

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH

Số: 1774/QĐ-UBND

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

Quảng Bình, ngày 24 tháng 5 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000.

SỞ XÂY DỰNG QUẢNG BÌNH

Số: 2828
ĐẾN Ngày 28/5/2019

Chuyển:
Lưu hồ sơ số:

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 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;
Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 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 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2012 của UBND tỉnh Về việc phê duyệt điều chỉnh 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 40/2017/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 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 tháng 11 năm 2016 của UBND tỉnh;
Căn cứ Quyết định số 1351/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;
Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1598/TTr-SXD ngày 17 tháng 5 năm 2019 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch phân khu thuộc phường Nam Lý, phường Đức Ninh Đông và xã Đức Ninh, thành phố Đồng Hới. Có ranh giới được xác định như sau:

luc

- Phía Bắc giáp đường Nguyễn Văn Cừ và đường Nguyễn Đăng Tuấn;
- Phía Nam giáp đường tránh thành phố Đồng Hới;
- Phía Tây giáp đường sắt Bắc Nam;
- Phía Đông giáp đường Lê Lợi, khu dân cư Tây Bắc Lê Lợi, khu dân cư cũ và khu ở thương mại tại trung tâm hành chính phường Đức Ninh Đông.

2. Quy mô đất đai.

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu là 99,02ha. Trong đó: Diện tích thuộc phường Đức Ninh Đông 56,43ha; Diện tích thuộc phường Nam Lý khoảng 34,58ha; Diện tích thuộc xã Đức Ninh khoảng 8,01ha.

3. Tính chất của khu vực lập quy hoạch: Theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035, khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được định hướng là không gian phát triển khu dân cư đô thị và trục không gian cảnh quan cây xanh mặt nước.

4. Quy mô dân số: Dự kiến dân số trong khu vực quy hoạch có khoảng 5.060 người.

5. Quy hoạch sử dụng đất.

Khu vực lập quy hoạch bố trí các khu chức năng gồm: Các khu dân cư hiện trạng; đất ở (đất ở mới đô thị); đất công trình công cộng (gồm: trường học, nhà văn hóa, trụ sở cơ quan, quảng trường); đất hỗn hợp; đất dịch vụ thương mại; đất công viên cây xanh cảnh quan, cây xanh đơn vị ở; hồ nước nhân tạo; các bãi đậu xe; đất giao thông; đất hạ tầng kỹ thuật khác.

Bảng tổng hợp sử dụng đất

Số TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	OC	Đất dân cư hiện trạng	12,22	12,34	80	≤7
2	NNO	Đất nhóm nhà ở	20,47	20,67	80	≤7
3	HH	Đất hỗn hợp	2,24	2,26	60	≤15
4	CC	Đất công cộng	1,91	1,93	40	≤9
5	TMN	Đất trường mầm non	0,49	0,49	40	≤5
6	TMDV	Đất thương mại dịch vụ	3,75	3,79	60	≤15
7	CVCX	Đất công viên cây xanh	8,68	8,77	10	≤1
8	CX	Đất cây xanh cảnh quan	12,14	12,26		
9	MN	Mặt nước	11,68	11,80		
10	BDX	Bãi đỗ xe	1,40	1,41		
11		Đất giao thông	24,04	24,28		
Tổng cộng			99,02	100,00		

doc

6. Định hướng phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Các khu dân cư hiện trạng phía Bắc khu vực quy hoạch tiếp giáp với đường Nguyễn Văn Cừ, đường Nguyễn Đăng Tuấn được khoanh khu vực theo hiện trạng. Trong các khu đất dân cư hiện trạng này được phép cải tạo chỉnh trang, xây dựng mở rộng các tuyến đường hiện trạng; xây dựng mới và cải tạo các công trình nhà ở, xây dựng các công trình nhà ở kết hợp kinh doanh; xây dựng một số công trình dịch vụ thương mại tại các khu đất có vị trí thuận lợi về giao thông và có quy mô diện tích phù hợp theo quy định; tầng cao tối 7 tầng, mật độ xây dựng tối đa toàn khu là 80%.

- Quy hoạch trục cây xanh cảnh quan kết hợp với kênh đào ở phía Nam khu vực quy hoạch rộng khoảng 150m kéo dài từ đường Lê Lợi đến đường sắt Bắc Nam, trong đó kênh đào rộng tối thiểu 50m chạy song song với tuyến đường tránh thành phố Đồng Hới. Trong khu vực này ở phía Nam tuyến đường quy hoạch rộng 27m bố trí các khu chức năng gồm: công viên cây xanh, đất thương mại dịch vụ mật độ thấp, quảng trường và bãi đỗ xe nhằm tạo sự sinh động về không gian cảnh quan cũng như phục vụ cho cộng đồng dân cư. Trên các khu đất công viên cây xanh được phép tổ chức các không gian vui chơi giải trí, thể dục thể thao ngoài trời, các vườn hoa, tiểu cảnh, đường dạo bộ và các chòi dùm chân phục vụ cho cộng đồng dân cư với mật độ xây dựng tối đa 10%, tầng cao tối đa 1 tầng; trên các khu đất dịch vụ thương mại chỉ được phép xây dựng các công trình dịch vụ ẩm thực, giải khát, hàng lưu niệm, vui chơi giải trí với hình thức kiến trúc đẹp, hài hòa với cảnh quan các khu công viên, mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao 1 tầng.

- Quy hoạch 02 khu công viên cây xanh kết hợp các hồ nước tạo thành các lối không gian cây xanh mặt nước nhằm điều hòa khí hậu, chống ngập úng cục bộ cho các khu dân cư hiện trạng và đảm bảo thoát nước nhanh cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch các khu đất công trình công cộng (trường tiểu học, nhà văn hóa, trụ sở cơ quan, quảng trường), trường mầm non, công viên cây xanh, bãi đậu xe ở trung tâm khu vực quy hoạch đảm bảo cung ứng đủ các chức năng công cộng đô thị cho khu vực quy hoạch và các khu dân cư lân cận.

- Quy hoạch các khu đất thương mại dịch vụ (TMDV2, TMDV5, TMDV6), đất hỗn hợp (HH1, HH2) có quy mô lớn tại các vị trí tiếp giáp với các trục giao thông chính rộng 27m nhằm xây dựng các công trình dịch vụ thương mại, công trình hỗn hợp có quy mô lớn tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho khu vực quy hoạch.

- Các khu đất nhóm nhà được phân bố đều trên toàn bộ khu vực quy hoạch theo dạng ô bàn cờ. Trên các khu đất này tổ chức các nhóm nhà ở với tầng cao tối đa 7 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%.

- Bố trí các khu đất bãi đậu xe cạnh các khu đất công cộng, đất thương mại dịch vụ và đất công viên cây xanh đảm bảo phục vụ tốt nhu cầu đỗ xe của đô thị.

- Các khu chức năng được phân chia và kết nối với nhau bằng hệ thống giao thông theo dạng ô bàn cờ.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

7.1. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Đoạn đường sắt Bắc Nam qua khu quy hoạch có chiều dài khoảng 600m giữ nguyên hướng tuyến và bố trí hành lang an toàn đường sắt theo quy định.

- Đoạn đường tránh thành phố Đồng Hới giáp ranh giới phía Tây Nam khu vực lập quy hoạch được giữ nguyên theo quy hoạch đã phê duyệt.

- Quy hoạch tuyến đường rộng 27m song song với đường tránh thành phố Đồng Hới ở phía Tây Nam khu vực quy hoạch, kết nối đường Lê Lợi với đường Tôn Đức Thắng.

- Giữ nguyên tuyến đường quy hoạch rộng 27m ở ranh giới phía Đông Nam khu vực quy hoạch đã được phê duyệt theo đề án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại tại Trung tâm hành chính Đức Ninh Đông. Tuyến đường này kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến đường quy hoạch rộng 27m phía Tây Nam.

- Quy hoạch tuyến đường rộng 27m mới ở giữa khu vực quy hoạch kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến đường quy hoạch rộng 27m phía Tây Nam (riêng đoạn từ đường Nguyễn Văn Cừ đến đường Phạm Văn Đồng quy hoạch rộng 15m đảm bảo phù hợp với hiện trạng).

- Các tuyến đường Nguyễn Văn Cừ, Nguyễn Đăng Tuân ở ranh giới phía Bắc khu vực quy hoạch được giữ nguyên cơ tuyến theo hiện trạng. Đường Nguyễn Văn Cừ quy hoạch rộng 12m, đường Nguyễn Đăng Tuân quy hoạch rộng 10,5m.

b) Giao thông đối nội:

- Trên cơ sở hệ thống giao thông đối ngoại, hệ thống các tuyến đường giao thông nội bộ được quy hoạch mới có chiều rộng từ 13,5m đến 19,0m được thiết kế theo dạng ô bàn cờ nhằm kết nối các khu chức năng và kết nối với các tuyến giao thông đối ngoại.

- Các tuyến đường khu dân cư cũ được chỉnh trang, nắn chỉnh cho phù hợp với hiện trạng, được quy hoạch rộng từ 7,0m đến 10,5m.

7.2. Quy hoạch san nền:

- Trong khu vực quy hoạch chia thành 3 khu vực: Khu dân cư hiện trạng cơ bản giữ nguyên theo hiện trạng; khu vực san đào để tạo không gian mặt nước; khu vực san đắp là các khu vực còn lại.

+ Đối với các khu vực dân cư hiện trạng có cao độ nền lớn hơn cao độ khống chế theo quy hoạch chung vì vậy chỉ san gạt cục bộ tại các vị trí cần thiết tạo mặt phẳng khi đầu tư xây dựng công trình và để phù hợp với cao độ các tuyến đường tiếp giáp.

+ Đối với các khu vực được định hướng xây dựng các hồ nước nhân tạo, kênh đào, cao độ đáy của hồ và kênh đào được tạo lập theo địa hình tự nhiên

đảm bảo cho việc tạo không gian mặt nước với mực nước tối thiểu là 1m và thoát lũ nhanh và cho toàn khu vực.

+ Đối với các khu vực định hướng quy hoạch phát triển các khu chức năng đô thị mới có địa hình thấp trũng được san đắp trên toàn bộ diện tích. Độ dốc nền cục bộ từng khu đất từ $\geq 0,4\%$ đảm bảo thoát nước tự chảy. Cao độ không chế san nền cho khu vực này tối thiểu là +2,25m và tối đa là +5.0m.

- Hướng dốc san nền cơ bản tuân theo hướng dốc của trục đường giao thông và hướng thoát nước mưa. Hướng san nền chủ yếu theo hướng thấp dần từ Tây sang Đông và từ Bắc đến Nam, thấp dần về phía các kênh, hồ nhân tạo trong khu vực quy hoạch.

7.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Nước mưa của khu vực quy hoạch thoát theo nguyên tắc tự chảy, được thu gom qua hệ thống mương, giếng thu, hố ga và theo các tuyến cống bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông. Toàn bộ nước mưa của khu vực quy hoạch được thu gom và thoát về các hồ nước nhân tạo trong khu vực quy hoạch và thoát ra kênh đào phía đường tránh thành phố Đồng Hới.

- Quy hoạch các tuyến mương hở rộng từ 0,5m đến 1m ở giữa ranh giới các khu chức năng mới với các khu dân cư hiện trạng có địa hình thấp hơn cao độ các tuyến đường giao thông để thu gom toàn bộ nước mưa của khu vực dân cư hiện hữu dẫn ra các hồ nước nhân tạo nhằm chống ngập úng cục bộ cho các khu dân cư.

- Hệ thống công thoát nước mưa dùng loại cống tròn BTCT đúc sẵn đường kính từ D600 đến D1500 và mương có nắp đan, cống hộp B500 đến B1500.

- Hệ thống hố ga thu nước trên cùng một tuyến đường bố trí cách nhau từ 30-40m.

7.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch đầu nối từ đường dây trung thế 22KV hiện có trên đường Nguyễn Văn Cừ và từ đường dây 22KV cấp vào cho Khu dân cư phía Tây Bắc đường Lê Lợi giai đoạn 2 để cấp cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Từ các điểm đầu nối xây dựng tuyến đường dây 22KV đi ngầm dọc theo vỉa hè các tuyến đường cấp đến 07 trạm biến áp 22/0,4KV có công suất 320KVA, 400KVA và 560KVA bố trí tại các khu đất cây xanh và trên vỉa hè các tuyến đường rộng 27m để cấp điện cho các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

- Trong khu vực quy hoạch có 03 tuyến đường dây trung thế 35KV và 22KV chạy băng qua được định hướng hạ ngầm dọc theo vỉa hè các tuyến đường để đảm bảo mỹ quan đô thị và trả lại theo hiện trạng tại các vị trí phù hợp.

7.5. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được đầu nối từ hệ thống đường ống D200 hiện có trên đường Nguyễn Văn Cừ và từ các tuyến đường ống quy hoạch D100 của dự án Khu dân cư phía Tây Bắc đường Lê Lợi giai đoạn 2 và

của dự án khu nhà ở thương mại Phường Đức Ninh Đông. Đầu nối tại 03 điểm và quy hoạch hệ thống đường ống cấp nước có đường kính từ D100 đến D150 dọc theo vỉa hè các tuyến đường theo dạng mạng vòng đảm bảo cấp nước liên tục và an toàn cho khu vực quy hoạch.

- Các họng cứu hỏa bố trí trên các đường ống cấp nước D100 đến D150 tại vỉa hè các nút giao thông (ngã ba, ngã tư) để thuận tiện cho xe cứu hỏa lấy nước chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới $\leq 150m$.

7.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

Hệ thống cáp thông tin cấp cho khu vực quy hoạch được đầu nối từ hệ thống cáp thông tin hiện có trên đường Nguyễn Văn Cừ. Từ điểm đầu nối xây dựng hệ thống công bệ đi ngầm dọc theo vỉa hè các tuyến đường quy hoạch để cấp đến các khu chức năng.

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

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng hoàn toàn với nước mưa, đảm bảo thoát nước triệt để theo nguyên tắc tự chảy. Nước thải khu vực lập quy hoạch được thu gom, trung chuyển đầu nối với các tuyến cống thoát nước thải hiện có ngoài khu vực quy hoạch rồi dẫn về trạm xử lý nước thải Đức Ninh theo định hướng quy hoạch chung.

- Nước thải từ các công trình được xử lý qua hệ thống bể tự hoại đạt yêu cầu sơ bộ, sau đó được thu gom và thoát ra tuyến cống D300 được xây dựng dọc theo vỉa hè các tuyến đường và chuyển về trạm bơm nâng cốt thuộc quy hoạch khu dân cư phía Tây Bắc đường Lê Lợi - Giai đoạn 2 và trạm bơm nâng cốt thuộc QHCT khu nhà ở thương mại Phường Đức Ninh Đông.

- Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt được phân loại, thu gom vào các thùng rác bố trí cho từng khu chức năng và từng cụm công trình sau đó được đưa ra điểm tập kết rác thải bên ngoài khu vực quy hoạch 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. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND phường Đức Ninh Đông, UBND phường Nam Lý, UBND xã Đức 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, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công Thương, 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 các phường Đức Ninh Đông, Nam Lý; Chủ tịch UBND xã Đức Ninh và các tổ chức, cá nhân 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.



Trần Công Thuật