

**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 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**V/v phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết điểm dân cư khu phố 2,  
phường Ba Đồn, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình, tỷ lệ 1/500**

**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 Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 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 khu chức năng đặc thù;*

*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 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 40/2017/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND tỉnh Quảng Bình 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 phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình do ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình ban hành kèm Quyết định 36/2016/QĐ-UBND ngày 02/11/2016 của UBND tỉnh Quảng Bình;*

*Căn cứ Quyết định số 4574/QĐ-UBND ngày 27/12/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu phường Ba Đồn, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2.000;*

*Căn cứ Quyết định số 2236/QĐ-UBND ngày 15/11/2018 của UBND thị xã Ba Đồn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết điểm dân cư khu phố 2, phường Ba Đồn, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình, tỷ lệ 1/500;*

*Căn cứ Công văn số 747/UBND ngày 09/6/2020 của UBND thị xã Ba Đồn về việc chủ trương thực hiện điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 02 dự án Phát triển quỹ đất.*

*Căn cứ Quyết định số 1970/QĐ-UBND ngày 27/8/2020 của UBND thị xã Ba Đồn về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết điểm dân cư khu phố 2, phường Ba Đồn, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình, tỷ lệ 1/500;*

*Xét Tờ trình số 198/TTr-BQLDA ngày 30/12/2021 của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết điểm dân cư khu phố 2, phường Ba Đồn, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình, tỷ lệ 1/500;*

*Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 99/BC-QLĐT ngày 31/12/2021 của phòng Quản lý đô thị.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết điểm dân cư khu phố 2, phường Ba Đồn, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình, tỷ lệ 1/500 với những nội dung chính sau:

**1. Tên quy hoạch:** Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết điểm dân cư khu phố 2, phường Ba Đồn, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình, tỷ lệ 1/500.

**2. Địa điểm, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:** Khu vực lập Điều chỉnh là toàn bộ phạm vi đồ án Quy hoạch chi tiết điểm dân cư khu phố 2, phường Ba Đồn, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình được UBND thị xã Ba Đồn phê duyệt tại Quyết định số 2236/QĐ-UBND ngày 15/11/2018, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường Đào Duy Từ;
- Phía Tây Bắc giáp đường Hùng Vương;
- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp kênh Xuân Hưng.

**3. Quy mô đất đai:** Khu vực lập Điều chỉnh quy hoạch có diện tích 20.567,91m<sup>2</sup>.

**4. Nội dung và Lý do điều chỉnh quy hoạch:**

**4.1. Lý do điều chỉnh:** Đồ án quy hoạch chi tiết điểm dân cư khu phố 2, phường Ba Đồn, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình, tỷ lệ 1/500 đã được UBND thị xã phê duyệt tại Quyết định số 2236/QĐ-UBND ngày 15/11/2018. Quy hoạch chi tiết được thực hiện điều chỉnh theo nội dung Công văn số 747/UBND ngày 09/6/2020 của UBND thị xã về việc cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết để

ngầm hóa hệ thống điện, các hạng mục kỹ thuật khác có liên quan và các nội dung rà soát quy hoạch chi tiết được Chủ đầu tư thực hiện.

#### **4.2. Nội dung điều chỉnh:**

- Tăng diện tích lập quy hoạch để tổ chức đấu nối với các tuyến đường hiện trạng trong khu dân cư tiếp giáp ở phía Bắc khu vực quy hoạch;

- Chỉnh hướng tuyến đường quy hoạch rộng 15m (tuyến đường chính của khu quy hoạch) nhằm giảm thiểu các yếu tố tác động đến kênh Xuân Hưng; Tăng kích thước hành lang kỹ thuật (R3) từ 1,5m lên 2m để phù hợp với việc ngầm hóa hệ thống Hạ tầng kỹ thuật từ đó điều chỉnh kích thước, hình thể các thửa đất trong khu vực lập quy hoạch;

- Điều chỉnh chức năng lô đất có ký hiệu OLK1.1 thành đất giao thông, bãi đỗ xe để tăng khả năng phục vụ cộng đồng cũng như đảm bảo cảnh quan;

- Tính toán lại lưu lượng nước vào mùa mưa lũ và bố trí thêm rãnh thu nước mặt dọc theo tuyến đường 7,5m tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng; Bố trí thêm các cửa thu nước và cửa xả đảm bảo thoát nước, tránh ngập úng vào mùa mưa lũ cho khu dân cư hiện trạng và cả khu vực lập quy hoạch.

#### **5. Phương án điều chỉnh quy hoạch:**

##### **5.1. Điều chỉnh Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:**

Trên cơ sở tuyến đường 15,0m ven kênh theo nội dung đồ án quy hoạch phân khu phường Ba Đồn đã được UBND tỉnh phê duyệt, tổ chức thêm các tuyến đường rộng từ 7,5m đến 11,5m để hình thành các khu vực đất ở mới và đất cây xanh cảnh quan.

- Các khu vực đất ở mới có các hướng chính là hướng Đông Bắc, Tây Nam, Bắc, Nam; Mật độ xây dựng tối đa 75% và tầng cao tối đa là 07 tầng;

- Tổ chức không gian cây xanh tại các khu đất cây xanh cảnh quan và trên vỉa hè các tuyến đường để tạo cảnh quan đồng thời để cải thiện điều kiện khí hậu.

- Khuyến khích và quản lý việc sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ cao.

##### **5.2. Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất:**

Điều chỉnh tổng diện tích lập quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư khu phố 2, phường Ba Đồn, thị xã Ba Đồn từ 20.126,75m<sup>2</sup> lên 20.567,91m<sup>2</sup>, bao gồm các chức năng sử dụng đất sau:

- Đất nhà ở liền kề có tổng diện tích 6.938,74m<sup>2</sup>, chiếm tỉ lệ 33,74%;

- Đất hành lang kỹ thuật R3 có diện tích 437,47 m<sup>2</sup>, chiếm tỉ lệ 2,13%;

- Đất giao thông – taluy đường có diện tích 13.191,70m<sup>2</sup>, chiếm tỉ lệ 64,13%, trong đó: đất giao thông có diện tích là 10.792,37m<sup>2</sup>, đất taluy đường là 2.399,33m<sup>2</sup>.

**Bảng cân bằng sử dụng đất sau khi điều chỉnh**

TT	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )			Mật độ XD tối đa (%)		Tầng cao XD tối đa (Tầng)	
		Theo QH được duyệt	Theo QH điều chỉnh	Tăng (+) giảm (-)	Theo QH được duyệt	Theo QH điều chỉnh	Theo QH được duyệt	Theo QH điều chỉnh
1	Đất ở	9.412,73	6.938,74	-2.473,99	80	75	07	07
2	Đất hành lang kỹ thuật	388,55	437,47	+48,92	-	-	-	-
3	Đất giao thông, taluy đường	10.325,47	13.191,70	+2.866,23	-	-	-	-
	<b>Tổng:</b>	<b>20.126,75</b>	<b>20.567,91</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 5.3. Điều chỉnh Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

#### 5.3.1. Quy hoạch Giao thông:

- Quy hoạch tuyến đường rộng 15,0m nối từ đường Hùng Vương đến đường Đào Duy Từ.

- Quy hoạch các tuyến đường ngang, dọc có mặt cắt ngang rộng 7,5m đến 11,5m để phân chia không gian chức năng sử dụng đất của khu vực quy hoạch một cách hợp lý, đảm bảo giao thông thuận lợi, cao độ và tìm tuyến cơ bản bám theo hiện trạng, lấy cao độ của 02 tuyến đường chính là đường Hùng Vương và đường Đào Duy Từ.

- Được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông tỷ lệ 1/500.

#### 5.3.2. Điều chỉnh Quy hoạch San nền:

Khu vực quy hoạch có địa hình trũng thấp, trên cơ sở cao độ đường giao thông và các khu vực lân cận để tính toán điều chỉnh cao độ nền cho khu quy hoạch một cách hợp lý, đảm bảo phù hợp với các khu dân hiện trạng, phương án cụ thể:

- Cao độ nền ô đất được thiết kế phù hợp cao độ tìm đường, đảm bảo thiết kế kỹ thuật của đường, cao độ san nền từ 2,95m đến 3,05m;

- Độ dốc san nền 0,1% đến 0,5%;

- Công tác san ủi, tạo mặt bằng bao gồm cả công tác phát quang cây bụi, vét hữu cơ.

#### 5.3.3. Cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ tuyến ống D200mm hiện có chạy dọc đường Hùng Vương. Bố trí điểm khởi thủy tại khu vực ngã 3, lối vào khu dân cư được quy hoạch mới.

- Thiết kế tuyến ống D100mm theo trục đường chính, đảm bảo cấp nước cho sinh hoạt và cứu hỏa. Thiết lập tuyến ống chính D100mm định hướng nối với khu dân cư hiện có, hình thành mạng vòng, đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục.

- Ống cấp nước đặt trên vỉa hè theo chỉ giới được xác định trên mặt cắt đường giao thông và độ sâu chôn ống từ 0.5 ÷ 1.0(m).

- Trên mạng lưới cấp nước bố trí các van chặn, van xả cạn, van xả khí, các gối đỡ tại các van, tê, cút. Tầng lô đất sẽ bố trí các họng chờ để cấp nước từng hộ dân.

- Bố trí các họng cứu hỏa đảm bảo tiếp nước cho xe chữa cháy trong trường hợp có hỏa hoạn. Khoảng cách các họng cứu hỏa từ 120 -150m, họng cứu hỏa được đặt tại các nút giao thông, trung tâm của khu dân cư.

#### *5.3.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:*

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống nước mặt.

- Nước thải sinh hoạt của các hộ gia đình sau khi được xử lý qua hệ thống bể tự hoại, bể xử lý nước thải... sẽ được đầu nối ra hệ thống thoát nước thải chung thông qua hệ thống hố ga và cống thoát nước bố trí trong hành lang kỹ thuật giữa 2 dãy nhà, sau đó đổ ra hệ thống đường ống thoát nước thải quy hoạch chung của thị xã.

- Rác thải được thu gom và phân loại tại một số vị trí trên vỉa hè các trục đường, khu công cộng và được thu gom về khu xử lý rác chung của khu vực tại bãi rác chung của thị xã Ba Đồn.

#### *5.3.5. Quy hoạch cấp điện, thông tin liên lạc:*

##### *a. Giải pháp cấp điện:*

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy trên tuyến điện 22kV hiện có dọc theo đường Hùng Vương.

- Xây dựng đường dây 0,4kV cấp điện cho các hộ dân và xây dựng mới hệ thống đèn chiếu sáng theo cột điện 0,4kV.

##### *b. Hệ thống thông tin liên lạc:*

- Khu vực đã phủ sóng di động các nhà dịch vụ.

- Xây dựng mới cáp thông tin hữu tuyến đi nối treo chung đường dây 0,4kV kết nối các hộ dân đến tổng đài nhà cung cấp dịch vụ.

**Điều 2.** Quyết định này thay thế cho Quyết định số 2236/QĐ-UBND ngày 15/11/2018 của UBND thị xã Ba Đồn

Giao Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất phối hợp với UBND phường Ba Đồn thực hiện cắm mốc thực địa theo quy hoạch được duyệt và tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch để các cá nhân, tổ chức biết để thực hiện.

**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 Ba Đồn; Giám đốc Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã và các tổ chức cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như điều 3;
- Lãnh đạo UBND thị xã;
- Lưu: VT, QLĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Đoàn Minh Thọ**