

KTAVND

Quảng Bình

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH

Số: 3717/QĐ-UBND

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quảng Bình, ngày 22 tháng 12 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu vực hai bên tuyến đường 36m, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (đoạn từ đường qua cầu Nhật Lệ 1 đến đường quy hoạch 32m thôn Sa Động), tỷ lệ 1/500

SỞ XÂY DỰNG QUẢNG BÌNH
Số: 50.32/
ĐẾN Ngày 24/12/2014
Chuyên:
Lưu hồ sơ số: Căn cứ

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng Quảng Bình tại Tờ trình (kiêm báo cáo thẩm định) số 1979/TTr-SXD ngày 08/12/2014 kèm theo hồ sơ trình phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu vực hai bên tuyến đường 36m, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (đoạn từ đường qua cầu Nhật Lệ 1 đến đường quy hoạch 32m thôn Sa Động), tỷ lệ 1/500,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu vực hai bên tuyến đường 36m, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (đoạn từ đường qua cầu Nhật Lệ 1 đến đường quy hoạch 32m thôn Sa Động), tỷ lệ 1/500, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc thôn Đồng Dương và thôn Sa Động xã Bảo Ninh có ranh giới xác định như sau:

- Phía Bắc giáp tuyến đường 36m từ cầu Nhật Lệ 1 đi Quảng trường biển I.
- Phía Nam giáp tuyến đường quy hoạch rộng 32m.
- Phía Đông giáp trục đường Võ Nguyên Giáp.
- Phía Tây giáp khu dân cư thôn Đồng Dương và thôn Sa Động

2. Quy mô đất đai: Khu vực lập quy hoạch chi tiết có diện tích 119.920 m².

3. Tính chất của quy hoạch: Quy hoạch chi tiết khu chức năng hỗn hợp (gồm: đất ở mới, đất công trình công cộng, đất dịch vụ thương mại, đất cây xanh, vườn hoa, đất hạ tầng kỹ thuật...) đảm bảo hợp lý về sử dụng đất và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp sử dụng đất

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Mật độ (%)	Tầng cao (tầng)
1	CVCX	Đất công viên cây xanh	12.953,4		
	CVCX1	Đất công viên cây xanh kết hợp bãi đậu xe	8.413,7	≤ 10	1-2

	CVCX2	Đất công viên cây xanh	4.539,7	-	-
2	BDX	Bãi đỗ xe	450,9	-	-
3	OHC	Đất ở hiện có	6.746,2		
	OHC1	Đất ở hiện có	3.895,5	30÷80	1÷5
	OHC2	Đất ở hiện có	978,3	30÷80	1÷5
	OHC3	Đất ở hiện có	176,0	30÷80	1÷5
	OHC4	Đất ở hiện có	1.225,6	30÷80	1÷5
	OHC5	Đất ở hiện có	470,8	30÷80	1÷5
4	OM	Đất ở mới	18.679,7		
	OM1	Đất ở mới dạng nhà ở liên kế	841,0	50÷80	2÷5
	OM2	Đất ở mới dạng nhà ở liên kế	2.367,1	50÷80	2÷5
	OM3	Đất ở mới dạng nhà ở liên kế	3.510,9	50÷80	2÷5
	OM4	Đất ở mới dạng nhà ở liên kế	434,6	50÷80	2÷5
	OM5	Đất ở mới dạng nhà ở liên kế	591,9	50÷80	2÷5
	OM6	Đất ở mới dạng nhà ở biệt thự	3.696,6	30÷80	≥ 2
	OM7	Đất ở mới dạng nhà ở biệt thự	6.384,7	30÷80	≥ 2
	OM8	Đất ở mới dạng nhà ở biệt thự	852,9	30÷80	≥ 2
5	TMN	Đất trường mầm non	4.797,0	≤ 40	1÷3
6	DVTM	Đất dịch vụ thương mại	28,798,3		
	DVTM1	Đất dịch vụ thương mại	9.975,7	30÷60	≥ 5
	DVTM2	Đất dịch vụ thương mại	12.905,8	30÷60	≥ 5
	DVTM3	Đất dịch vụ thương mại	5.916,8	30÷60	≥ 3
7		Đất rãnh R3	707,9	-	-
8		Đất giao thông	46.786,6		
9	TỔNG CỘNG		119.920,0		

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tại các lô đất dịch vụ thương mại tổ chức các công trình có hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại, có mặt chính hướng ra các trục đường chính bao quanh khu đất, tầng cao ≥ 5 tầng, đối với lô đất DVTM1 và DVTM2 ≥ 3 tầng đối với lô đất DVTM3, mật độ xây dựng từ 30÷60%. Tại các khu đất này khuyến khích xây dựng các công trình cao tầng nhằm tạo các điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho khu vực. Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ của trục đường Võ Nguyên Giáp và đường 36m, lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường tiếp giáp còn lại.

- Quy hoạch các lô đất ở mới tiếp giáp với trục đường Võ Nguyên Giáp có diện tích lớn từ 330÷736m² có ký hiệu OM6, OM7, OM8 (dạng nhà ở biệt thự) được phép xây dựng công trình nhà ở kết hợp kinh doanh dịch vụ với các loại hình phù hợp (như: khách sạn mini, nhà nghỉ, nhà hàng giải khát và các cửa hàng dịch vụ) không ảnh hưởng lớn đến cảnh quan kiến trúc và an ninh trật tự của khu dân cư lân cận. Cấu trúc công trình ≥ 2 tầng, mật độ xây dựng từ 30÷ 80%. Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của trục đường Võ Nguyên Giáp, và các trục đường tiếp giáp ở phía Tây Nam các lô đất.

- Các lô đất ở mới OM1, OM2, OM3, OM4, OM5, (dạng nhà ở liên kế) có cấu trúc nhà từ 2÷5 tầng, mật độ xây dựng từ 50÷ 80%.

- Lô đất trường Mầm non bố trí tiếp giáp với trục đường 36m có cấu trúc công trình từ 1÷3 tầng, mật độ xây dựng $\leq 40\%$. Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ của trục đường 36m và lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của trục đường tiếp giáp còn lại.

- Tại khu Công viên cây xanh 1: bố trí khu vực đỗ xe nằm trong khuôn viên cây xanh; xây dựng khu công viên cây xanh, vườn hoa, thảm cỏ kết hợp sân chơi thể dục thể thao, đường đi dạo và một số công trình tiểu cảnh, điểm dừng chân, đài phun nước, mang tính nghệ thuật cao để tạo điểm nhấn về cảnh quan cho khu vực. Trong khu đất này được phép xây dựng công trình dịch vụ giải khát với quy mô nhỏ, có tính nghệ thuật cao, tầng cao từ 1÷2 tầng, mật độ xây dựng $\leq 10\%$.

- Tại khu công viên cây xanh 2: xây dựng khu công viên cây xanh, vườn hoa, thảm cỏ đẹp kết hợp một số công trình tiểu cảnh, đài phun nước và một công trình tượng đài mang tính nghệ thuật cao để tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho khu vực này.

- Tổ chức trồng nhiều cây xanh trên vỉa hè các tuyến đường, kết hợp cây xanh công viên và cây xanh trong các lô đất để tạo cảnh quan và 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:

- Khu vực quy hoạch được san nền cục bộ theo từng khu đất, cao độ san nền được khống chế tương đương với cao độ khống chế tại các nút giao thông. Tạo hướng dốc của các khu đất về các tuyến cống thu nước mưa đặt dọc các tuyến đường giao thông chính.

- Toàn bộ nước mưa của khu vực quy hoạch được thu gom bằng hệ thống cống thu nước được quy hoạch xây dựng dọc theo vỉa hè các tuyến đường sau đó đổ vào các tuyến cống chính D1000 và D1500 hiện có trên trục đường Võ Nguyên Giáp và trục đường 36m (đoạn từ cầu Nhật Lệ 1 đi Quảng trường biển).

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống các ống buy li tâm BTCT được xây dựng dọc theo vỉa hè các tuyến đường.

7.2. Quy hoạch giao thông:

Trên cơ sở tuyến đường Võ Nguyên Giáp và các tuyến đường đã được định hướng trong đồ án quy hoạch phân khu khu vực phía Bắc xã Bảo Ninh, hệ thống giao thông trong khu vực quy hoạch chi tiết được điều chỉnh và quy hoạch như sau:

- Các tuyến đường quy hoạch rộng 36m và 32m về cơ bản giữ nguyên cơ tuyến và chiều rộng của mặt cắt đường; điều chỉnh dải phân cách ở giữa tuyến đường 36m từ 5m xuống 3m và dải phân cách ở giữa tuyến đường 32m từ 3m xuống 2m. Sau khi điều chỉnh, tuyến đường 36m có mặt đường rộng 2x10,5m, vỉa hè 2x6m, dải phân cách rộng 3m; tuyến đường 32m có mặt đường rộng 2x9m, vỉa hè 2x6m, dải phân cách rộng 2m.

- Tuyến đường quy hoạch rộng 13m nối từ đường Võ Nguyên Giáp với tuyến đường 36m được điều chỉnh mở rộng mặt cắt từ rộng 13m thành 20m (mặt đường rộng 12m, vỉa hè 2x4m).

- Tuyến đường quy hoạch rộng 13m nối từ đường 32m với tuyến đường 20m được điều chỉnh mở rộng mặt cắt từ 13m thành 20m (mặt đường rộng 12m, vỉa hè 2x4m).

- Điều chỉnh tim tuyến và chiều rộng tuyến đường 15m nối từ đường 36m (đoạn từ cầu Nhật Lệ 1 đi Quảng trường biển) đến khu dân cư hiện trạng thành đường rộng 10,5m (mặt đường rộng 7m, vỉa hè 2x1,75m), song song và cách 92m về phía Tây so với tuyến đường 36m quy hoạch mới.

- Quy hoạch mới 03 tuyến đường nội bộ trong khu nhà ở có chiều rộng 13m (mặt đường rộng 7m, vỉa hè 2x3m) để kết nối với các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

- Điều chỉnh hình thái của nút giao thông ngã 5 và các điểm giao cắt của các tuyến đường trong khu vực quy hoạch với đường Võ Nguyên Giáp nhằm đảm bảo an toàn giao thông và tính thẩm mỹ cao.

7.3. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch được lấy từ đường dây trung thế 22kV xuất tuyến 473 TBA 110kV Đồng Hới cấp cho TBA Ra đa Biển hiện có dọc theo tuyến đường quy hoạch 32m ở phía Nam khu vực quy hoạch.

- Từ đường dây 22kV này xây dựng tuyến cáp ngầm dọc theo vỉa hè các trục đường để cấp điện đến 03 trạm biến áp 22/0,4KV có công suất từ 500KVA đến 1000KVA để cấp điện cho các khu vực chức năng (Trong đó gồm: 1 trạm 1000KVA-22/0,4KV và 1 trạm 630KVA-22/0,4KV cấp cho các khu dịch vụ thương mại; 1 trạm 500KVA-22/0,4KV cấp cho khu dân cư và trường mầm non).

- Từ các trạm biến áp 22/0,4KV, xây dựng hệ thống đường dây 0,4KV đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường để cấp điện đến từng lô đất chức năng.

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

7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường ống chính D200 trên vỉa hè tuyến đường 36m (đoạn từ cầu Nhật Lệ 1 đi Quảng trường biển).

- Trên cơ sở 02 tuyến đường ống đã được định hướng quy hoạch trong đồ án quy hoạch phân khu phía Bắc xã Bảo Ninh (gồm: đường ống D150 chạy dọc vỉa hè phía Tây đường Võ Nguyên Giáp và đường ống D100 chạy dọc vỉa hè phía Bắc tuyến đường 32m) quy hoạch hệ thống đường ống D100 đầu nối với 02 tuyến ống này tạo thành mạch vòng để cấp nước cho toàn bộ khu vực quy hoạch. Từ hệ thống đường ống cấp nước D100 bố trí các đường ống phân phối dọc theo vỉa hè các tuyến đường và theo hành lang kỹ thuật giữa 2 dãy nhà ở để cấp nước cho các khu chức năng và các dãy nhà ở.

- Bố trí 02 họng cứu hỏa trên vỉa hè đường 36m, 01 họng cứu hỏa trên vỉa hè đường Võ Nguyên Giáp để phục vụ cấp nước cứu hỏa cho khu quy hoạch, đảm bảo thuận tiện về giao thông và phục vụ chữa cháy được kịp thời.

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

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

- Nước thải từ các công trình sẽ được xử lý qua hệ thống bể tự hoại đạt yêu cầu sơ bộ, sau đó xả vào các tuyến cống gom nước thải R3 và thoát ra các tuyến ống D300 được xây dựng dọc theo vỉa hè tuyến đường Võ Nguyên Giáp, đường 36m để đổ vào tuyến ống D400 được xây dựng dọc theo vỉa hè tuyến đường 15m. Sau đó toàn bộ nước thải sẽ được dẫn vào tuyến cống thoát nước thải chính trên đường Nguyễn Thị Định và dẫn về trạm xử lý nước thải chung của thành phố Đồng Hới. Toàn bộ nước thải trong khu vực quy hoạch được thoát theo nguyên tắc tự chảy.

- 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 và được đưa ra điểm tập kết rác thải theo quy định, từ đó sẽ được xe cơ giới thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác chung của thành phố Đồng Hới.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND xã Bảo 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, Văn hoá Thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới, Chủ tịch UBND xã Bảo Ninh và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *oi*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- LĐ VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, CVXDCB.



Nguyễn Hữu Hoài

