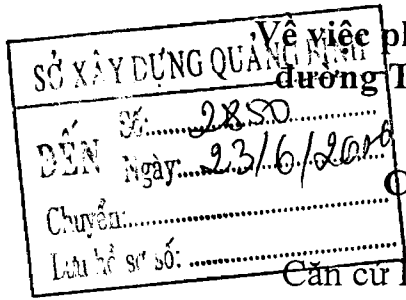


**QUYẾT ĐỊNH**



Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Bắc đường Trần Quang Khải, phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới.

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH**

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 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1393/QĐ-UBND ngày 12/5/2016 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Bắc đường Trần Quang Khải thuộc phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình (kiêm Báo cáo thẩm định) số 1145/TTr-SXD ngày 01/6/2016 về việc xin phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Bắc đường Trần Quang Khải thuộc phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Bắc đường Trần Quang Khải, phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Vị trí, phạm vi ranh giới khu vực quy hoạch:** Khu vực quy hoạch thuộc phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, có ranh giới xác định như sau:

- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện có;
- Phía Nam giáp đường Trần Quang Khải;
- Phía Đông giáp khuôn viên trụ sở Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh và đất quy hoạch trường học;
- Phía Tây giáp đất quy hoạch công viên cây xanh;

**2. Quy mô đất đai:** Khu vực lập quy hoạch có diện tích 117.101,5 m<sup>2</sup>.

**3. Nội dung quy hoạch:** Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thương mại trong đô thị có hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn thiện, đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu dân cư hiện hữu và các khu vực lân cận, đáp ứng nhu cầu của công tác phát triển đô thị Đồng Hới, đồng thời làm cơ sở triển khai

lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở thương mại trong khu vực quy hoạch.

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

Số TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)
<b>A</b>	<b>Khu nhà ở thương mại, gồm:</b>		<b>102.209,6</b>		
1.	NVH	Đất xây dựng Nhà Văn hóa	1.612,1	40	3
2.	NT	Đất xây dựng Nhà trẻ	2.286,9	40	3
3.	OKD	Đất ở mới kết hợp kinh doanh .	1.670,4	60	7
4.	PL	Đất ở mới dạng nhà ở lô phố.	32.593,6	80	7
5.	BT	Đất ở mới dạng nhà ở biệt thự.	17.721,6	60	5
6.	TDC	Đất ở tái định cư	132,0	80	7
7.	DCHT	Đất ở hiện trạng	192,6		
8.	CX	Đất cây xanh	3.319,4		
9.		Đất Hạ tầng kỹ thuật.	2.808,0		
10.		Đất giao thông nội bộ	39.873,0		
<b>B.</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>		<b>14.891,9</b>		
<b>Tổng cộng (A+B):</b>			<b>117.101,5</b>		

**5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:** Trên cơ sở định hướng 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 và các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, khu vực quy hoạch được tổ chức như sau:

- Tuyến đường giao thông đối ngoại có chiều rộng 22,5m phía Tây khu vực quy hoạch, tiếp giáp với công viên cây xanh ven sông Cầu Rào và tuyến đường giao thông rộng 31m hướng trung tâm là trục không gian cảnh quan chính của Khu nhà ở thương mại; Quy hoạch các tuyến đường nội bộ có chiều rộng từ 13,0m đến 15,0m để kết nối các khu chức năng trong khu vực.

- Đất ở thương mại được bố trí đa dạng về loại hình nhà ở, linh hoạt về diện tích, hướng nhìn của lô đất nhằm định hướng xây dựng các công trình có hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại đáp ứng rộng rãi nhu cầu người sử dụng.

- Các khu đất ở mới dạng nhà ở lô phố được phép xây dựng nhà ở cao tối đa 07 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%, chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

- Các khu đất ở mới dạng nhà ở biệt thự được phép xây dựng nhà ở cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%, chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường tiếp giáp với mặt chính của các dãy nhà. Riêng tại các lô đất tiếp giáp với tuyến đường Trần Quang Khải được phép xây dựng công trình nhà ở kết hợp kinh doanh dịch vụ với các loại hình phù hợp (như: khách

sạn mini, nhà nghỉ, nhà hàng giải khát, các cửa hàng dịch vụ,...), chỉ giới xây dựng lùi 10m so với chỉ giới đường đỏ của đường Trần Quang Khải.

- Nhà ở hiện trạng về cơ bản giữ nguyên, được phép xây dựng nhà ở cao tối đa 7 tầng, chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

- Các chức năng công cộng (gồm: Nhà văn hóa, nhà trẻ, khu vườn hoa và cây xanh) bố trí vào trung tâm của các khu ở nhằm tạo không gian xanh, thoáng mát, bán kính phục vụ hợp lý cho các nhóm nhà ở. Lô đất Nhà văn hóa và nhà trẻ được xây dựng công trình cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng  $\leq 40\%$ , chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

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

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

### *6.1. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:*

- San nền: Thiết kế san lấp mặt bằng phù hợp với địa hình khu dân cư hiện trạng và đảm bảo chống ngập lụt. Cao độ san nền tối thiểu là +2,4m, được khống chế tương đương với cao độ của các tuyến đường giao thông, độ dốc san nền từ 0,001÷0,002, hướng dốc thấp dần từ giữa khu đất về các phía.

- Thoát nước mưa: Phân chia khu đất quy hoạch thành 2 lưu vực thoát nước: Lưu vực 1 ở phía Nam tuyến đường quy hoạch rộng 31m, nước mưa được thu gom và thoát vào tuyến cống hộp kích thước (2x2)m hiện có dọc đường Trần Quang Khải; Lưu vực 2 ở phía Bắc tuyến đường quy hoạch rộng 31m, nước mưa được thu gom rồi thoát ra sông Cầu Rào qua tuyến cống ngang D1500 hiện có. Toàn bộ nước mặt chảy vào các giếng thu, hố ga và thoát vào hệ thống cống dọc theo các tuyến đường giao thông. Cống thoát nước sử dụng loại ống buy BTCT, đường kính cống từ D400÷D1250.

### *6.2. Quy hoạch giao thông:*

Trên cơ sở tuyến đường Trần Quang Khải (quy hoạch rộng 22,5m) và tuyến đường dọc sông Cầu Rào (quy hoạch rộng 22,5m), bố trí các tuyến đường nội bộ đảm bảo mạch lạc, thuận tiện.

- Quy hoạch tuyến đường rộng 31m đi giữa khu đất quy hoạch, đây là trục đường cảnh quan nối từ tuyến đường dọc sông Cầu Rào với các khu dân cư, khu công cộng ở phía Đông khu đất quy hoạch. Cơ cấu mặt cắt ngang tuyến đường gồm: mặt đường rộng 2x9m, vỉa hè rộng 2x6m, dải phân cách ở giữa rộng 3m.

- Quy hoạch các tuyến đường nội bộ có chiều rộng từ 13m (mặt đường rộng 7m, vỉa hè rộng 2m÷4m) đến 15m (mặt đường rộng 7m, vỉa hè rộng 2x4m) để kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

### *6.3. Quy hoạch cấp nước:*

- Nguồn nước sinh hoạt cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường ống cấp nước hiện có dọc vỉa hè phía Bắc đường Trần Quang Khải. Mở 02 điểm khởi thủy và xây dựng tuyến ống chính D110 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 D63 đi ngầm sau rãnh R3 để cấp nước cho từng lô đất.

- Bố trí các trụ cứu hỏa trên tuyến ống chính D110 nhằm phục vụ cấp nước chữa cháy khi có sự cố xảy ra với vị trí và khoảng cách giữa các trụ hợp lý.

- Trong khu vực lập quy hoạch có tuyến mương hở thủy lợi phục vụ cấp nước tưới tiêu. Điều chỉnh tuyến mương này đi dọc theo vỉa hè tuyến đường rộng 15m nhằm đảm bảo an toàn giao thông và đáp ứng yêu cầu về quản lý vận hành.

#### 6.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch được lấy từ đường dây 22KV hiện có đi dọc vỉa hè đường Lý Thường Kiệt.

- Bố trí 02 trạm biến áp 22/0,4KV, công suất mỗi trạm 400KVA để cấp điện cho các khu nhà ở và các khu chức năng trong khu vực. Sử dụng kiểu trạm KIOS hợp bộ đặt ngoài trời. Xây dựng tuyến cáp ngầm 22KV đấu nối từ đường dây hiện có đến các trạm biến áp.

- Từ các trạm biến áp, bố trí các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4KV đi dọc theo hành lang kỹ thuật giữa 2 dãy đất ở mới để cấp điện cho các công trình.

- Xây dựng hệ thống điện chiếu sáng đi dọc theo vỉa hè, dải phân cách của các tuyến đường giao thông. Bố trí các tủ điện chiếu sáng để điều khiển các chế độ chiếu sáng vận hành phù hợp.

- Bố trí hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật đi chung trong mương cáp ngầm bằng BTCT nhằm đảm bảo mỹ quan đô thị và thuận tiện cho việc quản lý, vận hành, sửa chữa.

6.5. Quy hoạch thông tin liên lạc: Cáp thông tin liên lạc được bố trí đi trong mương cáp dọc theo vỉa hè các tuyến đường và hành lang kỹ thuật giữa 2 dãy đất ở mới, từ đó rẽ nhánh cấp cho từng công trình.

#### 6.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Nước thải sinh hoạt của các khu chức năng sau khi được xử lý qua hệ thống bể tự hoại, bể xử lý nước thải,... sẽ được xả vào các tuyến cống gom nước thải R3 bố trí đi trong hành lang kỹ thuật giữa 2 dãy đất ở mới. Cống thu gom nước thải R3 có đường kính từ D200÷D250, cống chính thoát nước thải của khu quy hoạch có đường kính D315. Toàn bộ nước thải của khu vực được thoát vào tuyến cống nước thải chung của thành phố D400 đi dọc vỉa hè đường Lý Nam Đế.

- Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt được phân loại, thu gom vào các thùng rác bố trí cho từng công trình hoặc nhóm nhà ở và được đưa đến điểm tập kết rác thải bên ngoài khu vực quy hoạch theo quy định, từ đó sẽ được xe cơ giới thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác chung của thành phố Đồng Hới.

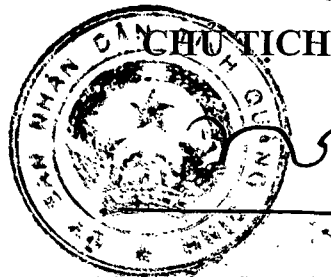
**Điều 2.** Quyết định này thay thế Quyết định số 1910/QĐ-UBND ngày 09/8/2011 và Quyết định số 2815/QĐ-CT ngày 13/11/2012 của UBND tỉnh.

Giao Sở Xây dựng (chủ đầu tư) tổ chức công bố quy hoạch được duyệt để cán bộ, nhân dân trong khu vực được biết và thực hiện. ✓

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

**Nơi nhận:**

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



**Nguyễn Hữu Hoài**