

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Số: 2036/QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày 17 tháng 6 năm 2025

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết mở rộng khu công nghiệp  
Bắc Đồng Hới giai đoạn 2, tỷ lệ 1/500**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;*

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

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;*

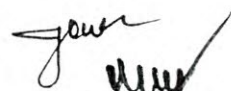
*Căn cứ Quyết định số 377/QĐ-TTg ngày 12/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 1397/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000;*

*Căn cứ Quyết định số 727/QĐ-UBND ngày 14/3/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;*

*Căn cứ Quyết định số 3349/QĐ-UBND ngày 24/11/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết mở rộng khu công nghiệp Bắc Đồng Hới giai đoạn 2, tỷ lệ 1/500;*

*Xét Tờ trình số 493/TTr-KKT ngày 10/4/2025 của Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh về việc thẩm định và phê duyệt Quy hoạch chi tiết mở rộng khu công nghiệp Bắc Đồng Hới giai đoạn 2, tỷ lệ 1/500;*



Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2014/BC-SXD ngày 02/6/2025.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết mở rộng khu công nghiệp Bắc Đồng Hới giai đoạn 2, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chính như sau:

**1. Vị trí, phạm vi ranh giới:** Khu vực lập quy hoạch thuộc các xã: Lộc Ninh (thành phố Đồng Hới); Lý Nam (huyện Bố Trạch), có ranh giới xác định như sau:

- Phía Đông giáp đường quy hoạch rộng 24,0m;
- Phía Bắc giáp đường quy hoạch rộng 36,0m;
- Phía Tây giáp Quốc lộ 1 (đoạn tránh thành phố Đồng Hới);
- Phía Nam giáp khu công nghiệp Bắc Đồng Hới mở rộng giai đoạn 1.

**2. Quy mô đất đai:** 707.091,5m<sup>2</sup>; trong đó: Phạm vi thuộc xã Lộc Ninh có diện tích 660.333,2m<sup>2</sup>; Phạm vi thuộc xã Lý Nam có diện tích 46.758,3m<sup>2</sup>.

**3. Quy mô dân số:** 7.275 người.

**4. Nội dung lập quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết mở rộng khu công nghiệp Bắc Đồng Hới giai đoạn 2 hợp lý về quy hoạch sử dụng đất, kết nối đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu công nghiệp và khu vực lân cận.

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

| ST<br>T | Chức năng sử dụng đất                                         | Diện tích<br>(m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ<br>(%) | Tầng<br>cao<br>xây<br>dựng<br>tối đa<br>(tầng) | Mật<br>độ<br>xây<br>dựng<br>tối<br>đa<br>(%) | Hệ số<br>sử<br>dụng<br>đất<br>tối<br>đa<br>(lần) |
|---------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| A       | <b>Đất khu công nghiệp Bắc Đồng Hới (giai đoạn 2)</b>         | <b>612.451,4</b>               | <b>100,0</b> |                                                |                                              |                                                  |
| 1.      | Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp, gồm:                         | 408.770,9                      | 66,74        |                                                |                                              |                                                  |
| -       | Đất nhà máy, xí nghiệp hiện trạng                             | 26.843,0                       | 4,38         | 03                                             | 60,0                                         | 1,8                                              |
| -       | Đất nhà máy, xí nghiệp có mức độ độc hại từ cấp III đến cấp V | 286.195,6                      | 46,73        | 05                                             | 60,0                                         | 3,0                                              |
| -       | Đất kho bãi, logistics                                        | 95.732,3                       | 15,63        | 03                                             | 60,0                                         | 1,8                                              |
| 2.      | Đất cây xanh cách ly, cảnh quan, bãi đỗ xe                    | 83.709,8                       | 13,67        |                                                |                                              |                                                  |
| 3.      | Đất mặt nước                                                  | 28.575,0                       | 4,67         |                                                |                                              |                                                  |

*Handwritten signature/initials*

|                        |                                                                   |                  |               |     |     |     |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|-----|-----|-----|
| 4.                     | Đất hạ tầng kỹ thuật                                              | 7.869,9          | 1,28          |     |     |     |
| 5.                     | Đất giao thông                                                    | 83.525,8         | 13,64         |     |     |     |
| <b>B</b>               | <b>Đất ngoài khu công nghiệp Bắc Đồng Hới.</b>                    | <b>94.640,1</b>  | <b>100,00</b> |     |     |     |
| 1.                     | Đất nhà máy phân loại và tái chế CTRXD kết hợp bãi chôn lấp CTRXD | 65.326,0         | 69,03         | (*) | (*) | (*) |
| 2.                     | Đất giao thông đối ngoại                                          | 29.314,1         | 30,97         |     |     |     |
| <b>Tổng cộng (A+B)</b> |                                                                   | <b>707.091,5</b> |               |     |     |     |

(\*) Các chỉ tiêu này được xác định trong công tác cấp phép xây dựng, đồng thời đảm bảo sự phù hợp theo quy định tại quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

### 6. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Lối vào chính khu công nghiệp được tổ chức lần lượt tại vị trí giao cắt giữa các đường quy hoạch của khu công nghiệp với đường quy hoạch rộng 36,0m ở phía Bắc khu quy hoạch đảm bảo kết nối từ bên ngoài đến khu công nghiệp dễ dàng, thuận lợi.

- Bố trí các lô đất nhà máy, xí nghiệp có mức độ độc hại từ cấp III đến cấp V, tại khu vực được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 05 tầng với chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của các đường quy hoạch và ranh giới lô đất bao quanh.

- Chính trang các khu đất nhà máy hiện hữu, đồng thời bố trí các lô đất xây dựng kho bãi, logistics tiếp cận với đường quy hoạch rộng 36,0m ở phía Bắc khu quy hoạch và quốc lộ 1 (đoạn tránh thành phố Đồng Hới) ở phía Tây khu quy hoạch tại khu vực được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 03 tầng với chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của các đường quy hoạch và ranh giới lô đất bao quanh.

- Giữ nguyên chức năng đất nhà máy phân loại và tái chế CTRXD kết hợp bãi chôn lấp CTRXD, các chỉ tiêu quy hoạch về tầng cao, mật độ xây dựng được quản lý ở giai đoạn cấp phép xây dựng và phải đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng hiện hành.

- Tổ chức hệ thống cây xanh cách ly, cây xanh công cộng kết hợp các mương nước tạo tuyến hành lang xanh cảnh quan, điều hòa không khí cho toàn khu công nghiệp; hài hòa giữa kiến trúc công trình và thiên nhiên.

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

**7.1. Giao thông:** Trên cơ sở các tuyến đường trục chính đô thị hiện có và theo định hướng trong đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2045, hệ thống giao thông trong khu vực quy hoạch được tổ chức như sau:

*Signature*

- Quy hoạch 03 trục đường giao thông chính (đường đối ngoại) rộng 24,0m và 36,0m để kết nối khu công nghiệp với khu vực bên ngoài: Trục thứ nhất rộng 36,0m theo định hướng đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung tại ranh giới phía Bắc khu vực quy hoạch kết nối với đường tránh thành phố Đồng Hới; trục thứ 2 rộng 24,0m ở giữa khu vực quy hoạch kết nối với đường rộng 24,0m thuộc khu vực mở rộng Khu công nghiệp Bắc Đồng Hới giai đoạn 1; trục thứ 3 rộng 24,0m ở ranh giới phía Đông khu vực quy hoạch kết nối với đường rộng 24m thuộc khu vực mở rộng Khu công nghiệp Bắc Đồng Hới giai đoạn 1.

- Quy hoạch các tuyến đường nội bộ rộng 10,5m và 15,0m để kết nối các khu chức năng với nhau.

**7.2. Cấp nước:** Nguồn nước được lấy từ hệ thống cấp nước thành phố Đồng Hới đầu nối từ tuyến đường ống D200 hiện có dọc theo đường Phan Đình Phùng và hệ thống cấp nước thuộc QHCT khu công nghiệp Bắc Đồng Hới (Giai đoạn 1), tổ chức đầu nối và xây dựng tuyến ống cấp nước phân phối tạo thành mạng vòng để cấp nước cho toàn bộ khu vực quy hoạch. Bố trí các họng cứu hỏa tại các vị trí thuận tiện cho việc chữa cháy như các ngã ba, ngã tư đường phố; khoảng cách trung bình 150m/họng.

**7.3. Cấp điện:** Nguồn điện lấy từ tuyến 22kV- 477 của trạm biến áp TBA 110/22kV Bắc Đồng Hới, tổ chức kết nối và xây dựng tuyến đường dây 22kV dọc theo các trục đường quy hoạch các trạm biến áp 22/0,4kV để cấp điện cho các nhà máy. Trạm biến áp được bố trí loại phù hợp treo trên cột BTLT, trạm hợp bộ tùy vào từng khu vực.

**7.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:** Mạng lưới cáp thông tin được bố trí đi ngầm dọc theo hành lang kỹ thuật và vỉa hè các tuyến đường, bố trí 01 điểm phát sóng BTS trong khu vực cây xanh đảm bảo mỹ quan để phục vụ hệ thống tín hiệu không dây cho toàn khu vực.

#### **7.5. Chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước mưa:**

a) Chuẩn bị kỹ thuật: Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên hiện có để giảm thiểu tối đa đào đắp, hướng san nền cơ bản tuân theo hướng dốc của trục đường giao thông và thoát nước khu vực; cao độ nền san đắp từ +12,0m đến +31,5m tùy theo khu vực, 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 khu quy hoạch chia thành 02 lưu vực thoát nước, gồm: lưu vực phía Bắc thoát về tuyến cống hộp B2000; lưu vực phía Nam thoát về tuyến mương thoát lũ, sau đó dẫn thoát ra hồ Bàu Cúi, Bàu Luồng theo địa hình tự nhiên và định hướng quy hoạch chung.

#### **7.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

a) Thoát nước thải: Thiết lập các tuyến cống thoát nước thải thu gom nước thải sản xuất và sinh hoạt từ các nhà xưởng sản xuất, khu nhà ở công nhân và các công trình công cộng đầu nối với hệ thống thoát nước thải đang triển khai

*gou  
Nhu*

thuộc khu công nghiệp Bắc Đồng Hới và Tây Bắc Đồng Hới. Độ sâu chôn cống đối với các tuyến thoát nước thải dọc đường tối thiểu là 1,5m.

Hệ thống thoát nước thải được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Bố trí các hố ga, khoảng cách giữa các hố ga từ 30m đến 45m.

b) Vệ sinh môi trường: Rác thải trong khu công nghiệp được thu gom và xử lý tại Nhà máy phân loại và tái chế chất thải rắn nằm phía Bắc khu vực lập quy hoạch. Các chất thải độc hại, được thu gom và xử lý theo quy định.

### **8. Giải pháp bảo vệ môi trường**

- Quản lý xây dựng các cơ sở công nghiệp theo cấp độ độc hại cho phép. Khi triển khai thực hiện các dự án phải lập kế hoạch thi công đảm bảo phù hợp để không làm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

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

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

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

- Trong từng tuyến đường, từng khu chức năng được trang bị các thùng chứa rác, phân loại rác có nắp đậy khoảng cách phù hợp, tại các khu chức năng bố trí các điểm tập kết, trung chuyển chất thải rắn.

- Thiết lập và thực hiện hệ thống quan trắc theo quy định.

**Điều 2.** Ban hành kèm theo quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết mở rộng khu công nghiệp Bắc Đồng Hới giai đoạn 2, tỷ lệ 1/500.

**Điều 3.** Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh tổ chức công bố quy hoạch được duyệt để cán bộ, nhân dân trong khu vực được biết và thực hiện.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Công Thương; Trưởng ban Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới; Chủ tịch UBND huyện Bố Trạch, Chủ tịch UBND các xã: Lộc Ninh, Lý Nam và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

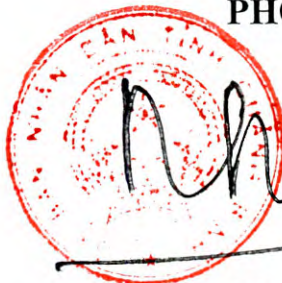
**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- Lưu VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Phan Phong Phú**

**QUY ĐỊNH**

**Quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết mở rộng khu công nghiệp Bắc Đồng Hới  
Hới giai đoạn 2, tỷ lệ 1/500.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2036/QĐ-UBND ngày 17 / 6 / 2025  
của UBND tỉnh Quảng Bình)*

**Phần I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng**

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ, sử dụng các công trình theo Đồ án Quy hoạch chi tiết mở rộng khu công nghiệp Bắc Đồng Hới giai đoạn 2, tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng tại địa bàn trong phạm vi đồ án quy hoạch làm căn cứ để quản lý, đầu tư xây dựng và sử dụng các công trình.

- Các cơ quan, ban ngành, tổ chức cá nhân liên quan đến đầu tư xây dựng các công trình trong phạm vi Đồ án Quy hoạch chi tiết mở rộng khu công nghiệp Bắc Đồng Hới giai đoạn 2, tỷ lệ 1/500 phải tuân thủ theo các nội dung tại quy định này và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

**Điều 2. Vị trí ranh giới, quy mô khu vực quy hoạch**

**1. Vị trí ranh giới lập quy hoạch:**

Khu vực lập quy hoạch thuộc các xã: Lộc Ninh (thành phố Đồng Hới); Lý Nam (huyện Bố Trạch), có ranh giới xác định như sau:

- Phía Đông giáp đường quy hoạch rộng 24,0m;
- Phía Bắc giáp đường quy hoạch rộng 36,0m;
- Phía Tây giáp Quốc lộ 1 (đoạn tránh thành phố Đồng Hới);
- Phía Nam giáp khu công nghiệp Bắc Đồng Hới mở rộng giai đoạn 1.

**2. Quy mô đất đai:** 707.091,5m<sup>2</sup>; trong đó: Phạm vi thuộc xã Lộc Ninh có diện tích 660.333,2m<sup>2</sup>; Phạm vi thuộc xã Lý Nam có diện tích 46.758,3m<sup>2</sup>.

**3. Quy mô dân số:** 7.275 người.

**Phần II**  
**QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch**

Các chức năng và chỉ tiêu quy hoạch được quy định cụ thể theo Bảng sau:

| ST<br>T                | Chức năng sử dụng đất                                             | Diện tích<br>(m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ<br>(%)  | Tầng<br>cao<br>xây<br>dựng<br>tối đa<br>(tầng) | Mật<br>độ<br>xây<br>dựng<br>tối<br>đa<br>(%) | Hệ số<br>sử<br>dụng<br>đất<br>tối<br>đa<br>(lần) |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>A</b>               | <b>Đất khu công nghiệp Bắc Đồng Hới (giai đoạn 2)</b>             | <b>612.451,4</b>               | <b>100,0</b>  |                                                |                                              |                                                  |
| 1.                     | Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp, gồm:                             | 408.770,9                      | 66,74         |                                                |                                              |                                                  |
| -                      | Đất nhà máy, xí nghiệp hiện trạng                                 | 26.843,0                       | 4,38          | 03                                             | 60,0                                         | 1,8                                              |
| -                      | Đất nhà máy, xí nghiệp có mức độ độc hại từ cấp III đến cấp V     | 286.195,6                      | 46,73         | 05                                             | 60,0                                         | 3,0                                              |
| -                      | Đất kho bãi, logistics                                            | 95.732,3                       | 15,63         | 03                                             | 60,0                                         | 1,8                                              |
| 2.                     | Đất cây xanh cách ly, cảnh quan, bãi đỗ xe                        | 83.709,8                       | 13,67         |                                                |                                              |                                                  |
| 3.                     | Đất mặt nước                                                      | 28.575,0                       | 4,67          |                                                |                                              |                                                  |
| 4.                     | Đất hạ tầng kỹ thuật                                              | 7.869,9                        | 1,28          |                                                |                                              |                                                  |
| 5.                     | Đất giao thông                                                    | 83.525,8                       | 13,64         |                                                |                                              |                                                  |
| <b>B</b>               | <b>Đất ngoài khu công nghiệp Bắc Đồng Hới.</b>                    | <b>94.640,1</b>                | <b>100,00</b> |                                                |                                              |                                                  |
| 1.                     | Đất nhà máy phân loại và tái chế CTRXD kết hợp bãi chôn lấp CTRXD | 65.326,0                       | 69,03         | (*)                                            | (*)                                          | (*)                                              |
| 2.                     | Đất giao thông đối ngoại                                          | 29.314,1                       | 30,97         |                                                |                                              |                                                  |
| <b>Tổng cộng (A+B)</b> |                                                                   | <b>707.091,5</b>               |               |                                                |                                              |                                                  |

(\*) Các chỉ tiêu này được xác định trong công tác cấp phép xây dựng, đồng thời đảm bảo sự phù hợp theo quy định tại quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

*gaur*  
*Nhu*

#### **Điều 4. Quy định quản lý sử dụng đất**

##### **1. Đối với đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp**

- Các công trình xây dựng phải đảm bảo tuân thủ theo các quy định hiện hành, đảm bảo các chỉ tiêu tầng cao, mật độ, hệ số sử dụng đất,...theo quy định và phù hợp với quy hoạch chi tiết; phương án thiết kế kiến trúc công trình thống nhất, cao độ nền, chiều cao các tầng, khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ đảm bảo đồng bộ và thống nhất về hình thức kiến trúc.

- Khoảng lùi công trình: Căn cứ theo quy định tại bản vẽ đã phê duyệt, đồng thời phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng cho phép.

- Cao độ nền nhà (được tính là cao độ nền tầng một) cao hơn cao độ vỉa hè hoàn thiện  $\geq 0,3m$ .

- Chiều cao các tầng:

+ Khu vực nhà văn phòng, điều hành: Chiều cao tầng 01 từ 3,3m đến 4,5m; các tầng còn lại cao từ 3,0m đến 3,9m; chiều cao cụ thể được xác định trong quá trình thiết kế dự án và phải đảm bảo phù hợp với hạ tầng đô thị khu vực và quy chuẩn, các quy định hiện hành.

+ Khu vực sản xuất, nhà kho: tùy thuộc vào quy mô và dây chuyền sản xuất để đề xuất phương án phù hợp.

##### **2. Đối với đất nhà máy phân loại và tái chế CTRXD kết hợp bãi chôn lấp CTRXD:**

- Khoảng lùi công trình: Căn cứ theo quy định tại bản vẽ đã phê duyệt, đồng thời phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng cho phép.

- Cao độ nền nhà (được tính là cao độ nền tầng một) cao hơn cao độ vỉa hè hoàn thiện  $\geq 0,3m$ ; cao độ cụ thể được xác định trong quá trình thiết kế lập dự án và phải đảm bảo phù hợp với hạ tầng đô thị khu vực và quy chuẩn, các quy định hiện hành.

- Chiều cao các tầng: Được xác định trong quá trình thiết kế lập dự án và phải đảm bảo phù hợp với hạ tầng đô thị khu vực và quy chuẩn, các quy định hiện hành.

##### **3. Đối với đất cây xanh, bãi đỗ xe**

- Không xây dựng tường rào bao quanh ô đất, thiết kế cao độ nền sân bên trong tối thiểu bằng cao độ vỉa hè bên ngoài để đảm bảo đấu nối phù hợp.

- Các loại cây xanh được trồng cần phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của từng khu cây xanh, đảm bảo môi trường sinh thái, lựa chọn loại cây trồng phù hợp với quy định, có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực.

##### **4. Đối với hạ tầng kỹ thuật: Quỹ đất bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật (gồm hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp, thoát nước thải, cấp điện) được tận**

*your  
Hieu*

dụng, 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.

### **Điều 5. Quy định về hình thức kiến trúc**

- Chiều cao các công trình và các chi tiết kiến trúc phải hài hòa thống nhất về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo: Ngôn ngữ kiến trúc công trình theo hướng kiến trúc hiện đại; đồng bộ, hài hòa với cảnh quan khu vực.

- Màu sắc, vật liệu và chi tiết kiến trúc: Các công trình sử dụng màu sắc hài hòa với cảnh quan thiên nhiên; sử dụng vật liệu xây dựng hoàn thiện mặt ngoài thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ cao và bền vững.

### **Điều 6. Quy định quản lý hạ tầng kỹ thuật**

#### **1. Yêu cầu chung:**

- Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, môi trường, 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.

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

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

#### **2. Đối với công trình giao thông:**

- Việc đào, cắt hoặc sử dụng tạm lòng đường, hè phố phải xin phép cơ quan có thẩm quyền theo quy định và thực hiện theo giấy phép được cấp.

- Xây dựng bó vỉa hè dạng vát theo mẫu thống nhất trong toàn đô thị; nghiêm cấm các cơ quan, đơn vị, hộ gia đình, cá nhân tự tạo vết dất xe từ lòng đường lên vỉa hè và làm thay đổi cao độ vỉa hè hiện có.

- Không làm gờ giảm tốc trên các trục giao thông chính trong đô thị, chỉ sơn vạch giảm tốc tại các đoạn đường có nguy cơ cao xảy ra tai nạn giao thông.

#### **3. Đối với công trình thoát nước mưa, nước thải:**

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

- Hệ thống thoát nước phải được kiểm tra, nạo vét, duy trì, bảo trì thường xuyên và định kỳ.

*gaw*  
*Uluu*

- Nước thải phải được thu gom và xử lý trước khi đổ ra kênh, mương đảm bảo môi trường đô thị. Nghiêm cấm việc xả thải chưa qua xử lý ra hồ, kênh, mương trong đô thị; đổ chất thải rắn vào hệ thống thoát nước.

- Nhà ở, công trình công cộng, dịch vụ phải có hệ thống xử lý nước thải cục bộ trước khi xả ra hệ thống chung.

#### 4. Đối với công tác bảo vệ môi trường:

- Khi triển khai thực hiện các dự án cần phải lập kế hoạch, giải pháp thi công phù hợp để không làm ảnh hưởng môi trường xung quanh.

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

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

- Trong từng tuyến phố, từng khu ở đều được trang bị các thùng chứa rác có nắp đậy khoảng cách phù hợp, tại các khu chức năng bố trí các điểm tập kết, trung chuyển chất thải rắn.

- Quản lý hoạt động chăm sóc cỏ sân thể thao, khu cây xanh, các thảm cỏ... hạn chế việc sử dụng hoá chất độc hại ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường nước và không khí.

### **Điều 7. Quy định về lựa chọn cây xanh.**

#### 1. Nguyên tắc chung:

- Tạo được cảnh quan trục đường sôi động, 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 cây xanh, mặt nước:

+ Các không gian cây xanh, cảnh quan phải sử dụng đúng mục đích, và đảm bảo cho mọi người 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.

- Cây xanh vỉa hè:

+ 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 (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường).

+ 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.

- Cây xanh trồng trong khuôn viên công trình: Phối kết nhiều loại cây, loại hoa, màu sắc phong phú. Khuyến khích sử dụng các bồn cây di động để có thể sắp xếp bố trí, bảo dưỡng dễ dàng.

*John*  
*Nieu*

- Bồn cây trang trí đặt ở khu vực tiểu cảnh dọc các lối đi bộ, các góc giao lộ. Lựa chọn chủng loại cây có màu sắc phù hợp.

#### **Điều 8. Các quy định khác**

- Không được xây dựng công trình 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).

- Không được 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.

### **Phần III TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 9. Quy định chung**

1. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi các nội dung Quy định này phải được UBND tỉnh, Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh xem xét, quyết định.

2. Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh: hướng dẫn, giám sát việc quản lý, thực hiện quy hoạch, xây dựng theo đúng Quy định này.

3. 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 của pháp luật khác có liên quan.

#### **Điều 10. Phân công trách nhiệm**

1. Sở Xây dựng.

- Tham mưu UBND tỉnh quản lý nhà nước theo thẩm quyền; tham mưu quy định việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo quy định.

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

2. Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh.

- Tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý; cung cấp thông tin về quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.

- Tổ chức, thực hiện công tác cấm mốc giới theo quy hoạch, đảm bảo quản lý hiệu quả trong công tác quản lý nhà nước theo quy hoạch được phê duyệt.

- Tổ chức quản lý các hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý kiến trúc, cảnh quan theo đúng quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

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

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

3. UBND thành phố Đồng Hới, UBND huyện Bố Trạch; UBND xã Lộc Ninh, UBND xã Lý Nam: Thực hiện quản lý quy hoạch, đất đai, xây dựng, kiến trúc cảnh quan đảm bảo theo quy hoạch được duyệt và quản lý quy hoạch theo

*Handwritten signature*

thẩm quyền được giao. Kịp thời báo cáo tình hình triển khai thực hiện lên cơ quan quản lý nhà nước cấp trên.

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

**Điều 11. Về lưu trữ hồ sơ, cung cấp thông tin quy hoạch**

1. Quy định quản lý này được sử dụng kết hợp với thuyết minh, bản vẽ của hồ sơ đồ án “Quy hoạch chi tiết mở rộng khu công nghiệp Bắc Đồng Hới giai đoạn 2, tỷ lệ 1/500” được UBND tỉnh phê duyệt.

2. Hồ sơ quy hoạch được lưu giữ tại: Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh.

3. Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch 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 Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Sở Xây dựng để tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh xem xét./.

*gou*  
*Uluu*