

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

Số: **396**/QĐ-UBND

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

Quảng bình, ngày **03** tháng **02** năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết điều chỉnh cục bộ khu vực các lô đất có ký hiệu OTM3, OTM5, LK4, LK5, TMDV1, CX4, BDX1 và đất giao thông thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 trong đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại Bảo 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 tháng 6 năm 2015;*
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;
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 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;
Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 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 tư 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây Dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật (QCVN 07:2016/BXD);
Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2019/BXD);
Căn cứ Quyết định số 1538/QĐ-CT ngày 06 tháng 7 năm 2012 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung điều chỉnh xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035;
Căn cứ Quyết định số 2849/QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu phía Bắc xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 2816/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 855/QĐ-UBND ngày 24 tháng 03 năm 2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung tại Tờ trình số 75/TTr-ĐXMT ngày 01/02/2021 về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết điều chỉnh cục bộ khu vực các lô đất có ký hiệu OTM3, OTM5, LK4, LK5, TMDV1, CX4, BDX1 và đất giao thông thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 trong đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 291/BC-SXD ngày 02 tháng 02 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết điều chỉnh cục bộ khu vực các lô đất có ký hiệu OTM3, OTM5, LK4, LK5, TMDV1, CX4, BDX1 và đất giao thông thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 trong đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Vị trí, ranh giới khu vực lập điều chỉnh quy hoạch.

Khu vực lập quy hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết thuộc xã Bảo Ninh, gồm các lô đất có ký hiệu OTM3, OTM5, LK4, LK5, TMDV1, CX4, BDX1 và đất giao thông thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 trong đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500. Có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch rộng 32,0m;
- Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch rộng 32,0m;
- Phía Đông Bắc giáp đường Võ Nguyên Giáp rộng 60,0m;
- Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch rộng 27,0m;

(Có bản vẽ sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực điều chỉnh quy hoạch kèm theo)

2. Quy mô đất đai: Khu vực lập quy hoạch điều chỉnh cục bộ có diện tích 31.035,86 m².

3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

3.1. Quy hoạch sử dụng đất:

- Điều chỉnh chức năng sử dụng đất của 02 lô đất ở kết hợp kinh doanh ký hiệu OTM3, OTM5 và 02 lô đất ở liền kề ký hiệu LK4, LK5 thành đất ở chung cư cao tầng.

- Điều chỉnh tăng diện tích đất cây xanh cảnh quan, diện tích bãi đậu xe để đáp ứng nhu cầu sử dụng cho khu chung cư và đảm bảo phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch xây dựng.

- Điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TMDV1 thành đất nhà trẻ - Trường Mầm non để phục vụ cho cụm chung cư cao tầng và các nhóm nhà ở trong dự án đảm bảo quy chuẩn về quy mô dân số và bán kính phục vụ. Các chức năng thương mại dịch vụ sẽ được tích hợp vào trong khối đế của các khu chung cư cao tầng tiếp giáp với các trục đường chính đô thị nhằm đảm bảo việc kinh doanh và tiếp cận của người dân, du khách được thuận lợi và hiệu quả hơn.

- Điều chỉnh mở rộng các tuyến đường giao thông nội bộ nhằm đảm bảo lưu thông và phục vụ tốt hơn cho khu chung cư cao tầng.

- Điều chỉnh hình thái và kích thước các lô đất phù hợp với hệ thống giao thông sau khi điều chỉnh.

- Điều chỉnh tầng cao tối đa thành 40 tầng và giảm mật độ xây dựng tối đa còn 60% trong các khu đất xây dựng chung cư. Mật độ xây dựng gộp trong toàn khu vực sau khi điều chỉnh quy hoạch này tối đa khoảng 40%.

Bảng tổng hợp sử dụng đất sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

(Chi tiết các nội dung điều chỉnh được thể hiện trên bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kèm theo)

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)
I	CX	Đất cây xanh cảnh quan	4.341,96	13,99	-	-
1	CX4.1	Đất cây xanh cảnh quan	2.002,80	6,45	-	-
2	CX4.2	Đất cây xanh cảnh quan	1.383,65	4,46	-	-
3	CX4.3	Đất cây xanh cảnh quan	955,51	3,08	-	-
II	BDX	Bãi đỗ xe	1.605,06	5,17	-	-
1	BDX1.1	Bãi đỗ xe	702,01	2,26	-	-
2	BDX1.2	Bãi đỗ xe	543,86	1,75	-	-
3	BDX1.3	Bãi đỗ xe	359,19	1,16	-	-
III	NT3	Đất trường mầm non	2.157,74	6,95	≤40	≤3
IV	OCC	Đất ở chung cư cao tầng	14.636,65	47,15	≤60	≤40
1	OCC1	Đất ở chung cư cao tầng	3.933,32	12,67	-	-
2	OCC2	Đất ở chung cư cao tầng	4.122,55	13,28	-	-
3	OCC3	Đất ở chung cư cao tầng	6.580,78	21,20	-	-
V		Đất giao thông	8.294,45	26,74	-	-
Tổng			31.035,86	100,00	-	-

Ghi chú:

- Hệ số sử dụng đất của các lô đất chung cư cao tầng không vượt quá 13 lần.

3.2. Tổ chức kiến trúc cảnh quan.

- Các lô đất ở chung cư cao tầng được bố trí tại những vị trí tiếp giáp với các trục đường giao thông chính. Các công trình trên các lô đất này có quy mô lớn từ 30-40 tầng, có mặt chính hướng ra các trục đường lớn, kết nối giao thông

thuận tiện. Trên các lô đất này mật độ xây dựng tối đa 60%, diện tích trồng cây xanh tối thiểu 20%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu từ 6m - 15m tùy theo từng tuyến đường tiếp giáp.

- Khu đất Trường mầm non được bố trí ở giữa khu vực quy hoạch, kết nối giao thông thuận tiện và đảm bảo bán kính phục vụ. Các công trình trên lô đất này có tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, diện tích trồng cây xanh tối thiểu 30%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu từ 3m - 10m tùy theo từng tuyến đường tiếp giáp.

- Trên các khu đất cây xanh tổ chức trồng nhiều cây xanh bóng mát, vườn hoa, tiểu cảnh, chiếu sáng và lắp đặt trang thiết bị tiện ích công cộng nhằm tạo không gian sinh hoạt chung sạch đẹp, văn minh kết nối cộng đồng. Trong các khu đất này được phép tổ chức một số không gian và thiết bị thể dục thể thao ngoài trời phục vụ cộng đồng dân cư.

- Trên các khu đất bãi đậu xe tổ chức các không gian đỗ xe hợp lý kết nối giao thông thuận tiện, kết hợp trồng cây xanh bóng mát phục vụ cho cộng đồng dân cư.

- Tổ chức trồng cây xanh 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.

3.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

3.3.1. Giao thông:

- Giữ nguyên hướng tuyến và chiều rộng của các tuyến đường tiếp giáp khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2816/QĐ-UBND ngày 24/8/2018.

- Các tuyến đường nội bộ sau khi điều chỉnh có chiều rộng từ 13,5m đến 35m, kết nối thuận tiện các khu chức năng và kết nối hợp lý với các tuyến đường chính tiếp giáp.

3.3.2. San nền:

Khu vực quy hoạch được san nền trên toàn bộ diện tích. Cao độ san nền tối thiểu là +3,25, tối đa là +4,5m và không chế tương đương với cao độ vỉa hè các tuyến đường giao thông tiếp giáp. Độ dốc san nền tối thiểu là 0,4%, hướng dốc của các khu đất hướng về các tuyến đường giao thông tiếp giáp.

3.3.3. Thoát nước mưa:

- Hệ thống công thoát nước mưa trong khu điều chỉnh quy hoạch thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Toàn bộ nước mưa của khu vực thu gom vào các hố ga, theo các tuyến cống buy BTCT ly tâm có đường kính từ D600-D800 xây dựng dọc vỉa hè các tuyến đường giao thông nội bộ sau đó đổ về và các tuyến cống chính D800 - D1500 dọc theo vỉa hè các tuyến đường tiếp giáp đã được phê duyệt quy hoạch.

- Điều chỉnh vị trí các hố ga trên các tuyến đường tiếp giáp với khu vực điều chỉnh quy hoạch phù hợp các tuyến giao thông nội bộ và các lô đất chức năng sau khi điều chỉnh đảm bảo mỹ quan đô thị.

3.3.4. Thoát nước thải:

Nước thải từ các công trình được xử lý qua hệ thống bể tự hoại đạt yêu cầu sơ bộ, sau đó thoát ra các tuyến cống D315 xây dựng dọc theo vỉa hè các tuyến đường. Toàn bộ nước thải trong khu vực quy hoạch đổ vào tuyến cống D400 được quy hoạch dọc theo vỉa hè tuyến đường 27m ở ranh giới phía Tây Nam và đầu nối với tuyến cống chính D400 thuộc Dự án Phát triển môi trường hạ tầng đô thị thành phố Đồng Hới dọc vỉa hè tuyến đường 32m ở ranh giới phía Tây Bắc sau đó được dẫn về trạm xử lý nước thải theo định hướng của đô án quy hoạch chung thành phố Đồng Hới.

3.3.5. Cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho các lô chức năng trong khu vực điều chỉnh quy hoạch được lấy từ các tuyến đường ống D110 đã được quy hoạch dọc theo vỉa hè các tuyến đường tiếp giáp theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2816/QĐ-UBND ngày 24/8/2018.

- Bổ sung quy hoạch tuyến đường ống D50 cấp nước tưới cây đến các khu đất cây xanh và bãi đậu xe.

3.3.5. Cấp điện:

- Trên cơ sở hệ thống đường dây 22KV đã được Quy hoạch dọc theo tuyến đường 27m ở ranh giới phía Tây Nam quy hoạch bổ sung các tuyến đường dây 22KV đi ngầm dọc theo vỉa hè các tuyến đường cấp đến 04 trạm biến áp (01 trạm 5x2000KVA và 03 trạm 4x1500KVA) bố trí tại 03 khu đất ở chung cư và khu đất ở hỗn hợp ký hiệu OHH1 thuộc dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 (ngoài phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất).

- Trạm biến áp được bố trí loại trạm hợp bộ, xây dựng các tuyến đường dây 0,4kV đi ngầm để cấp điện cho các công trình chức năng.

- Điều chỉnh hệ thống điện chiếu sáng phù hợp với việc điều chỉnh các tuyến đường nội bộ, đất công viên cây xanh và bãi đỗ xe.

3.3.6. Thông tin liên lạc:

Điều chỉnh hệ thống cáp thông tin liên lạc cấp đến các lô chức năng phù hợp với hệ thống giao thông nội bộ điều chỉnh.

3.3.7. Vệ sinh môi trường:

Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt được phân loại, thu gom vào các thùng rác bố trí cho từng công trình và được đưa ra điểm tập kết rác thải của dự án, từ đó sẽ được xe cơ giới thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác thải chung của thành phố Đồng Hới.

4. Một số nội dung khác.

Ngoài các nội dung điều chỉnh ở trên, các nội dung khác ngoài phạm vi ranh giới khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 thực hiện theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2816/QĐ-UBND ngày 24/8/2018.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Giao Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung phối hợp với UBND xã Bảo Ninh tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch để các tổ chức cá nhân 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, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công Thương, Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới, Chủ tịch UBND xã Bảo Ninh và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, CVXDCB.

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



Phan Mạnh Hùng