

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

Số: **727** /QĐ-UBND

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

Quảng Bình, ngày **14** tháng **3** năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị
xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2.000**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

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 Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;

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;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt 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; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành 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 Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và 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 107/QĐ-UBND ngày 17/01/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2.000; phê duyệt điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 17/6/2024 của UBND tỉnh; phê duyệt điều chỉnh bổ sung quy mô dân số tại Quyết định số 2998/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND tỉnh;

Xét Tờ trình số 578/TTr-UBND ngày 27/12/2024 của UBND thành phố Đồng Hới về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 345/BC-SXD ngày 19/02/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2.000, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Phạm vi lập quy hoạch trên toàn địa giới hành chính xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc, Tây Bắc giáp xã Lý Nam (huyện Bố Trạch);
- Phía Đông, Đông Bắc giáp phường Đồng Phú và xã Quang Phú;
- Phía Tây, Tây Nam giáp xã Thuận Đức;
- Phía Nam, Đông Nam giáp phường Bắc Lý, phường Đồng Phú.

2. Quy mô diện tích: Phạm vi lập quy hoạch có tổng diện tích khoảng 1.332,0 ha (trong đó khu vực quy hoạch phát triển đô thị có diện tích 1.039,5ha).

3. Quy mô dân số.

- Dân số xã Lộc Ninh hiện tại khoảng 9.800 người.
- Dự báo đến năm 2045 dân số xã Lộc Ninh đạt khoảng 16.943 người.

4. Tính chất, nội dung quy hoạch.

Quy hoạch đô thị khu vực xã Lộc Ninh nằm trong tổng thể của Quy hoạch chung xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2045 đã được phê duyệt. Quy hoạch phân khu nhằm cụ thể quy hoạch chung đã phê duyệt, tổ chức hệ thống không gian, quy định về sử dụng đất, các chỉ tiêu xây dựng, quản lý kiến trúc cảnh quan, xác định hệ thống hạ tầng kỹ thuật; tổ chức thực hiện, quản lý đồng bộ quy hoạch trong phạm vi địa giới xã, định hướng phát triển đô thị.

Khu vực quy hoạch được xác định các khu chức năng chính như: Chính trang khu vực dân cư hiện hữu, phát triển một số khu vực nhóm nhà ở mới, ở xen kẽ; nhóm các công trình công cộng, trung tâm dịch vụ thương mại, thể thao; khu vực cảng hàng không Đồng Hới, khu vực đất cụm công nghiệp, đất an ninh, quốc phòng; đất cây xanh đô thị, hồ nước tự nhiên, đất nông nghiệp, lâm nghiệp đảm bảo phát triển của xã Lộc Ninh theo từng giai đoạn.

5. Phân khu các khu vực chức năng và định hướng phát triển.

Theo điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2045, tổ chức quy hoạch, phân khu các khu vực, chức năng như sau:

- Khu vực làng xóm hiện hữu: Chủ yếu tập trung ở phần trung tâm xã, về phía Đông Bắc tuyến đường Lý Thánh Tông (Quốc lộ 1), giáp với sân bay Đồng Hới. Kế thừa, cập nhật và điều chỉnh các quy hoạch đã có trong khu vực, quy hoạch chính trang khu dân cư, tổ chức một số tuyến đường giao thông kết nối

khu vực, quy định chỉ tiêu xây dựng (tầng cao, mật độ xây dựng) để định hướng đồng bộ kiến trúc cảnh quan và không chế xây dựng; cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với hệ thống chính của đô thị. Các quỹ đất xen kẽ phát triển mới ưu tiên bố trí cho các công trình công cộng, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật và một phần bố trí dân cư mới để đảm bảo sự gắn kết về chức năng và không gian.

- Khu vực phát triển mới:

+ Khu vực phía Nam đường Cao Thắng, bao gồm khu vực giáp hai bên trục đường 36,0m-48,0m hướng Đông Tây nối khu công nghiệp phía Tây Bắc thành phố Đồng Hới với đường Trương Pháp; khu vực này bao gồm: cụm công trình thể thao đa năng, trung tâm thể dục thể thao tỉnh; các trung tâm dịch vụ thương mại của đô thị, khu hành chính mới của xã Lộc Ninh, khu vực nhà ở hỗn hợp, nhà ở xã hội, các khu công viên, cây xanh, khu vực quảng trường trung tâm, hồ nước cảnh quan và trữ nước, các khu vực nhóm nhà ở mới và dịch vụ du lịch.

+ Khu vực phía Tây Nam tuyến đường Lý Thánh Tông (Quốc lộ 1) đến tuyến đường quy hoạch mới rộng 36m: Vị trí ở hai bên tuyến đường sắt Bắc Nam, khu vực này phát triển một số nhóm nhà ở mới kết nối liền kề với các khu vực dân cư hiện trạng; bố trí mới các khu đất thương mại dịch vụ hai bên trục đường quy hoạch mới rộng 36m (hướng Bắc Nam) kết hợp với các khu vực hồ nước, cây xanh cảnh quan tự nhiên hiện có trong khu vực.

+ Khu vực phía Bắc sân bay mở rộng, giáp với xã Nhân Trạch (Bố Trạch), xã Quang Phú: Phát triển các khu vực đô thị mới, các khu vực dịch vụ du lịch khu vực ven hồ Bàu Bàng, hồ Bàu Trên để phát huy lợi thế cảnh quan tự nhiên hiện có, quanh các không gian hồ bố trí các dải cây xanh, công viên để tạo cảnh quan và bảo vệ thêm hồ nước, đảm bảo chức năng lưu trữ và thoát nước.

- Khu vực không gian cảnh quan tự nhiên (phía Tây trục đường quy hoạch mới rộng 36m hướng Bắc Nam): Bao gồm hệ thống mặt nước tự nhiên khu vực hồ Bàu Vèng, hồ Bàu Luông, hồ Bàu Cúi, các hồ khác và hệ sinh thái bao quanh gồm các khu vực đất rừng sản xuất (được quy hoạch đất cây xanh chuyên dụng), các khu vực đất nông nghiệp. Các khu vực này cần giữ gìn cảnh quan tự nhiên, bảo vệ hạn chế xói lở tại bờ kênh mương thoát nước, một số khu vực kết hợp để phát triển các khu dịch vụ du lịch sinh thái, phát triển nông nghiệp sinh thái, bảo vệ môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu, chứa nước hạn chế ngập lụt đô thị.

- Khu vực khu công nghiệp và trung tâm hạ tầng giao thông: Gồm khu vực khu công nghiệp phía Tây Bắc thành phố Đồng Hới và khu vực cảng hàng không Đồng Hới ở phía Đông Bắc xã Lộc Ninh đã được quy hoạch và xây dựng, cập nhật phạm vi ranh giới vào trong quy hoạch tổng thể phạm vi xã để quản lý và định hướng hệ thống giao thông, hạ tầng kết nối với tổng thể khu vực.

- Các khu nghĩa trang: Bao gồm các khu nghĩa trang, nghĩa địa được chỉnh trang và khoanh vùng, tổ chức hệ thống giao thông, hạ tầng chính đảm bảo việc kết nối với khu vực. Việc xây dựng nghĩa trang phải được kiểm soát đảm bảo theo các quy định nhằm hình thành khu vực nghĩa trang tập trung, đảm bảo cảnh quan, môi trường; kiểm soát việc lấn chiếm đất đai, xây dựng tự phát, không quy củ; cần trồng nhiều cây xanh như mô hình “công viên nghĩa trang” và bố trí các

dải cây xanh cách ly bao quanh để đảm bảo môi trường; việc quản lý, sử dụng nghĩa trang phải đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về nghĩa trang.

6. Quy hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch

6.1. Quy hoạch sử dụng đất: Các chức năng quy hoạch sử dụng đất được xác định và quy định các chỉ tiêu xây dựng, cụ thể như sau:

*Bảng tổng hợp sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
I	Đất dân dụng	455,69			
1	Đất nhóm nhà ở	50,07	60-;80 (*)	3-;6;12	3,76
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	11,76	40-;60	10;15	0,78
3	Đất làng xóm, dân cư hiện hữu	204,00	(*)	6-;7	15,31
4	Đất y tế	0,24	40	3	0,02
5	Đất văn hóa	4,11	40	3	0,31
6	Đất thể dục thể thao	35,05	10	5	2,68
7	Đất giáo dục (mầm non, tiểu học, trung học cơ sở)	5,67	40	5	0,43
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	92,76	25	1	7,08
9	Đất trụ sở, cơ quan	3,98	40	9	0,30
10	Đất dịch vụ thương mại	48,05	40-;80(**)	5-;15(**)	3,61
II	Đất ngoài dân dụng	584,13			
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	98,71	40	3	7,41
2	Đất khai thác, chế biến khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng	24,28	40	3	1,82
3	Đất nghiên cứu, đào tạo	7,87	40	9;15	0,59
4	Đất dịch vụ du lịch	17,48	10-;25	2-;5	1,31
5	Đất di tích, tôn giáo	1,15	40	2	0,09
6	Đất an ninh	7,53	60	9	0,57
7	Đất quốc phòng	31,63	60	7-;9	2,37
8	Đất nghĩa trang	29,11	10	1	2,18
9	Đất giao thông	164,97	-	-	12,33
10	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	196,65	5-;30	1-;3	14,76
11	Bãi đỗ xe	4,75	5	1	0,36
III	Đất khác	292,18			
1	Đất dự trữ phát triển	20,84	60	10	1,56
2	Mặt nước, sông suối	139,14	-	-	10,44
3	Đất nông nghiệp sinh thái	11,77	-	-	0,88
4	Đất cây xanh chuyên dụng	120,43	-	-	9,04
	Tổng (I+II+III)	1.332,0			100,0

Ghi chú:

(*) Chỉ tiêu mật độ xây dựng gộp tối đa của nhóm nhà ở; mật độ xây dựng chi tiết của từng lô

đất được xác định trong các quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế dự án với chỉ tiêu đảm bảo giá trị được tính toán theo quy định tại QCVN 01/2021. Đất làng xóm hiện hữu trong đó bao gồm cả đất sản xuất nông nghiệp, đất khác gắn với đất ở nông thôn.
 (**) Mật độ xây dựng tối đa, tầng cao xây dựng tối đa đối với từng lô đất quy hoạch trong đồ án được quy định cụ thể tại bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

6.2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch: Diện tích, chức năng các khu đất quy hoạch được xác định phù hợp với quy hoạch chung; phù hợp với thực trạng, nhu cầu phát triển của địa phương và đảm bảo tiêu chuẩn quy định. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất (về tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất) được xác định đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn quy hoạch QCVN 01:2021. Các quy hoạch chi tiết đã phê duyệt trong phạm vi quy hoạch này được xem xét cập nhật thêm các chỉ tiêu quy định tại quy hoạch phân khu đảm bảo phù hợp với tổng thể chung và các quy định liên quan khi thực hiện dự án.

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

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

- Cấu trúc không gian cảnh quan chính được xác định khu vực hai bên các trục đường chính của khu vực đô thị, bao gồm: hai bên trục đường 36,0m-48m hướng Đông Tây (nối khu công nghiệp phía Tây Bắc thành phố Đồng Hới với đường Trương Pháp); trục đường quy hoạch mới rộng 36m hướng Bắc Nam phía Tây; tuyến đường Lý Thánh Tông (Quốc lộ 1), các tuyến đường quy hoạch mới rộng từ 30,0m đến 36,0m, các tuyến đường mở rộng 22,5m để cải tạo chỉnh trang không gian, kết nối các khu vực dân cư và không gian đô thị. Chiều cao xây dựng công trình trong khu vực được khống chế trong phạm vi giới hạn tính không khu vực sân bay thành phố Đồng Hới và khu vực lân cận.

- Các khu công cộng như: Khu hành chính cấp xã, văn hóa, y tế, trường học được cải tạo, chỉnh trang để phù hợp với ranh giới và các chức năng và cảnh quan xung quanh; chỉnh trang, chuyển đổi một số chức năng sử dụng đất để tăng giá trị sử dụng, phù hợp với nhu cầu chung phát triển đô thị.

- Khu vực dân cư hiện hữu được chỉnh trang, nâng cấp một số tuyến đường, quy định giới hạn về tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng đảm bảo đồng bộ, thống nhất trong quản lý xây dựng và cảnh quan chung. Tổ chức các khu đất nhóm ở mới bố trí liền kề, xen kẽ trong các khu vực dân cư hiện hữu, tạo các khu dân cư tập trung đồng bộ. Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ phát triển hài hòa giữa mới và cũ trong tổng thể khu vực.

- Tổ chức các trục không gian xanh nhằm khai thác các lợi thế điều kiện tự nhiên của khu vực đồng ruộng Lộc Ninh, hồ Bàu Vèng, hồ Bàu Luồng, hồ Bàu Cúi, các hồ khác và hệ sinh thái bao quanh, bờ xanh kênh mương; tổ chức hệ thống cây xanh chuyên dụng, bảo vệ chống xói lở, gìn giữ không gian tự nhiên và cảnh quan đặc trưng gắn với phát triển du lịch sinh thái, điều hòa khí hậu.

- Các khu công viên, cây xanh công cộng, chuyên đề được tổ chức thêm không gian vui chơi giải trí, thể dục ngoài trời, các vườn hoa, tiểu cảnh, đường dạo, sân bãi đỗ xe và một số tiện ích đô thị khác phục vụ cho cộng đồng dân cư.

- Các khu đất an ninh, quốc phòng, nghĩa trang liệt sỹ, di tích lịch sử được thực hiện việc quản lý, đầu tư xây dựng theo quy định về công trình đặc thù.

- Khu vực nghĩa trang, nghĩa địa được khoanh định ranh giới cơ bản theo hiện trạng, bố trí dải cây xanh cách ly bao quanh; khuyến khích việc quản lý nghĩa trang với việc xây dựng mật độ thấp; cần trồng nhiều cây xanh, thảm cỏ đảm bảo cảnh quan chung và an toàn môi trường với các khu vực xung quanh.

7.2. Thiết kế đô thị:

- Khung thiết kế tổng thể:

+ Chú trọng quản lý kiến trúc cảnh quan công trình hai bên 2 bên các trục đường cảnh quan chính, trục đường chính khu vực của đô thị như: Tuyến đường quy hoạch rộng 36,0m-48,0m hướng Đông Tây, nối khu công nghiệp phía Tây Bắc thành phố Đồng Hới với đường Trương Pháp; trục đường quy hoạch mới rộng 36m hướng Bắc Nam phía Tây; tuyến đường Lý Thánh Tông (Quốc lộ 1); các tuyến quy hoạch mới rộng 30m-36m (và các trục đường được xác định cụ thể trong bản đồ quy hoạch). Định hướng kiến trúc phong cách hiện đại, kiến trúc xanh, mật độ xây dựng vừa phải, hài hòa với kiến trúc cảnh quan chung; đảm bảo tính gắn kết giữa cảnh quan, thiên nhiên với kiến trúc công trình.

+ Công trình điểm nhấn cần có phong cách kiến trúc hiện đại, hình khối, đường nét hài hòa với cảnh quan khu vực và đóng góp vào vẻ đẹp chung đô thị. Bố trí các công trình điểm nhấn hai bên tuyến 36,0m-88,0m hướng Đông Tây, khu vực cửa ngõ phía Bắc của thành phố, khu vực phát triển mới phía Tây; quy định khoảng lùi lớn hơn, tạo nhiều không gian, tầm nhìn đến công trình và tổ chức nhiều cây xanh trong tổng thể các khuôn viên và không gian chung.

+ Bảo vệ giá trị và khai thác lợi thế của điều kiện tự nhiên ven các hồ nước, dải cây xanh, đồng ruộng; duy trì những khoảng không gian xanh trong hệ thống các trục cảnh quan chung; không gian mở là sự kết hợp giữa hệ thống mặt nước, cây xanh và các không gian sân chơi công cộng trong các nhóm công trình.

- Các chỉ tiêu kiểm soát xây dựng:

+ Mật độ xây dựng: Các nhóm nhà ở, các khu chức năng tuân thủ mật độ xây dựng gộp theo quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Mật độ xây dựng thuần tại các lô đất sẽ được xác định ở bước lập quy hoạch chi tiết, trong tổng mặt bằng của dự án đảm bảo phù hợp quy chuẩn quy hoạch xây dựng.

+ Chiều cao xây dựng công trình: Tuân thủ quy định tầng cao tối đa khống chế trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, nhằm đảm bảo về định hướng quy mô chiều cao xây dựng công trình trong từng khu vực và đảm bảo việc quản lý chỉ tiêu hệ số sử dụng đất theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng.

+ Vị trí, quy mô công trình ngầm: Công trình xây dựng được phép xây dựng từ 01 đến 03 tầng hầm tùy theo vị trí và quy mô công trình trong từng khu vực, chiều sâu tầng hầm phải đảm bảo về yếu tố địa hình, địa chất của khu vực.

+ 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, khuyến khích lùi hơn so với chỉ giới được khống chế trong quy hoạch phân khu. Trên cùng một dãy nhà tương đương về quy mô thì khoảng lùi xây dựng công trình cần phải thống nhất, tương đồng để đảm bảo sự đồng bộ về kiến trúc cảnh quan chung.

+ Màu sắc, vật liệu và chi tiết kiến trúc: Công trình sử dụng màu sắc hài hòa với cảnh quan chung; sử dụng vật liệu xây dựng hoàn thiện mặt ngoài thân thiện môi trường, có thẩm mỹ cao và chống chịu thời tiết địa phương.

+ 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 về Quảng cáo.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

8.1. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại bao gồm các tuyến như:

+ Tuyến đường sắt Bắc Nam và hành lang, đường gom hai bên.

+ Tuyến đường quy hoạch rộng 36m-48m-88m kết nối Quang Phú – Lộc Ninh – khu công nghiệp phía Tây (phía Đông Quốc lộ 1 rộng từ 48m-88m);

+ Tuyến đường quy hoạch rộng 36m hướng Bắc Nam khu vực phía Tây;

+ Tuyến đường quy hoạch rộng 36m phía Bắc khu công nghiệp hướng Đông Tây nối khu vực khu công nghiệp ở phía Tây với trung tâm xã;

+ Tuyến đường nối từ trung tâm thành phố đi sân bay rộng từ 15,0m-32,0m.

+ Tuyến đường Lý Thánh Tông (Quốc lộ 1) theo quy hoạch chung và quản lý đất đai hiện trạng có mặt cắt đường mở rộng 32,0m.

- Giao thông đối nội:

+ Các khu vực quy hoạch mới mạng lưới giao thông được bố trí khung tổ chức trong tổng thể khu vực để kết nối liên hoàn, thuận lợi. Các khu vực cũ, trên nguyên tắc tôn trọng hiện trạng, cải tạo nâng cấp một số tuyến đường chính trong khu dân cư đảm bảo kết nối từng nhóm nhà ở khu dân cư với các trục chính giao thông của khu vực, đáp ứng yêu cầu, định hướng phát triển.

+ Các tuyến đường phân khu vực, các tuyến đường kết nối giữa các khu vực, chức năng được quy hoạch với mặt cắt ngang rộng từ 19,0m đến 36,0m.

+ Các tuyến đường nội bộ khu nhà ở được quy hoạch với mặt cắt ngang từ 9,0m đến 22,5m. Trong các khu dân cư hiện trạng chính trang, thông tuyến và mở rộng một số đoạn, khu vực để đảm bảo tính kết nối liên hoàn; một số tuyến đường trong các khu vực dân cư (không thể hiện trên bản đồ) thì thực hiện theo hiện trạng sử dụng đất đai, hoặc theo đồ án quy hoạch chi tiết khác (nếu có).

8.2. Chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước mưa:

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền từng khu vực, khu chức năng theo quy hoạch, đảm bảo thoát nước, không bị ngập lụt. Khu vực đã xây dựng, khu vực ở hiện hữu chỉ san gạt cục bộ phù hợp với hiện trạng đất nền và phân lưu vực để đảm bảo thoát nước.

- Giữ nguyên cao độ các khu dân cư và các công trình hiện có. Thực hiện theo cao độ khống chế của tuyến đường Lý Thánh Tông (Quốc lộ 1) hiện trạng, dự án tuyến đường 36m nối xã Quang Phú – Lộc Ninh – Khu công nghiệp Tây

Bắc; các tuyến đường trong khu dân cư đã đầu tư ổn định; độ dốc được thiết lập, không chế đảm bảo theo tiêu chuẩn, phù hợp với địa hình khu vực.

- Độ dốc nền: 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 thấp nhất: $\sim 2,8\text{m}$ (khu vực phía Nam); cao độ san nền cao nhất: $\sim 29,5\text{m}$ (khu vực phía Tây khu quy hoạch).

b) Thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải, hướng tuyến thoát nước mưa bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường hiện có và các tuyến đường quy hoạch mới trong khu vực quy hoạch đô thị, sau đó thoát ra sông và hệ thống hồ, mương nước theo từng lưu vực.

- Nước mưa được thu gom qua hệ thống giếng thu, hố ga đặt trên bó vỉa dọc đường rồi chảy theo các tuyến cống dọc đường. Đảm bảo lưu lượng thoát nước và thuận tiện cho việc kiểm tra, thau rửa cống. Cống thoát nước dùng loại cống tròn BTCT, kết hợp với mương hở thoát nước các lưu vực lớn.

- Hệ thống thoát nước được thiết kế ghép nối từ các khu đô thị hiện hữu, các hệ thống kênh mương hiện trạng, các quy hoạch chi tiết trong khu vực quy hoạch đã được phê duyệt, đường ống chính theo quy hoạch chung thành phố.

- Tổ chức thoát nước mưa khu vực quy hoạch chia thành 3 lưu vực chính:

+ Lưu vực phía Tây Bắc giáp đường Lý Thánh Tông (Quốc lộ 1) thoát nước theo địa hình hiện trạng về xã Lý Nam, đổ về Sông Dinh.

+ Lưu vực phía Nam thoát về kênh Phóng Thủy.

+ Lưu vực phía Bắc giáp sân bay Đồng Hới thoát về hồ Bàu Trên.

8.3. Cấp nước:

- Dự kiến tổng nhu cầu cấp nước cho khu vực lập quy hoạch đến năm 2045 là khoảng $3.510 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$. Nguồn cấp nước từ hệ thống cấp nước nhà máy nước Phú Vinh với công suất hiện trạng: $29.000 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ (theo Quy hoạch chung công suất năm 2035: $45.000 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$, năm 2045: $55.000 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$) và nhà máy nước Bàu Tró công suất: $4.000 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$.

- Hệ thống đường ống: Từ mạng lưới đường ống cấp nước D250, D200, D160 hiện có trên các trục giao thông chính của đô thị; tổ chức các tuyến ống cơ sở D110 đầu nối cấp nước đến từng phân khu chức năng, các công trình; hình thành mạng lưới cấp vòng khép kín đảm bảo cung cấp nước an toàn, liên tục.

- Bố trí các họng cứu hỏa dọc theo các trục giao thông chính; họng cứu hỏa đặt tại các nút giao thông, trung tâm khu vực dân cư đảm bảo khoảng cách tiếp cận và phạm vi hoạt động theo quy định.

8.4. Cấp điện, chiếu sáng đô thị:

- Dự kiến tổng phụ tải của toàn khu vực quy hoạch khoảng 17.744 KVA.

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu vực lập quy hoạch lấy nguồn từ xuất tuyến 22kV của trạm biến áp 110/35/22KV CN Tây Bắc (E4) công suất 2x40MVA, trạm biến áp 110/35/22KV phía bắc Sân bay công suất 2x40MVA và trạm biến áp 110/35/22KV Bắc Đồng Hới công suất 1x25+1x40MVA.

- Hệ thống điện phân phối 22kV và 0,4kV xây dựng dọc theo vỉa hè đường quy hoạch đặt trong ống bảo hộ và trong hào cáp kỹ thuật. Các khu xây dựng mới thực hiện đi ngầm, các đường dây trên không hiện hữu từng bước ngầm hoá đảm bảo mỹ quan đô thị, đồng bộ hiện đại về lâu dài.

- Các trạm biến áp phân phối 22/0,4kV xây dựng tại các vị trí đảm bảo kỹ thuật và mỹ quan đô thị. Nâng cấp các trạm biến áp hiện trạng thành 21 trạm 22/0,4kV-400KVA. Xây dựng mới 24 trạm biến áp công suất từ 250-560KVA phục vụ cấp điện cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Hệ thống chiếu sáng công cộng đường giao thông, công viên, bến xe thực hiện đảm bảo kỹ thuật, mỹ quan và tiết kiệm điện.

8.5. Hệ thống thông tin – viễn thông:

- Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng thông tin có công nghệ hiện đại, có độ bao phủ rộng khắp thành phố 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 chung của tỉnh. Cung cấp cho xã hội và người dân được sử dụng các dịch vụ thông tin liên lạc hiện đại, đa dạng theo tiêu chuẩn quốc gia.

- Xây dựng mạng cáp thông tin, cáp quang, cáp đồng luôn ống bảo hộ đi ngầm vỉa hè và trong hào kỹ thuật. Tháo dỡ và xây dựng hạ ngầm hoàn trả hệ thống cáp thông tin đi treo cột bê tông ly tâm khi có kinh phí. Xây dựng hệ thống tủ phân phối cáp đặt trên vỉa hè và sau hành lang kỹ thuật; hệ thống hào kỹ thuật, hố ga luôn cáp, tủ cáp thuận tiện vận hành và đảm bảo mỹ quan đô thị.

8.6. Quy hoạch thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng hoàn toàn với nước mưa, đảm bảo nước thải được thu gom và xử lý 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 được 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 D315 – D400 thoát nước theo nguyên tắc tự chảy, dẫn đến các tuyến cống thoát nước chính dọc theo các tuyến đường giao thông tập trung về các trạm bơm nâng cốt. Khu vực phía Nam khu quy hoạch định hướng đưa nước thải về trạm xử lý nước thải tại xã Đức Ninh; khu vực phía Bắc thu gom thoát về trạm xử lý nước thải đặt tại xã Lý Nam theo định hướng quy hoạch chung.

- Nước thải 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.

- Xử lý chất thải rắn: Phân loại chất thải rắn (CTR) ngay từ nguồn phát thải. Bố trí các thùng chứa và các điểm tập kết, trạm trung chuyển CTR tại các vị trí thuận lợi, phù hợp trong các khu chức năng. Toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt của khu vực được thu gom 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.

8.7. Các giải pháp bảo vệ môi trường:

- Khi triển khai thực hiện các dự án cần phải lập kế hoạch thi công hợp lý để không làm 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, tôn tạo các vùng đồi núi tự nhiên, các vùng ruộng lúa ven sông, hệ thống ao, hồ nước tự nhiên nhằm bảo tồn các giá trị của tự nhiên.
- Các công trình phải được thu gom xử lý nước thải cục bộ theo quy định trước khi thải nước ra hệ thống cống thoát nước 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 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, 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.

a) 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.

b) 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 đồng bộ trên địa bàn xã.
- Hệ thống kênh mương dẫn thoát nước và không gian xanh ven kênh, hồ.
- Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung khác theo định hướng quy hoạch.
- Các dịch vụ công cộng công cộng đáp ứng nhu cầu của các khu dân cư như: Y tế, trường học; các điểm sinh hoạt văn hóa phục vụ nhu cầu người dân; vườn hoa, cây xanh, sân chơi, 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 Khu vực phát triển đô thị xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2.000.

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

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký và thay thế các nội dung (có phạm vi ranh giới thuộc Quy hoạch phân khu này) tại Quyết định số 2931/QĐ-UBND ngày 05/12/2007 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực phụ cận sân bay Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

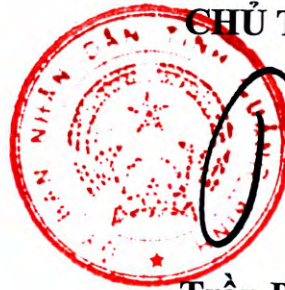


Điều 5. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới; Chủ tịch UBND xã Lộc Ninh và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

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



ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã
Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 727/QĐ-UBND ngày 14/3/2025
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 Khu vực phát triển đô thị xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2.000 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 trên địa bàn trong phạm vi quy hoạch làm căn cứ để xác lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng và các quy hoạch chuyên ngành.

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

1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Phạm vi lập quy hoạch trên toàn địa giới hành chính xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc, Tây Bắc giáp xã Lý Nam (huyện Bố Trạch);
- Phía Đông, Đông Bắc giáp phường Đồng Phú, xã Quang Phú;
- Phía Tây, Tây Nam giáp xã Thuận Đức;
- Phía Nam, Đông Nam giáp phường Bắc Lý, phường Đồng Phú.

2. Quy mô đất đai: Phạm vi lập quy hoạch có tổng diện tích khoảng 1.332,0ha (trong đó khu vực quy hoạch phát triển đô thị có diện tích 1.039,5ha).

3. Quy mô dân số

- Dân số xã Lộc Ninh hiện tại khoảng 9.800 người.
- Dự báo đến năm 2045 dân số xã Lộc Ninh đạt khoảng 16.943 người.

4. Tính chất quy hoạch

Quy hoạch không gian phát triển đô thị và toàn bộ xã Lộc Ninh nằm trong tổng thể của Quy hoạch chung xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2045. Quy hoạch phân khu để cụ thể quy hoạch chung, tổ chức cụ thể hệ thống không gian, quy định về sử dụng đất, các chỉ tiêu xây dựng, quản lý kiến trúc cảnh quan, xác định hệ thống hạ tầng kỹ thuật; tổ chức thực hiện, quản lý đồng bộ quy hoạch trong phạm vi địa giới xã, định hướng phát triển đô thị.

Phần II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

1. Các chức năng quy hoạch sử dụng đất được xác định và quy định các chỉ tiêu xây dựng, cụ thể như sau:

***Bảng tổng hợp sử dụng đất**

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
I	Đất dân dụng	455,69			
1	Đất nhóm nhà ở	50,07	60-;80 (*)	3-;6;12	3,76
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	11,76	40-;60	10;15	0,78
3	Đất làng xóm, dân cư hiện hữu	204,00	(*)	6-;7	15,31
4	Đất y tế	0,24	40	3	0,02
5	Đất văn hóa	4,11	40	3	0,31
6	Đất thể dục thể thao	35,05	10	5	2,68
7	Đất giáo dục (mầm non, tiểu học, trung học cơ sở)	5,67	40	5	0,43
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	92,76	25	1	7,08
9	Đất trụ sở, cơ quan	3,98	40	9	0,30
10	Đất dịch vụ thương mại	48,05	40-;80(**)	5-;15(**)	3,61
II	Đất ngoài dân dụng	584,13			
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	98,71	40	3	7,41
2	Đất khai thác, chế biến khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng	24,28	40	3	1,82
3	Đất nghiên cứu, đào tạo	7,87	40	9;15	0,59
4	Đất dịch vụ du lịch	17,48	10-;25	2-;5	1,31
5	Đất di tích, tôn giáo	1,15	40	2	0,09
6	Đất an ninh	7,53	60	9	0,57
7	Đất quốc phòng	31,63	60	7-;9	2,37
8	Đất nghĩa trang	29,11	10	1	2,18
9	Đất giao thông	164,97	-	-	12,33
10	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	196,65	5-;30	1-;3	14,76
11	Bãi đỗ xe	4,75	5	1	0,36
III	Đất khác	292,18			
1	Đất dự trữ phát triển	20,84	60	10	1,56
2	Mặt nước, sông suối	139,14	-	-	10,44
3	Đất nông nghiệp sinh thái	11,77	-	-	0,88
4	Đất cây xanh chuyên dụng	120,43	-	-	9,04
	Tổng (I+II+III)	1.332,0			100,0

Ghi chú:

(*) Là chỉ tiêu mật độ xây dựng gộp tối đa của nhóm nhà ở; mật độ xây dựng chi tiết của từng lô đất được xác định trong các quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý kiến trúc,

thiết kế dự án với chỉ tiêu đảm bảo giá trị được tính toán theo quy định tại QCVN 01/2021. Đất tầng xóm hiện hữu trong đó bao gồm cả đất sản xuất nông nghiệp, đất khác gần với đất ở nông thôn.

(**) Mật độ xây dựng tối đa, tầng cao xây dựng tối đa đối với từng lô đất quy hoạch trong đồ án được quy định cụ thể tại bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

2. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất (về tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất) được xác định đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn quy hoạch QCVN 01:2021. Các quy hoạch chi tiết đã phê duyệt trong phạm vi quy hoạch này được xem xét cập nhật thêm các chỉ tiêu quy định tại quy hoạch phân khu đảm bảo sự phù hợp với tổng thể chung và các quy định liên quan khi thực hiện dự án.

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 (như nhà liền kề, biệt thự), nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, nhà ở sinh thái mật độ thấp.

- 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, nhà ở 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 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

Jan

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, việc phân bố các khối công trình cần linh hoạt về tầng cao, khoảng cách giữa các khối công trình tạo tính nhịp điệu và cân đối giữa các tính chất “đặc, rỗng” về không gian. Tạo tính kết nối giữa các khối công trình thông qua các không gian mở, quảng trường, cây xanh, cầu đi bộ, hầm thương mại,... Ưu tiên nhiều nhất có thể cho 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, 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.

- 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, 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 cho nhiều lứa tuổi.

- 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 phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của từng khu cây xanh, đảm bảo môi trường sinh thái, lựa chọn loại

cây trồng phù hợp với quy định, có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực.

- Khuyến khích: Trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp nội dung đồ án quy hoạch này, 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 đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ kho bãi trung chuyển hàng hóa: Khai thác theo hướng tiết kiệm quỹ đất, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành.

7. 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. Khu vực không gian cảnh quan tự nhiên gồm: hệ thống mặt nước các hồ tự nhiên; khu vực đồng ruộng Lộc Ninh. Các khu vực này giữ gìn cảnh quan tự nhiên, bảo vệ chống xói lở tại thềm sông, kênh mương để thoát nước, phát triển theo hướng sinh thái, bảo vệ môi trường, nâng cao vai trò hạn chế ngập lụt cho các khu vực đô thị.

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

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

10. Nội dung khác.

- Các công trình xây dựng có chiều cao $\geq 45\text{m}$ thì phải lấy ý kiến Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu để thống nhất bề mặt quản lý độ cao công trình theo quy định tại Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

- Theo bản đồ quản lý tỉnh không vùng tiếp cận (theo Annex14-Icao) Sân bay Đồng Hới, khu vực quy hoạch không chế công trình với chiều cao tối đa 56.22m (trên cốt ± 0.00 , theo VN-2000). Công trình xây dựng tiệm cận chiều cao nói trên thì phải lấy ý kiến của Cảng vụ hàng không tại Đồng Hới.

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 sự phù hợp theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Chiều cao xây dựng công trình: Các công trình xây dựng có chiều cao phải đảm bảo các quy định về tính không khu vực sân bay, phù hợp với tầng cao tối đa không chế theo 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. Công trình nhà ở tại đất ở hiện hữu (thuộc đất làng xóm) được xây dựng công trình có chiều cao xây dựng tối đa 06 tầng (ngoài các khu vực đã có quy hoạch chi tiết đã phê duyệt có quy định chiều cao tối đa 7 tầng), khuyến khích xây dựng tối thiểu 2 tầng.

- 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 hiện hữu) được xây dựng công trình có cốt nền (tầng 1) $\leq 0,75m$.

- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng của công trình (bao gồm phần nổi và phần ngầm) được không chế chung theo chỉ giới xây dựng theo quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt. Chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình tại từng lô đất sẽ được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết và khuyến khích tạo khoảng lùi hơn so với chỉ giới được không chế trong quy hoạch phân khu.

- 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. Khuyến khích việc đầu tư xây dựng các công trình nhà ở trong cùng một dãy mang cùng một phong cách, hình thức kiến trúc để tạo sự đồng bộ trên toàn tuyến phố.

- 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 thương mại, công cộng: Quá trình lập quy hoạch chi tiết, thiết kế dự án phải xác định sơ bộ chỉ tiêu về diện tích đỗ xe cho mỗi công trình, tùy theo nhu cầu sử dụng và lưu lượng người sử dụng để xác định chỉ tiêu bãi đỗ xe; chỉ tiêu đỗ xe cho công trình tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, về Hạ tầng kỹ thuật hiệu lực hiện hành.

- 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; các biển hiệu - quảng cáo sử dụng cùng một

kích thước ở chiều cao quan sát thuận lợi... không được lấn át các đối tượng khác, kích thước, bố trí vị trí đảm bảo cảnh quan chung, đảm bảo 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 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 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 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 cần phải lập kế hoạch thi công đảm bảo phù hợp để hạn chế ô nhiễm môi trường xung quanh.

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

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

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

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

- Quản lý hoạt động 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, áp dụng việc tưới tuần hoàn thông qua các hồ thủy lực.

Điều 8. Quy định về lựa chọn cây xanh

1. Nguyên tắc chung:

- Tạo được cảnh quan trục 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.

+ 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 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; phân tầng cao thấp, bố cục theo chủ đề với các tiểu cảnh, tượng, phù điêu, công trình kiến trúc.

+ 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 sắc sảo.

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 90cm 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.

gaur

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 thành phố Đồng Hới; UBND xã Lộc Ninh 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 và Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đồng Hới đã được ban hành.

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.

3. UBND xã Lộc Ninh: 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 tuân thủ 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, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND thành phố Đồng Hới, UBND xã Lộc Ninh.

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, thẩm định, tham mưu UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

