

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Tây Hồ Bàu Tró,  
Phường Đồng Phú, TP 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;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;*

*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 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 đặc thù;*

*Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;*

*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 4425/QĐ-UBND ngày 11/11/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ một số khu vực thuộc đồ án Quy hoạch chung (điều chỉnh) xây dựng thành phố Đồng Hới đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2035;*

*Căn cứ Quyết định số 481/QĐ-UBND ngày 24/02/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;*

*Căn cứ Quyết định số 1810/QĐ-UBND ngày 30/5/2019 của UBND tỉnh về việc lập phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết dự án khu dân cư phía Tây Hồ Bàu Tró, phường Đồng Phú, TP Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;*

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1256/TTr-SXD ngày 22/4/2020 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết dự án khu dân cư phía Tây Hồ Bàu Tró, phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Tây Hồ Bàu Tró, phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Tây Hồ Bàu Tró, phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.

**2. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:** Khu vực lập quy hoạch có vị trí thuộc phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới; ranh giới khu vực lập quy hoạch xác định như sau:

- Phía Bắc giáp đất ruộng lúa, ao hồ.
- Phía Nam giáp các dự án nhà ở thương mại và khu dân cư đang triển khai đầu tư xây dựng.
- Phía Đông giáp khu dân cư hiện có.
- Phía Tây giáp khu đất quy hoạch trường học.

**3. Diện tích khu vực lập quy hoạch:** 117.143 m<sup>2</sup>, trong đó khu vực dự án có diện tích 96.221 m<sup>2</sup>.

**4. Tính chất của khu vực lập quy hoạch:** Quy hoạch khu chi tiết khu dân cư theo tiêu chuẩn đô thị trong đó bố trí các chức năng đất ở đô thị, đất thương mại dịch vụ, đất cây xanh...và các tiện ích đô thị khác đảm bảo chức năng khu dân cư đô thị theo định hướng Quy hoạch chung điều chỉnh xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035 đã được phê duyệt.

**5. Quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.**

- Các không gian chính tổ chức, phát triển trên cơ sở hệ thống giao thông quy hoạch kết nối với các tuyến đường hiện trạng khu dân cư và các tuyến đường từ các dự án tiếp giáp; các lô đất tổ chức theo hình thức nhà ở liền kề theo từng phân lô riêng biệt; không gian công viên, cây xanh kết hợp mặt nước bố trí tập trung với diện tích 10.167 m<sup>2</sup> ở vị trí trung tâm khu dân cư để tạo cảnh quan chung cho toàn khu vực dân cư. Các không gian cây xanh và mặt nước khác bố trí ở phía Đông và phía Bắc dự án để hình thành các tuyến cảnh quan kết hợp thoát nước cho toàn bộ khu vực quy hoạch và khu dân cư hiện trạng.

- Khu dân cư hiện trạng kết hợp chỉnh trang kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật.

- Định hướng kiến trúc, cảnh quan công trình: Tuân thủ Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thành phố Đồng Hới được UBND tỉnh phê duyệt tại

Quyết định số 1983/QĐ-UBND ngày 02/6/2017 (hoặc các quy định thay thế). Chỉ giới xây dựng dọc theo các trục đường quy định 2m; mật độ xây dựng không chế tối đa từ 60% đến 80% tùy theo diện tích từng lô đất. Các chỉ tiêu khác tùy theo từng công trình xây dựng cụ thể để quản lý theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCXD 01: 2008/BXD).

Bảng tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất khu vực lập quy hoạch

T T	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa	Tầng cao XD tối đa
<b>I</b>		<b>Phạm vi quy hoạch dự án</b>	<b>96.221</b>	<b>100,00</b>		
1	<b>A</b>	Đất ở mới (197 lô)	40.009,28	41,58	60-80%	7
2		Đất rãnh R3	2.384,4	2,48	-	-
3	<b>B</b>	Đất dịch vụ thương mại	3.553	3,69	60%	11
4	<b>CX</b>	Đất công viên cây xanh	7.304	7,59	-	-
5	<b>MN</b>	Đất mặt nước	5.721	5,95	-	-
6		Đất giao thông	37.249,32	38,71	-	-
<b>II</b>		<b>Đất ngoài phạm vi dự án</b>	<b>20.922</b>			
1	<b>D</b>	Đất ở hiện trạng	13.228			
2	<b>C</b>	Đất Hợp tác xã dịch vụ nông nghiệp	962			
3		Đất giao thông	6.732			
<b>Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch</b>			<b>117.143</b>			

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

6.1. Giao thông: Hệ thống giao thông thiết kế theo tiêu chuẩn đường đô thị TCXD 104-2007:

- Giao thông đối ngoại: Quy hoạch 04 tuyến đường bao xung quanh khu vực dự án để kết nối với các khu vực lân cận; trong đó tuyến đường phía Bắc rộng 20,5m kết nối khu dân cư hiện trạng và định hướng kết nối ra đường Phùng Hưng, tuyến đường phía Tây rộng 27m kết nối với khu nhà ở thương mại phía Bắc kênh Phóng Thủy, tuyến đường phía Đông rộng 22,5m kết nối với dự án khu dân cư phía Đông mương Phóng Thủy, tuyến đường phía Nam rộng 22,5m tiếp giáp với các dự án khu dân cư đang đầu tư xây dựng.

- Các tuyến đường nội bộ quy hoạch rộng từ 13m đến 17m đảm bảo kết nối đến các khu chức năng.

## 6.2. San nền:

- Hướng dốc san nền xác định theo cao độ các tuyến đường giao thông, hướng san nền chủ yếu theo hướng từ Tây Bắc và Đông Bắc, thấp dần về phía

trục đường quy hoạch 17m giữa khu vực dự án; độ dốc nền cục bộ từng phân lô  $\geq 0,4\%$  đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Cao độ khống chế san nền cho khu vực quy hoạch từ là +2,6m đến +3,0m tùy theo khu vực.

#### 6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống công trình thoát nước mưa bố trí theo mạng lưới đường giao thông, hướng thoát nước chính về trục đường quy hoạch 17m giữa khu vực dự án và thoát ra kênh thoát nước mưa quy hoạch phía Bắc khu vực lập quy hoạch. Công thoát nước sử dụng kết hợp hệ thống mương hở tạo cảnh quan và cống buy BTCT, 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÷D1000.

- Khu vực dân cư hiện trạng: Bố trí mương hở giữa khu vực dân cư hiện trạng và dự án đảm bảo thoát nước cho khu vực dân cư hiện trạng.

#### 6.4. Cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch lấy từ đường dây trung áp 22kV từ dự án Khu nhà ở thương mại phía Bắc kênh Phóng Thủy.

- Phương án cấp điện: Quy hoạch 02 trạm biến áp công suất khoảng 560kVA/22/0,4kV (công suất có thể thay đổi phù hợp trong quá trình thiết kế chi tiết dự án) để cấp điện cho khu vực lập quy hoạch. Hệ thống cáp ngầm 0,4kV bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường quy hoạch, phía sau hành lang R3 để cấp điện chiếu sáng và điện sinh hoạt các hộ gia đình và cấp cho các khu chức năng quy hoạch.

#### 6.5. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước đầu nối với tuyến ống D150 dọc theo vỉa hè đường 27m thuộc dự án khu nhà ở thương mại phía Bắc kênh Phóng Thủy đang triển khai xây dựng.

- Hệ thống ống phân phối D63 - D150 đặt trên vỉa hè theo chỉ giới xác định trên mặt cắt đường giao thông, độ sâu chôn ống từ 0,5m÷1,0m.

- Bố trí các họng cứu hỏa đảm bảo tiếp nước cho xe chữa cháy, khoảng cách các họng cứu hỏa từ 120m÷150m, họng cứu hỏa đặt tại các nút giao thông, trung tâm của khu dân cư.

#### 6.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Nước thải thu gom từ các khu nhà thoát vào các hố ga thu nước thải, nước từ hố ga thu gom theo đường ống D250-D315 dọc theo rãnh R3 và đầu nối vào hệ thống thoát thải của dự án khu nhà ở thương mại phía Bắc kênh Phóng Thủy.

- Vệ sinh môi trường: Bố trí các thùng chứa rác tại các khu vực công cộng và dọc theo các tuyến đường nội bộ; toàn bộ rác thải thu gom vận chuyển khu vực xử lý rác của thành phố Đồng Hới.

6.7. Thông tin liên lạc: Bố trí hệ thống công bề đi ngầm dọc theo tuyến đường quy hoạch để phân phối cho các khu chức năng.

**Điều 2.** Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND thành phố Đồng Hới, UBND phường Đồng Phú tổ chức công bố, công khai đồ án để các tổ chức, cá nhân biết và thực hiện.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông Vận tải; 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;
- VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, CVXDCB.

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



**Nguyễn Xuân Quang**

