

Số: *HH* /QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày *24* tháng *02* năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết phường Nam Lý,  
thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.**

**CHỦ TỊCH 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 số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 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 29/06/2016 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 36/2016/QĐ-UBND ngày 02/11/2016 của UBND tỉnh về việc ban hành 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; Quyết định số 40/2017/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 36/2016/QĐ-UBND ngày 02/11/2016;

Căn cứ Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 06/07/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung (điều chỉnh) xây dựng thành phố Đồng Hới đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2035;

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 Quy hoạch chi tiết khu Thuận Lý, thị xã Đồng Hới được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 13/QĐ-UB ngày 24/12/1995; Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khu nhà ở trước Ga Đồng Hới được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1394/QĐ-UB ngày 10/11/1997; Quy hoạch chi tiết khu đất ở từ bến xe chợ Ga phường Nam Lý đến giáp đường Hữu Nghị được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1522/QĐ-UB ngày 15/7/2002; Quy hoạch chi tiết khu thương mại và dân cư phía Tây Nam đường Hữu Nghị được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1471/QĐ-UBND ngày 31/5/2005; Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới phía Tây sông Cầu Rào được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1774/QĐ-UBND ngày 7/1/2005; Quy hoạch chi tiết khu đất ở sau Sở Giáo dục Đào tạo được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3347/QĐ-UBND ngày 12/11/2006; Quy hoạch chi tiết khu đất ở Nam đường Trần Hưng Đạo được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 26/7/2007; Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khu đất ở Nam

đường Trần Hưng Đạo được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 201/QĐ-UBND ngày 27/1/2011; Quy hoạch chi tiết khu vực quanh làng trẻ SOS được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2252/QĐ-UBND ngày 25/8/2009; Quy hoạch chi tiết dọc hai bên đường Tránh Quốc lộ 1 đoạn qua thành phố Đồng Hới được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1081/QĐ-UBND ngày 17/5/2011; Quy hoạch chi tiết khu nhà ở thương mại phía Đông đường Nguyễn Văn Linh được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3267/QĐ-UBND ngày 19/10/2016; Quy hoạch chi tiết khu vực tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở Đồng Hới được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4344/QĐ-UBND ngày 05/11/2019; Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1774/QĐ-UBND ngày 24/5/2019;

Căn cứ Thông báo số 41-TB/BCSD ngày 20/02/2020 của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh tại phiên họp ngày 20/02/2020;

Xét Tờ trình số 162/TTr-SXD ngày 13/01/2020 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Địa điểm, ranh giới:** Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch bao gồm toàn bộ địa giới hành chính phường Nam Lý, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp phường Bắc Lý;
- Phía Nam giáp phường Bắc Nghĩa, phường Đức Ninh Đông, xã Đức Ninh;
- Phía Đông giáp sông Cầu Rào, phường Đức Ninh Đông;
- Phía Tây giáp phường Bắc Lý, phường Bắc Nghĩa.

**2. Quy mô đất đai:** Phạm vi nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch có tổng diện tích 400,66 ha.

**3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:** Rà soát quy hoạch trên quy mô toàn phường nhằm cập nhật, khớp nối các đồ án quy hoạch chi tiết đã phê duyệt, các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng đã triển khai; điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, các tuyến giao thông, các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch để khắc phục một số bất cập, phù hợp với điều kiện sử dụng đất đô thị hiện hữu, tình hình thực tiễn và các định hướng theo quy hoạch chung thành phố; hệ thống hóa cơ sở dữ liệu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tiến tới việc số hóa các loại bản đồ cho công tác quản lý về chuyên ngành tạo thuận lợi cho công tác quản lý quy hoạch kiến trúc, đất đai trên địa bàn thành phố Đồng Hới. Các nội dung chính như sau:

- Các khu vực đã được quy hoạch chi tiết, đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật gồm: Khu đất ở phía Nam đường Trần Hưng Đạo; Khu đất ở khu vực từ bến xe chợ Ga phường Nam Lý đến giáp đường Hữu Nghị; Khu thương mại và dân cư phía Tây Nam đường Hữu Nghị (khu 525); Khu dân cư sau Sở Giáo dục và Đào tạo; Khu đô thị phía Tây sông Cầu Rào; Khu nhà ở thương mại phía Đông đường Nguyễn Văn Linh; Khu thương mại dịch vụ và nhà ở Đồng Hới

Complex; Khu dân cư phía Nam đường Nguyễn Đăng Tuấn; khu dân cư ven hồ Nam Lý được giữ nguyên và thực hiện theo các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Các khu dân cư hiện hữu gồm: Khu vực khu dân cư được giới hạn trong các trục đường Trần Hưng Đạo – Đường sắt Bắc Nam – phía Tây đường Võ Thị Sáu đến giáp phường Bắc Lý; khu vực khu dân cư được giới hạn bởi phía Bắc đường Tôn Đức Thắng – đường Hà Huy Tập- đường sắt Bắc Nam; khu vực khu dân cư được giới hạn trong các trục đường Hà Huy Tập- Triệu Quang Phục - đường Trách thành phố; khu vực khu dân cư được giới hạn bởi phía Nam đường Tôn Đức Thắng – đường sắt Bắc Nam – đường quy hoạch rộng 27m; khu vực khu dân cư hiện hữu 2 bên tuyến đường Nguyễn Văn Cừ được chỉnh trang cải tạo các trục đường giao thông. Các trục đường có thể hiện trên bản đồ quy hoạch thực hiện theo mặt cắt ngang quy định bề rộng trên bản vẽ, các trục đường, ngõ, ngách không được thể hiện trên bản đồ thì thực hiện theo hiện trạng. Các vị trí nút giao giữa các trục đường trong các khu vực không ghi vát góc, bán kính bó lề thì thực hiện theo hiện trạng xây dựng.

- Các công trình trụ sở của các tổ chức, cơ quan, doanh nghiệp; các công trình thương mại dịch vụ, công trình y tế, giáo dục; không gian cây xanh mặt nước đã được đầu tư xây dựng ổn định được giữ nguyên theo hiện trạng.

**4. Quy hoạch sử dụng đất:** Quy hoạch xác định hiện trạng sử dụng đất, tổ chức hệ thống giao thông, cập nhật các quy hoạch đã thực hiện, bố trí các chức năng và quy định các chỉ tiêu; cụ thể như sau:

\* Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
I	OC,OM	Đất ở	166,57	80	7	41,57
I.1	OC	Đất ở hiện trạng	147,37	60	7	36,78
1	I.OC	Đất ở hiện trạng khu vực 1	65,67			
2	II.OC	Đất ở hiện trạng khu vực 2	81,70			
I.2	OM	Đất ở mới	19,20	80	7	4,79
1	I.OM	Đất ở mới khu vực 1	5,65			
2	II.OM	Đất ở mới khu vực 2	13,55			
II	NVH	Đất nhà văn hóa	1,46	40	3	0,36
1	I.NVH	Đất nhà văn hóa khu vực 1	0,69			
2	II.NVH	Đất nhà văn hóa khu vực 2	0,77			
III	GD	Đất giáo dục	13,88	40	5	3,46
1	I.GD	Đất giáo dục khu vực 1	8,82			
2	II.GD	Đất giáo dục khu vực 2	5,06			
IV	TS	Đất trụ sở cơ quan văn phòng	24,47	60	15	6,11
1	I.TS	Đất trụ sở cơ quan khu vực 1	22,43			
2	II.TS	Đất trụ sở cơ quan khu vực 2	2,04			

V	CC	Đất công cộng khác	5,23	60	9	1,31
1	I.CC	Đất công cộng khu vực 1	3,18			
2	II.CC	Đất công cộng khu vực 2	2,05			
VI	TMDV	Đất thương mại dịch vụ	13,29	60	17	3,32
1	I.TMDV	Đất thương mại dịch vụ khu vực 1	5,93			
2	II.TMDV	Đất thương mại dịch vụ khu vực 2	7,36			
VII	CX	Đất cây xanh	54,94	-	-	13,71
1	I.CX	Đất cây xanh khu vực 1	22,28			
2	II.CX	Đất cây xanh khu vực 2	32,66			
VIII	YTE	Đất Y tế	7,82	40	9	1,95
1	I.YTE	Đất Y tế khu vực 1	7,66			
2	II.YTE	Đất Y tế khu vực 2	0,16			
IX	HH	Đất hỗn hợp	4,75			1,19
1	I.HH	Đất hỗn hợp khu vực 1	2,14			
2	II.HH	Đất hỗn hợp khu vực 2	2,61			
X	BĐX	Đất bãi đỗ xe	1,05	-	-	0,26
1	I.BĐX	Đất bãi đỗ xe khu vực 1	0,46			
2	II.BĐX	Đất bãi đỗ xe khu vực 2	0,59			
XI		Đất giao thông đường bộ	98,09			24,48
XII		Đất giao thông đường sắt	5,77			1,45
XIII	TIN	Đất tôn giáo tín ngưỡng	0,88			0,22
1		Đất tôn giáo tín ngưỡng khu vực 1	0,28			
2		Đất tôn giáo tín ngưỡng khu vực 2	0,60			
XIV	TTCN	Đất tiêu thụ công nghiệp	1,86	40	5	0,46
XV	HLLĐ	Hành lang an toàn lưới điện	0,60			0,15
		<b>Tổng</b>	<b>400,66</b>			<b>100</b>

*Ghi chú: Khu vực 1 là phạm vi quy hoạch tính từ tim đường Trần Hưng Đạo, đường Tôn Đức Thắng về phía Bắc; Khu vực 2 là phạm vi quy hoạch tính từ tim đường Trần Hưng Đạo, đường Tôn Đức Thắng về phía Nam phường Nam Lý.*

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

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xác định trên cơ sở ghép nối các đồ án quy hoạch chi tiết dự án riêng lẻ và hồ sơ địa chính. Do đó, các cao độ, hướng tuyến, vị trí bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật chỉ mang tính định hướng. Quá trình nghiên cứu, thực hiện các dự án phải điều tra cụ thể hiện trạng thực tế để thực hiện đảm bảo đấu nối phù hợp trong tổng thể và thực trạng khu vực.

5.1. Giao thông: Quy hoạch phường Nam Lý có các tuyến đường đối ngoại chính như: Đường Trần Hưng Đạo quy hoạch rộng 32m, đoạn mở rộng 34m; đường Tôn Đức Thắng quy hoạch rộng 32m; tuyến đường Phạm Văn Đồng rộng 36m, tuyến đường Hữu Nghị rộng 34m; đường Nguyễn Văn Linh rộng 28m; tuyến đường Tố Hữu, đường Hoàng Diệu, đường Nguyễn Hữu Dật, đường Hà Huy Tập, đường Phong Nha (đoạn từ đường Hữu Nghị đến đường Võ Thị Sáu) rộng 22,5m, tuyến đường tránh thành phố rộng 43m (đoạn qua phường Nam Lý

bao gồm đường gom và hành lang an toàn đường bộ). Các tuyến đường hiện hữu kết nối liên khu vực, các tuyến đường giao thông trong các khu ở mới rộng từ 10,5m đến 15m. Các tuyến đường trong các khu dân cư hiện hữu được quy hoạch chỉnh trang, cơ bản giữ nguyên theo bản đồ địa chính cấp đất và hiện trạng sử dụng đất để giao thông kết nối các khu vực.

5.2. Cấp nước: Toàn phường Nam Lý hiện trạng đã có đường ống cấp nước của đô thị đến các khu dân cư. Quy hoạch mạng lưới cấp nước trên cơ sở hệ thống cấp nước hiện có và định hướng Quy hoạch chung thành phố Đồng Hới và các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Tổ chức mạng lưới  $D \geq 110$ , bố trí các hạng cứu hỏa tại các nút giao thông và trung tâm khu dân cư để phục vụ công tác phòng cháy, chữa cháy. Trong các khu dân cư hiện hữu, hệ thống đường ống phân phối D63, D50 cơ bản giữ nguyên. Hệ thống cấp nước trong khu vực dân cư đô thị mới thực hiện theo quy hoạch chi tiết riêng lẻ đã được phê duyệt.

### 5.3. Quy hoạch thoát nước:

Hệ thống thoát nước mưa phường Nam Lý chia làm 05 lưu vực chính, lấy kênh Khe Duyên và sông Cầu Rào làm 2 lưu vực để thoát nước.

- Lưu vực 1: Khu vực phía Nam kênh Khe Duyên; Thiết lập các tuyến cống, thu gom về tuyến mương dọc hai bên đường tránh thành phố Đồng Hới rồi thoát ra kênh Khe Duyên theo các đoạn cống qua đường.

- Lưu vực 2: Khu vực phía Tây ga Đồng Hới; Lấy tuyến đường sắt làm trục phân thủy, lưu vực này tập trung thoát về kênh Khe Duyên; khu vực phía Bắc đường Tôn Đức Thắng thoát qua phía Nam theo tuyến mương hở B2000 hiện có; tổ chức mới các trục thoát nước để thu gom nước từ khu vực trường PTH Phan Đình Phùng, dọc theo các trục đường dẫn thoát về kênh Khe Duyên.

- Lưu vực 3: Khu vực giữa đường Nguyễn Đăng Giai và tuyến đường sắt Bắc Nam; lưu vực này được thu gom nước bằng các tuyến cống D600-1000 sau đó dẫn thoát ra kênh Khe Duyên theo tuyến cống chính D1500.

- Lưu vực 4: Khu vực phía Nam đường Trần Hưng Đạo; Nước được thu gom theo các tuyến cống dẫn đầu nối với tuyến cống chính dọc theo tuyến đường Phạm Văn Đồng rộng 36m, thoát ra sông Cầu Rào.

- Lưu vực 5: Khu vực phía Bắc đường Trần Hưng Đạo (phía Đông đường Hoàng Diệu); Khu vực có hồ Nam Lý đóng vai trò hồ điều hòa, hồ được nối với sông Cầu Rào bằng tuyến cống hộp B2000; khu vực phía Bắc, phạm vi tiếp giáp với phường Bắc Lý có tuyến thoát nước chính bằng cống hộp  $2m \times 1,5m \times 1,5m$  thu gom nước từ khu vực phía Tây đường sắt Bắc – Nam, thoát ra sông Cầu Rào.

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế hoàn chỉnh trên cơ sở các tuyến cống thoát nước chính đã thi công thuộc Dự án Vệ sinh môi trường thành phố Đồng Hới. Tổ chức các tuyến thoát nước chính trên cơ sở cao độ nền và phân lưu vực thoát nước. Trong các khu hạ tầng đô thị mới, thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Trong các khu dân cư hiện có giữ nguyên cao độ nền, hệ thống thoát nước mưa được dần dần tư hoàn thiện thực hiện phù hợp với điều kiện thực tế, đầu nối với các tuyến thoát nước chính quy hoạch của khu vực.

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

Mạng lưới thoát nước thải của khu vực được định hướng quy hoạch hoàn thiện trên cơ sở quy hoạch chung thành phố, hệ thống thoát nước hiện có và các dự án thoát nước thải đã triển khai. Hệ thống thoát nước thải trong các khu đô thị mới được thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Trong các khu dân cư hiện hữu tổ chức các tuyến, đường ống thoát thải đấu nối với các tuyến chính thoát nước thải của đô thị theo đặc điểm hiện trạng cụ thể khu vực.

Thoát nước thải các khu vực đấu nối thoát vào tuyến nước thải thuộc Dự án Vệ sinh môi trường thành phố Đồng Hới và các dự án khác đã thực hiện và đang triển khai. Quy hoạch với hệ thống thoát nước thải khu vực phía Nam đường tránh thành phố, thu gom về trạm bơm nâng cos5.3, công suất 5.000m<sup>3</sup>/ng. đêm theo định hướng quy hoạch chung.

Nước thải khu vực phía Tây Nam được thu gom, trung chuyển qua 02 trạm bơm rồi đấu nối với hệ thống thoát nước thải hiện có theo định hướng quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi.

Nước thải sinh hoạt, nước thải từ các khu vệ sinh được xử lý qua bể tự hoại 3 ngăn, dẫn đấu nối thoát vào hệ thống thoát thải chung. Rác thải được thu gom phân loại sau đó đưa về bãi rác chung của đô thị để xử lý.

**Điều 2.** Quyết định này thay thế Quyết định số 13/QĐ-UB ngày 24/12/1995 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu Thuận Lý, thị xã Đồng Hới, Quyết định số 1394/QĐ-UB ngày 10/11/1997 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu nhà ở trước Ga Đồng Hới; các quy hoạch chi tiết nhỏ lẻ khác, ngoài những nội dung thay đổi trong đồ án quy hoạch này các nội dung khác được giữ nguyên thực hiện.

Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND phường Nam Lý tổ chức công bố quy hoạch theo quy định.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới; Chủ tịch UBND phường Nam Lý 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.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Xuân Quang**