Cơ quan: UBND tỉnh Quảng Bình
Giờ ký: 07/08/2020 15:59:50

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG BÌNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2761 /QĐ-UBND	*Quảng Bình, ngày 07 tháng 8 năm 2020*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía sau chợ Đức Ninh, xã Đức Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500

UỶ 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 17/6/2009;

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 37/2010/ NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 40/2017/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 36/2016/QĐ-UBND ngày 02/11/2016 của UBND tỉnh;

Căn cứ 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 (điều chỉnh) xây dựng thành phố Đồng Hới đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 13/QĐ-UBND ngày 06/01/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết khu dân cư phía sau chợ Đức Ninh, xã Đức Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Xét Tờ trình số 208/TTr-UBND ngày 22/6/2020 của UBND thành phố Đồng Hới về việc xin phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu dân cư phía sau chợ Đức Ninh, xã Đức Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2450/BC-SXD ngày 23/7/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía sau chợ Đức Ninh, xã Đức Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500, với những nội dung như sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía sau chợ Đức Ninh, xã Đức Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.

2. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch.

Khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc xã Đức Ninh, thành phố Đồng Hới, có ranh giới xác định như sau:

- Phía Tây Nam giáp đồng Bàu Cài;
- Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch 36m đi cầu Nhật Lệ II;
- Phía Đông Bắc giáp đường tránh QL1 thành phố Đồng Hới;
- Phía Tây Bắc giáp khu dân cư.

3. Quy mô đất đai: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 109.901,0m^2.

4. Tính chất quy hoạch: Quy hoạch khu chi tiết khu dân cư theo tiêu chuẩn đô thị trong đó bố trí các chức năng đất ở đô thị, đất thương mại dịch vụ, đất công cộng, đất cây xanh, ...và các tiện ích đô thị khác đảm bảo chức năng khu dân cư đô thị theo định hướng Quy hoạch chung điều chỉnh xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035 được phê duyệt.

5. Quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Khu vực lập quy hoạch có diện tích 109.901,00 m^2 được tổ chức với 5 nhóm chức năng sử dụng đất chính: Đất xây dựng nhà ở; đất xây dựng công trình công cộng; đất cây xanh - thể dục thể thao; đất thương mại dịch vụ; đất dân cư hiện hữu. Các khu chức năng quy hoạch định hướng về mặt không gian và tổ chức như sau:

+ Khu nhà ở tổ chức theo hình thức nhà ở liền kề theo từng nhóm nhà ở, các lô đất ở quy hoạch với chiều rộng mặt tiền từ 8m, chiều sâu từ 17m đến 22m. Nhóm nhà ở kết nối hài hòa với các chức năng công cộng, cây xanh hình thành không gian khu dân cư đô thị đồng bộ, hiện đại.

+ Khu dân cư hiện trạng chỉnh trang kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo kết nối với tổng thể khu vực quy hoạch; nâng cấp mở rộng các tuyến đường hiện trạng, bổ sung đồng bộ hệ thống hạ tầng phù hợp tiêu chí đô thị.

+ Hệ thống công trình công cộng khu ở bố trí tập trung phía sau khu đất quy hoạch chợ Đức Ninh, kết hợp hình thành cụm công trình công cộng. Các khu chức năng công cộng như sau: Trường mầm non; nhà văn hóa; bãi đỗ xe kết hợp với đất công viên cây xanh đảm bảo phục vụ nhu cầu của người dân sống trong khu vực.

+ Đất cây xanh, thể dục thể thao tổ chức với các hình thức chủ yếu như: Đất công viên cây xanh công cộng; đất thể dục thể thao kết hợp cây xanh; đất hành lang cây xanh cách ly; đất mặt nước. Đất cây xanh, thể dục thể thao và mặt nước trong khu vực quy hoạch bố trí với tỷ lệ lớn, chiếm tỷ lệ 22,4% trên diện tích khu vực quy hoạch, tạo không gian cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch, phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí, văn hóa, tinh thần của nhân dân trong khu vực.

- Định hướng kiến trúc, cảnh quan công trình: Tuân thủ Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thành phố Đồng Hới được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1983/QĐ-UBND ngày 02/6/2017 (hoặc các quy định thay thế). Chỉ giới xây dựng một số tuyến đường chính quy định 3m; mật độ xây dựng khống chế tối đa từ 5% đến 80% tùy theo các chức năng sử dụng đất. Các chỉ tiêu khác tùy theo từng công trình xây dựng cụ thể để quản lý theo QCVN 01:2019/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng

- Các chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch quy định chi tiết theo bảng sau *(chỉ tiêu chi tiết từng lô đất thể hiện trong bản đồ quy hoạch tổng mặt sử dụng đất được phê duyệt kèm theo quyết định này)*:

Bảng tổng hợp sử dụng đất

Số TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Mật độ XDTĐ (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất	Tỷ lệ (%)
1		**Đất ở mới (179 lô)**	**33.234,71**		**7**		**30,2**
1,1	A	Đất ở mới (22 lô)	4.471,87	60-75	7	4.2 - 5.25	
1,2	B	Đất ở mới (22 lô)	3.741,48	70-75	7	4.9 - 5.25	
1,3	C	Đất ở mới (22 lô)	3.741,48	70-75	7	4.9 - 5.25	
1,4	D	Đất ở mới (28 lô)	5.120,00	65 -75	7	4.55 - 5.25	
1,5	E	Đất ở mới (28 lô)	4.990,00	65-75	7	4.55 - 5.25	
1,6	F	Đất ở mới (28 lô)	4.990,00	65-75	7	4.45 - 5.25	
1,7	G	Đất ở mới (10 lô)	1.955,00	65-75	7	4.55 - 5.25	
1,8	H	Đất ở mới (19 lô)	4.224,88	60-80	7	4.2 - 5.6	
2	**OC**	**Đất ở hiện có**	**5.408,28**				**4,9**
2,1	OC1	Đất ở hiện có 1	1.814,37				
2,2	OC2	Đất ở hiện có 2	1.121,77				
2,3	OC3	Đất ở hiện có 3	2.472,14				
3	**NVH**	**Đất nhà văn hóa**	**1.248,85**	**40**	**2**	**0,8**	**1,1**
4	**MN**	**Đất trường mầm non**	**2.990,32**	**40**	**3**	**1,2**	**2,7**
5	**TMDV**	**Đất thương mại dịch vụ**	**2.064,50**	**60**	**10**	**6,0**	**1,9**

Số TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Mật độ XDTĐ (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất	Tỷ lệ (%)
6		**Đất cây xanh**	**14.710,73**				**13,4**
6,1	CX1	Đất cây xanh công viên	1.953,00				
6,2	CX2	Đất cây xanh công viên	403,85				
6,3	CX3	Đất cây xanh công viên	4.383,12	5	1	0,05	
6,4	TDTT	Đất cây xanh TDTT	7.970,76	20	1	0,2	
7	**CXCL**	**Đất cây xanh cách ly**	**4.236,48**				**3,9**
8		**Đất mặt nước, hồ điều hòa**	**5.580,82**				**5,1**
8,1	HDH1	Đất mặt nước, hồ điều hòa 1	2.665,38				
8,2	HDH2	Đất mặt nước, hồ điều hòa 2	2.915,44				
9		**Hạ tầng kỹ thuật**	**4.273,99**				**3,9**
9,1	BĐX1	Đất bãi đỗ xe 1	1.422,37				
9,2	BĐX2	Đất bãi đỗ xe 2	624,62				
9,3		Đất hạ tầng R3	2.227,00				
10		**Đất giao thông**	**36.152,32**				**32,9**
Tổng diện tích quy hoạch			**109.901,00**				**100,0**

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Giao thông: Hệ thống giao thông thiết kế theo tiêu chuẩn đường đô thị TCXD 104-2007:

- Giao thông đối ngoại: Hệ thống giao thông khu vực lập quy hoạch kết nối với 02 tuyến giao thông đối ngoại liên khu vực là tuyến đường 36m kết nối từ cầu Nhật Lệ 2 đến đường Hồ Chí Minh nhánh Đông và tuyến đường tránh QL1 đoạn qua thành phố Đồng Hới.

- Hệ thống giao thông đối nội:

+ Các tuyến đường trong khu vực quy hoạch với mặt cắt đường rộng 10,5m đến 22,5m đảm bảo kết nối các khu chức năng và kết nối với khu dân cư hiện hữu.

+ Quy hoạch 02 vị trí bãi đỗ xe có tổng diện tích 2.046,99 m^2 phục vụ nhu cầu đỗ xe cho khu vực dân cư.

6.2. San nền:

- Hướng dốc san nền xác định theo cao độ các tuyến đường giao thông, hướng san nền chủ yếu theo hướng thấp dần về phía Đông Nam đấu nối với các cống thoát nước dọc theo trục đường 36m và trục đường tránh để thoát nước về lưu vực sông Lũy Thầy; độ dốc nền cục bộ từng phân lô ≥0,4% đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Cao độ khống chế san nền cho khu vực quy hoạch từ là +1,85m đến +3,40m tùy theo khu vực.

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống cống thoát nước mưa bố trí theo mạng lưới đường giao thông, hướng thoát nước chính đấu nối với các công thoát nước trên trục đường 36m và đường tránh QL1, thoát nước về lưu vực sông Lũy Thầy. Cống thoát nước sử dụng kết hợp hệ thống mương hở tạo cảnh quan và cống buy BTCT, nước mưa dọc theo các tuyến đường thu gom qua hệ thống giếng thu, hố ga đặt trên bó vỉa rồi chảy theo các tuyến cống buy BTCT D600, D800, D1000.

- Khu vực dân cư hiện trạng: Bố trí mương hở giữa khu vực dân cư hiện trạng và dự án đảm bảo thoát nước cho khu vực dân cư hiện trạng.

6.4. Cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch lấy từ đường dây trung áp 22kV hiện có đi qua khu vực lập quy hoạch.

- Phương án cấp điện: Quy hoạch 02 trạm biến áp công suất khoảng 400kVA/22/0,4kV (công suất có thể thay đổi phù hợp trong quá trình thiết kế chi tiết dự án) để cấp điện cho khu vực lập quy hoạch. Hệ thống cáp ngầm 0,4kV bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường quy hoạch, phía sau hành lang R3 để cấp điện chiếu sáng và điện sinh hoạt các hộ gia đình và cấp cho các khu chức năng quy hoạch.

6.5. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước đấu nối với tuyến ống D200 hiện có dọc đường Lê Lợi.

- Hệ thống ống phân phối D63 - D110 đặt trên vỉa hè theo chỉ giới xác định trên mặt cắt đường giao thông, độ sâu chôn ống từ 0,5m÷1,0m.

- Bố trí các họng cứu hỏa đảm bảo tiếp nước cho xe chữa cháy, khoảng cách các họng cứu hỏa từ 120m÷150m, họng cứu hỏa đặt tại các nút giao thông, trung tâm của khu dân cư.

6.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Nước thải thu gom từ các khu nhà thoát vào các hố ga thu nước thải, nước từ hố ga thu gom theo đường ống D250-D315 dọc theo rảnh R3 và đấu nối vào cống thoát nước thải D300 dọc đường Lê Lợi.

- Vệ sinh môi trường: Bố trí các thùng chứa rác tại các khu vực công cộng và dọc theo các tuyến đường nội bộ; toàn bộ rác thải thu gom vận chuyển khu vực xử lý rác của thành phố Đồng Hới.

6.7. Thông tin liên lạc: Bố trí hệ thống cống bể đi ngầm dọc theo tuyến đường quy hoạch để phân phối cho các khu chức năng.

Điều 2. Giao UBND thành phố Đồng Hới tổ chức công bố, công khai đồ án để các tổ chức, cá nhân biết và 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 xã Đức Ninh 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;
- VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, CVXDCB.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Xuân Quang