

Số: 3266 /QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày 19 tháng 10 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

SỞ XÂY DỰNG QUẢNG BÌNH	
Số: 5113	
ĐẾN	Ngày: 25/10/2016
Chuyên:	
Lưu hồ sơ số:	

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại
tại Trung tâm hành chính mới xã Nhân Trạch, huyện Bố Trạch, tỷ lệ 1/2000.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 2815/QĐ-UBND ngày 15/8/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại tại Trung tâm hành chính mới xã Nhân Trạch, huyện Bố Trạch, tỷ lệ 1/2000;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2356/TTr-SXD ngày 19/10/2016 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại tại Trung tâm hành chính mới xã Nhân Trạch, huyện Bố Trạch, tỷ lệ 1/2000,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại tại Trung tâm hành chính mới xã Nhân Trạch, huyện Bố Trạch, tỷ lệ 1/2000, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Nhân Trạch, huyện Bố Trạch, có ranh giới được xác định như sau:

+ Phía Bắc giáp khu trung tâm hành chính xã và khu dân cư;

+ Phía Nam giáp đồi cát;

+ Phía Tây giáp tuyến đường quy hoạch rộng 22m;

+ Phía Đông giáp khu dân cư và tuyến đường quy hoạch rộng 22,5m.

2. Quy mô đất đai: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có diện tích 156.807m².

3. Tính chất của quy hoạch: Quy hoạch xây dựng một khu dân cư mới đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

4. Quy mô dân số: Tổng dân số khu vực quy hoạch khoảng 1.960 người.

5. Quy hoạch sử dụng đất: Khu vực lập quy hoạch bố trí các khu chức năng gồm:

- Các khu đất ở mới (dạng chia lô nhà ở liên kế và nhà ở biệt thự).
- Các khu đất công trình công cộng: nhà văn hoá, trường mầm non, sân thể thao, công trình dịch vụ thương mại, đất dự phòng công cộng.
- Đất công viên cây xanh, vườn hoa.
- Đường giao thông.

Bảng tổng hợp sử dụng đất

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	STT	Sân thể thao	11.288	30	3
2	TMN	Trường mầm non	3.046	40	3
3	NVH	Nhà văn hóa	2.077	40	3
4	CVCX	Công viên cây xanh	6.944	10	1
5	CC	Đất công trình công cộng	6.725	60	15
6	OM	Đất ở mới	64.763	75	5
7	GT	Đất giao thông	61.964		
		Tổng cộng	156.807		

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Khu đất Sân thể thao được phép xây dựng công trình thể thao với tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 30%. Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp.

- Khu đất Trường mầm non được phép xây dựng công trình với tầng cao tối đa 3 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.

- Khu đất công cộng 1 được phép xây dựng các công trình tầng tối đa 15 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%. Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 9m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường quy hoạch 22,5m và lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp còn lại.

- Khu đất công cộng 2 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.

- Khu đất nhà văn hoá được phép xây dựng công trình với tầng cao tối đa 3 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.

- Khu công viên cây xanh (CVCX1, CVCX2) được phép xây dựng công trình dịch vụ công viên quy mô nhỏ, với tầng cao tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 10%.

- Các khu đất ở dạng nhà ở chia lô liên kế và nhà ở biệt thự được phép xây dựng công trình nhà ở với tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 75%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp.

- 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:

- San nền: Khu vực quy hoạch được san gạt cục bộ theo từng khu vực. Cao độ san nền tối thiểu là +7,6m, tối đa là +21m và được khống 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.

- Thoát nước mưa:

+ Toàn bộ nước mưa của khu vực được thu gom qua hệ thống giếng thu, hố ga rồi chảy theo các tuyến cống chính bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông. Toàn bộ nước mưa được thu gom về hai lưu vực chính: Lưu vực 1 ở phía Đông thoát ra biển và lưu vực 2 ở phía Tây thoát về khe hiện có.

+ Phía Tây Nam khu quy hoạch bố trí rãnh hở thu nước dọc theo phía Tây Nam tuyến đường bao rộng 13m để thu nước từ chân đồi cát. Nước mưa từ rãnh một phần được thu gom thoát vào hệ thống cống dọc của khu quy hoạch, phần còn lại được dẫn thoát ra các khu vực bên ngoài chảy theo địa hình tự nhiên.

+ Cống thoát nước dùng loại cống buy li tâm BTCT đảm bảo mỹ quan và thoát nước tốt. Đường kính cống gồm các loại D400, D600, D800, D1000.

7.2. Quy hoạch giao thông:

- Quy hoạch tuyến đường rộng 22,5m (mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè 2x6m) ở ranh giới phía Tây khu vực quy hoạch nối tỉnh lộ 567 với khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch tuyến đường rộng 15m (mặt đường rộng 7m, vỉa hè 2x4m) nối tỉnh lộ 567 với tuyến đường quy hoạch rộng 22,5m ở phía Tây khu vực quy hoạch. Đây là tuyến đường giao thông chính của khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch tuyến đường rộng 15m (mặt đường rộng 7m, vỉa hè 2x4m) nối từ tỉnh lộ 567 với tuyến đường quy hoạch rộng 13m ở ranh giới phía Tây Nam của khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch các tuyến đường rộng 13m (mặt đường rộng 7m, vỉa hè 2x3m) tại ranh giới tiếp giáp giữa khu vực quy hoạch với các khu dân cư hiện trạng.

- Quy hoạch các tuyến đường nội bộ có chiều rộng 13m (mặt đường rộng 7m, vỉa hè 2x3m) và 11m để kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

7.3. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch được lấy từ đường dây trung thế 22kV hiện có trên tỉnh lộ 567.

- Xây dựng tuyến cáp ngầm 22kV dọc theo các trục đường cấp đến 02 trạm biến áp 22/0,4KV có công suất 320KVA được bố trí tại các khu đất cây xanh để cấp điện cho các khu chức năng.

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

- Toàn bộ hệ thống đường dây cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng được thiết kế đi ngầm nhằm đảm bảo an toàn và mỹ quan cho khu vực quy hoạch.

7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Trước mắt khu vực quy hoạch sử dụng nguồn nước ngầm bơm lên bể chứa nước chung, sau đó theo hệ thống đường ống cấp đến các khu chức năng để phục vụ sinh hoạt.

- Về lâu dài nguồn cung cấp nước được lấy từ hệ thống cấp nước chung của thành phố Đồng Hới kéo dài đến khu vực quy hoạch. Từ tuyến ống cấp nước chung, tổ chức mạng lưới cấp nước chính D110 tạo thành mạng vòng khép kín bảo đảm cấp nước liên tục và an toàn cho khu vực quy hoạch. Bố trí các tuyến ống nhánh và ống phân phối có đường kính từ D90 đến D50, cấp nước đến cho từng khu chức năng.

- 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.

- Các họng cứu hỏa được 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 khoảng 200-300m.

7.5. Quy hoạch thông tin liên lạc: Cáp 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 D250 và thoát ra các tuyến cống chính D300 được xây dựng dọc theo vỉa hè các tuyến đường.

- Trước mắt khi chưa có hệ thống thoát nước thải chung, hệ thống thoát nước thải của khu vực quy hoạch được đấu nối vào hệ thống thoát nước mưa ở cuối hệ thống thoát nước mưa. Về lâu dài sau khi có hệ thống thu gom nước thải chung sẽ đấu nối hệ thống thoát nước thải của khu vực quy hoạch vào hệ thống cống thoát nước thải chung.

- 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, cuối ngày được 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 thải chung tại xã Lý Trạch.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND xã Nhân 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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Công Thương; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND huyện Bố Trạch, Chủ tịch UBND xã Nhân Trạch 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