

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng Khu đô thị mới
Phú Hải, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500**

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 Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 của Quốc hội ngày 17/6/2009;
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 Quyết định số 3910/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng Khu đô thị mới Phú Hải, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Xét Tờ trình số 01/2016/TTr-SPM ngày 25/01/2016 của Liên danh Công ty Cổ phần SPM.Invest với Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư toàn cầu GTC về việc xin phê duyệt quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng Khu đô thị mới Phú Hải, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 197/BC-SXD ngày 05/02/2016 về việc thẩm định quy hoạch chi tiết nói trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng Khu đô thị mới Phú Hải, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Vị trí, ranh giới, quy mô lập quy hoạch

- Khu vực lập quy hoạch thuộc tiểu khu Phú Thượng, phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới, có ranh giới như sau:

- + Phía Đông giáp Quốc lộ 1;
- + Phía Nam giáp đường quy hoạch rộng 36m;
- + Phía Tây giáp sông Lệ Kỳ;
- + Phía Bắc giáp sông Lệ Kỳ;
- Quy mô lập quy hoạch có diện tích 43,253 ha.

2. Dự báo quy mô dân số: Phương án quy hoạch tính toán cơ sở hạ tầng khu đô thị đáp ứng cho dân số đô thị là 2.500 người, trong đó dân số hiện trạng khu vực lập quy hoạch là 560 người, dự kiến dân số phát triển mới là 1.940 người.

3. Quy hoạch sử dụng đất: Cơ cấu quy hoạch đảm bảo các chức năng một khu đô thị, bao gồm: Đất ở mới; các chức năng hạ tầng công cộng như đất nhà văn hóa, nhà trẻ, bãi đỗ xe, các công trình dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật. Đất ở mới có tổng diện tích 123.891,8 m² được tổ chức dưới hai hình thức: Đất ở biệt thự và đất ở liền kề, bảng tổng hợp sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch cụ thể như sau:

Thứ	Ký	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Mật độ	Tầng cao
-----	----	-----------------------	-----------	--------	----------

tự	hiệu		(m ²)	XD tối đa (%)	tối đa
1	HT	Đất dân cư hiện trạng	48.651,1	-	7
2	LK	Đất ở liên kế	50.554	80	7
3	BT	Đất ở biệt thự	73.337,8	60	5
4	TH	Đất trường học	46.995,5	35	5
5	DV	Đất dịch vụ thương mại	30.769	70	20
6	NT	Đất nghĩa trang	5.020	-	-
7	CX	Đất cây xanh	30.058	-	-
8	MN	Đất mặt nước	33.504	-	-
9	P	Đất bãi đỗ xe	264	-	-
10	CC	Đất nhà văn hóa	2.282,5	35	2
11	HT	Đất giao thông - hạ tầng đô thị	111.094,1	-	-
	Tổng		432.530		

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Phương án tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tập trung khai thác tối đa cảnh quan mặt nước ven sông, bố trí cụ thể như sau:

- Các lô đất biệt thự chủ yếu bố trí tiếp cận không gian mặt nước ven sông Lê Kỳ và kênh đào cảnh quan dẫn vào khu đô thị. Đất biệt thự quy định mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 5 tầng.

- Đất ở liên kế phát triển lân cận khu dân cư hiện trạng và một số trục đường nội bộ. Quy định mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 7 tầng.

- Các lô đất dịch vụ thương mại chủ yếu bố trí tiếp cận trục đường quy hoạch 25m, thuận lợi để tổ chức giao thông. Mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao tối đa 20 tầng.

- Đất công cộng: Quy hoạch 01 trường mầm non và 01 nhà văn hóa để đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị trong tương lai.

- Đất cây xanh: Bố trí xen kẽ trong các khu dân cư và một số điểm nhấn cảnh quan ven sông, tổ chức dưới dạng vườn hoa, kết hợp với các lối đi bộ tạo thành không gian sinh hoạt chung trong các cụm dân cư.

- Khu dân cư hiện trạng: Chính trang về mặt kiến trúc đô thị và quy định một số chỉ tiêu quy hoạch cơ bản.

- Đất nghĩa trang, hạ tầng kỹ thuật: Khu đất xây dựng bia tường niệm liệt sỹ được khoanh vùng, kết hợp với không gian cây xanh xung quanh để tổ chức không gian sinh hoạt cộng đồng cho cụm dân cư.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch giao thông:

- Đối với khu dân cư dân cư cũ, tùy theo điều kiện giải phóng mặt bằng để quy hoạch chỉnh trang các tuyến đường với bề rộng mặt đường từ 6,0 đến 10,5m;

- Đối với khu vực quy hoạch xây dựng mới, quy hoạch mặt đường với bề rộng tối thiểu là 13m (mặt đường rộng 7,0m, vỉa hè rộng 2 x 3,0m). Trục đường

chính quy hoạch nền đường rộng 25m (mặt đường rộng 14m, vỉa hè rộng 2 x 5,5m).

5.2. Quy hoạch san nền:

- Khu vực phía Tây trục đường 25m được tôn nền đến cao độ từ 2,8 +3,2m.
- Khu dân cư mới phía Đông trục đường 25m tôn nền từ cao độ từ 2,5 đến 3,0m có hướng thấp dần về khu dân cư hiện có.
- Khu dân cư cũ có cao độ nền thấp, cốt nền từ 2,0 đến 2,3m. Quá trình chỉnh trang nhà ở cần nâng cốt nền nhà lên trên + 2,5m.
- Xây dựng tuyến kè sông Lệ Kỳ nối từ chân cầu dài đến chân cầu vượt sông Lệ Kỳ với chiều dài khoảng 1200 m nhằm tránh xói lở bờ sông, đảm bảo an toàn cho khu đô thị.
- Xây dựng tuyến kè dọc theo hai bờ kênh cầu ngăn để chống sạt lở và đảm bảo cho việc thoát nước mưa. Kè được quy hoạch xây dựng theo dạng kè đứng để tăng tiết diện dòng chảy. Tổng chiều dài tuyến kè khoảng 2.220 m. Để giữ mực nước trong kênh cầu ngăn cần thiết kế đập tràn để ngăn nước khi thủy triều xuống.

5.3. Quy hoạch thoát nước mưa: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh, thoát riêng với nước bẩn, hoạt động theo chế độ tự chảy. Toàn bộ khu vực quy hoạch được phân chia ra 03 lưu vực nhỏ. Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống ngầm dọc theo các tuyến giao thông để thoát về kênh cầu ngăn và sông Lệ Kỳ. Sử dụng loại cống tròn bê tông ly tâm có đường kính từ D400 – D800mm để xây dựng hệ thống thoát nước.

5.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước trong khu đô thị khoảng 480,33 m³/ngđ.
- Nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ tuyến đường ống cấp nước D200 hiện có ở dọc theo vỉa hè phía Tây quốc lộ 1. Vị trí khởi thủy tại khu vực chân Cầu Dài.
- Quy hoạch tuyến ống chính cấp 2 có đường kính D100 được thiết kế đi dọc theo trục đường 25m sau đó theo trục 36m để nối lại tuyến ống D200 hiện có tại khu vực nút giao thông để tạo thành mạch vòng chính. Các tuyến cấp 3 được thiết kế theo dạng hình tia, sử dụng loại ống nhựa HDPE có đường kính từ D50 - D75mm.
- Mạng lưới đường ống dịch vụ: là các tuyến ống cấp nước từ các tuyến ống chính đến từng lô đất và từng công trình, có đường kính từ D35 - D50mm.

5.5 Quy hoạch cấp điện:

- Dự kiến tổng nhu cầu dùng điện của khu đô thị 3.922 KVA.
- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ tuyến đường dây 22KV hiện có dọc theo Quốc Lộ 1.
- Lưới điện 22KV; 0,4KV trong khu vực quy hoạch xây dựng khu đô thị mới được thiết kế đi ngầm trong hào kỹ thuật dọc theo các trục đường giao thông. Riêng trong khu dân cư cũ vẫn sử dụng lưới điện bằng cáp bọc vụn xoắn hiện có.

5.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc: Xây dựng các tuyến rãnh bê tông cốt thép dọc theo vỉa hè các tuyến đường phố. Trong rãnh bê tông, bố trí giá đỡ cáp điện 22/0,4kv, cáp điện thoại, cáp vô tuyến.

5.7. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a. Thoát nước thải sinh hoạt: Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được quy hoạch theo hệ thống thoát nước riêng. Hướng thoát chính là tập trung về trạm bơm nâng cốt gần Cầu Dài, sau đó nước thải sẽ được bơm đến cống thoát nước đang xây dựng ở khu vực phường Hải Đình để đưa về khu xử lý tập trung của thành phố.

b. Rác thải sinh hoạt:

- Toàn bộ chất thải rắn của khu đô thị sẽ thu gom và xử lý tại khu xử lý chất thải rắn của thành phố Đồng Hới.

- Tại các khu vực công cộng đặt các thùng chứa chất thải rắn ở những điểm dọc 2 bên các tuyến phố chính, bãi đỗ xe, vườn hoa công viên.

- Trong khu dân cư, cần tổ chức phân loại rác thải sinh hoạt tại các hộ gia đình thành 2 loại CTR vô cơ và CTR hữu cơ để thu gom và xử lý.

Điều 2. Giao Liên danh Công ty Cổ phần SPM.Invest với Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư toàn cầu GTC phối hợp với UBND phường Phú Hải tổ chức công bố, công khai quy hoạch được duyệt để nhân dân, các tổ chức, cá nhân có liên quan được biết, thực hiện.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; 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 SPM.Invest; Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư toàn cầu GTC chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- LĐ VP UBND tỉnh;
- Lưu VT, CVXDCB.

CHỦ TỊCH

Đã ký

Nguyễn Hữu Hoài