

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị tại xã Đại Trạch và vùng Bắc Sông Dinh xã Nhân Trạch, huyện Bố Trạch, tỷ lệ 1/2000

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 2 năm 2025;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 11 luật liên quan đến quy hoạch ngày 15 tháng 6 năm 2018; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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

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

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD);

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

Căn cứ Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Hoàn Lão đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 3627/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị tại xã Đại Trạch và vùng Bắc sông Dinh xã Nhân Trạch, huyện Bố Trạch, tỷ lệ 1/2000; Quyết định số 2579/QĐ-UBND ngày 09 tháng 9 năm 2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị tại xã Đại Trạch và vùng Bắc sông Dinh xã Nhân Trạch, huyện Bố Trạch, tỷ lệ 1/2000;

Xét Tờ trình số 464/TTr-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2025 của UBND huyện Bồ Trạch về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị tại xã Đại Trạch và vùng Bắc sông Dinh xã Nhân Trạch, huyện Bồ Trạch, tỷ lệ 1/2000;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 581/BC-SXD ngày 27 tháng 3 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị tại xã Đại Trạch và vùng Bắc sông Dinh xã Nhân Trạch, huyện Bồ Trạch, tỷ lệ 1/2000, với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô diện tích.

a) Phạm vi, ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch phân khu thuộc địa giới hành chính của xã Đại Trạch và một phần diện tích xã Nhân Trạch (khu vực phía Bắc sông Dinh), huyện Bồ Trạch, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp thị trấn Hoàn Lão và xã Trung Trạch;
- Phía Nam giáp xã Lý Nam và phần Nam Sông Dinh xã Nhân Trạch;
- Phía Đông giáp biển Đông;
- Phía Tây giáp xã Hòa Trạch.

b) Quy mô diện tích: Tổng diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là 2.610,5ha; trong đó diện tích khu vực phát triển đô thị là 1.654,34 ha.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch.

Theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Hoàn Lão đến năm 2035, khu vực xã Đại Trạch và vùng Bắc sông Dinh xã Nhân Trạch được định hướng là không gian phát triển đô thị với các chức năng chính dịch vụ - công cộng, dịch vụ thương mại, du lịch nghỉ dưỡng, thể thao giải trí, các khu dân cư đô thị và hệ sinh thái nông nghiệp.

3. Mục tiêu lập quy hoạch.

- Cụ thể hóa định hướng đồ án Quy hoạch chung đô thị Hoàn Lão đến năm 2035. Quy hoạch xây dựng Khu vực phát triển đô thị xã Đại Trạch và vùng Bắc sông Dinh xã Nhân Trạch hợp lý về sử dụng đất, đồng bộ về mạng lưới hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tổ chức không gian đảm bảo phát triển bền vững; khai thác và phát huy các tiềm năng, lợi thế để phát triển các khu chức năng đô thị.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai, quản lý quy hoạch, quản lý không gian kiến trúc cảnh quan, quản lý hoạt động đầu tư xây dựng, đấu nối hạ tầng kỹ thuật, xác định các dự án đầu tư xây dựng và lập quy hoạch chi tiết trong khu vực quy hoạch.

4. Quy mô dân số: Dự kiến đến năm 2035 khu vực lập quy hoạch có khoảng 14.500 người.

5. Phân khu chức năng và định hướng phát triển không gian: Khu vực quy hoạch được phân thành 02 khu vực chính gồm: Khu vực phía Đông đường sắt Bắc Nam và khu vực phía Tây đường sắt Bắc Nam.

- Khu vực Đông đường sắt Bắc Nam: Là khu vực tập trung phát triển các chức năng dịch vụ du lịch, quảng trường biển, chuỗi không gian cảnh quan xanh ven biển, không gian bãi tắm vui chơi giải trí, dịch vụ thể thao giải trí cao cấp (sân golf,...), dịch vụ thương mại, công trình công cộng (gồm: trường học, công trình văn hóa, công viên cây xanh, thể dục thể thao, các chuỗi cây xanh mặt nước ...), các công trình hỗn hợp, các khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ về không gian, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tạo lập các không gian sống tiện nghi, hiện đại, mang tính sinh thái với nhiều không gian cây xanh, mặt nước. Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bổ sung các công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở và nhóm nhà ở phục vụ tốt hơn cho cộng đồng dân cư; bảo tồn và tôn tạo khu vực rừng phòng hộ tạo thành lá phổi xanh cho khu vực đô thị.

- Khu vực phía Tây đường sắt Bắc Nam: Khu vực này chủ yếu là các khu dân cư hiện hữu đã ổn định được định hướng cải tạo chỉnh trang, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bổ sung các công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở và nhóm nhà ở phục vụ tốt hơn cho cộng đồng dân cư; phát triển một số khu chức năng mới theo định hướng trong quy hoạch chung (gồm: khu vực đầu mối giao thông và dịch vụ hỗn hợp; các cơ sở sản xuất, kho bãi; phát triển một số nhóm nhà ở ven sông Dinh,...); các khu vực sản xuất nông nghiệp cơ bản được duy trì và định hướng áp dụng mô hình sản xuất tập trung, quy mô lớn, áp dụng khoa học công nghệ công nghệ cao năng suất, chất lượng.

6. Quy hoạch sử dụng đất.

Tổng diện tích lập quy hoạch là 2.610,5 ha; trong đó diện tích khu vực phát triển đô thị là 1.654,34 ha; diện tích ngoài khu vực phát triển đô thị 956,16 ha.

Bảng tổng hợp sử dụng đất khu vực lập quy hoạch

TT	Chức năng sử dụng của ô phố/ ô đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%) (trong khu vực PTĐT)	Tỷ lệ (%) (so với diện tích toàn xã)	MDXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
I	Diện tích khu vực phát triển đô thị		1.654,34	100,00	63,37	-	-
1	Nhóm nhà ở	OM	185,62	11,22	7,11	60-80 (*)	7-30 (*)
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (**)	HH	68,86	4,16	2,64	60	30
3	Làng xóm, dân cư nông thôn	OLX	409,13	24,73	15,67	-	7 (*)
4	Y tế	YT	11,63	0,70	0,45	50	3-10 (*)
5	Văn hóa	VH	17,75	1,07	0,68	5-40 (*)	1-5 (*)
6	Thể dục thể thao	TT	99,69	6,03	3,82	5	5

TT	Chức năng sử dụng của ô phố/ ô đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%) (trong khu vực PTĐT)	Tỷ lệ (%) (so với diện tích toàn xã)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
7	Giáo dục	GD	10,83	0,65	0,41	40	5
8	Cây xanh sử dụng công cộng	CX	48,28	2,92	1,85	5	1
9	Cây xanh cách ly, sử dụng hạn chế	CXHC	8,73	0,53	0,33	-	-
10	Cây xanh chuyên dụng	CXCD	92,71	5,60	3,55	5	1
11	Sản xuất, kho bãi	SX	13,49	0,82	0,52	40	5
12	Đào tạo, nghiên cứu	DT-NC	24,52	1,48	0,94	40	5
13	Cơ quan, trụ sở	CQ	13,88	0,84	0,53	40	5
14	Khu dịch vụ	DV	82,04	4,96	3,14	45-60 (*)	12-30 (*)
15	Khu dịch vụ du lịch	DVDL	126,01	7,62	4,83	25	15
16	Di tích, tôn giáo	DTTG	0,87	0,05	0,03	-	-
17	Quốc phòng, an ninh	QPAN	0,63	0,04	0,02	40	5
18	Đường giao thông	GT	309,22	18,69	11,85	-	-
19	Đất bãi đỗ xe	BDX	19,88	1,20	0,76	-	-
20	Nghĩa trang	NT	28,67	1,73	1,10	-	-
21	Hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	12,38	0,75	0,47	50-60 (*)	2-5 (*)
22	Dự trữ phát triển (***)	DT	69,52	4,20	2,66	-	-
II	Diện tích ngoài khu vực phát triển đô thị		956,16	-	36,63	-	-
1	Sản xuất nông nghiệp	SXNN	667,95	-	25,59	-	-
2	Rừng phòng hộ	RPH	91,35	-	3,50	-	-
3	Rừng sản xuất	RSX	27,66	-	1,06	-	-
4	Đất chưa sử dụng (đất cát)	CSD	14,77	-	0,57	-	-
5	Hồ, ao, đầm	HO	40,75	-	1,56	-	-
6	Sông, suối, kênh, rạch	SON	65,08	-	2,49	-	-
7	Mặt nước ven biển	MN	48,60	-	1,86	-	-
Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch			2.610,50	-	100,00	-	-

Ghi chú:

- Mật độ xây dựng trong bản vẽ Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất là mật độ gộp tối đa.

- (*) Mật độ xây dựng gộp tối đa và tầng cao tối đa trong các khu chức năng và được quy định cụ thể tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; mật độ xây dựng thuần và tầng cao xây dựng tối đa cụ thể từng lô đất được xác định tại các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc quy chế quản lý kiến trúc đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

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

- (***) Mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng sẽ được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết.

7. Tổ chức không gian và định hướng kiến trúc cảnh quan.**7.1. Tổ chức không gian:**

Khu vực quy hoạch được định hướng tổ chức không gian trên cơ sở các tuyến giao thông chính đô thị, đường liên khu vực, dòng sông Dinh, khu vực ven biển và các không gian mặt nước (kênh đào, hồ nước tự nhiên và nhân tạo) để định hình không gian kiến trúc cảnh quan đô thị hiện đại, hài hòa với thiên nhiên, thân thiện với môi trường. Các trục không gian, kiến trúc cảnh quan chính gồm: Trục hai bên các tuyến đường có mặt cắt rộng từ 32m trở lên, trục hai bên tuyến đường dọc bãi biển và bờ Bắc sông Dinh.

- Đối với các nhóm nhà ở hiện trạng: Tập trung cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu và các khu chức năng theo hướng phát triển mô hình đô thị hiện đại kết hợp lưu giữ bản sắc văn hóa truyền thống, hạn chế tăng mật độ xây dựng trong các nhóm nhà ở hiện hữu có mật độ xây dựng cao; bổ sung các tiện ích đô thị, hệ thống công trình dịch vụ - công cộng, công viên cây xanh, bãi đỗ xe; nâng cấp, cải tạo mở rộng các tuyến đường, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đáp ứng các tiêu chí của khu vực thuộc đô thị loại IV.

- Các nhóm nhà ở mới phát triển chủ yếu ở phía Đông đường sắt Bắc Nam. Trong các nhóm nhà ở gồm nhà ở liền kề, nhà biệt thự, nhà vườn, nhà chung cư hỗn hợp và các chức năng sử dụng chung (gồm: vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường giao thông cấp nội bộ). Đối với các khu đất nhóm nhà ở có quy mô từ 4ha trở lên phải bố trí các quỹ đất dịch vụ - công cộng và đất cây xanh công cộng.

- Các công trình dịch vụ - công cộng: Hệ thống công trình dịch vụ - công cộng hiện trạng cơ bản được giữ nguyên. Quy hoạch bổ sung các khu đất xây dựng công trình trụ sở cơ quan tập trung; các khu đất công cộng (chợ, y tế, giáo dục - đào tạo, văn hóa, thể thao,...), dịch vụ thương mại, hỗn hợp mới phân bố đều trên toàn bộ khu vực phát triển đô thị nhằm phục vụ cho việc phát triển trong tương lai. Các công trình dịch vụ - công cộng phát triển mới được quy hoạch bố trí tại các vị trí thuận lợi về giao thông, dọc theo các trục không gian kiến trúc cảnh quan chính nhằm xây dựng các công trình quy mô lớn, hiện đại tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho khu vực phát triển đô thị.

- Các khu dịch vụ du lịch: Định hướng phát triển tại khu vực ven biển, ven sông Dinh và xung quanh các hồ nước tự nhiên hiện có, kết hợp phát triển các sân golf, trục không gian cảnh quan ven biển, ven sông, ven hồ nhằm phát triển các khu vực này thành các trọng điểm du lịch nghỉ dưỡng với hệ thống khách sạn, khu nghỉ dưỡng cao cấp, kết hợp phát triển các khu đô thị mới đồng bộ, hiện đại.

- Các không gian mở: Gồm các không gian quảng trường biển, khu vực công viên cây xanh ven sông, ven các không gian mặt nước, các công viên cây xanh công cộng, vườn hoa, sân thể dục thể thao, nhà văn hóa. Trong đó, các quảng trường biển, không gian công viên cây xanh ven mặt nước là không gian sinh hoạt văn hóa cộng đồng, vui chơi giải trí chính của người dân và được chú trọng đầu tư kết hợp với các bãi biển thành không gian dịch vụ du lịch biển đặc sắc, là nơi tổ chức sự kiện, lễ hội du lịch biển. Trong các công viên cây xanh, vườn hoa được tổ chức lối đi bộ, tạo các điểm nhấn kiến trúc bằng các công trình nghệ thuật như tượng đài, điêu khắc, cầu đi bộ, giàn phun nước; bố trí các điểm dừng chân, các chức năng vui chơi, sân chơi thể dục thể thao ngoài trời, bãi đỗ xe và các tiện ích đô thị khác phục vụ cộng đồng dân cư.

- Các công trình điểm nhấn: Là các công trình trụ sở cơ quan tập trung, dịch vụ thương mại, công trình hỗn hợp có quy mô lớn thuộc các khu đất tiếp giáp với tuyến đường chính đô thị, đường liên khu vực có mặt cắt rộng từ 32m trở lên. Công trình điểm nhấn khi xây mới, cải tạo chỉnh trang được định hướng với phong cách kiến trúc hiện đại, hình khối kiến trúc đẹp, thân thiện với môi trường và hòa nhập với cảnh quan khu vực; khuyến khích khai thác các phong cách kiến trúc xanh và hình thái phù hợp theo bản sắc và nét văn hóa đặc trưng của địa phương.

- Các khu chức năng được phân chia và kết nối với nhau bằng hệ thống giao thông liên hoàn theo các tầng bậc từ đường chính đô thị, đường liên khu vực, đường phân khu vực đến đường nhóm nhà ở.

7.2. Định hướng kiến trúc cảnh quan:

- Chú trọng về kiến trúc cảnh quan công trình hai bên các trục không gian cảnh quan chính; khu vực xung quanh quảng trường và các công trình điểm nhấn đô thị. Các công trình thiết kế hài hòa đảm bảo phù hợp với công năng sử dụng, gắn kết giữa cảnh quan thiên nhiên và các hoạt động đô thị.

- Duy trì khoảng không gian xanh, không gian mở tầm nhìn hướng ra biển, sông Dinh và các kênh; các trục không gian xanh ven biển, ven sông và ven các kênh. Tổ chức kiến trúc cảnh quan chú trọng tỷ lệ diện tích đất cây xanh cao, hình thành các mảng xanh lớn, thảm cỏ trong các khu chức năng.

- Đối với khu vực ven sông, ven biển: Đề xuất tôn tạo cảnh quan bằng việc cải tạo, gia cố bờ sông, bờ biển bằng hệ thống kè cứng, kè mềm đảm bảo tính sinh thái hòa nhập thiên nhiên và phù hợp với địa hình. Trồng thêm nhiều cây xanh dọc bờ sông, bờ biển, tổ chức các điểm dừng chân kết hợp cây xanh, bồn hoa tạo ra các điểm không gian dạo bộ và sinh hoạt cộng đồng. Các công trình cầu xây mới kết nối 2 bờ sông đảm bảo cho việc chèo thuyền du ngoạn trên sông. Hình thức kiến trúc các cầu xây mới, cải tạo các cầu hiện hữu tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan kết hợp hệ thống đèn chiếu sáng công trình cầu, lan can tạo điểm nhấn kiến trúc khi về đêm, tăng tính tiện nghi đô thị và thu hút người dân.

- Các chỉ tiêu kiểm soát phát triển:

+ Mật độ xây dựng: Các nhóm nhà ở, các khu chức năng phát triển mới phải 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 tuân thủ tầng cao tối đa không 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.

+ Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng của công trình được không 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 đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Trên cùng một dãy nhà ở khoảng lùi xây dựng công trình phải thống nhất một khoảng cách nhất định so với chỉ giới đường đỏ để đảm bảo sự đồng bộ về kiến trúc cảnh quan.

+ Công trình ngầm: Được phép xây dựng công trình ngầm trong các khu chức năng định hướng được phép xây dựng công trình; số tầng hầm tối đa tại các khu chức năng được xác định trong bản vẽ các khu vực xây dựng công trình ngầm. Vị trí, quy mô công trình ngầm được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch quy hoạch chi tiết. Tăng cường việc sử dụng không gian ngầm nhằm sử dụng tiết kiệm và hiệu quả quỹ đất của đô thị, bảo vệ môi trường và các yêu cầu về an ninh, quốc phòng.

+ 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.

+ Bảng quảng cáo, biển hiệu công trình phải tuân thủ theo các quy định hiện hành của pháp luật về Quảng cáo.

+ Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với công trình kiến trúc.

+ Cây bóng mát trồng trên đường phố đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật và khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây và chọn loại cây tán rộng cho bóng mát. Cây xanh đường phố và các dải cây trong công viên phải hình thành một hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

8.1. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

a) San nền:

- Trên cơ sở đặc điểm địa hình tự nhiên, khu vực lập quy hoạch san nền cục bộ theo từng khu chức năng. Cao độ san nền tối thiểu +3,5m và tối đa +17,5m đối với các khu vực có xây dựng công trình. Cao độ san nền trong các khu chức năng thấp dần về các trục đường giao thông tiếp giáp.

- Các kênh thoát nước, hồ nhân tạo được đào đắp đảm bảo cho việc chứa nước tạo hồ cảnh quan và thoát nước nhanh khi có mưa lớn.

- Đối với các khu vực dân cư hiện trạng khi xây dựng mới hoặc cải tạo công trình cơ bản bám theo cao độ hiện trạng, đối với các khu vực hay bị ngập úng được nâng cao độ nền công trình trên +3,5m và xử lý vượt nổi hợp lý cao độ sân vườn với các tuyến đường tiếp giáp.

b) Thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa thoát theo nguyên tắc tự chảy về các tuyến cống thoát nước mưa D600-1500 bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường sau đó đổ về các kênh thoát nước, các hồ điều hòa theo từng lưu vực và thoát ra sông Dinh, ra biển và ra các nhánh kênh phía Tây Bắc đổ về sông Lý Hòa.

- Toàn bộ khu vực xã Đại Trạch và Bắc sông Dinh thuộc xã Nhân Trạch được chia thành 06 lưu vực thoát nước chính, tương ứng với các hướng thoát ra biển, sông Dinh và các tuyến kênh (kênh thoát ra từ hồ Bàu Mía; tuyến kênh từ khu vực trung tâm; tuyến kênh thượng nguồn sông Phưong Bún và sông Ngang).

8.2. Quy hoạch giao thông:

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

- Đường sắt: Tuyến đường sắt Bắc Nam giữ nguyên cơ tuyến đường hiện có, bố trí hành lang an toàn đảm bảo theo quy định. Tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc Nam giữ nguyên cơ tuyến theo định hướng Quy hoạch quốc gia, bố trí hành lang an toàn đảm bảo theo quy định.

- Đường bộ:

+ Tuyến Quốc lộ 1 qua khu vực quy hoạch được định hướng mở rộng thành đường đô thị rộng 34m;

+ Tuyến đường ven biển qua khu vực quy hoạch rộng 48m, kết nối từ xã Quang Phú đi xã Trung Trạch.

+ Tuyến đường Tỉnh lộ 566 quy hoạch rộng 23m và cầu vượt khác mức qua đường Quốc lộ 1 và đường sắt Bắc Nam.

+ Quy hoạch tuyến đường kết nối Đông Tây rộng 48m và cầu vượt khác mức qua đường sắt Bắc Nam kết nối từ khu vực Quảng trường biển đến đường Hồ Chí Minh theo định hướng Quy hoạch chung.

+ Quy hoạch mới các tuyến đường trục chính đô thị, đường liên khu vực rộng từ 19m ÷ 36,0m theo dạng ô bàn cờ để kết nối khu vực quy hoạch với các xã Trung Trạch, Lý Nam và Hòa Trạch. Tại các vị trí giao với đường sắt Bắc Nam thiết kế cầu vượt để đảm bảo việc lưu thông được thuận lợi.

+ Trên cơ sở các tuyến giao thông đối ngoại, đường trục chính đô thị và đường liên khu vực, quy hoạch mạng lưới giao thông đối nội theo mạng ô bàn cờ với các cấp đường (đường chính khu vực, đường khu vực, đường phân khu vực) có khoảng cách hợp lý theo quy định để phân chia các khu vực và kết nối đến các ô chức năng trong khu vực quy hoạch. Các tuyến đường nội bộ quy hoạch mới có mặt cắt ngang rộng từ 13m đến 48m. Đối với tuyến đường dọc bờ

biển rộng 23m định hướng là tuyến phố đi bộ phục vụ du lịch với các chuỗi cây xanh, bồn hoa tạo cảnh quan kết hợp các bãi đỗ xe.

+ Các tuyến đường hiện hữu có tính chất kết nối liên khu vực, phân khu vực trong các khu dân cư hiện trạng được nghiên cứu nâng cấp mở rộng mặt đường và bố trí vỉa hè với chiều rộng đường phù hợp đảm bảo tính khả thi và đảm bảo việc lưu thông trong tương lai (ưu tiên mở rộng mặt đường tối thiểu 02 làn xe cơ giới).

8.3. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Dự kiến tổng phụ tải của toàn khu vực quy hoạch khoảng 10.509kW.

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu vực lập quy hoạch lấy nguồn từ đường dây 22kV trạm biến áp 110/35/22kV-1x25 Bắc Đông Hới.

- Xây dựng các trạm biến áp đặt tại các vị trí thuận lợi cấp điện cho các khu chức năng. Trên cơ sở các trạm biến áp hiện có, quy hoạch bố trí thêm mới các trạm biến áp có công suất 250kVA và 400kVA được bố trí tại các vị trí phù hợp để cấp đủ nguồn phụ tải đến các khu chức năng phát triển mới trong toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Lưới điện:

+ Xây dựng đường dây 22kV đi từ điểm đấu nối đến vị trí các trạm biến áp trong khu vực lập quy hoạch. Đường dây 22kV phải đảm bảo các tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành của ngành điện.

+ Từ các trạm biến áp 22/0,4kV xây dựng các tuyến cáp 0,4kV đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường và trong khuôn viên các khu chức năng để cấp điện cho các hạng mục công trình, cấp điện chiếu sáng.

+ Đối với hệ thống đường dây trong khu vực phát triển mới phải đi ngầm; từng bước ngầm hóa các tuyến đường dây hiện trạng trong các khu vực dân cư hiện hữu khi có đủ điều kiện, đảm bảo được nguồn lực.

- Chiếu sáng giao thông và cảnh quan:

+ Quy hoạch xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đồng bộ với hệ thống đường giao thông, đạt tiêu chuẩn chiếu sáng cho các tuyến đường giao thông.

+ Đối với các tuyến đường chính, trục đường cảnh quan, không gian ven sông, ven kênh, các khu công viên cây xanh, công trình công cộng, quảng trường, công trình điểm nhấn sử dụng hiệu quả các phương thức chiếu sáng tạo điểm nhấn về đêm và nêu bật giá trị công trình.

8.4. Quy hoạch cấp nước:

- Dự kiến tổng nhu cầu dùng nước của toàn khu vực quy hoạch khoảng 2.800m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: Nguồn nước được lấy từ hệ thống cấp nước cho đô thị Hoàn Lão theo định hướng trong đồ án quy hoạch chung. Trường hợp thiếu nước mặt có thể sử dụng một phần từ nguồn nước ngầm với khối lượng phù hợp với trữ lượng nước theo kết quả thăm dò được cơ quan có thẩm quyền cấp phép khai thác.

- Mạng lưới đường ống cấp nước chính là mạng vòng kết hợp với các tuyến nhánh kích thước đường ống từ D100mm đến D200mm cấp nước cho toàn bộ các khu chức năng trong khu vực quy hoạch, đảm bảo cấp nước sản xuất, sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy.

- Các họng cứu hoả được bố trí trên hệ thống đường ống chính, khoảng cách tối đa giữa các họng phù hợp với quy định. Vị trí họng cứu hoả được bố trí tại vỉa hè các tuyến đường, đảm bảo thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy.

8.5. Quy hoạch thông tin liên lạc – viễn thông:

- Khu vực quy hoạch được định hướng 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 khu vực cùng khai thác, làm nền tảng cho việc ứng dụng công nghệ thông tin phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế xã hội trong khu vực quy hoạch.

- Xây dựng tuyến cáp quang đến khu vực quy hoạch. Tất cả cáp viễn thông được bố trí trong hệ thống cống, bể cáp ngầm. Dịch vụ điện thoại di động được cung cấp bởi mạng điện thoại di động riêng của các nhà cung cấp dịch vụ.

- Điểm phát sóng di động dự kiến: bố trí 06 trạm thu phát sóng dạng cột tự đứng tại các vị trí thích hợp và các điểm kết hợp trong công trình kiến trúc tại các điểm khuất sóng, trũng sóng.

- Mạng truyền hình đảm bảo cung cấp dịch vụ truyền hình cho cộng đồng sống và làm việc trong khu vực quy hoạch. Nhà cung cấp dịch vụ truyền hình triển khai hệ thống thu phát tín hiệu thông qua thiết bị của nhà cung cấp hoặc cáp tín hiệu hữu tuyến. Mạng cáp truyền hình đi trong hệ thống cống bê tông của toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc.

8.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lượng nước thải được tính bằng 80% lượng nước sinh hoạt của toàn khu vực quy hoạch, dự kiến khoảng 2.000m³/ngày.đêm.

- Hệ thống 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 hoàn toàn theo quy chuẩn về phát thải trước khi phát thải ra môi trường tự nhiên.

+ Nước thải từ các công trình sẽ được xử lý qua hệ thống bể tự hoại đạt yêu cầu sơ bộ, sau đó xả vào các tuyến ống gom nước thải và thoát ra hệ thống ống thoát nước thải HDPE có đường kính trong từ D200 ÷ D400 được xây dựng dọc theo vỉa hè các tuyến đường và được dẫn về các trạm bơm nâng cốt được bố trí tại các khu vực đất công viên, cây xanh, khu vực thấp trũng hoặc gần điểm giao cắt giữa các tuyến chính để trung chuyển nước thải. Từ các trạm bơm nâng cốt nước thải theo các tuyến ống có áp để chuyển tiếp và dẫn về trạm xử lý nước thải chung của đô thị Hoàn Lão ở khu vực ruộng lúa phía Tây Nam xã Đồng Trạch theo định hướng quy hoạch chung.

- Xử lý chất thải rắn: Bố trí các thùng chứa và các bãi trung chuyển rác thải tại các vị trí thuận lợi trong các khu chức năng, có bán kính phục vụ hợp lý. Các điểm tập kết trung chuyển rác thải sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo vệ sinh môi trường. Rác thải từ các điểm trung chuyển sẽ được thu gom hàng ngày và chuyển đến các khu vực xử lý rác thải chung của khu vực.

- Nghĩa trang: Trong khu vực quy hoạch không quy hoạch phát triển mới đất nghĩa trang. Các khu nghĩa trang hiện hữu được khoanh định ranh giới hiện hữu,

không phát triển mở rộng, từng bước di dời đến các khu nghĩa trang tập trung theo định hướng quy hoạch chung. Quỹ đất nghĩa trang sau khi di dời được sử dụng, đầu tư xây dựng theo định hướng chức năng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan theo đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

9. Các giải pháp bảo vệ môi trường

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

- Gia cố, chống xói lở cho các khu vực xung yếu bằng các giải pháp đê, kè, trồng cây xanh.

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

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

- Trong từng tuyến phố, từng khu ở được trang bị các thùng chứa rác, phân loại 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 nông nghiệp nhằm hạn chế việc sử dụng hoá chất độc hại ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường nước và không khí.

- Quản lý hoạt động chăm sóc cỏ sân thể thao, 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 thuỷ lực.

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

- 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 phát triển.

+ Kêu gọi đầu tư, khuyến khích xã hội hoá đầu tư các công trình công cộng, dịch vụ thương mại, hạ tầng kỹ thuật...

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

+ Các tuyến đường trục chính đô thị, 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, hồ nước nhân tạo và chuỗi không gian xanh tạo cảnh quan ven kênh, ven hồ, ven biển.

+ Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung khác theo định hướng quy hoạch.

+ Các công trình dịch vụ công cộng đáp ứng nhu cầu của nhân dân: Y tế, trường mẫu giáo, tiểu học, trung học; công viên cây xanh đô thị, các điểm sinh hoạt văn hóa phục vụ nhu cầu người dân; vườn hoa, cây xanh, sân thể dục thể thao, bãi đỗ xe trong các khu dân cư.

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 tại xã Đại Trạch và vùng Bắc sông Dinh xã Nhân Trạch, huyện Bố Trạch, tỷ lệ 1/2000.

Điều 3. Giao UBND huyện Bồ Trạch tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND huyện Bồ Trạch; Chủ tịch UBND các xã Đại Trạch, Nhân Trạch và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

gaw
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

**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 TẠI XÃ ĐẠI TRẠCH VÀ VÙNG BẮC SÔNG DINH XÃ NHÂN TRẠCH, HUYỆN BỐ TRẠCH, TỶ LỆ 1/2000

*(Ban hành kèm theo Quyết định số **993** /QĐ-UBND ngày **03** / **4** /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 xã Đại Trạch và khu vực xã Nhân Trạch phía Bắc sông Dinh đảm bảo theo đúng đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị tại xã Đại Trạch và vùng Bắc sông Dinh xã Nhân Trạch, huyện Bố Trạch, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

2. Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý quy hoạch, hoạt động xây dựng tại địa bàn trong phạm vi đồ án quy hoạch này; làm căn cứ để xác lập các dự án đầu tư xây dựng, lập quy hoạch chi tiết và quy hoạch chuyên ngành.

Điều 2. Phạm vi, ranh giới, quy mô, tính chất khu vực quy hoạch

1. Phạm vi, ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch phân khu thuộc địa giới hành chính của xã Đại Trạch và một phần diện tích xã Nhân Trạch (khu vực phía Bắc sông Dinh), huyện Bố Trạch, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp thị trấn Hoàn Lão và xã Trung Trạch;
- Phía Nam giáp xã Lý Nam và phần Nam Sông Dinh xã Nhân Trạch;
- Phía Đông giáp biên Đông;
- Phía Tây giáp xã Hòa Trạch.

2. Quy mô diện tích: Tổng diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là 2.610,5ha; trong đó diện tích khu vực phát triển đô thị là 1.654,34ha.

3. Thời hạn quy hoạch: Đến năm 2035.

4. Quy mô dân số: Dự kiến đến năm 2035 khu vực lập quy hoạch có khoảng 14.500 người.

5. Tính chất, chức năng khu vực quy hoạch: khu vực xã Đại Trạch và vùng Bắc sông Dinh xã Nhân Trạch được định hướng là không gian phát triển đô thị.

Phần II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Phân khu chức năng, định hướng phát triển không gian và cơ cấu sử dụng đất.

1. Phân khu chức năng và định hướng phát triển không gian:

Khu vực quy hoạch được phân thành 02 khu vực chính gồm: Khu vực phía Đông đường sắt Bắc Nam và khu vực phía Tây đường sắt Bắc Nam.

- Khu vực Đông đường sắt Bắc Nam: Là khu vực tập trung phát triển các chức năng dịch vụ du lịch, quảng trường biển, chuỗi không gian cảnh quan xanh ven biển, không gian bãi tắm vui chơi giải trí, dịch vụ thể thao giải trí cao cấp (sân golf,...), dịch vụ thương mại, công trình công cộng (gồm: trường học, công trình văn hóa, công viên cây xanh, thể dục thể thao, các chuỗi cây xanh mặt nước ...), các công trình hỗn hợp, các khu đô thị mới hiện đại, đẹp về kiến trúc cảnh quan, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tạo lập các không gian sống tiện nghi, hiện đại, mang tính sinh thái với nhiều không gian cây xanh, mặt nước. Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bổ sung các công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở và nhóm nhà ở phục vụ tốt hơn cho cộng đồng dân cư; bảo tồn và tôn tạo khu vực rừng phòng hộ tạo thành lá phổi xanh cho khu vực đô thị.

- Khu vực phía Tây đường sắt Bắc Nam: Khu vực này chủ yếu là các khu dân cư hiện hữu đã ổn định được định hướng cải tạo chỉnh trang, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bổ sung các công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở và nhóm nhà ở phục vụ tốt hơn cho cộng đồng dân cư; phát triển một số khu chức năng mới theo định hướng trong quy hoạch chung (gồm: khu vực đầu mối giao thông và dịch vụ hỗn hợp; các cơ sở sản xuất, kho bãi; phát triển một số nhóm nhà ở ven sông Dinh,...); các khu vực sản xuất nông nghiệp cơ bản được duy trì và định hướng áp dụng mô hình sản xuất tập trung, quy mô lớn, áp dụng khoa học công nghệ canggih cao năng suất, chất lượng.

2. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch:

Tổng diện tích lập quy hoạch là 2.610,5ha; trong đó diện tích khu vực phát triển đô thị là 1.654,34ha; diện tích ngoài khu vực phát triển đô thị 956,16ha.

Bảng tổng hợp sử dụng đất khu vực lập quy hoạch

TT	Chức năng sử dụng của ô phố/ ô đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%) (trong khu vực PTĐT)	Tỷ lệ (%) (so với diện tích toàn xã)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Diện tích khu vực phát triển đô thị		1.654,34	100,00	63,37	-	-
1	Nhóm nhà ở	OM	185,62	11,22	7,11	60-80 (*)	7-30 (*)
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (**)	HH	68,86	4,16	2,64	60	30
3	Làng xóm, dân cư nông thôn	OLX	409,13	24,73	15,67	-	7 (*)

4	Y tế	YT	11,63	0,70	0,45	50	3-10 (*)
5	Văn hóa	VH	17,75	1,07	0,68	5-40 (*)	1-5 (*)
6	Thể dục thể thao	TT	99,69	6,03	3,82	5	5
7	Giáo dục	GD	10,83	0,65	0,41	40	5
8	Cây xanh sử dụng công cộng	CX	48,28	2,92	1,85	5	1
9	Cây xanh cách ly, sử dụng hạn chế	CXHC	8,73	0,53	0,33	-	-
10	Cây xanh chuyên dụng	CXCD	92,71	5,60	3,55	5	1
11	Sản xuất, kho bãi	SX	13,49	0,82	0,52	40	5
12	Đào tạo, nghiên cứu	DT-NC	24,52	1,48	0,94	40	5
13	Cơ quan, trụ sở	CQ	13,88	0,84	0,53	40	5
14	Khu dịch vụ	DV	82,04	4,96	3,14	45-60 (*)	12-30 (*)
15	Khu dịch vụ du lịch	DVDL	126,01	7,62	4,83	25	15
16	Di tích, tôn giáo	DTTG	0,87	0,05	0,03	-	-
17	Quốc phòng, an ninh	QPAN	0,63	0,04	0,02	40	5
18	Đường giao thông	GT	309,22	18,69	11,85	-	-
19	Đất bãi đỗ xe	BDX	19,88	1,20	0,76	-	-
20	Nghĩa trang	NT	28,67	1,73	1,10	-	-
21	Hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	12,38	0,75	0,47	50-60 (*)	2-5 (*)
22	Dự trữ phát triển (***)	DT	69,52	4,20	2,66	-	-
II	Diện tích ngoài khu vực phát triển đô thị		956,16	-	36,63	-	-
1	Sản xuất nông nghiệp	SXNN	667,95	-	25,59	-	-
2	Rừng phòng hộ	RPH	91,35	-	3,50	-	-
3	Rừng sản xuất	RSX	27,66	-	1,06	-	-
4	Đất chưa sử dụng (đất cát)	CSD	14,77	-	0,57	-	-
5	Hồ, ao, đầm	HO	40,75	-	1,56	-	-
6	Sông, suối, kênh, rạch	SON	65,08	-	2,49	-	-
7	Mặt nước ven biển	MN	48,60	-	1,86	-	-
Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch			2.610,50	-	100,00	-	-

Ghi chú:

- Mật độ xây dựng trong bản vẽ Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất là mật độ gộp tối đa.

- (*) Mật độ xây dựng gộp tối đa và tầng cao tối đa trong các khu chức năng và được quy định cụ thể tại các khu đất trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; mật độ xây dựng thuần và tầng cao xây dựng tối đa cụ thể từng lô đất sẽ được xác định tại các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc quy chế quản lý kiến trúc đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

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

- (***) Mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết.

- Tỷ lệ các loại đất trong khu đất sử dụng hỗn hợp (ký hiệu HH) có quy mô từ 4ha trở lên, được quy định như sau và sẽ được cụ thể trong quy hoạch chi tiết:

+ Đất ở tối đa 35%; tầng cao xây dựng tối đa 7 tầng;

+ Đất dịch vụ - công cộng vụ tối đa 30%. Tầng cao xây dựng tối đa 30 tầng;

+ Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật và cây xanh công cộng tối thiểu 35%.

- Đối với các khu đất hỗn hợp có ký hiệu (HH1, HH2, HH3, HH4, HH5) có thể sử dụng với chức năng dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng.

- Tỷ lệ các loại đất trong khu đất nhóm nhà ở (ký hiệu OM) có quy mô từ 4ha trở lên, được quy định như sau và sẽ được cụ thể trong quy hoạch chi tiết:

+ Đất ở tối đa 35%. Tầng cao xây dựng tối đa 7 tầng;

+ Đất dịch vụ - công cộng vụ tối đa 30%. Tầng cao xây dựng tối đa 30 tầng;

+ Đất cây xanh công cộng tối thiểu 15%;

+ Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật (bãi đỗ xe, đầu mối HTKT,...) tối thiểu 20%.

- Đối với các lô đất ở đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt thì quản lý MĐXD, tầng cao công trình và chỉ giới xây dựng theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Khi hợp thửa các lô đất ở hoặc chuyển đổi chức năng từ đất ở sang đất dịch vụ thương mại thì MĐXD thuần tối đa, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng và hệ số SDD cụ thể từng lô đất được xác định tại các đồ án quy hoạch chi tiết điều chỉnh hoặc quy chế quản lý kiến trúc đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Đối với các khu làng xóm, dân cư nông thôn khi cải tạo hoặc xây dựng mới phải đảm bảo MĐXD thuần tối đa, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng và hệ số SDD phù hợp với Quy hoạch chi tiết (nếu có) hoặc đảm bảo quy định tại Quy chế quản lý kiến trúc đô thị hoặc phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Các lô đất ở hiện trạng khi cải tạo công trình được phép giữ nguyên theo mật độ hiện trạng; khi xây dựng mới công trình phải đảm bảo mật độ xây dựng thuần phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và tầng cao công trình không vượt quá quy định của khu đất trong đồ án quy hoạch này.

Điều 4. Tổ chức không gian và kiểm soát kiến trúc cảnh quan.**1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:**

Khu vực quy hoạch được định hướng tổ chức không gian trên cơ sở các tuyến giao thông chính đô thị, đường liên khu vực, dòng sông Dinh, khu vực ven biển

và các không gian mặt nước (kênh đào, hồ nước tự nhiên và nhân tạo) để định hình không gian kiến trúc cảnh quan đô thị hiện đại, hài hòa với thiên nhiên, thân thiện với môi trường. Các trục không gian, kiến trúc cảnh quan chính gồm: Trục hai bên các tuyến đường có mặt cắt rộng từ 32m trở lên, trục hai bên tuyến đường dọc bãi biển và bờ Bắc sông Dinh.

- Đối với các nhóm nhà ở hiện trạng: Tập trung cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu và các khu chức năng theo hướng phát triển mô hình đô thị hiện đại kết hợp bản sắc văn hóa truyền thống, hạn chế tăng mật độ xây dựng trong các nhóm nhà ở hiện hữu có mật độ xây dựng cao; bổ sung các tiện ích đô thị, hệ thống công trình dịch vụ - công cộng, công viên cây xanh, bãi đỗ xe; nâng cấp, cải tạo mở rộng các tuyến đường, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đáp ứng các tiêu chí của khu vực thuộc đô thị loại IV.

- Các nhóm nhà ở mới phát triển chủ yếu ở phía Đông đường sắt Bắc Nam. Trong các nhóm nhà ở gồm nhà ở liền kề, nhà biệt thự, nhà vườn, nhà chung cư hỗn hợp và các chức năng sử dụng chung (gồm: vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường giao thông cấp nội bộ). Đối với các khu đất nhóm nhà ở có quy mô từ 4ha trở lên phải bố trí các quỹ đất dịch vụ - công cộng và đất cây xanh công cộng.

- Các công trình dịch vụ - công cộng: Hệ thống công trình dịch vụ - công cộng hiện có cơ bản được giữ nguyên. Quy hoạch bổ sung các khu đất xây dựng công trình trụ sở cơ quan tập trung; các khu đất công cộng (chợ, y tế, giáo dục - đào tạo, văn hóa, thể thao,...), dịch vụ thương mại, hỗn hợp mới phân bố đều trên toàn bộ khu vực phát triển đô thị nhằm phục vụ cho việc phát triển trong tương lai. Các công trình dịch vụ - công cộng phát triển mới được quy hoạch bố trí tại các vị trí thuận lợi về giao thông, dọc theo các trục không gian kiến trúc cảnh quan chính nhằm xây dựng các công trình quy mô lớn, hiện đại tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho khu vực phát triển đô thị.

- Các khu dịch vụ du lịch: Định hướng phát triển tại khu vực ven biển, ven sông Dinh và xung quanh các hồ nước tự nhiên hiện có, kết hợp phát triển các sân thể thao, trục không gian cảnh quan ven biển, ven sông, ven hồ nhằm phát triển các khu vực này thành các trọng điểm du lịch nghỉ dưỡng với hệ thống khách sạn, khu nghỉ dưỡng cao cấp, kết hợp phát triển các khu đô thị mới đồng bộ, hiện đại.

- Các không gian mở: Gồm các không gian quảng trường biển, khu vực công viên cây xanh ven sông, ven các không gian mặt nước, các công viên cây xanh công cộng, các vườn hoa, sân thể dục thể thao, nhà văn hóa. Trong đó, các quảng trường biển, không gian công viên cây xanh ven mặt nước là không gian sinh hoạt văn hóa cộng đồng, vui chơi giải trí chính của người dân và được chú trọng đầu tư kết hợp với các bãi biển thành không gian dịch vụ du lịch biển đặc sắc, là nơi tổ chức sự kiện, lễ hội du lịch biển. Trong các công viên cây xanh, vườn hoa được tổ chức các lối đi bộ, tạo các điểm nhấn kiến trúc bằng các công trình nghệ thuật

như tượng đài, điêu khắc, cầu đi bộ, giàn phun nước; bố trí các điểm dừng chân, các chức năng vui chơi, sân chơi thể dục thể thao ngoài trời, bãi đỗ xe và các tiện ích đô thị khác phục vụ cộng đồng dân cư.

- Các công trình điểm nhấn: Là các công trình trụ sở cơ quan tập trung, dịch vụ thương mại, công trình hỗn hợp có quy mô lớn thuộc các khu đất tiếp giáp với tuyến đường chính đô thị, đường liên khu vực có mặt cắt rộng từ 32m trở lên. Công trình điểm nhấn khi xây mới, cải tạo chỉnh trang được định hướng với phong cách kiến trúc hiện đại, hình khối kiến trúc đẹp, thân thiện với môi trường và hòa nhập với cảnh quan khu vực; khuyến khích khai thác các phong cách kiến trúc xanh và hình thái phù hợp theo bản sắc và nét văn hóa đặc trưng của địa phương.

- Các khu chức năng được phân chia và kết nối với nhau bằng hệ thống giao thông liên hoàn theo các tầng bậc từ đường chính đô thị, đường liên khu vực, đường phân khu vực đến đường nhóm nhà ở.

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

- Đảm bảo việc thực hiện quy hoạch xây dựng theo đúng quy định của pháp luật hiện hành, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các ô đất trong đồ án quy hoạch phân khu được lấy chỉ tiêu tối đa nhằm kiểm soát quy hoạch xây dựng cho toàn bộ khu vực; đối với từng công trình cụ thể các chỉ tiêu được tính toán trong các đồ án quy hoạch chi tiết.

- Đất xây dựng nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội có thể bố trí tại các vị trí quy hoạch đất nhóm nhà ở. Khi đầu tư xây dựng khu nhà ở, khu đô thị thì phải tuân thủ theo các quy định hiện hành có liên quan.

- Đối với các khu vực quy hoạch đất ở mà nhà ở được phép kinh doanh dịch vụ: ngoài việc tuân thủ các quy định pháp luật về xây dựng còn phải đảm bảo các quy định về chỗ đỗ xe, an toàn phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường,...

- Đối với công trình điểm nhấn, có vị trí góp phần tạo không gian kiến trúc cảnh quan đô thị (các không gian giao cắt giữa các tuyến trục chính đô thị, các khu vực gắn với không gian mở, quảng trường, khu trung tâm xã) phải lựa chọn phương án kiến trúc đảm bảo kiến trúc đẹp, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên và tạo điểm nhấn cho không gian đô thị.

- Hình dáng, kích thước và hình khối công trình trong bản vẽ quy hoạch kiến trúc cảnh quan nhằm định hướng về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và mang tính minh họa. Nội dung cụ thể được xác định tại quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư ở các bước tiếp theo phù hợp quy định hiện hành.

- Chú trọng về kiến trúc cảnh quan công trình hai bên các trục không gian cảnh quan chính; khu vực xung quanh quảng trường và các công trình điểm nhấn đô thị. Các công trình thiết kế hài hòa đảm bảo phù hợp với công năng sử dụng, gắn kết giữa cảnh quan thiên nhiên và các hoạt động đô thị.

- Duy trì những khoảng không gian xanh, không gian mở tầm nhìn hướng ra biển, sông Dinh và các kênh; các trục không gian xanh ven biển, ven sông và ven

các kênh. Tổ chức kiến trúc cảnh quan chú trọng tỷ lệ diện tích đất cây xanh cao, hình thành các mảng xanh lớn, thảm cỏ trong các khu chức năng.

- Đối với khu vực ven sông, ven biển: Tôn tạo cảnh quan bằng việc cải tạo, gia cố bờ sông, bờ biển bằng hệ thống kè cứng, kè mềm đảm bảo hòa nhập thiên nhiên và phù hợp với địa hình. Trồng thêm nhiều cây xanh dọc bờ sông, bờ biển, tổ chức các điểm dừng chân kết hợp cây xanh, bồn hoa tạo ra các điểm không gian dạo bộ và sinh hoạt cộng đồng.

- Các chỉ tiêu kiểm soát phát triển:

+ Mật độ xây dựng: Các nhóm nhà ở, các khu chức năng phát triển mới 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 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 tuân thủ tầng cao tối đa khống chế, hệ số sử dụng đất theo hồ sơ quy hoạch và theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Chi giới xây dựng: Chi giới xây dựng công trình được khống chế chung theo chi giới xây dựng trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt. Chi 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 đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Công trình ngầm: Được phép xây dựng công trình ngầm trong các khu chức năng định hướng được phép xây dựng công trình; số tầng hầm tối đa được xác định trong bản vẽ các khu vực xây dựng công trình ngầm. Vị trí, quy mô công trình ngầm được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch quy hoạch chi tiết.

+ 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.

+ Bảng quảng cáo, biển hiệu công trình phải tuân thủ theo các quy định hiện hành của pháp luật về Quảng cáo.

+ Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với công trình kiến trúc.

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

2.1. Quy định đối với đất nhóm nhà ở:

- Các nhóm nhà ở được kiểm soát, bảo đảm 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 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 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 và 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 phải đồng bộ với 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, đồng bộ.

- Tại các khu dân cư xây dựng mới, trong các nhóm ở, khu ở phải có công viên vườn hoa kết hợp với sân chơi cho trẻ em với diện tích phù hợp QCVN 01:2021/BXD.

- Đối với các công trình nhà ở hỗn hợp phải đảm bảo an toàn về phòng cháy.

2.2. Quy định đối với đất công trình công cộng (y tế, văn hóa, thể dục thể thao, giáo dục, ...):

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

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

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

- Không được xây dựng công trình có quy mô lớn hơn so với quy hoạch được duyệt, không đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cộng đồng dân cư hoặc gây quá tải, ùn tắc giao thông tại các tuyến đường trong khu vực quy hoạch.

- 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 theo quy định).

2.3. Quy định đối với đất dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch:

- Khuyến khích các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp hơn so với quy định, tạo không gian sân vườn, có mảng xanh 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.

- Cấm xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch đã được phê duyệt; xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, vi phạm chi giới đường đỏ, chi giới xây dựng, không tuân thủ QCXD Việt Nam.

2.4. Quy định đối với đất cây xanh:

- Các khu vực công viên, cây xanh, vườn hoa được nghiên cứu, khai thác tối đa không gian mặt nước hiện có, tạo 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.

- Đối với cảnh quan nhân tạo như: ao, hồ, kênh, thảm cây xanh, giả sơn phải được thiết kế hợp lý, xây dựng đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm của khu vực quy hoạch.

- 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 phù hợp.

- 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.

- Cấm: Lấn chiếm hoặc xây dựng các loại công trình trong các khu công viên cây xanh.

2.5. Đất an ninh quốc phòng, tôn giáo: Đối với công trình an ninh quốc phòng, tôn giáo được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Điều 5. Quy định quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

1. Yêu cầu chung:

- Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, 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, phù hợp với quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được duyệt; quy mô công suất các công trình phải đảm bảo yêu cầu đáp ứng tối thiểu nhu cầu sử dụng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

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

- Trên cơ sở đặc điểm địa hình hiện trạng, khu vực lập quy hoạch san nền cục bộ theo từng khu chức năng đảm bảo theo quy hoạch được phê duyệt, không bị ngập úng khi mưa lũ và kết nối hợp lý với các tuyến đường tiếp giáp và các khu chức năng lân cận.

- Cao độ san nền trong các khu chức năng thấp dần về các trục đường giao thông tiếp giáp. Các khu công viên cây xanh ven sông cao độ nền thấp dần về phía bờ sông.

- Các kênh thoát nước, hồ nhân tạo được đào đắp đảm bảo cho việc chứa nước tạo hồ cảnh quan và thoát nước nhanh khi có mưa lớn.

- Xác định cao độ xây dựng cho các khu chức năng đảm bảo yêu cầu kỹ thuật phù hợp với địa hình tự nhiên, tránh đào đắp lớn, tránh ngập úng.

- Xác định lưu vực và hướng thoát nước chính phù hợp với địa hình tự nhiên, tận dụng hệ thống kênh thoát nước chính hiện có làm các trục tiêu nước chính cho khu vực khi mưa lớn gây lũ.

- Độ dốc dọc đường theo quy chuẩn hiện hành để đảm bảo giao thông và thoát nước mưa thuận lợi: $0,004 \leq i_d \leq 0,10$.

- Đảm bảo độ dốc nền theo quy chuẩn, nhỏ nhất là 0,004 để đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Cao độ các lô đất cao hơn cao độ tim đường, vỉa hè và hướng dốc nền về phía trục đường giao thông, độ dốc đạt tối thiểu 0,004 để đảm bảo nước mưa tự chảy về phía các hố thu nước mưa trên các tuyến đường.

- Đối với các khu vực dân cư hiện trạng khi xây dựng mới hoặc cải tạo phải bám theo cao độ hiện trạng, đối với các khu vực hay bị ngập úng được nâng cao độ nền công trình trên +3,5m và xử lý vượt nổi hợp lý cao độ sân vườn với các tuyến đường tiếp giáp.

3. Quy định về hệ thống thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa thoát theo nguyên tắc tự chảy về các tuyến cống thoát nước mưa D600-1500 bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường sau đó đổ về các kênh thoát nước, các hồ điều hòa theo từng lưu vực và thoát ra sông Dinh, ra biển và ra các nhánh kênh phía Tây Bắc đổ về sông Lý Hòa.

- Toàn bộ khu vực xã Đại Trạch và Bắc sông Dinh thuộc xã Nhân Trạch được chia thành 06 lưu vực thoát nước chính, tương ứng với các hướng thoát ra biển, sông Dinh và các tuyến kênh (kênh thoát ra từ hồ Bàu Mía; tuyến kênh từ khu vực trung tâm; tuyến kênh thượng nguồn sông Phường Bún và sông Ngang).

- Trong các khu dân cư hiện hữu cải tạo hệ thống thoát nước mưa bằng cách sử dụng các tuyến mương nắp đan để giúp thoát nước nhanh khi có mưa lớn.

- Tại các điểm giao cắt, chuyển hướng, điểm thu nước bố trí các hố ga, khoảng cách giữa các hố thu từ 30m-60m và theo địa hình từng khu vực.

- Hệ thống thoát nước mưa đảm bảo tự chảy, thoát nước nhanh không gây ngập úng.

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

- Nghiêm cấm việc đầu nôi xả thải từ mọi nguồn phát sinh vào hệ thống rãnh, mương và công ngầm của hệ thống thoát nước mưa khi chưa được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn phát thải.

4. Quy định về hệ thống công trình giao thông:

- Hệ thống giao thông đảm bảo tuân thủ cao độ, quy mô, mặt cắt, hành lang bảo vệ theo hồ sơ quy hoạch được duyệt, phải được thiết kế đồng bộ, bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông.

- Mạng lưới đường được thiết kế, thi công phù hợp với tính chất của cấp đường, tạo sự liên thông và thuận lợi về mặt giao thông chung cho cả khu vực.

- 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.

- Via hè, bó via được thiết kế đồng bộ, thống nhất loại vật liệu đảm bảo mỹ quan đô thị, thuận tiện cho việc tiếp cận vào ra tại các công trình và thuận tiện cho người đi bộ. Chú ý thiết kế đảm bảo người già, người khuyết tật, trẻ em dễ dàng tiếp cận, sử dụng.

- Các bãi đỗ xe công cộng được bố trí tại các điểm công trình công cộng, khu công viên, không gian mở.... Bãi đỗ xe nằm trong thành phần đất nhóm nhà ở đảm bảo chỉ tiêu theo quy định và bán kính phục vụ.

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Trong các khu dân cư hiện trạng khi chỉnh trang các tuyến đường ưu tiên mở rộng mặt đường để đảm bảo việc lưu thông và phục vụ công tác PCCC theo quy định.

5. Quy định về hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn nước được lấy từ hệ thống cấp nước cho đô thị Hoàn Lãn theo định hướng trong đồ án quy hoạch chung. Trường hợp thiếu nước mặt có thể sử dụng một phần từ nguồn nước ngầm với khối lượng phù hợp với trữ lượng nước theo kết quả thăm dò được cơ quan có thẩm quyền cấp phép khai thác.

- Mạng lưới đường ống cấp nước chính là mạng vòng kết hợp với các tuyến nhánh kích thước đường ống từ D100mm đến D200mm cấp nước cho toàn bộ các khu chức năng trong khu vực quy hoạch, đảm bảo cấp nước sản xuất, sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy.

- Các họng cứu hoả được bố trí trên hệ thống đường ống chính, khoảng cách tối đa giữa các họng phù hợp với quy định. Vị trí họng cứu hoả được bố trí tại via hè các tuyến đường, đảm bảo thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy.

- Nguồn nước sử dụng cho PCCC ngoài nhà: được lấy từ hệ thống đường ống cấp nước thông qua các trụ chữa cháy bố trí ven đường. Ngoài ra tận dụng các nguồn nước tự nhiên để phục vụ công tác chữa cháy (ao hồ, kênh...).

6. Quy định về cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu vực lập quy hoạch lấy nguồn từ đường dây 22kV trạm biến áp 110/35/22kV-1x25 Bắc Đồng Hới.

- Xây dựng các trạm biến áp đặt tại các vị trí thuận lợi cấp điện cho các khu chức năng. Trên cơ sở các trạm biến áp hiện có, quy hoạch bố trí thêm mới các trạm biến áp có công suất 250kVA và 400kVA được bố trí tại các vị trí phù hợp để cấp đủ nguồn phụ tải đến các khu chức năng phát triển mới trong toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Lưới điện:

+ Xây dựng đường dây 22kV đi từ điểm đầu nối đến vị trí các trạm biến áp trong khu vực lập quy hoạch. Đường dây 22kV phải đảm bảo các tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành của ngành điện.

+ Từ các trạm biến áp 22/0,4kV xây dựng các tuyến cáp 0,4kV đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường và trong khuôn viên các khu chức năng để cấp điện cho các hạng mục công trình, cấp điện chiếu sáng.

+ Đối với hệ thống đường dây trong khu vực phát triển mới phải đi ngầm; từng bước ngầm hóa các tuyến đường dây hiện trạng trong các khu vực dân cư hiện hữu khi có đủ điều kiện, đảm bảo được nguồn lực.

- Chiếu sáng giao thông và cảnh quan:

+ Quy hoạch xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đồng bộ với hệ thống đường giao thông, đạt tiêu chuẩn chiếu sáng cho các tuyến đường giao thông.

+ Đối với các tuyến đường chính, trục đường cảnh quan, không gian ven sông, ven kênh, các khu công viên cây xanh, công trình công cộng, quảng trường, công trình điểm nhấn sử dụng hiệu quả các phương thức chiếu sáng tạo điểm nhấn về đêm và nêu bật giá trị công trình.

7. Quy định về hệ thống thông tin liên lạc – viễn thông:

- Khu vực quy hoạch được định hướng 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 khu vực 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 trong khu vực quy hoạch.

- Xây dựng tuyến cáp quang đến khu vực quy hoạch. Tất cả cáp viễn thông được bố trí trong hệ thống cống, bể cáp ngầm. Dịch vụ điện thoại di động sẽ được cung cấp bởi mạng điện thoại di động riêng của các nhà cung cấp dịch vụ.

- Điểm phát sóng di động dự kiến: bố trí 06 trạm thu phát sóng dạng cột tự đứng tại các vị trí thích hợp và các điểm kết hợp trong công trình kiến trúc tại các điểm khuất sóng, trung sóng.

- Mạng truyền hình đảm bảo cung cấp dịch vụ truyền hình cho cộng đồng sống và làm việc trong khu vực quy hoạch; mạng cáp truyền hình sẽ đi trong hệ thống cống bê chung của toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc.

8. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống 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 hoàn toàn theo quy chuẩn về phát thải trước khi phát thải ra môi trường tự nhiên.

+ Nước thải từ các công trình sẽ được xử lý qua hệ thống bể tự hoại đạt yêu cầu sơ bộ, sau đó xả vào các tuyến ống gom nước thải và thoát ra hệ thống ống thoát nước thải HDPE có đường kính trong từ D200 ÷ D400 được xây dựng dọc theo vỉa hè các tuyến đường và được dẫn về các trạm bơm nâng cốt được bố trí tại các khu vực đất công viên, cây xanh, khu vực thấp trũng hoặc gần điểm giao cắt giữa các tuyến chính để trung chuyển nước thải. Từ các trạm bơm nâng cốt nước thải theo các tuyến ống có áp để chuyển tiếp và dẫn về trạm xử lý nước thải chung của đô thị Hoàn Lão ở khu vực ruộng lúa phía Tây Nam xã Đồng Trạch theo định hướng quy hoạch chung.

- Xử lý chất thải rắn: Bố trí các thùng chứa và các bãi trung chuyển rác thải tại các vị trí thuận lợi trong các khu chức năng, có bán kính phục vụ hợp lý. Các điểm tập kết trung chuyển rác thải được xác định cụ thể trong quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo vệ sinh môi trường. Rác thải từ các điểm trung chuyển được thu gom và chuyển đến các khu vực xử lý rác thải chung của khu vực.

- Nghĩa trang: Trong khu vực quy hoạch không quy hoạch phát triển mới đất nghĩa trang. Các khu nghĩa trang hiện hữu được khoanh định ranh giới hiện hữu, không phát triển mở rộng, từng bước di dời đến các khu nghĩa trang tập trung theo định hướng quy hoạch chung. Quỹ đất nghĩa trang sau khi di dời phần lãng mộ sẽ được sử dụng, đầu tư xây dựng theo định hướng chức năng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan theo đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

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

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

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

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

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

- Xử lý chất thải rắn:

+ Rác thải phải được phân loại ngay từ nguồn phát thải. Bố trí các thùng chứa và các bãi trung chuyển rác thải tại các vị trí thuận lợi trong các khu chức năng. Mọi chất thải rắn, rác thải trong khu vực quy hoạch phải được thu gom kịp thời

và xử lý đúng quy định. Thùng thu rác trên các tuyến đường phải được bố trí hợp lý, đồng bộ, đảm bảo mỹ quan, có kích thước, kiểu dáng thích hợp, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

+ Các điểm tập kết trung chuyển rác thải được xác định cụ thể trong quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết thực hiện các dự án đảm bảo vệ sinh môi trường.

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

- Khí thải:

+ Tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh, dịch vụ có phát tán bụi, khí thải phải có trách nhiệm kiểm soát và xử lý bụi, khí thải đạt tiêu chuẩn môi trường.

+ Các cơ sở kinh doanh dịch vụ nếu gây bụi và thải các khí độc hại ra môi trường đều bị xử lý theo pháp luật hiện hành.

+ Nghiêm cấm mọi hành vi gây bụi, thải khí độc hại và thải các mùi hôi thối ra môi trường.

Điều 6. Quy định về công trình ngầm

- Được phép xây dựng công trình ngầm trong các khu chức năng định hướng được phép xây dựng công trình; số tầng hầm tối đa tại các khu chức năng được xác định trong bản vẽ các khu vực xây dựng công trình ngầm. Vị trí, quy mô công trình ngầm được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch quy hoạch chi tiết. Tăng cường việc sử dụng không gian ngầm nhằm sử dụng tiết kiệm và hiệu quả quỹ đất của đô thị, bảo vệ môi trường và các yêu cầu về an ninh, quốc phòng.

- Các tuyến đường phố mới xây dựng hoặc cải tạo, mở rộng khu vực trung tâm được đầu tư xây dựng các công trình cống, hộp kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đối với các khu dân cư hiện hữu chính trang phải có kế hoạch đầu tư xây dựng cống, hộp kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để từng bước hạ ngầm đường dây, cáp nổi theo quy định.

- Chỉ giới xây dựng của công trình 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 ngầm tại từng lô đất sẽ được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết.

- Việc xây dựng tầng hầm, nửa hầm trong các công trình phải bảo đảm không ảnh hưởng đến an toàn của các công trình tiếp giáp.

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 không làm ảnh hưởng lớn đến các hộ dân và công trình công cộng xung quanh.

- Gia cố, chống xói lở cho các khu vực xung yếu bằng các giải pháp đê, kè, trồng cây xanh.

- 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 nông nghiệp nhằm hạn chế việc sử dụng hoá chất độc hại ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường nước và không khí.

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Quy định về quản lý theo quy chế

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi các nội dung Quy định này phải được UBND tỉnh xem xét, quyết định.
- Sở Xây dựng, UBND huyện Bồ Trạch có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu; căn cứ đồ án Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và Quy định này để tổ chức quản lý, kiểm tra và hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng đúng theo quy hoạch và theo quy định của pháp luật.
- Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý quy hoạch, hoạt động đầu tư xây dựng, kiến trúc cảnh quan trong khu vực còn phải tuân thủ các Quy chuẩn về xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và các quy định khác của pháp luật có liên quan. Quy định quản lý này được sử dụng kết hợp với thuyết minh, bản vẽ hồ sơ đồ án “Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị tại xã Đại Trạch và vùng Bắc sông Dinh xã Nhân Trạch, huyện Bồ Trạch, tỷ lệ 1/2000” được phê duyệt.
- Mọi vi phạm các nội dung trong quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định hiện hành của pháp luật.
- Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có những vấn đề khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo, trình UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung kịp thời.

Điều 9. Phân công trách nhiệm

1. Sở Xây dựng: Tham mưu UBND tỉnh quản lý nhà nước theo thẩm quyền; tham mưu quy định việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật khu vực phát triển đô thị đảm bảo theo quy định.
2. UBND huyện Bồ Trạch:
 - Tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án được duyệt, cung cấp thông tin về quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.
 - Tổ chức, thực hiện công tác cắm mốc giới theo quy hoạch, đảm bảo quản lý hiệu quả theo quy hoạch được phê duyệt.
 - Tổ chức quản lý, kiểm tra giám sát các hoạt động đầu tư xây dựng, quy hoạch, đất đai, kiến trúc cảnh quan theo thẩm quyền và theo đúng quy hoạch phân khu, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt.

- Quá trình triển khai thực hiện quy hoạch, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch nếu phát sinh vướng mắc, bất cập thì đề xuất báo cáo Sở Xây dựng, UBND tỉnh xem xét.

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

3. UBND các xã Đại Trạch, Nhân Trạch: Thực hiện quản lý quy hoạch, đất đai, xây dựng, kiến trúc cảnh quan đảm bảo theo quy hoạch phân khu và quy định quản lý được phê duyệt theo thẩm quyền. Kịp thời báo cáo cơ quan quản lý nhà nước cấp trên về tình hình triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

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

Điều 10. Về lưu trữ và quản lý.

Hồ sơ quy hoạch được lưu giữ tại: Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính; UBND huyện Bố Trạch, UBND các xã Đại Trạch, Nhân Trạch.

