

**UBND PHƯỜNG ĐỒNG HỚI
PHÒNG KTHT&ĐT**

Số: **645**/KTHT&ĐT

V/v chấp thuận Quy hoạch tổng mặt
bằng bãi đỗ xe tại tổ dân phố Đồng
Hải, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng
Trị, tỷ lệ 1/500.

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

Đồng Hới, ngày **26** tháng **8** năm **2025**

Kính gửi: UBND phường Đồng Hới.

Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị nhận được Tờ trình số 1554/TTr-SXD ngày 26/8/2025 của Sở Xây dựng về việc trình thẩm định, chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng bãi đỗ xe tại tổ dân phố Đồng Hải, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị, tỷ lệ 1/500; sau khi thẩm định, Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị báo cáo UBND phường Đồng Hới chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng với các nội dung chính như sau:

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;
- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch nông thôn và đô thị;
- 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);
- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Quyết định số 1397/QĐ- UBND ngày 27/5/2024 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000;
- Thông báo số 1602-TB/TU ngày 06/6/2025 của Tỉnh ủy Quảng Bình về kết luận hội nghị Ban Thường vụ Tỉnh ủy lần thứ 84 về phương án sử dụng nguồn tăng thu, tiết kiệm chi năm 2024 và chuyển nguồn sang năm 2025;
- Văn bản số 81/TTHĐND-VP ngày 12/6/2025 của HĐND tỉnh Quảng Bình về việc chuyển nguồn và phương án sử dụng nguồn tăng thu, tiết kiệm chi năm 2024 chuyển sang 2025;
- Văn bản số 44/UBND-TH ngày 09/7/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc giao đơn vị lập đề xuất chủ trương đầu tư thực hiện các dự án đầu tư công.
- Quyết định số 1061/QĐ-UBND 22/08/2025 về việc Bãi bỏ Quyết định số 3400/QĐ-UBND ngày 03/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ

Quy hoạch chi tiết khu vực Rạp chiếu bóng 15/7 (cũ), phường Đồng Hải, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 (nay thuộc phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị).

2. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch thuộc tổ dân phố Đồng Hải, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp với đường Lê Trực;
- Phía Nam giáp với trụ sở Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Agribank và phòng Công chứng số 1;
- Phía Đông giáp với đất ở hiện trạng;
- Phía Tây giáp với đường Quang Trung (quốc lộ 1).

3. Quy mô diện tích: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 1.728,46 m².

4. Quy mô đỗ xe: Tính toán các chỉ tiêu, diện tích đỗ xe cho khoảng 40 đến 45 chỗ đỗ ô tô con.

5. Tính chất, mục tiêu, hình thức lập quy hoạch:

- Tính chất: Lập quy hoạch tổng mặt bằng bãi đỗ xe nhằm bố trí các chức năng sử dụng đất (chỗ đỗ xe, cây xanh, sân đường nội bộ, hạ tầng kỹ thuật) đáp ứng quy chuẩn, tiêu chuẩn.

- Mục tiêu:

+ Quy hoạch chi tiết khu vực Rạp chiếu bóng 15/7 (cũ) để thực hiện dự án bãi đỗ xe với các chỉ tiêu sử dụng đất hợp lý, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật; đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng và quy chuẩn, quy phạm pháp luật hiện hành.

+ Tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng hệ thống bãi đỗ xe đô thị, góp phần hoàn thiện cơ sở hạ tầng công cộng trên địa bàn phường Đồng Hới.

- Hình thức lập quy hoạch: Quy hoạch tổng mặt bằng.

6. Nội dung quy hoạch tổng mặt bằng:

6.1. Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Với tổng diện tích khu đất khoảng 1.728,46 m², phương án tổng mặt bằng tổ chức một số chức năng sử dụng đất như: Chỗ đỗ xe (07 khu vực đỗ xe với tổng diện tích 603,05m²); các khu cây xanh kết hợp trong khuôn viên diện tích 435,84 m², đường giao thông nội bộ với diện tích 664,78 m², đất hạ tầng kỹ thuật 24,79 m².

- Phương án tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, công trình: Khu vực quy hoạch không bố trí các công trình xây dựng kiên cố mà chủ yếu bố trí các bãi đỗ xe ngoài trời (có thể tổ chức mái che di động), hệ thống cây xanh cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật thiết yếu như các trụ sạc điện, hệ thống điện chiếu sáng, trạm biến áp (nếu có). Các trụ sạc điện bố trí kết hợp trong các hành lang cây xanh được tổ chức kết hợp trong các khu vực đỗ xe; nhu cầu sạc điện, vị trí cụ thể xác định trong quá trình thực hiện dự án.

- Quy định chỉ tiêu xây dựng chung cho toàn khu đất như sau: Chiều cao xây dựng tối đa 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 10%.

- Bảng tổng hợp chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất như sau:

Ký hiệu	Chức năng sử dụng	Diện tích	Tỷ lệ
1	Chỗ đỗ xe	603,05 m ²	34,88%
2	Đất cây xanh	435,84 m ²	25,21%
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	24,79 m ²	1,44%
4	Đất giao thông	664,78 m ²	38,47%
Tổng chỉ tiêu		1.728,46 m ²	100%

(Chi tiết thể hiện theo Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình)

6.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính.

- Phương án tổ chức giao thông: Tổ chức 02 làn xe quay vòng trong khuôn viên và đấu nối với đường Lê Trực tại 02 vị trí. Một làn xe trung bình rộng 03m, chỗ đậu xe ô tô có kích thước cơ bản (2,5x5,5)m, các khu vực đỗ xe được xác định bằng các vạch sơn và hệ thống cây xanh cố định. Số chỗ đỗ xe ô tô tổ chức từ khoảng 40-45 chỗ tùy theo nhu cầu thực tế; trong quá trình thực hiện dự án có thể bố trí chỗ đỗ xe đạp, xe máy tại các vị trí đỗ xe ô tô nếu có nhu cầu.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác:

+ Phương án chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước mưa: Tổ chức san gạt cục bộ trên cơ sở cao độ nền hiện trạng, hướng san nền thấp dần từ Đông Nam sang Tây Bắc, cao độ nền từ 2,1m đến 2,4m. Tổ chức hệ thống mương hở có nắp, kích thước (300x300)mm bao quanh các khu vực đỗ xe để thu gom nước mưa, đấu nối ra cống thoát nước mưa dọc đường Lê Trực.

+ Phương án cấp điện: Dự kiến đấu nối với hệ thống điện hạ thế hiện có dọc trục đường Lê Trực; quá trình thực hiện dự án nếu nhu cầu bố trí trạm biến áp sẽ thỏa thuận vị trí đấu nối cụ thể với cơ quan quản lý điện lực, trạm biến áp (nếu có) và các trụ xạc sẽ được bố trí kết hợp trong diện tích đất cây xanh.

Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị kính trình UBND phường Đồng Hới xem xét, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT.

KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG



Nguyễn Mạnh Tuấn