

Số: *MM* /QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày *27* tháng *4* năm 2015

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đất phía Đông Nam trung tâm huyện lỵ mới của huyện Quảng Trạch (giai đoạn 1), tỷ lệ 1/500

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 3297/QĐ-UBND ngày 17/11/2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết khu đất phía Đông Nam trung tâm huyện lỵ mới của huyện Quảng Trạch (giai đoạn 1), tỷ lệ 1/500;

Xét Tờ trình số 57/TTr-UBND ngày 14/4/2015 của UBND huyện Quảng Trạch kèm theo hồ sơ trình phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đất phía Đông Nam trung tâm huyện lỵ mới của huyện Quảng Trạch (giai đoạn 1), tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 604/BC-SXD ngày 22/4/2015,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đất phía Đông Nam trung tâm huyện lỵ mới của huyện Quảng Trạch (giai đoạn 1), tỷ lệ 1/500, với những nội dung chủ yếu sau:

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

- Phía Bắc giáp đường N2 quy hoạch rộng 36m (đường nối từ Quốc lộ 1 đi hồ Bàu Sen);

- Phía Nam giáp đường quy hoạch rộng 25m;

- Phía Đông giáp ranh giới đất thị xã Ba Đồn và huyện Quảng Trạch;

- Phía Tây giáp đường D2 quy hoạch rộng 42m.

**2. Quy mô đất đai:** Khu vực lập quy hoạch chi tiết có diện tích 27,6ha.

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



**4. Cơ cấu tổ chức không gian:** Trên cơ sở định hướng của quy hoạch chung xây dựng thị trấn huyện lỵ mới của huyện Quảng Trạch đã được phê duyệt, khu vực quy hoạch được tổ chức như sau:

- Tổ chức các tuyến đường chính (đường liên khu vực) có chiều rộng 18,5m và 25m kết nối với các khu vực lân cận; các trục đường nội bộ có chiều rộng 13m để kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

- Các chức năng công cộng (gồm: Nhà văn hóa, công viên cây xanh, sân chơi thể dục thể thao) bố trí vào trung tâm của khu ở nhằm tạo không gian xanh, thoáng mát, bán kính phục vụ hợp lý và thuận tiện trong sử dụng.

- Các khu đất dịch vụ thương mại, chợ bố trí tại các vị trí tiếp giáp với các trục đường giao thông chính, thuận lợi cho việc kinh doanh để xây dựng các công trình có quy mô lớn tạo điểm nhấn cho khu vực quy hoạch.

- Các khu đất ở mới phân chia đa dạng về loại hình sử dụng, linh hoạt về diện tích nhằm phục vụ tốt nhất cho nhu cầu của người dân.

**5. Quy hoạch sử dụng đất:** Quy hoạch bố trí các khu chức năng gồm: các khu đất ở mới dạng chia lô nhà ở liên kế, đất công trình công cộng, đất dịch vụ thương mại kết hợp văn phòng cho thuê, đất công viên cây xanh, vườn hoa, bãi đậu xe, đường giao thông và các loại đất hạ tầng kỹ thuật khác.

**Bảng tổng hợp chi tiết sử dụng đất**

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ (%)	Tầng cao (tầng)
1	MN	Trường Mầm non	2.688	≤ 40	1÷3
2	VH	Nhà văn hóa	1.561	≤ 40	1÷2
3	CH	Chợ	21.723	≤ 40	1÷3
4	<b>Thương mại - dịch vụ</b>		<b>34.479</b>	<b>35÷60</b>	<b>≥ 3</b>
	DVTM	Trung tâm thương mại dịch vụ và văn phòng cho thuê.	21.312	35÷60	≥ 3
	TM1	Đất dịch vụ thương mại	5.060	35÷60	≥ 3
	TM2	Đất dịch vụ thương mại	4.226	35÷60	≥ 3
	TM3	Đất dịch vụ thương mại	3.881	35÷60	≥ 3
5	<b>Đất ở mới</b>		<b>92.100</b>		
	A1	Đất ở mới	5.054	60÷80	1÷5
	A2		5.053	60÷80	1÷5
	A3		5.180	60÷80	1÷5
	A4		5.179	60÷80	1÷5
	A5		5.222	60÷80	1÷5
	B1		5.232	50÷80	1÷5
	B2		5.233	50÷80	1÷5
	B3		5.182	50÷80	1÷5
	B4		5.182	50÷80	1÷5
	B5		5.222	50÷80	1÷5
	C1		6.816	35÷70	1÷6



	C2	Đất ở mới	6.591	35÷70	1÷6
	C3		6.805	35÷70	1÷6
	C4		6.751	35÷70	1÷6
	C5		6.592	35÷70	1÷6
	C6		6.806	35÷70	1÷6
6	CV	Công viên cây xanh	8.215	-	-
7	P	Bãi đậu xe	1.903	-	-
8		Đất hành lang kỹ thuật (R3)	4.690	-	-
9		Đất giao thông	108.641	-	-
10	TỔNG CỘNG		276.000		

## 6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tại các khu đất ở mới có ký hiệu A và B xây dựng dạng nhà ở liên kế, có cấu trúc nhà từ 1÷5 tầng, mật độ xây dựng từ 60÷ 80%.

- Tại các lô đất ở mới có ký hiệu C được phép xây dựng công trình nhà biệt thự hoặc nhà ở kết hợp kinh doanh dịch vụ với các loại hình phù hợp (như: khách sạn mini, nhà nghỉ, nhà hàng giải khát và các cửa hàng dịch vụ) không ảnh hưởng lớn đến cảnh quan kiến trúc và an ninh trật tự của khu dân cư lân cận. Cấu trúc công trình từ 1÷6 tầng, mật độ xây dựng từ 35÷ 70%.

- Lô đất nhà văn hóa có cấu trúc công trình từ 1÷2 tầng, mật độ xây dựng ≤40%. Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Lô đất trường mầm non tổ chức các công trình cao từ 1÷3 tầng, mật độ xây dựng ≤40%. Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5m so với so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Tại các lô đất dịch vụ thương mại tổ chức công trình có hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại, tầng cao ≥ 3 tầng, mật độ xây dựng từ 35÷60%.

- Tổ chức trồng cây xanh trong công viên, cây xanh 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.

## 7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

### 7.1. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

- Khu vực quy hoạch được san nền tuân thủ theo định hướng của đồ án quy hoạch chung, cao độ san nền được khống chế tương đương với cao độ khống chế tại các nút giao thông. Tạo hướng dốc của các khu đất về các tuyến cống và hố ga thu nước mưa dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa là cống buy bê tông cốt thép đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông. Nước mưa của khu vực quy hoạch được thu gom và đầu nối vào các tuyến cống chính D1000 dọc theo vỉa hè tuyến đường 18,5m ở trung tâm và đường 25m ở ranh giới phía Nam khu vực quy



hoạch sau đó được đổ vào hồ Bàu Sen. Hướng thoát nước chính từ Đông sang Tây.

### **7.2. Quy hoạch giao thông:**

Trên cơ sở tuyến đường chính bao quanh khu vực lập quy hoạch (tuân thủ theo đồ án quy hoạch chung) gồm: tuyến đường rộng 42m ở ranh giới phía Tây (mặt đường 10,5m x 2, vỉa hè 8m x 2, dải phân cách rộng 5m); tuyến đường rộng 36m ở ranh giới phía Bắc (mặt đường 9m x 2, vỉa hè 8m x 2, dải phân cách rộng 2m); tuyến đường rộng 36m ở ranh giới phía Đông (mặt đường 9m x 2, vỉa hè 8m x 2, dải phân cách rộng 2m) và tuyến đường rộng 25m ở ranh giới phía Nam (mặt đường 15m, vỉa hè 5m x 2), tổ chức mạng lưới đường giao thông theo dạng ô bàn cờ để kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch gồm: tuyến đường rộng 25m ở giữa khu vực quy hoạch (mặt đường 15m, vỉa hè 5m x 2), 03 tuyến đường có chiều rộng 18,5m (mặt đường 10,5m, vỉa hè 4m x 2) và các tuyến đường rộng 13m (mặt đường 7m, vỉa hè 3m x 2).

### **7.3. 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. Quy hoạch 02 TBA loại 400KVA-22/0,4KV xây dựng mới tại góc Tây Nam khu đất công viên cây xanh và góc Tây Nam khu đất xây dựng chợ để cấp điện cho các khu dân cư và điện chiếu sáng công viên, đường phố. Tại các khu đất dịch vụ thương mại khi đầu tư xây dựng công trình được bố trí trạm biến áp riêng.

- Lưới điện: Xây dựng tuyến đường dây đi nổi 22kV dọc theo vỉa hè các trục đường quy hoạch đến các trạm biến áp. Từ trạm biến áp, bố trí các tuyến cáp hạ thế 0,4KV đi nổi dọc theo các tuyến đường để cấp điện chiếu sáng cũng như cấp điện đến các công trình và nhà ở.

\* Trước mắt do điều kiện kinh tế của địa phương còn khó khăn nên hệ thống lưới điện tạm thời được đi nổi trên hệ thống cột điện. Trong tương lai hệ thống lưới điện được ngầm toàn bộ trong hào kỹ thuật nhằm đảm bảo an toàn và mỹ quan cho khu vực quy hoạch.

### **7.4. Quy hoạch cấp nước:**

- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường ống D100 được quy hoạch xây dựng dọc theo vỉa hè phía Đông đường quy hoạch 42m. Mở 02 điểm khởi thủy và quy hoạch tuyến ống chính D100 và D150 bao quanh khu vực quy hoạch tạo thành mạch vòng để cấp nước cho toàn khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch các tuyến ống phân phối D80, D60 và D50 cấp nước đến từng khu chức năng và từng công trình trong khu vực quy hoạch.

- Hệ thống đường ống cấp nước sinh hoạt được xây dựng dọc theo vỉa hè các tuyến đường và dọc theo hành lang kỹ thuật giữa 2 dãy đất ở mới để cấp nước các công trình và nhà ở.



- Trên mạng lưới cấp nước bố trí các họng cứu hỏa tại các vị trí thuận lợi cho việc lấy nước cứu hỏa (tại gần ngã ba, ngã tư các đường), khoảng cách trung bình 300m/họng.

**7.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:** Cấp thông tin liên lạc được bố trí trong hào kỹ thuật xây dựng dọc theo vỉa hè các tuyến đường và hành lang kỹ thuật giữa 2 dãy nhà từ đó rẽ nhánh cấp cho từng công trình.

**7.6. 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 xả vào các tuyến cống gom nước thải R3 và thoát ra các tuyến cống chính D300 được xây dựng dọc theo vỉa hè các tuyến đường. Toàn bộ nước thải được thu gom và đổ vào tuyến cống D300 được quy hoạch dọc theo vỉa hè tuyến đường 36m ở ranh giới phía Bắc và tuyến đường 42m ở ranh giới phía Tây 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. Trước mắt do nhà máy xử lý nước thải chưa được xây dựng nên nước thải sinh hoạt được bơm dẫn vào đường ống thoát nước mưa tại vỉa hè phía Tây tuyến đường 42m.

- Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt được phân loại, thu gom vào các thùng rác bố trí cho từng công trình hoặc cụm công trình và được đưa ra điểm tập kết rác thải theo quy định, từ đó được xe cơ giới thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác chung của huyện Quảng Trạch.

**Điều 2.** Giao UBND huyện Quảng Trạch 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, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND huyện Quảng Trạch, Chủ tịch UBND xã Quảng Phương 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**