

Số: **3267** /QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày **19** tháng 10 năm 2016.

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại

phía Đông đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ đường Trần Quang Khải  
đến đường Lý Thường Kiệt).

SỐ XÂY DỰNG QUẢNG BÌNH	Số: 5118
ĐẾN	Ngày: 25/10/2016
Chuyên:	
Lưu trữ số:	Căn cứ Luật

**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 tháng 6 năm 2009;  
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 Quyết định số 2827/QĐ-UBND ngày 16/9/2016 của UBND tỉnh về  
việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Đông  
đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ đường Trần Quang Khải đến đường Lý  
Thường Kiệt);  
Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2360/TTr-SXD ngày  
19/10/2016,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Đông  
đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ đường Trần Quang Khải đến đường Lý  
Thường Kiệt), với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:** Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch  
thuộc phường Bắc Lý và phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, có ranh giới  
được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp đường Lý Thường Kiệt;
- Phía Nam giáp đường Trần Quang Khải;
- Phía Đông giáp sông Cầu Rào;
- Phía Tây giáp đường Nguyễn Văn Linh.

**2. Quy mô đất đai:** Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có diện tích 9,86ha

**3. Tính chất quy hoạch:** Quy hoạch xây dựng khu nhà ở thương mại đẹp  
về kiến trúc cảnh quan, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

**4. Quy mô dân số:** Tổng dân số khu vực lập quy hoạch khoảng 1.120 người.

**5. Quy hoạch sử dụng đất:** Khu vực lập quy hoạch bố trí các khu chức  
năng gồm:

- Các khu đất ở dạng chia lô nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự.
- Các khu đất công trình công cộng gồm: nhà văn hoá, công trình dịch vụ  
thương mại.

- Đất công viên cây xanh, vườn hoa.
- Đường giao thông và các loại đất hạ tầng kỹ thuật khác.

**Bảng tổng hợp sử dụng đất**

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	NVH	Nhà văn hóa	1.398,3	40	3
2		Đất ở mới	39.565,7		
3	OLK	Đất ở dạng nhà ở liên kế	11.245,2	85	7
4	BTĐL, BTSL	Đất ở dạng nhà ở biệt thự	28.320,5	70	5
5	CVCX	Đất công viên cây xanh	14.226,3		
6		Đất hành lang kỹ thuật	3.610,8		
7		Đất giao thông nội bộ	23.811,7		
8	<b>Tổng diện tích lập quy hoạch</b>		<b>82.612,8</b>		
9		Đất giao thông đối ngoại	16.025,8		
10	<b>Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch</b>		<b>98.638,6</b>		

#### 6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Trên khu đất khu đất nhà văn hoá được phép xây dựng công trình với tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp.

- Khu công viên cây xanh dọc bờ sông tổ chức trồng nhiều cây xanh, vườn hoa, thảm cỏ và các tiểu cảnh nhằm tạo cảnh quan cho không gian ven sông và là không gian sinh hoạt kết nối cộng đồng trong khu ở.

- Trên các khu đất ở dạng nhà ở liên kế được phép xây dựng công trình nhà ở với tầng cao tối đa 7 tầng, mật độ xây dựng tối đa 85%.

- Trên các khu đất ở dạng nhà ở biệt thự được phép xây dựng công trình nhà ở với tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%.

- Tại các lô đất ở tiếp giáp với tuyến đường Nguyễn Văn Linh, đường Trần Quang Khải và đường ven sông được phép xây dựng nhà ở kết hợp kinh doanh dịch vụ quy mô nhỏ với các loại hình phù hợp không ảnh hưởng lớn đến kiến trúc cảnh quan và an ninh trật tự của khu dân cư lân cận (như: khách sạn mini, nhà nghỉ, nhà hàng, quán giải khát và cửa hàng bách hoá).

- Tổ chức trồng cây xanh trong công viên, 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.

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

##### 7.1. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

- San nền: Cao độ san nền tối thiểu là +2.2m và được khống chế tương đương với cao độ tại các nút giao thông. Độ dốc san nền tối thiểu là 0,4%, hướng dốc của các khu đất hướng về các tuyến đường giao thông và thấp dần về

*lv*

phía sông Cầu Rào.

- Thoát nước mưa:

+ Toàn bộ nước mưa của khu vực được thu gom qua hệ thống giếng thu, hố ga rồi chảy theo các tuyến cống bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông. Toàn bộ nước mưa được thu gom và thoát ra sông Cầu Rào.

+ Cống thoát nước dùng loại cống buy li tâm BTCT đảm bảo mỹ quan và thoát nước tốt. Đường kính cống gồm các loại D400, D600, D800, D1000.

### **7.2. Quy hoạch giao thông:**

Trên cơ sở các tuyến đường giao thông đối ngoại gồm đường Trần Quang Khải quy hoạch rộng 22,5m (mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè 2x6m) và đường Nguyễn Văn Linh quy hoạch rộng 28m (mặt đường rộng 7mx2, dải phân cách giữa rộng 2m, vỉa hè 2x6m) hệ thống giao thông nội bộ trong khu vực quy hoạch được thiết kế như sau:

- Quy hoạch tuyến đường ven sông rộng 13m (mặt đường rộng 7m, vỉa hè phía Tây rộng 4m, vỉa hè phía Đông rộng 2m) nối từ đường Trần Quang Khải đến đầu đường Nguyễn Văn Linh (gần cầu Bệnh Viện).

- Quy hoạch đoạn đường rộng 27m (mặt đường rộng 7mx2, dải phân cách giữa rộng 5m, vỉa hè 2x4m) ở giữa khu vực quy hoạch nối từ đường Nguyễn Văn Linh đến đường ven sông.

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

### **7.3. Quy hoạch cấp điện:**

- Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch được lấy từ đường dây trung thế 22KV hiện có dọc đường Lý Thường Kiệt tại vị trí đầu cầu Bệnh Viện.

- Xây dựng tuyến cáp ngầm 22KV dọc theo vỉa hè các tuyến đường cấp đến 02 trạm biến áp 22/0,4KV có công suất 400KVA được bố trí tại khu đất công viên cây xanh ven sông để cấp điện cho các khu chức năng.

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

- Toàn bộ hệ thống đường dây cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng được thiết kế đi ngầm nhằm đảm bảo an toàn và mỹ quan cho khu vực quy hoạch.

### **7.4. Quy hoạch cấp nước:**

- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được đầu nối từ đường ống cấp nước D200 trên vỉa hè phía Bắc Trần Quang Khải. Tổ chức mạng lưới cấp nước chính D100 theo vỉa hè đường Nguyễn Văn Linh và đường ven sông Cầu Rào tạo thành mạng vòng khép kín bảo đảm cấp nước liên tục và an toàn cho khu vực quy hoạch. Bố trí các tuyến ống nhánh và ống phân phối có đường kính từ D80 đến D50, cấp nước đến cho từng khu chức năng.

- Hệ thống đường ống cấp nước sinh hoạt được xây dựng dọc theo vỉa hè các tuyến đường và dọc theo hành lang kỹ thuật giữa 2 dãy đất ở để cấp nước các công trình và nhà ở.

- Các họng cứu hỏa được bố trí trên các đường ống cấp nước chính tại vỉa hè các góc ngã 3, ngã 4 của các tuyến đường chính để thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới khoảng 200-300m.

**7.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:** Cấp thông tin liên lạc được bố trí trong hào kỹ thuật xây dựng dọc theo vỉa hè các tuyến đường và hành lang kỹ thuật giữa 2 dãy nhà từ đó rẽ nhánh cấp cho từng công trình.

**7.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Nước thải từ các công trình được xử lý qua hệ thống bể tự hoại đạt yêu cầu sơ bộ, sau đó xả vào các tuyến cống gom nước thải D200 và thoát ra các tuyến cống chính D300 được xây dựng dọc theo vỉa hè các tuyến đường hướng thoát về đường Trần Quang Khải và được đấu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của thành phố Đồng Hới đã được xây dựng trên đường Trần Quang Khải.

- Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt được phân loại, thu gom vào các thùng rác bố trí cho từng công trình hoặc cụm công trình, sau đó vận chuyển 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 thải chung tại xã Lý Trạch.

**Điều 2.** Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND phường Nam Lý, UBND phường Bắc Lý 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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Công Thương; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới, Chủ tịch UBND phường Nam Lý, Chủ tịch UBND phường Bắc 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;
- LĐ VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, CVXDCB.

**CHỦ TỊCH**  
  
Nguyễn Hữu Hoài