

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu phường Quảng Phúc,
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 số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 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 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 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 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 1704/QĐ-UBND ngày 21/5/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch phân khu phường Quảng Phúc, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000,

Xét Tờ trình số 674/TTr-UBND ngày 10/03/2020 của UBND thị xã Ba Đồn về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu phường Quảng Phúc, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 978/BC-SXD ngày 27/3/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu phường Quảng Phúc, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000 với các nội dung chính sau:

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

- + Phía Bắc giáp phường Quảng Thọ;
- + Phía Đông giáp Biển Đông;
- + Phía Tây giáp phường Quảng Thuận;
- + Phía Nam giáp Sông Gianh và xã Bắc Trạch, huyện Bố Trạch.

2. Quy mô: Khu vực lập quy hoạch diện tích 1.417,76 ha (trong đó đất khu vực phát triển đô thị là 753,05ha, đất ngoài khu vực phát triển đô thị 664,71ha).

3. Nội dung quy hoạch: Theo đồ án Quy hoạch chung đô thị xã Ba Đồn đến năm 2035, phường Quảng Phúc định hướng là đô thị phát triển dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng ven biển; quy hoạch tổ chức các khu chức năng phù hợp với thực trạng đất đai, phát triển khu dân cư đô thị, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, tổ chức không gian cộng đồng ven biển và các chức năng khác.

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

TT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ		753,05	53,12
1	Đất ở		282,99	19,96
-	Đất ở hiện trạng	OC	186,93	13,18
-	Đất ở mới	OM	96,06	6,78
2	Đất nhà văn hóa	NVH	2,02	0,14
3	Đất giáo dục	TH	5,33	0,38
4	Đất trụ sở cơ quan	CQ	1,27	0,09
5	Đất công cộng khác	CC	16,06	1,13
6	Đất thương mại – dịch vụ	TMDV	7,83	0,55
7	Đất trạm y tế	YT	1,95	0,14
8	Đất hỗn hợp	HH	39,79	2,81
9	Đất phát triển du lịch, công viên cây xanh	PT	181,85	12,83
10	Đất du lịch nghỉ dưỡng	DLND	15,57	1,10
11	Đất cây xanh		16,20	1,14
-	Đất cây xanh thể dục thể thao	CXTT	8,46	0,60
-	Đất cây xanh đô thị	CXĐT	7,74	0,55
12	Đất tôn giáo tín ngưỡng	TG	3,22	0,23
13	Đất an ninh quốc phòng	QP	7,74	0,55
14	Đất giao thông		171,23	12,08
B	ĐẤT NGOÀI KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ		664,71	46,88
1	Đất nghĩa trang	NĐ	20,56	1,45
2	Đất lâm nghiệp	RPH	147,38	10,40
3	Đất mặt nước	MN	180,49	12,73
4	Đất nuôi trồng thủy sản	NTTS	45,46	3,21
5	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HTKT	61,00	4,30

6	Đất nông nghiệp	NN	165,23	11,65
7	Đất cát ven biển	CAT	44,59	3,15
	TỔNG DIỆN TÍCH (A+B)		1.417,76	100,0

(Các chỉ tiêu kỹ thuật khác quy định tại bản đồ quy hoạch sử dụng đất).

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

Phát triển đô thị dựa vào điều kiện hạ tầng và cảnh quan tự nhiên khu vực, quy hoạch đô thị phường Quảng Phúc gắn kết với không gian của bờ biển Đông cùng với các chức năng được tổ chức xây dựng đô thị.

- Không gian cây xanh mặt nước: Tổ chức mở kênh nước và dải cây xanh kết nối theo trục Bắc Nam, phía Đông đường Nguyễn Hữu Cảnh nối từ phường Quảng Thọ dẫn về lưu vực phía Nam ra Sông Gianh để tạo cảnh quan môi trường, chứa và thoát nước cho đô thị; quy hoạch các khu công viên chuyên đề, công viên công cộng; khoanh vùng ruộng lúa phía Đông Nam cùng với hệ thống ao hồ mặt nước để phát triển kinh tế nông nghiệp; quy hoạch các khu công viên chuyên đề, công viên công cộng để cân bằng sinh thái.

- Không gian ven biển:

+ Phía Đông tuyến đường rộng 36m ven biển: giữ lại phần diện tích rừng phi lao (rừng phòng hộ) hiện trạng; tổ chức các khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái, các khu vực quảng trường công cộng và khu vui chơi thể thao trên bãi cát, bãi biển.

+ Phía Tây tuyến đường 36m: Theo đồ án quy hoạch chung thị xã Ba Đồn đã được phê duyệt, khu vực này định hướng phát triển đất du lịch nghỉ dưỡng, thương mại dịch vụ và dân cư. Tuy nhiên, hiện tại trong khu vực này còn có diện tích rừng phi lao là rừng phòng hộ. Vì vậy, đối với phần diện tích đất rừng này giữ nguyên hiện trạng. Chỉ đưa vào khai thác sử dụng vào mục đích du lịch nghỉ dưỡng, thương mại dịch vụ và các chức năng khác khi đã được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển đổi, không còn chức năng rừng phòng hộ.

- Không gian đô thị:

+ Phát triển đô thị hướng chính theo trục đường Nguyễn Hữu Cảnh, theo trục Bắc Nam nối từ phường Quảng Thọ, cùng với mở các tuyến đường 36m nối từ đường ven biển qua phường Quảng Phúc kết nối với phường Quảng Thuận ở phía Tây (theo quy hoạch chung) để tổ chức các chức năng đô thị gồm: khu công cộng hành chính, các cụm công trình dịch vụ, thương mại; các khu nhà ở dạng nhà phân lô, nhà vườn, biệt thự; các công trình phục vụ đơn vị ở thiết yếu (trường học, y tế, chợ) đảm bảo phục vụ cho các cụm dân cư.

+ Chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, bố trí xen kẽ các khu ở mới trong khu vực ở hiện hữu, nắn chỉnh lại một số tuyến đường ngang chính trong các khu dân cư để kết nối với khu vực. Tổ chức các khu vực công viên cây xanh tại các khu trung tâm, các công trình công cộng, thương mại cao tầng tại các góc giao các trục đường chính để làm điểm nhấn kiến trúc cho đô thị.

+ 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.

+ Khu ở dân cư hiện trạng cải tạo: Bảo tồn cấu trúc truyền thống nhà ở hiện có, 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.

- Khu neo đậu tàu thuyền kết hợp cảng cá, khu dịch vụ hậu cần nghề cá bố trí ở phía Nam tổ dân phố Mỹ Hòa, tiếp giáp sông Gianh để phục vụ nhu cầu, hoạt động, dịch vụ hậu cần nghề cá của khu vực.

- Khu vực nghĩa trang: Chinh 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 cách ly môi trường.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. San nền, thoát nước mưa.

6.1.1. San nền, kè:

- 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 tồn cao các trục đường giao thông, chỉ tồn nền cục bộ một số khu vực bị ứ đọng, ngập nước, khơi thông các kênh, mương, rãnh thoát nhằm tổ chức thoát nước mưa về các khu vực tự thủy.

- Đối với các khu vực quy hoạch xây dựng mới, cao độ thiết kế san nền từ cốt nền từ +2,75m đến +11,5m được thiết kế tương đương với cao độ khống 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.

- Xây dựng hệ thống kè chống sạt lở và xâm thực bờ Sông Gianh đảm bảo thoát nước nhanh, an toàn và cảnh quan cho khu vực; kè xây dựng theo kết cấu mái xiên, lát mái bằng tấm bê tông cốt thép có ô trồng cỏ.

6.1.2. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước được thiết kế trên cơ sở Quy hoạch chung thị xã Ba Đồn. Mạng lưới được chia thành các lưu vực thoát về hệ thống các tuyến mương rồi thoát ra Sông Gianh. Khu vực ven biển thoát theo địa hình tự nhiên, tự thấm trong cát và thoát ra biển theo các khe nước hiện có. Hệ thống mương thoát nước được duy trì và tổ chức mới kết hợp với khu vực ruộng lúa, ao hồ hiện có để kết nối, đảm bảo thoát nước nhanh và là yếu tố tạo cảnh quan, cải tạo điều kiện vi khí hậu cho đô thị.

- Các tuyến cống thoát nước sử dụng cống buy BTCT kích thước D600 – D2000, trong các khu dân cư hiện hữu có thể kết hợp các tuyến mương nắp đan. Tại các điểm giao cắt, chuyển hướng, điểm thu nước bố trí các hố ga, khoảng cách giữa các hố thu từ 35m-45m.

6.2. Giao thông:

6.2.1. Giao thông đối ngoại (các tuyến chính):

- Theo trục Bắc Nam của đô thị: Tổ chức tuyến giao thông rộng 36,0m dọc biển nối với đường du lịch ven biển Quảng Thọ (theo quy hoạch chung) làm

tuyến giao thông phục vụ du lịch, có tính chất kết nối với các vùng ven biển phường Quảng Thọ ở phía Bắc; tuyến đường 30m ở lõi đô thị (đi qua các chức năng đô thị hiện hữu) kết nối với tuyến đường Nguyễn Hữu Cánh rộng 36m phường Quảng Thọ làm trục giao thông chính, kết nối khu vực.

- Theo trục Đông Tây của đô thị: Tổ chức 02 tuyến đường rộng 36,0m từ tuyến đường 36m ven biển kết nối qua phường Quảng Thuận, tuyến Quốc lộ 1 và khu vực đô thị phía Đông của thị xã Ba Đồn làm tuyến giao thông chính của đô thị; phục vụ du lịch, giao thương của các địa phương với phường Quảng Thọ theo hướng Đông Tây, đồng thời là trục cảnh quan tạo không gian đô thị.

- Tuyến đường quy hoạch rộng 19m phía Nam đô thị, tiếp giáp bờ sông Gianh được phát triển trên cơ sở tuyến đường hiện hữu kết nối khu vực dân cư phía Nam (khu vực chợ Mỹ Hòa, khu neo đậu tàu thuyền kết hợp với Cảng cá) với khu vực đô thị phía Tây thị xã Ba Đồn.

6.2.2. Giao thông nội bộ khu vực (các tuyến chính):

- Theo trục Bắc Nam của đô thị: Tổ chức 01 tuyến đường quy hoạch rộng 28m, 03 tuyến rộng 23m để kết nối đô thị với phường Quảng Thọ và khu vực phía Bắc;

- Theo trục Đông Tây của đô thị: Tổ chức các tuyến đường quy hoạch rộng 10,5m, 15m, 19m, 23m, 28m, 30m kết nối đô thị với phường Quảng Thuận và khu vực phía Tây;

Phát triển các khu chức năng, chỉnh trang đô thị theo các tuyến đường quy hoạch; tổ chức các tuyến đường trong các khu ở để chỉnh trang đô thị, kết nối các khu vực, khu chức năng.

6.3. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng, nước thải được thu gom theo hệ thống cống riêng biệt; các tuyến cống chạy dọc theo vỉa hè các tuyến đường. Hệ thống đường cống thoát nước bao gồm các tuyến cấp thoát nước tự chảy D300 và tuyến ống có áp D150 – D200.

- Nước thải từ khu cảng cá, chợ cấp phường phải xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn vệ sinh cho phép theo QCVN 24: 2009/BTNMT trước khi xả vào mạng lưới cống đường đô thị. Tại các vị trí qua mương thoát nước và các vị trí độ sâu chôn cống lớn bố trí các trạm bơm tăng áp chuyển bậc.

- Toàn bộ nước thải của khu vực nghiên cứu được đưa về trạm xử lý nước thải tại xã Quảng Thuận; công suất 9000m³/ngày (theo quy hoạch chung thị xã Ba Đồn). Xây dựng hệ thống đường ống HDPE dưới vỉa hè các trục đường, tự chảy về các trạm bơm nâng cote, độ sâu chôn cống nhỏ nhất 0.7m, độ dốc dọc cống $i_{min}=1/D$. Từ các trạm bơm nâng cote, dùng các ống áp lực dẫn nước thải đến các tuyến cống bao dẫn nước tự chảy về trạm xử lý nước thải tập trung.

- Dọc chiều dài tuyến cống chính bố trí hố ga, giếng thăm tại các điểm thu nước thải từ các nhóm đối tượng và chuyển hướng, khoảng cách giữa các hố ga trung bình từ 35-40m.

- 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.

6.4. Cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho phường Quảng Phúc lấy từ Nhà máy xử lý nước sạch số 1 xây dựng tại xã Quảng Sơn. Hiện tại, dự án đang triển khai giai đoạn 2 với công suất 12.000 m³/ngày đêm 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, 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 PCCC. Trên mạng lưới chính bố trí các hòng cứu hỏa, đảm bảo bán kính phục vụ; hòng cứu hỏa được bố trí đảm bảo thuận tiện cứu hỏa khi có đám cháy xảy ra.

- Mạng lưới cấp nước phân phối được thiết kế mạng vòng; đường ống cấp nước phân phối lấy nước từ mạng lưới cấp nước cấp 1 qua các điểm đầu nổi để cấp nước cho các khu vực, khu chức năng trong đô thị.

6.5. Cấp điện:

- Nguồn cấp lấy từ trạm biến áp 1x25MVA-110/35/22KV Ba Đồn qua tuyến đường dây 22KV qua phường Quảng Thọ, Quảng Thuận.

- Tại các khu dân cư hiện hữu, duy trì và từng bước chỉnh trang nâng cấp lưới điện 22/0,4KV và các trạm biến áp hiện có.

- Tại các khu vực xây dựng mới tùy theo vị trí, quy mô công suất tiêu thụ điện của các khu chức năng để quy hoạch xây dựng mới lưới điện 22/0,4KV và các trạm biến áp phù hợp với thực tế và nhu cầu tiêu thụ. Lưới điện 22KV được quy hoạch dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông. Các trạm biến áp 22KV/0,4KV sử dụng loại trạm đặt trong nhà hoặc trạm hợp bộ, vỏ, nhà trạm phải đảm bảo mỹ quan đô thị, đảm bảo các quy định an toàn của ngành điện.

- Lưới điện 0,4Kv từ trạm vào các hộ tiêu thụ bố trí đi ngầm dọc theo hành lang kỹ thuật, hào kỹ thuật dọc vỉa hè các tuyến đường.

- Lưới chiếu sáng: Xây dựng mới tuyến chiếu sáng trên các tuyến đường chính; đèn chiếu sáng sử dụng loại tiết kiệm năng lượng, hiệu suất cao.

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 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 Quyết định số 2282/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 theo quy định.



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 Phúc 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, CVXDCB.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Trần Công Thuật

