

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Bắc kênh Phóng Thủy, phường Đồng Phú, 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 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 29/6/2016 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 Thông báo số 399-TB/TU ngày 16/02/2017 của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương kêu gọi đầu tư các Dự án Khu nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn toàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 879/QĐ-UBND ngày 20/03/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu nhà ở thương mại phía Bắc kênh Phóng Thủy, phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 1636 /QĐ-UBND ngày 15/5/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Bắc kênh Phóng Thủy, phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1675/TTr-SXD ngày 23/6/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Bắc kênh Phóng Thủy, phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Địa điểm, ranh giới lập quy hoạch: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, có ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đất ruộng lúa;
- Phía Nam giáp kênh Phóng Thủy;
- Phía Đông giáp đường quy hoạch 15m;
- Phía Tây giáp đất ruộng lúa.

2. Quy mô đất đai: Khu đất lập quy hoạch có diện tích 108.950m².

3. Nội dung quy hoạch: Quy hoạch chi tiết khu ở dân cư mới tại phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới đảm bảo hợp lý về cơ cấu sử dụng đất và đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối hợp lý với khu vực xung quanh.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Quy hoạch chi tiết bố trí các chức năng trong khu ở và các chức năng phục vụ đơn vị ở. Các chức năng và chỉ tiêu cụ thể như sau:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Đất ở		48.517,4	44,5		
1.1	Đất ở (dạng liên kế)	O	42.415,8		85	7
1.1.1	Đất ở (dạng liên kế)	O1	3.004,9			
1.1.2	Đất ở (dạng liên kế)	O2	1.954,5			
1.1.3	Đất ở (dạng liên kế)	O3	5.503,8			
1.1.4	Đất ở (dạng liên kế)	O4	3.873,0			
1.1.5	Đất ở (dạng liên kế)	O5	1.371,2			
1.1.6	Đất ở (dạng liên kế)	O6	1.986,1			
1.1.7	Đất ở (dạng liên kế)	O7	4.968,0			
1.1.8	Đất ở (dạng liên kế)	O8	2.333,7			
1.1.9	Đất ở (dạng liên kế)	O9	5.011,0			
1.1.10	Đất ở (dạng liên kế)	O10	3.678,6			
1.1.11	Đất ở (dạng liên kế)	O11	3.716,2			
1.1.12	Đất ở (dạng liên kế)	O12	5.014,8			
1.2	Đất ở (dạng biệt thự)	B	5.054,4		70	5
1.2.1	Đất ở (dạng biệt thự)	B1	3.229,5			
1.2.2	Đất ở (dạng biệt thự)	B2	1.824,9			
1.3	Đất ở (kết hợp kinh doanh)	OKD	1.047,2		85	10
1.3.1	Đất ở (kết hợp kinh doanh)	OKD-1	523,6			
1.3.2	Đất ở (kết hợp kinh doanh)	OKD-2	523,6			
2	Đất rảnh R3	R3	2.915,5	2,7		
3	Đất thương mại dịch vụ	TM	2.460,6	2,3	60	15
4	Đất nhà văn hóa	NVH	2.159,6	2,0	40	3
5	Đất bãi đỗ xe	BX	805,0	0,7		
6	Đất cây xanh	CX	595,0	0,5		
7	Đất cây xanh – thể thao	CX-TT	1.159,2	1,0		
8	Đất giao thông và HTKT		50.337,7	46,3		
Tổng			108.950,0	100,0		

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Tổ chức tuyến đường 27m ở giữa khu quy hoạch đầu nối giao thông với đường Lý Thường Kiệt làm trục chính cảnh quan và kết nối giao thông cho khu vực phía Bắc kênh Phóng Thủy với đô thị qua kênh Phóng Thủy. Các lô đất ở dạng biệt thự tổ chức phân lô theo trục đường 19m hướng ra khu đất cây xanh,

bãi đỗ xe ven kênh Phóng Thủy mật độ xây dựng không quá 70%, tầng cao không quá 5 tầng. Các lô đất ở dạng liền kề tổ chức phân lô theo các tuyến đường quy hoạch rộng 15m, 13m, lấy hướng Nam và hướng Bắc là hướng chính. Khu đất nhà văn hóa, cây xanh bố trí ở giữa khu quy hoạch để thuận tiện kết nối không gian và phục vụ cộng đồng trong khu ở, tạo các điểm nhấn về không gian cho đô thị.

Tổ chức trồng cây xanh trên vỉa hè, kết hợp các khu cây xanh công viên, cây xanh bờ kênh, mặt nước tiếp giáp với khu quy hoạch để tạo cảnh quan và cải thiện điều kiện khí hậu cho khu nhà ở.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. San nền: Cao độ nền khu quy hoạch được khống chế bởi cao độ các tuyến giao thông đối ngoại xung quanh dự án. Cao độ san nền từ +2,30 đến +2,95m. Hướng thoát nước về phía các trục đường và hệ thống mương thoát nước dọc đường và thấp dần về phía sông Cầu Rào phía Tây và kênh Phóng Thủy phía Nam khu đất.

6.2. Giao thông: Quy hoạch tuyến đường 27m đầu nối qua kênh Phóng Thủy với đường Lý Thường Kiệt và tuyến đường giao thông rộng 22,5m ở phía Đông làm trục giao thông đối ngoại kết nối khu quy hoạch với khu vực. Trong khu đất tổ chức các tuyến đường mặt cắt 19m, 15m và 13 m để tổ chức giao thông kết nối và quy hoạch phân lô bố trí các khu chức năng.

6.3. Cấp điện: Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch được lấy từ đường dây trung thế 22kV và TBA hiện có đi dọc mương Phóng Thủy, tiếp giáp với khu quy hoạch. Bố trí tuyến cáp ngầm 22kV đầu nối từ đường dây hiện có kéo đến trạm biến áp xây dựng mới bố trí tại khu vực công viên cây xanh ở giữa khu quy hoạch. Xây dựng 01 trạm biến áp, công suất trạm 320kVA phục vụ nhu cầu cung cấp điện khu vực. Từ các trạm biến áp, xuất tuyến 0,4kV đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông, rẽ nhánh cấp điện đến cho từng cụm dân cư, nhóm công trình. Hệ thống đường dây hạ thế được bố trí đi ngầm trong mương cáp, bố trí các tủ điện hạ thế phục vụ phân phối điện đến cho từng công trình.

6.4. Cấp nước: Nguồn cung cấp nước được lấy từ hệ thống cấp nước chung của thành phố Đồng Hới qua tuyến ống D110 hiện có dọc đường Phùng Hưng. Từ tuyến ống cấp nước chung, tổ chức mạng lưới cấp nước chính cho khu vực quy hoạch có đường kính D110. Các tuyến ống tạo thành mạng vòng khép kín bảo đảm cấp nước liên tục và an toàn. Bố trí các tuyến ống nhánh ống nhựa HDPE và uPVC có đường kính D90, cấp nước đến cho từng khu đất chức năng.

6.5. Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom qua hệ thống giếng thu, hồ ga sau đó chảy theo các tuyến cống chính bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông. Toàn bộ nước mưa được thu gom về hai lưu vực phía Nam khu quy hoạch, thoát về mương Phóng Thủy.

Cống thoát nước dùng loại cống buy li tâm BTCT nhằm đảm bảo mỹ quan khu vực và thu thoát nước tốt. Đường kính ống cống gồm các loại D600, D800, D1000. Cuối lưu vực bố trí 02 cửa xả thoát nước.

6.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Toàn bộ nước thải của khu vực quy hoạch được tổ chức đầu nối với hệ thống cống thoát nước thải của dự án lân cận đang được triển khai xây dựng, sau đó được dẫn về trạm bơm nâng cốt hiện có dọc đường Đồng Hải để đưa về trạm xử lý chung của thành phố Đồng Hới.

Nước thải sinh hoạt phải được xử lý qua hệ thống bể tự hoại của từng hộ gia đình, các công trình công cộng trước khi thải ra rãnh R3 và hệ thống thoát nước chung dọc vỉa hè các tuyến đường.

Rác thải được thu gom và phân loại tại một số vị trí trên vỉa hè các trục đường, khu công cộng và được thu gom về khu xử lý rác chung của thành phố tại bãi rác chung Đồng Hới - Bồ Trạch.

6.7. Quy hoạch thông tin liên lạc: Hệ thống cáp thông tin được đầu nối với tuyến cáp hiện có đi dọc theo đường Phùng Hưng. Cáp thông tin từ vị trí đầu nối được kéo dọc theo các trục đường quy hoạch, rẽ nhánh cáp cho từng cụm dân cư, nhóm công trình, dây cáp được bố trí đi ngầm trong mương cáp.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND phường Đồng Phú tổ chức công bố quy hoạch được duyệt theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới, Chủ tịch UBND phường Đồng Phú 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;
- LĐ VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, CVXDCB.



Nguyễn Hữu Hoài

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

Số: 2333 /QĐ-UBND

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

Quảng Bình, ngày 16 tháng 7 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Bắc kênh Phóng Thủy, phường Đồng Phú, 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 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 Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 ngày 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2298/QĐ-UBND ngày 28/6/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Bắc kênh Phóng Thủy, phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2288/TTr-SXD ngày 27/6/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Bắc kênh Phóng Thủy, phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng công bố công khai Quy định này để các tổ chức, cá nhân có liên quan 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, Giao thông Vận tải; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới; Chủ tịch UBND phường Đồng Phú 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;
- LĐ VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, CVXDCB.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Xuân Quang

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU NHÀ
Ở THƯƠNG MẠI PHÍA BẮC KÊNH PHÓNG THỦY, PHƯỜNG ĐỒNG
PHÚ, THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỶ LỆ 1/500**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số ~~2333~~ 2298/QĐ-UBND ngày 16 / 7 / 2018
của UBND tỉnh Quảng Bình)*

**Phần I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện.

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý, đầu tư xây dựng và sử dụng các công trình theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Bắc kênh Phóng Thủy, phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt kèm theo Quyết định số 2298/QĐ-UBND ngày 28/6/2017.

- Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý đầu tư xây dựng, kiến trúc cảnh quan trong khu vực Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Bắc kênh Phóng Thủy, phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 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 của hồ sơ đồ án “Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Bắc kênh Phóng Thủy, phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500”.

- Giao Sở Xây dựng, UBND thành phố Đồng Hới, UBND phường Đồng Phú quản lý việc đầu tư xây dựng các khu chức năng trong khu vực quy hoạch Khu nhà ở thương mại phía Bắc kênh Phóng Thủy; phối hợp với các sở, ngành liên quan để hướng dẫn chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân thực hiện đúng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt và các quy định của pháp luật.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi các nội dung Quy định này phải báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 2. Vị trí ranh giới, quy mô khu vực quy hoạch chi tiết.

1. Vị trí, ranh giới khu đất quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch thuộc phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp đất ruộng lúa;
- Phía Nam giáp kênh Phóng Thủy;
- Phía Đông giáp đường quy hoạch 15m;
- Phía Tây giáp đất ruộng lúa.

2. Quy mô đất đai: Khu đất lập quy hoạch có diện tích 108.950m².

3. Quy mô dân số: Dự kiến quy mô dân số trong khu vực quy hoạch khoảng 1.270 người (khoảng 320 hộ).

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

1. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Đất ở		48.517,4	44,5		
1.1	Đất ở (dạng liên kế)	O	42.415,8		85	7
1.1.1	Đất ở (dạng liên kế)	O1	3.004,9			
1.1.2	Đất ở (dạng liên kế)	O2	1.954,5			
1.1.3	Đất ở (dạng liên kế)	O3	5.503,8			
1.1.4	Đất ở (dạng liên kế)	O4	3.873,0			
1.1.5	Đất ở (dạng liên kế)	O5	1.371,2			
1.1.6	Đất ở (dạng liên kế)	O6	1.986,1			
1.1.7	Đất ở (dạng liên kế)	O7	4.968,0			
1.1.8	Đất ở (dạng liên kế)	O8	2.333,7			
1.1.9	Đất ở (dạng liên kế)	O9	5.011,0			
1.1.10	Đất ở (dạng liên kế)	O10	3.678,6			
1.1.11	Đất ở (dạng liên kế)	O11	3.716,2			
1.1.12	Đất ở (dạng liên kế)	O12	5.014,8			
1.2	Đất ở (dạng biệt thự)	B	5.054,4		70	5
1.2.1	Đất ở (dạng biệt thự)	B1	3.229,5			
1.2.2	Đất ở (dạng biệt thự)	B2	1.824,9			
1.3	Đất ở (kết hợp kinh doanh)	OKD	1.047,2		85	10
1.3.1	Đất ở (kết hợp kinh doanh)	OKD-1	523,6			
1.3.2	Đất ở (kết hợp kinh doanh)	OKD-2	523,6			
2	Đất rảnh R3	R3	2.915,5	2,7		
3	Đất thương mại dịch vụ	TM	2.460,6	2,3	60	15
4	Đất nhà văn hóa	NVH	2.159,6	2,0	40	3
5	Đất bãi đỗ xe	BX	805,0	0,7		
6	Đất cây xanh	CX	595,0	0,5		
7	Đất cây xanh – thể thao	CX-TT	1.159,2	1,0		
8	Đất giao thông và HTKT		50.337,7	46,3		
Tổng (1+2+3+4+5+6+7+8)			108.950,0	100,0		

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

- Tuân thủ theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Bắc kênh Phóng Thủy, phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt kèm theo Quyết định số 2298/QĐ-UBND ngày 28/6/2017.

- Không gian khu nhà ở thương mại phải gắn kết hài hòa với các khu nhà ở lân cận và cảnh quan đô thị xung quanh.

- 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 khu chức năng.

- Các khu đất quy hoạch công viên cây xanh phải được trồng cây xanh, vườn hoa, tổ chức các không gian thể dục thể thao ngoài trời tạo không gian thoáng mát và tiện nghi cho khu nhà ở. Cây xanh đường phố phải được trồng mới ở tất cả các trục đường giao thông, loại cây phải được lựa chọn phù hợp với điều kiện khí hậu, thổ nhưỡng địa phương.

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

1. San nền: Cao độ nền khu quy hoạch được khống chế bởi cao độ các tuyến giao thông đối ngoại xung quanh khu quy hoạch. Cao độ san nền từ +2,30 đến +2,95m. Hướng thoát nước về phía các trục đường và hệ thống mương thoát nước dọc đường và thấp dần về phía sông Cầu Rào phía Tây và kênh Phóng Thủy phía Nam khu đất.

2. Giao thông:

- Tuyến đường trung tâm Khu nhà ở được quy hoạch rộng 27m (vía hè 2x6m, nền đường rộng 15m). Dọc theo hai bên vỉa hè trồng cây xanh bóng mát, cây xanh cảnh quan và lắp dựng cột điện chiếu sáng.

- Tuyến đường rộng 22,5m (vía hè 2x6m, mặt đường 10,5m), dọc hai bên vỉa hè được trồng cây xanh bóng mát và lắp dựng cột điện chiếu sáng.

- Tuyến đường rộng 19,0m (vía hè 2x4,25m, mặt đường rộng 10,5m), dọc hai bên vỉa hè được trồng cây xanh bóng mát và lắp dựng cột điện chiếu sáng.

- Tuyến đường rộng 15m (vía hè 2x3m, mặt đường rộng 9m), dọc hai bên vỉa hè được trồng cây xanh bóng mát và lắp dựng cột điện chiếu sáng.

- Tuyến đường rộng 13m (vía hè 2x3,0m, mặt đường rộng 7,0m), dọc hai bên vỉa hè được trồng cây xanh bóng mát và lắp dựng cột điện chiếu sáng.

3. Cấp điện: Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch được lấy từ đường dây trung thế 22kV và TBA hiện có đi dọc mương Phóng Thủy. Bố trí tuyến cáp ngầm 22kV đầu nối từ đường dây hiện có kéo đến trạm biến áp xây dựng mới bố trí tại khu vực công viên cây xanh ở giữa khu quy hoạch. Xây dựng 01 trạm biến áp công suất trạm 320kVA, từ các trạm biến áp, xuất tuyến 0,4kV đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông, rẽ nhánh cấp đi ngầm trong mương cáp đến cho từng cụm dân cư, nhóm công trình.

4. Cấp nước: Nguồn cung cấp nước được lấy từ hệ thống cấp nước chung của thành phố Đồng Hới qua tuyến ống D110 hiện có dọc đường Phùng Hưng. Từ tuyến ống cấp nước chung, tổ chức mạng lưới cấp nước chính cho khu vực quy hoạch có đường kính D110. Các tuyến ống tạo thành mạng vòng khép kín bảo đảm cấp nước liên tục và an toàn. Bố trí các tuyến ống nhánh ống nhựa HDPE và uPVC có đường kính D90, cấp nước đến cho từng khu đất chức năng.

5. Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom qua hệ thống giếng thu, hố ga sau đó chảy theo các tuyến cống chính bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông. Toàn bộ nước mưa được thu gom về hai lưu vực phía Nam khu quy hoạch, thoát về mương Phóng Thủy. Cống thoát nước dùng loại cống buy li tâm BTCT nhằm đảm bảo mỹ quan khu vực và thu thoát nước tốt. Đường kính ống cống gồm các loại D600, D800, D1000. Cuối lưu vực bố trí 02 cửa xả thoát nước.

6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Toàn bộ nước thải của khu vực quy hoạch được tổ chức đầu nối với hệ thống cống thoát nước thải của dự án lân cận đang được triển khai xây dựng, sau đó được dẫn về trạm bơm nâng cốt hiện có dọc đường Đồng Hải để đưa về trạm xử lý chung của thành phố Đồng Hới.

Nước thải sinh hoạt phải được xử lý qua hệ thống bể tự hoại của từng hộ gia đình, các công trình công cộng trước khi thải ra rãnh R3 và hệ thống thoát nước chung dọc vỉa hè các tuyến đường.

Rác thải được thu gom và phân loại tại một số vị trí trên vỉa hè các trục đường, khu công cộng và được thu gom về khu xử lý rác chung của thành phố tại bãi rác chung Đồng Hới - Bồ Trạch.

7. Quy hoạch thông tin liên lạc: Hệ thống cáp thông tin được đầu nối với tuyến cáp hiện có đi dọc theo đường Phùng Hưng. Cáp thông tin từ vị trí đầu nối được kéo dọc theo các trục đường quy hoạch, rẽ nhánh cáp cho từng cụm dân cư, nhóm công trình, dây cáp được bố trí đi ngầm trong mương cáp.

Phần II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Những quy định cụ thể dưới đây được áp dụng đối với các khu chức năng trong đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Bắc kênh Phóng Thủy, phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.

Điều 5. Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất và cốt công trình.

- Các lô đất ở dạng nhà ở liền kề được phép xây dựng công trình nhà ở với tầng cao tối đa 7 tầng, mật độ xây dựng tối đa 85%. Cốt nền xây dựng từ 0,2m đến 0,45m; cao độ tầng 1 là 3,9m, cao độ các tầng trên là 3,6m.

- Các lô đất ở dạng nhà ở dạng biệt thự được phép xây dựng công trình nhà ở với tầng cao tối đa 5 tầng (cả phần mái), mật độ xây dựng tối đa 70%. Cốt nền xây dựng từ 0,2m đến 0,75m; cao độ tầng 1 là 3,9m, cao độ các tầng trên là 3,6m.

- Các lô đất ở kết hợp kinh doanh được phép xây dựng công trình nhà ở với tầng cao tối đa 10 tầng, mật độ xây dựng tối đa 85%. Cốt nền xây dựng từ 0,2m đến 0,75m, cao độ tầng 1 từ 3,9m đến 4,5m, cao độ các tầng trên là 3,6m.

- Khu đất nhà văn hóa được phép xây dựng công trình với tầng cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%. Cốt nền xây dựng từ 0,2m đến 0,75m; cao độ tầng 3,6m- 3,9m, cao độ tầng trên là 3,6m.

- Khu đất công trình thương mại dịch vụ được phép xây dựng công trình với cao tối đa 15 tầng, mật độ xây dựng $\leq 60\%$. Cốt nền xây dựng từ 0,2m đến 0,75m; cao độ tầng 1 tối đa 5,0m; cao độ tầng 2, tầng 3 tối đa 4,5m; cao độ các tầng trên là 3,3m đến 3,6m.

- Tổ chức trồng cây xanh trong các khu đất cây xanh thể thao, bãi đỗ xe, trên vỉa hè các tuyến đường kết hợp cây xanh trong các lô đất để tạo cảnh quan đồng thời để cải thiện điều kiện khí hậu. Đối với các khu đất cây xanh có diện tích $> 1000m^2$ có thể bố trí kết hợp sân thể thao, sân chơi cho người già và trẻ nhỏ.

Điều 6. Quy định về chỉ giới xây dựng.

- Khu đất ở có chỉ giới xây dựng so với đường đỏ các tuyến đường: Tuyến 19m ven Kênh Phóng Thủy chỉ giới xây dựng là 5m, đường quy hoạch rộng 27m chỉ giới xây dựng là 2m.

- Khu đất thương mại có khoảng lùi so với đường đỏ các tuyến đường bao quanh tối thiểu là 5m.

- Các tuyến đường nội bộ không có quy định chỉ giới xây dựng, và quản lý xây dựng nhà ở yêu cầu trên cùng 1 tuyến phố có khoảng lùi phải tương đồng nhau, không có hiện tượng so le quá lớn.

Điều 7. Quy định về hình thức kiến trúc, không gian mở.

1. Hình thức kiến trúc công trình: Hình thức công trình kiến trúc hiện đại, kiến trúc "Xanh"; hình khối, chi tiết kiến trúc phải bảo đảm tính đồng nhất trong một công trình, và đồng nhất trên một dãy phố. Mặt tiền, các mặt bên và hệ mái công trình phải có kiến trúc, màu sắc phù hợp và hài hoà với kiến trúc tổng thể.

2. Chất liệu, vật liệu xây dựng, màu sắc:

- Ưu tiên sử dụng vật liệu nhẹ, hiện đại, thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng. Khuyến khích sử dụng các vật liệu ít gây bức xạ nhiệt ra môi trường xung quanh và trồng cây phủ xanh bề mặt các công trình, nhà ở, nhà biệt thự.

- Các công trình được xây dựng theo dãy cần chú ý đến sự đồng bộ về mặt màu sắc của cả dãy nhà, ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn tường công trình được sơn mới phải có sắc độ không quá đậm và cần hài hòa với khu vực xung quanh, khuyến khích sử dụng gam màu ấm tại các vị trí điểm nhấn trên bề mặt công trình.

3. Hình thức mái công trình: Sử dụng hình thức mái bằng, có thể bố trí trồng cây xanh trên mái bằng của công trình, khuyến khích sử dụng hình thức mái ngói ở công trình nhà ở.

4. Che chắn các thiết bị lắp đặt bên ngoài nhà: Tất cả các thiết bị máy móc lắp đặt bên ngoài và trên nóc tòa nhà phải được che khuất khỏi tầm nhìn.

5. Cổng, hàng rào: Xây cổng có hình thức kiến trúc nhẹ nhàng, hài hòa với cảnh quan xung quanh, hàng rào thoáng, đơn giản, màu sắc nhẹ nhàng, có tính tương đồng và chỉ nhấn mạnh ở những vị trí công trình điểm nhấn. Hàng rào bao quanh khu cây xanh thể thao khuyến khích sử dụng hàng rào ước lệ, có thể bằng cây xanh cắt xén, không liên tục hoặc bằng bồn cây hoa kết hợp với hàng rào hoa sắt thấp để không tạo cảm giác ngăn cách không gian.

6. Ban công, ô văng: Độ vươn của ban công, ô văng nhô ra tối đa là 1,4m. Đối với tầng 1 phần nhô ra cao lớn hơn 3,5m so với vỉa hè. Hình thức ban công, ô văng cần thiết kế hài hòa với hình thức chung của các căn nhà liên kế cùng dãy phố.

7. Mái che: Hình thức mái che được áp dụng cho các công trình được xây mới hoặc cải tạo. Tổ chức mái che cho lối đi bộ trên vỉa hè tại dãy nhà, độ vươn ra của mái che là 2m, cao độ mặt dưới mái che cách vỉa hè hoàn thiện là 3,5m.

8. Về Bảng quảng cáo, biển hiệu công trình: Tuân thủ theo thông tư 19/2013/TT-BXD về Phương tiện quảng cáo ngoài trời.

9. Về không gian mở: Tổ chức không gian đường phố có các tiện ích phục vụ các hoạt động mua sắm, tổ chức lối đi có mái che (hay khoảng lùi vào của tầng trệt ở các công trình dịch vụ thương mại đa năng), ghế ngồi nghỉ chân.

Điều 8. Quy định về cây xanh.

1. Nguyên tắc chung:

- Tạo cảnh quan trục đường sôi động, hấp dẫn rực rỡ và có đặc trưng riêng.
- Có tác dụng cung cấp bóng mát, và cải thiện vi khí hậu.
- Cây được trồng lâu dài và xanh quanh năm, có độ phủ tán lá phù hợp với tiện ích chiếu sáng đường phố, chiều cao cây và tán cây tránh xung đột với tầm nhìn xe cơ giới đang lưu thông, đặc biệt quan tâm tại nút giao thông.

2. Giải pháp lựa chọn cây xanh:

- Cây xanh tại khu thể thao: Trồng các loại cây có nhiều màu sắc, phù hợp điều kiện khí hậu địa phương.
- Cây xanh vỉa hè: Trồng theo từng cụm, theo tuyến...hoặc trồng kết hợp nhiều loại cây. Lựa chọn chủng loại cây ít có sâu bọ.
- Bồn cây trang trí: Vị trí đặt ở khu vực khu thương mại dịch vụ, tiêu cảnh dọc các lối đi bộ, các góc giao lộ. Lựa chọn chủng loại cây có màu sắc sắc sảo.
- Cây xanh khuôn viên công trình: Cây xanh ở công trình đa năng khuyến khích sử dụng các bồn cây di động để có thể sắp xếp bố trí, chăm sóc bảo dưỡng dễ dàng. Khu vực nhà liên kế khuyến khích trồng cây trên ban công, lô gia.

Điều 9. Quy định về các tiện ích đô thị.

1. Nguyên tắc chung:

- Thiết kế, bố trí đồng bộ trên cùng một tuyến đường, sử dụng kiểu dáng hiện đại. Bố trí không gây cản trở lưu thông của các phương tiện cơ giới và người đi bộ.
- Thùng rác được bố trí ở khu vực công cộng, cửa ngõ các tuyến giao thông và những nơi có nhiều người đi bộ hoạt động.

2. Ghế dừng chân: Tổ chức các vị trí đặt đối diện với các bồn hoa cây xanh, trước công trình có khoảng lùi lớn, kết hợp với hàng cây xanh và mảng xanh dọc tuyến đường.

3. Thùng rác:

- Thiết kế đơn giản, dễ sử dụng. Thùng có nắp cao 90 cm so với vỉa hè, có cấu tạo chống lại việc tích tụ nước mưa, các bao đựng rác bằng nilon có thể dễ dàng đặt hoặc tháo ra.

- Vật liệu làm thùng rác phải có tính bền vững và có thể chống lại các hành vi phá hoại, vật liệu hài hòa với các vật liệu xung quanh (thép không gỉ, composite)

- Tùy theo vị trí đặt thùng rác có thể áp dụng 03 loại như sau: loại thùng lớn dành cho các khu đông người, loại thùng nhỏ có nơi ít người tập trung và loại thùng rác có thể đựng các loại rác khác nhau, giúp cho quá trình phân loại rác tái chế và rác thải.

4. Vỉa hè:

- Giải pháp thiết kế cần chú ý bố trí trụ bảo vệ người đi bộ tại các giao lộ, khu vực chờ xe buýt, ram dốc, khu vực có chênh lệch cao độ lớn, vật liệu lát vỉa hè trên tuyến đường phải đồng bộ sử dụng các loại gạch block tự chèn.

- Bề mặt vỉa hè cần được lát phẳng, liên tục, đảm bảo an toàn cho người đi bộ; đặc biệt quan tâm đến người tàn tật, tránh tạo các cao độ khác nhau trên vỉa hè.

- Cao độ vỉa hè phải đúng 15cm tính từ rãnh thoát nước với thiết kế và vật liệu đồng nhất. Nếu có chênh lệch chiều cao với vỉa hè lân cận thì tạo độ dốc không quá 8% ở vỉa hè lân cận. Tất cả vỉa hè phải có độ dốc 2% để thoát nước.

- Tại các góc giao lộ, cần tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường.

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Mọi vi phạm các nội dung trong quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm theo các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 11. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Bắc kênh Phóng Thủy, phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 và Quy định này để tổ chức kiểm tra và hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý theo quy hoạch kiến trúc và quy định của pháp luật.

Điều 12. Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Bắc kênh Phóng Thủy, phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 được lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và cá nhân được biết và thực hiện.

- Văn phòng UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- UBND thành phố Đồng Hới;
- UBND phường Đồng Phú. 

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Xuân Quang

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT



CƠ QUAN THẨM ĐỊNH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH PHỤ TẠCH <i>[Signature]</i> NGUYỄN HỮU HOÀI KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ <i>101</i> NGÀY THÁNG <i>6</i>, NĂM 2017 CHỖ DẤU TỬ CỐ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG QUẢNG BÌNH <i>[Red Seal: Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Bình]</i> <i>[Red Seal: Sở Xây dựng Quảng Bình]</i> <i>[Signature]</i> Đinh Anh Tuấn KÈM THEO BẢO CÁO THẨM ĐỊNH SỐ: NGÀY THÁNG NĂM 2017			
TÊN QUẢN LÝ: QUY HOẠCH CHỈ THỊ KHU HẠ T. THƯỜNG MẠI PHẠM BẮC KINH PHONG THÚY PHƯỜNG ĐỒNG PHẢI, THƯỜNG MẠI ĐỒNG HỮU, T. T. L. 1500 Địa điểm: phường đồng phôi, thành phố đồng hỷ, tỉnh quảng bình			
TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ KH. TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT			
BẢN VẼ: KH. 02 KH. GIẤY: A TỶ LỆ: 1/500 HT:/06/2017			
THIẾT KẾ: KTS. NGUYỄN VIỆT HOÀNG <i>[Signature]</i>			
CHỦ THÌ: KTS. NGUYỄN THANH HẢI <i>[Signature]</i>			
CHỦ NHIỆM: THS.TS. LÊ HÒA SƠN <i>[Signature]</i>			
CHỦ T: THS.TS. N. ĐĂNG MẠNH HOÀNG <i>[Signature]</i>			
VIỆN TRƯỞNG <i>[Red Seal: Viện Quy hoạch và Thiết kế Xây dựng Quảng Bình]</i> <i>[Signature]</i>			