

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

Số: **3258** /QĐ-UBND

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

Quảng Trị, ngày **23** tháng **12** năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Nam
phường Phú Hải, thành phố Đông Hới.
(Nay là phường Đông Hới, tỉnh Quảng Trị)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị 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 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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 Quyết định số 377/QĐ-TTg ngày 12 tháng 4 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD);

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ 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 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy hoạch chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 3526/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực phía Nam Thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 1397/QĐ-UBND ngày 27 tháng 5 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 1858/QĐ-UBND ngày 07 tháng 7 năm 2023 của UBND tỉnh về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị phía Nam phường Phú Hải;

Căn cứ Quyết định số 2978/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh về việc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị phía Nam phường Phú Hải, phường Phú Hải, tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Quyết định số 1440/QĐ-UBND ngày 08 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Nam phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới;

Căn cứ Quyết định số 621/QĐ-UBND ngày 28 tháng 7 năm 2025 của UBND tỉnh về việc thành lập Hội đồng thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch, Quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Quảng Trị thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An tại Tờ trình số 211/TTr-ĐPHA ngày 09/12/2025 kèm theo Báo cáo kết quả thẩm định số 5022/BC-SXD ngày 09/12/2025 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Nam phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới, 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 Phú Hải, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị). Có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu và đường Quốc lộ 1;
- Phía Tây giáp sông Lệ Kỳ;
- Phía Nam giáp kênh thủy lợi;
- Phía Bắc giáp dự án khu nhà ở thương mại phía Đông sông Lệ Kỳ và lô đất quy hoạch cây xanh thể thao ký hiệu CXTT1.

2. Quy mô diện tích và dân số.

- Khu vực lập quy hoạch chi tiết dự án có diện tích 294.109,62m²

Muu

(Phạm vi dự án không bao gồm khu đất cơ quan hành chính có ký hiệu A1 và tuyến đường Phú Hải - Lương Ninh rộng 18m thuộc khu vực quy hoạch).

- Dự kiến quy mô dân số khoảng 3.200 người.

3. Mục tiêu.

- Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới theo hướng hiện đại, sử dụng đất hợp lý; tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan hài hòa, thẩm mỹ; hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được đầu tư đồng bộ, bảo đảm phù hợp với quy hoạch chung và 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 thương mại dịch vụ văn phòng, đất công viên cây xanh, đất bãi đỗ xe, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

Bảng tổng hợp sử dụng đất

| S TT | Ký hiệu | Chức năng sử dụng đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) | MĐXD tối đa (%) | Tầng cao tối đa (tầng) | Hệ số SĐĐ (lần) |
|----------|-------------|---|-----------------------------|---------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| | | TỔNG DIỆN TÍCH | 294.109,62 | 100,00 | 25,21 | 12 | - |
| 1 | | Đất nhà ở | 85.509,52 | 29,07 | - | - | - |
| 1.1 | LK | Đất nhà ở liền kề | 10.862,75 | 3,69 | 87 | 4 | 3,5 |
| 1.2 | SL | Đất nhà ở biệt thự (song lập) | 45.184,15 | 15,36 | 70 | 4 | 2,8 |
| 1.3 | BT | Đất nhà ở biệt thự (đơn lập) | 12.118,55 | 4,12 | 68 | 4 | 2,7 |
| 1.4 | NOXH | Đất nhà chung cư (nhà ở xã hội) | 17.344,07 | 5,90 | 48 | 7 | 3,4 |
| 2 | TMVP | Đất thương mại - dịch vụ - văn phòng | 15.828,45 | 5,38 | 80 | 12 | 7,8 |
| 3 | CX | Đất cây xanh cảnh quan | 80.500,07 | 27,37 | 5 | - | - |
| 3.1 | QT | Đất quảng trường | 5.190,38 | 1,76 | 5 | 1 | 0,05 |
| 3.2 | CX | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 75.309,69 | 25,61 | 5 | 1 | 0,05 |
| 4 | MN | Đất mặt nước (hồ, ao, đầm) | 22.754,94 | 7,74 | - | - | - |
| 5 | GT | Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật | 89.516,64 | 30,44 | - | - | - |
| 5.1 | P | Đất bãi đỗ xe | 6.742,18 | 2,29 | 40 | 3 | 1,2 |
| 5.2 | GT | Đất giao thông | 82.179,35 | 27,94 | - | - | - |
| 5.3 | HT | Đất hạ tầng kỹ thuật | 595,11 | 0,20 | 40 | 1 | 0,4 |

(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 từ phía Đông Bắc khu đất, tại vị trí tiếp giáp trục giao thông đối ngoại là tuyến đường có mặt cắt ngang 30m, kết nối trực tiếp với Quốc lộ 1; đồng thời liên thông với các tuyến đường giao thông khu vực theo hướng Bắc – Nam, có bề rộng 36m và 18m

- Về tổng thể, không gian kiến trúc khu vực lập quy hoạch được tổ chức theo mô hình mạng lưới ô bàn cờ, các tuyến đường giao thông nội bộ bố trí vuông góc với hệ thống giao thông khu vực, qua đó tận dụng tối đa lợi thế về cảnh quan và môi trường tự nhiên.

- Tổ chức không gian khu vực nghiên cứu thành ba không gian chính, gồm: không gian cao tầng phục vụ dịch vụ thương mại và nhà ở chung cư; không gian nhà ở thấp tầng; và không gian cảnh quan.

- Khu vực quy hoạch chủ yếu tổ chức các nhóm nhà ở biệt thự và nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh bám theo các trục giao thông chính và giao thông nội khu. 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 kết nối ra công viên trung tâm và công viên ven sông Lệ Kỳ.

- Bố trí cụm thương mại dịch vụ văn phòng tại vị trí cửa ngõ phía Bắc dự án từ Quốc lộ 1 vào, tạo điểm nhấn cho khu vực quy hoạch.

- Bố trí bãi đỗ xe tập trung ở phía Bắc dự án và các bãi đỗ xe dọc công viên để phục vụ cộng đồng dân cư.

- Hình thành công viên trung tâm và công viên ven sông Lệ Kỳ nhằm tạo lập các không gian vui chơi, sinh hoạt ngoài trời đa dạng cho người dân; đồng thời góp phần cải thiện môi trường sống, tạo không gian trong lành và điều hòa khí hậu cho tổng thể khu vực dự án.

- 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 được định hướng theo phong cách kiến trúc hiện đại, bền vững, thân thiện với môi trường, hướng tới phát triển công trình xanh. Các dãy nhà ở được thiết kế với hình thức kiến trúc đa dạng nhưng bảo đảm sự thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc, cao độ nền, chiều cao tầng và khoảng lùi trên từng dãy, qua đó tạo nên các dãy nhà ở hài hòa, đồng bộ về kiến trúc mặt ngoài, đáp ứng yêu cầu thông gió, chiếu sáng tự nhiên và thân thiện với môi trường. Mật độ xây dựng tối đa của từng lô đất được xác định cụ thể trong bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Chiều cao công trình:

+ Nhà ở liền kề, biệt thự: Tầng cao tối đa 4 tầng; chiều cao tầng 1 từ 3,6 m đến 3,9 m, chiều cao các tầng còn lại từ 3,3 m đến 3,6 m. Khi triển khai xây dựng trên cùng một dãy nhà ở, phải bảo đảm thống nhất về số tầng, chiều cao các tầng và cao độ nền; các nội dung này được xác định cụ thể trong hồ sơ thiết kế dự án.

Mu

+ Công trình thương mại dịch vụ, văn phòng: Tầng cao tối đa 12 tầng, chiều cao các tầng được xác định cụ thể trong hồ sơ thiết kế dự án.

+ Công trình nhà ở xã hội: Tầng cao tối đa 07 tầng, chiều cao các tầng được xác định cụ thể trong hồ sơ thiết kế dự án.

- Khoảng lùi công trình: Chỉ giới xây dựng đảm bảo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD) và tuân thủ quy định về chỉ giới xây dựng trong bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

+ Trên cùng một dãy nhà ở, khoảng lùi xây dựng công trình thể hiện trên bản vẽ được xác định là khoảng cách tối thiểu; trường hợp thiết kế lùi sâu hơn so với chỉ giới xây dựng thì trong hồ sơ thiết kế dự án phải thống nhất một khoảng lùi chung nhằm bảo đảm sự đồng bộ về kiến trúc và cảnh quan.

- 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.

- Công viên cây xanh sử dụng công cộng: bố trí các tiểu cảnh, đường dạo bộ, vườn hoa và các sân chơi, phục vụ cho cộng đồng dân cư. Đối với các khu đất công viên trung tâm ký hiệu CX-01, công viên ven sông ký hiệu CX-02 được phép tổ chức các quảng trường, công trình dịch vụ ẩm thực, giải khát, công trình tiện ích công cộng, các chòi nghỉ, tiểu cảnh, sân thể dục thể thao ngoài trời để phục vụ cộng đồng dân cư, với công trình cao 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%, khoảng lùi tối thiểu 3m.

- Tầng hầm: các công trình dịch vụ thương mại văn phòng, công trình nhà ở xã hội được phép xây dựng tối đa 02 tầng hầm; Chỉ giới xây dựng tầng hầm theo chỉ giới xây dựng công trình được quy định trong bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- 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 +2,50m. 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. Tùy theo hiện trạng, tính chất và độ dốc nền tự nhiên từng khu vực để tổ chức xây dựng hệ thống thoát nước mặt đảm bảo phù hợp, có tính đến giai đoạn phát triển cho tương lai.

- Đối với khu vực phía Đông tiếp giáp với các khu dân cư hiện trạng, bố trí các tuyến công, hồ ga chờ đầu nối cho khu vực hiện trạng đảm bảo không bị ngập úng.

✓
Nhu

- Công 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, D1200.

6.2. Quy hoạch giao thông:

- Đường chính đô thị:

+ Tuyến đường phía Tây dự án, chạy dọc theo sông Lệ Kỳ có quy mô lộ giới 36m, mặt cắt 1-1 (bao gồm: lòng đường 18,5m+7,5m; vỉa hè rộng 2 x 5m).

+ Tuyến đường nối từ Quốc lộ 1 vào đường phía Tây dự án có quy mô lộ giới 30m, mặt cắt 2-2 (bao gồm: lòng đường xe chạy 2 x 9,0m, hè đường 2 x 5,0m, giải phân cách 2m). Cải tạo nâng cấp đoạn đường hiện có phù hợp với định hướng quy hoạch phân khu và theo Quy hoạch chi tiết này.

+ Tuyến đường Phú Hải Lương Ninh chạy dọc giữa dự án có quy mô lộ giới 18m, mặt cắt A-A (bao gồm: lòng đường xe chạy 2 x 5,0m, hè đường 2 x 4,0m).

- Đường phân khu vực:

+ Tuyến đường có quy mô lộ giới rộng 18m, mặt cắt 3-3 (bao gồm: lòng đường 5,0m x 2, hè đường 4,0m x 2).

+ Tuyến đường có quy mô lộ giới rộng 22,5m, mặt cắt 3A-3A (bao gồm: lòng đường 5,0m x 2, hè đường 4,0m+3,0m, dải đỗ xe 5,5m).

+ Tuyến đường có quy mô lộ giới rộng 15,0m, mặt cắt 4-4 (bao gồm: lòng đường 3,5m x 2, hè đường 4,0m x 2).

+ Tuyến đường có quy mô lộ giới rộng 19,5m, mặt cắt 4A-4A (bao gồm: lòng đường 3,5m x 2, hè đường 4,0m+3,0m, dải đỗ xe 5,5m).

- Đường cấp nội bộ:

Quy hoạch các tuyến đường nội bộ dự án có mặt cắt ngang rộng từ 10,5m đến 25m 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.

- Các công trình giao thông khác:

Bố trí 05 bãi đỗ xe cho khu đô thị với tổng diện tích 6.742,18m². 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 4.240kVA.

- Nguồn điện: Được cấp nguồn từ đường dây trung thế 22kV hiện trạng lộ 473 TBA 110kV Đồng Hới, dự kiến tại cột 111/39 và nối tiếp với tủ cao thế trạm biến áp số 2 khu nhà ở thương mại phía Đông sông Lệ Kỳ tạo thành mạch vòng khép kín nâng cao độ tin cậy cấp điện cho khu đô thị, 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 05 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 thương mại dịch vụ.

✓

mm

- 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.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch dự án khoảng 800 m³/ngày.đêm.

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực được cấp từ tuyến ống cấp nước phân phối D200 hiện có trên đường Quốc lộ 1.

- 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 D63 đi ngầm dọc theo vỉa hè và hành lang kỹ thuật giữa các dãy nhà ở để cấp nước sinh hoạt đến các công trình và cấp nước tưới cây.

- Các họng 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 họng 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 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 về trạm bơm chuyển bậc hiện trạng nằm trên vỉa hè Quốc lộ 1, sau đó được bơm thu gom dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của Đô thị (theo định hướng của quy hoạch chung). Công suất nước thải của dự án khoảng 480 m³/ngày.đêm.

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 đô thị.

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 đường ống 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.

✓

ulu

6.7. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Khi triển khai thực hiện dự án cần phải lập kế hoạch thi công và bố trí nhân lực hợp lý, tuần tự, tránh chồng chéo giữa các công đoạn thi công. Có các giải pháp tổ chức thi công, lu lèn, phun nước làm ẩm nhằm hạn chế lượng bụi phát tán trên diện tích rộng. Che chắn khu vực thi công đặc biệt là ranh giới phía tiếp giáp với khu dân cư để không làm ảnh hưởng lớn đến các hộ dân và công trình công cộng xung quanh. Che chắn các bãi chứa nguyên vật liệu trong quá trình thi công để hạn chế bụi phát tán ra môi trường xung quanh.

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

- Trồng nhiều cây xanh trong các khu chức năng, trong các khu công viên, trên vỉa hè các tuyến đường cải tạo vi 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 trung chuyển CTR.

Điều 2. Ban hành theo Quyết định này Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Nam phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới tỷ lệ 1/500.

Điều 3. Giao Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An phối hợp với UBND phường Đồng Hới tổ chức công bố, công khai quy hoạch để các tổ chức cá nhân biết, thực hiện.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Giám đốc Công an tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND phường Đồng Hới; Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CTXD.

jeu

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



Phan Phong Phú

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ



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

QUY ĐỊNH
QUẢN LÝ THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ
PHÍA NAM PHƯỜNG PHÚ HẢI, THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI

(Ban hành kèm theo Quyết định số **3258** /QĐ-UBND ngày **23** tháng **12** năm **2025**
của UBND tỉnh Quảng Trị)

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 phía Nam phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.

- Các cơ quan quản lý nhà nước trực thuộc UBND tỉnh, UBND phường Đồng Hới, 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 tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Nam phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới 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 lập quy hoạch chi tiết thuộc địa bàn phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị). Có vị trí cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu và đường Quốc lộ 1;
- Phía Tây giáp sông Lệ Kỳ;
- Phía Nam giáp kênh thủy lợi;
- Phía Bắc giáp dự án khu nhà ở thương mại phía Đông sông Lệ Kỳ và lô đất quy hoạch cây xanh thể thao ký hiệu CXTT1.

2. Quy mô diện tích: Khu vực lập quy hoạch chi tiết dự án có diện tích 294.109,62m².

(Phạm vi dự án không bao gồm khu đất cơ quan hành chính có ký hiệu A1 và tuyến đường Phú Hải - Lương Ninh rộng 18m thuộc khu vực quy hoạch).

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

1. Quy định về sử dụng đất:



Khu vực lập quy hoạch bố trí các chức năng gồm: Đất nhà ở, đất thương mại dịch vụ văn phòng, đất công viên cây xanh, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

| STT | Ký hiệu | Chức năng sử dụng đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) | MĐXD tối đa (%) | Tầng cao tối đa (tầng) | Hệ số SĐĐ (lần) |
|----------|-------------|---|-----------------------------|---------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| | | TỔNG DIỆN TÍCH | 294.109,62 | 100,00 | 25,21 | 12 | - |
| 1 | | Đất nhà ở | 85.509,52 | 29,07 | - | - | - |
| 1.1 | LK | Đất nhà ở liền kề | 10.862,75 | 3,69 | 87 | 4 | 3,5 |
| 1.2 | SL | Đất nhà ở biệt thự (song lập) | 45.184,15 | 15,36 | 70 | 4 | 2,8 |
| 1.3 | BT | Đất nhà ở biệt thự (đơn lập) | 12.118,55 | 4,12 | 68 | 4 | 2,7 |
| 1.4 | NOXH | Đất nhà chung cư (nhà ở xã hội) | 17.344,07 | 5,90 | 48 | 7 | 3,4 |
| 2 | TMVP | Đất thương mại - dịch vụ - văn phòng | 15.828,45 | 5,38 | 80 | 12 | 7,8 |
| 3 | CX | Đất cây xanh cảnh quan | 80.500,07 | 27,37 | 5 | - | - |
| 3.1 | QT | Đất quảng trường | 5.190,38 | 1,76 | 5 | 1 | 0,05 |
| 3.2 | CX | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 75.309,69 | 25,61 | 5 | 1 | 0,05 |
| 4 | MN | Đất mặt nước (hồ, ao, đầm) | 22.754,94 | 7,74 | - | - | - |
| 5 | GT | Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật | 89.516,64 | 30,44 | - | - | - |
| 5.1 | P | Đất bãi đỗ xe | 6.742,18 | 2,29 | 40 | 3 | 1,2 |
| 5.2 | GT | Đất giao thông | 82.179,35 | 27,94 | - | - | - |
| 5.3 | HT | Đất hạ tầng kỹ thuật | 595,11 | 0,20 | 40 | 1 | 0,4 |

(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, hóa chất dễ gây cháy nổ; vật liệu xây dựng như: cát, đá, sỏi, thép,... và các loại hình 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 lô đất thương mại, dịch vụ, văn phòng 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, văn phòng (Trụ sở văn phòng làm việc, khách sạn, nhà hàng, văn phòng trưng bày sản phẩm,...); không sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và cửa hàng xăng dầu.

mm

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 đồ 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 hành lang kỹ thuật phía sau các dãy nhà ở; đảm bảo không vượt quá tầng cao tối đa và mật độ xây dựng tối đa của từng lô đất.

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vron của ô văng, ban công, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của 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 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng hiện hành.

- 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 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng hiện hành.

- Hè 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; hố trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt 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 tính từ mặt vỉa hè trở lên phải thiết kế thoáng hoặc phủ xanh; 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, bãi đỗ xe 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 đường ngăn giữa hai nhà phố, tránh trồng giữa cổng hoặc trước chính diện giữa nhà ở.

+ Đối với giải phân cách có bề rộng 2m chỉ trồng cỏ, các loại cây bụi thấp, cây cảnh; Đối với giải phân cách có bề rộng 6m kết hợp làm bãi đỗ xe lát các loại gạch lỗ trồng cỏ, trồng các loại cây thân thẳng có chiều cao và bề rộng tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông ở điểm đầu và điểm cuối của giải phân cách.

- Đối với công viên cây xanh:

+ Tại các khu đất cây xanh sử dụng công cộng bố trí các tiểu cảnh nhỏ có tính chất tô điểm cho cảnh quan môi trường, bố trí các sân chơi hoạt động ngoài trời phục vụ các tiện ích xã hội cho cộng đồng dân cư. Đối với các khu đất công viên trung tâm, công viên ven sông được phép tổ chức các quảng trường, công trình dịch vụ ẩm thực, giải khát, công trình tiện ích công cộng, các chòi nghỉ, tiểu cảnh, sân thể dục thể thao ngoài trời để phục vụ cộng đồng dân cư.

+ Đường dạo và các vật liệu lát phải tạo được nét mềm mại, tự nhiên. Sử dụng các loại vật liệu phù hợp như: gạch xi măng, sỏi cuội, vật liệu tự nhiên, vật liệu thân thiện như gỗ, đá ... để tổ chức các công trình kiến trúc nhỏ.

- 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 và các quy chuẩn hiện hành. 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 vực tiếp giáp 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. Hệ thống thoát nước mưa tách riêng với hệ thống thoát nước thải.

✓ *mm*

- Hệ thống thoát nước trong khu vực quy hoạch khi đầu tư xây dựng phải đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật sau: Cao độ không chế, cốt cao độ đáy cống 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 theo đúng quy cách và đảm bảo các tiêu chuẩn về kỹ thuật thi công.

- Các trạm sạc xe điện được phép bố trí trong các bãi đỗ xe và trong khu đất công viên trung tâm, công viên ven sông 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 thải xuống hố ga, cống rãnh thoát nước, gây cản 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 ống 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 phù 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.

- 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 Đồng Hới, Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu; căn cứ Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và Quy định này để tổ chức

Muu

quản lý, kiểm tra và hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch và theo đúng 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 quy hoạch 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 tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Nam phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới" đã 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 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 phường Đồng Hới:

- Phối hợp với Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An công bố, công khai đồ án quy hoạch và quy hoạch quản lý, cung cấp thông tin về quy hoạch theo đúng quy định về 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 được duyệt.

- Tham mưu UBND tỉnh quản lý nhà nước về quy hoạch, xây dựng, kiến trúc cảnh quan theo thẩm quyền.

- 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 UBND tỉnh tình hình triển khai thực hiện theo quy hoạch.

3. Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An:

- 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.

✓

[Handwritten signature]

4. Các 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 trữ tại: Sở Xây dựng, UBND phường Đồng Hới và Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nhan', located to the right of the text of Article 7.

