

UBND PHƯỜNG ĐỒNG HỚI
PHÒNG KTHT&ĐT

Số: 2045 /KTHT&ĐT

V/v chấp thuận Quy hoạch tổng mặt
bằng dự án Khu nhà ở xã hội trung
tâm thành phố Đồng Hới.

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

Đồng Hới, ngày 14 tháng 11 năm 2025

Kính gửi: UBND phường Đồng Hới.

Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị nhận được Văn bản số 1010/CV-NN ngày 10/10/2025 của Công ty TNHH nhà ở xã hội trung tâm Đồng Hới về việc trình thẩm định, chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khu nhà ở xã hội trung tâm thành phố Đồng Hới; 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 1108/QĐ-UBND ngày 26/08/2025 về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.
- Thông báo số 3906/TB-UBND ngày 11/11/2025 của UBND phường Đồng Hới thông báo nội dung cuộc họp lãnh đạo UBND phường ngày 10/11/2025.
- Thông báo số 92-TB/ĐU ngày 12/11/2025 thông báo ý kiến của thường trực Đảng ủy.

2. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch thuộc ô đất OM4-5 và phần đường giao thông kết nối theo bản vẽ quy hoạch phân khu Phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ: 1/2000 được UBND tỉnh Quảng Bình phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2403/QĐ-UBND ngày 27/6/2025. Ranh giới khu đất xác định như sau:

- + Phía Đông giáp đường Hoàng Hữu Trung;

- + Phía Tây giáp đường Trần Thái Tông;
- + Phía Nam giáp đường Nguyễn Đăng Đạo ;
- + Phía Bắc giáp Dự án Khu đô thị phía Tây Bắc đường Lê Lợi.

3. Quy mô diện tích: Khu vực lập quy hoạch có diện tích: 8.750,0m² (dự kiến bố trí khoảng 560 căn hộ chung cư với diện tích mỗi căn từ 36m² đến 76m²).

4. Quy mô dân số: Khoảng 1940 người.

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

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

- Mục tiêu:

+ Cụ thể hóa định hướng phát triển theo đồ án Quy hoạch phân khu phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ: 1/2000.

+ Đầu tư xây dựng Dự án Khu nhà ở xã hội trung tâm thành phố Đồng Hới nhằm phục vụ nhu cầu ở còn thiếu cho các đối tượng được chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở, từng bước hoàn thành chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội được Thủ tướng chính phủ giao.

+ Tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý, đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng trong khu vực lập quy hoạch.

- 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: Dự án Khu nhà ở xã hội trung tâm thành phố Đồng Hới có tổng diện tích 8.750,0m². Phương án tổng mặt bằng tổ chức một số chức năng sử dụng đất như sau: Khối nhà ở xã hội (công trình chính) gồm 2 căn với mỗi căn diện tích 1.840m²; Đất giao thông và sân và bãi đỗ xe 3.302 m²; Công trình phụ (bốt bảo vệ) 18 m²; Đất cây xanh diện tích 1.750 m².

- Phương án tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, công trình: Khối công trình được thiết kế theo phong cách hiện đại. Không gian được bố trí kết hợp giữa công trình xen lẫn với mảng cây xanh tăng thêm sự sống động, tạo vẻ đẹp cảnh quan, môi trường toàn khu. Các công trình hạ tầng kỹ thuật như điện, nước, khu xử lý nước thải, bãi đỗ xe... được xác định cụ thể 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 15 tầng, mật độ xây dựng tối đa 47,0%.

Bảng tổng hợp chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất và các hạng mục công trình	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng Cao XD tối đa (tầng)	Mật độ XD tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
---------	--	-----------------------------	-----------	---------------------------	----------------------	-------------------------

OM 4-5	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI	8.750	100,00	≤15	≤47,0	7,05
1	Đất xây dựng nhà ở xã hội	3.680,0	42,06	≤15		
2	Đất xây dựng bờ bảo vệ	18,0	0,21	≤1		
3	Đường giao thông nội bộ kết hợp bãi đỗ xe ngoài trời	2.213,00	25,29	-		
4	Đường giao thông nội bộ	1.089,00	12,44	-		
5	Đất cây xanh kết hợp công trình hạ tầng kỹ thuật	1.750	20,00	≤1		

(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:

+ Giao thông đối ngoại: Dự án hiện có 4 mặt đều tiếp giáp đường giao thông. Phía Đông Bắc, Đông Nam và Tây Bắc giáp đường quy hoạch rộng 15m; phía Tây Nam giáp đường quy hoạch 25m.

+ Giao thông nội bộ: Trong khu vực quy hoạch bố trí đường giao thông kết hợp với sân bãi và bãi đỗ xe rộng từ 3,3m trở lên. Kết nối chính với đường giao thông đối ngoại từ phía Đông Nam và Tây Bắc

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác:

+ Phương án chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Toàn bộ hệ thống thoát nước mưa được thu gom bằng rãnh BTCT chạy dọc bao quanh dự án theo các đường giao thông nội bộ. Sau đó thu về hố ga và đầu nối ra hố ga thoát nước mưa hiện có tại đường giao thông tiếp giáp phía Đông Nam dự án. Cao độ san nền từ: + 1,9m đến +2,30m.

+ Cấp nước: Nguồn cấp nước cho khu vực lập quy hoạch đầu nối với hệ thống cấp nước hiện được bố trí chạy dọc đường giao thông tiếp giáp phía Đông Nam dự án.

+ Phương án thoát nước thải: Nước thải của khu vực lập quy hoạch chủ yếu là nước thải sinh hoạt và nước thải thu từ bếp. Nước thải được thu gom từ nhà vệ sinh và từ các khu sinh hoạt dẫn về bể tự hoại và thoát về tuyến ống thoát nước của dự án và đầu nối với hệ thống thoát nước thải phường Đồng Hới.

+ Phương án cấp điện: Dự kiến đầu nối từ tuyến điện 22kv từ nguồn điện Khu dân cư phía Tây Bắc Lê Lợi đưa về 2 trạm biến áp bố trí tại 2 khối nhà ở xã

hội. Lưới điện hạ áp gồm: Các tuyến cáp ngầm 22/0,4kV đầu nối từ tủ điện tổng đến các tủ điện phân phối cho các công trình. Các tuyến cáp được bố trí đi ngầm theo vị trí phù hợp.

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