

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu phường Quảng Long,
thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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;

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 367/QĐ-BXD ngày 18/4/2012 của Bộ Xây dựng về việc Công nhận thị trấn Ba Đồn mở rộng, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV;

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 2285/QĐ-UBND ngày 19/9/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xã Quảng Long, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Quyết định số 2865/QĐ-UBND ngày 18/11/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Quảng Bình đến năm 2030;

Căn cứ 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 1/10000;

Căn cứ Quyết định số 1678/QĐ-UBND ngày 20/5/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch phân khu phường Quảng Long, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000;

Xét Tờ trình số 49/TTr-UBND ngày 17/02/2020 của UBND thị xã Ba Đồn kèm theo hồ sơ trình phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu phường Quảng Long, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 878/BC-SXD ngày 20/3/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu phường Quảng Long, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch là toàn bộ ranh giới hành chính phường Quảng Long, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp xã Quảng Phương và xã Quảng Hưng huyện Quảng Trạch;
- Phía Đông giáp xã Quảng Xuân;
- Phía Nam giáp phường Ba Đồn và phường Quảng Thọ;
- Phía Tây giáp phường Quảng Phong.

2. Quy mô: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 964,27 ha, trong đó đất khu vực phát triển đô thị là 811,58 ha.

3. Nội dung quy hoạch: Là một phường nội thị của đô thị Ba Đồn, trong đó định hướng tổ chức các chức năng của khu vực phát triển đô thị gồm: Khu trung tâm hành chính phường, công trình công cộng, khu đô thị mới, khu cây xanh, khu phát triển tiêu thụ công nghiệp, bãi đỗ xe kết hợp cây xanh và các chức năng khác...

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 (ha)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	811,58	100,0
1	Đất ở, gồm:	328,67	40,4
-	Đất ở cũ	251,47	30,9
-	Đất ở mới	77,20	9,5
2	Nhà văn hóa	2,09	0,2
3	Đất giáo dục	8,71	1,1
4	Đất cơ quan, trụ sở làm việc	2,79	0,3
5	Đất công cộng	10,32	1,3
6	Đất thương mại-dịch vụ	26,06	3,2
7	Đất cụm công nghiệp	22,87	2,8
8	Đất công nghiệp	45,79	5,5
9	Đất trạm y tế	0,4	0,1
10	Đất hỗn hợp	38,98	4,8
11	Đất dự phòng	10,23	1,3
12	Đất trang trại, dịch vụ	17,68	2,2
13	Đất bãi đỗ xe kết hợp cây xanh	0,93	0,1
14	Đất cây xanh, gồm:	169,89	21,0
-	Đất cây xanh, thể dục thể thao	12,39	1,5
-	Đất cây xanh đô thị	157,50	19,5
15	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,42	0,1
16	Đất quốc phòng an ninh	1,3	0,2

17	Đất năng lượng	3,64	0,4
18	Đất giao thông	120,81	14,9
B	ĐẤT NGOÀI KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	152,69	100,0
1	Đất nghĩa trang	32,1	21,0
2	Đất cây xanh cách ly	37,71	24,7
3	Đất hành lang an toàn lưới điện cao thế	24,29	15,9
4	Đất rừng sản xuất	58,59	38,4
TỔNG DIỆN TÍCH (A+B)		964,27	

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

5.1. Định hướng phát triển không gian: Phát triển đô thị dựa vào các trục đường liên kết giữa khu vực trung tâm thị xã Ba Đồn với trung tâm hành chính huyện Quảng Trạch và trục đường liên kết với Quốc lộ 1, các khu chức năng trong khu vực được quy hoạch gắn kết hài hòa với nhau bằng hệ thống đường giao thông khu vực.

5.2. Tổ chức không gian:

Không gian đô thị phát triển dựa trên yếu tố kết nối phát triển liên tục các khu chức năng trong đô thị. Mạng lưới giao thông chính sẽ là xương sống cho sự phát triển các khu chức năng chính gồm:

- Khu công cộng, trung tâm hành chính phường: Bố trí tập trung tại tổ dân phố Trường Sơn và Tiên Phong tại nút giao ngã tư đường Phan Bội Châu và đường vành đai 1 (quy hoạch rộng 36m).

- Khu vực đất thương mại, dịch vụ, hỗn hợp,...: Bố trí theo hai bên đường Hùng Vương kéo dài (quy hoạch 36m); đường Phan Bội Châu kéo dài kết nối xã Quảng Phương; đường Lê Lợi kéo dài, phát triển không gian đất dân cư hỗn hợp hai bên đường; Các đường vành đai 1 (36m), vành đai 2 (rộng 54m) bố trí chức năng hỗn hợp và thương mại dịch vụ có tầng cao công trình lớn, tạo điểm nhấn cho đô thị trên các trục đường giao thông lớn.

- Khu dân cư mới bố trí tại: Khu vực phía Tây trung tâm hành chính phường; khu vực tổ dân phố Chính Trực; khu vực dọc trục đường vành đai 2 rộng 54,0m; khu vực phía Bắc giáp khu trung tâm huyện lỵ huyện Quảng Trạch.

- Khu vực công viên cây xanh trung tâm: Tổ chức tại phía Tây khu vực, nối kết với khu vực quy hoạch cây xanh công viên phía Bắc của phường Quảng Thọ tạo thành công viên tổng hợp của thị xã.

- Khu dân cư hiện hữu: Tổ chức chỉnh trang, sắp xếp lại một số tuyến đường ngang chính kết nối với khu vực xung quanh.

- Khu công nghiệp và cụm công nghiệp: Bố trí ở khu vực phía Đông Bắc phường, gần với Quốc lộ 1 và tiếp giáp với các trục đường lớn nên thuận lợi trong việc giao thương, lưu thông sản phẩm.

- Khu trang trại, nông nghiệp: Bố trí tiếp giáp với đất phát triển công nghiệp và cụm công nghiệp nên tạo thành một thể thống nhất, khoa học, hoạt động sản xuất, nuôi trồng không làm ảnh hưởng đến các khu vực xung quanh.

- Khu vực nghĩa trang: Tổ chức chỉnh trang khu nghĩa trang hiện trạng, định hướng di dời một số khu vực nghĩa địa, mở mã về khu nghĩa trang tập trung và bố trí hành lang cây xanh đảm bảo theo quy định.

Đất ngoài khu vực phát triển đô thị: Bố trí đất đất nghĩa trang, đất cây xanh

cách ly, đất hành lang an toàn lưới điện cao thế, đất rừng sản xuất.

5.3. Giải pháp tổ chức kiến trúc, cảnh quan:

a) Khu vực công cộng, dịch vụ:

- Các công trình công cộng, dịch vụ cấp đô thị: Bố trí dọc các trục đường chính, tổ chức theo hướng hợp khối, phương án kiến trúc hiện đại.

- Hệ thống công trình công cộng cấp khu ở: Các công trình công cộng hạ tầng xã hội phục vụ cho đơn vị ở được bố trí vào lõi các đơn vị ở với các công trình: Trường học; trạm y tế; nhà văn hóa; công trình dịch vụ công cộng khu ở,...

- Khối cơ quan hành chính phường được bố trí đồng bộ, hiện đại tại khu vực cũ. Khu vực cơ quan hành chính dự kiến được tổ chức dưới dạng mô hình mở tạo nên những không gian xanh, không gian sử dụng chung nhằm xây dựng một môi trường làm việc tốt, gần gũi với thiên nhiên, thuận tiện cho người dân.

b) *Khu ở dân cư mới:* Phát triển khu dân cư theo hướng tập trung, hình thành các trung tâm điểm dân cư theo địa bàn tổ dân phố, khu ở xây mới được quy hoạch tập trung tại các tuyến đường chính, không gian kiến trúc khu ở được tổ chức hài hòa dựa trên đặc tính truyền thống của địa phương. Các khu ở được tổ chức với các loại hình: nhà ở liền kề, biệt thự và nhà vườn.

c) *Khu ở dân cư hiện trạng cải tạo:* Bảo tồn cấu trúc truyền thống nhà ở hiện có, tổ chức cải tạo, nâng cấp mở rộng mặt cắt các tuyến đường hiện trạng, bổ sung đồng bộ hệ thống hạ tầng cho khu dân cư phù hợp tiêu chí cấp đô thị.

d. Khu vực cây xanh cảnh quan và thể dục thể thao:

- Khu công viên tập trung: Khai thác thế mạnh khu vực kênh Kênh Kìa phía Tây khu vực kết hợp khu vực phường Quảng Phong tạo thành công viên trung tâm của thị xã. Thiết kế các điểm dừng, điểm nghỉ phục vụ nhu cầu thưởng ngoạn ngắm cảnh và các hoạt động sinh hoạt nghỉ ngơi của người dân và khách du lịch. Xây dựng các khu vực công viên cảnh quan theo chủ đề, công viên vui chơi trẻ em, khu vực hoạt động thể thao công cộng, các không gian công cộng được thiết kế với sự phối hợp hài hòa giữa không gian mặt nước thoáng đãng và hệ thống cây xanh ven sông làm tăng thẩm mỹ cảnh quan, tạo ra sự phong phú về hình khối, màu sắc.

- Hệ thống cây xanh thể dục thể thao: Duy trì các điểm thể dục thể thao hiện hữu tại các thôn. Quy hoạch sân vận động trung tâm phường và các sân thể dục thể thao kết hợp với công viên vui chơi tại các lõi khu ở mới phục vụ cộng đồng.

- Hệ thống cây xanh khu ở: duy trì các điểm cây xanh hiện hữu trong khu vực. Tại các nhóm nhà ở xây mới xây dựng các điểm cây xanh, vườn hoa kết hợp sân chơi tạo không gian nghỉ ngơi, thư thái cho người dân khu vực.

- Hệ thống cây xanh tuyến phố: được tổ chức kết hợp đan xen giữa các loại cây bóng mát và cây trang trí. Cây xanh trên tuyến phố được kết hợp với hệ thống đèn chiếu sáng, biển quảng cáo tăng sức hấp dẫn, tạo cảnh quan hấp dẫn cho khu vực.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

6.1. San nền, thoát nước mưa:

a) San nền:

- Đối với khu vực dân cư hiện hữu chưa được đầu tư hệ thống hạ tầng đồng bộ, các công trình dân sinh đã được xây dựng ổn định, hạn chế tôn cao các trục đường giao thông, chỉ tôn nền cục bộ một số khu vực bị ú đọng, ngập nước, kết

khơi thông các kênh, mương, rãnh thoát nhằm tổ chức thoát nước mưa về các khu vực tụ thủy.

- Đối với các khu vực quy hoạch xây dựng mới, cao độ nền được thiết kế tương đương với cao độ không chế các trục đường giao thông. Đối với các khu chức năng mới tiếp giáp với khu vực hiện hữu, phải có giải pháp xử lý thoát nước, vượt nổi cao độ nền tiếp giáp giữa các khu vực, hạn chế sự tác động tiêu cực đến khu đô thị hiện hữu.

Hướng san nền chủ yếu thấp dần về phía các nhánh sông, ao hồ, kênh tiêu thoát nước khu vực.

b) Thoát nước mưa:

- Đối với khu vực dân cư hiện hữu chưa được đầu tư hệ thống hạ tầng đồng bộ, từng bước đầu tư hệ thống thoát nước mưa, thu gom nước thải nhằm đảm bảo tiêu thoát nước, vệ sinh môi trường.

- Đối với các khu vực quy hoạch xây dựng mới, khi tổ chức lập quy hoạch chi tiết, thực hiện dự án đầu tư phải quy hoạch và đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống thoát nước và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

Hệ thống thoát nước được thiết kế trên cơ sở Quy hoạch chung đã được phê duyệt. Mạng lưới được chia thành các lưu vực nhỏ thoát về kênh Kênh Kìa, kênh Xuân Hưng và các tuyến mương nhỏ lẻ rồi thoát ra sông Gianh. Hệ thống mương thoát nước được duy trì và tổ chức mới nhằm đảm bảo tính kết nối, thoát nước nhanh và là yếu tố tạo cảnh quan, cải tạo điều kiện vi khí hậu.

6.2. Giao thông:

- Quy hoạch các tuyến đường chính rộng 54,0m theo hướng Tây đi xã Quảng Hải, theo hướng Đông đi phường Quảng Thọ.

- Nâng cấp, cải tạo đường Hùng Vương thành đường 36,0m, theo hướng Nam đi thị xã Ba Đồn, theo hướng Bắc đi đường quy hoạch 54,0m

- Quy hoạch mạng lưới các tuyến đường phân khu vực có chiều rộng 7,0m đến 28,0m kết nối các khu chức năng và khu ở.

- Các tuyến đường khu dân cư cũ chỉnh trang, mở rộng, hệ thống cầu cống nâng cấp tùy theo cấp hạng đường.

6.3. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Khu vực quy hoạch dùng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn, nước thải sẽ được thu gom theo hệ thống cống riêng biệt. Các tuyến cống chạy dọc theo vỉa hè các tuyến đường.

- Nước thải từ các nhà máy, xí nghiệp trong khu tiểu thủ công nghiệp phải xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn vệ sinh trước khi xả vào mạng lưới cống đường phố. Khu vực sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp ở phía Đông Bắc được bố trí trạm xử lý riêng, công suất 2.300m³/ng.đêm theo quy hoạch chung.

- Toàn bộ nước thải của khu vực nghiên cứu được đưa về trạm xử lý nước thải tại xã Quảng Thuận; công suất 9000m³/ngđ (theo quy hoạch chung thị xã Ba Đồn).

- 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, từ đó thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác chung theo quy định.

6.4. Cấp nước:

- Sử dụng từ nguồn nước từ Nhà máy xử lý nước sạch số 1 được xây dựng tại xã Quảng Sơn. Hiện dự án đang triển khai giai đoạn 2 với công suất 12.000 m³/ngày.đem cấp cho các phường trung tâm thị xã Ba Đồn.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế tuân thủ Quy hoạch chung thị xã Ba Đồn đã được phê duyệt, các tuyến ống chính được thiết kế mạng vòng đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục, phục vụ sản xuất, sinh hoạt và cứu hỏa. Trên mạng lưới chính bố trí các họng cứu hỏa, đảm bảo bán kính phục vụ 150m. Họng cứu hỏa được bố trí tại các khu vực ngã 3,4...đảm bảo thuận tiện cứu hỏa khi có đám cháy xảy ra.

6.5. Cấp điện:

- Nguồn cấp lấy từ trạm biến áp 1x25MVA-110/35/22KV Ba Đồn và trạm biến áp 2x40MVA-220/110/35/22KV. Xây dựng mới các tuyến điện 22KV để cấp điện cho các khu vực phường Quảng Long, các phường xung quanh theo định hướng quy hoạch chung.

- Các trạm biến áp 22KV sử dụng loại trạm xây hoặc trạm hợp bộ tùy theo vị trí đặt. Vỏ, nhà trạm phải đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Lưới điện hạ thế bố trí dọc theo hành lang kỹ thuật và vỉa hè các tuyến đường. Bố trí các tủ phân phối hạ thế ở các vị trí phù hợp. Bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế trong khoảng 300m-500 m.

6.6. Thông tin liên lạc:

- Nâng cấp mở rộng dung lượng tổng đài HOST Ba Đồn dần chuyển đổi sang công nghệ thế hệ sau (NGN) để cung cấp đầu số và các dịch vụ hạ tầng viễn thông khác để cung cấp dịch vụ cho khu vực quy hoạch.

- Các đường trung kế giữa các tổng đài là cáp quang tạo thành mạch vòng (ring) để đáp ứng được nhu cầu thông tin một cách cao nhất, tạo điều kiện mở rộng các loại hình dịch vụ như truyền hình cáp, Internet băng thông rộng, Video phone,...Thực hiện chương trình phát triển mạng truyền dẫn của tỉnh.

- 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 khu công viên cây xanh, khuyến khích sử dụng chung hạ tầng cho các trạm BTS.

Điều 2. Quyết định này thay thế cho Quyết định số 2285/QĐ-UBND ngày 19/9/2013 của UBND tỉnh; giao UBND thị xã Ba Đồn tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch 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 thị xã Ba Đồn; Chủ tịch UBND phường Quảng Long 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, CVXDCH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Công Thuật