

Số: /QĐ-UBND

Ba Đồn, ngày tháng năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Trường Tiểu học và Trung học cơ sở  
xã Quảng Hải, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ BA ĐỒN**

Căn cứ Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định 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;

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

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

Căn cứ Quyết định số 33/2022/QĐ-UBND ngày 24/08/2022 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 giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Quyết định số 2557/QĐ-UBND ngày 03/8/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt quy hoạch chung thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 228/QĐ-UBND ngày 24/01/2022 của UBND thị xã Ba Đồn về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Hải, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Quyết định 2581/QĐ-UBND ngày 25/10/2023 của UBND thị xã Ba Đồn về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Trường Tiểu học và Trung học cơ sở xã Quảng Hải, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500;

Xét Tờ trình số 120/TTr-HĐGPMB ngày 08/4/2024 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để GPMB thực hiện dự án đường bộ cao tốc Bắc-Nam phía Đông giai đoạn 2021–2025 đoạn đi qua thị xã Ba Đồn về việc đề nghị

thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết Trường Tiểu học và Trung học cơ sở xã Quảng Hải, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Trường phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo thẩm định số 69/BC-QLĐT ngày 12/4/2024 của phòng Quản lý đô thị.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Trường Tiểu học và Trung học cơ sở xã Quảng Hải, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500 gồm những nội dung chính sau:

**1. Tên quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết Trường Tiểu học và Trung học cơ sở xã Quảng Hải, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500.

**2. Vị trí, phạm vi và quy mô lập quy hoạch chi tiết**

**2.1. Vị trí, phạm vi:** Khu vực lập Quy hoạch tại xã Quảng Hải, thị xã Ba Đồn, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông tiếp giáp khu đất ở hiện trạng và khu vực quy hoạch trường mầm non;

- Phía Tây tiếp giáp với đường cao tốc Bắc- Nam;

- Phía Nam tiếp giáp với đường giao thông và khu đất ở hiện trạng;

- Phía Bắc tiếp giáp với đường giao thông, đất ở hiện trạng và đất trồng lúa.

**2.2. Quy mô diện tích:** Khu vực lập Quy hoạch có diện tích 14.383,28m<sup>2</sup>.

**3. Tính chất, nội dung quy hoạch:** Trường Tiểu học và Trung học xã Quảng Hải bị thu hồi một phần đất để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng của dự án đường bộ cao tốc Bắc – Nam đoạn qua xã Quảng Hải, thị xã Ba Đồn. Do đó phải điều chỉnh, mở rộng khuôn viên trường để có quỹ đất xây dựng hoàn trả các công trình phải giải tỏa. Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất xây dựng trường tiểu học và trung học cơ sở hợp lý về sử dụng đất, hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo quy chuẩn quy hoạch xây dựng và kết nối thuận lợi về hạ tầng kỹ thuật với khu vực lân cận.

**4. Quy hoạch sử dụng đất:** Các chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch được quy định như sau:

Số TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao (Tầng)	Hệ số SĐĐ (Làn)	Tỷ lệ (%)
1	Đất giáo dục	12.422,18	40	03	1,2	86,37
2	Đất giao thông	1.961,10				13,63
	<b>Tổng</b>	<b>14.383,28</b>				<b>100,00</b>

**5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị**

**5.1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:**

- Khu đất quy hoạch được xây dựng các công trình với mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 03 tầng nổi; các công trình chính được bố trí lùi so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường giao thông tiếp giáp, quy định khoảng cách giữa các công trình để đảm bảo không gian, cảnh quan khuôn viên, phù hợp với tính chất công trình; tổ chức tuyến đường giao thông nội bộ kết nối các công trình và khu chức năng trong khuôn viên.

- Kiến trúc công trình tổ chức với hình thức hiện đại và đồng bộ với các hạng mục: Khối phòng học tập, khối phòng hỗ trợ học tập và hành chính quản trị, khu vực cây xanh thảm cỏ, sân, đường nội bộ và hạ tầng kỹ thuật.

- Tổ chức trồng cây xanh xung quanh và tập trung trong khuôn viên trường để tạo cảnh quan đồng thời để cải thiện điều kiện khí hậu.

### **5.2. Thiết kế đô thị:**

- Tuân thủ các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, khoảng lùi xây dựng, chiều cao công trình và hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành, định hướng tổ chức cảnh quan của khu quy hoạch được phê duyệt.

- Định hướng hình thức, hình khối kiến trúc công trình; tổ chức không gian các khu vực chức năng, không gian mở; xác định công trình điểm nhấn, tổ chức các khu cây xanh, bố trí các tiện ích đô thị phù hợp.

- Về tầng cao, cốt nền, chiều cao tầng các khối công trình nhà chính: Các công trình chính được quy định tối đa 03 tầng để phù hợp với tính chất của trường tiểu học và trung học cơ sở; cốt nền quy định từ từ 0,2m đến 1,5m, chiều cao tầng 1 khoảng từ 3,3m đến 4,2m, chiều cao các tầng trên từ 3,3m đến 3,9m.

- Chỉ giới xây dựng các công trình chính lùi tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của các đường quy hoạch xung quanh khu đất.

- Màu sắc, vật liệu và chi tiết kiến trúc: Khuyến khích và quản lý việc sử dụng màu sắc công trình hài hòa, vui tươi phù hợp với tính chất của công trình trường mầm non; Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ.

### **6. Quy hoạch Hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

- San nền: Căn cứ theo ranh giới khuôn viên trường, chia khuôn viên trường thành 3 khu vực san nền:

+ Khu vực A, tạo mặt phẳng thoát nước về phía đông nam.

+ Khu vực B, tạo mặt phẳng thoát nước về phía đông Bắc.

+ Khu vực C, tạo mặt phẳng thoát nước về phía đông nam.

Cao độ xây dựng toàn khu vực được khống chế theo hệ thống cao độ tại các nút giao thông hiện có ngoài khu vực lập quy hoạch.

Cao độ san nền khu vực trung bình khoảng từ: +2,57 đến +2,69m.

Hướng san nền phù hợp với hướng thoát nước chung của khu vực, cơ bản thoát ra các trục đường chính, chảy vào mương thoát nước theo quy hoạch.

- Giao thông: Cập nhật tuyến đường đi qua khu vực lập quy hoạch theo nội dung quy hoạch chung xã Quảng Hải với bề rộng 15m, từ đó tổ chức các lối vào và bố trí hệ thống sân bãi đỗ xe, đường nội bộ trong khuôn viên trường học.

- Cấp điện: Nguồn điện lấy từ Trạm biến áp Quảng Hải 5-250kva/22/0 về phía Đông Nam khu vực lập quy hoạch khoảng 550m, tổ chức đường dây điện 0,4kV đầu nối và cấp đến các khu chức năng của trường học.

- Cấp nước: Nguồn cấp lấy từ nguồn nước của Hệ thống cấp nước thị xã Ba Đồn. Điểm khởi thủy trên tuyến ống D50mm bố trí dọc theo đường tiếp giáp phía Nam khuôn viên. Sử dụng đường ống D50/D32/D27mm cấp về các hạng mục trong trường, cấp nước tưới cây, rửa đường và bể cấp nước chữa cháy.

- Thoát nước mưa: Trên cơ sở quy hoạch khống chế cao độ san nền, thiết kế hệ thống thoát nước mưa trong phạm vi khu vực bằng rãnh xây và tuyến cống

thoát nước D400mm. Nước mưa trong khu vực được thu gom bằng rãnh thoát nước có tấm đan và các hố thu BTCT có lắp lưới chắn rác, sau đó theo tuyến rãnh tự chảy về phía bố trí cửa xả. Từ 03 hố ga cuối tuyến bố trí cống ngầm BTCT D400 đầu nối với rãnh thoát nước hiện có.

- Thoát nước thải: Hiện tại chưa có hệ thống thu gom nước thải đến khu vực quy hoạch. Nước thải trong khu vực được xử lý qua bể tự hoại bố trí tại các vị trí hợp lý tại các khu chức năng. Sử dụng ống nhựa HDPE D200mm để thu gom nước thải sau khi được xử lý lại bể tự hoại dẫn về vị trí chờ đầu nối tại đường giao thông quy hoạch 15m đi qua khu vực quy hoạch.

- Vệ sinh môi trường: Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt phân loại, thu gom vào các thùng rác bố trí cho từng khu chức năng và được đưa ra điểm tập kết rác thải bên ngoài khu vực quy hoạch theo quy định.

**Điều 2.** Giao Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để GPMB thực hiện dự án đường bộ cao tốc Bắc–Nam phía Đông giai đoạn 2021–2025 đoạn đi qua thị xã Ba Đồn phối hợp với UBND xã Quảng Hải tổ chức công bố, công khai đề án quy hoạch chi tiết theo đúng quy định.

**Điều 3.** Chánh văn phòng HĐND&UBND thị xã; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên & Môi trường, Tài chính – Kế hoạch, Kinh tế, Giáo dục và Đào tạo; Chủ tịch UBND xã Quảng Hải; Chủ tịch Hội đồng GPMB và các tổ chức cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- CT và các PCT UBND thị xã;
- Lưu: VT, QLĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Đoàn Minh Thọ**