

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu nhà ở thương mại
phía Đông Nam trung tâm huyện lỵ mới huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/2000**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 943/QĐ-UBND ngày 01/4/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu nhà ở thương mại phía Đông Nam trung tâm huyện lỵ mới huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/2000;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng Quảng Bình tại Tờ trình (kiêm Báo cáo thẩm định) số 628/TTr-SXD ngày 07/4/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu nhà ở thương mại phía Đông Nam trung tâm huyện lỵ mới huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/2000, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch thuộc đồ án quy hoạch chung xây dựng thị trấn huyện lỵ mới của huyện Quảng Trạch đã được phê duyệt, thuộc xã Quảng Phương và xã Quảng Hưng huyện Quảng Trạch. Có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp khu đất công viên cây xanh ký hiệu CX4;
- Phía Đông giáp kênh tiêu nước;
- Phía Nam giáp đường quy hoạch rộng 36m;
- Phía Tây giáp đường quy hoạch rộng 53m.

2. Quy mô đất đai: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 26,7ha

3. Tính chất của khu vực lập quy hoạch: Quy hoạch phân khu khu dân cư đô thị mới có kiến trúc cảnh quan đẹp, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và phù hợp với định hướng của quy hoạch chung xây dựng thị trấn huyện lỵ mới của huyện Quảng Trạch đã được phê duyệt.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Khu vực lập quy hoạch bố trí các khu chức năng gồm: Đất ở mới dạng chia lô nhà liên kế và biệt thự; đất công trình công cộng (nhà văn hóa, nhà trẻ, dịch vụ thương mại, trung tâm dịch vụ kết hợp văn phòng cho thuê); đất công viên cây xanh, thể thao; bến xe; đất giao thông; đất hạ tầng kỹ thuật khác...

Bảng tổng hợp sử dụng đất

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)
I		Đất ở mới	99.003		
1	OBT	Đất ở mới dạng biệt thự	34.131	60	≤ 3
2	OLK	Đất ở mới dạng nhà ở liên kế	64.872	80	≤ 5
II		Đất công cộng	49.134		
1	CC1	Đất trung tâm dịch vụ kết hợp văn phòng cho thuê	17.461	60	≥ 3
2	CC2	Đất dịch vụ thương mại	17.869	60	≥ 3
3	CC3	Đất dịch vụ thương mại	7.734	60	≥ 3
4	CC4	Đất nhà văn hóa	2.237	30	≤ 2
5	CC5	Đất trường mầm non	3.878	40	≤ 3
III	BX	Bến xe	10.307	30	≤ 5
IV	CX	Đất công viên cây xanh, thể thao	12.394	10	1
V	GT	Đất giao thông	96.162		
		Tổng cộng	267.000		

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Trên cơ sở định hướng của đề án quy hoạch chung xây dựng thị trấn huyện lỵ mới của huyện Quảng Trạch, khu vực quy hoạch được tổ chức như sau:

- Tại các vị trí tiếp giáp với đường quy hoạch rộng 53m bố trí các khu đất công cộng diện tích lớn nhằm định hướng xây dựng các công trình có hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại, tầng cao ≥ 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.

- Các khu đất ở mới dạng nhà ở biệt thự được bố trí tiếp giáp với công viên sinh thái ven hồ Bàu Sen, trên các khu đất này được phép xây dựng nhà ở cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.

- Các khu đất ở mới dạng nhà ở liên kế được phép xây dựng nhà ở cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%.

- Các chức năng công cộng (gồm: Nhà văn hóa, trường mầm non, công viên cây xanh, sân chơi thể dục thể thao) bố trí vào trung tâm của các khu ở nhằm tạo không gian xanh, thoáng mát, bán kính phục vụ hợp lý cho các nhóm nhà ở. Khu đất nhà văn hóa được phép xây dựng công trình cao từ 1÷2 tầng, mật độ xây dựng ≤ 30%. Khu đất trường mầm non được phép xây dựng công trình cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng ≤ 40%. Khu đất cây xanh thể thao được phép xây dựng công trình thể thao, mật độ xây dựng tối đa 10%.

- Khu đất bên xe được bố trí tại góc phía Đông Nam của khu vực lập quy hoạch, đây cũng là vị trí cửa ngõ phía Đông của khu vực thị trấn huyện lỵ mới huyện Quảng Trạch, trên khu đất này được phép xây dựng công trình cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng $\leq 30\%$.

- Tổ chức trồng cây xanh trong công viên, cây xanh trên vỉa hè các tuyến đường kết hợp cây xanh trong các khu đất để tạo cảnh quan đồng thời để cải thiện điều kiện khí hậu.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

a. San nền: Khu vực quy hoạch được san lấp trên toàn bộ diện tích. Cao độ san nền tối thiểu là +5,3m, tối đa là +7,09m và được khống chế tương đương với cao độ tại các nút giao thông. Độ dốc san nền tối thiểu là 0,4%, hướng dốc của các khu đất hướng về các tuyến đường giao thông.

b. Thoát nước mưa: Toàn bộ nước mưa của khu vực được thu gom vào các hố ga và theo các tuyến cống xây dựng dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông thoát ra kênh tiêu nước ở phía Đông và hồ Bàu Sen.

6.2. Quy hoạch giao thông:

- Các tuyến đường bao quanh khu vực quy hoạch và tuyến đường rộng 36m về cơ bản giữ nguyên theo định hướng của đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn huyện lỵ mới của huyện Quảng Trạch. Cụ thể: đường rộng 53m ở ranh giới phía Tây; đường rộng 36m ở ranh giới phía Nam; đường rộng 25m ở ranh giới phía Bắc; đường rộng 18,5m ở ranh giới phía Đông;

- Quy hoạch mạng lưới các tuyến đường nội bộ theo dạng ô bàn cờ có chiều rộng 13m, 15m, 18,5m và 25m để kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch. Cụ thể: đường rộng 13m; đường rộng 15m; đường rộng 18,5m; đường rộng 25m.

6.3. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch được lấy từ đường dây trung thế 22kV xuất tuyến TBA 110kV Ba Đồn 2x25 MVA cấp cho trung tâm huyện lỵ mới huyện Quảng Trạch.

- Xây dựng tuyến cáp ngầm 22kV dọc theo các trục đường quy hoạch cấp đến 4 trạm trạm biến áp 22/0,4KV có công suất 320KVA đặt tại các vị trí phù hợp để cấp điện cho các khu chức năng.

- Từ các trạm biến áp, bố trí các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4KV đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường để cấp điện đến các công trình, nhà ở và cấp điện chiếu sáng.

- Toàn bộ hệ thống đường dây cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng được thiết kế đi ngầm nhằm đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị cho khu vực quy hoạch.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước sinh hoạt cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường ống D150 được quy hoạch dọc theo vỉa hè tuyến đường 36m ở ranh giới phía Đông và đường ống D100 được quy hoạch dọc theo vỉa hè tuyến đường 53m ở ranh giới phía Tây. Mở 02 điểm khởi thủy và xây dựng tuyến ống chính D100 ✓

bao quanh khu vực quy hoạch tạo thành mạch vòng để cấp nước cho toàn khu vực quy hoạch.

- Từ tuyến đường ống cấp nước chính D150, D100 quy hoạch các tuyến ống phân phối D80 và D60 dọc theo vỉa hè các tuyến đường cấp nước đến từng khu chức năng.

- Các họng cứu hỏa được bố trí trên các đường ống cấp nước chính tại vỉa hè các góc ngã 4 của các tuyến đường chính để thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới khoảng 200-300m.

6.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Hệ thống cáp thông tin cấp cho khu vực quy hoạch được đấu nối từ Host trung tâm thị trấn huyện lỵ qua tuyến cáp đi ngầm dọc theo tuyến đường rộng 53m ở ranh giới phía Tây để phân phối cho các khu chức năng. Mạng lưới cáp thông tin được bố trí đi ngầm dọc theo vỉa hè các tuyến đường.

- Các trạm thu phát sóng thông tin di động được bố trí tại các khu công viên cây xanh, các công trình công cộng và trên các toà nhà cao tầng.

6.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Nước thải từ các công trình được xử lý qua hệ thống bể tự hoại đạt yêu cầu sơ bộ, sau đó thu gom và thoát ra các tuyến cống D300 xây dựng dọc theo vỉa hè các tuyến đường. Toàn bộ nước thải trong khu vực quy hoạch đổ vào tuyến cống chính D300 được quy hoạch dọc theo vỉa hè tuyến đường 25m ở ranh giới phía Bắc sau đó được dẫn về trạm xử lý nước thải theo định hướng của đồ án quy hoạch chung xây dựng thị trấn huyện lỵ mới của huyện Quảng Trạch.

- Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt được phân loại, thu gom vào các thùng rác bố trí cho từng khu chức năng và được đưa ra điểm tập kết rác thải bên ngoài khu vực quy hoạch theo quy định và vận chuyển về khu xử lý rác chung của huyện Quảng Trạch.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng 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, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Công thương; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND huyện Quảng Trạch, Chủ tịch UBND xã Quảng Phương Chủ tịch UBND xã Quảng Hưng và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

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



Nguyễn Hữu Hoài