

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH
Số: 1440/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Quảng Bình, ngày 08 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Nam phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 2 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 11 luật liên quan đến quy hoạch ngày 15 tháng 6 năm 2018; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD);

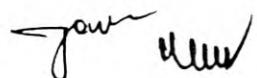
Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 33/2022/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2022 của UBND tỉnh Ban hành Quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt, tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng; quản lý kiến trúc; cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Quyết định số 1397/QĐ-UBND ngày 27 tháng 5 năm 2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 3526/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực phía Nam Thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 1858/QĐ-UBND ngày 07 tháng 7 năm 2023 của UBND tỉnh về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị phía Nam phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới;



Căn cứ Quyết định số 2978/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu đô thị phía Nam phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới;

Xét Tờ trình số 48/TTr-ĐPHA ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An về việc thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Nam phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1076/BC-SXD ngày 21/4/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Nam phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới, với những nội dung chính như sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Nam phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới.

2. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch

Khu đất lập quy hoạch thuộc phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu và đường Quốc lộ 1;
- Phía Tây giáp sông Lệ Kỳ;
- Phía Nam giáp kênh thủy lợi;

- Phía Bắc giáp dự án khu nhà ở thương mại phía Đông sông Lệ Kỳ và lô đất quy hoạch cây xanh thể thao ký hiệu CXTT1.

(Trừ khu đất cơ quan hành chính có ký hiệu A1 và tuyến đường Phú Hải - Lương Ninh rộng 18m ở giữa khu vực quy hoạch không thuộc dự án)

3. Quy mô đất đai: Khu vực lập quy hoạch có diện tích khoảng 29,67 ha.

4. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là khu đô thị mới với đầy đủ các khu chức năng đáp ứng nhu cầu về nhà ở, dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí.... hình thành đô thị xanh, hài hòa với môi trường thiên nhiên, kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các khu vực lân cận.

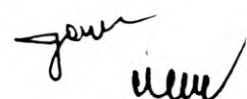
5. Mục tiêu

- Cụ thể hóa các định hướng trong đồ án Quy hoạch chung và Quy hoạch phân khu được phê duyệt. Hình thành khu đô thị mới có nhà ở, hợp lý về sử dụng đất, hiện đại, đẹp về không gian kiến trúc cảnh quan, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý hoạt động xây dựng cũng như triển khai đầu tư xây dựng các hạng mục công trình trong khu vực dự án.

6. Các chỉ tiêu về dân số, hạ tầng kỹ thuật chủ yếu

- Dân số: Dự kiến khu vực quy hoạch có khoảng 3.200 người. Quy mô dân số cụ thể sẽ được tính toán trong quá trình lập đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo các chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, phù hợp quy chuẩn và quy hoạch phân khu đã được duyệt.



- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật tuân thủ quy hoạch phân khu, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành hiện hành.

7. Nguyên tắc cơ bản, yêu cầu của việc lập quy hoạch

7.1. Nguyên tắc:

- Tuân thủ các quy chuẩn, quy phạm liên quan; phù hợp với định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã phê duyệt; kết nối đồng bộ với hệ thống HTKT hiện có, các dự án đã và đang triển khai trong phạm vi tiếp giáp về không gian kiến trúc cũng như hạ tầng kỹ thuật.

- Tạo lập khu đô thị mới trên nền tảng khai thác giá trị tự nhiên của khu vực, có không gian sinh hoạt tiện nghi, hiện đại, hoà nhập, thân thiện với môi trường thiên nhiên.

- Các giải pháp quy hoạch phải khả thi, phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội của tỉnh; sử dụng đất hiệu quả, hợp lý, tiết kiệm tài nguyên, đáp ứng nhu cầu phát triển trước mắt và có tầm nhìn dài hạn.

7.2. Yêu cầu:

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 trong phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch và các tuyến đường tiếp giáp phục vụ cho việc lập quy hoạch, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí, bao gồm các nội dung sau:

+ Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

+ Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng;

+ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

+ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn điện; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

+ Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

+ Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

- Thiết kế đô thị.
- Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.
- Đề xuất phương án đền bù và tái định cư (nếu có).
- Đề xuất quy định quản lý quy hoạch và xây dựng cho khu vực lập quy hoạch.
- Dự kiến nhu cầu vốn và xác định nguồn lực thực hiện.

8. Các chức năng dự kiến bố trí trong khu vực quy hoạch

- Đất ở (dạng nhà ở liền kề, biệt thự, nhà ở xã hội).
- Đất thương mại dịch vụ.
- Công trình dịch vụ - công cộng (trường học...).
- Đất cây xanh, mặt nước.
- Đất giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác...

9. Thành phần hồ sơ

9.1. Hồ sơ khảo sát địa hình:

- Phương án kỹ thuật – dự toán được chủ đầu tư phê duyệt.
- Báo cáo tổng kết kỹ thuật công trình khảo sát (bao gồm: bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500, bảng cung cấp tọa độ, cao độ VN2000 và thuyết minh).
- Đĩa CD hoặc USB chứa file bản vẽ khảo sát dưới dạng file Autocad.

9.2. Hồ sơ quy hoạch:

- Hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết in màu và lập thành 10 bộ. Mỗi bộ bao gồm thành phần bản vẽ và thuyết minh thực hiện đúng theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.
- Đĩa CD hoặc USB ghi toàn bộ các file bản vẽ, thuyết minh và số liệu liên quan dạng file Autocad, PDF.

10. Chi phí và nguồn vốn thực hiện

10.1. Dự toán chi phí:

Dự toán chi phí lập quy hoạch, khảo sát địa hình do Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn xác định và chịu trách nhiệm (*Trên cơ sở quy mô diện tích lập quy hoạch; các định mức theo quy định tại Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; các quy định, định mức xác định, quản lý chi phí khảo sát địa hình*).

Trên cơ sở chi phí lập quy hoạch do Nhà đầu tư xác định, chi phí liên quan đến công tác thẩm định quy hoạch như sau:

- Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch: 13.412.156 đồng.
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch: 63.902.393 đồng.

10.2. Nguồn vốn: Toàn bộ chi phí lập quy hoạch tại mục 10.1 do Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An chi trả.

11. Tiến độ thực hiện: Thời gian lập đồ án quy hoạch không quá 06 tháng kể từ ngày Chủ đầu tư ký kết hợp đồng với Nhà thầu tư vấn khảo sát địa hình, lập quy hoạch theo quy định.

gan leu

12. Tổ chức thực hiện

- Chủ đầu tư - Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An.

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Chủ đầu tư lập quy hoạch lựa chọn đơn vị tư vấn có đủ tư cách pháp nhân và năng lực để thực hiện theo quy định.

- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng Quảng Bình.

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Quảng Bình.

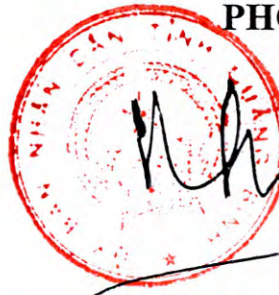
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký. Giao Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An tổ chức lập quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới; Chủ tịch UBND phường Phú Hải; Giám đốc Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An 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, KT.

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



Phan Phong Phú