|  |  |
| --- | --- |
| UỶ BAN NHÂN DÂN | CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM |
| TỈNH QUẢNG BÌNH | Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
| Số: 2742 /QĐ-UBND | *Quảng Bình, ngày 03 tháng 8 năm 2017* |

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Tây mương Phóng Thủy, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500**

**CHỦ TỊCH UỶ 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 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 khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông báo số 447-TB/TU ngày 04/5/2017 của Tỉnh ủy Thông báo ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư các dự án khu nhà ở thương mại trên địa bàn thành phố Đồng Hới;

Căn cứ Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 06/7/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung điều chỉnh xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 2286/QĐ-UBND ngày 18/09/2007 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng nút giao thông đường Hữu Nghị và đường Lý Thường Kiệt, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 2091/QĐ-UBND ngày 14/06/2017 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Tây mương Phóng Thủy, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 2398/QĐ-UBND ngày 03/7/2017 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà thầu tư vấn khảo sát, lập đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Tây mương Phóng Thủy, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2084/TTr-SXD ngày 18/7/2017,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Tây mương Phóng Thủy, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500, với các nội dung sau:

**1. Tên quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Tây mương Phóng Thủy, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.

**2. Địa điểm, ranh giới lập quy hoạch:** Khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, có ranh giới xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp sông Cầu Rào;

- Phía Tây Nam giáp đường Lý Thường Kiệt;

- Phía Tây Bắc giáp khu đất quy hoạch trường học.

**3. Quy mô đất đai:** Khu vực lập quy hoạch có diện tích 11,669 ha, trong đó phạm vi dự án khu nhà ở thương mại là 9,969 ha.

**4. Tính chất quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại nhằm bố trí các chức năng như đất ở đô thị; đất công viên, cây xanh; đất công cộng và các dịch vụ đơn vị ở; đất xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

**5. Quy mô dân số:** Dự kiến trong khu vực lập quy hoạch khoảng 1.632 người.

**6. Quy hoạch sử dụng đất:** Khu vực lập quyhoạch có diện tích là 11,669 ha, trong đó:

- Phạm vi dự kiến thực hiện dự án có diện tích 9,969 ha, bố trí một số chức năng sử dụng đất chủ yếu như sau:

+ Đất ở mới: Có diện tích 46.264,10 m2, bố trí các loại hình nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề và một số khu vực ở kết hợp kinh doanh dịch vụ thương mại, trong đó có 194 lô đất ở liền kề và 29 lô đất ở biệt thự.

+ Đất công cộng đơn vị ở quy hoạch tập trung ở khu vực trung tâm với các chức năng: Nhà văn hóa với diện tích 1.130 m2; trường mầm non có diện tích 1.866 m2; đất dịch vụ thương mại 2.387,6 m2 và khu đất công viên cây xanh với diện tích 3.845 m2. Các chức năng công cộng tính toán đảm bảo phục vụ dân cư trong phạm vi quy hoạch.

+ Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác có diện tích 43.874,3 m2.

- Khu vực ngoài phạm vi dự kiến thực hiện dự án bao gồm cá chức năng khu dân cư và đường giao thông hiện trạng có diện tích 17.000 m2.

**Bảng 1: Tổng hợp sử dụng đất khu vực dự kiến thực hiện dự án.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Ký hiệu** | **Chức năng sử dụng đất** | **Diện tích**  **(m2)** | **Tỷ lệ   (%)** | **Mật độ xây dựng tối đa (%)** | **Tầng cao tối đa** |
| 1 | BT | Đất ở biệt thự | 11.776,4 | 11,81 | 70 | **5** |
| 2 | OM | Đất ở phân lô | 34.487,7 | 34,60 | 85 | **7** |
| 3 | NVH | Đất xây dựng nhà văn hóa | 1.130 | 1,13 | 40 | 3 |
| 4 | MN | Đất xây dựng trường mầm non | 1.866 | 1,87 | 40 | 3 |
| 5 | TM | Đất dịch vụ thương mại | 2.387,6 | 2,4 | 60 | 10 |
| 6 | CX-TT | Đất cây xanh, thể thao | 4.168 | 4,18 | - | - |
| 7 |  | Đất rảnh R3 | 3.015,3 | 3,02 | - | **-** |
| 8 |  | Đất giao thông | 40.859 | 40,99 | - | **-** |
|  |  | **Tổng diện tích** | **99.690** | 100 |  |  |

**Bảng 2: Tổng hợp sử dụng đất khu vực ngoài dự án.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Ký hiệu** | **Chức năng sử dụng đất** | **Diện tích**  **(m2)** | **Tỷ lệ   (%)** | **Mật độ xây dựng tối đa (%)** | **Tầng cao tối đa** |
| 1 | HT | Đất ở hiện trạng | 14.502 | 85,3 | - | - |
| 2 |  | Đất ở chỉnh trang | 2.188 | 12,8 | - | - |
| 3 |  | Đất giao thông | 310 | 1,9 | - | - |
|  |  | **Tổng diện tích** | 17.000 | 100 |  |  |

**7. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan**

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực chủ yếu quy định các chỉ tiêu về khoảng lùi công trình, mật độ xây dựng và bố trí các khu chức năng, không gian cây xanh hợp lý về mặt bố cục và định hướng tổ chức cảnh quan cho khu nhà ở thương mại, một số không gian chính tổ chức như sau:

- Đất ở trong khu vực quy hoạch chủ yếu tổ chức theo kiểu nhà ở liên kế, quy định số tầng ≤7 tầng, mật độ xây dựng tối đa 85%. Đất ở dạng biệt thự chủ yếu bố trí tiếp cận trục đường 19m phía Đông Bắc khu vực quy hoạch, dọc theo sông Cầu Rào, quy định số tầng ≤5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%.

- Đất xây dựng nhà văn hóa, trường mầm non bố trí ở khu trung tâm cụm dân cư, quy định chiều cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%. Đất công viên xanh quy hoạch lân cận các chức năng công cộng hình thành cụm công cộng trung tâm phục vụ dân cư trong khu vực lập quy hoạch.

- Khu vực hiện trạng chủ yếu chỉnh trang hệ thống giao thông và đất ở hiện hữu, kết nối phù hợp với khu vực dự án nhà ở thương mại.

**8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

8.1. Giao thông:

- Tổ chức đấu nối với tuyến Quốc lộ 1 (Lý Thường Kiệt) thông qua nút giao thông phía Bắc khu vực đường Hữu Nghị - Lý Thường Kiệt và nút giao thông phía Nam khu vực cầu Bệnh Viện. Trong đó nút giao thông phía Bắc tuyến đường quy hoạch 32m (thuộc quy hoạch chi tiết nút giao thông đường Hữu Nghị và đường Lý Thường Kiệt đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2286/QĐ-UBND ngày 18/09/2007) điều chỉnh thành 19m để hạn chế đền bù giải phóng mặt bằng các lô đất tiếp giáp đường Quốc lộ 1.

- Giao thông đối ngoại: Quy hoạch hai tuyến đường 19m (mặt đường 11m, vỉa hè 4mx2) phía Đông Bắc và Tây Bắc bao quanh khu vực lập quy hoạch để kết nối với đường Quốc lộ 1 quy hoạch 32m phía Tây Nam.

- Giao thông nội bộ khu vực lập quy hoạch tổ chức chủ yếu theo phương song song với các trục giao thông đối ngoại, các tuyến đường nội bộ có bề rộng từ 10,5m đến 15,0m để kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch. Các tuyến giao thông trong khu dân cư cũ chỉnh trang trên cơ sở hiện trạng.

8.2. San nền:

- Cao độ san nền cơ bản khống chế theo cao độ mặt đường Lý Thường Kiệt. Thiết kế mái dốc thấp dần về hướng sông Cầu Rào. Cao độ thiết kế san nền trong khoảng từ +2.65m đến +2.95m.

- Độ dốc nền trung bình khoảng 0,3%, hướng thoát nước mặt về sông Cầu Rào phía Đông Bắc khu vực lập quy hoạch.

8.3. Cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch đấu nối từ tuyến ống D200 hiện có chạy dọc đường Quốc lộ 1.

- Giải pháp thiết kế:

+ Thiết kế các tuyến ống D100 theo mạng lưới vòng khép kín dọc theo các tuyến đường quy hoạch, đảm bảo cấp nước cho sản xuất, sinh hoạt và cứu hỏa. Các tuyến ống phân phối có đường kính D90, D50 đấu nối đến từng lô đất quy hoạch.

+ Ống cấp nước đặt trên vỉa hè theo chỉ giới xác định trên mặt cắt đường giao thông và độ sâu chôn ống từ 0.5 ÷ 1.0(m).

+ Trên mạng lưới cấp nước bố trí các van chặn, van xả cặn, van xả khí, họng cứu hỏa .... đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn.

8.4. Thoát nước mưa:

- Trên cơ sở mạng lưới đường giao thông, phân chia khu vực thành 3 lưu vực chính, hệ thống thoát nước vạch dọc theo các tuyến đường chính thoát nước ra sông Cầu Rào.

- Nước mưa dọc theo các tuyến đường thu gom qua hệ thống giếng thu, hố ga đặt trên bó vỉa rồi chảy theo các tuyến cống buy BTCT D400-D1500.

8.5. Thoát nước thải và môi trường đô thị:

a. Thoát nước thải:

- Nước thải trong khu khu vực quy hoạch thu gom vào các tuyến cống R3 rồi thoát vào các tuyến cống chính dọc theo các tuyến đường nội bộ. Toàn bộ lưu lượng nước thải được thu gom và thoát ra tuyến cống thoát nước thải chung của khu vực.

- Nước thải từ các công trình xử lý qua hệ thống bể tự hoại đạt yêu cầu sơ bộ, sau đó xả vào các tuyến cống gom nước thải trong nội bộ R3 bố trí giữa hai dãy công trình để thoát ra tuyến cống bên ngoài.

- Thiết kế mạng lưới đường ống thoát nước thải trong khu vực theo nguyên tắc tự chảy. Các hố ga bố trí với khoảng cách giữa các hố ga dạt trung bình từ 30m-45m. Tỷ lệ thu gom nước thải sinh hoạt đạt 80% tiêu chuẩn cấp nước đô thị.

b. Môi trường đô thị:

- Rác thải sinh hoạt thu gom và xử lý theo quy trình xử lý rác thải đô thị thành phố Đồng Hới.

- Các thùng rác đặt ở các nơi công cộng như khu vực cây xanh, dọc các tuyến đường trong khu vực... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín với khoảng cách 100m/thùng để thu gom, xử lý.

8.6. Cấp điện, thông tin liên lạc:

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch lấy từ đường dây trung thế 22kV hiện có dọc theo Quốc lộ 1.

- Giải pháp cấp điện: Quy hoạch một trạm biến áp có công suất 1260kVA đảm bảo cấp điện cho toàn khu vực quy hoạch. Từ các trạm biến áp bố trí tuyến cáp phân phối 22/0,4kV đi ngầm trong tuynen kỹ thuật dọc theo các trục đường để cấp điện cho các khu vực chức năng.

- Cáp thông tin liên lạc bố trí đi trong hào kỹ thuật trong phạm vi vỉa hè, từ đó rẽ nhánh vào cấp cho từng công trình.

**Điều 2.** Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND phường Bắc Lý tổ chức công bố quy hoạch theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông - Vận tải, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới; Chủ tịch UBND phường Bắc Lý; thủ trưởng các sở, ban, ngành 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;  - LĐ VPUBND tỉnh;  - Lưu: VT, CVXDCB. | CHỦ TỊCH |
| (Đã ký)  **Nguyễn Hữu Hoài** |
|  |  |