|  |  |
| --- | --- |
| ỦY BAN NHÂN DÂN  | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM |
| TỈNH QUẢNG BÌNH |  Độc lập – Tự do – Hạnh phúc |
| Số: 2744 /QĐ-UBND | *Quảng Bình, ngày 03 tháng 8 năm 2017*  |

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.**

**CHỦ TỊCH 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 tháng 6 năm 2009;

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 Quyết định số 36/2016/QĐ-UBND ngày 02/11/2016 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng và Giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1538/QĐ-CT ngày 06/7/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 684/QĐ-UBND ngày 23/8/2012 của UBND thành phố Đồng Hới về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới đến năm 2020, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 1611/QĐ-UBND ngày 12/5/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Lộc Ninh thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Xét Tờ trình số 243/TTr-UBND ngày 5/6/2017 của UBND thành phố Đồng Hới kèm theo Hồ sơ xin phê duyệt Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 ;

 Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2134/BC-SXD ngày 20 tháng 7 năm 2016,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Lộc Ninh thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên đồ án quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Lộc Ninh thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500

**2. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:** Khu vực lập Quy hoạch chi tiết tại xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, có ranh giới được xác định như sau:

* Phía Nam giáp đất trồng lúa.
* Phía Bắc giáp đất ở nông thôn và đất rừng trồng sản xuất.
* Phía Tây giáp đất rừng trồng sản xuất và đất bằng chưa sử dụng.
* Phía Đông giáp đất rừng trồng sản xuất, đất ở nông thôn và đất nghĩa địa.

**3. Quy mô đất đai:** Khu vực lập quy hoạch chi tiết có tổng diện tích 161.670m2.

**4. Nội dung quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Lộc Ninh nhằmcụ thể hóa chủ trương phát triển tiểu thủ công nghiệp trên địa bàn thành phố Đồng Hới và Quy hoạch chung điều chỉnh thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035. Trong đó, xác định các khu chức năng: Đất nhà máy, đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật, đất khu vực hành chính, các chỉ tiêu sử dụng đất gồm: Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất.

**5. Quy hoạch sử dụng đất**

Các phân khu chức năng được tổ chức như sau:

- Khu hành chính và không gian trưng bày sản phẩm: Bố trí ở phía Đông khu vực quy hoạch, diện tích 3.229 m2, mật độ xây dựng 40÷60%, chiều cao xây dựng tối đa 25m, chỉ giới xây dựng phía đường quy hoạch rộng 25m và đường rộng 12m là 10m. Khu hành chính bao gồm: Trung tâm điều hành và nhà trưng bày sản phẩm. Khu hành chính được cách ly với các khu đất tiểu thủ công nghiệp bằng dải cây xanh rộng 10m.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Với tổng diện tích 7.750 m2, bố trí ở phía Nam khu vực quy hoạch, bố trí trạm xử lý nước thải với công suất 400m3/ngày đêm, đảm bảo xử lý chất thải trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Đất cây xanh: Tổng diện tích cây xanh trong khu đất tiểu thủ công nghiệp là 4.638 m2. Cây xanh được bố trí thành vành đai bao bọc xung quanh khu đất cụm công nghiệp với bề rộng tối thiểu 10m. Ngoài ra, trong từng nhà máy cũng như các khu chức năng đều được bố trí các dãi cây xanh cách ly nội bộ cũng như cây xanh cảnh quan tạo bóng mát, cải thiện điều kiện vi khí hậu cho toàn khu vực.

- Đất xây dựng nhà máy: Tổng diện tích đất 100.240 m2, các lô đất cụm công nghiệp đều có tuyến giao thông bao quanh nhằm tạo sự thuận lợi và linh hoạt khi giao đất cho từng nhà máy, xí nghiệp phù hợp với quy mô và nhu cầu sử dụng.

- Đất giao thông: Tổng diện tích 31.792,3 m2.

**Bảng tổng hợp sử dụng đất**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| TT | Chức năng sử dụng | Diện tích (m2) | Tầng cao xd (m) | Mật độ xd (%) |
| 1 | Đất cụm công nghiệp | 100.240,0 | 15 | 40-60 |
| 1.1 | Đất cụm công nghiệp SKK1 | 18.680,0 | - | - |
| 1.2 | Đất cụm công nghiệp SKK2 |  40.600,0 |
| 1.3 | Đất cụm công nghiệp SKK3 | 19.540,0 |
| 1.4 | Đất cụm công nghiệp SKK4 | 21.420,0 |
| 2 | Đất hành chính và không gian trưng bày sản phẩm | 3.229,0 | 25 | 40-60 |
| 3 | Đất cây xanh | 4.638,0 |  |  |
| 4 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 7.750,0 |  |  |
| 5 | Đất dự phòng | 760,0 |  |  |
| 6 | Lò giết mổ gia súc, gia cầm (hiện trạng) | 3.260,7 | 15 | 40-60 |
| 7 | Đất giao thông | 31.792,3 |  |  |
| Tổng cộng | 161.670,0 |  |  |

**6. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật**

***6.1. Giao thông:***

***-*** Điều chỉnh mặt cắt tuyến đường giao thông (đoạn qua khu vực quy hoạch theo Quy hoạch chung điều chỉnh xây dựng thành phố đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035) từ 36m xuống 25m để phù hợp tình hình thực tế và điều kiện địa hình tự nhiên tại đây.

- Tổ chức các trục đường ngang, dọc nội bộ trong khu vực quy hoạch theo dạng ô bàn cờ, tạo mối liên hệ mạch lạc, thuận tiện giữa các khu chức năng, mặt cắt đường rộng từ 10,5m÷15m.

***6.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:***

***a. Quy hoạch san nền:***

Khu vực quy hoạch chủ yếu là vùng đồi, cao độ địa hình từ 1,5m đến 11m, dốc từ tuyến đường 25m về phía hồ Bàu Vĩnh Húi và hồ Bàu Vèng.

Cao độ san nền bám sát theo địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đào đắp, độ dóc theo hướng Bắc Nam, thiết kế cao độ san nền từ 3m÷15m, độ dốc i≤0,5%, đảm bảo khả năng thoát nước tự chảy.

***b. Quy hoạch thoát nước mưa:*** Toàn bộ nước mặt khu vực quy hoạch được thu gom vào các tuyến cống thoát nước chạy dọc theo vỉa hè các tuyến đường bao quanh, sau đó thoát ra khu vực bên ngoài. Có 03 lưu vực thoát nước với 02 hướng thoát chính, hướng thoát về hồ Bàu Vĩnh Húi, và hồ Bàu Vèng.

***c. Quy hoạch cấp nước:*** Nguồn nước cấp cho khu vực lấy từ đường ống D200 hiện có dọc khu công nghiệp Tây Bắc Đồng Hới, đường Phan Đình Phùng, mở điểm khởi thủy đấu nối trên đường ống D200 và xây dựng các tuyến D150 bao quanh khu vực quy hoạch tạo thành mạch vòng, cấp nước cho khu vực cho toàn cụm công nghiệp. Bố trí mạng lưới đường ống cấp nước chung để cấp nước sản xuất, nước sinh hoạt và nước cứu hoả.

***6.4. Quy hoạch cấp điện:***

Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ đường dây trung thế 22KV phía Khu công nghiệp Tây Bắc Đồng Hới, đường Phan Đình Phùng. Từ tuyến đường dây 22KV hiện có, bố trí tuyến cáp ngầm trung thế và tủ RMU 22KV loại 2 ngăn đến và 2 ngăn đi để thuận lợi cho việc đấu nối rẽ nhánh cho TBA 2250 KVA phụ tải xây dựng mới cấp cho khu vực.

Từ trạm biến áp bố trí các tuyến cáp nổi hạ thế 0,4KV đi nổi theo các cột điện bố trí dọc vỉa hè để cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng và sản xuất.

***6.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:***

Nước thải từ các khu sản xuất được xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn cho phép mới được đổ vào hệ thống nước thải của cụm công nghiệp. Nước thải được xử lý tập trung tại nhà máy xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn phát thải loại B (QCVN 40:2011) mới được xã ra bên ngoài môi trường.

Rác thải rắn phân loại, thu gom tại các khu sản xuất theo đúng quy định rồi vận chuyển về bãi chứa rác trung gian của cụm công nghiệp sau đó vận chuyển đến bãi rác thải chung thành phố Đồng Hới để xử lý.

***6.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:*** Bố trí hệ thống thông tin liên lạc đến từng khu chức thông qua các tuyến cống bể chôn ngầm dọc vỉa hè các tuyến đường nội vùng. Sử dụng bể 2 đan vuông và ống F100 để phục vụ luồn cáp thông tin.

***6.7. Phòng cháy chữa cháy:*** Bố trí các trụ nước chữa cháy dọc theo các tuyến đường với khoảng cách từ 150÷250m.

***6.8. Hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật:*** Hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật được bố trí theo nguyên tắc trên cở sở quy hoạch các hệ thống kỹ thuật của bộ xây dựng số 04/2008/QĐ - BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 về việc ban hành "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng".

**Điều 2.** Giao UBND thành phố Đồng Hới phối hợp UBND xã Lộc Ninh 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, Công Thương, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư; thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới, Chủ tịch UBND xã Lộc Ninh và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

|  |  |
| --- | --- |
| *Nơi nhận:*  |  **CHỦ TỊCH** |
| - Như Điều 3;- CT, các PCT UBND tỉnh;- LĐ VPUBND tỉnh; - Lưu VT, CVXDCB.  |  Đã ký **Nguyễn Hữu Hoài** |