

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN QUẢNG TRẠCH**

Số: 231 /QĐ-UBND

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

Quảng Trách, ngày 02 tháng 02 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu dân cư Đồng Ràng, thôn Di Lộc,
xã Quảng Tùng, huyện Quảng Trách, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG TRẠCH

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 36/2016/QĐ-UBND ngày 02/11/2016 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc Ban hành Quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng và cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND tỉnh Quảng Bình 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 02/11/2016 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 26/8/2020 của UBND huyện Quảng Trách về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết khu dân cư Đồng Ràng, thôn Di Lộc, xã Quảng Tùng, huyện Quảng Trách, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị tại Tờ trình số 06/TTr-TTPTQĐ ngày 08/01/2021 của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Quảng Trách về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Đồng Ràng, thôn Di Lộc, xã Quảng Tùng, huyện Quảng Trách, tỷ lệ 1/500 và Báo cáo thẩm định số 02/BC-KT&HT ngày 22/01/2021 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu dân cư Đồng Ràng, thôn Di Lộc, xã Quảng Tùng, huyện Quảng Trách, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chủ yếu sau:



1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết khu dân cư Đồng Ràng, thôn Di Lộc, xã Quảng Tùng, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500.

2. Địa điểm, ranh giới lập quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch chi tiết tại xã Quảng Tùng, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu đất quy hoạch trường Mầm non kết hợp dịch vụ thể thao;

- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng;

- Phía Nam: Giáp đường giao thông hiện trạng;

- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng.

3. Quy mô đất đai: Khu vực lập quy hoạch có diện tích: **36.611,0 m²**.

4. Mục tiêu lập quy hoạch: Việc lập Quy hoạch chi tiết khu dân cư Đồng Ràng, thôn Di Lộc, xã Quảng Tùng, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500 nhằm đáp ứng nhu cầu về đất ở cho người dân trong khu vực và các vùng lân cận; làm cơ sở để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới; tạo nguồn thu ngân sách từ việc bán đấu giá quyền sử dụng đất để góp phần đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Quy hoạch sử dụng đất với các khu chức năng chính như sau:

- Đất khu nhà ở liền kề với tổng diện tích (90 lô): 20.157,4m²

- Đất công viên cây xanh với tổng diện tích: 1.308,5m².

- Đất HTKT, rãnh R3 với tổng diện tích 1.059,0m².

- Đất giao thông với tổng diện tích 14.086,1m².

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở liền kề (90 lô)	20.157,4	70	5	55,06
2	Đất công viên cây xanh	1.308,5			3,57
3	Đất HTKT, rãnh R3	1.059,0			2,89
4	Đất giao thông	14.086,1			38,48
Tổng		36.611,0			100,00

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Giao thông:

- Thiết kế các trục đường giao thông ngang, dọc rộng từ 7,5m đến 12m để kết nối các khu chức năng trong khu quy hoạch và kết nối với hệ thống giao thông chung của khu vực.

- Thiết kế các điểm dừng, đỗ xe dọc một số trục giao thông trong khu vực.

b. San nền và thoát nước mưa:

- Cao độ san nền trung bình từ 3.3 đến 3.6 đảm bảo phù hợp với cao độ tuyến đường trong khu quy hoạch và các tuyến đường, khu dân cư hiện trạng.

- Tạo mặt bằng thoát nước cho toàn bộ khu quy hoạch, kết hợp hệ thống hồ ga thu nước, công ngầm và rãnh thoát nước chạy dọc các trục đường, sau đó đấu nối với hệ thống thoát nước chung trong khu vực.

c. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước được đấu nối với hệ thống đường ống cấp nước sạch hiện có trên địa bàn xã Quảng Tùng, chạy dọc Quốc lộ 1A về phía Tây khu quy hoạch.

- Thiết kế hệ thống đường ống cấp nước đường kính từ D63 đến D110 chạy dọc các khu chức năng để cấp nước cho toàn bộ khu quy hoạch.

d. Cấp điện:

Nguồn điện được lấy đấu nối với đường dây 22KV hiện có, bố trí trạm biến áp 22/0,4KV-400KVA và tuyến đường điện hạ thế 0,4KV để cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch.


e. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Nước thải sinh hoạt của các hộ gia đình, các khu chức năng sẽ được xử lý cục bộ qua hầm tự hoại, bể lắng sẽ dẫn qua hệ thống đường ống thoát nước thải chạy dọc rãnh R3 trong khu quy hoạch, sau đó thoát qua hệ thống thoát nước mưa của khu vực.


- Rác thải được thu gom tại các thùng rác bố trí trên các trục đường rồi đưa đến bãi rác của huyện để xử lý.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết khu dân cư Đồng Ràng, thôn Di Lộ, xã Quảng Tùng, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500.

Điều 3. Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện (đại diện Chủ đầu tư) có trách nhiệm phối hợp với UBND xã Quảng Tùng tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết được duyệt theo đúng quy định. Phối hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường huyện và các đơn vị liên quan cắm mốc đúng quy hoạch đã được duyệt.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND các xã Quảng Tùng; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện và Thủ trưởng các ban, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. 

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, KT&HT. 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

K. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Ngọc Thúy



**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU
DÂN CƯ ĐỒNG RÀNG THÔN DI LỘC, XÃ QUẢNG TÙNG, HUYỆN
QUẢNG TRẠCH, TỶ LỆ 1/500**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 231/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2021
của UBND huyện Quảng Trạch)*

**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 dân cư Đồng Ràng, thôn Di Lộc, xã Quảng Tùng, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500 được UBND huyện phê duyệt.

- 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 dân cư Đồng Ràng, thôn Di Lộc, xã Quảng Tùng, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500 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 dân cư Đồng Ràng, thôn Di Lộc, xã Quảng Tùng, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500".

- Giao phòng Kinh tế và hạ tầng huyện, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện, UBND xã Quảng Tùng quản lý việc đầu tư xây dựng các khu chức năng trong khu vực Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Đồng Ràng, thôn Di Lộc, xã Quảng Tùng, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500; phối hợp với các 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 huyện 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 tại thôn Di Lộc, xã Quảng Tùng, huyện Quảng Trạch, có ranh giới được xác định như sau:

- + Phía Đông giáp khu dân cư hiện có.
- + Phía Tây giáp khu dân cư hiện có;
- + Phía Nam giáp đường giao thông hiện có;
- + Phía Bắc giáp khu đất quy hoạch trường Mầm non kết hợp dịch vụ thể thao;

2. Quy mô dân số, đất đai:

a. Quy mô dân số: Dự kiến quy mô dân số trong khu vực quy hoạch khoảng: 400 người.



b. Quy mô đất đai: Diện tích khu vực quy hoạch là: 36.611,0m²

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 36.611,0m² được bố trí các chức năng như sau:

- + Đất khu nhà ở liền kề;
- + Đất công viên cây xanh;
- + Đất HTKT, rãnh R3;
- + Đất giao thông;

Bảng tổng hợp sử dụng đất

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (tối đa (%))	Tầng cao XD tối đa (tầng)
1	A	Đất ở phân lô dạng nhà ở liền kề (90 lô)	20.157,4	55,06	70	5
	A1	Đất ở liền kề khu 1 (25 lô)	5.754,1			
	A2	Đất ở liền kề khu 2 (24 lô)	5.277,2			
	A3	Đất ở liền kề khu 3 (24 lô)	5.211,1			
	A4	Đất ở liền kề khu 4 (17 lô)	3.915,0			
2	B	Đất công viên cây xanh	1.308,5	3,57		
3		Đất HTKT, rãnh R3	1.059,0	2,89		
4		Đất giao thông	14.086,1	38,48		
Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch			36.611,0			

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 dân cư Đồng Ràng, thôn Di Lộc, xã Quảng Tùng, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500 được UBND huyện 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 dựng tối đa của từng khu chức năng.

- Khu đất quy hoạch thể dục thể thao ngoài trời tổ chức trồng nhiều cây xanh tạo cảnh quan và bóng mát. Cây xanh phải được trồng 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:

- Trên các khu đất ở phân lô nhà ở liền kề được phép xây dựng công trình nhà ở với tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Trên khu đất công viên 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.

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

1. Giao thông:

- Quy hoạch tuyến đường rộng 12m trên cơ sở tuyến đường hiện trạng kết nối Quốc lộ 1A vào các khu chức năng trong khu quy hoạch.

- Các tuyến đường còn lại trong khu quy hoạch rộng 7,5m và 10,5m để kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

- Cao độ thiết kế của các trục đường quy hoạch được khống chế bởi cao độ các trục đường bê tông đã có sẵn của khu dân cư hiện trạng và cao độ giao thông theo quy hoạch khu kinh tế Hòn La.

2. San nền:

- Định hướng san nền dốc về phía Tây Bắc sang Đông Nam. Cao độ san nền trung bình từ 3.3 đến 3.6 đảm bảo phù hợp với cao độ các tuyến đường hiện trạng và khu dân cư lân cận.

- Hướng san nền theo độ dốc thiết kế đường giao thông.

3. Thoát nước mưa:

- Hệ thống công thoát nước mưa trong khu vực thiết kế theo nguyên tắc tự chảy.

- Toàn bộ mặt nước chảy vào các giếng thu, hố ga và thoát vào hệ thống công dọc theo các tuyến đường giao thông thoát ra kênh Xuân Hưng.

- Ống công thoát nước có đường kính D400mm đến D800mm.

- Hệ thống hố ga thu nước trên cùng một tuyến đường bố trí cách nhau từ 25-50m.

4. Về cấp nước:

- Công trình cấp nước phải được thiết kế, xây dựng, lắp đặt đồng bộ, sử dụng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường, an toàn và thuận tiện cho người và phương tiện giao thông.

- Nguồn cấp nước đầu nối vào hệ thống cấp nước sạch chung của khu vực xã Quảng Tùng theo quy hoạch cấp nước sạch.

- Đường ống đưa về khu quy hoạch là D110 chạy dọc theo vỉa hè trục giao thông tạo thành mạch hỗn hợp để cấp nước cho toàn khu vực quy hoạch.

- Bố trí đường ống D63 đi giữa hành lang kỹ thuật để cung cấp nước cho các hộ dân, cây xanh và công trình công cộng.

- Đường ống quy hoạch được làm bằng loại HPDE.
- Trụ cứu hỏa bố trí trên đường ống cấp nước chính D110 tại vỉa hè thuận tiện xe vào lấy nước chữa cháy.

5. Cấp điện, chiếu sáng và thông tin:

- Nguồn Điện: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch lấy từ hệ thống điện quốc gia (đường trung thế 22kv).

- Nguồn điện được đấu nối với đường dây 22KV hiện có, bố trí trạm biến áp 22/0,4KV-400KVA và tuyến đường điện hạ thế 0,4KV để cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch.

- Điện sinh hoạt:

+ Từ trạm biến áp, bố trí các tuyến cáp hạ thế 0,4KV cấp điện đến cho từng hộ gia đình.

+ Xây dựng mới toàn bộ hệ thống điện phục vụ cấp điện cho khu quy hoạch.

- Điện chiếu sáng: Tuyến cáp cấp điện chiếu sáng được bố trí dọc theo vỉa hè các đường trục. Đấu nối rẽ nhánh cho các cột đèn được thực hiện ngay tại bảng điện lắp ở chân từng cột đèn.

- Cấp thông tin: Hệ thống cáp điện thoại được nối với tổng đài bưu điện xã theo tuyến cáp điện treo theo đường dây 0,4KV.

6. Về thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Công trình thoát nước và xử lý chất thải rắn phải được thiết kế, xây dựng, lắp đặt đồng bộ, sử dụng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường, an toàn và thuận tiện cho người và phương tiện giao thông.

- Thùng thu rác trên các tuyến phố phải được bố trí hợp lý, đồng bộ, đảm bảo mỹ quan, có kích thước, kiểu dáng thích hợp, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

a. Thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt của các hộ dân sau khi được xử lý qua hệ thống bể tự hoại, bể xử lý nước thải... sẽ đổ vào tuyến cống gom nước thải D200 bố trí đi trong hành lang kỹ thuật giữa đất ở mới.

- Cống thu gom nước thải R3 sẽ được đấu nối với hố ga cống thoát nước chung dọc theo đường giao thông và đưa về trạm xử lý. Nhưng do chưa có trạm xử lý nên sẽ đổ ra mương phía Bắc khu quy hoạch.

b. Vệ sinh môi trường:

- Bố trí thùng rác trên các trục đường.

- Thu gom rác thải tại các thùng rác đưa đến điểm trung chuyển và đưa đến bãi rác của huyện để xử lý.

Phần II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Những quy định cụ thể dưới đây áp dụng đối với các khu chức năng trong Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Đồng Ràng, thôn Di Lộc, xã Quảng Tùng, huyện Quảng Trạch, tỷ lệ 1/500.

Điều 5. Khu nhà ở chia lô:

Có tổng diện tích 11.767,02m² bao gồm 4 khu đất có ký hiệu A1, A2, A3, A4. 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 ở liền kề khu 1 (25 lô)	A1	5.754,1	70	5	
Đất ở liền kề khu 2 (24 lô)	A2	5.277,2	70	5	
Đất ở liền kề khu 3 (24 lô)	A3	5.211,1	70	5	
Đất ở liền kề khu 4 (17 lô)	A4	3.915,0	70	5	

* 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 6. Đất công viên cây xanh:

Có tổng diện tích 1.308,5m² lô đất có ký hiệu DTT. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Ghi chú
Đất công viên cây xanh	B	1.308,5	

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

Tổ chức trồng cây xanh bóng mát, vườn hoa, ghế 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.

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7: 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 8: Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Đồng Ràng, thôn Di Lộc, xã Quảng Tùng, 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 định kiến trúc và quy định của pháp luật.

Điều 9: Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Đồng Ràng, thôn Di Lộc, xã Quảng Tùng, 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 huyện Quảng Trạch, phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện, UBND xã Quảng Tùng. / *Du*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Ngọc Thúy