

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH
Số: 4653/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Quảng Bình, ngày 22 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 11 luật liên quan đến quy hoạch ngày 15/6/2018; 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 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 số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 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 19/5/2021 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD);

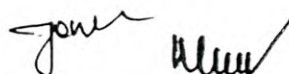
Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 33/2022/QĐ-UBND ngày 24/8/2022 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 27/05/2024 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 2761/QĐ-UBND ngày 07/08/2020 của UBND tỉnh 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;

Căn cứ Quyết định số 3763/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển xã Đức Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;



Căn cứ Quyết định số 252/QĐ-UBND ngày 01/02/2024 của UBND tỉnh về việc chấp nhận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị phía sau chợ Đức Ninh, xã Đức Ninh, thành phố Đồng Hới;

Căn cứ Quyết định số 3587/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận Dự án Khu đô thị phía sau chợ Đức Ninh, xã Đức Ninh, thành phố Đồng Hới;

Xét Tờ trình số 04/TTr-PĐĐN ngày 10/4/2025 của Công ty TNHH Phát Đạt Đức Ninh về việc trình thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh 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 1572/BC-SXD ngày 13/5/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khu dân cư phía sau chợ Đức Ninh, xã Đức Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500, với các nội dung cụ thể như sau:

1. Điều chỉnh Tên quy hoạch tại khoản 1, Điều 1 Quyết định số 2761/QĐ-UBND ngày 07/08/2020 của UBND tỉnh, như sau:

- Tên quy hoạch đã 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.
- Tên quy hoạch điều chỉnh: Quy hoạch chi tiết Dự án Khu đô thị phía sau chợ Đức Ninh, xã Đức Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.

2. Nội dung nhiệm vụ, yêu cầu đối với công tác lập quy hoạch

2.1. Vị trí, ranh giới, quy mô lập quy hoạch: Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch có vị trí tại xã Đức Ninh, thành phố Đồng Hới; phạm vi quy hoạch cập nhật theo ranh giới “Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía sau chợ Đức Ninh, xã Đức Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500” đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2761/QĐ-UBND ngày 07/08/2020, cụ thể:

- + 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 đoạn qua thành phố Đồng Hới;
- + Phía Tây Bắc giáp khu dân cư.

2.2. Quy mô đất đai: Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch có diện tích 109.901m². Trong đó tổng diện tích đất của dự án là: 104.492,72m².

2.3. Mục tiêu (điều chỉnh các mục tiêu từ quy hoạch khu dân cư sang phù hợp với mục tiêu quy hoạch khu đô thị):

- Điều chỉnh quy hoạch để bố trí các chức năng khu đô thị đảm bảo các định hướng trong đồ án Quy hoạch chung thành phố Đồng Hới, Quy hoạch phân khu xã Đức Ninh và chủ trương đầu tư được phê duyệt.

- Hình thành khu dân cư đô thị mới 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.

gaw *uuu*

- 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.

2.4. Yêu cầu và nguyên tắc đối với công tác lập quy hoạch

2.4.1. Yêu cầu:

a) Tổ chức khảo sát địa hình bổ sung trong phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch và các tuyến đường tiếp giáp phục vụ lập quy hoạch và đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật phù hợp; tận dụng, cập nhật các dữ liệu khảo sát trước đây nếu chưa thay đổi.

b) Các yêu cầu khác cần thực hiện (nếu có) trong quá trình điều chỉnh để đảm bảo phù hợp với phương án quy hoạch điều chỉnh:

- 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.

- 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 đến mạng lưới đường nội bộ, 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.

- Đề xuất các 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.

2.4.2. 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 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.

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

- Bổ sung chỉ tiêu về dân số: Dự kiến khu vực quy hoạch dự kiến khoảng 1.800 người. Quy mô số dân số cụ thể trong khu vực quy hoạch 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 chung.

- 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.

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

- Bổ sung chức năng đất nhà ở xã hội;

- Các chức năng khác cập nhật theo quy hoạch được duyệt bao gồm: Đất ở (dạng nhà ở liền kề, biệt thự); đất thương mại dịch vụ; đất công trình công cộng; đất cây xanh, mặt nước; hệ thống đường giao thông, sân bãi đỗ xe và đất hạ tầng kỹ thuật khác...

2.7. Yêu cầu về khảo sát địa hình

- Tận dụng hồ sơ khảo sát địa hình đã thực hiện; khảo sát bổ sung các khu vực cần thêm dữ liệu trong phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch, khảo sát bổ sung phạm vi lân cận ranh giới dự án khoảng 5m – 10m để thực hiện kết nối.

- Khối lượng khảo sát địa hình: Đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500, đường đồng mức 0,5m, địa hình cấp III: 11 ha; Thủy chuẩn kỹ thuật, địa hình cấp III: 1,5 km; Lập điểm đường chuyên cấp 2, địa hình cấp III: 3,0 điểm.

2.8. Thành phần hồ sơ

2.8.1. Hồ sơ khảo sát địa hình (02 bộ):

- 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.

2.8.2. Hồ sơ quy hoạch:

- Thành phần bản vẽ thực hiện theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng (bao gồm 08 bộ in màu, riêng Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất 10 bản).

- Thuyết minh quy hoạch.

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị: Nội dung theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ khổ A3 kèm theo.

- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

- Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, phụ lục đính kèm, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

- Lập bản đồ quy hoạch phân khu theo hệ thống thông tin địa lý (GIS).
- Đĩa CD chứa file số bản vẽ quy hoạch và thuyết minh.
- Bộ file Scan (PDF) bản vẽ quy hoạch được duyệt.

2.9. Chi phí và nguồn vốn thực hiện

2.9.1. *Dự toán chi phí:* Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức lập dự toán, xác định chi phí lập điều chỉnh quy hoạch đảm bảo các định mức theo quy định.

2.9.2. *Nguồn vốn:* Vốn tự có của doanh nghiệp và nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

2.10. 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 theo quy định.

2.11. Tổ chức thực hiện

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH Phát Đạt Đức Ninh.
- 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 đủ năng lực theo quy định hiện hành.
- 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 TNHH Phát Đạt Đức Ninh tổ chức lập quy hoạch theo các quy định của pháp luật.

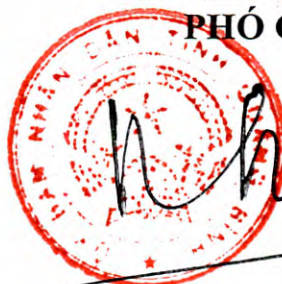
** Tên quy hoạch, địa danh và cấp chính quyền được phép cập nhật trong quá trình lập đồ án quy hoạch mà không phải thực hiện điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch sau khi thực hiện sáp nhập đơn vị hành chính.*

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới; Chủ tịch UBND xã Đức Ninh; Giám đốc: Công ty TNHH Phát Đạt Đức Ninh, Công ty Cổ phần Quảng Hà Land, Công ty Cổ phần tổng hợp Thành Trung 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