

Số: 1239 /QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày 17 tháng 5 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Bắc đường F325,  
phường Bắc Lý, 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; 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;*

*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;*

*Căn cứ Quyết định số 40/2017/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 36/2016/QĐ-UBND ngày 02/11/2016 của UBND tỉnh;*

*Căn cứ Quyết định số 1538/QĐ-CT ngày 06/7/2012 của Chủ tịch 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, điều chỉnh cục bộ một số khu vực tại Quyết định số 4425/QĐ-UBND ngày 11/11/2019 của UBND tỉnh;*

*Căn cứ Quyết định số 2011/QĐ-UBND ngày 05/7/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu điều chỉnh khu vực phía Tây Nam đường Quốc lộ 1A (đoạn từ đường F325 đến đường Trương phúc Phần thuộc phường Bắc Lý và xã Lộc Ninh), tỷ lệ 1/2000;*

*Căn cứ Thông báo số 1042/TB-TU ngày 19/3/2019 của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương thực hiện dự án Khu đô thị phía Bắc đường F325, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới;*

*Căn cứ Quyết định số 1578/QĐ-UBND ngày 10/5/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Bắc đường F325, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;*



Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 708/TTr-SXD ngày 13/4/2022.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Bắc đường F325, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500, với những nội dung như sau:

**1. Vị trí, phạm vi ranh giới:** Khu vực lập quy hoạch thuộc phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc giáp quy hoạch đất cây xanh mặt nước;
- Phía Đông Nam giáp khu dân cư hiện hữu và đường F325;
- Phía Đông Bắc khu dân cư hiện hữu và đường Lý Thường Kiệt;
- Phía Tây Nam giáp đường sắt Bắc Nam.

**2. Quy mô diện tích:** 276.791,25 m<sup>2</sup>, trong đó: Khu vực đất dự án có diện tích 162.290,64 m<sup>2</sup>; khu vực đất ngoài phạm vi dự án có diện tích 114.500,61 m<sup>2</sup>.

**3. Quy mô dân số:** 6.100 người.

**4. Nội dung quy hoạch:** Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, trong đó xác định các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp với các quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt, đảm bảo theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng; chỉ tiêu sử dụng đất đô thị, đẹp về không gian kiến trúc cảnh quan, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, kết nối thuận lợi với khu vực lân cận.

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

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
A	Tổng diện tích đất dự án, gồm:	162.674,60	100,00			
1.	Đất ở mới, gồm:	70.643,96	43,43			
1.1	Đất nhà ở biệt thự	9.281,40	5,71	04	65	2,60
1.2	Đất nhà ở liền kề	47.043,40	28,92	05	80	4,00
1.3	Đất nhà ở xã hội	14.319,16	8,80	15	50; 60	7,50; 9,00
2.	Đất nhà văn hóa	1.844,99	1,13	02	40	0,80
3.	Đất trường học mầm non	1.945,60	1,20	03	40	1,20
4.	Đất thương mại dịch vụ	2.666,38	1,64	20	60	12,00
5.	Đất cây xanh công viên	5.969,81	3,67	01	5	0,05
6.	Đất bãi đỗ xe	621,08	0,38			
7.	Đất cây xanh kết hợp hạ tầng kỹ thuật (rãnh R3)	18.180,32	11,18			
8.	Đất giao thông và HTKT khác	60.802,46	37,37			



<b>B</b>	<b>Đất ngoài phạm vi dự án, gồm:</b>	<b>114.116,65</b>	<b>100,00</b>			
1.	Đất ở cũ	74.840,82	65,58			
2,	Đất ở xã hội (Lô đất số 4)	8.561,42	7,50	15	50	7,50
3.	Đất cây xanh thể thao	2.637,75	2,31	01	5	0,05
4.	Đất công viên cây xanh	2.567,50	2,25	01	5	0,05
5.	Hành lang an toàn và phạm vi bảo vệ đường sắt	2.866,61	2,51			
6.	Đất giao thông và HTKT khác	22.642,55	19,85			
<b>Tổng cộng</b>		<b>276.791,25</b>				

## 6. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan.

**6.1. Định hướng kiến trúc:** Kiến trúc hiện đại thân thiện môi trường, hài hòa với cảnh quan chung, phù hợp đặc thù từng loại hình công trình. Các công trình, các dãy nhà ở liền kề được tổ chức đồng bộ, trật tự, quy mô công trình, màu sắc và chi tiết kiến trúc được kiểm soát thống nhất theo từng tuyến phố.

### 6.2. Giải pháp kiến trúc cảnh quan:

- Các khu đất nhà ở liền kề được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 05 tầng với mật độ xây dựng tối đa 80%, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của các đường quy hoạch xung quanh.

- Các khu đất nhà ở biệt thự được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 04 tầng với mật độ xây dựng tối đa 65%, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của các đường quy hoạch xung quanh.

- Đất xây dựng nhà ở xã hội được phép xây dựng công trình có chiều cao xây dựng tối đa là 15 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50% hoặc 60% tùy theo vị trí khu đất, chỉ giới xây dựng lùi công trình tối thiểu 6,0 m so với chỉ giới đường đỏ của các đường quy hoạch xung quanh.

- Khu đất xây dựng nhà văn hóa được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 02 tầng với mật độ xây dựng tối đa là 40%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các đường quy hoạch xung quanh.

- Khu đất xây dựng trường mầm non được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 03 tầng với mật độ xây dựng tối đa là 40%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các đường quy hoạch xung quanh.

- Khu đất thương mại dịch vụ được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 20 tầng với mật độ xây dựng tối đa 60%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các đường quy hoạch xung quanh.

- Khu vực đất dân cư hiện hữu: các công trình xây dựng được quản lý trong giai đoạn cấp phép xây dựng, trong đó các chỉ tiêu về quy hoạch khu vực tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng và quy định của pháp luật hiện hành.

- Các khu đất công viên cây xanh, cây xanh thể thao được phép xây dựng công trình 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Tổ chức trồng cây xanh trên vỉa hè các tuyến đường, bãi đỗ xe, đồng thời kết hợp cây xanh trong các lô đất để tạo cảnh quan đồng thời để cải thiện điều kiện khí hậu.



### **6.3. Cốt nền xây dựng và giới hạn chiều cao tầng một (hoặc tầng trệt):**

a) Cốt nền công trình:

- Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự: Cốt nền  $\geq 0,2\text{m}$  nhưng không được vượt quá  $0,75\text{ m}$  so với cốt vỉa hè.

- Công trình thương mại dịch vụ, nhà ở xã hội, trường mầm non, nhà văn hóa: Cốt nền  $\geq 0,2\text{m}$  nhưng không được vượt quá  $1,5\text{ m}$  so với cốt vỉa hè.

b) Chiều cao đến trần tầng 1 của công trình:

- Nhà ở liền kề: Chiều cao từ  $3,6\text{m}$  đến  $3,9\text{m}$ ; khi triển khai xây dựng phải thống nhất một chiều cao cụ thể trong khoảng tối đa, tối thiểu nêu trên cho từng đoạn tuyến phố.

- Công trình thương mại dịch vụ, nhà ở xã hội, trường mầm non, nhà văn hóa: Được xác định trong quá trình thiết kế, thẩm định dự án.

**6.4. Màu sắc, vật liệu và chi tiết kiến trúc:** Khuyến khích và quản lý việc sử dụng màu sắc công trình hài hòa; Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ cao.

### **6.5. 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 liền kề khuyến khích trồng cây trên ban công, lô gia.

## **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **7.1. San nền và thoát nước mưa:**

a) San nền: Cao độ nền được không chế tương đương với cao độ của các tuyến đường giao thông, cao độ nền san đắp từ  $+2,85\text{m}$  đến  $+5,5\text{m}$ , độ dốc san nền tối thiểu là  $0,3\%$ .

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 dọc vỉa hè các tuyến đường giao thông, thoát ra hệ thống cống thoát của khu vực và thoát về phía Đông Quốc lộ 1 qua cầu Lộ Đại (theo quy hoạch phân khu đã duyệt).

### **7.2. Giao thông:**

a) Giao thông đối ngoại: Kết nối với khu vực quy hoạch có 02 tuyến chính, gồm: Tuyến đường F325 rộng  $22,5\text{m}$  ở phía Nam; tuyến Quốc lộ 1 rộng  $32,0\text{m}$  ở phía tây khu vực.

b) Giao thông nội bộ: Quy hoạch mạng lưới đường nội bộ với các tuyến đường có mặt cắt ngang rộng từ  $8,0\text{m}$  đến  $22,5\text{m}$  để kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

**7.3. Cấp điện:** Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy tuyến điện  $22\text{KV}$  hiện có dọc theo vỉa hè phía Tây Quốc lộ 1 (đường Lý Thánh Tông). Xây dựng tuyến cáp ngầm  $22\text{kV}$  dọc theo các trục đường quy hoạch cấp đến các trạm biến áp, từ đây bố trí các tuyến cáp ngầm hạ thế  $0,4\text{kV}$  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.



**7.4. Cấp nước:** Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch lấy từ tuyến ống cấp nước thành phố Đồng Hới, dự kiến đầu nối tại 02 điểm trên đường ống cấp nước hiện có tại đường F325 và Quốc lộ 1 (đường Lý Thường Kiệt). Tổ chức đầu nối và xây dựng tuyến chính tạo thành mạng vòng đảm bảo cấp nước sinh hoạt và cứu hỏa liên tục. Từ tuyến ống chính, tổ chức các tuyến ống nhánh 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, khoảng cách các trụ cứu hỏa từ 150m đến 200m, trụ cứu hỏa được đặt tại các nút giao thông, trung tâm của khu dân cư.

**7.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Nước thải sinh hoạt của các khu chức năng được thu gom về trạm bơm nâng cốt sau đó đẩy về tuyến ống D300 tại đường Hoàng Xuân Hãn (thuộc Dự án môi trường bền vững các thành phố duyên hải).

- 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.

**7.6. 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.

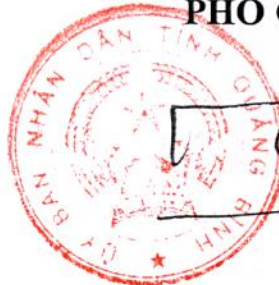
**Điều 2.** Ban hành theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Bắc đường F325, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500. Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND phường Bắc Lý tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch để các tổ chức cá nhân biết, thực hiện.

**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 thành phố Đồng Hới; Chủ tịch UBND phường Bắc Lý 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  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Mạnh Hùng





## QUY ĐỊNH

### QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ PHÍA BẮC ĐƯỜNG F325, PHƯỜNG BẮC LÝ, THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỶ LỆ 1/500.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1239/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 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 UBND tỉnh, UBND thành phố Đồng Hới, UBND phường Bắc Lý.

- 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 phía Bắc đường F325, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 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 phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc giáp quy hoạch đất cây xanh mặt nước;
- Phía Đông Nam giáp khu dân cư hiện hữu và đường F325;
- Phía Đông Bắc khu dân cư hiện hữu giáp và đường Lý Thường Kiệt;
- Phía Tây Nam giáp đường sắt Bắc Nam.

2. Quy mô diện tích: 276.791,25 m<sup>2</sup>.

3. Quy mô dân số: 6.100 người.

##### **Điều 3. Phạm vi quản lý.**

- Văn bản này quy định hướng dẫn việc quản lý, đầu tư xây dựng và sử dụng các công trình theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Bắc đường F325, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.

- 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 đô thị phía Bắc đường F325, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500" đã được phê duyệt. Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý đầu tư xây dựng, kiến trúc cảnh quan còn phải tuân thủ các Quy chuẩn về xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định khác của Nhà nước có liên quan.



- 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 chi tiết Khu đô thị phía Bắc đường F325, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.

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

1. Quy định về các chỉ tiêu sử dụng đất: 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:

- Các khu đất nhà ở liền kề được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 05 tầng với mật độ xây dựng tối đa 80%, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của các đường quy hoạch xung quanh.

- Các khu đất nhà ở biệt thự được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 04 tầng với mật độ xây dựng tối đa 65%, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của các đường quy hoạch xung quanh.

- Đất xây dựng nhà ở xã hội được phép xây dựng công trình có chiều cao xây dựng tối đa là 15 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50% hoặc 60% tùy theo vị trí khu đất, chỉ giới xây dựng lùi công trình tối thiểu 6,0 m so với chỉ giới đường đỏ của các đường quy hoạch xung quanh.

- Khu đất xây dựng nhà văn hóa được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 02 tầng với mật độ xây dựng tối đa là 40%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các đường quy hoạch xung quanh.

- Khu đất xây dựng trường mầm non được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 03 tầng với mật độ xây dựng tối đa là 40%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các đường quy hoạch xung quanh.

- Khu đất thương mại dịch vụ được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 20 tầng với mật độ xây dựng tối đa 60%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các đường quy hoạch xung quanh.

- Khu vực đất dân cư hiện hữu: các công trình xây dựng được quản lý trong giai đoạn cấp phép xây dựng, trong đó các chỉ tiêu về quy hoạch khu vực tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng và quy định của pháp luật hiện hành.

- Các khu đất cây xanh và mặt nước được phép xây dựng công trình 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

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

- Khoảng lùi xây dựng công trình 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 được ban hành tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021.

- Khoảng cách giữa các tòa nhà, công trình riêng lẻ hoặc dãy nhà liền kề (gọi chung là công trình): Quản lý cụ thể trong quá trình tổ chức thiết kế và thẩm định thiết kế; yêu cầu phải đảm bảo phù hợp tại QCVN 01:2021/BXD

- Diện tích đỗ xe trong các công trình công cộng: 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; chỉ tiêu đỗ xe cho công trình tuân thủ QCVN 01:2021/BXD.

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

- Các công trình công cộng, nhà ở,... khuyến khích xây dựng với mật độ thấp, tăng chỉ tiêu sử dụng cây xanh trong khuôn viên cũng như sử dụng cây xanh trong không gian nội thất công trình.

- Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; hướng đến các tiêu chí về kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng.

- Khuyến khích xã hội hoá đầu tư xây dựng các công trình công cộng theo quy định của pháp luật, phù hợp quy hoạch được duyệt;

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

- Việc nhập thửa (gộp lô) đối với các lô đất đã được xác định theo bản đồ Quy hoạch sử dụng đất phải có sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

5. Quy định cấm thực hiện các nội dung sau:

- 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 thửa đất trong lô đất đã được phê duyệt quy hoạch.

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

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được xây dựng theo phương án quy hoạch, đảm bảo được các yếu tố kỹ thuật cho các khu chức năng của đô thị, bao gồm cao độ nền, hệ thống đường giao thông, cấp, thoát nước, cấp điện,...

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 đảm bảo tuân thủ theo nội dung đề 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.



### 3. Về cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Việc xây dựng các công trình đường dây điện và trạm biến áp phải 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, 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 hiện hành.

### 4. Về thông tin liên lạc:

- 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 được duyệt.

### 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 phải được thiết kế, xây dựng, lắp đặt đồng bộ, sử dụng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, đảm bảo vệ sinh môi trường, an toàn và thuận tiện cho người và phương tiện giao thông.

- Thùng thu rác trên các tuyến đường phải được bố trí hợp lý, đồng bộ, 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 liền kề: Sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, thống nhất theo từng tuyến phố. Tận dụng các khoảng trống sân mái để trồng cây xanh; Sử dụng nhiều mẫu nhà với hình thức kiến trúc phong phú tuy nhiên cần thống nhất nhà theo quy luật, tránh sự hỗn độn.

- Ban công, ô văng: Độ vươn của ban công, ô văng nhô ra tối đa là 1,4m hoặc 1,2m đối với công trình có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ. Hình thức ban công, ô văng cần thiết kế hài hòa với hình thức chung của các căn nhà liền kề cùng dãy phố.

#### 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 ở hỗn hợp,...



- Các công trình được xây dựng theo dãy phải đồng bộ về mặt 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.

### 3. Vật thể kiến trúc:

- Tại các khu vực công viên, đường dạo bố trí kết hợp giữa cây xanh và khu vực nghỉ chân như chòi, ghế nghỉ, thiết kế hài hòa với 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 các quy định hiện hành về Pháp luật Quảng cáo.

- 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.

## **Điều 8. Quy định về cây xanh.**

Nguyên tắc chung:

- Tạo được cảnh quan trực đường sôi động 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 tập trung: 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.

## **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.

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 dọc tuyến đường.

3. Thùng rác: Thiết kế đơn giản, dễ sử dụng. 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).

### 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.

- Tại các góc giao lộ, cần tạo ram dốc chuyên 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 Lý Nhân, huyện Bồ Trạch, tỷ lệ 1/500 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 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 Kế hoạch và Đầu tư; Sở Tài nguyên và Môi trường; UBND thành phố Đồng Hới; UBND phường Bắc Lý./.

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



**Phan Mạnh Hùng**