

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đất hỗn hợp (lô đất kí hiệu I-HH46) tại phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG ĐỒNG HỚI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 26/6/2026;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị định 178/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của 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 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành ban hành QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình Hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 9/12/2025 của Bộ Xây dựng về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư 17/2025/TT-BXD ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 377/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 719/QĐ-UBND ngày 27 tháng 2 năm 2026 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch tỉnh Quảng Trị thời kỳ 2021-

2030, tầm nhìn đến năm 2050; Nghị quyết số 96/NQ-HĐND ngày 06/04/2026 của Hội đồng Nhân dân tỉnh Quảng Trị về thông qua điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Trị thời kỳ 2021 - 2030;

Căn cứ Quyết định số 2603/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc điều chỉnh Kế hoạch thực hiện Quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1397/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND tỉnh Quảng Bình 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 481/QĐ-UBND ngày 24/02/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 1026/QĐ-UBND ngày 26/3/2026 của UBND tỉnh ban hành Kế hoạch thực hiện 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 743/QĐ-UBND ngày 27/3/2026 của UBND phường Đồng Hới về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đất hỗn hợp (lô đất ký hiệu I-HH46) tại phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị;

Căn cứ Công văn 129/VP-CTXD ngày 09/01/2026 của Văn phòng UBND tỉnh về việc lập quy hoạch phân khu khu vực dự án do Công ty TNHH Đầu tư HTH Group đề xuất;

Căn cứ Công văn 5901/SXD-QHKT ngày 30/12/2025 của Sở Xây dựng về việc nghiên cứu, đề xuất hướng xử lý quy hoạch đối với dự án hỗn hợp dịch vụ thương mại và nhà ở chung cư do Công ty TNHH Đầu tư HTH Group đề xuất;

Căn cứ Công văn 4280/VP-TH ngày 14/11/2025 của Văn phòng UBND tỉnh về việc khảo sát, nghiên cứu, đề xuất Dự án tòa tháp đôi tại phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị;

Căn cứ Công văn 540/TC-QC ngày 14/10/2018 của Cục tác chiến Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình tại phường Hải Đình, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Công văn số 120/VP-CTXD ngày 09/01/2026 của UBND tỉnh về việc thống nhất chủ trương, giao UBND phường Đồng Hới tổ chức lập quy hoạch;

Căn cứ Thông báo số 131-TB/ĐU ngày 04/3/2026 của Đảng ủy phường Đồng Hới kết luận Hội nghị Ban Thường vụ Đảng ủy (khóa I) lần thứ 24;

Căn cứ Thông báo số 217-TB/ĐU ngày 6/7/2026 của Đảng Ủy phường Đồng Hới Thông báo kết luận Hội nghị Ban Thường vụ Đảng ủy (khóa I) lần thứ 33 về quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đất hỗn hợp (lô đất ký hiệu I-HH46) tại phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị;

Căn cứ Công văn 1368-CV/VPTU ngày 09/7/2026 của Văn phòng Tỉnh ủy Quảng Trị về việc góp ý đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đất hỗn hợp (I-HH46) tại phường Đồng Hới;

Căn cứ các Công văn cho ý kiến về đồ án quy hoạch của các Sở, Ngành, Đơn vị có liên quan, theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt quy hoạch số 263/TTr-VP ngày 15/7/2026 của Văn Phòng HĐND và UBND phường và Báo cáo số 1914/BC-KTHT&ĐT ngày 23/6/2026 của Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị về việc thẩm định Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đất hỗn hợp (lô đất ký hiệu I-HH46) tại phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đất hỗn hợp (lô đất ký hiệu I-HH46) tại phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi và quy mô lập quy hoạch

a) Phạm vi, ranh giới: Khu vực lập quy hoạch là các lô đất có kí hiệu I-HH46 với chức năng là đất hỗn hợp thuộc Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1397/QĐ-UBND ngày 27 /5/2024. Ranh giới khu vực được xác định như sau:

- Phía Bắc tiếp giáp quy hoạch đất công cộng và đất mặt nước;
- Phía Đông tiếp giáp tuyến đường Nguyễn Trãi;
- Phía Tây Bắc tiếp giáp đường Nguyễn Hữu Cánh;
- Phía Tây Nam tiếp giáp quy hoạch đất hỗn hợp.

b) Quy mô diện tích: Diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 5,7542 ha.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

Làm cơ sở quản lý và kiểm soát phát triển: tạo ra khung pháp lý và công cụ quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan tại khu vực phường Đồng Hới. Đây là điều kiện tiên quyết để xem xét, thẩm định và phê duyệt các đề xuất đầu tư cụ thể của các nhà đầu tư.

Cụ thể hóa quy hoạch chung: chuyển hóa các định hướng mang tính vĩ mô từ quy hoạch chung thành phố Đồng Hới (tỷ lệ 1/10.000) đã được phê duyệt tại Quyết định số 1397/QĐ-UBND ngày 27 /5/2024 của UBND tỉnh thành các chỉ tiêu kỹ thuật chi tiết hơn về sử dụng đất, hạ tầng và dân số.

Giải quyết sự chồng chéo và thiếu hụt quy hoạch: khắc phục tình trạng khu vực dự án hiện chưa có quy hoạch phân khu (vẫn đang quản lý theo hiện trạng) hoặc quy hoạch chi tiết cũ không còn phù hợp với mục tiêu phát triển mới.

Tạo tiền đề cho dự án đầu tư: sau khi quy hoạch phân khu được phê duyệt,

đây sẽ là căn cứ để nhà đầu tư lập quy hoạch chi tiết 1/500 và thực hiện các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư cho dự án các dự án trong phạm vi quy hoạch.

3. Tính chất

Theo định hướng của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2045 (được phê duyệt tại Quyết định số 1397/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND tỉnh), khu vực quy hoạch được xác định có chức năng chính là đất ở hỗn hợp (ký hiệu I-HH-46), bao gồm các công trình thương mại dịch vụ, cây xanh và nhóm nhà ở.

Tính chất Đô thị hiện đại: Giải quyết đề xuất nâng tầng cao xây dựng nhóm nhà ở lên 5-6 tầng và nhóm ở cao tầng, dịch vụ lên tối đa 22 tầng cao và 3 tầng hầm, tạo điểm nhấn kiến trúc cho không gian đô thị Đồng Hới.

Tính chất Pháp lý bắt buộc: Theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025, việc lập quy hoạch phân khu là bước bắt buộc để làm cơ sở cho các bước triển khai tiếp theo.

Tính chất Kết nối hạ tầng: Đảm bảo sự đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội giữa khu vực dự án mới với tổng thể quy hoạch chung của toàn thành phố.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

a) Quy mô dân số: Dự kiến quy mô dân số khu quy hoạch khoảng 2.188 người.

Trong đó:

- + Nhóm nhà ở hiện trạng có khoảng 27 nhà tương đương 108 người.
- + Nhóm nhà ở mới thấp tầng có khoảng 80 người.
- + Nhóm nhà ở cao tầng dự kiến khoảng 450 căn hộ có khoảng 1.800 người.
(Tổng diện tích sử dụng: $450 \text{ căn} \times 70 \text{ m}^2/\text{căn} = 31.500 \text{ m}^2$)
- + Khách vãng lai khoảng 200 người.

b) Quy mô lao động: Khu vực dự kiến triển lập quy hoạch khai nằm trong lõi trung tâm của đô thị Đồng Hới do đó, trong những năm tới sẽ thu hút lao động trong và ngoài địa phương. Dự báo quy mô lao động bằng khoảng 25 - 30% dân số đô thị (theo tiêu chuẩn đô thị Việt Nam) ước khoảng từ 500 - 650 người.

c) Sử dụng đất quy hoạch : Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch: 5,7542 ha (bao gồm Khu đất hỗn hợp I-HH46: 3,52 ha; đất giao thông đối ngoại: 2,2342 ha). Trong phạm vi khu vực lập quy hoạch bố trí các khu chức năng bao gồm: Đất nhóm nhà ở hiện trạng (*diện tích 0,6186 ha, chiếm tỉ lệ 17,57%*); đất nhóm nhà ở mới (*diện tích 0,6597 ha, chiếm tỉ lệ 18,74%*); đất dịch vụ thương mại (*diện tích 0,9061 ha, chiếm tỉ lệ 25,74 %*); đất cây xanh sử dụng công cộng (*diện tích 0,5777 ha, chiếm tỉ lệ 16,41 %*); đất Quốc phòng (*diện tích 0,0049 ha, chiếm tỉ lệ 0,14 %*); đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác (*diện tích 0,7530 ha, chiếm tỉ lệ 21,39%*).

Bảng chi tiết các loại đất trong lô đất I-HH46

STT	Kí hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Mật độ XD tối đa (%)	Hệ số SĐĐ tối đa (lần)	Tỉ lệ (%)	Dân số (người)
I	I-HH46	Đất hỗn hợp	3,5200				100,00	2.188
1	DVTM	Đất dịch vụ thương mại	0,9061				25,74	200
1.1	DVTM1	Đất dịch vụ thương mại 1	0,4957	3	80,0	2,4	14,08	
1.2	DVTM2	Đất dịch vụ thương mại 2	0,1544	18	80,0	13,0	4,39	
1.3	DVTM3	Đất dịch vụ thương mại 3	0,2560	6	80,0	4,8	7,27	
2	NNOHT	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,6186	6	-	-	17,57	108
3	NNO	Đất nhóm nhà ở mới	0,6597		(*)		18,74	
3.1	NNO1	Đất nhóm nhà ở mới 1	0,4057	22	69-73	13,0	11,53	1.800
3.2	NNO2	Đất nhóm nhà ở mới 2	0,2540	5	80,0	4,0	7,22	80
4	CXCC	Đất cây xanh sử dụng công cộng	0,5777	-	-	-	16,41	
5	QPHONG	Đất quốc phòng	0,0049	-	-	-	0,14	
6		Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	0,7530	-	-	-	21,39	

Ghi chú:

- (*) là mật độ xây dựng tối đa dành cho khối đế và khối tháp đối với “Đất nhóm nhà ở mới 1” theo quy định tại Bảng 2.9 QCVN 01:2021/BXD.

d) Quy hoạch san nền, chuẩn bị kỹ thuật: Địa hình khu vực quy hoạch tương đối bằng phẳng, hiện trạng đã san nền và xây dựng các công trình. Cao độ nền từ +2,15 đến 2,5 m. Cao độ san nền được khống chế bởi cao độ các nút giao thông, và tuân thủ cao độ hiện trạng đã san nền hoàn thiện.

đ) Quy hoạch thoát nước thải: Hướng thoát nước thải chính là từ phía Bắc về phía Nam đường Nguyễn Hữu Cánh, hiện tại đã đầu tư hoàn thiện đường ống thoát nước thải DN300, Tại vị trí ngã 4 đường 23/8, đường Nguyễn Trãi và đường Nguyễn Hữu Cánh đã có trạm bơm nước thải tăng áp, đưa nước thải về Trạm xử lý nước thải Đức Ninh.

Trên hệ thống, tại các đường công giao nhau và trên các đoạn cống có đặt các giếng thăm thuận tiện cho việc đấu nối từ hệ thống thoát nước trong nhà ra hệ thống thoát nước ngoài nhà, cũng như việc thăm nom quản lý và vận hành hệ thống. Khoảng cách giữa các giếng thăm đảm bảo tiêu chuẩn hiện hành.

Trong các giai đoạn thiết kế chi tiết, hệ thống thoát nước thải có thể được chỉnh sửa cho phù hợp.

Thiết kế mạng lưới đường ống thoát nước thải trong khu vực theo nguyên tắc tự chảy. Bố trí các hố ga, khoảng cách giữa các hố ga từ 30-45m. Tỷ lệ thu gom nước thải sinh hoạt đạt 100% tiêu chuẩn cấp nước đô thị.

e) Quy hoạch cấp nước và phòng cháy chữa cháy: Nguồn cấp được lấy từ tuyến ống cấp nước D160 dọc phía Đông đường Nguyễn Hữu Cảnh. Xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước phân phối chính có đường kính D160-D110 đầu nối mạng vòng với các tuyến ống truyền dẫn đi qua khu vực nghiên cứu, phù hợp với các định hướng quy hoạch phân khu trong khu vực. Dự kiến xây dựng mạng ống cấp nước dịch vụ tới công trình là mạng nhánh cụt theo nguyên tắc: Đối với công trình thấp tầng, nước được cấp trực tiếp từ các tuyến ống dịch vụ. Đối với các công trình cao tầng nước được cấp thông qua trạm bơm, bể chứa cục bộ (sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng). Trên các tuyến ống cấp nước chính có đường kính $D \geq 110\text{mm}$ bố trí các họng cứu hỏa với các khoảng cách từ 150m – 200m một họng. Họng cứu hỏa được đặt tại các ngã 3, ngã 4 để tiện cho xe cứu hỏa lấy nước khi có cháy.

g) Quy hoạch thoát nước mưa: Các lưu vực và các tuyến cống thoát nước gồm: Hướng thoát nước chính: Hệ thống nước mưa trong khu vực quy hoạch được thu gom và thoát ra sông Cầu Rào và Hồ Trạm; Sử dụng hệ thống cống tròn BTCT chạy dọc một hoặc hai bên tuyến đường, kết hợp hệ thống hố ga, hố thu, khoảng cách trung bình 30m chạy dọc các tuyến cống; Các tuyến đường nội bộ bố trí hệ thống thu nước mưa dọc theo vỉa hè D600- D1000 và đầu nối vào các tuyến ống chính và hướng thoát về kênh thoát nước phía Bắc khu đất dự án; Hệ thống tuyến ống được chạy dọc bên dưới lớp kết cấu áo đường và trong nền vỉa hè đảm bảo đủ không gian bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

h) Quy hoạch giao thông: Khu vực quy hoạch có quy mô dân số khoảng 2.188 người. Theo tính toán nhu cầu giao thông phát sinh, lưu lượng giờ cao điểm khoảng 195 xe con quy đổi/giờ. Với mặt đường rộng 7,5m (02 làn xe cơ giới) (mặt cắt ngang đường Hàm Nghi) và vỉa hè mỗi bên 1,5m, mặt cắt đường 10,5m đáp ứng yêu cầu năng lực thông hành, tổ chức giao thông hai chiều, tiếp cận phương tiện chữa cháy và bố trí hạ tầng kỹ thuật theo quy định hiện hành. Trong khu vực quy hoạch với các tuyến đường nội bộ các mặt cắt đường 10 m; 10,50m; 13 m; 15,00 m; 21,50 m và 34,00 m bố trí theo mạng lưới ô cờ theo phương song song và vuông góc với các đường cấp khu vực.

i) Cây xanh sử dụng công cộng: Theo quy định, diện tích cây xanh tối thiểu cho khu vực khoảng 5.408 m², trong đồ án đã bố trí đất cây xanh với tổng diện tích 5.777 m² phù hợp với chỉ tiêu đất cây xanh theo quy định.

k) Quy hoạch cấp điện: Khu vực lựa chọn 01 trạm biến áp 1.250 kVA. Hiện trạng, nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ Trạm biến áp 250 kVA treo trên cột BTLT 12m hiện có trên tuyến đường Nguyễn Hữu Cảnh và Trạm biến áp 560 vVA treo trên cột BTLT 12m hiện có trên tuyến đường Hàm Nghi đã được đầu tư xây dựng.

Quy hoạch xây dựng mới 01 trạm biến áp 22/0,4KV- 1250KVA đặt trên vỉa hè ngã 3 đường Hàm Nghi và đường nội bộ rộng 10,5m trong khu quy hoạch để cấp nguồn điện hạ áp phục vụ khu vực lập quy hoạch; Điểm đấu nối tại vị trí cột điện (tuyến trung thế 22,0KV) đã có trên đường Hàm Nghi, tại ngã 3 giao nhau với đường nội bộ 10,5m.

l) Quy hoạch hạ tầng viễn thông: Xây dựng hào cáp bê tông có nắp đan cho hạ tầng kỹ thuật ngầm dùng chung (viễn thông, truyền hình...). Ngầm hóa toàn bộ hệ thống cáp viễn thông, truyền hình trong hào cáp bê tông và được đặt trên giá cáp riêng cho cáp viễn thông, truyền hình. Bố trí tủ, hộp cáp kỹ thuật phù hợp với kích thước vỉa hè và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ, đảm bảo mỹ quan khu dân cư.

Quy hoạch quỹ đất công cộng xây dựng các trạm phát sóng thông tin di động 4G, 5G (trạm BTS) sử dụng chung cơ sở hạ tầng; phát triển các trạm BTS thân thiện môi trường kết hợp cột đèn chiếu sáng dọc các tuyến đường chính trong khu quy hoạch.

m) Nguyên tắc, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho khu vực lập quy hoạch:

+ Về khoảng lùi của các công trình trong đồ án: Đối với các công trình công cộng, dịch vụ thương mại dọc tuyến đường Nguyễn Hữu Cảnh, khoảng lùi 3m đối với công trình công cộng, 0m đối với đất cây xanh công cộng. Đối với các cấp đường nội khu thì khoảng lùi tối thiểu của nhà ở cao tầng khoảng lùi $\geq 6m$. Trong khu dân cư hiện hữu, tầng cao xây dựng tối đa 6 tầng, không có khoảng lùi với chiều cao công trình $< 19m$, khoảng lùi 3m với chiều cao công trình $> 19m$. Công trình nhóm nhà ở mới, nhà liền kề: Đối với nhà liền kề tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng; không có khoảng lùi với chiều cao công trình $< 19m$; đối với nhà ở chung cư hỗn hợp tầng cao xây dựng tối đa 22 tầng, khoảng lùi tối thiểu 6m với các tuyến đường tiếp giáp.

+ Về Giới hạn hình thái công trình: Khu vực dọc theo tuyến đường Nguyễn Hữu Cảnh được định hình trật tự, hình thái thân thiện với môi trường, mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng, khoảng lùi 3m; đất cây xanh sử dụng công cộng tổ chức trồng nhiều cây xanh để tăng tính thẩm mỹ, điều hòa vi khí hậu.

Khu đất ở mới được định hình trật tự, hình thái thân thiện với mật độ xây dựng gộp tối đa 80%, tầng cao tối đa 5 tầng, các khu ở được tổ chức xoay quanh các không gian xanh, vườn hoa để tăng tính thẩm mỹ cảnh quan.

Các công trình dịch vụ thương mại mới là một trong những sắc thái đặc trưng cho khu vực, đây là các công trình tạo điểm nhấn, tạo sắc thái kang trang hiện đại cho các khu vực đô thị.

Công trình chung cư hỗn hợp có mật độ tối đa từ 69%-73% (mật độ tính riêng cho khối đế và khối tháp), tầng cao tối đa từ 22 tầng và 3 tầng hầm, khoảng lùi 6m đối với các tuyến đường 10,5 m, 13,0 m.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

a) Nguyên tắc quy hoạch:

- Phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh.

- Được lập từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp trên; kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phải bảo đảm tính đặc thù, liên kết của các vùng kinh tế - xã hội; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp xã.

- Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả.

- Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Dân chủ và công khai.

- Quy hoạch, kế hoạch của ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

b) Sự phù hợp với nhiệm vụ quy hoạch đã được duyệt:

Các số chỉ tiêu quy hoạch cơ bản phù hợp với nhiệm vụ quy hoạch đã được UBND phường Đồng Hới phê duyệt tại Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/3/2026. Một số chỉ tiêu giảm so với nhiệm vụ được duyệt (dự báo dân số, quy mô tầng cao của khối nhà chung cư hỗn hợp) phù hợp với điều kiện thực tế hạ tầng kỹ thuật tại khu vực.

c) Sự phù hợp với quy hoạch cấp trên và các quy định của pháp luật:

Theo định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt tại 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 thì khu đất hỗn hợp I-HH46 cần đảm bảo các chỉ tiêu: Đất nhóm nhà ở tối đa 40%; đất hạ tầng kỹ thuật tối thiểu 20%; đất cây xanh tối thiểu 10% và khoảng 30% đất dịch vụ công cộng.

Đồng thời, theo quy định tại Mục 2.2 QCVN 01:2021/BXD thì đối với khu vực có quy mô dân số dưới 4000 người, chỉ tiêu đất cây xanh trong dự án phải đảm bảo tối thiểu 1 m²/người. Qua xem xét, diện tích cây xanh sử dụng công cộng được quy hoạch đảm bảo các quy định của quy hoạch cấp trên và Quy chuẩn Quốc gia về quy hoạch. Các chỉ tiêu khác về đất nhóm nhà ở, đất hạ tầng kỹ thuật, đất dịch vụ thương mại đều đáp ứng các yêu cầu của quy hoạch cấp trên.

Đối với diện tích bãi đỗ xe, dự kiến bố trí 03 tầng hầm tại lô đất quy hoạch nhóm nhà ở hỗn hợp cao tầng làm bãi đỗ xe của khu vực. Về diện tích đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD và QCVN 04:2021/BXD. Tuy nhiên, để đảm bảo các yêu cầu về an toàn, chống ngập lụt, trong các đồ án quy hoạch chi tiết, đề nghị xem xét các giải pháp phù hợp trước khi triển khai thực hiện.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị:

Rà soát, đóng dấu thẩm định hồ sơ quy hoạch phân khu (thuyết minh, bản đồ) đảm bảo đúng Quyết định phê duyệt của UBND phường; lưu trữ và lưu giữ hồ sơ quy hoạch được duyệt đảm bảo theo quy định.

Hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đất hỗn hợp (lô đất ký hiệu I-HH46) tại phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị theo quy định hiện hành; kịp thời báo cáo, đề xuất UBND phường xem xét, xử lý đối với các nội dung phát sinh hoặc phát hiện có sai sót trong quá trình tổ chức thực hiện.

2. Văn phòng HĐND và UBND phường:

Hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố công khai Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đất hỗn hợp (lô đất ký hiệu I-HH46) tại phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị; lưu trữ và lưu giữ hồ sơ quy hoạch được duyệt đảm bảo theo quy định.

Hoàn thiện Quy định quản lý theo quy hoạch phân khu và phải phù hợp với quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, trình UBND phường ban hành. Xây dựng và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện; giám sát xây dựng theo quy hoạch; tổ chức quản lý không gian kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

3. Việc phê duyệt Quy hoạch phân khu này là căn cứ để quản lý quy hoạch theo quy định của pháp luật; không làm công nhận tính pháp lý, không hợp thức hóa các hành vi, công trình, dự án vi phạm pháp luật; không thay thế việc thực hiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, bảo vệ môi trường, lâm nghiệp, quốc phòng, an ninh và các thủ tục khác theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Hiệu lực thi hành.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường, Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các phó CT UBND phường;
- Văn phòng HĐND và UBND phường;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường;
- Lưu VP HĐND-UBND.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Hoàng Ngọc Đan