

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, 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 16 tháng 6 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 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 của 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 1397/QĐ-UBND ngày 27 tháng 05 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 461/QĐ-UBND ngày 24 tháng 02 năm 2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 2784/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2022 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới;

Căn cứ Quyết định số 163/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Đông là nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới (khu đô thị mới);

Căn cứ Quyết định số 330/QĐ-UBND ngày 18 tháng 02 năm 2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

gou uuu

Xét Tờ trình số 94/TTr-TĐ ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông về việc đề nghị thẩm định quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2305/BC-SXD ngày 13/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới tỷ lệ 1/500 với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc phường Đức Ninh Đông và Phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp khu dân cư phường Nam Lý;
- Phía Nam giáp đồng ruộng;
- Phía Tây giáp đường sắt Bắc Nam;
- Phía Đông giáp đồng ruộng, đường giao thông hiện trạng.

2. Quy mô diện tích và dân số

- Khu vực lập quy hoạch có diện tích 301.851,33m²;
- Dự kiến quy mô dân số khoảng 5.500 người.

3. Mục tiêu

- Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới hiện đại, hợp lý về sử dụng đất, đẹp về không gian kiến trúc cảnh quan, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- 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.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Khu vực lập quy hoạch bố trí các chức năng gồm: Đất ở, đất dịch vụ thương mại, đất giáo dục, đất văn hóa, thể thao, đất công viên cây xanh, đất bãi đỗ xe, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

Bảng tổng hợp sử dụng đất

STT	Ký hiệu	Chức năng SĐĐ	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
		TỔNG DIỆN TÍCH	301.851,33	100,00	28,20	12	-
1		Đất công cộng và thương mại dịch vụ	24.682,88	8,18	-	-	-
1.1	CC	Đất trung tâm văn hóa - TDTT	5.139,65	1,70	40	5	2,0
1.2	VH	Đất nhà văn hóa	1.004,63	0,33	40	3	1,2

jam
uuu

1.3	NT	Đất trường mầm non	4.924,45	1,63	40	5	2,0
1.4	TH	Đất trường tiểu học	3.620,37	1,20	40	5	2,0
1.5	TM	Đất thương mại dịch vụ	9.993,78	3,31	60	7	3,5
2		Đất ở mới	98.455,41	32,62	-	-	-
2.1	LK	Đất nhà ở liền kề	47.413,24	15,71	90	5	4,4
2.2	SL	Đất nhà ở biệt thự song lập	13.480,01	4,47	70	3	2,1
2.3	BT	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	12.108,04	4,01	64	3	1,9
2.4	HH	Đất nhà chung cư hỗn hợp	5.698,21	1,89	60	12	7,2
2.5	OXH	Đất nhà ở xã hội	19.755,91	6,54	45	12	3,9
3		Đất cây xanh cảnh quan	60.432,87	20,02	-	-	-
3.1	CX	Đất cây xanh sử dụng công cộng	28.235,84	9,35	5	1	0,03
3.2	CXT T	Đất cây xanh thể dục thể thao	5.341,85	1,77	5	1	0,05
3.3	QT	Đất quảng trường	3.857,61	1,28	5	1	0,05
3.4	MN	Hồ, ao, đầm	22.997,57	7,62	5	1	0,03
4		Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	118.280,17	39,18	-	-	-
4.1	GT	Đất giao thông	110.451,64	36,59	-	-	-
4.2	P	Đất bãi đỗ xe	6.324,17	2,10	-	-	-
4.3		Đất hạ tầng kỹ thuật	1.504,36	0,50	40	1	0,40

(Chi tiết xem bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất)

5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị.

5.1. Tổ chức không gian:

- Hướng tiếp cận chính của khu vực dự án là từ hướng hướng Đông Nam khu đất nơi có trục giao thông đối ngoại là đường 27m kết nối với đường Phạm Văn Đồng. Hai trục đường ven hồ rộng 17m tại trung tâm làm điểm nhấn cảnh quan chính toàn khu đô thị.

- Khu vực quy hoạch chủ yếu tổ chức các nhóm nhà ở phân lô, nhà ở biệt thự và nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh bám theo các tuyến đường chính và các tuyến đường phân khu vực, đường nhóm nhà ở. Trong các nhóm nhà ở bố trí các tuyến hành lang kỹ thuật ở phía sau các dãy nhà kết hợp trục cây xanh cảnh quan, vườn hoa, lối đi bộ rộng tối thiểu 4m để kết nối cộng đồng dân cư cũng như tạo không gian xanh điều hòa vi khí hậu.

- Quy hoạch cụm công trình hạ tầng xã hội (gồm: công trình công cộng và thương mại dịch vụ, trung tâm văn hóa – TDTT, nhà văn hóa, trường tiểu học, trường mầm non, dịch vụ thương mại) kết hợp các bãi đỗ xe tại khu vực giữa dự án đảm bảo bán kính phục vụ hợp lý cho các nhóm nhà ở trong dự án cũng như khu vực dân cư hiện hữu tiếp giáp.

- Bố trí khu đất chung cư hỗn hợp tại vị trí cửa ngõ, tạo điểm nhấn chính từ lối vào trên đường 27m.

- Bố trí các bãi đỗ xe tại trục giao thông chính phía Bắc và Nam dự án để phục vụ cộng đồng dân cư.

gmm
uuu

- Trên các khu đất cây xanh trồng nhiều cây xanh, vườn hoa phục vụ cho cộng đồng dân cư.

- Tổ chức trồng nhiều cây xanh trên vỉa hè các tuyến đường kết hợp cây xanh vườn hoa trong các khu chức năng để tạo cảnh quan đồng thời để cải thiện điều kiện khí hậu.

5.2. Kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Định hướng kiến trúc: Các công trình trong dự án có kiến trúc hiện đại, bền vững, thân thiện môi trường, hướng đến công trình xanh, đảm bảo sự thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc, cao độ nền, chiều cao các tầng, khoảng lùi trên một dãy nhà ở nhằm tạo thành các dãy nhà ở đẹp và thống nhất về kiến trúc mặt ngoài, đảm bảo thông gió, chiếu sáng và thân thiện với môi trường. Mật độ xây dựng tối đa trên từng lô đất được xác định cụ thể trong bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Chiều cao công trình:

- + Nhà ở liền kề, biệt thự: Chiều cao tầng 1 từ 3,6m ÷ 3,9m, chiều các các tầng còn lại từ 3,3m ÷ 3,6m. Tầng cao tối đa 5 tầng. Khi triển khai xây dựng trên cũng một dãy nhà ở phải thống nhất về tầng cao, chiều cao từng tầng và cao độ nền và được xác định cụ thể trong hồ sơ thiết kế dự án.

- + Công trình thương mại dịch vụ: Tầng cao tối đa 7 tầng, chiều cao được xác định cụ thể trong hồ sơ thiết kế dự án.

- Khoảng lùi công trình: Chỉ giới xây dựng đảm bảo quy định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).

- + Khoảng lùi xây dựng công trình trên cùng một dãy nhà ở phải thống nhất so với chỉ giới đường đỏ để đảm bảo đồng bộ về kiến trúc cảnh quan.

- + Trên các lô đất thương mại dịch vụ, công trình công cộng chỉ giới xây dựng công trình chính lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp.

- Màu sắc, vật liệu và chi tiết kiến trúc: Sử dụng màu sắc công trình hài hòa, tươi sáng và hiện đại; khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ cao.

- Cây xanh vỉa hè: Trồng theo từng cụm, theo tuyến,... hoặc trồng kết hợp nhiều loại cây. Lựa chọn chủng loại cây phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng, thời tiết và khí hậu của khu vực.

- Trong khu đất cây xanh sử dụng công cộng: được xây dựng công trình phục vụ công cộng chiều cao 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%, khoảng lùi tối thiểu 3m; tổ chức trồng nhiều cây xanh cảnh quan, bố trí đường dạo, khu tập thể dục thể thao ngoài trời, vườn hoa, tiểu cảnh.

- Tầng hầm: Công trình xây dựng được phép xây dựng tối đa 01 tầng hầm đối với nhà ở và tối đa 02 tầng hầm đối với các công trình dịch vụ - công cộng, công trình hỗn hợp; Chỉ giới xây dựng tầng hầm theo chỉ giới xây dựng công trình được quy định trong bản vẽ chỉ giới xây dựng.

gaur
muu

- Các mẫu công trình trong hồ sơ thiết kế đô thị, kiến trúc cảnh quan của đồ án quy hoạch là phương án sơ bộ và được thiết kế cụ thể trong hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật thi công của dự án.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

a) San nền: Cao độ san nền tối thiểu của khu vực quy hoạch là +2,45m. Độ dốc mái nền thiết kế $i \geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa xây dựng đồng bộ với hệ thống giao thông của khu quy hoạch, theo độ dốc địa hình thoát ra hồ, ra kênh. Tuỳ theo hiện trạng, tính chất và độ dốc nền tự nhiên từng khu vực mà tổ chức xây dựng hệ thống thoát nước mặt cho phù hợp, có tính đến giai đoạn phát triển cho tương lai.

- Đối với khu vực phía Bắc tiếp giáp với các khu dân cư hiện trạng, bố trí các tuyến cống hộp, hố ga chờ đầu nối cho khu vực phía Bắc ngoài ranh giới đảm bảo khu vực hiện trạng không bị ngập úng.

- Cống thoát nước được sử dụng BTCT chịu lực, các tuyến cống được thiết kế theo chế độ tự chảy với độ dốc $i \geq 1/D$ (D - đường kính cống, mm). Sử dụng hệ thống cống tròn BTCT tròn có đường kính D600, D800, D1000 và cống hộp B1600, B2000.

Hoàn trả hệ thống mương xây nông nghiệp hiện hữu bằng các tuyến cống hộp đi ngầm dọc theo đường quy hoạch.

6.2. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đường sắt:

Đường sắt Bắc – Nam chạy dọc ranh giới phía Tây khu quy hoạch bố trí hành lang an toàn giao thông đường sắt theo Nghị định 56/2018/NĐ-CP ngày 16/4/2014 của Chính phủ về quản lý, bảo vệ kết cấu hạ tầng đường sắt.

b) Giao thông đường bộ:

- *Đường chính đô thị:*

+ Tuyến đường chạy dọc phía Tây Nam ranh giới lập quy hoạch có quy mô lộ giới 27m, mặt cắt 1-1 (bao gồm: lòng đường xe chạy 15m; vỉa hè rộng 2x6m).

+ Tuyến đường chạy dọc phía Đông Nam ranh giới lập quy hoạch có quy mô lộ giới 27m, mặt cắt 1-1 (bao gồm: lòng đường xe chạy 15m; vỉa hè rộng 2x6m).

- *Đường cấp nội bộ:* Quy hoạch các tuyến đường nội bộ dự án có mặt cắt ngang rộng từ 7,5m đến 19m để kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch với các tuyến đường và kết nối với các khu dân cư lân cận tiếp giáp.

c) Các công trình giao thông khác: Bố trí 11 bãi đỗ xe cho khu đô thị với tổng diện tích 6.324,17m². Các bãi đỗ xe được bố trí phân tán, đảm bảo bán kính phục vụ <500m.

6.3. Quy hoạch cấp điện:

- Dự kiến tổng nhu cầu sử dụng điện của dự án là khoảng 3.268kVA

gần
thời

- Nguồn điện: Được đầu nối từ tuyến cáp ngầm trung thế 22kV theo quy hoạch phân khu. Giai đoạn trước mắt khi tuyến cáp theo quy hoạch chưa được xây dựng sẽ đầu nguồn từ đường điện trung thế 22kV hiện trạng dọc đường Nguyễn Đăng Tuấn và đường Nguyễn Văn Cừ. Xây dựng các tuyến cáp 22kV đi ngầm dọc theo các trục đường quy hoạch cấp đến các trạm biến áp.

- Dự kiến bố trí 7 TBA cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Công suất cụ thể của trạm biến áp được cụ thể hóa giai đoạn thiết kế dự án đảm bảo cung cấp đủ điện sinh hoạt và chiếu sáng cho các khu chức năng và các công trình. Khuyến khích sử dụng các loại hình điện xanh, ít ảnh hưởng đến môi trường như điện mặt trời đặc biệt đối với các công trình cao tầng, công cộng, dịch vụ.

- Lưới điện: Từ các trạm biến áp, xây dựng hệ thống đường dây hạ thế 22/0,4kV đi ngầm dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông và hành lang kỹ thuật để cấp điện sinh hoạt đến các công trình, cấp điện chiếu sáng cảnh quan và chiếu sáng đường phố.

- Giải pháp hoàn trả đường điện hiện trạng: Khu vực quy hoạch có 02 đường điện trung thế 22kv chạy qua. Định hướng di dời 2 tuyến điện này và hoàn trả hạ ngầm theo đường quy hoạch để đảm bảo an toàn điện và mỹ quan đô thị.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch dự án khoảng 2.000 m³/ngày.đêm (Bao gồm cả nước phòng cháy chữa cháy).

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực được cấp từ Nhà máy nước Phú Vinh thông qua tuyến ống cấp nước phân phối hiện có trên đường Nguyễn Văn Cừ.

- Mạng lưới đường ống: Xây dựng hệ thống đường ống cấp nước chính D160-D110 theo các trục giao thông dẫn nước về khu quy hoạch. Các tuyến này được nối với nhau tạo thành mạng vòng cấp nước, nhằm đảm bảo sự an toàn và liên tục cho các khu vực cần cấp nước. Từ các tuyến ống chính, bố trí các tuyến ống nhánh có đường kính D50 đi trong hào kỹ thuật dọc theo vỉa hè và hành lang kỹ thuật giữa các dãy nhà ở hoặc đi ngầm để cấp nước sinh hoạt đến các công trình và cấp nước tưới cây.

- Các hống cứu hỏa bố trí trên đường ống cấp nước chính tại vỉa hè các tuyến đường và cạnh các nút giao thông (ngã ba, ngã tư) để thuận tiện cho xe cứu hỏa lấy nước chữa cháy. Khoảng cách giữa các hống cứu hỏa theo quy định về phòng cháy chữa cháy

6.5. Quy hoạch thoát nước thải và chất thải rắn:

a) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ qua hệ thống xử lý nước thải riêng của từng công trình đạt yêu cầu sơ bộ theo quy định, sau đó được thu gom vào tuyến cống D300-D400 xây dựng dọc theo hành lang kỹ thuật giữa các dãy nhà

ở và vỉa hè các tuyến đường để dẫn đến khu xử lý nước thải của dự án bố trí ở khu đất hạ tầng kỹ thuật với công suất $1.030\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn phát thải theo quy định được thoát ra hệ thống thoát nước mưa chung. Về lâu dài, khi hệ thống xử lý nước thải chung được xây dựng hoàn thiện, nước thải dự án được thu gom và đầu nối xử lý tập trung (theo định hướng của quy hoạch chung).

b) Chất thải rắn: Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt được phân loại, thu gom vào các thùng rác bố trí cho từng hộ gia đình, hạng mục công trình, khu chức năng sau đó được xe thu gom vận chuyển đến điểm tập kết rác thải của dự án tại khu đất hạ tầng kỹ thuật, từ đó được thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác chung của thành phố.

6.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Các tuyến cáp thông tin bố trí đi ngầm dọc theo vỉa hè, hành lang kỹ thuật và sân đường nội bộ để cấp đến các công trình. Các trạm thu phát sóng thông tin di động (nếu có) được bố trí tại khu công viên cây xanh. Tùy theo tính chất sử dụng của từng loại công trình, kích thước các tuyến cống bể được thiết kế với kích thước khác nhau.

- Các mạng thông tin không dây, công nghệ cao, mạng cáp truyền hình, ... được các nhà cung cấp nghiên cứu đầu tư ở giai đoạn sau, nhưng trên cơ sở phải căn cứ theo hệ thống tuyến và ống kỹ thuật mà dự án đã quy hoạch, thiết kế, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

6.7. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Khi triển khai thực hiện dự án cần phải lập kế hoạch thi công phù hợp để không làm ảnh hưởng lớn đến các hộ dân và công trình công cộng xung quanh.

- Gia cố, chống xói lở cho các khu vực xung yếu bằng các giải pháp đê, kè, trồng cây xanh.

- Các công trình phải được thu gom xử lý nước thải cục bộ theo quy định trước khi thải nước ra hệ thống cống chung.

- Trồng nhiều cây xanh trong các khu chức năng, trong các khu công viên, trên vỉa hè các tuyến đường cải tạo vì khí hậu và để hạn chế ô nhiễm không khí.

- Trong từng tuyến phố, từng khu ở đều được trang bị các thùng chứa rác, phân loại rác có nắp đậy khoảng cách phù hợp, tại các khu chức năng bố trí các điểm tập kết, trung chuyển chất thải rắn.

- Quản lý hoạt động nông nghiệp nhằm hạn chế việc sử dụng hoá chất độc hại ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường nước và không khí.

- Quan trắc, giám sát môi trường: Thực hiện việc quan trắc, giám sát môi trường định kỳ đối với khu vực quy hoạch theo quy định, tập trung vào các vị trí có nguy cơ gây ô nhiễm như các nút- tuyến giao thông chính, khu vực xử lý rác thải, xả thải, trung chuyển CTR.

Điều 2. Ban hành theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới tỷ lệ 1/500.



Điều 3. Giao Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Đông phối hợp với UBND thành phố Đồng Hới, UBND phường Đức Ninh Đông, UBND phường Nam Lý tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch để các tổ chức cá nhân biết, thực hiện.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế nội dung các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt thuộc phạm vi ranh giới của đồ án Quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới.

Điều 5. 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; UBND phường Đức Ninh Đông, UBND phường Nam Lý; Giám đốc Công ty Cổ phần ĐTXD Trung Đông và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Phong Phú

QUY ĐỊNH

**QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT
DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI VEN SÔNG PHÍA TÂY BẮC
ĐƯỜNG LÊ LỢI, THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỶ LỆ 1/500**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2469 /QĐ-UBND ngày 20 / 6 / 2025
của UBND tỉnh Quảng Bình).

Phần I

QUY ĐỊNH

Điều 1. Đối tượng áp dụng.

- Quy định này quy định việc quản lý, đầu tư xây dựng và sử dụng các công trình theo Quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.

- Các cơ quan quản lý nhà nước trực thuộc UBND tỉnh, UBND thành phố Đồng Hới, UBND phường Đức Ninh Đông và phường Nam Lý, Nhà đầu tư dự án trong khu vực quy hoạch, các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng trong phạm vi ranh giới của đồ án Quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 phải thực hiện theo đúng Quy định này.

Điều 2. Vị trí, ranh giới, quy mô

1. Vị trí, phạm vi ranh giới:

Phạm vi khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc phường Đức Ninh Đông và Phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp khu dân cư phường Nam Lý;
- Phía Nam giáp đồng ruộng;
- Phía Tây giáp đường sắt Bắc Nam;
- Phía Đông giáp đồng ruộng, đường giao thông hiện trạng.

2. Quy mô diện tích: Khu vực quy hoạch có diện tích 301.851,33 m²

Điều 3. Quy định về sử dụng đất và kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch.

1. Quy hoạch sử dụng đất:

Khu vực lập quy hoạch bố trí các chức năng gồm: Đất ở, đất dịch vụ thương mại, đất giáo dục, đất văn hóa, đất công viên cây xanh, đất bãi đỗ xe, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

gaw
Min

Bảng tổng hợp sử dụng đất

STT	Ký hiệu	Chức năng SDD	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD (lần)
		TỔNG DIỆN TÍCH	301.851,33	100,00			
1		Đất công cộng và thương mại dịch vụ	24.682,88	8,18			
1.1	CC	Đất trung tâm văn hóa - TDTT	5.139,65	1,70	40	5	2,0
1.2	VH	Đất nhà văn hóa	1.004,63	0,33	40	3	1,2
1.3	NT	Đất trường mầm non	4.924,45	1,63	40	5	2,0
1.4	TH	Đất trường tiểu học	3.620,37	1,20	40	5	2,0
1.5	TM	Đất thương mại dịch vụ	9.993,78	3,31	60	7	3,5
2		Đất ở mới	98.455,41	32,62			
2.1	LK	Đất nhà ở liền kề	47.413,24	15,71	90	5	4,4
2.2	SL	Đất nhà ở biệt thự song lập	13.480,01	4,47	70	3	2,1
2.3	BT	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	12.108,04	4,01	64	3	1,9
2.4	HH	Đất nhà chung cư hỗn hợp	5.698,21	1,89	60	12	7,2
2.5	OXH	Đất nhà ở xã hội	19.755,91	6,54	45	12	3,9
3		Đất cây xanh cảnh quan	60.432,87	20,02			-
3.1	CX	Đất cây xanh sử dụng công cộng	28.235,84	9,35	5	1	0,03
3.2	CXT T	Đất cây xanh thể dục thể thao	5.341,85	1,77	5	1	0,05
3.3	QT	Đất quảng trường	3.857,61	1,28	5	1	0,05
3.4	MN	Hồ, ao, đầm	22.997,57	7,62	5	1	0,03
4		Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	118.280,17	39,18			
4.1	GT	Đất giao thông	110.451,64	36,59	-	-	-
4.2	P	Đất bãi đỗ xe	6.324,17	2,10	-	-	-
4.3		Đất hạ tầng kỹ thuật	1.504,36	0,50	40	1	0,40

(Chi tiết xem bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất)

- Các công trình nhà ở được phép ở kết hợp kinh doanh (tuy nhiên, không được kinh doanh các loại hình dịch vụ như: sửa chữa xe máy; gò hàn; kinh doanh xăng dầu; mua bán ga, hoá chất dễ gây cháy nổ; vật liệu xây dựng như: cát, đá, sạn, sỏi, thép, tấm lợp... và các dịch vụ khác ảnh hưởng lớn đến môi trường, tiếng ồn và an ninh trật tự. Trường hợp đặc biệt phải có sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền).

- Đối với khu chức năng thương mại, dịch vụ chỉ được sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh thương mại, dịch vụ (Trụ sở văn phòng làm việc, khách sạn, nhà hàng, Showroom trưng bày sản phẩm,...); không sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và cửa hàng xăng dầu.

gaur
Muu

2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan.

- Các công trình trong dự án phải có kiến trúc hiện đại, bền vững, thân thiện môi trường, hướng đến công trình xanh. Các dãy nhà ở được thiết kế với hình thức kiến trúc đa dạng nhưng đảm bảo sự thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc, cao độ nền, chiều cao các tầng, khoảng lùi trên một dãy nhà ở nhằm tạo thành các dãy nhà ở đẹp và thống nhất về kiến trúc mặt ngoài, đảm bảo thông gió, chiếu sáng và thân thiện với môi trường. Mật độ xây dựng tối đa trên từng lô đất được xác định cụ thể trong bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Các công trình xây dựng phải đảm bảo tuân thủ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ và không vượt ra khỏi chỉ giới của hành lang kỹ thuật phía sau các dãy nhà ở; đảm bảo không vượt quá tầng cao tối đa và mật độ xây tối đa của từng lô đất.

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vuron của ô văng, ban công, các phân vị đứng, ngang, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo kiến trúc hài hòa cho toàn tuyến.

- Khoảng lùi xây dựng ngoài việc tuân thủ chỉ giới xây dựng theo quy hoạch, tùy theo quy mô về chiều cao công trình và lộ giới đường quy hoạch để xác định khoảng lùi xây dựng công trình theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng.

- Diện tích đỗ xe trong các công trình công cộng: Quá trình thiết kế, thẩm định thiết kế phải xác định sơ bộ chỉ tiêu về diện tích đỗ xe cho mỗi công trình, tùy theo nhu cầu sử dụng và lưu lượng người sử dụng để xác định chỉ tiêu bãi đỗ xe; chỉ tiêu đỗ xe cho công trình tuân thủ QCVN 01:2021/BXD.

- Hệ phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

- Về màu sắc công trình: Tại các tuyến phố, trục đường của khu quy hoạch việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo hài hòa chung cho toàn tuyến; khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ cao.

- Đối với tường rào công trình (nếu có): Trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt, tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, đảm bảo thống nhất trên từng dãy nhà ở. Phần tường rào từ độ cao 0,6m trở lên phải thiết kế trống thoáng; phần trống thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào.

- Đối với cây xanh trên đường phố:

+ Cây bóng mát trồng trên đường phố phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật và khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây.

+ Cây xanh đường phố và các dải cây phải hình thành một hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh, không trồng quá nhiều loại cây trên một tuyến phố (trồng từ 1 đến 3 loại cây xanh đối với mỗi tuyến đường). Khoảng cách giữa các cây trồng được quy định tùy thuộc vào việc phân loại cây hoặc theo từng vị trí cụ thể của quy hoạch trên khu vực, đoạn đường. Chú ý trồng cây ở khoảng trước tường ngăn giữa hai nhà phố, tránh trồng giữa cổng hoặc trước chính diện nhà dân.

gaw
Aluu

- Vật thể kiến trúc:

+ Tất cả các thiết bị máy móc lắp đặt bên ngoài và trên nóc nhà phải được che chắn đảm bảo mỹ quan đô thị.

+ Bảng quảng cáo, biển hiệu công trình phải tuân thủ theo các quy định hiện hành của pháp luật về Quảng cáo.

+ Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

Điều 4. Các quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ hồ sơ quy hoạch đã được phê duyệt. Trong đó:

- Hệ thống giao thông đảm bảo tuân thủ quy mô, mặt cắt theo hồ sơ thiết kế quy hoạch được duyệt. Các điểm đầu nối giao thông với các đường trong khu đảm bảo êm thuận, thông suốt. Chú ý thiết kế đảm bảo người già, người khuyết tật, trẻ em dễ dàng tiếp cận, sử dụng. Vĩa hè được thiết kế đồng bộ, thống nhất loại vật liệu đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Trước mắt khi hệ thống hồ điều hòa và các kênh dẫn nước mặt theo định hướng quy hoạch phân khu chưa được đầu tư đồng bộ thì nước mưa trong phạm vi dự án phải được dẫn về khu vực thấp trũng phía Nam dự án.

- Hệ thống thoát nước trong khu quy hoạch khi đầu tư xây dựng phải đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật như: Cao độ không chế, cốt cao độ đáy công thoát nước, độ sâu chôn cống, độ dốc tiêu chuẩn, định hướng thoát nước chính theo quy hoạch được phê duyệt. Độ sâu giếng thăm, khoảng cách đặt giếng thăm, thiết kế giếng thăm đúng quy cách và bảo đảm các tiêu chuẩn về kỹ thuật khi thi công.

- Các trạm sạc xe điện được phép bố trí trong các bãi đỗ xe đảm bảo kết nối thuận tiện với các tuyến đường giao thông, đảm bảo an toàn về điện và phù hợp với các quy định của pháp luật về bố trí trạm sạc xe điện.

- Các hành vi bị nghiêm cấm đối với hệ thống thoát nước thải:

+ Đổ đất đá, vật liệu, rác, chất thải xuống hố ga, cống rãnh thoát nước, gây cản trở dòng chảy của hệ thống thoát nước thải.

+ Tự ý đầu nối dịch chuyển đường cống ngầm, hố ga thoát nước thải, xả chất độc hại vào hệ thống thoát nước.

+ Làm hư hỏng hoặc làm mất tác dụng của hệ thống thoát nước thải.

+ Xả chất thải có chứa nhiều bùn cặn vào cống thoát nước thải chung.

- Thu gom và xử lý chất thải rắn:

+ Mọi chất thải rắn, rác thải trong khu vực quy hoạch phải được thu gom kịp thời và xử lý đúng quy định. Thùng thu rác trên các tuyến đường phải được bố trí hợp lý, đồng bộ, đảm bảo mỹ quan, có kích thước, kiểu dáng thích hợp, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

+ Nghiêm cấm mọi trường hợp xả chất thải rắn ra môi trường và nơi công cộng không đúng quy định.

*gav
Hieu*

- Khí thải:
 - + Tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh, dịch vụ có phát tán bụi, khí thải phải có trách nhiệm kiểm soát và xử lý bụi, khí thải đạt tiêu chuẩn môi trường.
 - + Các cơ sở kinh doanh dịch vụ nếu gây bụi và thải các khí độc hại ra môi trường đều bị xử lý theo pháp luật hiện hành.
 - + Nghiêm cấm mọi hành vi gây bụi, thải khí độc hại và thải các mùi hôi thối ra môi trường.

Phần II

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 5. Quản lý theo Quy định

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi các nội dung Quy định này phải được UBND tỉnh xem xét, quyết định.
- Sở Xây dựng, UBND phường Đức Ninh Đông và phường Nam Lý, Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Đông có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu; căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và Quy định này để tổ chức quản lý, kiểm tra và hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng đúng theo quy hoạch và theo quy định của pháp luật.
- Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý quy hoạch, hoạt động đầu tư xây dựng, kiến trúc cảnh quan trong khu vực dự án còn phải tuân thủ các Quy chuẩn về xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và các quy định khác của pháp luật có liên quan. Quy định quản lý này được sử dụng kết hợp với thuyết minh, bản vẽ hồ sơ đồ án “Quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị sinh thái ven sông phía Tây Bắc đường Lê Lợi, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.” được phê duyệt.
- Mọi vi phạm các nội dung trong quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định hiện hành của pháp luật.
- Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có những vấn đề khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo, trình UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung kịp thời.

Điều 6. Phân công trách nhiệm

1. Sở Xây dựng: Tham mưu UBND tỉnh quản lý nhà nước theo thẩm quyền; tham mưu quy định việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật khu vực phát triển đô thị đảm bảo quy định.
2. UBND thành phố Đồng Hới:
 - Phối hợp với Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Đông công bố, công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý, cung cấp thông tin về quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.
 - Tổ chức quản lý, kiểm tra giám sát các hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý kiến trúc, cảnh quan theo đúng quy hoạch chi tiết và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.
 - Tham mưu UBND tỉnh quản lý nhà nước về quy hoạch, xây dựng, kiến trúc cảnh quan theo thẩm quyền.

gaw
Uluu

3. UBND phường Đức Ninh Đông và UBND phường Nam Lý:

- Phối hợp với Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Đông công bố, công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý, cung cấp thông tin về quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.

- Thực hiện quản lý quy hoạch, đất đai, xây dựng, kiến trúc cảnh quan đảm bảo theo quy hoạch chi tiết và quản lý quy hoạch theo thẩm quyền được giao. Kịp thời báo cáo tình hình triển khai thực hiện theo quy hoạch lên cơ quan quản lý nhà nước cấp trên.

4. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Đông:

- Tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án được duyệt, cung cấp thông tin về quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.

- Thực hiện các trình tự thủ tục pháp lý để đầu tư xây dựng dự án theo quy định của pháp luật và đúng với hồ sơ quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Quá trình triển khai thực hiện quy hoạch, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch nếu phát sinh vướng mắc, bất cập thì đề xuất báo cáo Sở Xây dựng, UBND tỉnh xem xét.

5. Chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân có các hoạt động liên quan đến đất đai, đầu tư xây dựng, kiến trúc cảnh quan tại khu vực quy hoạch phải thực hiện tuân thủ theo quy hoạch, quy định quản lý và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 7. Về lưu trữ.

Hồ sơ quy hoạch được lưu giữ tại: Sở Xây dựng, UBND thành phố Đồng Hới, UBND phường Đức Ninh Đông, UBND phường phường Nam Lý và Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Đông.

