

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu công viên cây xanh trung tâm và khu dân cư thị trấn Quán Hàu, tỷ lệ 1/500.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG NINH

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 số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

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; 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 Quyết định số 1053/QĐ-UBND ngày 19/5/2009 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Quán Hàu và vùng phụ cận huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Quyết định số 40/2017/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 quy hoạch 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 tháng 11 năm 2016 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1146/QĐ-UBND ngày 01/9/2020 của UBND huyện Quảng Ninh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu công viên cây xanh trung tâm và Khu dân cư thị trấn Quán Hàu, tỷ lệ 1/500;

Xét tờ trình số 25/TTr- BQL ngày 17/3/2021 của Ban Quản lý các công trình công cộng huyện Quảng Ninh về việc xin thẩm định và phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu công viên cây xanh trung tâm và khu dân cư thị trấn Quán Hàu, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 276/KTHT ngày 15/6/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu công viên cây xanh trung tâm và khu dân cư thị trấn Quán Hàu, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc thị trấn Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Tây giáp Quốc lộ 1A đoạn tránh thành phố Đồng Hới;
- Phía Nam giáp khu dân cư;
- Phía Đông giáp khu dân cư;
- Phía Bắc giáp đất quy hoạch Trung tâm thể dục thể thao và đất cây xanh.

2. Quy mô: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 48.729 m².

3. Nội dung quy hoạch: Quy hoạch chi tiết khu công viên cây xanh trung tâm và dân cư thị trấn Quán Hàu nhằm góp phần tôn lên vẻ đẹp của đô thị, tạo nên một đô thị xanh, sạch, đẹp và chỉnh trang lại khu dân cư hiện có, góp phần tạo thêm quỹ đất ở mới đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân. Đồng thời làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng, kiểm soát phát triển theo quy hoạch

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

ST T	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất
1	Đất thể dục thể thao	TDTT	19.067,0	39,1	40	2	0,8
1.1	Nhà thi đấu	TDTT.TĐ	1.856,0				
1.2	Bể bơi	TDTT.BB	3.200,0				
1.3	Sân bóng đá	TDTT.BĐ	2.835,0				
1.4	Dịch vụ	TDTT.DV	825,7				
1.5	Cây xanh cảnh quan	TDTT.CX1	1.481,4				
1.6	Cây xanh cảnh quan	TDTT.CX2	1.673,6				
1.7	Cây xanh cảnh quan	TDTT.CX3	776,2				
1.8	Sân đường nội bộ	TDTT.SA	5.801,9				
1.9	Bãi đỗ xe	TDTT.ĐX	617,2				
2	Đất đài tưởng niệm Liệt sỹ	ĐTN	1.239,5	2,5	25	1	0,25
3	Đất công viên cây xanh	CXCV	11.384,4	23,4			
3.1	Cây xanh công viên	CXCV.1	10.529,1 0		5	1	0,05
3.2	Cây xanh công viên	CXCV.2	778,1		5	1	0,05
3.3	Cây xanh công viên	CXCV.3	77,2		-	-	
4	Đất ở hiện trạng	OHT	1.543,2	3,2			
4.1	Đất ở hiện trạng	OHT.01	739,2				
4.2	Đất ở hiện trạng	OHT.02	804				
5	Đất bãi đỗ xe	BĐX	2.231,9	4,6			
5.1	Đất bãi đỗ xe	BĐX.01	1.428,7		5	1	0,05
5.2	Đất bãi đỗ xe	BĐX.02	803,2		-	-	
6	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	494,4	1	75	5	3,75
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	R3	101	0,2			

7.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	R3.01	44,1			
7.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	R3.02	56,9			
8	Đất mặt nước	MN	1.363,2	2,8		
9	Đất giao thông	GT	11.304,4	23,2		
Tổng diện tích đất lập quy hoạch			48.729,0	100		

5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Quy hoạch chi tiết Khu công viên cây xanh trung tâm và khu dân cư thị trấn Quán Hàu được phân làm các vùng cảnh quan sau: Khu trung tâm thể dục thể thao; Khu đài tưởng niệm kết hợp cây xanh công viên; Khu dân cư hiện trạng

- Khu thể dục thể thao được bố trí phía Bắc khu vực lập quy hoạch tiếp cận với các trục được giao thông xung quanh và bên trong khu vực tạo không gian thoáng đãng và tầm nhìn mỹ quan.

- Khu đài tưởng niệm nằm ở vị trí trung tâm khu vực lập quy hoạch, giữ nguyên hiện trạng kết hợp với khu cây xanh công viên nhằm tôn tạo cảnh quan và không che khuất tầm nhìn, đảm bảo sự tôn nghiêm. Khu cây xanh công viên được bố trí đan xen trong khu thể dục thể thao, khu đài tưởng niệm và khu đất ở hiện trạng tạo không gian thoáng mát, tạo cảnh quan.

- Khu dân cư hiện trạng được chỉnh trang trên cơ sở giữ nguyên hiện trạng. Bố trí cây xanh xung quanh tạo môi trường sống xanh, sạch, đẹp.

- Khu vực bãi đỗ xe có diện tích lớn, được bố trí phía Nam khu vực lập quy hoạch. Bãi đỗ xe kết hợp trồng cây xanh, tạo bóng mát và không gian thoáng đãng, đảm bảo phục vụ nhu cầu của du khách và người dân trong khu vực.

- Khu thương mại dịch vụ được bố trí phía Nam khu vực lập quy hoạch, giáp bãi đỗ xe, phục vụ nhu cầu cho nhân dân tới tham gia các hoạt động tại khu công viên cây xanh và khu trung tâm thể dục thể thao.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1 San nền:

Cao độ nền lô đất được thiết kế phù hợp mặt bằng công trình, san lấp đảm bảo giảm tối thiểu đào đắp không làm mất ổn định nền công trình, cao độ san nền từ 4,2m đến 9,5m. Độ dốc san nền $\geq 0,5\%$. Hướng san nền từ Tây sang Đông.

6.2 Thoát nước mưa:

Bố trí các giếng thu nước từ đó nước mưa được vận chuyển qua các cống BTCT ly tâm D600-D800 thoát về cống thoát nước theo hiện trạng. Bám sát, dựa vào độ dốc của địa hình thiết kế hệ thống thoát nước mưa tự chảy. Độ dốc tối thiểu là 1/D, độ sâu chôn cống tối thiểu là 1,0m.

6.3. Thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước thải được bố trí chạy dọc theo rãnh R3 nằm sau khu đất ở hiện có. 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 được đặt xen kẽ, có ống chờ D110 chờ đầu nối với đường ống thoát thải từ các khu đất phân lô. Từ đó, nước thải được thu gom bằng đường ống HDPE D250-D315 dẫn về đầu nối với hố ga chờ đầu nối với tuyến ống thoát nước thải định hướng quy hoạch.

6.4 Giao thông:

- Phía Tây có đường Tránh TP. Đồng Hới, quy hoạch rộng 55,0m.

- Từ đường gom quy hoạch tuyến đường rộng 15,0m chạy quanh đài tưởng niệm, mặt đường rộng 7,0m, lề (via hè) đường rộng 4,0x2m.

- Phía Đông Bắc quy hoạch đường rộng 15,0m đi khu dân cư cũ, mặt đường rộng 7,0m, lề (vía hè) đường rộng 4,0x2m.

- Trục chính giữa từ đài tưởng niệm đi Quốc Lộ 1A (đường Lê Duẩn) quy hoạch mở rộng đường rộng 15,0m, mặt đường rộng 7,0m, lề (vía hè) đường rộng 4,0x2m.

- Phía Nam giáp khu dân cư quy hoạch mở rộng đường Hoàng Kim Xán rộng 10,5m, mặt đường rộng 5,5m, lề (vía hè) đường rộng 2,5x2m.

6.5 Cấp điện:

Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy trên tuyến điện 22 kV hiện có dọc theo tuyến đường tránh thành phố Đồng Hới. Xây dựng tuyến cáp ngầm 22kV dọc theo các trục đường quy hoạch cấp đến các trạm biến áp, từ đây bố trí các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4KV đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường để cấp điện cho các công trình.

6.6 Cấp nước:

Nguồn nước cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ đường ống D150 hiện có nằm trên vỉa hè phía Tây đường Lê Duẩn. 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. Trên các tuyến ống bố trí các tê chờ để chờ đấu nối cho các lô đất. Các họng cứu hỏa được đấu nối với đường ống cấp nước phân phối có đường kính $D \geq 100\text{mm}$ và được bố trí gần ngã ba, ngã tư đường, khu vực tập trung đông người.

6.7 Quy hoạch thông tin liên lạc:

Mạng lưới cáp thông tin được bố trí đi ngầm dọc theo vỉa hè các tuyến đường.

Điều 2. Ban hành theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu công viên cây xanh trung tâm và khu dân cư thị trấn Quán Hàu, tỷ lệ 1/500.


Giao Ban quản lý Các công trình Công cộng huyện phối hợp với UBND thị trấn Quán Hàu tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch để các tổ chức cá nhân biết, thực hiện.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND & UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính- Kế hoạch, Trưởng ban quản lý Các công trình Công cộng huyện, Chủ tịch UBND thị trấn Quán Hàu và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *An*

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- CT, PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT, CVXD.

CHỦ TỊCH



Phạm Trung Đông