|  |  |
| --- | --- |
| **Uû ban nh©n d©n** | **céng hoµ x· héi chñ nghÜa viÖt nam** |
| **tØnh Qu¶ng b×nh** | **§éc lËp - Tù do - H¹nh phóc** |
| Sè: 2820 /Q§-UBND | *Qu¶ng B×nh, ngµy 08 th¸ng 8 n¨m 2017* |

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Tây Nam đường Lý Thánh Tông, đoạn từ đường F325 đến đường Trương Phúc Phấn, 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 19/6/2015;

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 xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông báo số 447-TB/TU ngày 04/5/2017 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-CT ngày 06 tháng 7 năm 2012 của UBND tỉnh Quảng Bình 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 3678/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch Phân khu khu vực phía Tây Nam Quốc lộ 1 (đoạn từ đường F325 đến đường Trương Phúc Phấn thuộc phường Bắc Lý và xã Lộc Ninh);

Căn cứ Quyết định số 2731/QĐ-UBND ngày 09 tháng 9 năm 2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu vực phía Tây Nam Quốc lộ 1, đoạn từ đường F325 đến đường Trương Phúc Phấn (giai đoạn 1), thành phố Đồng Hới;

Căn cứ Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Tây Nam đường Lý Thánh Tông, đoạn từ đường F325 đến đường Trương Phúc Phấn, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2840/TTr-SXD ngày 02 tháng 8 năm 2017,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Tây Nam đường Lý Thánh Tông, đoạn từ đường F325 đến đường Trương Phúc Phấn, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chính như sau:

* **Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:** Khu vực quy hoạch thuộc phường Bắc Lý và xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp đường quy hoạch rộng 36,0m;

- Phía Nam giáp đất quy hoạch công viên cây xanh;

- Phía Đông giáp đường Lý Thánh Tông (đường Quốc lộ 1);

- Phía Tây giáp đường sắt Bắc Nam.

* **Quy mô đất đai:** Khu vực lập quy hoạch có diện tích 136.341,0 m2.
* **Nội dung quy hoạch:** Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thương mại 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, đồng thời làm cơ sở triển khai lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở thương mại.
* **Quy hoạch sử dụng đất:** Các chức năng và các chỉ tiêu kỹ thuật cơ bản được quy định như sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Số TT** | **Ký hiệu** | **Chức năng sử dụng đất** | **Diện tích**  (m2) | **Tỷ lệ**  (%) |
| **I** | **Tổng diện tích đất dự án khu nhà ở thương mại, gồm:** | | **101.748,30** | **100,0** |
| 1. |  | Đất ở phân lô dạng nhà ở liền kề (275 lô) | 44.361,81 | 43,6 |
| 2. | NVH | Đất xây dựng nhà văn hóa | 2.900,20 | 2,9 |
| 3. | MN | Đất xây dựng trường mầm non | 2.075,00 | 2,0 |
| 4. | TM | Đất xây dựng công trình thương mại, dịch vụ | 4.991,54 | 4,9 |
| 5. | CX | Đất cây xanh cảnh quan | 1.944,90 | 1,9 |
| 6. |  | Đất HTKT | 4.398,52 | 4,3 |
| 7. |  | Đất giao thông | 41.076,33 | 40,4 |
| **II** | **Đất ngoài phạm vi dự án, gồm:** | | **34.592,70** |  |
| 1. |  | Đất ở hiện trạng | 12.015,36 |  |
| 2. | CX | Đất cây xanh cảnh quan | 2.549,71 |  |
| 3. | CXCL | Đất cây xanh cách ly | 4.832,04 |  |
| 4. |  | Đất giao thông | 15.195,59 |  |
| **III** | **Tổng diện tích đất lập quy hoạch (I+II)** | | **136.341,00** |  |

* **Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan**

- Các khu đất ở mới dạng nhà ở liên kế được phép xây dựng nhà ở cao tối đa 07 tầng, mật độ xây dựng tối đa 75%. Các khu ở hiện trạng được phép xây dựng nhà ở cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 100%, chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

- Khu đất xây dựng Trường mầm non và đất nhà văn hóa được xây dựng công trình với cao tối đa 02 tầng, mật độ xây dựng ≤ 40% chỉ giới xây dựng các công trình lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Đất thương mại dịch vụ bố trí tại khu vực tiếp giáp với đường quy hoạch có mặt cắt ngang rộng 22,5m, đây là những vị trí có lợi thế kinh doanh thương mại, có tầm ảnh hưởng đến kiến trúc cảnh quan toàn khu vực. Mật độ xây dựng tối đa 60%, chiều cao xây dựng tối thiểu 03 tầng, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

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

- Khuyến khích và quản lý việc sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ cao.

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

***6.1. San nền và thoát nước mưa:***

- San nền: San đắp trên toàn bộ khu vực, cao độ san nền được khống chế tương đương với cao độ của các tuyến đường giao thông, nền đắp bình quân từ +2.80 đến +5.2m, độ dốc san nền tối thiểu là 0,4%.

- 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 thu gom vào các hố ga, theo các tuyến cống BTCT dọc vỉa hè các tuyến đường giao thông, thoát ra khu vực hồ công viên cây xanh ở phía Nam của khu vực.

- Phần mương cấp nước sản xuất đi qua khu vực quy hoạch được điều chỉnh hướng tuyến dọc theo vỉa hè tuyến đường 36m và phần đất hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo không ảnh hưởng nguồn cấp nước sản xuất của người dân.

***6.2. Hệ thống giao thông:***

a) Giao thông đối ngoại: Hoàn thiện tuyến đường Lý Thánh Tông (Quốc lộ 1) rộng 32,0m ở ranh giới phía Đông khu vực quy hoạch, Bố trí tuyến đường quy hoạch rộng 36,0m ở ranh giới phía Bắc khu vực quy hoạch.

b) Giao thông nội bộ: Quy hoạch mạng lưới đường nội bộ với các tuyến đường có mặt cắt ngang rộng: 10,5m; 12,5m; 13,0m; 15,0m; 22,5m để kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

***6.3. Cấp nước:***

- Nguồn nước sinh hoạt cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường ống cấp nước D200 hiện có dọc vỉa hè đường Lý Thánh Tông (Quốc lộ 1). Mở hai điểm khởi thủy và xây dựng các tuyến ống chính D150, D100 trong 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, D50 đi ngầm sau rãnh R3 để cấp nước cho từng lô đất.

- Các họng cứu hỏa bố trí trên các đường ống cấp nước chính tại vỉa hè các góc ngã 4 của các tuyến đường chính, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới từ 120m đến 150m.

***6.4. Quy hoạch cấp điện:***

- Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch lấy từ đường dây trung thế 22kV hiện có dọc theo tuyến đường Lý Thánh Tông (Quốc lộ 1) thuộc xuất tuyến 471 TBA 110kv Đồng Hới. Xây dựng tuyến đường dây ngầm 22kV dọc theo các trục đường quy hoạch cấp đến 03 trạm trạm biến áp, mỗi trạm có công suất 400KVA - 22/0,4KV nhằm cấp điện cho các khu chức năng và cấp điện chiếu sáng.

- 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 và hành lang kỹ thuật giữa 2 dãy đất ở mới để cấp điện cho các công trình để cấp điện cho các công trình.

***6.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:*** Mạng lưới cáp thông tin bố trí đi ngầm dọc theo hành lang kỹ thuật và vỉa hè các tuyến đường để cấp đến các công trình và nhà ở. Các trạm thu phát sóng thông tin di động được bố trí tại khu công viên cây xanh, các công trình công cộng.

***6.6. 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,... được xả vào các tuyến cống gom nước thải R3 bố trí đi trong hành lang kỹ thuật giữa 2 dãy đất ở mới. Toàn bộ nước thải của khu vực được thu gom về trạm bơm tại khu vực quy hoạch cây xanh ở phía Nam khu quy hoạch, từ đó thoát vào tuyến cống nước thải chung của thành phố.

- 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 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 2731/QĐ-UBND ngày 09 tháng 9 năm 2016 của UBND tỉnh.

Giao Sở Xây dựng (chủ đầu tư) phối hợp với UBND phường Bắc Lý và UBND xã Lộc Ninh, 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, Giao thông - Vận tải, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới; Chủ tịch UBND phường Bắc Lý; Chủ tịch UBND xã Lộc Ninh 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.