

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Số: **713** /QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày **13** tháng **3** năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu phường Bắc Lý,
thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025; Luật Tổ chức Chính phủ ngày 18/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

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

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

Căn cứ Quyết định số 2731/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000; điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2024 của UBND tỉnh;

Xét Tờ trình số 67/TTr-UBND ngày 19/02/2025 của UBND thành phố Đồng Hới về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch phân khu phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 342/BC-SXD ngày 19/2/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính toàn phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, ranh giới xác định như sau:

- Phía Bắc giáp xã Lộc Ninh;
- Phía Nam giáp phường Bắc Nghĩa và phường Nam Lý;
- Phía Đông giáp phường Đồng Phú;
- Phía Tây giáp xã Thuận Đức.

2. Quy mô diện tích: Bao gồm toàn bộ địa giới hành chính phường Bắc Lý với diện tích 994,83ha.

3. Quy mô dân số: Dự kiến đến năm 2045 tổng dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 27.617 người.

4. Tính chất, nội dung quy hoạch: Theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2045, phường Bắc Lý chủ yếu là khu vực đô thị hiện hữu; trong đó phát triển chủ đạo về công nghiệp, thương mại dịch vụ, tiểu thủ công nghiệp; một số khu vực phát triển mới ưu tiên bố trí các công trình công cộng, thương mại, dân cư đô thị, công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; các khu chức năng như sau: Chính trang khu dân cư hiện hữu, phát triển quỹ đất ở mới, công trình công cộng, dịch vụ thương mại, đầu mối hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ HTKT, công viên cây xanh, đô thị sinh thái nông nghiệp, đất nông nghiệp, lâm nghiệp...

5. Phân khu chức năng và cơ cấu sử dụng đất.

5.1. Phân khu chức năng:

- Nguyên tắc quản lý, phát triển không gian: Các khu vực đã có quy hoạch chi tiết thực hiện cập nhật, quản lý các chỉ tiêu cụ thể theo quy hoạch chi tiết đã phê duyệt; trường hợp có định hướng mới, thay đổi theo quy hoạch phân khu thì thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết để phù hợp với quy hoạch phân khu, làm cơ sở thực hiện dự án.

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung điều chỉnh xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2045, khu vực quy hoạch tổ chức thành các khu chức năng như sau:

+ Khu vực công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp: Nằm ở khu vực phía Tây - Tây Bắc phường. Khu vực này chủ yếu là các công trình công nghiệp hiện có và

định hướng mở rộng, phát triển khu công nghiệp của thành phố đến năm 2045. Bố trí đầy đủ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tạo điều kiện thuận lợi để hình thành, thu hút các dự án đầu tư vào khu công nghiệp Tây Bắc và Bắc Đông Hới.

+ Khu dân cư hiện hữu: Phân bố chủ yếu ở khu vực trung tâm và phía Nam phường. Khu vực này định hướng chỉnh trang, phát triển dân cư theo hướng tăng hệ số sử dụng đất, bổ sung các tiện ích đô thị, hệ thống công trình công cộng, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để hoàn thiện các tiêu chí của đô thị loại II; Các khu chức năng chủ yếu bố trí theo quy hoạch chung thành phố Đông Hới, quy hoạch phân chia thành các phân khu: đất ở đô thị hiện có, đất phát triển đơn vị ở mới, đất cây xanh thể thao, đất công trình công cộng, dịch vụ, đất trụ sở cơ quan, đất nghỉ dưỡng, đất dự phòng phát triển đô thị. Các không gian xen kẽ chưa sử dụng trong khu vực dân cư hiện hữu ưu tiên bố trí các công trình công cộng, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật.

+ Khu vực phát triển đô thị mới: Nằm ở phía Đông – Đông Bắc phường. Khu vực này định hướng phát triển khu đô thị mới; khu nhà ở thương mại, dịch vụ.

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

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỉ lệ diện tích (%)
I	Đất dân dụng	594,67			59,78
1	Đất nhóm nhà ở	72,32	60(*)	33(*)	7,27
2	Đất ở hiện trạng	325,16	(**)	7(**)	32,69
3	Đất nhà văn hoá	3,57	50	5	0,36
4	Đất hành chính quản lý	12,44	40	7	1,25
5	Đất dự phòng tiện ích công cộng	4,35	50	5	0,44
6	Đất dịch vụ thương mại	65,78	40-:-70	25	6,61
7	Đất dịch vụ du lịch	1,23	40	15	0,12
8	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	13,96	60	25	1,40
9	Đất y tế	7,22	40	16	0,73
10	Đất cây xanh đô thị	80,90	5	1	8,13
11	Đất cây xanh thể thao cấp đô thị	7,73	5	2	0,78
II	Đất ngoài dân dụng	400,16			40,22
12	Đất trường học	10,29	40	4	1,03
13	Đất đầu nối HTKT, đất bãi đỗ xe	1,01	10	2	0,10
14	Đất mặt nước	50,64	-	-	5,09
15	Đất an ninh	0,22	60	7	0,02
16	Đất quốc phòng	24,22	-	-	2,44

17	Đất công nghiệp	63,14	70	5	6,35
18	Đất tôn giáo, di tích; đất nghĩa trang	30,25	-	-	3,04
19	Đất đào tạo, nghiên cứu	40,44	40	10	4,07
20	Đất cây xanh hạn chế	14,48	-	-	1,46
21	Đất giao thông	165,47	-	-	16,62
	Tổng cộng	994,83			100,00

Ghi chú:

- (*) *Chỉ tiêu mật độ xây dựng gộp tối đa của nhóm nhà ở, tầng cao tối đa được thể hiện cụ thể trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Mật độ xây dựng thuần và tầng cao xây dựng cụ thể tại các lô đất sẽ được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết, đảm bảo phù hợp theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.*

- (**) *Chỉ tiêu về mật độ xây dựng khu vực dân cư hiện trạng được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết hoặc cấp phép xây dựng phù hợp với điều kiện hiện trạng; khuyến khích áp dụng chỉ tiêu quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng để thực hiện quản lý.*

- *Các quy hoạch chi tiết đã phê duyệt trong phạm vi quy hoạch phân khu này cho phép cập nhật thêm các chỉ tiêu quy định tại quy hoạch phân khu để xem xét, thực hiện dự án; các nội dung không còn phù hợp với quy hoạch phân khu thì được hủy bỏ, thay thế để thực hiện quản lý.*

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị.

6.1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Trục kiến trúc cảnh quan chính:

+ Khu vực lập quy hoạch có một số tuyến đường chính kết nối không gian đô thị như trục đường Lý Thường Kiệt - QL1, đường tránh QL1, đường Phan Đình Phùng, đường F325, trục đường 36m kết nối biển Nhật Lệ với đường F325. Không gian hai bên tuyến đường chủ yếu tập trung chỉnh trang dân cư và các công trình đô thị hiện hữu; một số khu vực còn quỹ đất hai bên tuyến đường tránh QL1 và tuyến đường F325 nổi dài ưu tiên phát triển các công trình dịch vụ có quy mô lớn, các khu đô thị mới đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật để tạo điểm nhấn cho không gian đô thị.

- Khu hành chính, văn hóa, y tế cấp phường, trường học các cấp... (khu vực trung tâm phường phía Nam đường Nguyễn Công Hoan) cơ bản giữ nguyên, chỉnh trang theo các công trình hiện có; ngoài ra bổ sung đất cơ sở giáo dục phân tán theo các cụm dân cư. Khu vực phía Bắc đường F325 (nằm giữa đường Lê Anh Xuân và đường sắt Bắc Nam) quy hoạch dự phòng khu vực công cộng, hành chính, thể thao mới với diện tích khoảng 6,5ha đảm bảo bố trí các công trình công cộng cấp phường trong tương lai.

- Khu vực dân cư hiện hữu chỉnh trang, quy định giới hạn về tầng cao xây dựng để tạo đồng bộ, thống nhất cảnh quan khu vực; hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tổ chức chỉnh trang hoàn chỉnh nhằm phát triển hài hòa giữa khu vực đô thị phát triển mới và các khu dân cư hiện hữu. Một số không gian đô thị hình thành theo dự án như khu dân cư phía Tây đường Hữu Nghị, khu đô thị phía Tây đường Phóng Thủy... quản lý theo quy hoạch chi tiết, quy định quản lý của từng khu vực.

- Các khu cây xanh chuyên đề, công viên cây xanh công cộng tổ chức thêm không gian vui chơi giải trí, thể dục thể thao ngoài trời, các vườn hoa, tiểu cảnh, đường dạo bộ và các điểm dừng chân, sân bãi đỗ xe và một số tiện ích đô thị khác phục vụ cho cộng đồng dân cư; các khu vực cây xanh phòng hộ khoanh vùng bảo vệ, kết hợp chỉnh trang để hình thành các không gian cây xanh tự nhiên trong đô thị. Các khu vực cây xanh, mặt nước dọc theo kênh Khe Duyên, hồ điều hòa phía Bắc đường F325 kết hợp làm không gian trữ nước, điều hòa thoát nước cho không gian đô thị.

- Các khu đất an ninh, quốc phòng, nghĩa trang liệt sỹ, di tích thực hiện quản lý, bảo vệ, đầu tư xây dựng theo quy định chuyên ngành.

- Đất nghĩa trang hiện hữu khoanh định ranh giới hiện trạng; tổ chức cây xanh cách ly nghĩa trang đảm bảo khoảng cách với các khu vực xung quanh.

- Định hướng phát triển các công trình nhà ở:

+ Khu dân cư hiện trạng: Cơ bản giữ nguyên, bảo tồn cấu trúc hiện có; bổ sung hệ thống công trình công cộng, dịch vụ, khu cây xanh nghỉ ngơi và vui chơi; nâng cấp hệ thống giao thông và bổ sung đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với các khu vực.

+ Khu dân cư xây dựng mới bao gồm nhà liên kế và nhà vườn, biệt thự được tổ chức theo các cụm nhà ở ở gần với các không gian xanh (vườn cây) khu công viên tạo không gian sinh thái trong khu vực dân cư; quy định mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 7 tầng (đối với đất ở riêng lẻ), tại các trục đường chính có yêu cầu kiến trúc cảnh quan cao, khoảng lùi tối thiểu 3m kiểm soát tính đồng bộ về kiến trúc.

- Công trình dịch vụ, công cộng: Xây dựng các công trình điểm nhấn tại các giao lộ, ưu tiên hướng tiếp cận các trục giao thông chính hoặc vị trí có cảnh quan đẹp như khu vực hai bên tuyến đường tránh QL1, tuyến đường quy hoạch F325 nối dài. Kiến trúc hiện đại kết hợp khai thác các yếu tố phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương. Công trình công cộng cấp phường quy định mật độ xây dựng tối đa 40%; công trình dịch vụ thương mại có mật độ tối đa từ 40-70%, tầng cao tối đa từ 5-25 tầng (tùy theo từng vị trí), khoảng lùi quy định cụ thể cho từng lô đất (nếu có) hoặc xem xét cụ thể trong bước lập quy hoạch chi tiết.

- Tổ chức khu vực công nghiệp: Khu công nghiệp Tây Bắc Đồng Hới chủ yếu giữ nguyên theo hiện trạng, cập nhật bổ sung hành lang cây xanh cách ly đến khu

you

dân cư và công trình công cộng theo quy định. Khu vực công nghiệp phía Bắc đường Phan Đình Phùng phát triển mới theo định hướng quy hoạch chung.

6.2. Thiết kế đô thị:

- Trục cảnh quan chính: Các trục cảnh quan chính trong khu vực đô thị như trục đường Lý Thường Kiệt QL1, đường tránh QL1, đường Phan Đình Phùng, đường F325, trục đường 36m kết nối biển Nhật Lệ với đường F325 định hướng phát triển theo phương án quy hoạch tổ chức cảnh quan các trục chính.

- Các không gian mở trong khu vực quy hoạch tổ chức, định hướng về cảnh quan để tạo điểm nhấn trong các cụm dân cư như: Sân thể thao, cây xanh khu vực trung tâm, các nhóm nhà ở; không gian cây xanh xung quanh kênh Khe Duyên, hồ điều hòa,... Các khu vực tiếp giáp không gian mở khuyến khích bố trí các công trình có mật độ xây dựng thấp và hình thái phù hợp theo bản sắc và đặc trưng nhà vườn của khu vực; bố trí các tiện ích đô thị, tiện ích thể thao, giải trí kết hợp trong các không gian cây xanh để phục vụ cộng đồng dân cư. Thiết kế hài hòa đảm bảo tính gắn kết với cảnh quan thiên nhiên.

- Bố trí, định hướng hình thức các công trình điểm nhấn tại các vị trí cửa ngõ, nút giao giữa đường tránh QL1 và đường Phan Đình Phùng, khu vực hai bên tuyến đường F325 nối dài nối ra biển Nhật Lệ tổ chức các công trình dịch vụ, các khu đô thị đồng bộ và bố trí các công trình có tầng cao để tạo điểm nhấn.

- Các chỉ tiêu kiểm soát phát triển:

+ Mật độ, chiều cao, khoảng lùi xây dựng công trình: Các nhóm nhà ở, các khu chức năng cần tuân thủ theo chỉ tiêu quy định trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; chỉ tiêu cụ thể tại các lô đất 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.

+ Vị trí, quy mô công trình ngầm: Các công trình được phép xây dựng tối đa 03 tầng hầm tùy theo vị trí lô đất xác định cụ thể trong Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm, chiều sâu tầng hầm từ 2,8m đến 6,0m. Các công trình dịch vụ, thương mại, khách sạn cao tầng khu vực trung tâm đô thị khuyến khích xây dựng tầng hầm để tạo không gian đỗ xe đáp ứng nhu cầu kinh doanh.

+ Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình tại từng lô đất được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết và khuyến khích lùi sâu hơn so với chỉ giới xây dựng đã khống chế trong quy hoạch phân khu. Đường dẫn xuống phần công trình ngầm được phép xây dựng ngoài chỉ giới xây dựng nhưng không vượt chỉ giới đường đỏ. Trên cùng một dãy nhà ở khoảng lùi xây dựng công trình phải thống nhất so với chỉ giới đường đỏ để đảm bảo sự đồng bộ về kiến trúc cảnh quan.

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

gaur

+ Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với công trình kiến trúc. Bảng quảng cáo, biển hiệu công trình phải tuân thủ theo các quy định hiện hành của pháp luật về Quảng cáo.

+ Tổ chức cây xanh: Cây bóng mát trồng trên vỉa hè, dải phân cách đường phố 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 trong công viên tổ chức đồng bộ về chủng loại, chủ đề để thành hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh. Cây xanh vườn hoa trong nhóm nhà ở, bố trí trong lõi các khu ở tạo nơi nghỉ ngơi vui chơi phục vụ cộng đồng, đồng thời giúp tạo không gian mở và điều hòa vi khí hậu trong khu vực.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

7.1. San nền và thoát nước mưa:

a) San nền:

- Tổ chức san nền cục bộ từng khu vực, khu chức năng theo quy hoạch, đảm bảo khả năng thoát nước chung toàn phường. Khu vực đã xây dựng, khu vực dân cư hiện hữu chỉ san gạt cục bộ phù hợp với hiện trạng đất nền và phân lưu vực để đảm bảo thoát nước.

- Khống chế cao độ tổng thể: Xác định cao độ khu vực quy hoạch dựa trên các trục giao thông chính như tuyến đường Lý Thường Kiệt, đường Hữu Nghị, đường F325, đường Phan Đình Phùng, đường tránh QL1.

- Độ dốc nền thiết kế: Đối với khu vực nhà ở, khu công trình công cộng: $\geq 0,4\%$; đối với khu công viên cây xanh: $\geq 0,3\%$.

- Cao độ san nền khu vực quy hoạch trung bình từ +2,80m đến +22,0m.

b) Thoát nước mặt:

- Khu vực lập quy hoạch phân ra 3 lưu vực thoát nước chính: Lưu vực 1 là khu vực phía Tây Nam đường Phan Đình Phùng định hướng thoát về kênh Khe Duyên thoát ra sông Lê Kỳ; lưu vực 2 từ đường F325 về phía Bắc định hướng thoát nước về vùng hồ điều hòa sau đó thoát ra đồng Lý- Lộ; lưu vực 3 là khu vực dân cư trung tâm phường thoát về hồ điều hòa phía Nam đường Trịnh Công Sơn.

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa tổ chức độc lập với hệ thống thoát nước thải. Các tuyến chính quy hoạch với đường kính từ D600 đến D1500, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông.

- Khu vực dân cư hiện hữu bố trí các tuyến cống D600, D800 trên các trục đường lớn để thu gom nước mưa; các tuyến đường hiện trạng có mặt cắt nhỏ, nước mưa chủ yếu chảy tràn theo mương, rãnh và địa hình tự nhiên về các khu vực trũng thấp.

7.2. Giao thông: Trên cơ sở khung giao thông định hướng trong đồ án quy hoạch chung thành phố Đồng Hới, trong khu vực quy hoạch mạng lưới giao thông tổ chức như sau:

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường sắt quốc gia: Cập nhật tuyến đường sắt Bắc Nam hiện có, và dải cây xanh cách ly theo quy định. Cập nhật tuyến đường sắt tốc độ cao đi qua khu vực phường; dự kiến mặt cắt nền đường rộng 20m, quy mô đường đôi, khổ ray 1,435m (chỉ tiêu cụ thể thay đổi theo dự án).

- Tuyến đường Lý Thường Kiệt (Quốc lộ 1) đi qua địa bàn phường quy hoạch 32m; đường tránh QL1 quy hoạch rộng 55m (bao gồm đường gom); Đường F325 nối đường Lý Thường Kiệt (Quốc lộ 1) với đường Phan Đình Phùng, quy hoạch rộng 22,5m; đường Phan Đình Phùng quy hoạch rộng 22,5m đến 36m tùy từng đoạn tuyến; đường Hữu Nghị quy hoạch rộng 34,0m; đường từ xã Lộc Ninh đi Khu Công nghiệp Tây Bắc Đồng Hới quy hoạch rộng 36,0m.

b) Giao thông đối nội:

- Các khu vực quy hoạch mới, mạng lưới giao thông bố trí cơ bản theo dạng ô vuông hình bàn cờ để tạo sự kết nối mạch lạc, an toàn và thuận lợi trong vấn đề tiếp cận giao thông. Các khu vực cũ, trên nguyên tắc tôn trọng hiện trạng, cải tạo nâng cấp một số tuyến đường chính tạo thành mạng lưới liên hoàn đáp ứng nhu cầu xây dựng và phát triển của đô thị đồng thời phục vụ tốt nhu cầu đi lại của nhân dân theo hai hướng chính Bắc - Nam và Đông - Tây.

- Các tuyến đường khu vực nối các khu chức năng với nhau quy hoạch với mặt cắt ngang rộng từ 15,0÷22,5m.

- Các tuyến đường nội bộ khu nhà ở quy hoạch với mặt cắt ngang từ 10,5÷15m. Các tuyến đường nội bộ các khu dân cư hiện hữu có bề rộng nhỏ hơn 10,5m cơ bản giữ nguyên hiện trạng, tổ chức chỉnh trang khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng; khuyến khích mở rộng vỉa hè, hành lang nếu có điều kiện giải phóng mặt bằng.

c) Quy hoạch bãi đỗ xe, các nút giao thông chính: Tổ chức nút giao khác cốt tại giao lộ giữa đường Phan Đình Phùng và đường tránh QL1, bố trí cầu vượt đường sắt tại khu vực giao với đường Nguyễn Công Hoan. Quá trình lập quy hoạch chi tiết khuyến khích bố trí các bãi đỗ xe kết hợp trong các khu vực công viên cây xanh, công cộng.

7.3. Cấp điện:

- Dự kiến nhu cầu công suất của phụ tải điện trong khu quy hoạch khoảng 31.000kVA.

- Nguồn cấp điện: Lấy từ trạm biến áp 2x40mVA-110/22kV Đồng Hới, hiện có, định hướng quy hoạch chung nâng công suất trạm Đồng Hới lên 2x63mVA.

- Lưới điện 110kV-220kV: Cập nhật các tuyến có tuyến 220kV mạch đơn từ Huế đi Hà Tĩnh, tuyến 110kV mạch đơn từ Đồng Hới đi Ba Đồn và dự kiến nâng cấp theo quy hoạch chuyên ngành.

- Lưới điện phân phối 22kV: Tổ chức hạ ngầm theo giai đoạn các tuyến 22kV hiện có; bố trí mới một số tuyến cấp cho các khu vực đô thị mới, các khu chức năng đô thị có công suất tiêu thụ lớn.

- Trạm biến áp: Tổng số trạm biến áp hiện có và quy hoạch mới là 104 trạm; công suất trạm biến áp từ 50kVA đến 1500kVA; trong đó giữ nguyên 96 trạm; nâng công suất 01 trạm; quy hoạch mới 07 trạm.

- Hệ thống chiếu sáng: Chiếu sáng các tuyến đường: Quy hoạch xây dựng mới tuyến chiếu sáng trên các tuyến đường, tuân thủ quy chuẩn QCXD 01:2019/BXD. Bố trí chiếu sáng tại công ra vào công viên, nơi diễn ra các hoạt động ngoài trời, đường đi trong công viên. Quy hoạch chiếu sáng trang trí tại các công viên như bồn hoa, cây xanh, hồ nước.v.v....

7.4. Cấp nước:

- Dự kiến tổng nhu cầu dùng nước của toàn khu vực quy hoạch khoảng 7.000 m³/ngày đêm.

- Sử dụng nguồn nước của Nhà máy nước Phú Vinh, với công suất thiết kế nhà máy lên 29.000 m³/ngày đêm và nguồn nước từ Nhà máy nước Hải Thành, công suất thực tế sử dụng của nhà máy là 4.000m³/ngày đêm.

- Hệ thống đường ống chính: Điểm đầu nối từ đường ống chính D500 hiện có của nhà máy nước Phú Vinh bố trí dọc vỉa hè phía Bắc đường Hà Huy Tập; quy hoạch các tuyến ống D200 đến D300 trên vỉa hè các trục giao thông chính tạo thành mạng lưới cấp nước mạch vòng (đường Lý Thường Kiệt, đường tránh thành phố, đường F325, đường Phan Đình Phùng,...).

- Bố trí hệ thống mạng lưới tuyến ống chính D110 ÷ D150 lấy từ các đường ống chính để phân phối nước đến các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

- Hạng cứu hỏa bố trí cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết và quá trình triển khai dự án. Áp lực và lưu lượng tại các hạng cứu hỏa đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy.

7.5. Thông tin liên lạc - viễn thông:

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

- 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,...

- Cung cấp cho xã hội và người dân được sử dụng các dịch vụ viễn thông hiện đại, đa dạng theo tiêu chuẩn quốc gia.

- Mạng lưới cáp bố trí đi ngầm dọc theo vỉa hè các tuyến đường; các trạm thu phát sóng thông tin di động bố trí tại các khu cây xanh, khuyến khích sử dụng chung hạ tầng cho các trạm BTS.

7.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế riêng với nước mưa, đảm bảo nước thải thu gom và xử lý đạt yêu cầu theo quy định về bảo vệ môi trường trước khi xả ra môi trường tự nhiên.

- Nước thải sinh hoạt: Nước thải tại các công trình trong các khu chức năng xử lý cục bộ tại bể tự hoại hoặc bể xử lý sơ bộ, sau đó thoát ra các tuyến cống chung của các khu chức năng. Thiết kế mạng lưới đường ống chính D315 ÷ D400 thoát nước theo nguyên tắc tự chảy, dẫn đến các tuyến cống thoát nước chính dọc theo các tuyến đường giao thông chính như đường Lý Thường Kiệt - QL1, đường tránh QL1, đường Phan Đình Phùng, đường F325, đường Hữu Nghị; sau đó tập trung về các trạm bơm nâng cốt dẫn về trạm xử lý nước thải chung của thành phố tại xã Đức Ninh.

- Nước thải công nghiệp phải thu gom và xử lý riêng, đạt quy chuẩn môi trường đối theo quy định trước khi xả ra môi trường tiếp nhận.

b) Xử lý chất thải rắn: Phân loại chất thải rắn (CTR) ngay từ nguồn phát thải. Toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt của khu vực thu gom tập trung về các trạm trung chuyển chất thải rắn rồi vận chuyển về Khu liên hợp xử lý CTR tại xã Lý Nam, huyện Bố Trạch theo định hướng quy hoạch quản lý chất thải rắn.

8. Các giải pháp bảo vệ môi trường.

- Khi triển khai thực hiện các dự án cần phải lập kế hoạch và áp dụng biện pháp thi công phù hợp để hạn chế tối đa mức độ ảnh hưởng đến các hộ dân và khu vực xung quanh.

- Gia cố, chống xói lở cho các khu vực xung yếu bằng các giải pháp đê, kè, trồng cây xanh; các khu vực bảo tồn, hạn chế phát triển không xây dựng công trình nhằm bảo tồn các giá trị tự nhiên.

- Các công trình phải thu gom xử lý nước thải cục bộ theo quy định trước khi thải nước ra hệ thống cống chung.

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

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

- Bố trí các điểm quan trắc theo mạng lưới quan trắc của khu vực.

9. Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

9.1. Các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện:

- Ưu tiên nguồn ngân sách để thực hiện các công việc như bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật khung tạo điều kiện thuận lợi để thu hút đầu tư.

- Kêu gọi đầu tư, khuyến khích xã hội hoá đầu tư các công trình công cộng, dịch vụ thương mại, du lịch dịch vụ, bãi đỗ xe...

9.2. Các dự án ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước:

- Các tuyến đường trục chính, đường liên khu vực, đường chính khu vực để hình thành bộ khung giao thông theo định hướng quy hoạch.
- Hệ thống thoát nước thải và xử lý nước thải.
- Các kênh thoát nước và chuỗi không gian xanh tạo cảnh quan ven sông, hồ.
- Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung khác theo định hướng quy hoạch.
- Các dịch vụ công cộng đáp ứng nhu cầu của các khu dân cư như: Y tế, trường mẫu giáo, tiểu học, trung học; các điểm sinh hoạt văn hóa phục vụ nhu cầu người dân; vườn hoa, cây xanh, sân thể dục thể thao.
- Đầu tư xã hội hóa các công viên cây xanh tập trung, các công trình phát triển hỗn hợp, các công trình thương mại dịch vụ.

Điều 2. Ban hành kèm theo quyết định này Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000.

Điều 3. Giao UBND thành phố Đồng Hới tổ chức công bố quy hoạch được duyệt để cán bộ, nhân dân trong khu vực được biết và thực hiện.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới; Chủ tịch UBND phường Bắc Lý 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
CHỦ TỊCH



Trần Phong

QUY ĐỊNH

Quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000

(Ban hành kèm theo Quyết định số **713/QĐ**- UBND ngày **13/3/2025**
của UBND tỉnh Quảng Bình)

Phần I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi, 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 trong phạm vi theo Đồ án Quy hoạch phân khu phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000 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 trong phạm vi đồ án quy hoạch được phê duyệt; 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, lập dự án đầu tư xây dựng và các quy hoạch chuyên ngành đảm bảo tuân thủ định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt.

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

1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp xã Lộc Ninh;
- Phía Nam giáp phường Bắc Nghĩa và phường Nam Lý;
- Phía Đông giáp phường Đồng Phú;
- Phía Tây giáp xã Thuận Đức.

2. Quy mô diện tích: 994,83ha.

3. Quy mô dân số: Dự kiến đến năm 2035 tổng dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 27.617 người.

4. Tính chất quy hoạch:

- Cụ thể hóa các định hướng của Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận giai đoạn từ 2021 đến năm 2045, khu vực phường Bắc Lý nằm trong tổng thể phát triển thành phố Đồng Hới được xác định các khu chức năng như sau: Chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, phát triển quỹ đất ở mới, công trình công cộng, dịch vụ thương mại, đầu mối hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ HTKT, công viên cây xanh, đô thị sinh thái nông nghiệp, đất

nông nghiệp, lâm nghiệp... phù hợp cho sự phát triển của phường Bắc Lý theo từng giai đoạn và định hướng lâu dài.

- Quy định cụ thể các chức năng quy hoạch sử dụng đất, các chỉ tiêu xây dựng, quản lý kiến trúc cảnh quan, xác định hệ thống hạ tầng kỹ thuật; đồng thời cập nhật các đồ án quy hoạch chi tiết, các dự án đã phê duyệt để tổ chức thực hiện, quản lý đồng bộ quy hoạch trong tổng thể khu vực. Từng bước đầu tư xây dựng đô thị phường Bắc Lý phát triển theo hướng đô thị với nhiều không gian xanh, không gian cộng đồng, đẩy mạnh phát triển dịch vụ, du lịch ven sông, ven hồ theo định hướng của các quy hoạch cấp trên đã phê duyệt.

Phần II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Phân khu chức năng và cơ cấu sử dụng đất

1. Phân khu chức năng:

Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung điều chỉnh xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2045, khu vực quy hoạch được tổ chức thành các khu chức năng như sau:

- Khu vực công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp: Nằm ở khu vực phía Tây - Tây Bắc phường. Khu vực này chủ yếu là các công trình công nghiệp hiện có và được định hướng mở rộng, phát triển khu công nghiệp của thành phố đến năm 2045. Bố trí đầy đủ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tạo điều kiện thuận lợi để hình thành, thu hút các dự án đầu tư vào khu công nghiệp Tây Bắc và Bắc Đồng Hới.

- Khu dân cư hiện hữu: Phân bố chủ yếu ở khu vực trung tâm và phía Nam phường. Khu vực này được định hướng chỉnh trang, phát triển dân cư theo hướng tăng hệ số sử dụng đất, bổ sung các tiện ích đô thị, hệ thống công trình công cộng, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để hoàn thiện các tiêu chí của đô thị loại II; Các khu chức năng chủ yếu được bố trí theo quy hoạch chung thành phố Đồng Hới, quy hoạch được phân chia thành các phân khu: đất ở đô thị hiện có, đất phát triển đơn vị ở mới, đất cây xanh thể thao, đất công trình công cộng, dịch vụ, đất trụ sở cơ quan, đất nghỉ dưỡng, đất dự phòng phát triển đô thị. Các không gian xen kẽ chưa sử dụng trong khu vực dân cư hiện hữu được ưu tiên bố trí các công trình công cộng, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật.

- Khu vực phát triển đô thị mới: Nằm ở phía Đông – Đông Bắc phường. Khu vực này được định hướng phát triển khu đô thị mới; khu nhà ở thương mại, dịch vụ.

2. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỉ lệ diện tích (%)
I	Đất dân dụng	594,67			59,78
1	Đất nhóm nhà ở	72,32	60(*)	33(*)	7,27
2	Đất ở hiện trạng	325,16	(**)	7(**)	32,69
3	Đất nhà văn hoá	3,57	50	5	0,36
4	Đất hành chính quản lý	12,44	40	7	1,25
5	Đất dự phòng Tiện ích công cộng	4,35	50	5	0,44
6	Đất dịch vụ thương mại	65,78	40-:-70	25	6,61
7	Đất dịch vụ du lịch	1,23	40	15	0,12
8	Đất hỗn hợp Nhóm nhà ở và Dịch vụ	13,96	60	25	1,40
9	Đất y tế	7,22	40	16	0,73
10	Đất cây xanh đô thị	80,90	5	1	8,13
11	Đất cây xanh thể thao cấp đô thị	7,73	5	2	0,78
II	Đất ngoài dân dụng	400,16			40,22
12	Đất trường học	10,29	40	4	1,03
13	Đất đầu nối HTKT, đất bãi đỗ xe	1,01	10	2	0,10
14	Đất mặt nước	50,64	-	-	5,09
15	Đất An ninh	0,22	60	7	0,02
16	Đất Quốc phòng	24,22	-	-	2,44
17	Đất công nghiệp	63,14	70	5	6,35
18	Đất tôn giáo, di tích; đất nghĩa trang	30,25	-	-	3,04
19	Đất Đào tạo, nghiên cứu	40,44	40	10	4,07
20	Đất cây xanh hạn chế	14,48	-	-	1,46
21	Đất giao thông	165,47	-	-	16,62
	Tổng cộng	994,83			100,00

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

1. Đối với đất nhóm nhà ở:

- Các loại hình nhà ở riêng lẻ: Nhà ở hiện hữu cải tạo, nhà ở xây dựng mới (gồm: nhà liền kề, biệt thự), nhà ở kết hợp kinh doanh thương mại dịch vụ, nhà ở sinh thái mật độ thấp.

- Các nhóm nhà ở được kiểm soát việc phân bố dân cư đảm bảo tương ứng với từng mô hình nhà ở, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đảm bảo tuân thủ về các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, 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 phát triển nhà ở (thương mại, xã hội, tái định cư...) 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.

- 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; bố trí chỗ đậu xe đáp ứng nhu cầu nhóm nhà ở. 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.

- Quy định về tách, nhập thửa trong khu vực quy hoạch: Các khu vực đã có quy hoạch chi tiết quản lý ranh giới lô đất theo đồ án quy hoạch chi tiết; việc tách, hợp thửa trong các khu vực dân cư hiện hữu phải đảm bảo nguyên tắc kết nối đầy đủ về hạ tầng kỹ thuật; hạn chế tối đa việc tách thửa với số lượng lớn, hình thành các nhóm nhà ở tự phát không có kết nối về giao thông công cộng.

- Quản lý chỉ giới, lộ giới trong khu vực dân cư hiện hữu: Các công trình đã xây dựng trước thời điểm lập quy hoạch nằm trong phạm vi lộ giới, chỉ giới xây dựng được phép tồn tại, cải tạo, chỉnh trang theo hiện trạng; trường hợp xây mới phải tuân thủ chỉ giới, lộ giới quy hoạch.

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 phù hợp với quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Việc tổ chức các công trình cao tầng cần 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 bãi đỗ xe, trạm xe bus và các tiện ích công cộng.

- Thiết kế kiến trúc công trình cần cân nhắc tạo giá trị kiến trúc điểm nhấn và hài hoà với không gian xung quanh,... Ưu tiên các không gian cây xanh, mặt nước, quảng trường...

3. Đối với đất công trình công cộng (trụ sở, y tế, văn hóa, sân vận động, 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.

Handwritten signature

- Khuyến khích các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn thưa thoáng, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu.

- Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh.

- Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế công trình xây dựng theo quy định.

4. Đối với đất dịch vụ du lịch, dịch vụ - du lịch:

- Khuyến khích các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn thưa thoáng, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu.

- Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh.

- Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế công trình xây dựng theo quy định.

5. Đối với đất cây xanh, mặt nước:

- Các khu vực công viên, cây xanh, vườn hoa được nghiên cứu, khai thác triệt để không gian mặt nước hiện có, tạo lập 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 được trồng cần phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của từng khu cây xanh, đảm bảo môi trường sinh thái, lựa chọn loại cây trồng phù hợp với quy định.

- Khuyến khích: Trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp nội dung đồ án quy hoạch được duyệt, quy chuẩn, 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 đất nông nghiệp, cảnh quan tự nhiên: Quản lý phần đất nông nghiệp theo định hướng quy hoạch chung, một số khu vực định hướng kết hợp mô hình phát triển nông nghiệp áp dụng công nghệ cao. Một số khu vực đất nông nghiệp xen kẽ giữa các khu chức năng, khu vực dọc theo kênh Khe Duyên quy hoạch thành đất cây xanh theo hướng sinh thái, kết hợp làm không gian trữ nước, góp phần hạn chế ngập lụt cho các khu vực đô thị.

7. Khu vực đất lâm nghiệp: Khai thác các lợi thế điều kiện tự nhiên, phát triển trồng và tái tạo rừng đảm bảo nguyên liệu chế biến gỗ, nhằm đem lại một không gian xanh và tạo dựng môi trường sinh thái, gắn với du lịch sinh thái.

8. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật: Quỹ đất bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật được khai thác có hiệu quả nhất và đảm bảo các yếu tố kỹ thuật cho các khu chức năng trong phương án quy hoạch.

Điều 5. Quy định quản lý xây dựng công trình

- Mật độ xây dựng: Các nhóm nhà ở, các khu chức năng tuân thủ mật độ xây dựng gộp theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt. Mật độ xây dựng thuần tại các lô đất sẽ được xác định trong các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo phù hợp theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Chiều cao xây dựng công trình: Các công trình xây dựng có chiều cao phải đảm bảo các quy định về tĩnh không, phù hợp với tầng cao tối đa khống chế trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt và tuân thủ các quy định về khoảng lùi, mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

Riêng công trình nhà ở tại đất ở hiện hữu (thuộc đất làng xóm hiện hữu) được xây dựng công trình có chiều cao xây dựng tối đa 07 tầng, khuyến khích xây dựng tối thiểu 2 tầng. Các trục đường lớn có điều kiện kết hợp kinh doanh có thể xem xét hợp thửa đất, quy định các chỉ tiêu mật độ xây dựng và tầng cao phù hợp để phục vụ mục đích ở kết hợp kinh doanh.

- 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.

- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng của công trình (bao gồm phần nổi và phần ngầm) được khống chế chung theo chỉ giới xây dựng trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt. Chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình tại từng lô đất được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo: Ngôn ngữ kiến trúc công trình theo hướng kiến trúc hiện đại; khuyến khích thiết kế kiến trúc xanh cho các công trình; Hình khối kiến trúc hài hòa với cảnh quan khu vực và phù hợp với đặc điểm công trình kiến trúc, đóng góp vào vẻ đẹp của đường phố đô thị.

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

- Diện tích đỗ xe trong các công trình dịch vụ thương mại, công cộng: Quá trình lập quy hoạch chi tiết, thiết kế dự án phải xác định 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 theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Các biển hiệu - quảng cáo phải bố trí ở vị trí hợp lý, có quy mô thích hợp, hài hòa với không gian công cộng; đảm bảo cảnh quan chung và theo quy định.

Điều 6. Quy định quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

1. Yêu cầu chung:

- 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 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. 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 phải 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.

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

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

- Nghiêm cấm việc xây dựng lấn chiếm, đào phá, san lấp làm hư hỏng, ách tắc hệ thống thoát nước mưa, nước thải đô thị. Hệ thống cống thoát nước thải bố trí các điểm chờ đấu nối phục đảm bảo đấu nối cho các công trình xây dựng sau này.

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

- Nước thải khu công nghiệp phải được xử lý riêng đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi xả ra hệ thống chung.

4. 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 của các công trình:

+ 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 thương mại dịch vụ, chung cư, công trình công cộng cần phải tính toán xây dựng tầng hầm có đủ diện tích để đỗ xe cho nhu cầu cần thiết của công trình.

Điều 7. Các giải pháp bảo vệ môi trường.

- Khi triển khai thực hiện các dự án phải lập kế hoạch thi công phù hợp để hạn chế ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

- Các công trình phải được thu gom xử lý nước thải cục bộ theo quy định trước khi thải nước ra hệ thống công cộng chung.

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

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

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

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 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 và bản sắc của đô thị.

+ Cho phép xây dựng các tuyến đường dạo, các mô hình dịch vụ ẩm thực di động quy mô nhỏ...

- 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).

+ 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. Lựa chọn chủng loại cây có màu sắc phù hợp.

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.

- 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.

5. Các điểm dừng, chờ xe: Bố trí kết hợp trên vỉa hè các trục đường chính với hình thức kiến trúc hiện đại, thiết kế nhẹ nhàng để kết hợp trang trí, gắn các bóng đèn chiếu sáng; các điểm dừng chờ xe cần bố trí làn dừng, đỗ để đảm bảo an toàn giao thông.

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. Giao Sở Xây dựng, UBND phường Bắc Lý 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 nội dung trong Quy định này, việc quản lý đầu tư xây dựng, quy hoạch, kiến trúc tại khu vực phường Bắc Lý còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật, quy chuẩn quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và các quy định khác của pháp luật có liên quan.
5. Quy định quản lý này được sử dụng kết hợp với thuyết minh, bản vẽ của hồ sơ đồ án “Quy hoạch phân khu phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000” được UBND tỉnh phê duyệt.

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.
2. UBND thành phố Đồng Hới:
 - 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.

gaw

3. UBND phường Bắc Lý: Thực hiện quản lý quy hoạch, đất đai, xây dựng, kiến trúc cảnh quan đảm bảo theo quy hoạch phân khu 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 theo quy hoạch, quy định quản lý và các quy định có liên quan.

Điều 12. Về lưu trữ hồ sơ, cung cấp thông tin quy hoạch

1. Hồ sơ quy hoạch được lưu giữ tại: Sở Xây dựng, UBND thành phố Đồng Hới, UBND phường Bắc Lý.

2. Sở Xây dựng, UBND thành phố Đồng Hới có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.

Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có phát sinh, vướng mắc, đề nghị các ngành, địa phương, tổ chức và cá nhân phản ánh bằng văn bản về UBND thành phố Đồng Hới, Sở Xây dựng để tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh, bổ sung phù hợp./.

