

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

Số: 1063 /QĐ-UBND

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

Quảng Bình, ngày 13 tháng 11 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu vực dọc hai bên tuyến đường 27m,
thị trấn Nông trường Lệ Ninh, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/500.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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 của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý 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 573/QĐ-UBND ngày 11/3/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nông trường Lệ Ninh, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 3550/QĐ-UBND ngày 24/10/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết khu vực dọc hai bên tuyến đường 27m, thị trấn Nông trường Lệ Ninh, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/5001;

Xét Tờ trình số 375/TTr-UBND ngày 26/02/2021 của UBND huyện Lệ Thủy kèm theo hồ sơ xin phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu vực dọc hai bên tuyến đường 27m, thị trấn Nông trường Lệ Ninh, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/500;



Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 587/BC-SXD ngày 18/3/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu vực dọc hai bên tuyến đường 27m, thị trấn Nông trường Lê Ninh, huyện Lê Thủy, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc thị trấn Nông trường Lê Ninh, có ranh giới như sau:

- Phía Tây Bắc giáp Đồng Cát xã Vạn Ninh;
- Phía Tây Nam giáp dân cư cũ;
- Phía Đông Bắc giáp ruộng lúa, đất quy hoạch dự phòng, trường THPT Hoàng Hoa Thám, dân cư cũ,...;
- Phía Đông Nam giáp nút giao thông ngã năm.

2. Quy mô: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 281.486,66 m².

3. Nội dung quy hoạch: Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để thực hiện xây dựng khu dân cư mới có hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn thiện, đồng bộ, kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật các khu vực dân cư hiện có lân cận, đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị.

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

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
1.	Đất ở mới	47.814,74	16,99	65,0; 70,0; 75,0	07	4,55; 4,90; 5,25
2.	Đất ở mới chuyển đổi (chuyển đổi các hộ ở cũ)	320,24	0,11	75	5	3.75
3.	Đất ở cũ (dân cư hiện trạng)	15.853,07	5,63			
4.	Đất trường mầm non	3.062,31	1,09	40,0	03	1,20
5.	Đất trụ sở cơ quan	4.714,49	1,67	40,0	05	2,00
6.	Đất công cộng (gồm: nhà văn hóa trung tâm; nhà văn hóa thôn; ...).	19.952,39	7,09	40,0	03; 05	1,20; 2,00
7.	Đất cây xanh thể thao (gồm: sân vận động trung tâm; công viên cây xanh, vườn hoa; cây xanh tập trung)	38.081,49	13,53	5,0; 30,0	01; 02	0,05; 0,60

8.	Đất bên xe	9.537,76	3,39	40,0	05	2,00
9.	Bãi đỗ xe	3.301,82	1,17			
10.	Đất thương mại- dịch vụ	18.787,65	6,67	60,0; 70,0	07	4,20; 4,90
11.	Mặt nước	2.153,25	0,76			
12.	Đất giao thông nội bộ	59.198,65	21,03			
13.	Đất giao thông đối ngoại (đường quy hoạch rộng 27,0m)	58.708,80	20,87			
Tổng cộng		281.486,66	100,00			

5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.

5.1. Định hướng kiến trúc: Kiến trúc hiện đại mang tính chủ đạo, hài hòa với cảnh quan chung, phù hợp đặc thù từng loại hình công trình. Các khu nhà ở được tổ chức đồng bộ, trật tự. Màu sắc và chi tiết kiến trúc được kiểm soát trong giai đoạn cấp giấy phép xây dựng và kiểm tra công trình hoàn thành.

5.2. Giải pháp tổ chức kiến trúc cảnh quan:

- Các khu đất ở mới được phép xây dựng công trình với chiều cao tối đa là 07 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 65% hoặc 70% hoặc 75% tùy theo vị trí lô đất.

- Các khu đất ở cũ (dân cư hiện trạng) được được phép xây dựng công trình với chiều cao tối đa là 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 75%.

- Khu đất trường mầm non được phép xây dựng công trình với chiều cao tối đa là 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Khu đất trụ sở cơ quan được phép xây dựng công trình với chiều cao tối đa là 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, khoảng lùi tối thiểu 25m so với chỉ giới đường đỏ của đường quy hoạch rộng 27,0m và lùi tối thiểu 6m so với 03 phía ranh giới khu đất còn lại.

- Các khu đất công cộng (gồm: Đất nhà văn hóa trung tâm; đất nhà văn hóa thôn; ...) được phép xây dựng công trình với mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa là 03 tầng hoặc 05 tầng tùy theo vị trí lô đất, khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường và ranh giới khu đất bao quanh, riêng tại các lô đất ký hiệu: CC1; CC2 có khoảng lùi tối thiểu 25m so với chỉ giới đường đỏ của đường quy hoạch rộng 27,0m.

- Các khu đất thương mại dịch vụ được phép xây dựng công trình với chiều cao tối đa là 07 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 60% hoặc 70% tùy theo vị trí lô đất, khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường bao quanh.

- Khu đất bên xe được phép xây dựng công trình với chiều cao tối đa là 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 40%, khoảng lùi khoảng lùi tối thiểu 25m so với chỉ giới đường đỏ của đường quy hoạch rộng 27,0m và lùi tối thiểu 6m so với 03 phía ranh giới khu đất còn lại.

- Các khu cây xanh thể thao (gồm: công viên cây xanh, vườn hoa) được phép xây dựng công trình 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%, khu đất sân vận

động trung tâm được phép xây dựng công trình 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 30%.

5.3. Cốt nền xây dựng và giới hạn chiều cao tầng một (hoặc tầng trệt):

- Cốt nền nhà ở liền kề: Cốt nền xây dựng công trình $\geq 0,2\text{m}$ nhưng không được vượt quá $0,75\text{m}$ so với cốt vỉa hè.

- Cốt nền công trình ở hỗn hợp (đất ở chung cư kết hợp kinh doanh): Cốt nền xây dựng công trình $\geq 0,2\text{m}$ so với cốt vỉa hè.

- Quy định giới hạn chiều cao tầng một (hoặc tầng trệt): Yêu cầu độ cao tầng 1 là $3,3\text{m}-4,1\text{m}$, các tầng còn lại cao $3,6\text{m}$. Cốt nền xây dựng $\geq 0,2\text{m}$ nhưng không được vượt quá $0,45\text{m}$ so với cốt vỉa hè.

5.4. Giải pháp lựa chọn cây xanh:

- Cây xanh tại công viên cây xanh, vườn hoa; khu cây xanh tập trung: Trồng các loại cây có nhiều màu sắc, phù hợp điều kiện khí hậu địa phương.

- Cây xanh vỉa hè: Trồng theo từng cụm, theo tuyến...hoặc trồng kết hợp nhiều loại cây. Lựa chọn chủng loại cây ít có sâu bọ.

- Bồn cây trang trí: Vị trí đặt ở khu vực khu dịch vụ, tiểu cảnh dọc các lối đi bộ, các góc giao lộ. Lựa chọn chủng loại cây có màu sắc sặc sỡ.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

6.1. San nền và thoát nước mưa:

a) San nền: Cao độ nền được khống chế tương đương với cao độ của các tuyến đường giao thông, cao độ nền san đắp bình quân từ $+6,6\text{m}$ đến $+13,3\text{m}$, độ dốc san nền tối thiểu là $0,3\%$.

b) Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Toàn bộ nước mưa của khu vực thu gom vào các hố ga, theo các tuyến cống BTCT ly tâm dọc vỉa hè các tuyến đường giao thông, thoát ra sông Cẩm Lý.

6.2. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại: Kết nối với khu vực quy hoạch có đường quy hoạch rộng $27,0\text{m}$ đi xuyên qua khu quy hoạch.

b) Giao thông nội bộ: Quy hoạch mạng lưới đường nội bộ với các tuyến đường có mặt cắt ngang rộng từ $10,5\text{m}$ đến $32,0\text{m}$ để kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

6.3. Cấp điện: Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch được lấy từ đường dây trung thế 22KV từ lưới 22KV nằm trong khu vực lập quy hoạch. Xây mới các trạm biến áp và hệ thống cáp ngầm $0,4\text{kV}$ dọc tuyến R3 và dọc theo vỉa hè các tuyến đường quy hoạch để cấp điện cho các hộ dân và công trình công cộng. Tổ chức cải tạo, nắn tuyến đường dây 22kV trung thế hiện hữu đi qua khu vực quy hoạch.

6.4. Cấp nước: Nguồn nước cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ đường ống $D160$ ở vỉa hè đường quy hoạch 27m (theo quy hoạch chung được duyệt). Xây dựng tuyến ống cấp nước phân phối có đường kính $D110$ chạy theo mạng lưới vòng khép kín đảm bảo cấp nước tiếp cận với khu vực quy hoạch. Các họng cứu hỏa bố trí trên các đường ống cấp nước chính, trụ cứu hỏa đặt tại các nút giao thông, trung tâm của khu dân cư, khoảng cách từ 120m đến 150m .

6.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được bố trí chạy dọc theo rãnh R3 nằm sau khu đất ở phân lô. Nước thải được xử lý bằng cục bộ bể tự hoại tại mỗi công trình, sau đó được dẫn ra các hố ga thu nước thải, từ đây đầu nối với đường ống thoát thải và dẫn về tuyến ống thoát nước thải định hướng quy hoạch.

- 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.

6.6. Thông tin liên lạc: Mạng lưới cáp thông tin được bố trí đi ngầm dọc theo hành lang kỹ thuật và vỉa hè các tuyến đường, các trạm thu phát sóng thông tin di động được bố trí tại công viên cây xanh hoặc khu cây xanh tập trung.

Điều 2. Giao UBND huyện Lệ Thủy tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch điều chỉnh 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, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND huyện Lệ Thủy; Chủ tịch UBND thị trấn Nông trường Lệ Ninh 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;
- VP UBND tỉnh;
- Lưu VT, CVXD CB.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Mạnh Hùng

