UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG BÌNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2299/QĐ-UBND	*Quảng Bình, ngày 28 tháng 6 năm 2017*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại tại phường Quảng Phong, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500.

SỞ XÂY DỰNG BÌNH
3632
29/6/2017

CHỦ TỊCH UỶ 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 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông báo số 399-TB/TU ngày 16/2/2017 của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương kêu gọi đầu tư các dự án khu nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh; Công văn số 264-CV/TU ngày 15/3/2017 của Thường trực Tỉnh ủy về việc thay thế Danh mục các dự án kèm theo Thông báo số 399-TB/TU ngày 16/2/2017;

Căn cứ Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 15/4/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Ba Đồn mở rộng và vùng phụ cận đến năm 2030, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Quyết định số 2281/QĐ-UBND ngày 19/9/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xã Quảng Phong huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/2000 (phục vụ cho việc thành lập phường Quảng Phong, thị xã Ba Đồn);

Căn cứ Quyết định số 1575/QĐ-UBND ngày 10/5/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại tại phường Quảng Phong, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1662/TTr-SXD ngày 22 tháng 6 năm 2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại tại phường Quảng Phong, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Vị trí khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới phường Quảng Phong, thị xã Ba Đồn, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc đường quy hoạch rộng 19,5m;
- Phía Nam đường quy hoạch rộng 10,5m;
- Phía Đông giáp đất hành lang an toàn tuyến điện 500KV;
- Phía Tây đường quy hoạch rộng 23,25m.

2. Quy mô đất đai: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 118.200,0 m^2.

3. Nội dung quy hoạch: Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thương mại có hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn thiện, đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu dân cư hiện hữu và các khu vực lân cận.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Các chức năng và các chỉ tiêu kỹ thuật cơ bản được quy định như sau:

Số TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
I	**Tổng diện tích đất dự án khu nhà ở thương mại, gồm:**		**90.814,9**	**100**
1.	OTM	Đất ở phân lô dạng nhà ở liền kề	51.073,0	56,2
1.1.	*OTM1*	*Khu đất số 1 (36 lô)*	*6.229,8*	
1.2.	*OTM2*	*Khu đất số 2 (36 lô)*	*6.467,3*	
1.3.	*OTM3*	*Khu đất số 3 (36 lô)*	*6.760,5*	
1.4.	*OTM4*	*Khu đất số 4 (39 lô)*	*5.714,6*	
1.5.	*OTM5*	*Khu đất số 5 (14 lô)*	*2.249,6*	
1.6.	*OTM6*	*Khu đất số 6 (26 lô)*	*3.791,0*	
1.7.	*OTM7*	*Khu đất số 7 (44 lô)*	*6.470,7*	
1.8.	*OTM8*	*Khu đất số 8 (34 lô)*	*6.363,4*	
1.9.	*OTM9*	*Khu đất số 9 (22 lô)*	*4.252,7*	
1.10.	*OTM10*	*Khu đất số 10 (15 lô)*	*2.773,4*	
2.		Đất rãnh R3	2.591,1	2,9
3.	C	Đất cây xanh	561,6	0,6
3.1.	*CX1*	*Khu đất số 1*	*146,9*	
3.2.	*CX2*	*Khu đất số 2*	*414,7*	
4.		Đất giao thông	36.589,2	40,3
II	**Đất ngoài phạm vi dự án, gồm:**		**27.385,1**	
1.	TMN	Đất xây dựng trường mầm non	3.012,6	
2.	TM	Đất xây dựng công trình dịch vụ thương mại	3.115,0	
3.	CXTT	Đất cây xanh thể thao	5.535,1	
4.		Đất hạ tầng kỹ thuật	2.450,4	
4.1.	*CX1*	*Khu đất số 1*	*1.458,2*	
4.2.	*CX2*	*Khu đất số 2*	*992,2*	
5.		Đất giao thông	13.5272,0	
III	**Tổng diện tích đất lập quy hoạch (=I+II)**		**118.200,0**	

5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

5.1. Định hướng kiến trúc: Kiến trúc hiện đại mang tính chủ đạo, hài hòa với cảnh quan chung, phù hợp đặc thù từng loại hình công trình.

5.2. Giải pháp tổ chức kiến trúc cảnh quan:

- Các lô đất ở dạng nhà ở liền kề được phép xây dựng công trình nhà ở với tầng cao tối đa 7 tầng, mật độ xây dựng tối đa 85%.

- Khu đất xây dựng Trường mầm non được phép xây dựng công trình với cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng ≤ 40%, Khu đất thương mại dịch vụ được phép xây dựng công trình với tầng cao tối thiểu 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, chỉ giới xây dựng các công trình lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Tổ chức trồng cây xanh trong các khu đất cây xanh thể thao, bãi đỗ xe, trên vỉa hè các tuyến đường kết hợp cây xanh trong các lô đất để tạo cảnh quan đồng thời để cải thiện điều kiện khí hậu.

5.3. Giải pháp lựa chọn cây xanh:

- Cây xanh tại khu thể thao: Trồng các loại cây có nhiều màu sắc, phù hợp điều kiện khí hậu địa phương.

- Cây xanh vỉa hè: Trồng theo từng cụm, theo tuyến...hoặc trồng kết hợp nhiều loại cây. Lựa chọn chủng loại cây ít có sâu bọ.

- Bồn cây trang trí: Vị trí đặt ở khu vực khu thương mại dịch vụ, tiểu cảnh dọc các lối đi bộ, các góc giao lộ. Lựa chọn chủng loại cây có màu sắc sặc sở.

- Cây xanh khuôn viên công trình: Cây xanh ở công trình đa năng khuyến khích sử dụng các bồn cây di động để có thể sắp xếp bố trí, chăm sóc bảo dưỡng dễ dàng. Khu vực nhà liên kế khuyến khích trồng cây trên ban công, lô gia.

5.4. Màu sắc, vật liệu và chi tiết kiến trúc:

- Khuyến khích và quản lý việc sử dụng màu sắc công trình hài hòa, tươi sáng và hiện đại, không sử dụng các màu đậm và chói, tăng cường quản lý sử dụng màu sắc cho công trình trong giai đoạn cấp giấy phép xây dựng và kiểm tra công trình hoàn thành.

- Khuyến khích và quản lý việc sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ cao.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. San nền và thoát nước mưa:

a) San nền: Thiết kế san đắp mặt bằng đảm bảo chống ngập lụt. Cao độ san nền được khống chế tương đương với cao độ của các tuyến đường giao thông, độ dốc sàn nền tối thiểu là 0,4%.

b) Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Toàn bộ nước mưa của khu vực thu gom vào các hố ga, theo các tuyến cống BTCT ly tâm dọc vỉa hè các tuyến đường giao thông và thoát theo 2 lưu vực: Lưu vực 1 thoát ra sông Nguồn Nậy, lưu vực 2 thoát ra Kênh Kịa.

6.2. Hệ thống giao thông:

a) Giao thông đối ngoại: Tổ chức tuyến đường Quốc lộ 12A có mặt cắt ngang rộng 34m, kết nối với trung tâm thị xã Ba Đồn. Quy hoạch tuyến đường có mặt cắt ngang rộng 19,5m ở phía Bắc khu vực, tuyến đường có mặt cắt ngang rộng 15,0m ở phía Đông khu vực quy hoạch và tuyến đường có mặt cắt ngang rộng 23,5m ở phía Tây khu vực quy hoạch.

b) Giao thông nội bộ: Quy hoạch mạng lưới đường nội bộ với các tuyến đường có mặt cắt ngang rộng: 15m; 18,0m để kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

6.3. Cấp nước:

- Nguồn nước sinh hoạt cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường ống cấp nước hiện có dọc vỉa hè đường Quốc lộ 12A. Mở 04 điểm khởi thủy và xây dựng tuyến ống chính D110 bao quanh khu vực quy hoạch tạo thành mạch vòng đảm bảo cấp nước liên tục. Từ tuyến ống chính, tổ chức các tuyến ống nhánh có đường kính D63 đi ngầm sau rãnh R3 để cấp nước cho từng lô đất.

- Các họng cứu hỏa 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 ≤ 300m.

6.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch lấy từ đường dây trung thế 22kV xuất tuyến 475 từ trạm 110kV Ba Đồn. Xây dựng tuyến đường dây 22kV dọc theo các trục đường quy hoạch cấp đến 02 trạm trạm biến áp, mỗi trạm có công suất 560KVA - 22/0,4KV đặt tại các vị trí phù hợp trong khu công viên thể thao, bãi đỗ xe để cấp điện cho các khu chức năng và cấp điện chiếu sáng.

- Từ các trạm biến áp, bố trí các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4KV đi dọc theo hành lang kỹ thuật giữa 2 dãy đất ở mới để cấp điện cho các công trình.

6.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống cáp thông tin cấp cho khu vực quy hoạch đấu nối từ tuyến cáp đi dọc theo tuyến đường Quốc lộ 12A ở ranh giới phía Nam để phân phối cho các khu chức năng. Mạng lưới cáp thông tin bố trí đi ngầm dọc theo hành lang kỹ thuật và vỉa hè các tuyến đường để cấp đến các công trình và nhà ở.

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

6.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Nước thải sinh hoạt của các khu chức năng sau khi được xử lý qua hệ thống bể tự hoại, bể xử lý nước thải,... sẽ được xả vào các tuyến cống gom nước thải R3 bố trí đi trong hành lang kỹ thuật giữa 2 dãy đất ở mới. Toàn bộ nước thải của khu vực được thoát vào tuyến cống nước thải chung của thị xã Ba Đồn D300 đi dọc vỉa hè đường Quốc lộ 12A.

- Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt được phân loại, thu gom vào các thùng rác bố trí cho từng công trình hoặc nhóm nhà ở và được đưa đến điểm tập kết rác thải bên ngoài khu vực quy hoạch theo quy định, từ đó sẽ được xe cơ giới thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác chung của thị xã Ba Đồn.

7. Quy định bảo vệ môi trường

- Đối với hoạt động xây dựng: Chủ đầu tư, các đơn vị thiết kế, thi công, giám sát chịu trách nhiệm, có cam kết và biện pháp hạn chế tối đa những tác động xấu đến môi trường và cảnh quan trong quá trình thi công xây dựng.

- Đối với các hoạt động sinh hoạt và kinh doanh: Chủ sở hữu, các cá nhân, đơn vị, tổ chức sử dụng công trình chịu trách nhiệm đảm bảo các yêu cầu bảo vệ môi trường về các nguồn phát thải: Nước thải, rác thải, khí thải phải được phân loại, thu gom và xử lý theo quy định của Pháp luật hiện hành.

- Đối với hoạt động giao thông: Tổ chức, cá nhân hoạt động giao thông vận tải hàng hóa nguy hiểm phải bảo đảm đáp ứng đủ điều kiện, năng lực về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật.

- Trong không gian đường phố: Chính quyền địa phương, chủ sở hữu công trình cần có kế hoạch trồng cây xanh ở hai bên đường, trước công trình để giảm tiếng ồn, hấp thụ bụi và các khí độc hại, đạt hiệu quả cao trong ngăn ngừa ô nhiễm không khí.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND phường Quảng Phong 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, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Chủ tịch UBND thị xã Ba Đồn; Chủ tịch UBND phường Quảng Phong; thủ trưởng các sở, ban, ngành 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.

CHỦ TỊCH

Nguyễn Hữu Hoài