

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BA ĐỒN**

Số: /QĐ-UBND

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

Ba Đồn, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu hành chính HC4 thuộc quy hoạch phân khu phường Quảng Thọ, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình

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;

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 127/QĐ-UBND ngày 19/01/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu phường Quảng Thọ, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số 2211/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 của UBND thị xã Ba Đồn về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu hành chính HC4 thuộc quy hoạch phân khu phường Quảng Thọ, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình;

Xét Tờ trình số 81/TTr-UBND ngày 11/9/2023 của UBND phường Quảng Thọ về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu hành chính HC4 thuộc quy hoạch phân khu phường Quảng Thọ, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo thẩm định số 49/BC-QLĐT ngày 05/10/2023 của phòng Quản lý đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu hành chính HC4 thuộc quy hoạch phân khu phường Quảng Thọ, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình gồm những nội dung chính sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng khu hành chính HC4 thuộc quy hoạch phân khu phường Quảng Thọ, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình.

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 TDP Minh Lợi, phường Quảng Thọ, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông: Tiếp giáp đường giao thông quy hoạch rộng 19,5m và đất cây xanh, đất công cộng;

- Phía Nam: Tiếp giáp đường giao thông quy hoạch rộng 23m và đất trường mầm non, đất quy hoạch bãi đậu xe;

- Phía Tây: Tiếp giáp đường giao thông quy hoạch rộng 23m;

- Phía Bắc: Tiếp giáp đường giao thông quy hoạch rộng 19,5m và đất quy hoạch sân TDTT.

2.2. Quy mô diện tích: 20.075,09m², trong đó: Đất xây dựng Trụ sở Đảng ủy - HĐND - UBND phường là 16.080,48m²; đất xây dựng trụ sở Quỹ tín dụng nhân dân phường là 1.800,37m²; đất xây dựng nhà làm việc Ban chỉ huy quân sự phường là 2.194,24m².

3. Nội dung quy hoạch: Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 làm cơ sở đầu tư xây dựng các trụ sở cơ quan làm việc của phường Quảng Thọ hợp lý về sử dụng đất, hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật; phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và đảm bảo quy chuẩn quy hoạch xây dựng, 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:

| TT | Chức năng sử dụng đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) | Mật độ sử dụng đất tối đa (%) | Hệ số sử dụng đất tối đa (lần) | Tầng cao tối đa (tầng) |
|----|-----------------------|-----------------------------|-----------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|-----------------------|--|------------------|------------|----|-----|----|
| 1 | Đất xây dựng Trụ sở Đảng ủy - HĐND – UBND phường | 16.080,48 | 80,10 | 40 | 2,8 | 07 |
| 2 | Đất xây dựng trụ sở Quỹ tín dụng nhân dân phường | 1.800,37 | 8,97 | 40 | 2,8 | 07 |
| 3 | Đất xây dựng nhà làm việc Ban chỉ huy quân sự phường | 2.194,24 | 10,93 | 40 | 1,2 | 03 |
| Tổng diện tích | | 20.075,09 | 100 | | | |

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

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

- Trên cơ sở các đường giao thông quy hoạch tiếp giáp để tổ chức hệ thống san đường nội bộ kết nối đến các công trình và các khu chức năng trong khuôn viên các lô đất. Các lô đất được quy định mật độ xây dựng tối đa là 40%; lô đất Trụ sở Đảng ủy - HĐND - UBND phường và quỹ tín dụng nhân dân phường quy định tầng cao tối đa 07 tầng nổi, lô đất xây dựng nhà làm việc Ban chỉ huy quân sự phường quy định tầng cao tối đa 03 tầng nổi. Các công trình chính trong khu vực lập quy hoạch được bố trí lùi so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp cũng như quy định khoảng cách giữa các công trình để đảm bảo không gian, cảnh quan chung.

- Kiến trúc công trình tổ chức với hình thức hiện đại và đồng bộ với mật độ xây dựng tối đa thấp để tổ chức các không gian sân bãi đỗ xe kết hợp trồng cây xanh bóng mát và các khu vực cây xanh tập trung, đường dạo, tạo cảnh quan và cải thiện điều kiện khí hậu của khu vực.

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 chính: Khuyến khích xây dựng các công trình có chiều cao 07 tầng để làm điểm nhấn kiến trúc cho toàn khu vực lập quy hoạch tại các lô đất Trụ sở Đảng ủy – HĐND - UBND phường và Quỹ tín dụng nhân dân phường; cốt nền các công trình trong khu vực quy hoạch được quy định từ 0,2m đến 1,8m; chiều cao tầng 1 khoảng từ 3,3m đến 5,0m, chiều cao các tầng trên từ 3,3m đến 3,9m.

- Chỉ giới xây dựng các công trình chính lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các đường quy hoạch xung quanh khu đất (4 phía). ↙

- Màu sắc, vật liệu và chi tiết kiến trúc: Khuyến khích và quản lý việc sử dụng màu sắc công trình hài hòa, phù hợp với tính chất của từng công trình nhưng vẫn đảm bảo đồng bộ cho toàn khu vực; 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: San đắp mặt bằng có độ dốc $i \geq 0,005$ với cao độ nền xây dựng từ +3,18 đến +3,3m. Hướng san nền tạo dốc về phía Tây Bắc và phía Nam.

- Giao thông: Trên cơ sở tuyến đường quy hoạch rộng 19,5m ở phía Đông và đường quy hoạch rộng 23,0m ở phía Nam, tổ chức lối vào chính cho các lô đất và bố trí hệ thống sân bãi đỗ xe, đường nội bộ trong khuôn viên các lô đất.

- Cấp điện: nguồn cấp từ Trạm biến áp hiện có nằm trên vỉa hè QL1A phía Đông khu vực lập quy hoạch. Lưới hạ thế khu vực sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC, đi trong hào cáp để cấp nguồn đến các hạng mục công trình trong khu vực lập quy hoạch.

- Cấp nước: Lấy từ nguồn nước của Hệ thống cấp nước thị xã Ba Đồn. Điểm khởi thủy trên tuyến ống D100mm bố trí dọc theo vỉa hè phía Tây đường giao thông 32,0m, tiếp giáp với khu quy hoạch về phía Đông.

- Thoát nước mưa: Trên cơ sở quy hoạch khống chế cao độ san nền, thiết kế hệ thống thoát nước mặt 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 Nam và phía Tây Bắc khu quy hoạch.

- Thoát nước thải: 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, sau đó thoát ra hệ thống rãnh thoát nước chung.

- Vệ sinh môi trường: Rác thải sinh hoạt được thu gom vào các thùng rác được bố trí tại các vị trí thuận lợi trong khu vực quy hoạch. Số lượng và vị trí các thùng chứa rác được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 50m.

Điều 2. Giao UBND phường Quảng Thọ tổ chức công bố, công khai đồ 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; Chủ tịch UBND phường Quảng Thọ 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. *truy*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Đoàn Minh Thọ
Đoàn Minh Thọ