

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

Số: **3625**/QĐ-UBND

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

Quảng Bình, ngày 25 tháng 9 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Hóc Sao, thôn Pháp Kệ,
xã Quảng Phương, 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 số 77/2015/QH13 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 40/2017/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2017 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình ban hành kèm theo Quyết định số 36/2016/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2016 của UBND tỉnh;

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 4308/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết khu dân cư Hóc Sao, thôn Pháp Kệ, xã Quảng Phương, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500;

Xét Tờ trình số 1955/TTr-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2019 của UBND huyện Quảng Trạch về việc thẩm định và phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu dân cư Hóc Sao, thôn Pháp Kệ, xã Quảng Phương, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 3206/BC-SXD ngày 18 tháng 9 năm 2019 về việc Quy hoạch chi tiết khu dân cư Hóc Sao, thôn Pháp Kê, xã Quảng Phương, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu dân cư Hóc sao, thôn Pháp Kê, xã Quảng Phương, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chính như 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 địa giới hành chính phường Quảng Long, thị xã Ba Đồn.
- Phía Tây giáp đường quy hoạch rộng 42m.

2. Quy mô đất đai: Khu vực lập quy hoạch chi tiết có diện tích 312.754,79m².

3. Tính chất của quy hoạch: Quy hoạch chi tiết nhằm xây dựng khu dân cư mới hợp lý về sử dụng đất, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

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 thương mại dịch vụ; đất công trình công cộng; đất thể dục thể thao; đất công viên cây xanh kết hợp bãi đỗ 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	OM	Đất ở phân lô	114.680,61	70	7
2	TMDV	Đất thương mại dịch vụ	25.273,54	60	15
3	NVH	Đất nhà văn hóa	2.155,35	40	2
4	TH	Đất trường học	3.592,89	40	5
5	CX-BĐX	Đất cây xanh kết hợp bãi đỗ xe	8.021,27	10	1
6	TDTT	Đất thể dục thể thao	14.696,25	20	4
7	DP	Đất dự phòng	2.638,21	-	-
8		Đất hành lang kỹ thuật	5.362,5	-	-
9		Đất giao thông	135.853,03	-	-
		Tổng cộng	312.754,79		

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 70%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp. Tại các lô đất ở tiếp giáp với các tuyến đường có chiều rộng $\geq 18,5\text{m}$ và các lô đất tiếp giáp với 02 tuyến đường được phép xây dựng công trình dạng nhà ở kết hợp kinh doanh dịch vụ với các loại hình phù hợp (gồm: khách sạn, nhà nghỉ, nhà hàng giải khát và các cửa hàng dịch vụ) không ảnh hưởng lớn đến vệ sinh môi trường và an ninh trật tự của các công trình lân cận.

- 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%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp.

- 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%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp.

- 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%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp.

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

- Trên khu đất thể dục thể thao được phép xây dựng công trình thể dục thể thao trong nhà với tầng cao tối đa 4 tầng, mật độ xây dựng tối đa 20%; công trình thể dục thể thao ngoài trời và tổ chức trồng nhiều cây xanh tạo cảnh quan và bóng mát.

- 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:

Trên cơ sở hệ thống giao thông được 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 42m (mặt đường rộng 10,5mx2, vỉa hè 8mx2, giải phân cách giữa rộng 5m).

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

- Tuyến đường ở ranh giới phía Nam quy hoạch rộng 18,5m (mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè 4mx2).

- Tuyến đường ở giữa khu vực quy hoạch kết nối Bắc – Nam 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 28m (mặt đường rộng 9mx2, vỉa hè 5mx2).

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 +5,7m, tối đa là +7,5m 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 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-D1200 xây dựng dọc vỉa hè các tuyến đường giao thông và thoát ra mương tiêu nước ở ranh giới phía Nam theo định hướng trong đồ án quy hoạch chung.

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

6.4. Cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ ống cấp nước D100 trên tuyến đường rộng 25m ở ranh giới phía Bắc, khởi thủy 04 điểm và xây dựng hệ thống đường ống dẫn nước chính D100 chạy dọc theo vỉa hè các trục giao thông 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 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 hòng 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 hòng cứu hỏa trên mạng lưới ≤ 150 m.

6.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cung cấp cho khu vực 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 rộng 25m ở ranh giới phía Bắc khu vực quy hoạch.

- Xây dựng tuyến đường dây 22kV đi dọc theo vỉa hè các trục đường quy hoạch cấp đến 04 trạm biến áp có công suất 650 kVA 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 25m ở ranh giới phía Bắc 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 lưu lượng nước thải sẽ được đầu nối và xả vào tuyến cống thoát nước thải D400 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, sau đó 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 dân cư Hóc Sao, thôn Pháp Kệ, xã Quảng Phương, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500.

Điều 3. 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 4;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, CVXDCB.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Xuân Quang