

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Số: *3861* /QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày *26* tháng *11* năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội tại xã Lộc Ninh,
thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015;

Căn cứ Quyết định số 36/2016/QĐ-UBND ngày 02/11/2016 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình; Quyết định số 40/2017/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 36/2016/QĐ-UBND ngày 02/11/2016;

Căn cứ Quyết định số 1538/QĐ-CT ngày 06/7/2012 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chung điều chỉnh xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035; Quyết định số 4425/QĐ-UBND ngày 11/11/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ một số khu vực thuộc đồ án Quy hoạch chung điều chỉnh xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035;

10

Căn cứ Quyết định số 1693/QĐ-UBND ngày 18/07/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết và cấm mốc chỉ giới quy hoạch trục đường rộng 36m nối từ xã Quang Phú - Lộc Ninh - Khu công nghiệp Tây Bắc Đồng Hới đường Phan Đình Phùng, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 1369/QĐ-UBND ngày 22/4/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết khu nhà ở xã hội tại xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2696/TTr-SXD ngày 02/11/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội tại xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Địa điểm, ranh giới lập quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới; ranh giới được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đường Cao Thắng quy hoạch rộng 15m;
- Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch rộng 15m;
- Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch rộng 19m;
- Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch rộng 36m (nối từ đường Trương Pháp xã Quang Phú đi Khu công nghiệp Tây Bắc Đồng Hới).

2. Quy mô đất đai: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 113.021,0m².

3. Nội dung quy hoạch: Quy hoạch chi tiết khu nhà ở xã hội tại xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 nhằm cụ thể hóa khu vực khu đất thuộc Quy hoạch chi tiết và cấm mốc chỉ giới quy hoạch trục đường rộng 36m nối từ xã Quang Phú – Lộc Ninh – Khu công nghiệp Tây Bắc Đồng Hới đường Phan Đình Phùng, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt; trong đó bố trí các khu chức năng đảm bảo quy mô sử dụng, hợp lý về cơ cấu sử dụng đất, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phù hợp các quy định hiện hành, làm cơ sở để kêu gọi đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Quy hoạch chi tiết bố trí các chức năng và quy định các chỉ tiêu xây dựng trong khu quy hoạch, như sau:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Số TT	Chức năng Sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%) (**)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở xã hội	OXH	42.855,05			37,92
1.1	Đất ở xã hội thấp tầng		19.615,60	100		17,36
1.1.1	Đất ở xã hội thấp tầng	OXH1	2.570,80	100	3	
1.1.2	Đất ở xã hội thấp tầng	OXH2	2.840,80	100	3	
1.1.3	Đất ở xã hội thấp tầng	OXH3	2.840,80	100	3	
1.1.4	Đất ở xã hội thấp tầng	OXH4	2.840,80	100	3	

1.1.5	Đất ở xã hội thấp tầng	OXH5	2.840,80	100	3	
1.1.6	Đất ở xã hội thấp tầng	OXH6	2.840,80	100	3	
1.1.7	Đất ở xã hội thấp tầng	OXH7	2.840,80	100	3	
1.2	Đất ở xã hội cao tầng (*)	OXH8	23.239,45	40	12	20,56
2	Đất ở thương mại thấp tầng	OTM	10.718,94			9,48
2.1	Đất ở thương mại	OTM-SH1	3.258,00	85	5	
2.2	Đất ở thương mại	OTM-SH2	2.479,00	85	5	
2.3	Đất ở thương mại	OTM-SH3	2.614,14	85	5	
2.4	Đất ở thương mại	OTM-SH4	2.367,80	80	7	
3	Đất di tích	DT	420,17	40	1	0,37
4	Đất cây xanh công viên	CXCV	6.367,16	5	1	5,63
4.1	Đất cây xanh công viên	CXCV-1	2.009,65	5	1	
4.2	Đất cây xanh công viên	CXCV-2	1.743,31	5	1	
4.3	Đất cây xanh cảnh quan khác	CX.1-CX.13	2.614,20	5	1	
5	Đất giao thông		51.760,88			45,80
6	Đất bãi đỗ xe	P	898,80			0,80
	Tổng		113.021,00			100,0
<i>Các chỉ tiêu kỹ thuật khác của đồ án được quy định cụ thể tại bản vẽ kèm theo</i>						

(*) Trong khối công trình nhà ở xã hội cao tầng có bố trí các chức năng dịch vụ thương mại, nhà trẻ.

(**) Mật độ xây dựng thuần tối đa của các lô đất xây dựng nhà ở đối chiếu tại Bảng 2.8 QCVN01:2021 (ở bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất).

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

5.1. Tổ chức kiến trúc cảnh quan:

Các khối công trình nhà ở xã hội cao đến 12 tầng, bố trí tiếp giáp tuyến đường liên khu vực rộng 36m làm công trình điểm nhấn; các khu cây xanh, công viên bố trí giữa khu quy hoạch là trục cảnh quan, kết nối không gian giữa các khu chức năng; các bãi đỗ xe bố trí khu vực tiếp giáp các tuyến đường, trong khuôn viên khu nhà ở chung cư. Tổ chức lô đất ở xã hội liền kề thấp tầng chia lô điển hình với chiều rộng 5m với diện tích tối đa là 70m² (đảm bảo theo quy định); đất ở thương mại liền kề chia lô điển hình 6m ÷ 8m, lấy hướng Đông Nam, hướng Tây Bắc là hướng chủ đạo, bố trí quy hoạch theo các tuyến giao thông đô thị, giao thông trong khu ở. Các công trình khuyến khích xây dựng tạo khoảng lùi so với các tuyến đường tiếp giáp, trong khuôn viên trồng nhiều cây xanh.

5.2. Thiết kế đô thị:

- Nguyên tắc của thiết kế đô thị: Tuân thủ các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, khoảng lùi, chiều cao công trình và hệ số sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt.

- Nội dung chính của công tác thiết kế đô thị: Định hướng kiến trúc của các công trình, công trình hai bên các tuyến đường, tổ chức không gian các khu vực công cộng, xác định các công trình điểm nhấn, tổ chức các khu công viên cây xanh, cây xanh cảnh quan, bố trí các tiện ích đô thị phù hợp.

- Về tầng cao, cốt nền, chiều cao tầng:

+ Công trình nhà ở xã hội cao tầng: Khuyến khích xây dựng công trình với chiều cao đến 12 tầng làm điểm nhấn kiến trúc; cốt nền dự kiến từ 0,2m đến 1,5m, chiều cao tầng 1 từ 3,0m đến 5,0m, chiều cao tầng trên $3,3m \div 3,6m$.

+ Công trình nhà ở xã hội thấp tầng: Chiều cao ≤ 3 tầng; cốt nền từ 0,2m $\div$ 0,45m; chiều cao tầng 1: $3,6m \div 3,9m$.

+ Công trình nhà ở thương mại thấp tầng: Chiều cao ≤ 5 tầng, ≤ 7 tầng; cốt nền từ 0,2 $\div$ 0,45m; chiều cao tầng 1: $3,6m \div 3,9m$.

Các công trình nhà ở liên kề phải thống nhất về chiều cao cụ thể trong khoảng tối đa, tối thiểu nêu trên cho từng tuyến phố.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. San nền: Cao độ nền khu quy hoạch được khống chế bởi cao độ các tuyến giao thông quanh dự án; cao độ san nền từ +3,2m đến +4,4m. Thoát nước hướng chính về khu vực đất nông nghiệp phía Tây Nam, thu về cống thoát nước bố trí trên đường 36m dẫn thoát ra kênh mương thoát nước của khu vực.

6.2. Giao thông: Trục đường quy hoạch rộng 36m ở phía Đông Nam khu vực lập quy hoạch và trục đường Cao Thắng quy hoạch rộng 15m nằm ở phía Tây Bắc khu vực nối Quốc lộ 1 đến xã Quang Phú là trục giao thông đối ngoại kết nối khu quy hoạch với khu vực. Trong khu đất tổ chức các tuyến đường mặt cắt 19m, 15m, 13,5m để tổ chức giao thông kết nối và quy hoạch phân lô, bố trí các khu chức năng.

6.3. Cấp nước: Nguồn nước cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ đường ống D150 hiện có trên tuyến đường Cao Thắng. Từ tuyến ống cấp nước chung, tổ chức mạng lưới cấp nước chính cho khu vực quy hoạch có đường kính D110. Các tuyến ống tạo thành mạng vòng khép kín bảo đảm cấp nước liên tục và an toàn. Bố trí các tuyến ống nhựa HDPE và uPVC nhánh có đường kính D63-D50, cấp nước đến cho từng khu chức năng, từng công trình.

6.4. Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom qua hệ thống giếng thu, hồ ga sau đó chảy theo các tuyến cống chính bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông. Toàn bộ nước mưa được thu gom thoát nước chính tại các ống cống đặt trên các tuyến đường giao thông rộng 19m và 36m đổ về 2 cửa xả ra tuyến mương hiện có ở phía Tây Nam và đổ ra kênh mương Phóng Thủy. Cống thoát nước dùng loại cống buy ly tâm BTCT có đường kính D600 - D1000.

6.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Hệ thống thoát nước thải được bố trí dọc theo hệ thống ống D250 và các tuyến ống thoát nước thải D315 dọc trên vỉa hè của tuyến đường, đầu nối với hệ thống đường ống thoát nước thải chung của đô thị được bố trí trên vỉa hè tuyến đường 36m.

Rác thải được thu gom và phân loại tại một số vị trí trên vỉa hè các trục đường, khu công cộng và được thu gom về khu xử lý rác chung của thành phố Đồng Hới.

6.6. Cấp điện: Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch được lấy từ lưới 22kV hiện có trên đường Cao Thắng. Từ đường dây 22kV hiện có, xây dựng tuyến cáp ngầm 22kV dọc theo các trục đường quy hoạch. Xây dựng mới các

trạm biến áp 22/0,4kV có công suất 250 kVA- 500kVA; từ trạm biến áp đầu nối các xuất tuyến 0,4kV đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông, cấp điện đến từng nhóm công trình. Hệ thống đường dây hạ thế bố trí đi ngầm trong mương cáp, bố trí các tủ điện hạ thế phân phối cấp đến từng công trình.

6.7. Quy hoạch thông tin liên lạc: Hệ thống cáp thông tin được đầu nối với tuyến cáp có trên đường Cao Thắng. Cáp thông tin từ vị trí đầu nối kéo dọc theo các trục đường quy hoạch, rẽ nhánh cáp cho từng cụm dân cư, nhóm công trình, dây cáp được bố trí đi ngầm trong mương cáp.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội tại xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.

Điều 3. Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND xã Lộc Ninh tổ chức công bố quy hoạch được duyệt theo quy định.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, 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 4;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Mạnh Hùng

**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 CHI TIẾT KHU NHÀ Ở XÃ HỘI
TẠI XÃ LỘC NINH, THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỶ LỆ 1/500
(Ban hành kèm theo Quyết định số 3861/QĐ-UBND ngày 26/11/2021
của UBND tỉnh Quảng Bình)

Phần I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện

1. Phạm vi áp dụng:

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý, đầu tư xây dựng và sử dụng các công trình theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội tại xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt.

- Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý đầu tư xây dựng, kiến trúc cảnh quan trong khu vực Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội tại xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 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 của hồ sơ đồ án “Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội tại xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500”.

2. Đối tượng áp dụng:

- Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động quy hoạch, xây dựng và quản lý kiến trúc trong khu vực quy hoạch đều phải thực hiện theo đúng Quy chế này.

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

Điều 2. Mục tiêu của Quy định

1. Quy định này nhằm kiểm soát việc xây dựng, khai thác sử dụng công trình mới theo định hướng đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt. Quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc của cơ quan chuyên môn của tỉnh, chính quyền địa phương.

2. Quy định này là cơ sở để thiết kế xây dựng, cấp phép xây dựng các công trình thuộc dự án.

Điều 3. Vị trí ranh giới, quy mô khu vực quy hoạch chi tiết

1. Vị trí, ranh giới khu đất quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới; ranh giới được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đường Cao Thắng quy hoạch rộng 15m;
- Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch rộng 15m;

- Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch rộng 19m;
- Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch rộng 36m (nối từ đường Trương Pháp xã Quang Phú đi Khu công nghiệp Tây Bắc Đồng Hới).

2. Quy mô đất đai: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 113.021,0m².

Điều 4. Quy hoạch sử dụng đất và chỉ tiêu sử dụng đất.

1. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Số TT	Chức năng Sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%) (**)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở xã hội	OXH	42.855,05			37,92
1.1	Đất ở xã hội thấp tầng		19.615,60	100		17,36
1.1.1	Đất ở xã hội thấp tầng	OXH1	2.570,80	100	3	
1.1.2	Đất ở xã hội thấp tầng	OXH2	2.840,80	100	3	
1.1.3	Đất ở xã hội thấp tầng	OXH3	2.840,80	100	3	
1.1.4	Đất ở xã hội thấp tầng	OXH4	2.840,80	100	3	
1.1.5	Đất ở xã hội thấp tầng	OXH5	2.840,80	100	3	
1.1.6	Đất ở xã hội thấp tầng	OXH6	2.840,80	100	3	
1.1.7	Đất ở xã hội thấp tầng	OXH7	2.840,80	100	3	
1.2	Đất ở xã hội cao tầng (*)	OXH8	23.239,45	40	12	20,56
2	Đất ở thương mại thấp tầng	OTM	10.718,94			9,48
2.1	Đất ở thương mại	OTM-SH1	3.258,00	85	5	
2.2	Đất ở thương mại	OTM-SH2	2.479,00	85	5	
2.3	Đất ở thương mại	OTM-SH3	2.614,14	85	5	
2.4	Đất ở thương mại	OTM-SH4	2.367,80	80	7	
3	Đất di tích	DT	420,17	40	1	0,37
4	Đất cây xanh công viên	CXCV	6.367,16	5	1	5,63
4.1	Đất cây xanh công viên	CXCV-1	2.009,65	5	1	
4.2	Đất cây xanh công viên	CXCV-2	1.743,31	5	1	
4.3	Đất cây xanh cảnh quan khác	CX.1-CX.13	2.614,20	5	1	
5	Đất giao thông		51.760,88			45,80
6	Đất bãi đỗ xe	P	898,80			0,80
	Tổng		113.021,00			100,0

Các chỉ tiêu kỹ thuật khác của đồ án được quy định cụ thể tại bản vẽ kèm theo

(*) Trong khối công trình nhà ở xã hội cao tầng có bố trí các chức năng dịch vụ thương mại, nhà trẻ.

(**) Mật độ xây dựng thuần tối đa của các lô đất xây dựng nhà ở đối chiếu tại Bảng 2.8 QCVN01:2021 (ở bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất).

2. Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất.

a. Về chiều cao tầng và cốt nền xây dựng:

- Công trình nhà ở xã hội cao tầng: Khuyến khích xây dựng công trình với chiều cao đến 12 tầng làm điểm nhấn kiến trúc; cốt nền dự kiến từ 0,2m đến 1,5m, chiều cao tầng 1 từ 3,0m đến 5,0m, chiều cao tầng trên 3,3m ÷ 3,6m.

- Công trình nhà ở xã hội thấp tầng: Chiều cao ≤ 3 tầng; cốt nền từ 0,2m ÷ 0,45m; chiều cao tầng 1: 3,6m ÷ 3,9m.

- Công trình nhà ở thương mại thấp tầng: Chiều cao ≤ 5 tầng, ≤ 7 tầng; cốt nền từ 0,2 ÷ 0,45m; chiều cao tầng 1: 3,6m ÷ 3,9m.

Các công trình nhà ở liền kề phải thống nhất về chiều cao cụ thể trong khoảng tối đa, tối thiểu nêu trên cho từng đoạn tuyến phố.

b. Về chỉ giới xây dựng và mật độ xây dựng:

- Các lô đất dạng nhà ở liền kề thấp tầng (ký hiệu OXH1- OXH7): Khuyến khích xây dựng công trình có khoảng lùi; mật độ xây dựng tối đa 100%.

- Các lô đất dạng nhà ở liền kề thương mại (ký hiệu OTM-SH): Khuyến khích xây dựng công trình có khoảng lùi; mật độ xây dựng tối đa 80%; 85%.

- Lô đất ở xã hội cao tầng (ký hiệu OXH8): Khoảng lùi xây dựng ≥ 8 m, ≥ 10 m; mật độ xây dựng tối đa 40%.

3. Nội dung khác.

- Các công trình xây dựng có chiều cao ≥ 45 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 được xây dựng 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 thống nhất của Cảng vụ hàng không tại Đồng Hới.

- Trong quá trình thực hiện các bước tiếp theo để thực hiện dự án, nếu có sự sai lệch giữa số liệu khi trích đo, giao đất với số liệu trong bảng quy hoạch tổng hợp sử dụng đất (sai số cơ học - không làm ảnh hưởng đến nội dung chính của đồ án quy hoạch) thì UBND tỉnh giao Sở Xây dựng có văn bản để xác định, đính chính hoặc hiệu chỉnh phù hợp.

Điều 5. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

Thực hiện theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội tại xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt.

a. Xác định mật độ xây dựng, tầng cao, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi xây dựng công trình:

- Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao, chỉ giới xây dựng, hệ số sử dụng đất đảm bảo tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

- Khoảng lùi xây dựng ngoài việc tuân thủ chỉ giới xây dựng theo quy hoạch, tùy theo quy mô về chiều cao công trình và lộ giới đường quy hoạch để xác định khoảng lùi xây dựng công trình theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng.

- Diện tích đỗ xe trong các khối công trình nhà ở xã hội dạng chung cư: Quá trình thiết kế, thẩm định thiết kế phải xác định sơ bộ chỉ tiêu về diện tích đỗ xe cho mỗi công trình, tùy theo nhu cầu sử dụng và lưu lượng người sử dụng để xác định chỉ tiêu bãi đỗ xe cho công trình theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng.

- Các hoạt động đầu tư xây dựng khuyến khích thực hiện:

+ Phê duyệt mẫu thiết kế tiêu chuẩn cho từng dãy phố, lô phố để triển khai đầu tư xây dựng công trình đồng bộ.

+ Các công trình khuyến khích xây dựng với mật độ thấp, tăng chỉ tiêu sử dụng cây xanh trong khuôn viên cũng như trên công trình.

+ Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường, thích ứng với điều kiện khí hậu; hướng đến các tiêu chí về kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, đô thị thông minh.

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

- Hạn chế:

+ Đầu tư xây dựng các công trình nhà ở có kết hợp kinh doanh các dịch vụ không phù hợp với hạ tầng kỹ thuật, điều kiện sinh hoạt khu dân cư: Kinh doanh vật liệu xây dựng, cửa hàng ăn uống, dịch vụ karaoke....

+ Đầu tư xây dựng các công trình thương mại dịch vụ gây tiếng ồn quá mức quy định, có nguy cơ gây mất vệ sinh môi trường, an ninh trật tự trong khu ở.

- Cấm:

+ Xây dựng nhà ở và các công trình khác trái với quy hoạch được duyệt hoặc trái với quy định pháp luật có liên quan (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định);

+ Xây dựng nhà ở lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông; vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; các công trình tranh, tre, lá, nứa, vách tôn không tuân theo quy chuẩn xây dựng (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định).

+ Xây dựng công trình không tuân thủ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

+ Chia tách các lô đất ở trong quy hoạch đã phê duyệt. Việc nhập lô đất để hình thành lô đất diện tích lớn phải được cơ quan quản lý quy hoạch chấp thuận, cho phép.

b. Định hình về kiến trúc:

- Đối với hình thức kiến trúc của các công trình nhà ở liên kế khuyến khích sử dụng ngôn ngữ thiết kế mới, hiện đại, hạn chế các công trình nhại cổ điển....

- Biển quảng cáo gắn trên công trình yêu cầu tuân thủ theo quy định tại Thông tư 04/2018/TT-BXD; không khuyến khích xây dựng các biển quảng cáo độc lập.

- Màu sắc, vật liệu sử dụng cho các công trình nhà ở dạng liên kế khuyến khích sử dụng màu sắc trung tính. Vật liệu hoàn thiện khuyến khích sử dụng các vật liệu có độ phản quang tốt để phản chiếu không gian cây xanh - mặt nước ... hạn chế sử dụng các màu sắc sặc sỡ, các màu tối dùng để làm màu chủ đạo của

công trình ...(trường hợp cần xây dựng một số công trình có sử dụng màu sắc để tạo điểm nhấn phải lấy ý kiến về phương án kiến trúc cơ quan chuyên môn về xây dựng, quy hoạch).

c. Định hình về cây xanh và cảnh quan:

- Không gian công viên cây xanh và mặt nước:
 - Các không gian cây xanh, cảnh quan phải sử dụng đúng mục đích, đảm bảo cho mọi người dân được quyền tiếp cận.
 - Cây xanh được trồng phải phù hợp với điều kiện tự nhiên, khí hậu, thổ nhưỡng, tính chất, chức năng, truyền thống, văn hóa và bản sắc của đô thị.
 - Cây xanh trồng trong khu vực dự án phải kết hợp hài hòa với không gian mặt nước, cảnh quan môi trường; đáp ứng các yêu cầu về quản lý và sử dụng. Phối kết nhiều loại cây, loại hoa, màu sắc phong phú theo 4 mùa; phân tầng cao thấp kết hợp bố cục theo chủ đề với các tiểu cảnh, tượng, phù điêu, công trình kiến trúc.
 - Cho phép xây dựng các tuyến đường dạo, các mô hình dịch vụ ẩm thực di động quy mô nhỏ... Cấm xây dựng các công trình cao tầng, mật độ xây dựng cao.
- Cây xanh đường phố:
 - Thiết kế hợp lý để phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, đồng thời tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường.
 - 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).
 - Khuyến khích tăng diện tích bề mặt phủ bằng cây xanh trên vỉa hè, hạn chế sử dụng vật liệu bê tông, gạch lát gây bức xạ nhiệt.
 - Kích thước chỗ trồng cây được quy định như sau: Cây hàng trên hè, lỗ để trồng lát hình tròn đường kính tối thiểu 1,2m; hình vuông tối thiểu 1,2mx1,2m.
 - Vị trí trồng cây ở khoảng trước tường ngăn giữa hai nhà, tránh trồng giữa cổng hoặc trước chính diện nhà ở hoặc công trình.
 - Đối với các dải phân cách có bề rộng dưới 2m chỉ trồng cỏ, các loại cây bụi thấp, cây cảnh. Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở lên có thể trồng các loại cây bóng mát thân thẳng có chiều cao và bề rộng tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông, trồng cách điểm đầu giải phân cách, đoạn qua lại giữa hai giải phân cách khoảng 3÷5m để đảm bảo an toàn giao thông.
 - Cây xanh được trồng cách các góc phố từ 5÷8m tính từ điểm lề đường giao nhau gần nhất phù hợp theo góc vát và bán kính theo bó vỉa hè, không gây ảnh hưởng đến tầm nhìn và an toàn giao thông.
 - Cây xanh được trồng cách các hẻm cứu hỏa trên đường 2÷3m; cách cột đèn chiếu sáng và miệng hố ga 1÷2m.
 - Cây xanh được trồng cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật (cấp nước, thoát nước, cáp ngầm) từ 0,5÷3m.
 - 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 của Nhà nước.

- 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;

- Tăng thêm diện tích cây xanh trong quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt. Các loại cây xanh được trồng cần phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của đồ án quy hoạch, đảm bảo môi trường sinh thái, lựa chọn loại cây trồng phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương, có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị khu vực xung quanh.

- Khuyến khích cây có hoa đẹp, có biểu hiện đặc trưng theo mùa.

- Hạn chế:

- Hạn chế trồng cây thân thẳng, gỗ có đặc tính giòn, dễ gãy cây có gai.

- Hạn chế tổ chức các hoạt động làm ảnh hưởng đến sự sinh trưởng, phát triển của cây xanh trong khu vực công viên cây xanh (hoạt động đông người dẫm đạp lên vườn hoa, thảm cỏ; đốt lửa, cắm trại...).

- Cấm:

- Lấn chiếm hoặc xây dựng các loại công trình trong các khu công viên cây xanh (trừ các công trình hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng phục vụ cho hoạt động của khu công viên cây xanh với mật độ xây dựng phù hợp QCXĐ Việt Nam).

- Mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan.

d. Hình khối, màu sắc, hình thức chủ đạo của các công trình kiến trúc:

- Công trình kiến trúc cao tầng:

- + Hình khối kiến trúc có thể theo mô hình công trình dạng tháp, dạng tấm, hoặc kết hợp tấm và tháp.

- + Hình thức kiến trúc chủ đạo: Ngôn ngữ kiến trúc công trình theo hướng kiến trúc hiện đại; không nên nhại cổ. Khuyến khích thiết kế kiến trúc xanh cho các công trình cao tầng.

- + Màu sắc chủ đạo của các công trình kiến trúc: Sử dụng các gam màu nhạt, sáng như: trắng, xám, xanh... có thể kết hợp với một số màu nhấn cho công trình.

- Công trình kiến trúc thấp tầng (dưới 07 tầng):

- + Hình khối kiến trúc nhà liên kế hòa nhập với cảnh quan khu góp phần vào vẻ đẹp của đô thị.

- + Hình thức kiến trúc chủ đạo: Ngôn ngữ kiến trúc công trình nên theo hướng kiến trúc hiện đại. Khuyến khích việc đầu tư xây dựng các công trình nhà ở trong cùng một dãy mang cùng một phong cách kiến trúc để tạo sự đồng bộ trên toàn tuyến phố.

- + Màu sắc chủ đạo của các công trình kiến trúc: Sử dụng các gam màu nhạt, sáng như: trắng, xám, kem, xanh... có thể kết hợp với một số màu trầm làm điểm

nhân cho công trình. Khuyến khích thiết kế công trình có sân, vườn, hoặc trang trí cây xanh phù hợp với mô hình khu đô thị sinh thái.

- 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. cụ thể:

+ Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2m, chiều dài không được vượt quá chiều ngang mặt tiền nhà.

+ Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1m, chiều cao tối đa là 4m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu.

+ Biển hiệu không được che chắn không gian thoát hiểm, cứu hoả, không được lấn ra vỉa hè, lòng đường, ảnh hưởng đến giao thông công cộng.

+ Biển quảng cáo gắn với công trình kiến trúc không vượt quá 30% diện tích mặt nhà.

e. Các tiện ích đô thị:

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

- 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.

- Thùng rác:

+ Thiết kế đơn giản, dễ sử dụng; thùng có nắp cao 90 cm so với vỉa hè, có cấu tạo chống lại việc tích tụ nước mưa, các bao đựng rác bằng nilon có thể dễ dàng đặt hoặc tháo ra.

+ Vật liệu làm thùng rác phải có tính bền vững và có thể chống lại các hành vi phá hoại, vật liệu hài hòa với các vật liệu xung quanh (thép không gỉ, composite).

+ Tùy theo vị trí đặt thùng rác có thể áp dụng 03 loại như sau: loại thùng lớn dành cho các khu đông người, loại thùng nhỏ có nơi ít người tập trung và loại thùng rác có thể đựng các loại rác khác nhau, giúp cho quá trình phân loại rác tái chế và rác thải.

+ Thùng rác được bố trí ở khu vực công cộng, cửa ngõ các tuyến giao thông và những nơi có nhiều người đi bộ hoạt động.

- Vỉa hè:

+ Giải pháp thiết kế cần chú ý bố trí trụ bảo vệ người đi bộ tại các giao lộ, khu vực chờ xe buýt, ram dốc, khu vực có chênh lệch cao độ lớn, vật liệu lát vỉa hè trên tuyến đường phải đồng bộ sử dụng các loại gạch block tự chèn.

+ 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.

+ Tại các góc giao lộ, cần tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường.

Điều 6. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu 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 chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt. Quá trình thực hiện thiết kế dự án, nếu có thể thay đổi quy mô công suất so với quy hoạch được duyệt thì phải xin ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước có liên quan.

- 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 các công trình hạ tầng kỹ thuật trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng. 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. Việc đặt các thùng thu gom rác phải 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.

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Quy định chung

1. 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.

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

Điều 8. Phân công trách nhiệm

1. Chủ đầu tư thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng dự án khu nhà ở xã hội đúng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này.

2. UBND thành phố Đồng Hới:

- Tổ chức quản lý việc đầu tư xây dựng trên địa bàn theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và tuân thủ các quy định của Quy định này.

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

3. 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 nhà ở xã hội đảm bảo quy định.

Điều 9. Quy định về lưu trữ hồ sơ, công bố thông tin quy hoạch, giấy phép xây dựng.

1. Hồ sơ quy hoạch được lưu giữ tại: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên 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, cấp giấy phép xây dựng theo quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch và cấp giấy phép xây dựng của UBND tỉnh cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Mạnh Hùng

