

Số: 345/QĐ-UBND

Đồng Hới, ngày 22 tháng 01 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Dự án tạo quỹ đất khu dân cư phía Đông Nam đường Tạ Quang Bửu, phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI**

Căn cứ Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 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 của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các 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 Quảng Bình về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Quyết định số 36/2016/QĐ-UBND ngày 02/11/2016;

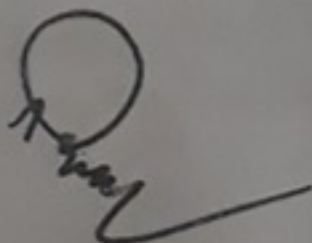
Căn cứ Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 24/02/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết phường Nam Lý, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Nghị quyết số 92/NQ-HĐND ngày 17/3/2020 Phê duyệt chủ trương đầu tư các Dự án phát triển quỹ đất trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 3436/QĐ-UBND ngày 20/8/2020 của UBND thành phố Đồng Hới về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Dự án tạo quỹ đất khu dân cư phía Đông Nam đường Tạ Quang Bửu, phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Xét Tờ trình số 210/TTr-PTQĐ ngày 29/12/2020 của Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở tài nguyên - Môi trường về việc thẩm định và phê duyệt Quy hoạch chi tiết Dự án tạo quỹ đất khu dân cư phía Đông Nam đường Tạ Quang Bửu, phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Phòng quản lý đô thị tại Báo cáo thẩm định số 11 /BC-QLĐT ngày 22/11/2020





**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Dự án tạo quỹ đất khu dân cư phía Đông Nam đường Tạ Quang Bửu, phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết Dự án tạo quỹ đất khu dân cư phía Đông Nam đường Tạ Quang Bửu, phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.

**2. Địa điểm, ranh giới lập quy hoạch:** Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm trên địa giới hành chính phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới. Phạm vi được xác định như sau:

- Phía Nam giáp đất ruộng lúa;
- Phía Bắc giáp khu dân cư cũ;
- Phía Đông giáp đất ruộng lúa (giáp lô đất quy hoạch tiểu thủ công nghiệp);
- Phía Tây giáp đường Tạ Quang Bửu;

**3. Quy mô đất đai:**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc phường Nam Lý có tổng diện tích khoảng 7,3 ha.

**4. Mục tiêu:**

- Nghiên cứu, định hướng quy hoạch cho các quỹ đất còn trống chưa được khai thác tại các khu vực trong phường.

Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư mới, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn thiện, đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu dân cư hiện hữu và các khu vực lân cận; làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng trên địa bàn, đồng thời làm cơ sở để triển khai dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực quy hoạch, đảm bảo kết nối đồng bộ về giao thông, cấp thoát nước, cấp điện sinh hoạt theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới đã được phê duyệt.

**5. Quy hoạch sử dụng đất:**

Quy hoạch sử dụng đất của đồ án Quy hoạch chi tiết Dự án phát triển quỹ đất khu dân cư phía Đông Nam đường Tạ Quang Bửu, phường Nam Lý tuân thủ theo các quy định của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới. Khu vực lập quy hoạch bố trí các khu chức năng gồm: đất ở mới, đất thương mại dịch vụ, đất trường học, đất cây xanh, bãi đỗ xe, và đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ khu ở mới, bố trí chức năng sử dụng đất như sau:

**Bảng tổng hợp chức năng sử dụng đất**

ST T	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ chiếm đất (%)	Hệ số sử dụng đất	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa (Tầng)
A	OM	Đất ở mới (91 Lô)	21446,3	29.4	3,5-5,5	55-80	7



1	OM 1	Đất ở mới OM1	2529.31		3,5-4,5	55-70	7
2	OM 2	Đất ở mới OM2	2375.00		4.0	60	7
3	OM 3	Đất ở mới OM3	3998.00		4,0-5,0	60-75	7
4	OM 4	Đất ở mới OM4	6410.24		4,0-5,0	60-75	7
5	OM 5	Đất ở mới OM5	6133.79		4,5-5,5	65-80	7
<b>B</b>	<b>TMDV</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>4938,02</b>	<b>6.7</b>	<b>12.0</b>	<b>60</b>	<b>20</b>
	TMDV1	Đất thương mại dịch vụ 1	2400.38		12.0	60	20
	TMDV2	Đất thương mại dịch vụ 2	2537.64		12.0	60	20
<b>C</b>	<b>TH</b>	<b>Đất Trường Mầm non</b>	<b>5803,52</b>	<b>8.0</b>	<b>1.0</b>	<b>40</b>	<b>3</b>
<b>D</b>	<b>CX</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>5813</b>	<b>8.0</b>			
1	CX1	Đất cây xanh 1	1183.00				
2	CX2	Đất cây xanh 2	4630.00				
<b>E</b>	<b>HTKT</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>34999,1</b>	<b>47.9</b>			
<b>1</b>	<b>BĐX</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>2311,44</b>	<b>3.2</b>			
1.1	BĐX1	Đất bãi đỗ xe 1	423.68				
1.2	BĐX2	Đất bãi đỗ xe 2	534.00				
1.3	BĐX3	Đất bãi đỗ xe 3	828.00				
1.4	BĐX4	Đất bãi đỗ xe 4	525.76				
<b>2</b>	<b>R3</b>	<b>Đất R3</b>	<b>1001</b>	<b>1.3</b>			
2.1	R3	Đất R3 OM1	27.00				
2.2	R3	Đất R3 OM2	200.00				
2.3	R3	Đất R3 OM3	184.00				
2.4	R3	Đất R3 OM4	295.00				
2.5	R3	Đất R3 OM5	295.00				
<b>3</b>	<b>GT</b>	<b>Đất Giao thông</b>	<b>31686,7</b>	<b>43.4</b>			
	<b>Tổng diện tích đất lập Quy hoạch</b>		<b>73000.0</b>	<b>100.0</b>			

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

Không gian khu đô thị phía Đông Nam đường Tạ Quang Bửu, phường Nam Lý được phân chia thành các vùng không gian ở dạng nhà liên kế, không gian công trình công cộng; thương mại dịch vụ, không gian cây xanh thể thao và bãi đỗ xe, giao thông kết nối chặt chẽ với nhau, bố trí liên mạch, thống nhất và hài hòa với kiến trúc cảnh quan.

- Khu ở mới được bố trí các lô đất có mật độ xây dựng tối đa cho phép là 80%, (tùy vị trí từng lô đất), chiều cao công trình tối đa cho phép là 07 tầng.

- Đất cây xanh chủ yếu được bố trí ven kênh thoát nước, bên trong khu dân cư quy hoạch mới chỉ đan xen, bố trí các giải cây xanh cảnh quan trên trục phố.

- Đất trường học: được xây dựng công trình với mật độ tối đa 40%, chiều cao



xây dựng tối đa là 03 tầng.

- Đất thương mại dịch vụ được quy hoạch bố trí tiếp giáp với trục đường chính của khu vực, thuận lợi cho hoạt động kinh doanh, buôn bán. Lô đất này được phép xây dựng công trình với mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao cho phép không vượt quá 20 tầng.

- Chỉ giới xây dựng quy định cụ thể như sau:

+ Nhà ở mới có khoảng lùi là 2m và 3m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Công trình trường học có khoảng lùi tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đất thương mại dịch vụ có khoảng lùi tối thiểu là 6m và 10m so với chỉ giới đường đỏ.

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

### 7.1. Quy hoạch giao thông:

- Phía Tây Nam ranh giới khu vực giáp công viên cây xanh, dọc theo kênh Khe Duyên, quy hoạch tuyến đường rộng 27,0m kết nối về đường Tạ Quang Bửu phía Tây Bắc, mặt đường rộng 15,0m, lề (via hè) đường rộng 6,0x2m. Dọc theo công viên bố trí các bãi đỗ xe rộng 6,0m.

- Phía Tây Bắc có đường Tạ Quang Bửu quy hoạch rộng 15,0m, mặt đường rộng 7,0m, lề (via hè) đường rộng 4,0x2m.

- Từ đường 27,0m chạy dọc kênh Khe Duyên quy hoạch các trục đường vuông góc rộng 15,0m mặt đường rộng 7,0m, lề (via hè) đường rộng 4,0x2m và mặt đường 9m, via hè 3mx2 đi khu dân cư.

- Giáp khu dân cư cũ phía Bắc dự án quy hoạch tuyến đường rộng 10,5m có mặt đường rộng 7m, via hè 2,5+1m.

- Ngoài ra để có sự kết nối đi lại của người dân trong khu vực, các khu chức năng. Quy hoạch các trục đường rộng từ 5,0m-13,0m.

- Các trục đường trước trường học và khu thương mại bố trí các bãi đỗ xe dọc đường rộng 5,5m.

### 7.2. Quy hoạch San nền và thoát nước mưa:

#### a. San nền:

+ Giữ nguyên cao độ các khu dân cư và các công trình hiện có. Tuân thủ cao độ khống chế của các tuyến đường hiện có. Cao độ nền công trình và đường giao thông không chênh lệch quá lớn, đảm bảo sự vượt nối giao thông.

+ Cao độ nền ô đất được thiết kế phù hợp mặt bằng công trình, san nền đảm bảo giảm tối thiểu đào đắp không làm mất ổn định nền công trình.

+ Cao độ san nền: từ 2,80m đến 4,60m.

#### b. Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa bố trí theo mạng lưới đường giao thông, hướng thoát nước chính về kênh Khe Duyên và các tuyến mương nhánh. Nước mưa dọc



theo các tuyến đường được thu gom qua hệ thống giếng thu, hố ga đặt trên bó vỉa rồi chảy theo các tuyến cống buy BTCT D600+D2000.

### 7.3. Quy hoạch cấp nước:

Nguồn nước cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ đường ống D110 hiện có nằm trên vỉa hè phía Đông Nam đường Tạ Quang Bửu.

- Xây dựng tuyến ống cấp nước phân phối có đường kính D110 chạy theo mạng lưới vòng khép kín đảm bảo cấp nước tiếp cận với khu vực quy hoạch.

- Các tuyến cấp nước dùng ống nhựa HDPE có đường kính D110- D63. Ống cấp nước đặt trên vỉa hè với khoảng cách được xác định trên mặt cắt đường và hành lang kỹ thuật, cây xanh, chôn sâu từ 0.7 ÷ 1.0(m).

- Trên mạng lưới cấp nước bố trí các van chặn, van xả cạn, van xả khí, các gối đỡ tại các van, tê, cút. Từng lô đất, công trình sẽ bố trí các họng chờ để cấp nước cho các điểm tiêu thụ.

- Bố trí các họng cứu hỏa đảm bảo tiếp nước cho xe chữa cháy, khoảng cách các họng cứu hỏa đảm bảo theo quy chuẩn hiện hành, họng cứu hỏa được đặt tại các nút giao thông, trung tâm của khu dân cư.

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

- Hệ thống thoát nước thải được bố trí chạy dọc theo rãnh R3 nằm sau khu đất ở phân lô. Nước thải được xử lý bằng cục bộ bể tự hoại tại mỗi công trình, sau đó được dẫn ra các hố ga thu nước thải được đặt xen kẽ, có ống chờ D110 chờ đầu nối với đường ống thoát thải từ các khu đất phân lô. Từ đó, nước thải được thu gom bằng đường ống HDPE D250-D315 dẫn về đầu nối với hố ga chờ đầu nối với tuyến ống thoát nước thải định hướng quy hoạch.

- Khoảng cách giữa các hố ga từ 20-30m. Độ sâu chôn cống đầu tiên đảm bảo tối thiểu là 0,8m.

- Các hố thu nước thải có nắp bịt kín.

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.

### 7.5. Quy hoạch cấp điện:

Lưới điện 22KV và trạm biến áp:

- Nguồn điện chính: Trạm biến áp được cấp nguồn từ đường dây 22kV hiện có chạy dọc trên đường Tạ Quang Bửu.

Quy hoạch tuyến đường dây 22kV đi ngầm. Xuất tuyến từ điểm đầu nối kéo đến trạm biến áp xây dựng mới bố trí trong dự án. Xây dựng 02 trạm biến áp có công suất 320 kVA phục vụ nhu cầu cung cấp điện cho khu vực. Đường dây trung thế 22kV bố trí đi ngầm đặt ở dọc hè đường giao thông để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

Lưới điện hạ áp 0,4KV:

Từ trạm biến áp, kéo các xuất tuyến hạ thế 0,4kV đi dọc theo vỉa hè và hành



lang kỹ thuật R3 để kéo đến các tủ điện cấp cho các hộ dân nhằm đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

#### 7.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

Bố trí hệ thống công bề đi ngầm dọc theo tuyến đường quy hoạch để phân phối cho các khu chức năng.

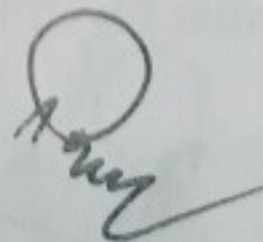
- Sử dụng mạng viễn thông di động đã có.
- Xây dựng hệ thống cáp thông tin hữu tuyến, truyền hình cáp, MyTV, cáp điện thoại, cáp Internet và các loại cáp thông tin hữu tuyến khác. Các loại cáp này đi chung trong rãnh cáp có nắp đan và được đặt trên giá cáp riêng cho cáp thông tin. Tuyến cáp thông tin đi trên vỉa hè và sau rãnh R3 phân phối cho hộ dân.

### 8. Thiết kế đô thị:

8.1 Nguyên tắc thiết kế đô thị: Tuân thủ các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, khoảng lùi công trình, chiều cao xây dựng công trình và hệ số sử dụng đất theo quy hoạch được.

8.2 Các nội dung thiết kế đô thị: Định hướng hình thức kiến trúc hai bên tuyến đường, tổ chức không gian các khu vực công cộng, xác định các công trình điểm nhấn, tổ chức cây xanh theo các tuyến đường, các khu vực công viên, cây xanh và bố trí các tiện ích đô thị phù hợp:

- Công trình ở hai bên tuyến phố:
  - + Chiều cao xây dựng công trình: Nhà ở mới quy định chiều cao tối đa 07 tầng.
  - + Công trình có tầng hầm thì ranh giới của tầng hầm không vượt quá chỉ giới xây dựng công trình, độ sâu của tầng hầm tối đa là 2,7m so với vỉa hè. Lối lên xuống tầng hầm không ảnh hưởng đến giao thông đường phố.
  - + Gợi ý hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của công trình: Khuyến khích xây dựng các công trình có kiến trúc hiện đại (hình khối đơn giản, vật liệu hiện đại, sử dụng một màu chủ đạo để thiết kế công trình, các màu điểm nhấn hoặc vật liệu điểm nhấn khác sử dụng không quá 30% diện tích mặt ngoài), kết hợp sử dụng cây xanh khuôn viên và cây xanh công trình để tạo cảnh quan và giảm thiểu tác động bất lợi của thời tiết.
  - + Hình thức mái cần thiết kế đơn giản, hài hòa và có tính đồng nhất, sử dụng hình thức mái bằng, mái dốc lợp ngói.
  - + Yêu cầu độ cao tầng 1 là 3,3m-4,1m, các tầng còn lại cao 3,6m. Các công trình có thiết kế tầng lửng hoặc thông tầng không yêu cầu cụ thể về chiều cao tầng. Cốt nền xây dựng  $\geq 0,2m$  nhưng không được vượt quá 0,45m so với cốt vỉa hè.
  - + Độ vươn ban công: Xác định theo QCVN 01:2019.
- Công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch (công trình công cộng):
  - + Công trình thương mại dịch vụ: tối đa 20 tầng;
  - + Công trình trường học: tối đa 03 tầng.








+ Hình khối kiến trúc khuyến khích thiết kế theo xu hướng hiện đại, có ý tưởng thiết kế đẹp, hài hòa với cảnh quan chung khu vực, kết hợp sử dụng cây xanh, hệ thống chiếu sáng để tạo điểm nhấn cho công trình.

+ Khuyến khích tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc hoặc lấy ý kiến các cơ quan chuyên môn về quy hoạch, kiến trúc.

- Tổ chức hệ thống cây xanh đường phố và các không gian công cộng.

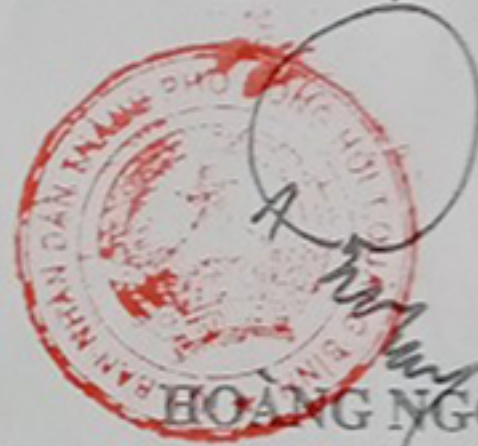
**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với UBND phường Nam Lý tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch để các tổ chức cá nhân biết, thực hiện.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND-UBND thành phố; Trưởng các phòng: Quản lý Đô thị, Tài nguyên - Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Chủ tịch UBND phường Nam Lý, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên & Môi trường, thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận 

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



HOÀNG NGỌC ĐAN