

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Số: 266/QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày 13 tháng 8 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Cầu Dài, phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

SỞ XÂY DỰNG QUẢNG BÌNH	
ĐẾN	Số: 4320
	Ngày: 17/8/2018
Chuyển:
Lưu hồ sơ số:

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
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 Thông báo số 621/TB-TU ngày 06/11/2017 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc thông báo ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Nam Cầu Dài, phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới;
Căn cứ Công văn số 71/HĐND-VP ngày 24/7/2018 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Đồng Hới tại khu vực lập Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Cầu Dài, phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới;
Căn cứ Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 06/7/2012 của UBND tỉnh về việc 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;
Căn cứ Quyết định số 4517/QĐ-UBND ngày 12/12/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Cầu Dài, phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới;
Căn cứ Thông báo số 82/TB-BCSD ngày 04/6/2018 của Ban cán sự Đảng UBND tỉnh về thông báo Kết luận tại phiên họp ngày 04/6/2018;
Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2964/TTr-SXD ngày 06 tháng 8 năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Cầu Dài, phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới, với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch tại phía Tây sông Nhật Lệ đoạn từ Cầu Dài đến cầu Nhật Lệ II thuộc phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới, phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Đông giáp sông Nhật Lệ;
- Phía Tây giáp Quốc lộ 1 và khu dân cư hiện hữu;
- Phía Nam giáp đường đầu cầu Nhật Lệ 2;
- Phía Bắc tiếp giáp ngã 3 sông Nhật Lệ, sông Lê Kỳ.

2. Quy mô đất đai: Khu vực lập quy hoạch có diện tích có diện tích 434.680,0 m².

3. Nội dung quy hoạch

- Điều chỉnh cục bộ chức năng một số lô đất 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, cụ thể:

+ Lô đất ký hiệu II-CV-1 (diện tích 5,18ha) có chức năng: Đất cây xanh, mặt nước cảnh quan, đất dịch vụ - thương mại-khách sạn, đất ở mới, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật và bãi đỗ xe.

+ Lô đất ký hiệu II-CC-1 (diện tích 7,43ha) có chức năng: Đất dịch vụ - thương mại-khách sạn, đất ở mới, đất cây xanh, mặt nước cảnh quan, đất công cộng, đất cây xanh thể thao, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

+ Lô đất ký hiệu II-CC-3 (diện tích 1,43 ha) có chức năng: Đất dịch vụ - thương mại, đất ở mới, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật tại đồ án quy hoạch chi tiết.

+ Lô đất ký hiệu II-HH-1 (diện tích 4,55ha), II-HH-2 (diện tích 10,94ha) có chức năng: Đất ở mới, đất nhà ở xã hội, đất cây xanh, mặt nước cảnh quan, đất cây xanh thể thao, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật và bãi đỗ xe.

+ Lô đất ký hiệu II-DCM-3 (diện tích 7,9ha) có chức năng: Đất ở mới, đất công cộng, đất xây dựng trường học, đất quân sự, đất cây xanh, mặt nước cảnh quan, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật và bãi đỗ xe.

+ Lô đất (diện tích 6,15 ha trong phạm vi ranh giới dự án quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Cầu Dài) có chức năng: Đất quân sự, đất cây xanh, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật và bãi đỗ xe.

- Lập quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Cầu Dài tỷ lệ 1/500 theo hướng xây dựng khu đô thị hiện đại, đồng bộ hợp lý về sử dụng đất, đẹp về không gian kiến trúc cảnh quan, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội và kết nối thuận lợi với các khu vực trung tâm đô thị đã có.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Các chức năng và các chỉ tiêu kỹ thuật cơ bản được quy định như sau:

Số TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I		ĐẤT KHU ĐÔ THỊ	403.028,82	92,72
1.		Đất ở mới	150.380,26	34,60
1.1	OBT	Đất ở biệt thự (141 lô)	47.272,54	
1.2	OLK	Đất ở liên kế (291 lô)	50.375,88	
1.3	OLD	Đất ở kết hợp kinh doanh (133 lô)	22.578,39	
1.4	OXH	Đất nhà ở xã hội	30.153,45	
2.		Khu quần thể khách sạn, công viên	32.564,00	7,49
2.1	TM-KS	Đất dịch vụ thương mại-khách sạn	5.973,00	
2.2	CX	Đất công viên công cộng gồm: đất cây xanh cảnh quan, mặt nước và giao thông	26.591,00	
3.		Đất công cộng	7.461,13	1,72

3.1	CCO	Đất xây dựng nhà văn hóa	3.583,63	
3.2	DVTM	Đất dịch vụ thương mại	3.877,50	
4.	TH	Đất trường học	2.761,86	0,64
5.		Đất cây xanh	57.894,06	13,32
5.1	TT	Đất cây xanh thể thao	5.994,36	
5.2	CX	Đất cây xanh đô thị	51.899,70	
6.	P	Đất bãi đỗ xe	4.616,48	1,06
7.	MN3,4,5	Mặt nước	17.130,00	3,94
8.	HTKT	Đất giao thông đối nội - HTKT-đất khác	130.221,03	29,96
II		ĐẤT KHU QUÂN SỰ	7.120,18	1,64
1.	QSU	Đất khu quân sự	5.562,18	1,28
2.	CX18	Đất hành lang bảo vệ khu quân sự	1.558,00	0,36
III		ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	24.531,00	5,64
1.		Đất đường Quốc lộ 1	10.608,00	2,44
2.		Đất đường cầu nối cầu Nhật Lệ 2	5.730,00	1,32
3.	CX25	Đất hành lang bảo vệ cầu	8.193,00	1,88
IV		TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT (=I+II+III)	434.680,00	100,0

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Tổ chức khu đô thị theo dạng tuyến với hướng không gian phát triển về phía Bắc Nam dọc theo sông Nhật Lệ với các chức năng chính như sau:

- Khu quần thể khách sạn, công viên bố trí tại khu vực phía Bắc với điểm nhấn chính là khối công trình khách sạn - dịch vụ-thương mại 5 sao tiêu chuẩn quốc tế với chiều cao xây dựng tối thiểu 25 tầng đây là vị trí có lợi thế kinh doanh thương mại và tầm ảnh hưởng đến kiến trúc cảnh quan toàn khu vực.

- Các khu đất ở phân lô dạng nhà ở biệt thự bố trí tại khu vực phía Đông và phía Bắc với các mặt tiền hướng về mặt sông và kênh nước; tại các khu đất được phép xây dựng công trình nhà ở với chiều cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%. Đất ở biệt thự vườn sinh thái được xây dựng công trình có chiều cao tối đa 02 tầng với mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Các khu đất ở phân lô dạng nhà ở liên kế bố trí tại khu vực phía Tây; các khu đất ở kết hợp thương mại, dịch vụ bố trí dọc theo các trục đường giao thông chính trong khu vực. Tại các khu đất này được phép xây dựng công trình nhà ở với chiều cao tối đa 07 tầng, mật độ xây dựng tối đa 75%.

- Các khu đất xây dựng nhà ở xã hội bố trí tại trung tâm khu vực quy hoạch được phép xây dựng công trình nhà ở với chiều cao tối thiểu 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.

- Khu đất xây dựng công trình công cộng đơn vị ở, xây dựng công trình với chiều cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng $\leq 60\%$; đất dịch vụ thương mại, xây dựng công trình với chiều cao tối đa 15 tầng, mật độ xây dựng $\leq 75\%$.

- Giữ nguyên khu đất quân sự hiện có, tổ chức đất cây xanh tại khu vực hành lang bảo vệ khu đất quân sự.

- Khu vực sát chân cầu Nhật Lệ 2 tại phía Nam bố trí khu cây xanh tạo không gian xanh và khoảng cách ly an toàn cho khu dân cư.

- Bố trí các kênh đào để tạo cảnh quan và xử lý thoát nước cho khu vực.
- Tổ chức trồng nhiều cây xanh trong khu đất cây xanh, bãi đỗ xe, trên vỉa hè các tuyến đường kết hợp cây xanh trong các khu công cộng để tạo cảnh quan đồng thời để cải thiện điều kiện khí hậu.
- Khuyến khích và quản lý việc sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ cao.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

a) San nền: Cao độ nền được khống chế tương đương với cao độ của các tuyến đường giao thông, cao độ nền đắp bình quân từ +1.9m đến +2.5m, độ dốc san nền tối thiểu là 0,4%.

b) Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Toàn bộ nước mưa của khu vực được thu gom vào các hố ga, theo các tuyến cống BTCT ly tâm dọc vỉa hè các tuyến đường giao thông và thoát ra các kênh nước và sông Nhật Lệ

6.2. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại: Kết nối với khu vực quy hoạch có 02 tuyến chính, gồm: Tuyến đường Quang Trung (Quốc lộ 1) rộng 32,0m ở phía Tây; tuyến đường rộng 36,0m nối từ đường đầu cầu Nhật Lệ II đến đường Quang Trung ở phía Nam khu vực quy hoạch.

b) Giao thông nội bộ: Quy hoạch mạng lưới đường nội bộ với các tuyến đường có mặt cắt ngang rộng: 13,5m; 15,0m; 17,0m; 22,5m để kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

6.3. Quy hoạch cấp điện: Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch lấy từ đường dây trung thế 22KV hiện có dọc theo vỉa hè phía Tây Nam đường Quang Trung. Xây dựng tuyến cáp ngầm 22kV dọc theo các trục đường quy hoạch cấp đến các trạm biến áp, từ đây bố trí các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4KV đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường và hành lang kỹ thuật giữa 2 dãy đất ở mới để cấp điện cho các công trình. Hạ ngầm tuyến đường dây điện trung thế vượt sông qua xã Bảo Ninh đoạn qua khu vực quy hoạch, bố trí cột điện vượt sông dịch về phía bờ sông Nhật Lệ.

6.4. Quy hoạch cấp nước: Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch lấy từ tuyến ống D150 chạy dọc đường Quang Trung, mở 02 điểm khởi thủy và xây dựng tuyến ống chính D100 bao quanh khu vực quy hoạch tạo thành mạch vòng đảm bảo cấp nước liên tục. Từ tuyến ống chính, tổ chức các tuyến ống nhánh có đường kính D80, D63, D50 đi ngầm sau rãnh R3 và các tuyến đường để cấp nước cho từng lô đất. Các họng cứu hỏa bố trí trên các đường ống cấp nước chính tại vỉa hè các góc ngã 4 của các tuyến đường chính, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới $\leq 200m$.

6.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Nước thải từ các công trình xử lý qua hệ thống bể tự hoại đạt yêu cầu sơ bộ, sau đó thu gom vào các tuyến cống dọc theo hành lang kỹ thuật giữa các lô đất, dẫn nối vào tuyến cống chính dọc theo vỉa hè tuyến đường Quang Trung, sau đó thu gom về trạm bơm nâng cốt tại phường Phú Hải rồi đưa về trạm xử lý Đức Ninh. Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt phân loại, thu gom vào các thùng rác bố trí cho từng khu chức năng và được đưa ra điểm tập kết rác thải bên ngoài khu vực quy hoạch theo quy

định, từ đó thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác chung của thành phố Đồng Hới.

6.6. Quy hoạch thông tin liên lạc: Mạng lưới cáp thông tin được bố trí đi ngầm dọc theo hành lang kỹ thuật và vỉa hè các tuyến đường, các trạm thu phát sóng thông tin di động được bố trí tại khu công viên cây xanh.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND phường Phú Hải, tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch để các tổ chức cá nhân biết, thực hiện; đồng thời cập nhật nội dung điều chỉnh cục bộ tại Khoản 3 Điều 1 của Quyết định này vào hồ sơ Quy hoạch chung điều chỉnh xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 06/7/2012 của UBND tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới; Chủ tịch UBND phường Phú Hải chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- Lưu VT, CVXDCB.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Xuân Quang

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ
NAM CẦU DÀI, PHƯỜNG PHÚ HẢI, THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số ~~2664~~ QĐ-UBND ngày 13 / 8 / 2018
của UBND tỉnh Quảng Bình)*

**Phần I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Đối tượng áp dụng.

- Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và tham gia vào hoạt động quản lý quy hoạch xây dựng trong phạm vi ranh giới của đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Cầu Dài, phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới phải thực hiện theo đúng Quy định này.

- Giao Sở Xây dựng, UBND thành phố Đồng Hới, UBND phường Phú Hải quản lý việc đầu tư xây dựng các khu chức năng trong khu vực quy hoạch Khu đô thị tại phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới; phối hợp với các sở, ngành liên quan để hướng dẫn chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân thực hiện đúng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt và các quy định của pháp luật.

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

1. Vị trí, ranh giới khu đất quy hoạch: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm tại phía Tây sông Nhật Lệ đoạn từ Cầu Dài đến cầu Nhật Lệ II thuộc phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới, phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Đông giáp sông Nhật Lệ;
- Phía Tây giáp Quốc lộ 1 và khu dân cư hiện hữu;
- Phía Nam giáp đường đầu cầu Nhật Lệ 2;
- Phía Bắc tiếp giáp ngã 3 sông Nhật Lệ, sông Lê Kỳ.

2. Quy mô: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 434.680,0 m². Dự kiến quy mô dân số trong khu vực quy hoạch khoảng 13.000 người.

Điều 3. Nguyên tắc chung

1. Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Cầu Dài, phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới được phê duyệt là cơ sở quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị và cấp Giấy phép xây dựng theo quy định, làm căn cứ thực hiện các công tác về quản lý quy hoạch, quản lý đất đai theo quy định.

2. Những hạng mục, công trình cần cải tạo, xây dựng mới phải tuân thủ theo các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và phù hợp với Quy định này.

3. Đối với các dự án đã được chấp thuận chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc, khi thực hiện xây dựng dự án sẽ căn cứ trên các chỉ tiêu đã được chấp thuận và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết này. Trong trường hợp dự án có thay

đổi (về chức năng, ranh giới khu đất...) thì dự án sẽ được xác định theo các chỉ tiêu quy hoạch quy định tại đồ án Quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết.

4. Khi có sự thay đổi khác với Quy định này, cần có ý kiến chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

Phần II **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Những quy định cụ thể dưới đây được áp dụng đối với các khu chức năng trong Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Cầu Dài, phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới.

Điều 4. Quy định về Không gian, cảnh quan

1. Tuân thủ về các chỉ tiêu sử dụng đất, các chỉ tiêu về không chế mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao đối với từng khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch, cụ thể:

a) Khu vực đất ở mới:

- Đất ở dạng liên kế được xây dựng công trình có chiều cao tối đa 07 tầng với mật độ xây dựng từ 70%-75%.

- Đất ở biệt thự, gồm: Đất ở biệt thự vườn sinh thái được xây dựng công trình có chiều cao tối đa 02 tầng với mật độ xây dựng tối đa 40%. Đất ở biệt thự được xây dựng công trình có chiều cao tối đa 03 tầng với mật độ xây dựng tối đa 60%.

- Đất ở kết hợp kinh doanh được xây dựng công trình có chiều cao tối đa 07 tầng với mật độ xây dựng tối đa 75%.

- Đất nhà ở xã hội được xây dựng công trình có chiều cao tối thiểu 05 tầng với mật độ xây dựng tối đa 60%.

b) Các khu vực công cộng:

- Công trình quần thể khách sạn, dịch vụ được xây dựng công trình có chiều cao tối thiểu 25 tầng với mật độ xây dựng tối đa 75%.

- Công trình dịch vụ thương mại được xây dựng công trình với chiều cao tối đa 15 tầng, mật độ xây dựng $\leq 75\%$.

- Đất xây dựng nhà văn hóa, công trình giáo dục được xây dựng công trình có chiều cao tối đa 03 tầng với mật độ xây dựng tối đa 60%.

2. Giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian

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

- Đối với các công trình công cộng phúc lợi xã hội: Trên cơ sở nhu cầu thực tiễn về sử dụng phân khu chức năng, phương án quy hoạch bố trí quỹ đất cho các công trình văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao, dịch vụ. Các công trình này được bố trí sắp xếp đáp ứng được cả về quy mô cũng như các yếu tố kỹ thuật, diện tích sử dụng theo tiêu chuẩn quy định và được bố trí ở khu vực có vị trí thuận lợi về địa điểm cũng như giao thông đi lại, đáp ứng được nhu cầu phục vụ thiết yếu của người dân trong khu quy hoạch cũng như khu vực phụ cận.

Điều 5. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

1. Về san nền và thoát nước mặt: Cần tuân thủ cốt cao độ đối với từng ô phố đã quy định tại bản đồ Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt. Giải pháp thoát nước mặt cần đảm bảo tuân thủ theo nội dung đồ án quy hoạch này và lưu vực thoát nước.

2. Về giao thông: Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong khu vực quy hoạch phải được thiết kế đồng bộ bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan, dễ nhận biết và thể hiện được đặc thù của đô thị đó, phù hợp với các công trình khác có liên quan trong khu vực quy hoạch.

3. Về cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Việc xây dựng và cải tạo các công trình đường dây tải điện và trạm biến áp phải tuân thủ theo quy hoạch phát triển điện lực đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa phù hợp với quy hoạch phải có ý kiến chấp thuận bổ sung quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phát triển điện lực. Các trạm biến áp cần có thiết kế phù hợp, tránh ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị, khuyến khích sử dụng công nghệ mới, đảm bảo an toàn, tiện dụng và mỹ quan.

- Dây cáp điện trong khu vực quy hoạch phải được bố trí hợp lý bằng dây có bọc cách điện.

- Lưới điện trong khu vực quy hoạch phải phù hợp với quy định chuyên ngành. Chiếu sáng nơi công cộng hoặc chiếu sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành.

4. Về thông tin liên lạc:

- Cột ăng-ten, chảo thu, phát sóng phải lắp đặt đúng vị trí được cơ quan quản lý đô thị có thẩm quyền cho phép và đảm bảo an toàn, mỹ quan theo quy định của pháp luật.

- Dây điện thoại, dây thông tin, truyền hình cáp, Internet phải sử dụng tổ hợp dây có cùng tính năng kỹ thuật.

- Công trình viễn thông công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông, hộp kỹ thuật thông tin, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo đồ án quy hoạch này hoặc thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

5. Về cấp, thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị:

- Công trình cấp, thoát nước và xử lý chất thải rắn đô thị phải được thiết kế, xây dựng, lắp đặt đồng bộ, sử dụng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường, an toàn và thuận tiện cho người và phương tiện giao thông.

- Bờ sông, bờ kênh trong khu vực cần được kè mái (cần có giải pháp hình thức kè mái, đảm bảo mỹ quan, môi trường), phải có giải pháp kiến trúc hợp lý cho khu vực có rào chắn, lan can; cấu tạo miệng xả nước bảo đảm an toàn, vệ sinh, phù hợp với cảnh quan toàn tuyến.

- Thùng thu rác trên các tuyến phố 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.

Điều 6. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tìm đường quy hoạch, mặt cắt ngang đường, kích thước các góc vát và điều kiện khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

- Chỉ giới xây dựng được xác định trên cơ sở khoảng lùi với chỉ giới đường đỏ so với ranh giới từng lô đất trong quy hoạch, điều kiện khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

Điều 7. Quy định về thiết kế đô thị.

1. Hình thức kiến trúc:

- Khu nhà ở biệt thự: Sử dụng ngôn ngữ kiến trúc hiện đại, phong phú kết hợp hài hòa với thiên nhiên và bối cảnh kiến trúc xung quanh.

- Khu dịch vụ thương mại và công trình công cộng: Sử dụng ngôn ngữ kiến trúc hiện đại, ấn tượng tạo điểm nhấn, kết hợp với các giải pháp chắn nắng, chiếu sáng thông gió tự nhiên để đảm bảo việc sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

- Khu nhà ở liên kế: Sử dụng kiến trúc đơn giản, hiện đại kết hợp mái dốc truyền thống. Tận dụng các khoảng trống sân mái để trồng cây xanh. Nên sử dụng nhiều mẫu nhà với hình thức kiến trúc phong phú tuy nhiên phải thống nhất nhà theo quy luật, tránh sự hỗn độn.

- Chiều cao của công trình: Chiều cao tối đa tầng 1 (sàn đến sàn): 4,2m; chiều cao bậc tam cấp tối đa: 0,45m so với vỉa hè đối với nhà ở liên kế; 0,6m đối với nhà ở biệt thự.

- Ban công, ô văng: Độ vươn của ban công, ô văng nhô ra tối đa là 1,4m. Đối với tầng 1 phần nhô ra cao lớn hơn 3,5m so với vỉa hè. Hình thức ban công, ô văng cần thiết kế hài hòa với hình thức chung của các căn nhà liên kế cùng dãy phố.

- Hình thức mái công trình: Sử dụng hình thức mái bằng, có thể bố trí trồng cây xanh trên mái bằng của công trình, khuyến khích sử dụng hình thức mái ngói ở công trình nhà ở.

2. Vật liệu, màu sắc và hàng rào công trình:

- Ưu tiên sử dụng vật liệu nhẹ, hiện đại, thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng. Khuyến khích sử dụng các vật liệu ít gây bức xạ nhiệt ra môi trường xung quanh và trồng cây phủ xanh bề mặt công trình nhà biệt thự, nhà liên kế,...

- Các công trình được xây dựng theo dãy cần chú ý đến sự đồng bộ về mặt màu sắc của cả dãy nhà, ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn tường công trình được sơn mới phải có sắc độ không quá đậm và cần hài hòa với khu vực xung quanh, khuyến khích sử dụng gam màu ấm tại các vị trí điểm nhấn trên bề mặt công trình.

- Xây công có hình thức kiến trúc nhẹ nhàng, hài hòa với cảnh quan xung quanh, hàng rào thoáng, đơn giản, màu sắc nhẹ nhàng, có tính tương đồng và chỉ nhấn mạnh ở những vị trí công trình điểm nhấn. Hàng rào bao quanh khu cây xanh thể thao khuyến khích sử dụng hàng rào ước lệ, có thể bằng cây xanh cắt

xén, không liên tục hoặc bằng bồn cây hoa kết hợp với hàng rào hoa sắt thấp để không tạo cảm giác ngăn cách không gian.

3. Vật thể kiến trúc:

- Chú ý khi tạo kiến trúc cảnh quan tại các không gian trông như vườn hoa, công viên... nên chú ý tỷ lệ để các vật thể kiến trúc như tượng, phù điêu, ghế nghỉ, đài phun nước... không lấn át công trình.

- Tại các khu vực công viên, đường dạo nên bố trí kết hợp giữa cây xanh và khu vực nghỉ chân như chòi, ghế nghỉ, thiết kế khéo léo để chìm vào thiên nhiên.

- Che chắn các thiết bị lắp đặt bên ngoài nhà: Tất cả các thiết bị máy móc lắp đặt bên ngoài và trên nóc tòa nhà phải được che khuất khỏi tầm nhìn.

- Về Bảng quảng cáo, biển hiệu công trình: Tuân thủ theo thông tư 19/2013/TT-BXD về phương tiện quảng cáo ngoài trời.

- Về không gian mở: Tổ chức không gian đường phố có các tiện ích phục vụ các hoạt động mua sắm, tổ chức lối đi có mái che (hay khoảng lùi vào của tầng trệt ở các công trình dịch vụ thương mại đa năng), ghế ngồi nghỉ chân. Tại các khu dân cư có những không gian khuyến khích xây dựng mối quan hệ cộng đồng.

Điều 8. Quy định về cây xanh.

1. Nguyên tắc chung:

- Tạo được cảnh quan trục đường sôi động, hấp dẫn rực rỡ và có đặc trưng riêng.

- Có tác dụng cung cấp bóng mát, và cải thiện vi khí hậu cho người đi bộ.

- Cây được trồng lâu dài và xanh quanh năm, có độ phủ tán lá phù hợp với tiện ích chiếu sáng đường phố, chiều cao cây và tán cây tránh xung đột với tầm nhìn xe cơ giới đang lưu thông, đặc biệt quan tâm tại nút giao thông.

2. Giải pháp lựa chọn cây xanh:

- Cây xanh tại khu thể thao: Trồng các loại cây có nhiều màu sắc, phù hợp điều kiện khí hậu địa phương.

- Cây xanh vỉa hè: Trồng theo từng cụm, theo tuyến...hoặc trồng kết hợp nhiều loại cây. Lựa chọn chủng loại cây ít có sâu bọ.

- Bồn cây trang trí: Vị trí đặt ở khu vực khu thương mại dịch vụ, tiểu cảnh dọc các lối đi bộ, các góc giao lộ. Lựa chọn chủng loại cây có màu sắc sặc sỡ.


- Cây xanh khuôn viên công trình: Cây xanh ở công trình đa năng khuyến khích sử dụng các bồn cây di động để có thể sắp xếp bố trí, chăm sóc bảo dưỡng dễ dàng. Khu vực nhà liên kế khuyến khích trồng cây trên ban công, lô gia.

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

1. Nguyên tắc chung:

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

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

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

3. Thùng rác:

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

5. Vỉa hè:

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

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

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

Phần III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Mọi vi phạm các nội dung trong quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm theo các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 11. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Cầu Dài, phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới và Quy định này để tổ chức kiểm tra và hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý theo quy hoạch kiến trúc và quy định của pháp luật.

Điều 12. Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Cầu Dài, phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới được lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và cá nhân được biết và thực hiện: Văn phòng UBND tỉnh; Sở Xây dựng; Sở Tài nguyên và Môi trường; UBND thành phố Đồng Hới; UBND phường Phú Hải.



Nguyễn Xuân Quang