thị trấn Nông trường Việt Trung để quản lý, theo dõi theo quy định.

2. Sở Xây dựng, UBND huyện Bồ Trạch có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch, cấp giấy phép xây dựng theo quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch và cấp giấy phép xây dựng của UBND tỉnh 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, cá nhân phản ánh bằng văn bản về UBND huyện Bồ Trạch để tổng hợp, trình Sở Xây dựng thẩm định, UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

