

Số: 912/QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày 14 tháng 3 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết các lô đất có ký hiệu P, OM14 thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng dọc hai bên đường tránh Quốc lộ 1 đoạn qua thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000.

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 số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
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 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 1081/QĐ-UBND ngày 17/5/2011 của UBND tỉnh Quảng Bình phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng dọc hai bên đường tránh QL1 đoạn qua thành phố Đồng Hới tỷ lệ 1/2000;
Căn cứ Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 06/7/2012 của UBND tỉnh về việc 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 2591/QĐ-UBND ngày 07/8/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết các lô đất có ký hiệu P, OM14 thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng dọc hai bên đường tránh Quốc lộ 1 đoạn qua thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;
Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 534/TTr-SXD ngày 25/02/2019 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết các lô đất có ký hiệu P, OM14 thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng dọc hai bên đường tránh Quốc lộ 1 đoạn qua thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết các lô đất có ký hiệu P, OM14 thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng dọc hai bên đường tránh Quốc lộ 1 đoạn qua thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000, với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường tránh Quốc lộ 1 đoạn qua thành phố Đồng Hới;

- Phía Tây Nam giáp khu dân cư;
- Phía Tây Bắc giáp đường Tôn Đức Thắng kéo dài;
- Phía Bắc giáp khu dân cư thuộc phường Bắc Lý.

2. **Quy mô đất đai:** Khu vực lập quy hoạch có diện tích 26.666,0 m².

3. **Nội dung quy hoạch:** Lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 nhằm tổ chức lại chức năng đất lô đất ký hiệu P (đất bãi đỗ xe) và lô đất ký hiệu OM14 (đất ở mới) để bố trí các chức năng bao gồm: Đất ở, bãi đỗ xe, đất thương mại dịch vụ đảm bảo hợp lý về sử dụng đất, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

4. **Quy hoạch sử dụng đất:** Các chức năng và các chỉ tiêu kỹ thuật cơ bản được quy định như sau:

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao (m)	Mật độ xây dựng (%)	Tỷ lệ (%)
1	OM	Đất ở mới (15 lô)	2.816,9	≤ 5	≤ 70	10,6
2		Đất thương mại-dịch vụ	6.594,0			24,7
-	TM-DV1	Đất thương mại-dịch vụ 1 (gồm: dịch vụ nhà hàng ăn uống, cửa hàng xăng dầu,...)	2.761,0	≤ 3	≤ 60	
-	TM-DV2	Đất thương mại-dịch vụ 2	3.833,0	≤ 3	≤ 60	
3	CXCL	Đất cây xanh cách ly kết hợp mương thoát nước	2.731,8	-	-	10,3
4		Đất bãi đỗ xe	1.329,4	-	-	5,0
-	BDX1	Bãi đỗ xe 1	675,4			
-	BDX2	Bãi đỗ xe 2	654,0			
5	MN	Đất mương thoát nước	836,0	-	-	3,1
6	GT	Đất giao thông, Hạ tầng kỹ thuật khác	12.357,9	-	-	46,3
Tổng cộng			26.666,0			100,0

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Khu ở mới được bố trí dọc theo tuyến gom đường tránh Quốc lộ 1 và tiếp cận với tuyến đường đi vào các khu dân cư hiện có, công trình cao tối đa 05 tầng, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của đường quy hoạch rộng 12,0m, mật độ xây dựng tối đa cho phép là 70%.

- Khu dịch vụ - thương mại nằm ở vị trí thuận lợi về giao thông, khu vực này bố trí các hạng mục như: dịch vụ nhà hàng ăn uống, cửa hàng xăng dầu,..., công trình cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa cho phép là 60%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ của đường tránh Quốc lộ 1,

lùi tối thiểu 05m so với chỉ giới đường đỏ của đường quy hoạch rộng 10,5m và lùi tối thiểu 03 m so với chỉ giới đường đỏ của đường quy hoạch rộng 8,5m.

- Bố trí hành lang cây xanh kết hợp rãnh thoát nước đảm bảo hành lang an toàn đường bộ và thoát nước khu vực theo hướng Tây Bắc - Đông Nam, khu vực này được thiết kế tạo cảnh quan đẹp, đồng thời góp phần thoát nước cho khu vực quy hoạch theo hướng Bắc - Nam.

- Tổ chức hình khối kiến trúc công trình theo hướng đồng bộ, thống nhất về nét kiến trúc, đảm bảo mỹ quan cho khu vực.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- San nền: San đắp mặt bằng có độ dốc $i \geq 0,004$ với cao độ nền xây dựng từ +2,5m đến +5,0.

- Giao thông: Kết nối với khu vực quy hoạch có 03 tuyến chính, gồm: Tuyến đường tránh Quốc lộ 1 rộng: 30,0m (đoạn qua lô đất ký hiệu TM-DV1); 39,0m (bao gồm đường gom) ở phía Đông; tuyến đường Hà Huy Tập rộng 22,5 m ở phía Tây Bắc; tuyến đường Tôn Đức Thắng kéo dài rộng 32,0 m đi qua trung tâm khu vực quy hoạch. Quy hoạch đường nội bộ với các tuyến đường có mặt cắt ngang rộng: 10,5m; 8,5m; 7,5m để kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

- Cấp nước: Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch lấy từ tuyến ống D400, D200 chạy dọc đường Hà Huy Tập. Tổ chức đầu nối với tuyến ống D400 được dịch chuyển dọc theo tuyến đường Tôn Đức Thắng kéo dài, rồi chạy dọc theo tuyến đường tránh Quốc lộ 1, đảm bảo cấp nước cho sản xuất, sinh hoạt và cứu hỏa. Tổ chức mở 01 điểm khởi thủy trên tuyến ống cấp D200 và xây dựng tuyến ống chính D150 dọc theo đường quy hoạch rộng 10,5m để cấp nước cho từng khu đất ở. 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 $\leq 200m$.

- Cấp điện: Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch lấy từ đường dây điện 22/0,4KV hiện có dọc theo tuyến đường Hà Huy Tập, xây dựng tuyến đường dây 22kV dọc theo các trục đường quy hoạch các trạm biến áp 22/0,4KV có công suất 100KVA để cấp điện cho các khu vực chức năng. Trạm biến áp được bố trí loại trạm biến áp treo trên cột BTLT, xây dựng các tuyến đường dây 0,4kV để cấp điện cho các khu chức năng.

- Thoát nước mưa: Tổ chức hệ thống thoát nước mưa theo hướng thoát về phía Đông (đường tránh Quốc lộ 1), nước mưa được thu gom qua hệ thống các hố ga đặt trên vỉa hè các trục đường, bố trí tuyến cống thoát về mương thoát nước dọc theo hành lang cây xanh, thoát qua cống (kích thước 2x2mx2m) qua đường tránh Quốc lộ 1 hiện có rồi thoát ra kênh Khe Duyệt.

- Thoát nước thải sinh hoạt: Mạng lưới thoát nước thải của khu vực được thoát theo tuyến ống D300 dọc theo đường tránh Quốc lộ 1 ở phía Đông khu vực. Nước thải sinh hoạt trong khu vực quy hoạch sẽ được thu gom dẫn về tuyến ống thoát nước thải hiện có.

- Bố trí thu gom rác thải tại các công trình từ đó thu gom về bằng các xe thu gom rác rồi chở đi xử lý tại nhà xử lý rác của đô thị.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND phường Nam 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, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, 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 phường Nam Lý chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- Lưu VT, CVXDCB.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Xuân Quang