

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư và tạo quỹ đất phía Tây Nam trung tâm huyện lỵ mới, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Quốc Hội sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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 Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2117/QĐ-UBND ngày 04 tháng 9 năm 2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thị trấn huyện lỵ mới của huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 4307/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư và tạo quỹ đất phía Tây Nam trung tâm huyện lỵ mới, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500,

Xét Tờ trình số 138/TTr-UBND ngày 09 tháng 7 năm 2019 của UBND huyện Quảng Trạch về việc thẩm định và phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư và tạo quỹ đất phía Tây Nam trung tâm huyện lỵ mới, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2419/BC-SXD ngày 22 tháng 7 năm 2019 về việc Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư và tạo quỹ đất phía Tây Nam trung tâm huyện lỵ mới, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư và tạo quỹ đất phía Tây Nam trung tâm huyện lỵ mới, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chính sau:



1. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc xã Quảng Phương, huyện Quảng Trạch. Có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp đường quy hoạch rộng 25m;
- Phía Nam giáp đường quy hoạch rộng 18,5m;
- Phía Đông giáp đường quy hoạch 36m;
- Phía Tây giáp đường quy hoạch rộng 25m.

2. Quy mô đất đai: Khu vực lập quy hoạch chi tiết có diện tích 236.927,84 m².

3. Tính chất của khu vực lập quy hoạch: Theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn huyện lỵ mới của huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt, khu vực nghiên cứu lập quy hoạch đã được định hướng là đất xây dựng khu dân cư mới và một phần đất công cộng đô thị.

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; đất ở bố trí tái định cư; đất công trình công cộng; đất công viên cây xanh kết hợp bãi đậu xe; đất giao thông và đất hạ tầng kỹ thuật khác.

Bảng tổng hợp sử dụng đất

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	MĐXD Tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1		Đất ở	98.295,83		
1.1	OM	Đất ở phân lô dạng nhà ở liên kế	48.200,56	75	7
1.2	TĐC	Đất ở tái định cư	50.095,27	70	7
2	TMDV	Đất thương mại dịch vụ	9.040,39	60	15
3	CX-BĐX	Đất cây xanh kết hợp bãi đậu xe	8.559,18	10	1
4	TSCQ	Đất trụ sở cơ quan	5.435,36	60	15
5	NVH	Đất nhà văn hóa	2.486,43	40	2
6	TH	Đất trường học	4.475,29	40	5
7		Đất hành lang kỹ thuật	5.430,11		
8		Đất giao thông	103.205,25		
		Tổng cộng	236.927,84		

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Trên các khu đất ở phân lô nhà ở liên kế được phép xây dựng công trình nhà ở với tầng cao tối đa 7 tầng, mật độ xây dựng tối đa 75%.

- Trên các khu đất ở tái định cư được phép xây dựng công trình nhà ở với tầng cao tối đa 7 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%.

- Trên các khu đất thương mại dịch vụ được phép xây dựng công trình với tầng cao tối đa 15 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.

- Trên các khu đất trụ sở cơ quan được phép xây dựng công trình với tầng cao tối đa 15 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.

- Trên khu đất nhà văn hóa được phép xây dựng công trình với tầng cao tối đa 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Trên khu đất trường học được phép xây dựng công trình với tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Trên khu đất công viên cây xanh kết hợp bãi đậu xe tổ chức trồng nhiều cây xanh, vườn hoa, tiểu cảnh, đường dạo nhằm tạo không gian sinh hoạt chung kết nối cộng đồng. Trong khu đất này được phép tổ chức một số không gian và công trình thể dục thể thao ngoài trời phục vụ cộng đồng dân cư.

- Tổ chức trồng cây xanh trên vỉa hè các tuyến đường, cây xanh trong các lô 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 giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường ở ranh giới phía Đông quy hoạch rộng 36m (mặt đường rộng 9mx2, vỉa hè 8mx2, giải phân cách giữa rộng 2m).

- Tuyến đường ở ranh giới phía Tây quy hoạch rộng 25m (mặt đường rộng 15m, vỉa hè 5mx2).

- Tuyến đường ở giữa khu vực quy hoạch kết nối Đông – Tây quy hoạch rộng 36m (mặt đường rộng 9mx2, vỉa hè 8mx2, giải phân cách giữa rộng 2m).

b. Giao thông đối nội: Các tuyến đường nội bộ còn lại quy hoạch có chiều rộng 18,5m (mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè 4mx2) và 15m (mặt đường rộng 7m, vỉa hè 4mx2) để kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

6.2. Quy hoạch san nền:

Khu vực quy hoạch san gạt cục bộ theo từng khu vực. Cao độ san nền tối thiểu là +5,3m, tối đa là +6,7m và không 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.

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống công 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 buy BTCT ly tâm có đường kính từ D400-D600 và cống hộp 600x800 xây dựng dọc vỉa hè các tuyến đường giao thông và thoát ra hồ Bàu Sen.

- Hệ thống hố ga thu nước trên cùng một tuyến đường bố trí cách nhau từ 30-40m.

6.4. Cấp nước:

- Nguồn nước sinh hoạt cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ đường ống cấp nước D100 đã được định hướng quy hoạch dọc theo vỉa hè tuyến đường 36m ở giữa khu vực quy hoạch. Mở 03 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 D100 quy hoạch các tuyến ống phân phối D63 và D50 dọc theo vỉa hè các tuyến đường và hành lang kỹ thuật giữa các dãy nhà ở để cấp nước đến từng công trình.

- Các họng cứu hỏa bố trí trên các đường ống cấp nước chính D100 tại vỉa hè các góc ngã 3, ngã 4 của các tuyến đường để thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới $\leq 150m$.

6.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch lấy từ đường dây trung thế 22kV xuất tuyến từ TBA 110kV Ba Đồn 2x25 MVA cấp cho trung tâm huyện lỵ mới huyện Quảng Trạch được quy hoạch dọc theo vỉa hè tuyến đường 36m ở giữa khu vực quy hoạch.

- Xây dựng tuyến đường dây 22kV dọc theo các trục đường quy hoạch cấp đến 03 trạm trạm biến áp có công suất 600KVA - 22/0,4KV đặt tại các vị trí phù hợp (trong các khu đất công viên cây xanh và trên vỉa hè tuyến đường chính) trong khu vực quy hoạch để cấp điện cho các khu chức năng và cấp điện chiếu sáng.

- Từ các trạm biến áp, bố trí các tuyến đường dây hạ thế 0,4KV đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường và dọc hành lang kỹ thuật giữa các dãy nhà ở để cấp điện sinh hoạt đến các công trình và cấp điện chiếu sáng.

6.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống cáp thông tin cấp cho khu vực quy hoạch đầu nối từ tuyến cáp đi dọc theo tuyến đường rộng 36m ở ranh giới phía Đông để phân phối cho các khu chức năng. Mạng lưới cáp thông tin bố trí đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường và hành lang kỹ thuật giữa các dãy nhà ở để cấp đến các công trình.

- 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.

6.7. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Nước thải từ các công trình và nhà ở xử lý qua hệ thống bể tự hoại đạt yêu cầu sơ bộ, sau đó thoát ra các tuyến cống D250 và D300 xây dựng dọc theo hành lang kỹ thuật giữa các dãy nhà ở và 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 36m ở ranh giới phía Đông và 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 phải phân loại, thu gom vào các thùng rác bố trí cho từng khu chức năng và đưa ra 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 huyện Quảng Trạch hoặc Nhà máy xử lý rác thải tại xã Lý Trạch huyện Bố Trạch.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư và tạo quỹ đất phía Tây Nam trung tâm huyện lỵ mới, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Giao UBND huyện Quảng Trạch phối hợp với UBND xã Quảng Phương tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch để các tổ chức cá nhân biết, thực hiện.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương; 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 liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

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

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Xuân Quang

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT
KHU TÁI ĐỊNH CƯ VÀ TẠO QUỸ ĐẤT PHÍA TÂY NAM TRUNG
TÂM HUYỆN LẠY MỚI, HUYỆN QUẢNG TRẠCH, TỶ LỆ 1/500.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2945/QĐ-UBND ngày 31 / 7 / 2019
của UBND tỉnh Quảng Bình)*

**Phần I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện.

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý, đầu tư xây dựng và sử dụng các công trình theo Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư và tạo quỹ đất phía Tây Nam trung tâm huyện lỵ mới, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt kèm theo Quyết định số 2945/QĐ-UBND ngày 31 / 7 / 2019 của UBND tỉnh.

- Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý đầu tư xây dựng, kiến trúc cảnh quan trong khu vực Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư và tạo quỹ đất phía Tây Nam trung tâm huyện lỵ mới, huyện Quảng Trạch còn phải tuân thủ các Quy chuẩn về xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Quy định quản lý này được sử dụng kết hợp với thuyết minh, bản vẽ của hồ sơ đồ án “Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư và tạo quỹ đất phía Tây Nam trung tâm huyện lỵ mới, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500”.

- Giao Sở Xây dựng, UBND huyện Quảng Trạch, quản lý việc đầu tư xây dựng các khu chức năng trong khu vực Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư và tạo quỹ đất phía Tây Nam trung tâm huyện lỵ mới, huyện Quảng Trạch; phối hợp với các sở, ngành liên quan để hướng dẫn chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân thực hiện đúng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt và các quy định của pháp luật.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi các nội dung Quy định này phải báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 2. Vị trí ranh giới, quy mô khu vực quy hoạch chi tiết.

1. Vị trí, ranh giới khu đất quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc xã Quảng Phương, phía Tây Nam Trung tâm huyện lỵ mới huyện Quảng Trạch, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch rộng 25,00m;
- Phía Nam: Giáp đường quy hoạch rộng 18,50m;
- Phía Đông: Giáp đường quy hoạch 36,00m;
- Phía Tây: Giáp đường quy hoạch rộng 25,00m.

2. Quy mô dân số, đất đai:

a. Quy mô dân số: Dự kiến quy mô dân số trong khu vực quy hoạch Khu nhà ở thương mại khoảng 2136 người.

b. Quy mô đất đai: Diện tích khu vực quy hoạch là: 236.927,84 m².

Điều 3. Quy hoạch sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch.

1. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích đất quy hoạch xây dựng là 236.927,84 m² được bố trí các chức năng như sau:

- Các khu đất ở mới dạng chia lô nhà ở bố trí tái định cư và đất ở mới dạng chia lô nhà ở liên kế.
- Các khu đất thương mại dịch vụ, trụ sở cơ quan, nhà văn hóa, trường học.
- Đất công viên cây xanh – vườn hoa.
- Đất giao thông: đất giao thông nội bộ, đất giao thông đối ngoại.
- Đất hành lang kỹ thuật.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Mật độ XD tối đa (%)
	Đất ở chia lô (409 lô)	98295.83		
OM	Đất ở mới chia lô dạng nhà ở liên kế (226 lô), trong đó: - Lô đất với diện tích $\geq 300\text{m}^2$, mật độ xd tối đa 60%; - Lô đất với diện tích từ 200m^2 đến $< 300\text{m}^2$ mật độ xd tối đa 70%, - Lô đất với diện tích $< 200\text{m}^2$ mật độ xd tối đa 75%.	48200.56	7	75
OM1	Khu ở phân lô 01 (29 lô)	6295.7		
OM2	Khu ở phân lô 02 (15 lô)	3465.78		
OM3	Khu ở phân lô 03 (30 lô)	6330.2		
OM4	Khu ở phân lô 04 (30 lô)	6330.2		
OM5	Khu ở phân lô 05 (29 lô)	6363.07		
OM6	Khu ở phân lô 06 (30 lô)	6060.69		
OM7	Khu ở phân lô 07 (36 lô)	7265.19		
OM8	Khu ở phân lô 08 (27 lô)	6089.73		
TĐC	Đất ở chia lô bố trí tái định cư (183 lô), trong đó: - 120 lô với diện tích $\geq 300\text{m}^2$, với mật độ xd tối đa 60%; - 63 lô với diện tích $> 200\text{m}^2$, với mật độ xd tối đa 70%.	50095.27	7	70
TĐC1	Khu ở tái định cư 01 (12 lô)	3260.51		
TĐC2	Khu ở tái định cư 02 (24 lô)	6719.42		
TĐC3	Khu ở tái định cư 03 (23 lô)	6557.92		

TĐC4	Khu ở tái định cư 04 (24 lô)	6443.81		
TĐC5	Khu ở tái định cư 05 (10 lô)	3045.3		
TĐC6	Khu ở tái định cư 06 (28 lô)	8620.15		
TĐC7	Khu ở tái định cư 07 (31 lô)	7722.33		
TĐC8	Khu ở tái định cư 08 (31 lô)	7725.83		
TMDV	Đất thương mại dịch vụ	9040.39	15	60
TMDV 1	Khu thương mại dịch vụ 01	3145.82		
TMDV 2	Khu thương mại dịch vụ 02	3620.97		
TMDV 3	Khu thương mại dịch vụ 03	2273.6		
CX-BĐX	Đất cây xanh kết hợp bãi đỗ xe	8559.18	1	10
CX-BĐX1	Đất cây xanh- bãi đỗ xe 01	1920.56		
CX-BĐX2	Đất cây xanh- bãi đỗ xe 02	3048.52		
CX-BĐX3	Đất cây xanh- bãi đỗ xe 03	3590.1		
TSCQ	Đất trụ sở cơ quan	5435.36	15	60
NVH	Đất nhà văn hóa	2486.43	2	40
TH	Đất trường học	4475.29	5	40
HLKT	Đất hành lang kỹ thuật (R3)	5430.11	-	-
Giao thông	Đất giao thông	103205.25	-	-
Tổng cộng		236.927.84		

2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

2.1. Nguyên tắc chung:

- Tuân thủ theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư và tạo quỹ đất phía Tây Nam trung tâm huyện lỵ mới, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt.

- Không gian các khu nhà ở phải gắn kết hài hòa với cảnh quan xung quanh.

- Các công trình xây dựng phải đảm bảo tuân thủ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ và không vượt ra khỏi chỉ giới của hành lang kỹ thuật phía sau các dãy nhà ở; đảm bảo không vượt quá tầng cao tối đa và mật độ xây tối đa của từng khu chức năng.

- Các khu đất quy hoạch công viên cây xanh phải được trồng cây xanh, vườn hoa, tổ chức các không gian thể dục thể thao ngoài trời tạo không gian thoáng mát và tiện nghi cho khu ở mới. Cây xanh đường phố phải được trồng mới ở tất cả các trục đường giao thông. Loại cây phải được lựa chọn phù hợp với điều kiện khí hậu, thổ nhưỡng địa phương.

2.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khu vực đất ở tái định cư được bố trí thành cụm về phía Tây khu vực, tiếp giáp các tuyến đường rộng 15m-25m; có chiều cao tối đa 7 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%.

- Khu vực đất ở mới dạng nhà ở liên kế bố trí chủ yếu về phía Đông khu vực, tiếp giáp các tuyến đường rộng 15m – 36m, định hướng bố trí khu nhà lô phố kết hợp kinh doanh, thương mại, nhà cao tối đa 7 tầng, mật độ xây dựng 80%.

- Khu đất thương mại dịch vụ, đất trụ sở cơ quan, nhà văn hóa, trường học và đất công viên cây xanh, sân thể thao bố trí thành cụm tiếp giáp với tuyến đường 36m tạo điểm nhấn cho khu vực.

- Đất công viên cây xanh, bãi đỗ xe có thể xây dựng một số công trình thể thao với chiều cao 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 10%.

- Đất ở: Khu vực đất ở mới có tổng diện tích 98295.83 m² chiếm tỷ lệ 41.53%, với tổng số 409 lô, trong đó:

+ Đất ở mới dạng nhà ở liên kế kí hiệu OM: có tổng diện tích 48200.56 m², chiếm tỷ lệ 20.34%, với tổng số 226 lô. Được định hướng xây dựng nhà ở liên kế với bề rộng 8m -10m, chiều cao tối đa 7 tầng, mật độ xây dựng tối đa 75%. Trong đó: Lô đất với diện tích $\geq 300\text{m}^2$ có mật độ xây dựng tối đa 60%, lô đất với diện tích từ 200m² đến <300 m² có mật độ xây dựng tối đa 70%, lô đất với diện tích <200m² có mật độ xây dựng tối đa 75%.

+ Đất ở bố trí tái định cư có kí hiệu TĐC: có tổng diện tích 50095.27 m², chiếm tỷ lệ 21.19%, với tổng số 183 lô. Trong đó có 120 lô với diện tích $\geq 300\text{m}^2$ với bề rộng $\geq 10\text{m}$, chiều cao tối đa 7 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60% và 63 lô với diện tích > 200m² với bề rộng > 8m, chiều cao tối đa 7 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%.

- Đất thương mại dịch vụ: có tổng diện tích 9040.39 m², chiếm tỷ lệ 3.81%, tầng cao tối đa 15 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.

- Đất công viên cây xanh, sân thể thao kết hợp bãi đỗ xe có tổng diện tích 8559.18 m², chiếm tỷ lệ 3.61%, đáp ứng không gian cây xanh công viên, nhu cầu vui chơi, giải trí cho khu dân cư. Với chiều cao tối đa 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 10%.

- Đất trụ sở cơ quan có tổng diện tích 5435.36 m², chiếm tỷ lệ 2.29%, với mật độ xây dựng tối đa 60 %, chiều cao xây dựng tối đa 15 tầng;

- Đất xây dựng nhà văn hóa có tổng diện tích 2486.43 m², chiếm tỷ lệ 1.04%, với mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao xây dựng tối đa 2 tầng;

- Đất trường học có tổng diện tích 4475.29 m², chiếm tỷ lệ 1.88%, với mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao xây dựng tối đa 5 tầng.

- Đất hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích 5430.11 m², chiếm tỷ lệ 2.29%. Rãnh thoát nước R3 rộng 2m chạy dọc theo các khu đất đảm bảo yêu cầu thoát nước thải trong khu dân cư và không gian bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Đất giao thông có tổng diện tích 103205.25 m², chiếm tỷ lệ 43.55%.

Điều 4. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

1. Quy hoạch giao thông:

Trên cơ sở hệ thống giao thông định hướng trong đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn huyện lỵ mới của huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình đến năm 2030, hệ thống giao thông của khu vực quy hoạch được thiết kế theo dạng ô bàn cờ, cụ thể như sau:

a. Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường ở ranh giới phía Đông quy hoạch rộng 36m (mặt đường rộng 9mx2, vỉa hè 8mx2, giải phân cách giữa rộng 2m).

- Tuyến đường ở ranh giới phía Tây quy hoạch rộng 25m (mặt đường rộng 15m, vỉa hè 5mx2).

- Tuyến đường ở giữa khu vực quy hoạch kết nối Đông – Tây quy hoạch rộng 36m (mặt đường rộng 9mx2, vỉa hè 8mx2, giải phân cách giữa rộng 2m).

b. Giao thông đối nội: Các tuyến đường nội bộ còn lại quy hoạch có chiều rộng 18,5m (mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè 4mx2) và 15m (mặt đường rộng 7m, vỉa hè 4mx2) để kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

2. Quy hoạch san nền:

- Khu vực quy hoạch san gạt cục bộ theo từng khu vực. Cao độ san nền tối thiểu là +5,3m, tối đa là +6,7m và không chế tương đương với cao độ tại các nút giao thông. Độ dốc nền thiết kế:

+ Khu công trình công cộng và khu nhà ở: $\geq 0,1\%$

+ Khu công viên cây xanh: $\geq 0,2\%$

- Hướng đồ dốc: theo hướng dốc địa hình tự nhiên và từ giữa các tiểu khu ra chung quanh. Độ dốc đường tối thiểu 0,05%.

3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống cống 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 buy BTCT ly tâm có đường kính từ D400-D600 và cống hộp 600x800 xây dựng dọc vỉa hè các tuyến đường giao thông và thoát ra hồ Bầu Sen.

- Hệ thống hố ga thu nước trên cùng một tuyến đường bố trí cách nhau từ 30-40m.

4.4. Cấp nước:

- Nguồn nước sinh hoạt cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ đường ống cấp nước D100 đã được định hướng quy hoạch dọc theo vỉa hè tuyến đường 36m ở giữa khu vực quy hoạch. Mở 03 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 D100 quy hoạch các tuyến ống phân phối D63 và D50 dọc theo vỉa hè các tuyến đường và hành lang kỹ thuật giữa các dãy nhà ở để cấp nước đến từng công trình.

- Các họng cứu hỏa bố trí trên các đường ống cấp nước chính D100 tại vỉa hè các góc ngã 3, ngã 4 của các tuyến đường để thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới $\leq 150m$.

5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch lấy từ đường dây trung thế 22kV xuất tuyến từ TBA 110kV Ba Đồn 2x25 MVA cấp cho trung tâm huyện lỵ mới huyện Quảng Trạch được quy hoạch dọc theo vỉa hè tuyến đường 36m ở giữa khu vực quy hoạch.

- Xây dựng tuyến đường dây 22kV dọc theo các trục đường quy hoạch cấp đến 03 trạm trạm biến áp có công suất 600KVA - 22/0,4KV đặt tại các vị trí phù hợp (trong các khu đất công viên cây xanh và trên vỉa hè tuyến đường chính) trong khu vực quy hoạch để cấp điện cho các khu chức năng và cấp điện chiếu sáng.

- Từ các trạm biến áp, bố trí các tuyến đường dây hạ thế 0,4KV đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường và dọc hành lang kỹ thuật giữa các dãy nhà ở để cấp điện sinh hoạt đến các công trình và cấp điện chiếu sáng.

6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống cáp thông tin cấp cho khu vực quy hoạch đầu nối từ tuyến cáp đi dọc theo tuyến đường rộng 36m ở ranh giới phía Đông để phân phối cho các khu chức năng. Mạng lưới cáp thông tin bố trí đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường và hành lang kỹ thuật giữa các dãy nhà ở để cấp đến các công trình.

- 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.

7. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Nước thải từ các công trình và nhà ở xử lý qua hệ thống bể tự hoại đạt yêu cầu sơ bộ, sau đó thoát ra các tuyến cống D250 và D300 xây dựng dọc theo hành lang kỹ thuật giữa các dãy nhà ở và 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 36m ở ranh giới phía Đông và 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 phải phân loại, thu gom vào các thùng rác bố trí cho từng khu chức năng và đưa ra 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 huyện Quảng Trạch hoặc Nhà máy xử lý rác thải tại xã Lý Trạch huyện Bố Trạch.

8. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:

- Dọc theo các hành lang kỹ thuật bố trí các hào tuy nèn, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin, cáp truyền hình...

- Các công trình nhà ở có thể xây dựng tầng hầm, tầng bán hầm tùy theo nhu cầu của tầng gia đình.

8. Đánh giá tác động môi trường:

Đánh giá tác động môi trường được thực hiện trong quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu ở mới. Chủ đầu tư lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định.

Phần II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Những quy định cụ thể dưới đây được áp dụng đối với các khu chức năng trong Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư và tạo quỹ đất phía Tây Nam trung tâm huyện lỵ mới, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500.

Điều 5. Đất cây xanh: có tổng diện tích 2.450,0m² lô đất có ký hiệu CX. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Ghi chú
Đất cây xanh - bãi đỗ xe	CX-BDX	8559.18	Vườn hoa, cây bóng mát kết hợp bãi đỗ xe

* Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

- Tổ chức trồng cây xanh bóng mát, vườn hoa, ghê đá, tượng điêu khắc, hệ thống chiếu sáng, lối đi bộ, các không gian thể dục thể thao ngoài trời... để tăng hiệu quả sử dụng, tạo không gian kết nối cộng đồng dân cư và cải tạo môi trường.

- Vườn hoa: các vườn hoa nhỏ được tổ chức trồng nhiều loại hoa phù hợp với khí hậu địa phương, phù hợp với thời tiết các mùa trong năm.

Điều 6. Khu nhà ở chia lô: có tổng diện tích 48200.56 m² bao gồm 08 khu đất có ký hiệu OM1, OM2, OM3, OM4, OM5, OM6, OM7, OM8. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD Tối đa (%)	Tầng cao xd tối đa (tầng)	Ghi chú
Khu ở phân lô 01 (29 lô)	OM1	3260.51	75	7	
Khu ở phân lô 02 (15 lô)	OM2	6719.42	75	7	
Khu ở phân lô 03 (30 lô)	OM3	6557.92	75	7	
Khu ở phân lô 04 (30 lô)	OM4	6443.81	75	7	
Khu ở phân lô 05 (29 lô)	OM5	3045.3	75	7	
Khu ở phân lô 06 (30 lô)	OM6	8620.15	75	7	
Khu ở phân lô 07 (36 lô)	OM7	7722.33	75	7	
Khu ở phân lô 08 (27 lô)	OM8	7725.83	75	7	

* Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

- Thiết kế công trình nhà ở có hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc sáng trang nhã, không sơn quét các màu đen và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật. Tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các quy định tại quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

Điều 7. Khu nhà ở tái định cư: có tổng diện tích 50095.27m² bao gồm 8 khu đất có ký hiệu TĐC1, TĐC2, TĐC3, TĐC4, TĐC5, TĐC6, TĐC7, TĐC8. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD Tối đa (%)	Tầng cao xd tối đa (tầng)	Ghi chú
Khu ở tái định cư 01 (12 lô)	TĐC1	3260.51	70	7	
Khu ở tái định cư 02 (24 lô)	TĐC2	6719.42	70	7	
Khu ở tái định cư 03 (23 lô)	TĐC3	6557.92	70	7	
Khu ở tái định cư 04 (24 lô)	TĐC4	6443.81	70	7	
Khu ở tái định cư 05 (10 lô)	TĐC5	3045.3	70	7	
Khu ở tái định cư 06 (28 lô)	TĐC6	8620.15	70	7	
Khu ở tái định cư 07 (31 lô)	TĐC7	7722.33	70	7	
Khu ở tái định cư 08 (31 lô)	TĐC8	7725.83	70	7	

* Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

- Thiết kế công trình phải có hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc sáng trang nhã, không sơn quét các màu đen và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật. Tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các quy định tại quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

Điều 8. Đất thương mại dịch vụ: có tổng diện tích 9040.39 m² bao gồm 3 khu đất có ký hiệu TMDV1, TMDV2, TMDV3. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD Tối đa (%)	Tầng cao xd tối đa (tầng)	Ghi chú
Đất thương mại dịch vụ 1	TMDV1	3145.82	60	15	Xây dựng công trình thương mại dịch vụ không ảnh hưởng đến môi trường, cảnh quan và an ninh trật tự trong khu dân cư.
Đất thương mại dịch vụ 2	TMDV2	3620.97	60	15	Như trên
Đất thương mại dịch vụ 3	TMDV3	2273.6	60	15	Như trên

Thiết kế công trình thương mại dịch vụ có hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc sáng trang nhã, không sơn quét các màu đen và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật. Tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về mật độ xây dựng, tầng cao

công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các quy định tại quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam. Các công trình phải bố trí chỗ để xe đảm bảo không sử dụng vỉa hè phía trước để kinh doanh, để xe.

Điều 9. Đất trụ sở cơ quan: có diện tích 5435.36 m² có ký hiệu TSCQ. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD Tối đa (%)	Tầng cao xd tối đa (tầng)	Ghi chú
Đất trụ sở cơ quan	TSCQ	5435.36	60	15	

Thiết kế công trình trụ sở cơ quan có hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc sáng trang nhã, không sơn màu và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật. Tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các quy định tại quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam. Các công trình phải bố trí chỗ để xe đảm bảo không sử dụng vỉa hè phía trước để kinh doanh, để xe.

Điều 10. Đất nhà văn hóa: có diện tích 2486.43 m² có ký hiệu NVH. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD Tối đa (%)	Tầng cao xd tối đa (tầng)	Ghi chú
Đất nhà văn hóa	NVH	2486.43	40	2	

Thiết kế công trình nhà văn hóa có hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc sáng trang nhã, không sơn quét các màu đen và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật. Tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các quy định tại quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam. Các công trình phải bố trí chỗ để xe đảm bảo không sử dụng vỉa hè phía trước để kinh doanh, để xe.

Điều 11. Đất trường học: có diện tích 4475.29 m² có ký hiệu NVH. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD Tối đa (%)	Tầng cao xd tối đa (tầng)	Ghi chú
Đất trường học	TH	4475.29	40	5	

Thiết kế công trình trường học có hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc sáng trang nhã, không sơn quét màu và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật. Tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các quy định tại quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam. Các công trình phải bố trí chỗ để xe đảm bảo không sử dụng vỉa hè phía trước để kinh doanh, để xe.

Phần III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Mọi vi phạm các nội dung trong quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm theo các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 13. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ Đồ án quy hoạch chi tiết Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư và tạo quỹ đất phía Tây Nam trung tâm huyện lỵ mới, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500 và Quy định này để tổ chức kiểm tra và hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý theo quy hoạch kiến trúc và quy định của pháp luật.

Điều 14. Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư và tạo quỹ đất phía Tây Nam trung tâm huyện lỵ mới, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500 được lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và cá nhân được biết và thực hiện: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Quảng Trạch, UBND xã Quảng Phương. ↘

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Xuân Quang