

Số: 1542 /QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày 12 tháng 6 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực từ ngã tư đường BOT
giao quốc lộ 9C ra Quảng trường biển xã Ngư Thủy Bắc, tỷ lệ 1/2000**

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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 3529/QĐ-UBND ngày 18/9/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng ven biển hai huyện Quảng Ninh và huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3209/QĐ-UBND ngày 14/10/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Kiến Giang đến năm 2035; Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 20/01/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch cục bộ các lô đất có ký hiệu XII-TMDV7, XII-TMDV9, XIITMDV1 thuộc Quy hoạch chung đô thị Kiến Giang đến năm 2035; Quyết định số 3318/QĐ-UBND ngày 11/9/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch cục bộ khu đất có ký hiệu (XI-LN4; XI-LN6; XI-LN7; XI-TTCN3; XI-DDQH1; X-LN1; X-LN3 và lô đất trang trại thuộc xã Thanh Thủy; XII-LN5; XII-LN1) thuộc Quy hoạch chung đô thị Kiến Giang đến năm 2035; Quyết

định số 1289/QĐ-UBND ngày 24/5/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chung điều chỉnh một số chức năng trong đồ án Quy hoạch chung đô thị Kiến Giang đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 3555/QĐ-UBND ngày 28/9/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu vực từ ngã tư đường BOT giao Quốc lộ 9C ra Quảng trường biển xã Ngư Thủy Bắc, tỷ lệ 1/2000;

Xét Tờ trình số 516/TTr-UBND ngày 15/3/2023 của UBND huyện Lệ Thủy về việc trình thẩm định và phê duyệt Quy hoạch phân khu khu vực từ ngã tư đường BOT giao quốc lộ 9C ra Quảng trường biển xã Ngư Thủy Bắc, tỷ lệ 1/2000;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1291/BC-SXD ngày 31/5/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu khu vực từ ngã tư đường BOT giao Quốc lộ 9C ra Quảng trường biển xã Ngư Thủy Bắc, tỷ lệ 1/2000, với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Cam Thủy và Ngư Thủy Bắc, huyện Lệ Thủy, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp Biên Đông;
- Phía Đông Nam giáp khu dân cư, đất quy hoạch du lịch và đất lâm nghiệp;
- Phía Tây Nam giáp đường tránh BOT;
- Phía Tây Bắc giáp đất quy hoạch khu công nghiệp và đất du lịch nghỉ dưỡng.

2. Quy mô.

- Quy mô đất đai: 483,3 ha.
- Quy mô dân số: Dự báo đến năm 2030 là 20.000 người.

3. Tính chất khu vực quy hoạch: Là đô thị loại IV, theo đó định hướng tổ chức các chức năng của khu vực phát triển đô thị gồm: đất ở, đất công cộng, đất giáo dục, đất thương mại dịch vụ, đất cây xanh, đất du lịch, bãi đỗ xe công cộng, đất hỗn hợp, đất dự phòng, đất phát triển năng lượng, đất giao thông.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Các chức năng và chỉ tiêu quy hoạch được quy định như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Đất nhóm nhà ở	95,92	19,84			
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	27,51	5,69	50	5	2,5

1.2	Đất nhóm nhà ở mới	68,41	14,15	50	5	2,5
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (gồm: Đất ở 50%, đất công cộng 30%, đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật 20%)	12,37	2,56	60	5	3,0
3	Văn hóa	6,49	1,34	40	3	1,2
4	Thể dục thể thao	9,24	1,91	40	3	1,2
5	Giáo dục	5,17	1,07	40	3	1,2
6	Cây xanh sử dụng công cộng	16,57	3,43	5	1	0,05
7	Cây xanh chuyên dụng	28,80	5,96	5	1	0,05
8	Cơ quan, trụ sở	10,46	2,16	5	40	2,0
9	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	17,96	3,72	60	5	3,0
10	Khu dịch vụ - Du lịch	72,89	15,08	60	5	3,0
11	Đường giao thông	111,58	23,10	-	-	
12	Bãi đỗ xe	6,60	1,37	5	1	0,05
13	Lâm nghiệp (rừng sản xuất)	61,54	12,73	-	-	
14	Sông, suối, kênh, rạch	13,92	2,88	-	-	
15	Đất quảng trường	13,79	2,85	30	2	0,5
	TỔNG CỘNG	483,30	100,00			

5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.

5.1. Định hướng phát triển không gian:

- Phát triển không gian đô thị theo hai trục đường chính: trục đường 36m từ ngã tư đường BOT giao quốc lộ 9C đi quảng trường biển và tuyến đường ven biển 36m kết nối xã Hải Ninh và xã Ngư Thủy.

- Không gian điểm nhấn chính đô thị bao gồm: quảng trường biển, các công trình công cộng, trụ sở, thương mại dịch vụ... nằm tại các trục chính đô thị. Các công trình kiến trúc cần được bố trí hài hòa với không gian mở trong từng khu chức năng của đô thị, gắn kết với hệ thống cây xanh, mặt nước...

- Không gian mở: Gồm các không gian lớn gắn với thiên nhiên như khu vực công viên, cây xanh, mặt nước, khu du lịch sinh thái... là nơi thuận lợi tổ chức các hoạt động văn hóa, lễ hội và các hoạt động nghỉ ngơi, giải trí, thể thao, đi dạo... Các không gian mở cho đô thị đảm bảo cảnh quan sinh thái, thân thiện môi trường góp phần vào sự phát triển bền vững của đô thị.

5.2. Giải pháp tổ chức kiến trúc, cảnh quan:

- Đất nhóm nhà ở hiện trạng: Giữ nguyên chức năng sử dụng đất, kết hợp chỉnh trang khu dân cư hiện có; tại khu vực được phép xây dựng các công trình có tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%.

- Đất nhóm nhà ở mới: Bố trí tại các vị trí có điều kiện thuận lợi và có tính kết nối đồng bộ với các khu dân cư hiện có; các khu ở mới bố trí với các loại hình như: nhà ở liền kề, biệt thự, nhà ở kết hợp dịch vụ, nhà ở công nhân, chung cư khu công nghiệp; tại khu vực được phép xây dựng các công trình có tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%.

- Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Bố trí hai bên trục đường 36m từ ngã tư đường BOT giao quốc lộ 9C đi quảng trường biển, bao gồm các chức năng: đất ở 50%, đất công cộng 30%, đất cây xanh và đất hạ tầng kỹ thuật 20%; tại khu vực được phép xây dựng các công trình có tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.

- Đất văn hóa: Bố trí tại các khu vực đông khu dân cư, quy mô diện tích đảm bảo phục vụ nhu cầu về sinh hoạt văn hóa cho người dân; tại khu vực được phép xây dựng các công trình có tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Đất thể dục thể thao: Bố trí gần các khu dân cư nhằm tạo điều kiện thuận lợi về tập luyện thể thao cho người dân; tại khu vực được phép xây dựng các công trình có tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: Bố trí xen giữa các khu dân cư nhằm xây dựng không gian xanh cho đô thị; tại khu vực được phép xây dựng các công trình có tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Đất cây xanh chuyên dụng: Bố trí dựa trên nền địa hình hiện trạng của khu vực quy hoạch; tại các khu vực có cao độ địa hình thấp trũng có các dòng suối và khe nước tự nhiên, tổ chức hình thành cảnh quan không gian xanh cho đô thị đồng thời kết hợp thành hệ thống thoát nước cho toàn đô thị; tại khu vực được phép xây dựng các công trình có tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Đất cơ quan, trụ sở: Bố trí hai bên trục đường 36m từ ngã tư đường BOT giao quốc lộ 9C đi quảng trường biển; tại khu vực được phép xây dựng các công trình có tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng hoặc 05 tầng tùy từng vị trí, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch): Các khu vực này chủ yếu là đất thương mại dịch vụ, được bố trí tại các vị trí thuận lợi nhằm phục vụ nhu cầu kinh doanh, dịch vụ thương mại của người dân và toàn đô thị; tại khu vực được phép xây dựng các công trình có tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.

- Khu dịch vụ-du lịch: Bố trí hai bên trục đường 36m từ ngã tư đường BOT giao quốc lộ 9C đi quảng trường biển, đây là khu vực hình thành các điểm nhấn về cảnh quan cho trục đường chính của đô thị; tại khu vực được phép xây dựng các công trình có tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 25% đối với khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng và tối đa 60% đối với khu dịch vụ - du lịch.

- Bãi đỗ xe: Bố trí tại các vị trí cho người dân sử dụng thuận lợi, tại khu vực được phép xây dựng các công trình có tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Đất quảng trường: Tổ chức không gian ven biển để làm quảng trường, tạo không gian sinh hoạt cộng đồng và phục vụ tổ chức các sự kiện lễ hội, vui chơi giải trí ngoài trời tại khu vực được phép xây dựng các công trình có tầng cao xây dựng tối đa 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 30%.

- Tổ chức trồng nhiều cây xanh trên vỉa hè các tuyến đường kết hợp cây xanh trong các khu ở để tạo cảnh quan đồng thời để cải thiện điều kiện khí hậu.

5.3. Quy định về kiến trúc đô thị:

a) Về tầng cao công trình: Được quy định cụ thể trong giai đoạn trong quá trình lập quy hoạch chi tiết hoặc lập Dự án đầu tư xây dựng công trình, trong đó lưu ý phải thống nhất trên cũng một dãy phố nhằm thống nhất về kiến trúc mặt ngoài.

b) Về tầng hầm:

- Các công trình xây dựng được phép xây dựng tối đa 03 tầng hầm tùy theo vị trí lô đất, chiều sâu tầng hầm từ 2,8m đến 6,0m.

- Chỉ giới xây dựng tầng hầm của các công trình trùng với ranh giới các lô đất và chỉ giới đường đỏ các trục đường bao quanh.

c) Về màu sắc, vật liệu và chi tiết kiến trúc: Khuyến khích và quản lý việc sử dụng màu sắc công trình hài hòa, tươi sáng và hiện đại; Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ cao.

5.4. Giải pháp lựa chọn cây xanh:

- 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.

- 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 ở khuyến khích trồng cây trên ban công, lô gia.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

6.1. San nền, thoát nước mưa:

a) *San nền*: Cao độ khống chế san nền cho khu vực quy hoạch từ là +3.50m đến +22.0m tùy theo khu vực. Riêng khu vực các hồ điều hòa và hệ thống kênh mương thoát nước sẽ không san nền.

b) *Thoát nước mưa*: Khu vực lập quy hoạch có địa hình cao ở phía Tây, thấp dần về phía Đông, thoát ra biển Đông, thoát nước chảy theo độ dốc địa hình

tập trung về các hồ điều hòa và hệ thống kênh mương thoát nước trong khu vực lập quy hoạch, cuối cùng xả ra Biển Đông. Thiết kế các tuyến cống thoát nước mưa bằng cống BTLT có khẩu độ từ D600-D2000 bố trí dọc vỉa hè các tuyến đường giao thông, chảy theo độ dốc san nền khu vực, tập trung thoát về các hồ điều hòa và hệ thống kênh mương thoát nước trong khu vực, cuối cùng xả ra Biển Đông.

6.2. Giao thông:

a) *Giao thông đối ngoại:* Kết nối với khu vực quy hoạch có tuyến đường ven biển quy hoạch rộng 36,0m ở phía Đông, tuyến Quốc lộ 9C rộng 36,0m ở phía Bắc và tuyến Quốc lộ 1 (đường tránh BOT) đi qua khu vực lập quy hoạch.

b) *Giao thông nội bộ:* Quy hoạch mạng lưới các tuyến đường phân khu vực có chiều rộng từ 15,0m đến 48,0m để kết nối các khu chức năng; Chính trang và nắn chỉnh các tuyến đường đi qua khu dân cư cũ có chiều rộng từ 5,0m đến 10,5m.

6.3. Cấp nước: Nguồn cấp nước sinh hoạt được lấy từ hệ thống cấp nước cho đô thị Kiến Giang; từ tuyến ống cấp nước D200 đi dọc đường tránh BOT theo quy hoạch chung Đô thị Kiến Giang đến năm 2035, xây dựng tuyến ống cấp nước phân phối đảm bảo cấp nước tiếp cận với khu vực quy hoạch, trên mạng lưới chính bố trí các họng cứu hỏa, đảm bảo bán kính phục vụ. Họng cứu hỏa được bố trí tại các khu vực ngã 3,4...đảm bảo thuận tiện cho công tác cứu hỏa.

6.4. Cấp điện: Nguồn cấp lấy trên xuất tuyến điện 22 kV của trạm biến áp 100/22KV Cam Liên cấp điện cho các khu vực chức năng, các trạm biến áp phải đảm bảo mỹ quan đô thị. Lưới điện hạ thế bố trí dọc theo hành lang kỹ thuật và vỉa hè các tuyến đường. Bố trí các tủ phân phối hạ thế ở các vị trí phù hợp.

6.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Thiết kế mạng lưới thoát nước thải thu gom nước thải sinh hoạt từ các khu dân cư, các khu chức năng, các công trình công cộng. Độ sâu chôn cống đối với các tuyến thoát nước thải dọc đường tối thiểu là 1,0m. Toàn bộ nước thải khu vực được thu gom tự chảy theo độ dốc địa hình tập trung về trạm bơm nâng cốt (công suất 2.100,0 m³/ngđ) đặt tại khu cây xanh phía trước Quảng trường biển, từ đây bơm về trạm xử lý nước thải công suất 500 m³/ngđ được quy hoạch tại xã Ngư Thủy Bắc cách khu vực quy hoạch khoảng 1.460m về phía Đông Nam (theo định hướng quy hoạch chung đô thị Kiến Giang đã duyệt). Định hướng nâng cấp trạm xử lý nước thải đạt công suất 2.600,0 m³/ngđ.

- Vệ sinh môi trường: Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt phân loại, thu gom vào các thùng rác bố trí cho từng công trình và đưa ra điểm tập kết rác thải của dự án, thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác chung của huyện Lệ Thủy.

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

Điều 2. Ban hành theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu khu vực từ ngã tư đường BOT giao Quốc lộ 9C ra Quảng trường biển xã Ngư Thủy Bắc, tỷ lệ 1/2000.

Giao UBND huyện Lệ Thủy tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch để các tổ chức cá nhân biết, thực hiện.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND huyện Lệ Thủy; Chủ tịch UBND xã Cam Thủy; Chủ tịch UBND xã Ngư Thủy Bắc và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Thắng

QUY ĐỊNH**QUẢN LÝ THEO QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU VỰC TỪ NGÃ TƯ ĐƯỜNG BOT GIAO QUỐC LỘ 9C RA QUẢNG TRƯỜNG BIỂN XÃ NGƯ THỦY BẮC, TỶ LỆ 1/2000**

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 1542/QĐ-UBND ngày 12 / 6 / 2023 của UBND tỉnh Quảng Bình)

**Phần I
QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Đối tượng áp dụng.**

- Các cơ quan quản lý nhà nước trực thuộc ủy ban nhân dân tỉnh, UBND huyện Lệ Thủy, UBND xã Cam Thủy, UBND xã Ngư Thủy Bắc.

- 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 phân khu khu vực từ ngã tư đường BOT giao Quốc lộ 9C ra Quảng trường biển xã Ngư Thủy Bắc, tỷ lệ 1/2000 phải thực hiện theo đúng Quy định này.

Điều 2. Vị trí ranh giới, quy mô.

1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Cam Thủy và Ngư Thủy Bắc, huyện Lệ Thủy, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp Biển Đông;
- Phía Đông Nam giáp khu dân cư, đất quy hoạch du lịch và đất lâm nghiệp;
- Phía Tây Nam giáp đường tránh BOT;
- Phía Tây Bắc giáp đất quy hoạch khu công nghiệp và đất du lịch nghỉ dưỡng.

2. Quy mô:

- Quy mô đất đai: 483,3 ha.
- Quy mô dân số: Dự báo đến năm 2030 là 20.000 người.

Điều 3. Phạm vi quản lý.

- Văn bản này quy định việc quản lý quy hoạch và kiến trúc theo đồ án Quy hoạch phân khu khu vực từ ngã tư đường BOT giao Quốc lộ 9C ra Quảng trường biển xã Ngư Thủy Bắc, tỷ lệ 1/2000.

- Nội dung quản lý quy hoạch, kiến trúc tại quy định này bao gồm: Quy hoạch chức năng sử dụng đất; Các chỉ tiêu quản lý quy hoạch đối với mỗi lô đất; Quy định quản lý kiến trúc đô thị; Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị; Thanh tra, kiểm tra, khen thưởng và xử lý vi phạm; Phân công trách nhiệm và tổ chức thực hiện.

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

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

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 phân khu khu vực từ ngã tư đường BOT giao Quốc lộ 9C ra Quảng trường biển xã Ngư Thủy Bắc, tỷ lệ 1/2000.

Điều 4. Quy định về không gian, cảnh quan.

1. Đất nhóm nhà ở hiện trạng: Giữ nguyên chức năng sử dụng đất, kết hợp chỉnh trang khu dân cư hiện có; tại khu vực được phép xây dựng các công trình có tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%.

2. Đất nhóm nhà ở mới: Bố trí tại các vị trí có điều kiện thuận lợi và có tính kết nối đồng bộ với các khu dân cư hiện có; các khu ở mới bố trí với các loại hình như: nhà ở liền kề, biệt thự, nhà ở kết hợp dịch vụ, nhà ở công nhân, chung cư khu công nghiệp; tại khu vực được phép xây dựng các công trình có tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%.

3. Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Bố trí hai bên trục đường 36m từ ngã tư đường BOT giao quốc lộ 9C đi quảng trường biển, bao gồm các chức năng: đất ở 50%, đất công cộng 30%, đất cây xanh và đất hạ tầng kỹ thuật 20%; tại khu vực được phép xây dựng các công trình có tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.

4. Đất văn hóa: Bố trí tại các khu vực đông khu dân cư, quy mô diện tích đảm bảo phục vụ nhu cầu về sinh hoạt văn hóa cho người dân; tại khu vực được phép xây dựng các công trình có tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

5. Đất thể dục thể thao: Bố trí gần các khu dân cư nhằm tạo điều kiện thuận lợi về tập luyện thể thao cho người dân; tại khu vực được phép xây dựng các công trình có tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

6. Đất cây xanh sử dụng công cộng: Bố trí xen giữa các khu dân cư nhằm xây dựng không gian xanh cho đô thị; tại khu vực được phép xây dựng các công trình có tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

7. Đất cây xanh chuyên dụng: Bố trí dựa trên nền địa hình hiện trạng của khu vực quy hoạch; tại các khu vực có cao độ địa hình thấp trũng có các dòng suối và khe nước tự nhiên, tổ chức hình thành cảnh quan không gian xanh cho đô thị đồng thời kết hợp thành hệ thống thoát nước cho toàn đô thị; tại khu vực được phép xây dựng các công trình có tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

8. Đất cơ quan, trụ sở: Bố trí hai bên trục đường 36m từ ngã tư đường BOT giao quốc lộ 9C đi quảng trường biển; tại khu vực được phép xây dựng các công trình có tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng hoặc 05 tầng tùy từng vị trí, mật độ xây dựng tối đa 40%.

9. Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch): Các khu vực này chủ yếu là đất thương mại dịch vụ, được bố trí tại các vị trí thuận lợi nhằm phục vụ nhu cầu kinh doanh, dịch vụ thương mại của người dân và toàn đô thị; tại khu vực



được phép xây dựng các công trình có tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.

10. Khu dịch vụ-du lịch: Bố trí hai bên trục đường 36m từ ngã tư đường BOT giao quốc lộ 9C đi quảng trường biển, đây là khu vực hình thành các điểm nhấn về cảnh quan chợ trục đường chính của đô thị; tại khu vực được phép xây dựng các công trình có tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 25% đối với khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng và tối đa 60% đối với khu dịch vụ - du lịch.

11. Bãi đỗ xe: Bố trí tại các vị trí cho người dân sử dụng thuận lợi, tại khu vực được phép xây dựng các công trình có tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

12. Đất quảng trường: Tổ chức không gian ven biển để làm quảng trường, tạo không gian sinh hoạt cộng đồng và phục vụ tổ chức các sự kiện lễ hội, vui chơi giải trí ngoài trời tại khu vực được phép xây dựng các công trình có tầng cao xây dựng tối đa 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 30%.

13. Tổ chức trồng nhiều cây xanh trên vỉa hè các tuyến đường kết hợp cây xanh trong các khu ở để tạo cảnh quan đồng thời để cải thiện điều kiện khí hậu.

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

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

1. Về san nền và thoát nước mặt: 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 phải 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, 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 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 xây dựng công trình.

1. Chất liệu, vật liệu xây dựng, màu sắc:

- 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.

- Các công trình được xây dựng theo dãy cần chú ý đến sự đồng bộ về màu sắc, ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn tường công trình được sơn mới phải có sắc độ hài hòa với khu vực xung quanh.

2. 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.

3. 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 chắn đảm bảo mỹ quan.

4. Công, hàng rào: Xây công, hàng rào có hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan xung quanh.

5. Ban công, ô văng, mái che: Tuân thủ theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

6. Về Bảng quảng cáo, biển hiệu công trình: Tuân thủ theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 8. Quy định về cây xanh.

1. Nguyên tắc chung:

- Tạo được cảnh quan trực đường sôi động, hấp dẫn có đặc trưng riêng.
- Có tác dụng cung cấp bóng mát, và cải thiện vi khí hậu.
- Cây xanh có độ phủ tán lá phù hợp với tiện ích chiếu sáng đường phố, chiều cao cây và tán cây tránh xung đột với tầm lưu thông, đặc biệt 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.

- 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, bảo dưỡng dễ dàng.

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 hang cây xanh và mảng xanh dọc tuyến đường.

3. Thùng rác:

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

- Vật liệu làm thùng rác phải có tính bền vững, vật liệu hài hòa với các vật liệu xung quanh (thép không gỉ, composite).

4. Vỉa hè:

- Bề mặt vỉa hè cần được lát phẳng, liên tục, đảm bảo an toàn cho người đi bộ; đặc biệt quan tâm đến người tàn tật, 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.

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 phân khu khu vực từ ngã tư đường BOT giao Quốc lộ 9C ra Quảng trường biển xã Ngư Thủy Bắc, tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt 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 đúng quy hoạch kiến trúc và quy định của pháp luật.

Điều 12. Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu khu vực từ ngã tư đường BOT giao Quốc lộ 9C ra Quảng trường biển xã Ngư Thủy Bắc, tỷ lệ 1/2000 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 huyện Lệ Thủy; UBND xã Cam Thủy, UBND xã Ngư Thủy Bắc./.

