

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật 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 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;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tỉnh tại Tờ trình số 91/SXD-QHKT ngày 16/01/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà các nội dung như sau:

1. Phạm vi, quy mô, ranh giới quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch nằm tại phường Đông Lương, thành phố Đông Hà với quy mô 14,1 ha, gồm các vị trí sau:

- **Khu vực 1:** diện tích khoảng 9,17 ha có ranh giới:

+ Phía Bắc giáp đường Duy Tân và đường Đại Cồ Việt;

+ Phía Nam giáp đường Trương Công Kính và đường quy hoạch 15,5m;

+ Phía Đông giáp đường quy hoạch 15,5m và Khu đô thị tái định cư Nam Đông Hà giai đoạn 1;

+ Phía Tây giáp đường Hùng Vương.

- **Khu vực 2:** diện tích khoảng 2,84 ha có ranh giới:

+ Phía Bắc giáp đường quy hoạch mặt cắt 20,5m;

+ Phía Nam giáp đường Điện Biên Phủ;

+ Phía Đông giáp đường Lê Lợi kéo dài;

+ Phía Tây giáp đường quy hoạch 15,5m.

- **Khu vực 3:** diện tích khoảng 2,09 ha thuộc Khu đô thị Nam Đông Hà giai đoạn 3, có ranh giới:

- + Phía Bắc giáp đường quy hoạch mặt cắt 19,5m (N8);
- + Phía Nam giáp đường quy hoạch mặt cắt 19,5m (N15);
- + Phía Đông giáp đường quy hoạch mặt cắt 19,5m (D14);
- + Phía Tây giáp đường quy hoạch 35,0m (D15).

2. Tính chất quy hoạch:

Là khu đô thị thương mại, dịch vụ đồng bộ về hạ tầng và cảnh quan, kết nối các khu đô thị lân cận, tạo điều kiện hình thành phát triển hoàn chỉnh vùng đô thị phía Nam thành phố Đông Hà.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Khu vực 1:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ(%)
1	Đất ở	29.569,58	32,2
2	Đất thương mại dịch vụ	5.096,42	5,6
3	Đất nghĩa trang	650,94	0,7
4	Đất cây xanh cảnh quan	30.631,70	33,4
5	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	25.762,82	28,1
	Tổng	91.711,46	100,0

b) Khu vực 2:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ(%)
1	Đất ở	15.432,13	54,3
2	Đất thương mại dịch vụ	3.089,75	10,9
3	Đất cây xanh cảnh quan	855,12	3,0
4	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	9.033,60	31,8
	Tổng	28.410,60	100,0

c) Khu vực 3:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ(%)
1	Đất ở mới KĐT Nam Đông Hà giai đoạn 3	3.486,62	16,6
2	Đất nhà ở xã hội	11.547,47	55,1
3	Đất giao thông	5.922,53	28,3
	Tổng	20.956,62	100,0

d) Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ(%)
1	Đất ở	45.001,71	31,9
2	Đất ở mới KĐT Nam Đông Hà giai đoạn 3	3.486,62	2,5
3	Đất nhà ở xã hội	11.547,47	8,2
4	Đất thương mại - dịch vụ	8.186,17	5,8
5	Đất nghĩa trang	650,94	0,5
6	Đất cây xanh cảnh quan	31.486,82	22,3
7	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	40.718,95	28,9
	Tổng	141.078,68	100,0

e) Mật độ xây dựng: Xác định căn cứ vào diện tích các lô đất cụ thể được chia khi thực hiện dự án, đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Bảng 2.6 QCVN 01:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

* Khu vực 1:

- San nền: Lấy cốt thiết kế các tuyến đường xung quanh làm cơ sở để thiết kế độ dốc san nền. San nền từ cốt đường trung tâm nghiêng về phía Đông Bắc thoát về hồ nước sau đó thoát ra mương hạ lưu và đổ ra cống ngầm, độ dốc $i=0,17\% \div 0,5\%$. Cao độ lớn nhất là 14,5, thấp nhất là 8,0. Đáy hồ công viên được nạo vét đến cốt 2,5 để đảm bảo lưu lượng nước lưu giữ trong hồ và cảnh quan đô thị.

- Thoát nước mưa: Thoát nước theo hướng đổ về phía Đông Bắc ra cống ngầm đã có. Xây dựng cống ngầm BTCT để dẫn nước từ cầu Hùng Vương về cống ngầm khu tái định cư.

* Khu vực 2: Cốt thiết kế san nền được khống chế trên cơ sở các tuyến đường hiện hữu xung quanh. Thoát nước mưa theo hướng đổ về phía Đông Bắc ra cống ngầm đã có.

* Khu vực 3: San nền theo quy hoạch san nền khu đô thị Nam Đông Hà giai đoạn 3 đã hoàn thiện; Cao độ lớn nhất 14,86; cao độ thấp nhất 10,38. Thoát nước mưa theo hướng đổ về phía Tây Bắc và kết nối với cống thoát nước đã có

b) Hệ thống giao thông:

* Khu vực 1 và khu vực 2:

- Giao thông đối ngoại: Đường Hùng Vương mặt cắt ngang 32m; đường Đại Cồ Việt mặt cắt ngang 26,0m; đường Duy Tân mặt cắt ngang 15,5m; đường Trương Công Kinh mặt cắt ngang 20,5m; đường Điện Biên Phủ mặt cắt ngang 53,0m; đường Lê Lợi mặt cắt ngang 28,0m; đường Hà Huy Tập mặt cắt 15,5m.

- Giao thông nội bộ gồm các loại mặt cắt ngang $(3+10,5+3) = 16,5\text{m}$; $(4+10,5+4) = 18,5\text{m}$; $(3+7+3) = 13,0\text{m}$; $(3+7+2,5) = 12,5\text{m}$; $(3+6+1,5) = 10,5\text{m}$

* Khu vực 3:

- Giao thông đối ngoại gồm các loại mặt cắt $35,0\text{m}$; $19,5\text{m}$; $13,5\text{m}$.

- Giao thông nội bộ có mặt cắt ngang $(3+6+3) = 12,0\text{m}$.

c) Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước: $3.130 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nguồn nước: Khu vực 1 và khu vực 2 lấy từ tuyến ống D200 nối từ đường Hùng Vương vào khu vực quy hoạch. Khu vực 3 lấy từ tuyến ống D100 trong khu vực quy hoạch thuộc dự án Khu đô thị Nam Đông Hà giai đoạn 3.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Bố trí tại khu trung tâm đô thị, khu vực có mật độ dân cư cao khoảng cách là 100m , tại các khu vực khác là 150m .

d) Cấp điện, chiếu sáng, thông tin truyền thông:

- Nhu cầu dùng điện: 1.630kVA

- Nguồn điện: Khu vực 1 lấy nguồn điện 22KV , XT373; Khu vực 2 lấy nguồn điện 22KV , xuất tuyến 476-ĐHA; Khu vực 3 lấy nguồn điện 22KV , trạm biến áp T3 Nam Đông Hà.

- Thông tin truyền thông: Hệ thống viễn thông trong khu vực được thiết kế đi ngầm theo quy hoạch tỉnh để đảm bảo mỹ quan đô thị.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt độc lập với thoát nước mưa. Nước thải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại theo tiêu chuẩn trước khi xả thải ra hệ thống cống thải của khu vực.

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý tập trung của thành phố.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- UBND thành phố Đông Hà cập nhật đề án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà vào Quy hoạch phân khu phường Đông Lương để quản lý quy hoạch theo đúng quy định.

- Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đề án quy hoạch để các cơ quan, tổ chức, cá nhân biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện quy hoạch.

- Chủ đầu tư trong giai đoạn lập và thực hiện dự án phải có phương án tận dụng tối đa cây Cọ Dầu hiện trạng để trồng tại các khu vực quy hoạch cây xanh và hè phố, không được di dời cây Cọ Dầu đi nơi khác; khảo sát, thiết kế, tính toán đảm bảo khả năng chịu lực, an toàn giao thông khi thiết kế đầu nối tuyến đường mặt cắt $16,5\text{m}$ vào cầu Hùng Vương; tính toán kiểm tra chi tiết khả năng thoát lũ cho lưu vực hồ Trung Chỉ (trong trường hợp xả lũ nhằm đảm bảo an toàn cho hồ

chứa, ứng với tần suất lũ thiết kế 1,5%), cộng với lưu vực tăng thêm của khu vực hạ lưu hồ Trung Chi (nằm giữa đường Lý Thường Kiệt và đường Điện Biên Phủ) để lựa chọn thông số chi tiết của tuyến kênh thoát nước; tính toán cụ thể, chi tiết dung tích điều tiết của hồ điều hòa để lựa chọn độ sâu đáy hồ, cao trình mực nước hồ phù hợp.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 851/QĐ-UBND ngày 23/4/2019 của UBND thành phố Đông Hà phê duyệt Quy hoạch chi tiết Công viên phía Đông đường Hùng Vương; điều chỉnh một phần (khu đất ký hiệu B3) của Quyết định số 2151/QĐ-UBND ngày 06/10/2015 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Đông Hà giai đoạn 3.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Đông Hà, Chủ tịch UBND phường Đông Lương; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN_p, TN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Chính