

Số: **204** /QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày **05** tháng **7** năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu điều chỉnh khu vực phía Tây Nam đường Quốc lộ 1A (đoạn từ đường F325 đến đường Trương Phúc Phần thuộc phường Bắc Lý và xã Lộc Ninh), tỷ lệ 1/2000.**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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

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 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; 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 xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 3678/QĐ-UBND ngày 17/12/2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu khu vực phía Tây Nam đường Quốc lộ 1A (đoạn từ đường F325 đến đường Trương Phúc Phần thuộc phường Bắc Lý và xã Lộc Ninh);

Căn cứ Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu điều chỉnh khu vực phía Tây Nam đường Quốc lộ 1A (đoạn từ đường F325 đến đường Trương Phúc Phần thuộc phường Bắc Lý và xã Lộc Ninh), tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Thông báo số 148- TB/BCSD ngày 28/6/2021 của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh tại phiên họp ngày 28/6/2021;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1611/TTr-SXD ngày 30/6/2021.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu điều chỉnh khu vực phía Tây Nam đường Quốc lộ 1A (đoạn từ đường F325 đến đường Trương Phúc Phần thuộc phường Bắc Lý và xã Lộc Ninh), tỷ lệ 1/2000, với những nội dung chính như sau:

**1. Vị trí, phạm vi ranh giới:** Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch tại phía Tây Nam đường Quốc lộ 1 (đoạn từ F325 đến đường Trương Phúc Phần) thuộc phường Bắc Lý và xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp Quốc lộ 1;
- Phía Bắc giáp đường Trương Phúc Phần và khu dân cư xã Lộc Ninh;
- Phía Nam và Đông Nam giáp tuyến đường F325 và đường Phan Đình Phùng;
- Phía Tây Bắc giáp khu công nghiệp Tây Bắc Đồng Hới.

### 2. Quy mô

- Quy mô đất đai: 190,27ha (bao gồm: Khu vực thuộc địa phận Phường Bắc Lý có diện tích 173,90 ha; khu vực thuộc địa phận xã Lộc Ninh có diện tích 16,37 ha).
- Quy mô dân số: 7.400 người.

**Nội dung điều chỉnh:** Tổ chức điều chỉnh tổng thể trên toàn bộ phạm vi ranh giới đồ án Quy hoạch Phân khu khu vực phía Tây Nam Quốc lộ 1A (đoạn từ đường F325 đến đường Trương Phúc Phần thuộc phường Bắc Lý và xã Lộc Ninh) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3678/QĐ-UBND ngày 17/12/2014 theo hướng cơ cấu lại các chức năng sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với hiện trạng sử dụng đất và tình hình phát triển kinh tế xã hội của thành phố Đồng Hới hiện nay, đồng thời cập nhật hiện trạng sử dụng đất (khảo sát thực địa, ghép nối hồ sơ địa chính ...) và các quy hoạch chi tiết đã phê duyệt tại khu vực.

**3. Quy hoạch sử dụng đất:** Các chức năng và chỉ tiêu quy hoạch được quy định như sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Tổng diện tích (ha)	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
1	Đất khu dân cư (gồm các chức năng: đất ở mới; đất ở cũ; đất trồng cây lâu năm; đất thương mại dịch vụ; đất giao thông nội bộ và HTKT.)	69,13	≤07	60,0	4,20	36,33
2	Đất nhóm nhà ở mới	21,60	≤07	60,0	4,20	11,35
3	Đất ở xã hội	5,54	≤15	60,0	9,00	2,91
4	Nhà văn hóa	0,64	≤02	40,0	0,80	0,34

5	Đất y tế	0,05	≤02	40,0	0,80	0,03
6	Đất nghĩa trang liệt sỹ	0,10	-	-	-	0,05
7	Đất thương mại dịch vụ (gồm các chức năng: đất thương mại dịch vụ; đất sản xuất phi nông nghiệp)	4,92	≤20	60,0	12,00	2,59
8	Đất công cộng đô thị	2,13	≤15	60,0	9,00	1,12
9	Đất hỗn hợp (gồm các chức năng: đất ở mới; đất thương mại dịch vụ; đất cây xanh; đất sản xuất phi nông nghiệp; đất giao thông;...)	6,32	≤25	60,0	13,00	3,32
10	Đất xây dựng trụ sở viện kiểm sát	0,04	≤03	60,0	1,80	0,02
11	Đất trường học	2,90	≤03	40,0	1,20	1,53
12	Đất tôn giáo, tín ngưỡng (miếu)	0,10	-	-	-	0,05
13	Cây xanh thể thao	2,52	≤01	5,0	0,05	1,32
14	Cây xanh cách ly	2,84	-	-	-	1,49
15	Cây xanh đơn vị ở	0,68	-	-	-	0,36
16	Cây xanh công viên	14,08	≤01	5,0	0,05	7,40
17	Đất mặt nước	10,34	-	-	-	5,44
18	Đất giao thông - HTKT - đất khác	46,34	-	-	-	24,35
<b>Tổng cộng</b>		<b>190,27</b>				<b>100,00</b>

#### 4. Tổ chức không gian, cảnh quan.

- Đất khu dân cư: Chính trang ranh giới và giữ nguyên chức năng sử dụng đất (gồm: đất ở cũ; đất trồng cây lâu năm, đường giao thông nội bộ) của khu dân cư hiện có, định hướng bổ sung các chức năng sử dụng đất phù hợp với tiêu chí đô thị (gồm: đất ở mới; đất thương mại dịch vụ; đất HTKT); các chức năng sử dụng đất cụ thể trong các nhóm nhà ở và việc chỉnh trang, cải tạo, nâng cấp mở rộng các tuyến đường hiện trạng được thực hiện trong quá trình lập quy hoạch chi tiết thực hiện các dự án phát triển đô thị sau này.

Đất nhóm nhà ở mới: Phát triển theo hướng tập trung tại các tuyến đường chính, khu vực hồ cảnh quan, cây xanh mặt nước; các khu ở mới bố trí với các loại hình: nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn.

- Đất ở xã hội: Trên cơ sở định hướng phát triển đất ở tại khu vực và quy mô của khu công nghiệp Tây Bắc Đồng Hới, quy hoạch chức năng đất ở xã hội tại 04 khu vực (trong đó có 01 khu vực đã được UBND tỉnh phê duyệt tại đề án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Tây Nam đường Lý Thánh Tông, đoạn từ đường F325 đến đường Trương Phúc Phan, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500).

- Đất thương mại dịch vụ: Tổ chức tại vị trí thuận lợi về giao thông; ngoài chức năng đất thương mại dịch vụ, bổ sung thêm chức năng đất sản xuất phi nông nghiệp để phù hợp với hiện trạng sử dụng đất tại các vị trí hiện là nhà máy.

- Đất hỗn hợp: Định hướng phát triển các chức năng như: đất ở mới; đất thương mại dịch vụ; đất cây xanh; đất giao thông, bổ sung thêm chức năng đất sản xuất phi nông nghiệp để phù hợp với hiện trạng sử dụng đất tại các vị trí hiện là nhà máy.

- Đất công cộng đô thị: Bố trí tại trung tâm các nhóm nhà ở với các chức năng đất xây dựng: Trường học (gồm: trung học cơ sở; tiểu học); trường mầm non; trạm y tế; nhà văn hóa; công cộng đô thị,...cập nhật các khu vực hiện có như: Đất trụ sở viện kiểm sát; đất nghĩa trang liệt sỹ.

- Khu vực cây xanh cảnh quan và thể dục thể thao: Khai thác thế mạnh khu vực dọc theo hệ thống kênh nước và hồ cảnh quan, xây dựng các khu vực công viên theo hướng kết hợp hài hòa giữa không gian mặt nước thoáng đãng và hệ thống cây xanh ven bờ kênh làm tăng tính thẩm mỹ trong kiến trúc, cảnh quan; tạo sự tiện lợi trong sinh hoạt cộng đồng. Duy trì các điểm cây xanh hiện hữu trong khu vực, tổ chức xây dựng mới các điểm cây xanh, vườn hoa kết hợp sân chơi tạo không gian nghỉ ngơi, thư thái cho người dân khu vực.

- Khu vực cây xanh cách ly: Tổ chức khoảng cách và chủng loại cây phù hợp quy định về cách ly dọc theo đường sắt Bắc Nam.

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

### **6.1. San nền, thoát nước mưa:**

a) *San nền*: Cao độ khống chế san nền cho khu vực quy hoạch từ là +2,8m đến +14,65m tùy theo khu vực, đảm bảo thoát nước đối với các khu vực đã xây dựng, khu vực dân cư cũ san gạt cục bộ phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước.

b) *Thoát nước mưa*: thiết kế hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải. Phân chia khu đất quy hoạch thành các lưu vực chính thoát ra hồ điều hòa. Toàn bộ nước mặt chảy vào các giếng thu, hố ga và thoát vào hệ thống cống dọc theo các tuyến đường giao thông. Cống thoát nước sử dụng loại ống buy BTCT, đường kính cống từ D600 đến D1500, tại các khu dân cư hiện hữu có thể kết hợp các tuyến mương nắp đan. Dọc theo hành lang an toàn đường sắt, tổ chức các tuyến mương M1000 nhằm đảm bảo thu gom nước mặt, bảo vệ công trình đường sắt.

### **6.2. Giao thông:**

a) *Giao thông đối ngoại*: Kết nối với khu vực quy hoạch có tuyến đường Quốc lộ 1 (Lý Thánh Tông) rộng 32,0m ở phía Đông; tuyến đường quy hoạch rộng 36,0m (đoạn nối từ xã Quang Phú - Lộc Ninh - khu công nghiệp Tây Bắc Đồng Hới) ở phía Bắc; tuyến đường Phan Đình Phùng rộng 27,0m ở phía Tây và tuyến đường F325 có mặt cắt quy hoạch rộng 22,5m ở phía Nam khu vực quy hoạch.

b) *Giao thông nội bộ*: Quy hoạch mạng lưới các tuyến đường phân khu vực có chiều rộng từ 13,0m đến 19,0m để kết nối các khu chức năng; Chính trang và nắn chỉnh các tuyến đường đi qua khu dân cư cũ có chiều rộng từ 8,0m đến 10,5m.

### **6.3. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Khu vực quy hoạch dùng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn, nước thải sẽ được thu gom theo hệ thống cống riêng biệt. Các tuyến cống thu gom,

trạm bơm nước thải, tuyến ống có áp được bố trí theo định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt. Nước thải tự chảy theo hệ thống R3, đổ ra các tuyến cống trên vỉa hè đường phố. Hệ thống đường ống HDPE thoát nước dưới vỉa hè các trục đường, tự chảy về các trạm bơm nâng cos, từ đây dùng các ống áp lực dẫn nước thải đến các tuyến cống bao dẫn nước tự chảy về trạm xử lý nước thải tập trung.

- Nước thải trong khu vực lập quy hoạch được chia làm 02 lưu vực: Lưu vực 1 (khu vực phía Tây đường sắt) thu gom về trạm bơm nâng cốt công suất 1.000 m<sup>3</sup>/ng.đêm rồi trung chuyển dọc đường quy hoạch, cắt qua đường F325, hướng về phía Nam, lên trạm bơm 4.2 công suất 3.500 m<sup>3</sup>/ng.đêm theo định hướng quy hoạch chung; Lưu vực 2 (khu vực phía Đông đường sắt) thu gom về trạm bơm nâng cốt công suất 750 m<sup>3</sup>/ng.đêm rồi trung chuyển bằng tuyến ống có áp, đầu nối với tuyến cống hiện có trên đường Hoàng Xuân Hãn, thuộc dự án Môi trường bền vững các thành phố duyên hải, tiểu dự án thành phố Đồng Hới.

- Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt từ các khu chức năng được phân loại, thu gom về các điểm tập kết rác thải theo quy định, sau đó vận chuyển về khu xử lý rác chung của thành phố Đồng Hới.

#### **6.4. Cấp nước:**

- Nguồn nước cấp lấy từ tuyến ống cấp nước D200 trên vỉa hè đường F325 và D200 đường Quốc lộ 1A, vị trí đầu nối 04 điểm trên đường ống D200 trên vỉa hè đường F325.

- Xây dựng tuyến ống cấp nước phân phối có đường kính D150, D110 chạy theo mạng lưới vòng khép kín đảm bảo cấp nước tiếp cận với khu vực quy hoạch. Trên mạng lưới chính bố trí các họng cứu hỏa, đảm bảo bán kính phục vụ 150m. Họng cứu hỏa được bố trí tại các khu vực ngã 3,4...đảm bảo thuận tiện cho công tác cứu hỏa.

#### **6.5. Cấp điện:**

- Nguồn cấp lấy từ lưới trạm E2 Đồng Hới 110/35/22 kV-2x25 MVA và trạm biến áp 110/35/22 kV -2x25 MVA Bắc Đồng Hới thông qua xuất tuyến 471 dọc theo trục đường F325, xây dựng tuyến đường dây 22KV dọc theo các trục đường quy hoạch các trạm biến áp 22/0,4KV có công suất từ 320KVA đến 400KVA để cấp điện cho các khu vực chức năng. Trạm biến áp được bố trí loại trạm treo trên cột BTLT. Võ, nhà trạm phải đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Lưới điện hạ thế bố trí dọc theo hành lang kỹ thuật và vỉa hè các tuyến đường. Bố trí các tủ phân phối hạ thế ở các vị trí phù hợp. Bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế trong khoảng 300m đến 500 m.

**6.6. Thông tin liên lạc:** Mạng lưới cáp thông tin được bố trí dọc theo hành lang kỹ thuật và vỉa hè các tuyến đường; khuyến khích sử dụng chung hạ tầng cho các trạm BTS, tổ chức 3 điểm phát sóng di động tập trung, gồm: Điểm 1 tại khu vực cây xanh cách tuyến đường số 2 khoảng 150m về phía Tây Nam; điểm 2 tại khu vực cây xanh cách tuyến đường số 1 khoảng 30m và tuyến số 9 khoảng 70m; điểm 3 tại khu vực cây xanh về phía Nam của tuyến đường số 36m khoảng 40m cách đường sắt khoảng 200m về phía Tây.

**Điều 2.** Quyết định này thay thế Quyết định số 3678/QĐ-UBND ngày 17/12/2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu khu vực phía Tây Nam đường Quốc lộ 1A (đoạn từ đường F325 đến đường Trương Phúc Phần thuộc phường Bắc Lý và xã Lộc Ninh).

Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND phường Bắc Lý và UBND xã Lộc 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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới; Chủ tịch UBND phường Bắc Lý; Chủ tịch UBND xã Lộc Ninh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

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



**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Trần Thắng**