



**CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC ĐẦU TƯ
VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**
Số 3/34 đường Lê Quý Đôn – TP Đồng Hới - Quảng Bình
Tel: 0857 999 268

THUYẾT MINH NHIỆM VỤ

**QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
XÃ QUẢNG LỘC, THỊ XÃ BA ĐÒN, TỶ LỆ 1.2000**

ĐỊA ĐIỂM: XÃ QUẢNG LỘC, THỊ XÃ BA ĐÒN, TỈNH QUẢNG BÌNH.

CHỦ ĐẦU TƯ:

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ BA ĐÒN

ĐƠN VỊ TƯ VẤN:

CHI NHÁNH CTY CP KIẾN TRÚC, ĐẦU TƯ & THƯƠNG MẠI VN

Quảng Bình, 2024

THUYẾT MINH NHIỆM VỤ

QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ XÃ QUẢNG LỘC, THỊ XÃ BA ĐỒN, TỶ LỆ 1.2000.

Địa điểm: Xã Quảng Lộc, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình

Chủ đầu tư

UBND THỊ XÃ BA ĐỒN
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
Chủ tịch

Đơn vị tư vấn

CN CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC
ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI VN
T.U.Q Tổng giám đốc
Giám đốc chi nhánh

Quảng Bình, 2024

MỤC LỤC

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

1. Lý do và sự cần thiết: 1
2. Các căn cứ lập quy hoạch. 1

II. CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

1. Tên quy hoạch: 4
2. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu: 4
3. Qui mô diện tích: 5
4. Mục tiêu của lập quy hoạch: 5
5. Tính chất của khu vực lập quy hoạch: 5
6. Yêu cầu quản lý, đầu tư phát triển: 5
7. Đặc điểm tự nhiên và hiện trạng khu vực lập quy hoạch..... 6
8. Những vấn đề chính cần giải quyết trong đồ án quy hoạch 10
9. Dự báo quy mô dân số và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu. 11
10. Yêu cầu đối với công tác điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng đô thị; yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng 14
11. Yêu cầu về nội dung chính của quy hoạch phân khu: 15

III. KHẢO SÁT ĐỊA HÌNH

1. Mục đích khảo sát: 20
2. Phạm vi khảo sát: 20
4. Tiêu chuẩn khảo sát xây dựng áp dụng: 20
5. Khối lượng các loại công tác khảo sát dự kiến: 21
6. Phương án thực hiện..... 21

IV. NỘI DUNG, HÌNH THỨC VÀ ĐỐI TƯỢNG LẤY Ý KIẾN

1. Nội dung lấy ý kiến: 25
2. Hình thức lấy ý kiến: 25
3. Đối tượng lấy ý kiến: 25

V. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ

1. Hồ sơ sản phẩm: 25
2. Dự toán chi phí: 28

VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Tiến độ thực hiện: 28
2. Tổ chức thực hiện: 28
3. Nguồn vốn: 29

VII. KẾT LUẬN

1. Kết luận: 29
2. Kiến nghị: 29

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH:

1. Lý do và sự cần thiết:

Quy hoạch chung thị xã Ba Đồn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2557/QĐ-UBND ngày 03/8/2018, đã đến thời kỳ rà soát đánh giá kết quả thực hiện và đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương điều chỉnh một số nội dung của quy hoạch để phù hợp với giai đoạn phát triển mới, tại các Công văn số 404/VPUBND-KT ngày 25/01/2024 của UBND tỉnh về việc rà soát, lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị xã Ba Đồn và số 1347/VPUBND-KT ngày 02/4/2024 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã và lập mới quy hoạch phân khu các xã dự kiến thành lập phường.

Bên cạnh đó, để có cơ sở tổ chức đầu tư xây dựng, nâng cấp về cơ sở hạ tầng cho các xã đáp ứng các tiêu chuẩn/tiêu chí về trình độ phát triển cơ sở hạ tầng đối với các xã dự kiến thành lập phường thì bắt buộc phải có quy hoạch phân khu, làm cơ sở để lập Báo cáo đánh giá trình độ phát triển cơ sở hạ tầng đô thị của khu vực dự kiến thành lập phường theo quy định tại khoản 5, Điều 1, Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/05/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị.

Do đó, để có cơ sở thực hiện việc nâng cấp để thành lập mới các phường từ các xã trên địa bàn thị xã Ba Đồn giai đoạn từ 2024-2026 theo nội dung phương án sắp xếp ĐVHC cấp xã giai đoạn 2023-2025 và Kế hoạch xây dựng thị xã Ba Đồn đạt đô thị loại III vào năm 2026, việc lập Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Quảng Lộc, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000 là cần thiết và cấp bách.

Về mặt chủ trương, UBND tỉnh Quảng Bình đã đồng ý chủ trương tại Công văn số 1437/VPUBND-KT ngày 02/4/2024 về việc lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã và lập mới quy hoạch phân khu các xã dự kiến thành lập phường và Hội đồng nhân dân thị xã Ba Đồn đã có Nghị quyết 07/NQ-HĐND ngày 19/4/2024 về việc phê duyệt chủ trương đầu tư các công trình nhóm C trên địa bàn thị xã.

2. Các căn cứ lập quy hoạch.

2.1. Các cơ sở pháp lý:

- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;
- Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;
- Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;

- Nghị quyết số 35/2023/UBTVQH15 ngày 12/7/2023 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã giai đoạn 2023-2030;

- 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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2017 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc;

- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

- Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng;

- 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;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đề án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Quyết định số 377/QĐ-TTg ngày 12/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ Về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021-2023 tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 06/2019/QĐ-UBND ngày 05/3/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình ban hành Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ đối với hệ thống đường địa phương trên địa bàn tỉnh Quảng Bình; Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 24/3/2023 của UBND tỉnh Quảng Bình về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về Quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ đối với hệ thống đường địa phương trên địa bàn tỉnh Quảng Bình ban hành kèm theo Quyết định số 06/2019/QĐ-UBND ngày 05/3/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình;

- Quyết định số 1393/QĐ-UBND ngày 17/5/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021 thị xã Ba Đồn;

- Quyết định số 33/2022/QĐ-UBND ngày 24/08/2022 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt, tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng; quản lý kiến trúc; cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

- Quyết định số 3617/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt chương trình phát triển đô thị tỉnh Quảng Bình, giai đoạn 2021-2030;

- Quyết định số 2557/QĐ-UBND ngày 03/8/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình, tỷ lệ 1/10.000; Quyết định số 1484/QĐ-UBND ngày 31/5/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung trong đồ án Quy hoạch chung thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình, tỷ lệ 1/10.000;

- Quyết định số 1433/QĐ-UBND ngày 22/7/2022 của UBND thị xã Ba Đồn về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Lộc, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình;

- Công văn số 1437/VPUBND-KT ngày 02/04/2024 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã và lập quy hoạch phân khu các xã dự kiến thành lập phường;

- Nghị quyết số 07/NQ-HĐND ngày 19/4/2024 của HĐND thị xã Ba Đồn về việc phê duyệt chủ trương đầu tư các công trình nhóm C trên địa bàn thị xã;

- Quyết định số 1257/QĐ-UBND ngày 05/6/2024 của UBND thị xã Ba Đồn về việc phê duyệt Dự toán chi phí chuẩn bị đầu tư Dự án: Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Quảng Lộc, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000;

- Quyết định số 1630/QĐ-UBND ngày 24/6/2024 của UBND thị xã Ba Đồn về việc phê duyệt chỉ định thầu tư vấn lập nhiệm vụ Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Quảng Lộc, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000,

2.2. Các nguồn số liệu, tài liệu:

- Niên giám thống kê thị xã Ba Đồn năm 2023.
- Hồ sơ đồ án Quy hoạch chung thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình; Hồ sơ đồ án điều chỉnh một số nội dung trong đồ án quy hoạch chung thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình;
- Hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021 thị xã Ba Đồn;
- Hồ sơ của các đồ án Quy hoạch đã được phê duyệt trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch;
- Các tài liệu, số liệu điều tra về dân số, hiện trạng kinh tế - xã hội, điều kiện tự nhiên, khí hậu, thủy văn, đất đai... và các tài liệu liên quan phục vụ công tác lập quy hoạch;
- Các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan khác.

2.3. Các cơ sở bản đồ:

- Quy hoạch chung thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình, tỷ lệ 1/10000; Điều chỉnh một số nội dung trong đồ án quy hoạch chung thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình, tỷ lệ 1/10000;
- Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Lộc, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình;
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021 thị xã Ba Đồn;
- Bản đồ địa chính xã Quảng Lộc, thị xã Ba Đồn.

II. CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH.

1. Tên quy hoạch:

Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Quảng Lộc, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1.2000.

2. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:

Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Quảng Lộc, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình. Vị trí khu vực như sau

- Phía Bắc giáp xã Quảng Hải và phường Quảng Phong;
- Phía Nam giáp xã Quảng Hòa;
- Phía Đông giáp xã Quảng Văn;
- Phía Tây giáp xã Quảng Tân.

3. Quy mô diện tích:

Quy mô khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có diện tích toàn xã Quảng Lộc là 606,65ha, trong đó quy mô ranh giới lập quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị là 244,0ha.

4. Mục tiêu của lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa nội dung của đồ án Quy hoạch chung thị xã Ba Đồn;
- Định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và định hướng quy hoạch sử dụng đất phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của địa phương trên cơ sở các Tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;
- Làm cơ sở để lập các quy hoạch chi tiết, thực hiện dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn, quản lý xây dựng và phát triển đô thị theo quy hoạch.

5. Tính chất của khu vực lập quy hoạch:

- Là khu chức năng đô thị kết nối và tạo động lực phát triển cho khu vực phía Nam thị xã Ba Đồn trong đó bao gồm các chức năng như (Khu dân cư, Công cộng, Thương mại - Dịch vụ, Nông nghiệp ...) được hình thành trên cơ sở hiện trạng và Quy hoạch chung điều chỉnh một số nội dung trong đồ án quy hoạch chung thị xã Ba Đồn;
- Là khu vực nông thôn đô thị hóa; Mật độ phân bố dân cư không đồng đều; Hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đang dần được cơ bản hoàn thiện.

6. Yêu cầu quản lý, đầu tư phát triển:

- Yêu cầu quản lý: Xác định tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng ô phố; Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; Các trục không gian chính, các điểm nhấn của đô thị; Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm; Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường.

- Đồ án cần xác định cụ thể các khu vực phát triển: chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, phát triển quỹ đất ở mới, công trình công cộng, đất dịch vụ thương mại, đất công viên cây xanh,... phục vụ cho việc phát triển đô thị xã Quảng Lộc, thị xã Ba Đồn; tạo thuận lợi cho việc quản lý đầu tư xây dựng hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật;

- Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư: Luận cứ, xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư tại khu vực lập quy hoạch; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện. Nêu các dự án dự kiến ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước

7. Đặc điểm tự nhiên và hiện trạng khu vực lập quy hoạch.

7.1. Đặc điểm tự nhiên:

7.1.1. Địa hình, địa mạo:

Quảng Lộc là một xã có địa hình đất đai bằng phẳng, phía Bắc là sông Gianh, thôn Cồn Sẻ được bao bọc bởi sông Gianh.

7.1.2. Khí hậu, thủy văn:

- Xã Quảng Lộc nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, mang đặc điểm chung của vùng khí hậu Bắc Trung Bộ, khí hậu chuyển tiếp giữa hai miền, đôi khi có thời tiết lạnh và có những thời kỳ khô nóng do gió phơn Tây Nam.

- Nhiệt độ bình quân hằng năm là $24,5^{\circ}\text{C}$, nhiệt độ trung bình tháng cao nhất là 42°C (tháng 7), nhiệt độ trung bình tháng thấp nhất là $16,9 - 17,8^{\circ}\text{C}$ (tháng 1). Tổng tích ôn trong năm $8.600 - 9.000^{\circ}\text{C}$. Biên độ ngày và đêm trung bình $5 - 8^{\circ}\text{C}$. Số giờ nắng trung bình trong ngày là 5,9 giờ.

- Lượng mưa trung bình hằng năm là 2135 mm, nhưng phân bố không đều giữa các tháng trong năm. Mùa khô nóng (tháng 4 đến tháng 8), mưa ít, lượng mưa khoảng 20 – 25% tổng lượng mưa cả năm. Mùa mưa (tháng 9 đến tháng 12) lượng mưa chiếm đến 70 – 75% tổng lượng mưa cả năm.

- Tổng số ngày mưa trung bình khoảng 122 ngày/năm. Tháng có lượng mưa lớn nhất là tháng 9, 10 (502 - 668 mm) tháng có lượng mưa thấp nhất là tháng 4 (44 – 46 mm).

- Độ ẩm không khí khá cao trung bình 82-84%, độ ẩm không khí thấp nhất là 65% vào tháng 12, độ ẩm không khí cao nhất là 87% vào tháng 3, tháng 4.

- Chế độ gió: Có 2 hướng gió thịnh hành (gió mùa Đông Bắc từ tháng 9 đến tháng 4 năm sau và gió mùa Tây Nam khô nóng từ tháng 4 đến tháng 8) ảnh hưởng tới chế độ nhiệt và có sự phân bố rõ theo mùa.

- Nhìn chung khí hậu nơi đây thuận lợi cho việc phát triển sản xuất nông nghiệp với nhiều hình thức luân canh đa dạng và phong phú. Tuy nhiên, Quảng Lộc nằm trong vùng Bắc Trung Bộ nên hằng năm phải chịu của bão, mùa lũ do mưa lớn tập trung nên gây ngập lụt ảnh hưởng đến sản xuất và đời sống của người dân.

- Thủy văn: Xã Quảng Lộc không có nhiều hệ thống khe, suối, trên địa bàn xã chỉ có sông Gianh chạy dọc theo địa giới hành chính của xã nằm về phía Bắc,

do xã nằm ven sông Gianh nên về mùa lũ xã chịu ảnh hưởng mạnh mẽ vì vậy đã ảnh hưởng tới đời sống kinh tế - xã hội của xã.

7.1.3. Đánh giá về điều kiện tự nhiên:

- Xã Quảng Lộc nằm không xa Quốc lộ 12A thuận lợi trong việc đi lại giao lưu kinh tế, văn hóa. Tài nguyên đất đai đa dạng, nguồn nước dồi dào tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển đa dạng hóa cây trồng, vật nuôi theo hướng sản xuất hàng hóa và cung cấp nguồn nguyên liệu cho công nghiệp chế biến. Xã Quảng Lộc có tổng bức xạ và nhiệt độ cao có khả năng phát triển một nền sản xuất nông nghiệp đa dạng, năng suất cao và có thể sử dụng năng lượng mặt trời để sản xuất ra năng lượng điện.

- Chế độ khí hậu theo mùa đã ảnh hưởng không nhỏ đối với đời sống, sản xuất của nhân dân trong xã. Mùa mưa lượng mưa lớn, mực nước sông Gianh dâng cao không chỉ gây lũ lụt mà còn gây xói mòn diện tích đất ở, đất nông nghiệp ven sông, ngoài ra vào mùa này còn bị ảnh hưởng của giông bão gây rất nhiều thiệt hại cho nhân dân trong xã. Mùa khô do ảnh hưởng của gió phía Tây Nam lượng mưa ít, độ ẩm không khí giảm xuống, mực nước sông xuống thấp gây ra tình trạng thiếu nước cho sản xuất và sinh hoạt. Các nguồn tài nguyên thiên nhiên, nguyên liệu đang được khai thác không hợp lý, làm ảnh hưởng đến môi trường sinh thái và phát triển chưa mang tính bền vững.

7.2. Hiện trạng sử dụng đất:

Bảng 1. Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất.

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất sản xuất nông nghiệp	277,39	45,37
2	Đất lâm nghiệp	4,68	0,77
3	Đất nuôi trồng thủy sản	18,82	3,10
4	Đất ở	46,35	7,64
5	Đất chuyên dùng	79,84	13,16
Tổng		606,65	100,00

7.3. Hiện trạng công trình kiến trúc:

- Toàn xã gồm có 4 thôn gồm thôn Vĩnh Lộc, Vĩnh Phước, Phù Trích và Còn Sẻ, các khu dân cư được hình thành lâu đời và được mở rộng qua các năm. Dân cư phân tán đều khắp trên địa bàn xã và gắn với khu vực sản xuất nông nghiệp làm cho đồng ruộng bị chia cắt thành nhiều mảnh nhỏ, đồng ruộng xen lẫn trong các khu dân cư, các khu vực tập trung đông dân cư chủ yếu là bám dọc theo trục đường chính và ven bờ sông Gianh. Kiến trúc nhà ở đặc trưng ở

đây được xây dựng theo kiểu nhà vườn nhà 3 gian có hiên rộng ở phía trước, các nhà xây đa phần là 1 tầng, có mái dốc hoặc mái bằng, có diện tích từ 100-150m²/nhà. Một số nhà xây dựng kiên cố 2-3 tầng.

- Các công trình công cộng như: Trụ sở làm việc các cơ quan, trường học đều được xây dựng trong những năm gần đây nên bộ mặt kiến trúc các công trình mang dáng vẻ hiện đại, sử dụng vật liệu mới.

7.4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.4.1. Nền xây dựng:

Xã Quảng Lộc là xã có địa hình tương đối bằng phẳng, có địa hình cao ở phía Nam, còn lại là đồng bằng thấp trũng. Cao độ xây dựng các công trình công cộng $h = 1,4 \div 1,6m$. Các công trình công cộng: Trụ sở UBND, trường trung học phổ thông, trường trung học cơ sở, trường Tiểu học,... đã được xây dựng kiên cố, số ít còn lại ở dạng bán kiên cố.

7.4.2. Giao thông:

-Tuyến đường Tỉnh lộ 559 đi ngang qua xã Quảng Lộc theo hướng Tây đi xã Quảng Tân, theo hướng Đông đi xã Quảng Văn đã được quy hoạch thiết kế nền đường rộng 15,0m, cơ cấu mặt đường rộng 7,0m, vỉa hè 2x4,0m, hiện tại mặt đường bê tông rộng 3,5m, lề 2x0,5m dài 2,5km.

- Đường trục xã có chiều dài 8,5km đã được bê tông hóa 4,9km với mặt đường bê tông rộng 3,5m, lề 2x1m.

- Các công trình phục vụ giao thông:

+ Cầu, cống: Hệ thống cầu cống trong khu vực quy hoạch cơ bản còn đơn sơ cần được hoàn thiện thêm.

+ Giao thông nội thị:

Đường thôn có chiều dài 19,5km, đã đường bê tông hóa 6,3km với mặt đường rộng 3,5m, lề 2x0,5m.

Ngoài ra các tuyến đường ngõ xóm bề rộng 2÷3m đã bê tông hóa.

Đường nội đồng rộng 2÷3m chủ yếu là đường đất.

Các điểm dân cư xa trung tâm xã thì chất lượng đường chưa tốt đi lại còn khó khăn.

7.4.3. Cấp nước:

- Nguồn nước sinh hoạt: Nhà máy cấp nước sạch đã được đầu tư cấp nước cho 10 xã vùng Nam đặt tại xã Quảng Sơn. Trên tuyến đường 36m đi cầu Quảng Hải, tuyến đường 10,5m (giáp sông Gianh) đi xã Quảng Tân đã có tuyến ống D150. Trên tuyến 19m đi thôn Cồn Sẻ đã có tuyến ống cấp nước D200.

- Nguồn nước sản xuất: Tổng diện tích tưới được cung cấp bởi một hệ thống đập chính đó là đập Rào Nan. Có kênh mương cấp II, III và 15 công tiêu lũ trong đó 11,8km đã được cứng hóa còn lại là chưa. Hệ thống kênh mương tưới tiêu nội đồng gồm 20,8km. Các tuyến kênh đã được bê tông hóa hiện đang sử dụng tốt, tuy nhiên cần nạo vét bùn đất trong lòng kênh để sử dụng đạt hiệu quả cao. Các tuyến kênh đất còn sử dụng được tuy nhiên hiệu quả thấp, cần nạo vét bùn tu dưỡng thường xuyên.

7.4.4. Thoát nước và nghĩa trang:

- Thoát nước thải: Ở các khu vực dân cư nước thải sinh hoạt được thoát chung với nước mưa trong các rãnh đất, một phần tự thấm vào đất, một phần xả trực tiếp ra kênh mương. Mật độ dân cư thấp, lượng nước thải sinh hoạt nhỏ, xả phân tán ra ngoài gây ảnh hưởng đến môi trường.

- Thoát nước mưa: Nước mưa chủ yếu thoát theo địa hình. Về mùa mưa, phần lớn nước mưa từ các cụm dân cư thoát ra phía đồng ruộng sau đó thoát về sông Gianh.

- Chất thải rắn: Chất thải rắn của các hộ gia đình được tập kết ở khu vực ngã ba, ngã tư khu vực đông dân cư, hàng tháng có xe môi trường đến thu gom và vận chuyển đi xử lý.

- Nghĩa trang: Toàn xã có 3 nghĩa địa nằm rải rác tại các xóm, quy mô đất từ 0,5÷2,0ha, đa số là mộ kiên cố, các nghĩa địa hiện đang tiếp tục an táng. Hình thức chôn cất phần lớn là mộ có cải táng (đồng bào bên Lương), một số mộ không cải táng (đồng bào bên Công giáo).

7.4.5. Cấp điện:

Hệ thống công trình điện của xã gồm có 6 trạm biến áp, có công suất 160KVA đạt yêu cầu 6/6 trạm. Đường dây hạ thế có 17km.

7.4.6. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

Hiện tại trong khu vực lập quy hoạch có 3 đơn vị cung cấp dịch vụ viễn thông di động là VNPT, Viettel, MobiFone; 02 đơn vị cung cấp dịch vụ Internet băng rộng cố định, truyền hình trả tiền là VNPT, Viettel.

7.5. Hiện trạng dân cư:

- Dân số toàn xã: 8.261 người.
- Hệ số tăng dân số tự nhiên: 7,75‰.

7.6. Hiện trạng xây dựng nông thôn mới:

Đến thời điểm này xã đã về đích nông thôn mới, đạt được 19/19 tiêu chí: Quy hoạch và thực hiện quy hoạch; giao thông; thủy lợi; điện; trường học; cơ sở vật chất văn hóa; chợ nông thôn; buru điện; nhà ở dân cư; thu nhập; hộ nghèo; cơ

cầu lao động; hình thức tổ chức sản xuất; giáo dục; y tế; văn hóa; môi trường; hệ thống tổ chức chính trị xã hội vững mạnh; an ninh trật tự xã hội.

8. Những vấn đề chính cần giải quyết trong đồ án quy hoạch

8.1. Dự báo trong đồ án quy hoạch:

- Dự báo dân số phải bao gồm cả dự báo dân số thường trú, dân số tạm trú và các thành phần dân số khác (dân số lưu trú, khách vãng lai được quy đổi);

- Dự báo phải đề cập đến các vấn đề về tai biến thiên nhiên, môi trường, biến đổi khí hậu; Kết quả của dự báo phải đảm bảo phù hợp với khả năng dung nạp, đáp ứng của đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường.

8.2. Lựa chọn đất xây dựng

- Khu vực được chọn để xây dựng phải đáp ứng những yêu cầu sau: có các lợi thế về kinh tế, xã hội, hạ tầng, môi trường và cảnh quan; có điều kiện tự nhiên đảm bảo cho các hoạt động xây dựng và đảm bảo an toàn cho cộng đồng; không thuộc phạm vi khu vực cấm các hoạt động xây dựng;

- Trong trường hợp bắt buộc phải xây dựng tại các khu vực có nguy cơ xuất hiện hoặc bị ảnh hưởng từ các tai biến thiên nhiên (trượt lở, ngập lụt, lũ...), quy hoạch phải đề xuất giải pháp giảm thiểu, khắc phục và đảm bảo an toàn cho cộng đồng.

8.3. Các khu chức năng, các phân khu

- Phân khu trong đô thị phải dựa trên các giá trị đặc trưng trong từng khu vực về điều kiện tự nhiên, kiến trúc cảnh quan và chức năng đô thị;

- Phân khu trong đô thị phải xác định được hệ thống công trình dịch vụ - công cộng, chỉ tiêu sử dụng đất và khung hạ tầng kỹ thuật cấp khu vực, đơn vị ở;

- Phải bố trí hỗn hợp nhiều chức năng khác nhau trong khu trung tâm đô thị đảm bảo khai thác sử dụng đất hiệu quả, linh hoạt và thuận tiện.

8.4. Quy hoạch không gian xanh, đất cây xanh đô thị

- Không gian cây xanh trong đô thị, bao gồm không gian xanh tự nhiên (rừng, đồi, núi, thảm thực vật ven sông, hồ và ven biển) và không gian xanh nhân tạo (công viên, vườn hoa, mặt nước...) phải được quy hoạch gắn kết với nhau thành một hệ thống liên hoàn;

- Không gian xanh tự nhiên cần được bảo vệ tối đa, không gian xanh nhân tạo phải được phân bố hợp lý trên toàn diện tích đất xây dựng đô thị để đảm bảo thuận lợi trong sử dụng;

- Các chỉ tiêu đất cây xanh công cộng cho toàn đô thị và từng khu vực được xác định trong quy hoạch phân khu phải đáp ứng với mục tiêu của quy hoạch và

phù hợp đặc thù từng đô thị. Cây xanh sử dụng công cộng phải quy hoạch để đảm bảo mọi người dân tiếp cận thuận lợi.

8.5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

- Quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo đáp ứng đầy đủ nhu cầu của khu vực, phù hợp với các dự báo phát triển đô thị, nông thôn và các khu chức năng khác;

- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật phải tính đến các ảnh hưởng của biến đổi khí hậu; Quy hoạch công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung (hướng tuyến, vị trí, quy mô) phải xác định các công trình tham gia vào sử dụng chung đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ;

- Hệ thống chiếu sáng công cộng bao gồm: chiếu sáng đường, công trình giao thông, công viên, vườn hoa, trang trí, lễ hội, các công trình kiến trúc, nghệ thuật phải đảm bảo yêu cầu về độ chói, độ rọi, an toàn và tiết kiệm năng lượng. Các công trình chiếu sáng công cộng phải tuân thủ QCVN 07-7:2016/BXD;

- Quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông phải đảm bảo các quy định của quy chuẩn QCVN 07-8:2016/BXD, QCVN 33:2011/BTTTT.

9. Dự báo quy mô dân số và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu.

9.1. Dự báo sơ bộ quy mô dân số:

- Tính đến 31/12/2022, dân số của xã Quảng Lộc là 8.261 người.

- Dân số tăng tự nhiên tính theo công thức: $P_n = P_0 (1+\alpha)^t$.

Trong đó:

+ P_n - dân số tính toán đến năm;

+ P_0 - dân số tại thời điểm tính toán;

+ α - tốc độ tăng dân số ($\alpha = 7,75\%$).

+ t - thời gian tính toán từ năm 2023 đến năm n (năm).

Quy mô dân số tính đến năm 2025:

$$Q_{2025} = P_{2025} + P_{ch} = 8.261 (1+7,75\%)^6 + 150 = 8.803 \text{ (người)}$$

Trong đó $P_{ch+} = 150$ (người) là dân số tăng cơ học dự tính đến năm 2025.

Quy mô dân số tính đến năm 2040:

$$Q_{2035} = P_{2035} + P_{ch} = 8.261 (1+7,75\%)^{16} + 350 = 9.697 \text{ (người)}$$

Trong đó $P_{ch+} = 350$ (người) là dân số tăng cơ học dự tính đến năm 2040.

9.2. Dự báo sơ bộ các khu chức năng:

Trong phạm vi Quy hoạch phân khu xã Quảng Lộc, thị xã Ba Đồn có diện tích 307,0ha; dự kiến có các khu chức năng sau:

- Các khu dân cư hiện hữu chỉnh trang; khu dân cư mới;

- Đất cây xanh đơn vị ở, cây xanh công viên đô thị;
- Đất các công trình dịch vụ, công trình công cộng;
- Đất nghĩa trang và các công trình hạ tầng khác.

9.3. Các chỉ tiêu quy hoạch chính:

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của đồ án – theo hướng đô thị loại IV:

- Chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị (tương ứng với mật độ dân số bình quân toàn đô thị: 200 - 125 người/ha): 50 - 80 (m²/người);
- Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị theo loại đô thị: 28-45 (m²/người, không bao gồm đất nông nghiệp gắn với đất ở, đất cho các công trình dân dụng cấp đô thị trở lên bố trí trong khu vực đơn vị ở);
- Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị (không bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở) tối thiểu 5 m²/người;
- Chỉ tiêu đất đối với công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị, đơn vị ở:

Bảng 2. Quy mô các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục				
1. Trường THPT	học sinh /1000 người	40	m ² /1 học sinh	10
B. Y tế				
2. Bệnh viện đa khoa	giường/1 000 người	4	m ² /giường	100
C. Văn hóa - Thể dục thể thao				
3. Sân thể thao cơ bản			m ² /người	0,6
			ha/công trình	1,0
4. Sân vận động			m ² /người	0,8
			ha/công trình	2,5
5. Trung tâm Văn hóa - Thể thao			m ² /người	0,8
			ha/công trình	3,0
6. Nhà văn hóa (hoặc Cung văn hóa)	chỗ/ 1 000 người	8	ha/công trình	0,5
7. Nhà thiếu nhi (hoặc Cung thiếu nhi)	chỗ/ 1 000 người	2	ha/công trình	1,0
D. Thương mại				

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
8. Chợ	công trình	1	ha/công trình	1,0

Bảng 3. Quy mô các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục				
1. Trường mầm non	cháu/1 000 người	50	m ² /1 cháu	12
2. Trường tiểu học	học sinh /1 000 người	65	m ² /1 học sinh	10
3. Trường trung học cơ sở	học sinh /1 000 người	55	m ² /1 học sinh	10
B. Y tế				
4. Trạm y tế	trạm	1	m ² /trạm	500
C. Văn hóa - Thể dục thể thao				
5. Sân chơi			m ² /người	0,5
6. Sân luyện tập			m ² /người	0,5
			ha/công trình	0,3
7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	công trình	1	m ² /công trình	5 000
D. Thương mại				
8. Chợ	công trình	1	m ² /công trình	2 000

- Giao thông:

+ Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị tối thiểu: tính đến đường liên khu vực: 6%; tính đến đường khu vực: 13%; tính đến đường phân khu vực: 18 %.

+ Chỉ tiêu tính toán diện tích bãi đỗ xe toàn đô thị: 2,5 m²/người.

- Cấp nước:

+ Cấp nước sinh hoạt đạt 100 lít/người/ngày đêm đáp ứng 80% dân số;

+ Dịch vụ: 250 lít/khách.ngđ.

- Tỷ lệ thu gom nước thải sinh hoạt: bằng 80% tỷ lệ cấp nước.

- Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt: 0,9-1,0kg/người.ngđ. Chất thải rắn phát sinh từ khu công cộng: 20% chất thải rắn sinh hoạt chất thải rắn tỷ lệ thu gom đạt 100%.

- Cấp điện:

Bảng 4. Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt (theo người)

Chỉ tiêu	Giai đoạn đầu	Giai đoạn dài hạn
1. Điện năng (Wh/người.năm)	400	1000
2. Phụ tải (W/người)	200	330

Bảng 5. Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ (theo %)

Loại đô thị	Đô thị loại IV-V
Điện công trình công cộng (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt)	30

Bảng 6. Chỉ tiêu cấp điện cho sản xuất công nghiệp, kho tàng

Loại công nghiệp	Chỉ tiêu (kW/ha)
1. Cụm công nghiệp nhỏ, tiểu công nghiệp	140
2. Các cơ sở sản xuất thủ công nghiệp	120
3. Kho tàng	50

- Các chỉ tiêu môi trường, tiếng ồn, khí thải, rác thải, nước thải, phòng chống cháy nổ, vệ sinh công nghiệp, khoảng cách ly, hành lang hạ tầng kỹ thuật,... theo tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành hiện hành.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính sẽ được điều chỉnh, cân đối trong quá trình lập quy hoạch, phù hợp, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

10. Yêu cầu đối với công tác điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng đô thị; yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng

10.1. Khảo sát hiện trạng đô thị:

- Điều tra và thu thập thông tin về hạ tầng, giao thông, dân số, kinh tế, môi trường và các yếu tố khác của đô thị.

- Xác định các vấn đề, thách thức, và cơ hội trong việc phát triển đô thị.

10.2. Thu thập tài liệu và số liệu:

- Thu thập dữ liệu từ các nguồn như cơ quan chính phủ, tổ chức xã hội và các nghiên cứu trước đó.

- Sử dụng các phương pháp khảo sát, thống kê và phân tích để thu thập số liệu về dân số, kinh tế, môi trường và các chỉ số khác.

10.3. Đánh giá hiện trạng đô thị:

- Đánh giá tình hình hiện tại của đô thị dựa trên dữ liệu thu thập được.
- Xác định các điểm mạnh, điểm yếu và các vấn đề cần giải quyết.

10.4. Cơ sở dữ liệu hiện trạng:

- Xây dựng và duy trì cơ sở dữ liệu về hiện trạng đô thị.
- Cung cấp thông tin cho các quyết định về quy hoạch, phát triển, và quản lý đô thị.

11. Yêu cầu về nội dung chính của quy hoạch phân khu:

11.1. Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

Theo định hướng phát triển không gian thị xã Ba Đồn đến năm khu vực lập quy hoạch được xác định là trung tâm vùng Nam thị xã được kết nối thuận lợi với trung tâm thị xã bởi 03 trục giao thông chính đô thị cấp I.

Với điều kiện tự nhiên và vị trí thuận lợi của xã, trong quá trình nghiên cứu lập đồ án quy hoạch yêu cầu gắn kết các khu vực kinh tế của thị xã, góp phần tạo động lực phát triển kinh tế xã hội của khu vực, đồng thời khai thác tốt điều kiện thuận lợi về sự kết nối giao thông để từng bước hình thành một trung tâm đô thị mới, kết nối và tạo động lực phát triển cho khu vực phía Nam thị xã.

Trên cơ sở những định hướng trên quá trình lập đồ án quy hoạch yêu cầu cụ thể phải đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu chức năng, từng ô phố, trục đường chính, khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn trong khu quy hoạch.

11.2. Yêu cầu về sử dụng đất:

- Quy hoạch sử dụng đất yêu cầu xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường;

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định. Tính toán và xác định ngưỡng chỉ tiêu kinh tế xây dựng cho từng lô đất nhằm phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển.

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế.

- Xác định chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình.

- Xây dựng hệ thống bảng biểu cân bằng đất đai và số liệu sử dụng đất.

- Đề xuất quy định quản lý sử dụng đất nhằm đảm bảo khai thác hiệu quả đầu tư và đáp ứng các nhu cầu phát triển trong tương lai.

11.3. Thiết kế đô thị:

11.3.1. Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi:

- Xác định khoảng lùi trên cơ sở đánh giá hiện trạng cốt nền và kiến trúc cảnh quan, địa hình tự nhiên, tính chất và chức năng các tuyến phố chính.
- Việc xác định khoảng lùi công trình phải phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

11.3.2. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn:

a. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm:

- Xác định mật độ xây dựng và chiều cao công trình kiến trúc của từng khu vực. Tỷ lệ (%) cây xanh trong khu vực trung tâm;
- Nội dung thiết kế cải tạo, chỉnh trang đối với khu vực trung tâm hiện hữu và giải pháp kiến trúc cảnh quan khu vực trung tâm mới để tạo nét đặc thù đô thị.

b. Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính:

- Đề xuất nguyên tắc bố cục và hình khối kiến trúc trên cơ sở phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán văn hóa xã hội và đặc thù khu vực;
- Cây xanh cho các trục đường chính: cần khai thác tối đa chủng loại cây xanh sẵn có tại địa phương.
- Các tuyến đường sông cần bảo tồn cảnh quan tự nhiên, đề xuất ý tưởng thiết kế cảnh quan kiến trúc, kiến trúc của cầu, kè sông, lan can.

c. Các khu vực không gian mở:

- Đề xuất về chức năng cho các không gian mở trong khu vực nghiên cứu.
- Xác định không gian kiến trúc cảnh quan mở về: hình khối kiến trúc, khoảng lùi, cây xanh, quảng trường.
- Nghiên cứu không gian kiến trúc cảnh quan tại các ngã, nút giao thông đô thị lớn và trong từng khu vực.

d. Các công trình điểm nhấn:

- Cụ thể hóa Thiết kế đô thị theo đồ án quy hoạch chung, nêu ý tưởng kiến trúc công trình điểm nhấn theo tính chất công trình, cảnh quan xung quanh.
- Điểm nhấn ở các vị trí điểm cao cần khai thác địa thế và cảnh quan tự nhiên, hoặc đã có công trình kiến trúc, hoặc đề xuất xây dựng công trình mới, giải pháp giảm thiểu sự lấn át của các kiến trúc xung quanh.
- Điểm nhấn ở các vị trí khác được cụ thể bằng việc đề xuất xây dựng công trình hoặc cụm công trình kiến trúc, hoặc không gian kiến trúc cảnh quan.

e. Khu vực các ô phố

- Xác định về mật độ, tầng cao xây dựng, ngôn ngữ và hình thức kiến trúc, thể loại công trình đối với khu vực đô thị mới. Giải pháp bảo tồn tôn tạo đối với khu dân cư hiện hữu .

- Giải pháp tổ chức cảnh quan cây xanh, mặt nước, tiện ích đô thị.

11.4. Yêu cầu quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

11.4.1. Quy hoạch giao thông

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ.

- Đảm bảo tiếp cận nhanh chóng, an toàn giữa tất cả các khu chức năng trong và ngoài khu vực. Phân loại các loại đường giao thông, mặt cắt ngang từng loại đường.

- Nghiên cứu, đề xuất các tuyến đường giao thông kết nối với mạng lưới giao thông khu vực và hệ thống giao thông nội bộ.

11.4.2. Chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước mưa

a. Các nội dung, phương án quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Thể hiện hệ thống các điểm cao độ nền thiết kế: gắn kết với mạng lưới đường giao thông và các điểm đặc biệt như điểm chuyên hướng tuyến, đầu cầu..., các điểm tiếp giáp với khu vực giáp ranh.

- Thể hiện đường đồng mức thiết kế: trong các trường hợp địa hình phức tạp nên sử dụng đường đồng mức thiết kế để mô tả phương án đề xuất.

b. Các nội dung, phương án quy hoạch thoát nước mưa:

- Thể hiện nguồn thoát nước, gồm hệ thống kênh, mương, rạch được quy hoạch bảo vệ để phục vụ thoát nước; các tuyến cống chính khu vực tiếp nhận thoát nước cho khu vực (gồm cống hiện trạng, cống dự án hoặc cống quy hoạch dự kiến cho khu vực).

- Thể hiện hệ thống thoát nước đề xuất quy hoạch mới, gồm các tuyến cống thoát nước và hệ thống ga thu nước dự kiến lắp đặt. Với các tuyến cống trên đề nghị phải thể hiện cụ thể các thông số kỹ thuật như hướng tuyến, kích thước, chiều dài, độ dốc, cao độ đáy cống tại các điểm đặt hố ga kiểm tra và tại điểm cuối nhập vào nguồn tiếp nhận.

11.4.3. Cấp nước

- Nguồn cấp nước: Xác định cụ thể các tuyến ống cấp nước chính trong khu vực quy hoạch (vị trí đầu nối với tuyến nước sạch xã Quảng Lộc, đường kính ống...).

- Chỉ tiêu cấp nước: Xác định các tiêu chuẩn cấp nước theo QCVN và tính toán tổng lượng nước cấp tương ứng.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Triển khai phương án bố trí thiết kế mạng lưới cấp nước dạng mạng vòng, mạng nhánh nhằm đảm bảo cấp nước. Các công trình trên đường ống phù hợp với lưu lượng tính toán cũng như quy hoạch khu vực và các thông số kỹ thuật cơ bản liên quan (đường kính-chiều dài ống, vị trí trụ cứu hỏa...).

+ Thể hiện đầy đủ các công trình và chi tiết kỹ thuật trên mạng lưới cấp nước và hệ thống đường ống chính.

11.4.4. Cấp năng lượng và chiếu sáng

- Xác định nguồn cấp điện.

- Tính toán nhu cầu phụ tải trong khu quy hoạch để làm cơ sở cho việc tính toán, lựa chọn máy biến áp và phương án cấp điện sao cho đạt hiệu quả cao.

- Xây dựng hệ thống trung và hạ thế.

- Mạng lưới cấp điện: Trạm phân phối, tuyến cấp điện, mạng lưới chiếu sáng.

11.4.5. Quy hoạch thoát nước thải và chất thải rắn

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Xác định rõ giải pháp thoát nước: sử dụng hệ thống thoát nước chung, hệ thống thoát nước riêng, hệ thống thoát nước nửa riêng hay hệ thống thoát nước hỗn hợp.

- Định hướng thoát nước phù hợp với quy hoạch thoát nước khu vực (phân chia lưu vực, trạm xử lý tập trung ...)

- Xác định tiêu chuẩn xử lý nước thải theo giai đoạn ngắn hạn và dài hạn đảm bảo phù hợp quy hoạch.

- Trên cơ sở mạng lưới thoát nước thải đã được định hướng, triển khai phương án bố trí thiết kế mạng lưới thoát nước phù hợp với giải pháp thoát nước thải.

- Thể hiện các tuyến cống và các công trình trên mạng lưới phù hợp với lưu lượng tính toán cũng như quy hoạch thoát nước khu vực.

- Thể hiện đầy đủ các thông số kỹ thuật hệ thống thoát nước (đường kính-chiều dài-độ dốc cống, vị trí-quy mô-công suất trạm bơm, trạm xử lý) và vị trí cụ thể các hố ga thoát nước có xác định cao độ mặt đất thiết kế và cao độ đáy cống thiết kế.

b. Xử lý chất thải rắn:

- Chỉ tiêu rác thải: xác định các chỉ tiêu rác thải theo QCVN và tính toán tổng lượng rác thải tương ứng.

- Xác định phương án phân loại, thu gom, vận chuyển và tập kết rác.

- Thể hiện vị trí, quy mô các trạm trung chuyển rác và phương án tập kết rác về khu xử lý rác thải tập trung.

11.4.6. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp: phù hợp với định hướng quy hoạch của khu vực, dựa vào quy hoạch chung, tham khảo Quy hoạch phát triển viễn thông trên địa bàn.

- Tính toán nhu cầu sử dụng viễn thông trong khu quy hoạch để làm cơ sở cho việc tính toán, lựa chọn dung lượng cáp và phương án tuyến sao cho đạt hiệu quả cao.

- Với hệ thống thông tin đầu tư mới: đề nghị xác định các nguyên tắc quy hoạch áp dụng.

- Đề xuất phương án xây dựng mới hệ thống thông tin liên lạc từ hệ thống dây dẫn chính đến phân phối, dung lượng thích hợp theo tính toán cho từng khu vực, được xây dựng đảm bảo mỹ quan và đồng bộ với hệ thống hạ tầng của khu quy hoạch.

11.5. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn (nếu có); các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị;

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

11.6. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu:

Nội dung quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu như sau:

- Ranh giới, phạm vi, tính chất khu vực quy hoạch;

- Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng ô phố;

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Các trục không gian chính, các điểm nhấn của đô thị;

- Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm;
- Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường.

III. KHẢO SÁT ĐỊA HÌNH:

1. Mục đích khảo sát:

- Cung cấp tài liệu khảo sát địa hình, phục vụ lập Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Quảng Lộc, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2.000;
- Thu thập những số liệu về toạ độ, cao độ, hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng xây dựng, các hạng mục hạ tầng đã có trên khu vực cần lập Quy hoạch phân khu, thể hiện lên bản đồ khảo sát từ đó làm cơ sở cho việc thiết kế quy hoạch.

2. Phạm vi khảo sát:

Phạm vi khảo sát để lập đề án quy hoạch phân khu được khoanh vùng dựa trên bản đồ nền địa hình tỷ lệ 1/5.000, 1/10.000 thị xã Ba Đồn. Ngoài ra yêu cầu cần khảo sát rộng ra một cự ly nhất định, các giao lộ quy hoạch, giao lộ hiện có, đảm bảo tính liên hệ vùng và đấu nối, mở rộng các tuyến đường (nếu cần thiết). Khu vực khảo sát bao gồm các khu dân cư hiện hữu và các khu vực phát triển đô thị theo đề án Quy hoạch chung, tổng diện tích khảo sát khoảng 244,0ha, địa hình cấp II, ranh giới vị trí cần khảo sát được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp xã Quảng Hải và phường Quảng Phong;
- Phía Nam giáp xã Quảng Hòa;
- Phía Đông giáp xã Quảng Văn;
- Phía Tây giáp xã Quảng Tân.

3. Phương pháp, thiết bị khảo sát:

- Lập lưới khống chế mặt bằng cấp 1, cấp 2 theo phương pháp đo GPS bằng máy định vị vệ tinh 2 tần số STONEX S800A.
- Lập lưới thuỷ chuẩn kỹ thuật khống chế độ cao theo phương pháp đo thuỷ chuẩn hình học bằng máy đo thuỷ chuẩn C320, mia thuỷ chuẩn 2 mặt số.
- Đo chi tiết lập bản đồ địa hình theo phương pháp đo định vị vệ tinh bằng máy 2 tần số STONEX S800A.
- Xử lý số liệu thô, vẽ, biên tập bản đồ sử dụng công nghệ kỹ thuật số với các phần mềm chuyên ngành MapInfo, SDR, Auto CAD.

4. Tiêu chuẩn khảo sát xây dựng áp dụng:

- Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 9398-2012 Công tác trắc địa trong xây dựng

công trình - Yêu cầu chung;

- Tiêu chuẩn trong Quy hoạch-Khảo sát-Trắc địa xây dựng;
 - Tiêu chuẩn ngành 96 TCN 43-90 quy phạm thành lập bản đồ 1:500 đến 1:5000 của Cục đo đạc bản đồ Nhà nước (phần ngoài trời);
 - Tiêu chuẩn ngành 96 TCN 42-90 quy phạm thành lập bản đồ 1:500 đến 1:5000 của Cục đo đạc bản đồ Nhà nước (phần trong nhà);
 - Quy phạm thành lập bản đồ địa chính số 08/2008/QĐ-BTNMT ngày 10/11/2008;
 - Định mức và dự toán xây dựng cơ bản;
- Từ mục đích đó, đơn vị khảo sát triển khai công tác khảo sát lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 khu vực trên với các hạng mục sau:
- Xây dựng lưới không chế mặt phẳng bằng đường chuyên cấp II theo hệ toạ độ VN 2000, kinh tuyến Trung ương 106^0 , múi chiếu 3^0 .
 - Xây dựng lưới không chế độ cao kỹ thuật hình học theo hệ độ cao Nhà nước.
 - Đo vẽ thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 khoảng cao đều 1m và độ cao Nhà nước theo đúng Thông tư hướng dẫn áp dụng hệ quy chiếu và hệ toạ độ Quốc gia VN2000 số 973/2001/TT-TCĐC (Nay là Bộ TN&MT) ngày 20/6/2001, đồng thời thống nhất với các loại bản đồ địa chính, bản đồ địa hình đã được thành lập trước đây trên địa bàn thị xã Ba Đồn.

5. Khối lượng các loại công tác khảo sát dự kiến:

Bảng 7. Bảng dự kiến khối lượng công tác khảo sát địa hình.

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Ghi chú
1	Thủy chuẩn kỹ thuật, địa hình cấp III	km	13,00	
2	Đường chuyên cấp 1	điểm	4,00	
3	Đường chuyên cấp 2	điểm	20,00	
4	Đo vẽ bản đồ tỷ lệ 1/2000, đường đồng mức 2,00m, địa hình cấp III.	100ha	2,44	

6. Phương án thực hiện.

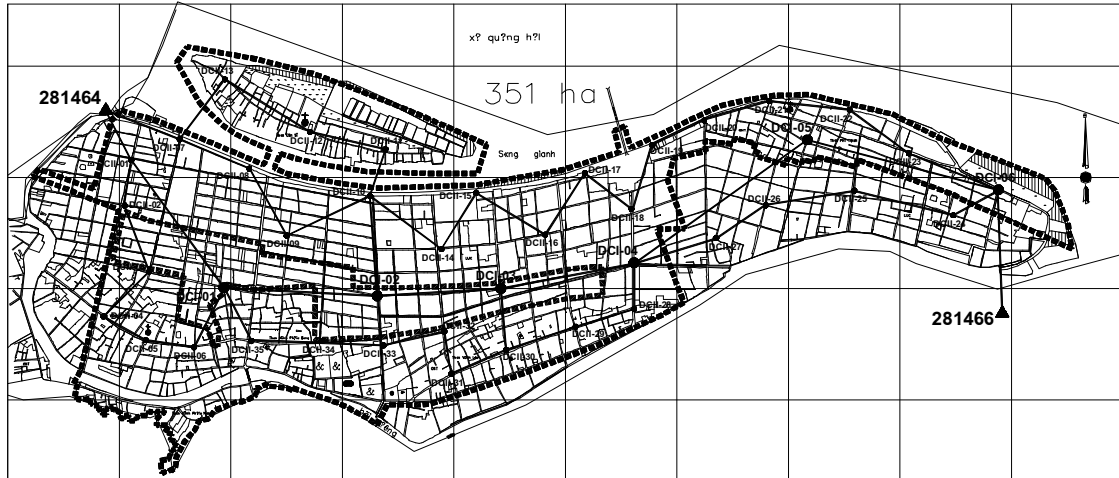
6.1. Lưới đường chuyên:

Sử dụng 2 điểm địa chính cơ sở 281466, 281464 do Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Bình cấp để phát triển hệ thống lưới đường chuyên cấp 1 gồm 6 điểm, lưới đường chuyên cấp 2 gồm 35 điểm bố trí dàn đều khu vực đo vẽ. Lưới

đường chuyên cấp 1, cấp 2 đo bằng công nghệ GPS bằng máy GPS 2 tần số.

Mốc đường chuyên cấp 1, cấp 2 đúc bằng bê tông bảo quản lâu dài và bàn giao cho đơn vị chủ đầu tư ngoài thực địa.

(Bảng thống kê lưới khống chế mặt bằng, độ cao và các sơ họa được đính kèm trong phần phụ lục của báo cáo kết quả khảo sát).



Hình 1. Sơ đồ bố trí lưới khống chế trắc địa

6.2. Lưới khống chế trắc địa độ cao:

- Lưới thủy chuẩn kỹ thuật: trên cơ sở các điểm độ cao kỹ thuật được xác định tại 2 điểm địa chính cơ sở 281466 và 281464, tiến hành lập lưới thủy chuẩn kỹ thuật để truyền độ cao cho các điểm đường chuyên cấp 1, cụ thể truyền dẫn cao độ thủy chuẩn kỹ thuật tạm tính theo cự ly từ 1 điểm địa chính cơ sở 281466 hành trình qua tất cả các điểm đường chuyên cấp 1, cấp 2 trong khu vực đo vẽ và khép về điểm địa chính cơ sở 281464 (dạng khép phù hợp), dự kiến là 13,00 km.

- Độ cao các điểm đường chuyên cấp 1, cấp 2 được đo theo phương pháp đo thủy chuẩn hình học, dùng máy thủy chuẩn SOKKIA C320 có độ phóng đại 20 lần và mia dài 4m khắc 2 mặt để đo. Đo theo phương pháp chỉ giữa.

- Máy đặt giữa 2 mia (khoảng cách từ máy đến mia không quá 120m) chênh lệch mia sau trước không quá 5m, chênh lệch chênh cao giữa hai mặt mia không quá $\pm 4mm$.

- Sai số đường đo thủy chuẩn kỹ thuật $fh \leq 50\sqrt{L}$ (mm)(L là chiều dài đường đo, đơn vị tính km).

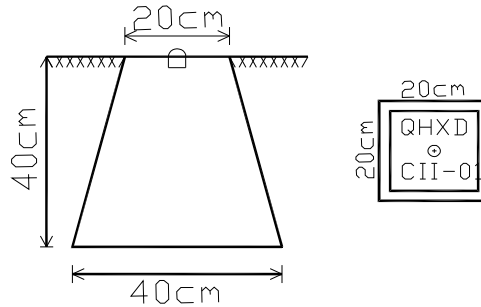
* Mốc đường chuyên cấp 1:

Mốc đường chuyên cấp 1 được đặt tại những nơi ổn định bền vững và có giá trị sử dụng về lâu dài theo đúng quy cách, các điểm cấp 1 được đúc bằng bê tông M200 có tâm sứ ở đỉnh, quy cách mốc như sau:

* Mốc đường chuyên cấp 1:

Mốc đường chuyên cấp 2 được đặt tại những nơi ổn định bền vững và có giá trị sử dụng về lâu dài theo đúng quy cách, các điểm cấp 1 được đúc bằng bê tông M200 có tâm sứ ở đỉnh, quy cách mốc như sau:

- Ký hiệu : DCI-01; DCI-02;; DCI-04.
- Kích thước:
 - + Mặt dưới: 40cm x40cm.
 - + Mặt trên: 20cm x20cm.
 - + Chiều cao: 40cm.

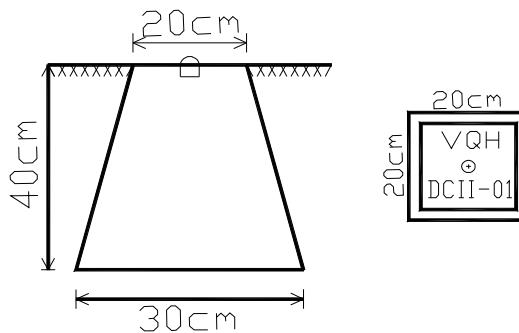


Hình 2. Mốc và mặt trên mốc đường chuyên cấp 1

* Mốc đường chuyên cấp 2:

Mốc đường chuyên cấp II được đặt tại những nơi ổn định bền vững và có giá trị sử dụng về lâu dài theo đúng quy cách, các điểm cấp 2 được đúc bằng bê tông M200 có tâm sứ ở đỉnh, quy cách mốc như sau:

- Ký hiệu: DCII-01; DCII-02;; DCII-26.
- Kích thước:
 - + Mặt dưới: 30cm x30cm.
 - + Mặt trên: 20cm x20cm.
 - + Chiều cao: 40cm.



Hình 3. Mốc và mặt trên mốc đường chuyên cấp 2

6.3. Đo vẽ bản đồ địa hình:

* Lưới không chế đo vẽ:

Để đảm bảo đủ mật độ điểm khống chế phục vụ đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 bằng phương pháp toàn đạc. Trên khu vực khảo sát phải tăng dày lưới khống chế đo vẽ bằng đường chuyền kinh vĩ và toàn đạc, Mật độ điểm khống chế phục vụ đo vẽ trung bình đạt ≥ 25 điểm / 1km^2 (4 ha cho 1 điểm). Góc đường chuyền kinh vĩ và toàn đạc đo bằng máy SET - 510 với 2 lần đo. Giữa các lần đo đặt bàn độ lệch 90^0 .

Cạnh đường chuyền đo bằng máy SET - 510.

Các đường chuyền kinh vĩ và toàn đạc được bình sai trên máy vi tính, cho phép các tổ đo đạc tự tính toán.

Cao độ các điểm đường chuyền kinh vĩ, toàn đạc tại khu vực có độ dốc thấp được xác định bằng máy thủy chuẩn hình học C320 mia 4m có hai mặt số, tại khu vực có độ dốc lớn được xác định bằng phương pháp đo cao lượng giác với máy toàn đạc điện tử SET510. Các điểm khống chế đo vẽ có thể đóng bằng cọc gỗ.

** Đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000:*

Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 phục vụ Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Quảng Lộc, thị xã Ba Đồn được thành lập bằng phương pháp đo tọa độ bằng máy định vị vệ tinh 2 tần số. Trước khi đo máy phải được kiểm nghiệm đạt yêu cầu.

Tổng diện tích đo vẽ bản đồ tỷ lệ 1/2000, đường đồng mức 1,00 dự kiến là 244,00ha.

Bản đồ phải đo vẽ tất cả các địa hình địa vật đặc trưng cho bản đồ tỷ lệ 1/2000: phản ánh đúng địa hình, địa vật, các công trình trên mặt đất như nhà ở, đường dây cao thế, hạ thế, đường thông tin liên lạc, đường bộ, đường mòn, vị trí các ao, hồ, cây xanh của dân và các công trình kỹ thuật hạ tầng nổi ngầm (ống cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc vv..) nằm trong phạm vi lập bản đồ. Tại các khu vực đo vẽ địa hình, khoảng cách các điểm đo chi tiết không vượt quá 20m đối với địa hình bằng phẳng, các khu vực có địa hình phức tạp, chia cắt nhiều thì cứ có sự thay đổi về cao độ yêu cầu phải có điểm đo chi tiết, đảm bảo đại diện cho địa hình, dáng đất tại khu vực đo, theo yêu cầu quy phạm.

Kiểm tra sai số, rà soát chặt chẽ trước khi rút quân khỏi hiện trường.

Quy trình công nghệ và các chỉ tiêu kỹ thuật đều phải đảm bảo yêu cầu quy định của Quy phạm đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000.

IV. NỘI DUNG, HÌNH THỨC VÀ ĐỐI TƯỢNG LẤY Ý KIẾN VỀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH:

1. Nội dung lấy ý kiến:

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan. Nội dung lấy ý kiến bao gồm:

- Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch;

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Mạng lưới giao thông; Mạng lưới đường ống cấp nước; Mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng đô thị; Mạng lưới thông tin liên lạc; mạng lưới thoát nước; vị trí các công trình xử lý nước thải, chất thải.

Các ý kiến đóng góp phải được tổng hợp đầy đủ, có giải trình, tiếp thu và báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét trước khi quyết định phê duyệt.

2. Hình thức lấy ý kiến:

- Đối với các cơ quan, tổ chức có liên quan, việc lấy ý kiến được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Cơ quan, tổ chức được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản.

- Đối với cộng đồng dân cư trong khu vực quy hoạch, việc lấy ý kiến được thực hiện bằng phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng.

- Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 20 ngày đối với cơ quan, 40 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư.

3. Đối tượng lấy ý kiến:

- Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan;
- Cộng đồng dân cư trong khu vực quy hoạch.

V. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ:

1. Hồ sơ sản phẩm:

1.1. Hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu đô thị, 8 bộ in màu, bao gồm:

1.1.1. Bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch, thể hiện mối quan hệ giữa khu vực lập quy hoạch với các khu vực khác trong đô thị. Bản vẽ hiện trên sơ đồ hướng phát triển không gian và bản đồ quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn quy hoạch ở tỷ lệ thích hợp.

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan: Hiện trạng chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất; hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại, cây xanh, nhà ở,...), các khu vực bảo vệ di tích, di sản, danh lam thắng cảnh. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và môi trường; công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Bản đồ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng ô phố trong khu vực lập quy hoạch; khoảng lùi công trình đối với các trục đường trong khu vực lập quy hoạch; vị trí, quy mô công trình ngầm. Xác định các đơn vị ở; vị trí, quy mô của hệ thống hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên (nếu có) và cấp đơn vị ở trong khu vực. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đến cấp đường phân khu vực; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe; hào và tuynel kỹ thuật. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành: Chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải và xử lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có). Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật kết hợp bản đồ địa hình.

- Các bản vẽ thiết kế đô thị: Thể hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

1.1.2. Thuyết minh:

- Xác định phạm vi và quy mô lập quy hoạch. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

- Xác định mục tiêu lập quy hoạch. Nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành đối với khu vực lập quy hoạch phân khu.

- Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch; xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch.

- Nêu các nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan; quy định về sử dụng đất đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn (nếu có). Xác định vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở; vị trí, quy mô các công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên (nếu có); quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng khu chức năng đô thị theo ô phố trong khu vực lập quy hoạch; vị trí, quy mô công trình ngầm. Xác định chỉ giới xây dựng công trình trên các trục đường từ cấp phân khu vực.

- Thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP.

- Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường.

- Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư: Luận cứ, xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư tại khu vực lập quy hoạch; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện. Nêu các dự án dự kiến ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

- Phụ lục kèm theo thuyết minh: Bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng; Các giải trình; Văn bản pháp lý liên quan.

1.1.3. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị:

Nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ khổ A3 kèm theo.

1.1.4. Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt quy hoạch.

1.2. Hồ sơ khảo sát, 02 bộ, bao gồm:

- Nhiệm vụ và phương án khảo sát địa hình.
- Bản đồ khảo sát địa hình, tỷ lệ 1/2.000.
- Báo cáo khảo sát địa hình.
- Các kết quả điều tra và tài liệu pháp lý có liên quan.

2. Dự toán chi phí (có phụ lục kèm theo):

2.1. Chi phí lập quy hoạch:

1.985.279.000 đ.

+ Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:

105.927.800 đ.

+ Chi phí lập đồ án quy hoạch:

1.453.408.000 đ.

+ Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch:

90.605.983 đ.

+ Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:

19.259.600 đ.

+ Chi phí quản lý quy hoạch:

85.320.863 đ.

+ Chi phí công bố quy hoạch:

39.638.400 đ.

+ Chi phí lấy ý kiến cộng đồng:

26.425.600 đ.

+ Chi phí lập hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý (GIS):

145.340.800 đ.

+ Chi phí khác của công tác lập hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý (GIS)

19.351.953 đ.

2.2. Chi phí khảo sát địa hình:

278.215.000 đ.

2.3. Chi phí phục vụ chọn nhà thầu khảo sát địa hình và lập quy hoạch:

6.675.102 đ.

2.4. Tổng chi phí:

2.270.169.102 đ.

2.5. Làm tròn:

2.270.169.000 đ.

(Bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm bảy mươi triệu, một trăm sáu mươi chín nghìn đồng chẵn).

VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

1. Tiến độ thực hiện:

- Quý II/2024: Lập và trình thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.
- Thời gian lập đồ án quy hoạch phân khu: Không quá 09 tháng kể từ khi chủ đầu tư ký hợp đồng với nhà thầu tư vấn (không kể thời gian chủ đầu tư, các cơ quan thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt hoặc các lý do bất khả kháng).

2. Tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư: UBND thị xã Ba Đồn.

- Đơn vị lập quy hoạch: Chủ đầu tư lựa chọn đơn vị tư vấn có đủ tư cách pháp nhân và đủ năng lực theo quy định hiện hành.

- Đơn vị thẩm định: Sở Xây dựng Quảng Bình.

- Cấp phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Quảng Bình.

3. Nguồn vốn:

Ngân sách Nhà nước.

VII. KẾT LUẬN:

1. Kết luận:

Thực hiện công văn số 1437/UBND-KT ngày 02/4/2024 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã và lập mới quy hoạch phân khu các xã dự kiến thành lập phường, đồng thời tạo cơ sở pháp lý cho việc xác định các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị và lập quy hoạch chi tiết, quản lý hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển đô thị, đáp ứng các tiêu chí để nâng cấp xã thành phường nội thị của thị xã Ba Đồn, UBND thị xã Ba Đồn đã tổ chức lập Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Quảng Lộc, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1:2000 theo đúng quy định và trình tự của pháp luật.

2. Kiến nghị:

Theo định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, UBND thị xã Ba Đồn kính trình Sở Xây dựng thẩm định và UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Quảng Lộc, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1:2000 nói trên để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo đúng qui định hiện hành./.