

Số: 162 /QĐ-KKT

Quảng Trị, ngày 28 tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dịch vụ - du lịch Cửa Việt (giai đoạn 2)

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH QUẢNG TRỊ

Căn cứ Quyết định số 1229/QĐ-TTg ngày 19/7/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập BQL Khu kinh tế tỉnh Quảng Trị;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định của Chính phủ số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng;

Căn cứ Quyết định số 1936/QĐ-TTg ngày 11/10/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế Đông Nam Quảng Trị tỉnh Quảng Trị đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3025/QĐ-UBND ngày 25/12/2018 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh và mở rộng Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Dịch vụ - Du lịch Cửa Việt, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị;

Căn cứ Văn bản số Văn bản số 3235/UBND-KGVX ngày 12/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Trị về lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu Dịch vụ - Du lịch Cửa Việt (giai đoạn 2);

Căn cứ Quyết định số 2287^a/QĐ-UBND ngày 06/9/2022 của UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt Nhiệm vụ đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu Dịch vụ - Du lịch Cửa Việt (giai đoạn 2);

Căn cứ Quyết định số 29/2022/QĐ-UBND ngày 10/11/2022 Quyết định Ban hành Quy định phân công, phân cấp công tác lập, thẩm định và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Trị;



Căn cứ Văn bản của Sở Xây dựng số 2840/SXD-QHKT ngày 05/12/2022 về việc đề án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu Dịch vụ - Du lịch Cửa Việt (giai đoạn 2);

Căn cứ Nghị Quyết số 109/NQ-HĐND ngày 09/12/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu Dịch vụ - Du lịch Cửa Việt (giai đoạn 2).

Xét đề nghị của Phòng Quản lý Quy hoạch xây dựng và Tài nguyên môi trường tại báo cáo thẩm định ngày 22 tháng 12 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dịch vụ - du lịch Cửa Việt (giai đoạn 2), với nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dịch vụ - du lịch Cửa Việt (giai đoạn 2).

2. Địa điểm: Xã Gio Hải, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị.

3. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh

4. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng FADCO Việt Nam.

5. Quy mô, phạm vi ranh giới và tỷ lệ lập quy hoạch:

- Phạm vi quy hoạch: Khu vực lập nghiên cứu lập quy hoạch nằm trong Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, thuộc xã Gio Hải, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị, có phạm vi ranh giới như sau:

+ Phía Tây - Bắc: Giáp UBND xã Gio Hải, khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Tây - Nam: Giáp khu vực đình làng và nhà thờ họ;

+ Phía Đông - Nam: Giáp khu Dịch vụ - Du lịch Cửa Việt (giai đoạn 1);

+ Phía Đông - Bắc: Giáp rừng phòng hộ.

- Quy mô diện tích: 17,92 ha.

- Quy mô khách du lịch: 3.000 ÷ 5.000 khách.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2000

6. Mục tiêu, tính chất lập quy hoạch:

a. Mục tiêu: Cụ thể hóa Đề án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại quyết định số 1936/QĐ-TTg ngày 11/10/2016, làm cơ sở thực hiện các quy hoạch cấp dưới và đầu tư xây dựng các dự án đầu tư, các hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trong khu vực.

b. Tính chất: Là Khu dịch vụ - du lịch, vui chơi giải trí, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật hài hòa với cảnh quan tự nhiên, bền vững thân thiện với môi trường, góp phần tạo động lực phát triển cho vùng Đông Nam Quảng Trị - tỉnh Quảng Trị.

7. Các chỉ tiêu về kỹ thuật:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
	Hạ tầng kỹ thuật		
1.1	Tỷ lệ đất giao thông	%	> 18%
1.2	Cấp nước		
	Cấp nước sinh hoạt (Qsh)	l/ng-nd	≥ 80
	Cấp nước công trình công cộng, Nước tưới cây	lít/m ² sàn/ng.đ	≥ 2
	Nước rửa đường	lít/m ² /ng.đ	3
	Nước dự phòng	%Qtb ngày	0,4
1.3	Thoát nước bản, vệ sinh môi		10÷15
	Nước thải	%Qsh	100
	Rác thải sinh hoạt, du lịch	kg/ng-nd	1,3
1.4	Cấp điện		
	Cấp điện sinh hoạt	kW/ người.năm	1100
	Công trình công cộng, dịch vụ	W/m ² sàn	≥ 30
	Nhà nghỉ, khách sạn	kW/giường	2,5-3,5
	Chiếu sáng công cộng.	W/m ²	0,5-1

8. Quy hoạch sử dụng đất:

- Quy mô khách du lịch: 3.000 ÷ 5.000 khách.
- Các chỉ tiêu kiến trúc xây dựng:
 - + Mật độ xây dựng khu vực Dịch vụ - du lịch tối đa: 25%;
 - + Tầng cao xây dựng tối đa 15 tầng.
 - + Hệ số sử dụng đất: 3,75

Bảng cân bằng sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dịch vụ - du lịch	13,45	75,06
2	Đất mặt nước	0,27	1,51
3	Đất giao thông	4,2	23,43
	Tổng diện tích	17,92	100,00

9. Giải pháp tổ chức không gian:

- Trục không gian chính là tuyến đường QL9 giáp biển và tuyến đường quy hoạch phía bắc dự án. Các tuyến giao thông đối ngoại được bố trí xung quanh khu đất, rất thuận tiện cho việc lưu thông và tạo kết nối và không gian mở với khu vực bên ngoài và có giá trị cao.

- Bố cục không gian: Các công trình thiết kế theo hướng biển, tạo dựng điểm nhấn bằng khối khách sạn 15 tầng nằm giữa khu đất, trải dài và đối xứng 2 bên là các quần thể các khu biệt thự nghỉ dưỡng, các khu dịch vụ phục vụ đi kèm. Tại các khu nhà nghỉ dưỡng bố trí các khu cây xanh tập trung, các khu công trình công cộng đảm bảo bán kính phục vụ.

- Không gian mặt nước, hồ bơi bố trí chạy xung quanh khu đất tạo mối liên kết về không gian cũng như cảnh quan hài hòa. Các công trình đầu mối Hạ tầng kỹ thuật được bố trí lẫn trong các khu cây xanh, nhưng ko làm ảnh hưởng đến thẩm mỹ và cảnh quan khu vực.

- Đối với hệ thống công trình ngầm trong khu vực lập quy hoạch: khi tiến hành lập bản vẽ xây dựng phần ngầm của công trình/dự án, ngoài việc căn cứ các quy định trong Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia, phải tuân thủ nguyên tắc quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị quy định tại điểm b khoản 5 Điều 3 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

10. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch hệ thống giao thông:

Mạng lưới đường giao thông:

- Đường quy hoạch mặt cắt ngang 1-1 (Quốc lộ 9D): $B_{nền} = 50m = (6,0+5,0+1,0+12,0+2,0+12,0+1,0+5,0+6,0)$

- Đường quy hoạch mặt cắt ngang 2-2: tuyến đường vành đai cửa Tùng, cửa Việt: $B_{nền} = 35m = (5,0+3,0+1,0+7,5+2,0+7,5+1,0+3,0+5,0)$

- Đường quy hoạch mặt cắt 6A-6A (đường DH08): $B_{nền} = 15,5m = (4,0+7,5+4,0)$

- Đường quy hoạch mặt cắt 9-9: $B_{nền} = 15,5m = (1,0+8+1,0+5,5)$

b. Quy hoạch san nền:

- Nền của khu vực xây dựng mới được thiết kế phù hợp với quy hoạch chung (phần Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật), cao độ mực nước tính toán của hệ thống thoát nước toàn khu vực.

- Cao độ nền xây dựng không chế thấp nhất khu vực dự án là +2,50m; Cao độ nền cao nhất +4,10m.

- Hướng dốc: Khu vực được san nền với nguyên tắc nước tự chảy, hướng dốc dần ra đường giao thông trong khu.

- Thiết kế san nền này là thiết kế san nền sơ bộ để tạo mặt bằng vào thi công xây dựng công trình, sau này cần san nền hoàn thiện cho phù hợp với mặt bằng kiến trúc, sân vườn và thoát nước chi tiết của công trình.

- Không chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án xây dựng trong từng ô đất trong các giai đoạn tiếp theo.

- San gạt tạo mặt bằng công trình, nền đường giao thông đảm bảo: nền khu đất xây dựng an toàn, ổn định, không bị ngập úng, tôn nền các khu vực thấp trũng đến cao độ không chế đảm bảo an toàn cho khu đất.

- Độ dốc nền tối thiểu $i \geq 0,004$, hướng dốc về phía có hệ thống thoát nước mặt. Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với độ cao chênh lệch giữa hai đường đồng mức $\Delta h = 0,1$ m bảo đảm cho mái dốc của nền có độ dốc $i \geq 0,004$.

c. Quy hoạch thoát nước mặt:

- Hệ thống thoát nước mưa hoàn trả phục vụ thoát nước mưa cho khu vực lân cận được thiết kế độc lập và hoàn toàn tách biệt với hệ thống thoát nước mưa của của dự án khu dịch vụ lịch Gio Hải.

- Toàn bộ nước mưa phía Tây Bắc dự án chảy qua 3 công hiện trạng C1,C2,C3 nằm trên tuyến đường DH08 được thu gom vào cống BTCT có khẩu độ $B \times H = 1.1 \times 1.1$ m và cống BTCT có khẩu độ $B \times H = 2.4 \times 1.7$ m chạy sát hàng rào dự án khu dịch vụ du lịch ở phía Tây Bắc và phía Đông Bắc và đổ vào cống C5 trên tuyến đường Quốc lộ 9D có khẩu độ $B \times H = 2 \times (3,5 \times 2)$ m trước khi đổ ra biển.

- Toàn bộ nước mưa phía Tây Nam của dự án chảy qua cống ngầm C6 có khẩu độ $B \times H = 2 \times (2 \times 1.7)$ m, nằm trên đường quy hoạch (đường vành đai Cửa Tùng cửa Việt) sau đó đổ vào mương thoát nước có chiều rộng 8m, chạy song song với hàng rào phía Tây Nam của dự án, sau đó đổ vào cống C5 trên tuyến đường Quốc lộ 9D có khẩu độ $B \times H = 2 \times (3,5 \times 2)$ m trước khi đổ ra biển.

- Hệ thống thoát nước mưa của khu dịch vụ du lịch Gio Hải được thu gom và đổ vào mương cảnh quan của dự án, sau đó được đổ vào mương thoát nước phía Đông Nam bằng 3 cửa xả D1250.

- Các miệng thu và hố ga được bố trí với khoảng cách 20-30m/hố, có cửa thu nước hoặc nắp đặt tấm gang chịu lực đảm bảo yêu cầu thoát nước.

d. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước: 1.531,47 m³/ngđ.

- Nguồn nước: Dùng nguồn nước từ nhà máy nước Gio Linh: Điểm đầu nối: Vị trí đầu nối: đầu nối vào tuyến ống DN225 trên tuyến đường Quốc lộ 9D.

e. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu dùng điện: 16.859,17 kVA.

- Nguồn điện: Theo quy hoạch phát triển Điện lực, nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ trạm nguồn 110kV nằm trong khu vực nghiên cứu thông qua hệ thống cáp ngầm 22 kV; Lưới điện: Di chuyển hạ ngầm tuyến trung thế 22kV mạch kép đi nối chạy dọc tuyến đường DH08.

f. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Thực hiện theo Quyết định của UBND tỉnh số 2920/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 về việc phê duyệt hạ tầng kỹ thuật viễn thông tỉnh Quảng Trị đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

g. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa tuân thủ định hướng Quy hoạch chung KKT Đông Nam Quảng Trị đã phê duyệt và phù hợp với QCVN 01/2021/BXD, QCVN 14:2008/BTNMT.

- Tất cả các công trình bên trong khu vực nghiên cứu đều phải có bề tự hoại ba ngăn hợp quy cách. Nước thải được thu gom từ các công trình sau khi được xử lý sơ bộ qua bề tự hoại sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước thải chung D300 phía Tây Nam nằm trên tuyến vành đai Cửa Tùng sau đó được dẫn về trạm xử lý nước thải chung được bố trí theo Quy hoạch chung xây dựng KKT Đông Nam Quảng Trị.

- Nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố về trạm xử lý tập trung của khu vực. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m-0,7m, tối đa 5m. Tại các vị trí có độ sâu chôn cống quá lớn đặt trạm bơm chuyển tiếp.

- Hệ thống đường cống thoát nước đường kính D300-D500 bằng BTCT, hoặc UPVC độ dốc tối thiểu $i = 1/d$.

- Toàn bộ nước thải sinh hoạt của dự án sau khi thu gom sẽ được đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị. Nước thải sau xử lý đảm bảo tiêu chuẩn được xả vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Chất thải rắn thu gom và phân loại chất thải rắn sinh hoạt phân loại sơ cấp tại nguồn thành 2 loại: Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ được thu gom theo quy định.

Điều 2. Quản lý và tổ chức thực hiện quy hoạch:

Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh có trách nhiệm phối hợp với đơn vị tư vấn và các cơ quan liên quan tổ chức thực hiện công bố công khai quy hoạch để các tổ chức, cá nhân trên địa bàn biết và thực hiện.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng, Trưởng các phòng ban, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Gio Linh; Chủ tịch UBND xã Gio Hải và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /w

Nơi nhận: /w

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (b/cáo)
- Sở Xây dựng;
- Lãnh đạo Ban;
- Lưu VT, QHTN.



TRƯỞNG BAN

Phạm Ngọc Minh

Phạm Ngọc Minh

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ****Theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000****Khu dịch vụ - du lịch Cửa Việt (giai đoạn 2)***(Ban hành kèm theo Quyết định số 162 /QĐ-KKT ngày 28 /12 /2022
của Ban Quản lý Khu kinh tế)***Phần I
QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Đối tượng áp dụng:**

1. Quy định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến các hoạt động quản lý quy hoạch, kiến trúc, đầu tư, xây dựng công trình, hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Quảng Trị phê duyệt theo Quyết định này.

2. Ngoài các nội dung trong Quy định này, việc quản lý thực hiện quy hoạch phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật, các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành của Nhà nước.

Điều 2. Phạm vi, ranh giới, quy mô và tỷ lệ quy hoạch:

1. **Phạm vi:** Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch nằm trong Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, thuộc xã Gio Hải, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị.

2. Ranh giới: cụ thể như sau:

- + Phía Tây - Bắc: giáp UBND xã Gio Hải, khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Tây - Nam: giáp khu vực đình làng và nhà thờ họ;
- + Phía Đông - Nam: giáp khu Dịch vụ - Du lịch Cửa Việt;
- + Phía Đông - Bắc: giáp rừng phòng hộ

3. **Quy mô diện tích lập quy hoạch:** 17,92 ha

4. **Tỷ lệ lập quy hoạch:** 1/2.000.

5. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:**5.1. Tính chất:**

Là Khu Dịch vụ - Du lịch, vui chơi giải trí, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc cảnh quan hài hòa với cảnh quan tự nhiên, bền vững, thân thiện

với môi trường, góp phần tạo động lực phát triển khu vực ven biển tỉnh Quảng Trị.

5.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1936/QĐ-TTg ngày 11/10/2016.

- Quy hoạch phân khu xây dựng Khu Dịch vụ - Du lịch Cửa Việt nằm trong tổng thể phát triển tuyến du lịch dọc biển của tỉnh, từng bước xây dựng tam giác du lịch Cửa Việt - Cửa Tùng - Đảo Cồn Cỏ, tiến tới đạt tiêu chuẩn Khu Du lịch quốc gia Cửa Việt - Cửa Tùng - Đảo Cồn Cỏ.

- Khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất, gắn liền với việc phát triển bền vững, nâng cao chất lượng sống, dịch vụ - du lịch, không gian cảnh quan và môi trường; làm động lực để phát triển kinh tế, xã hội, văn hóa, đảm bảo an ninh, quốc phòng và bảo vệ môi trường sinh thái cho vùng huyện Gio Linh và của cả tỉnh Quảng Trị.

- Tạo cơ sở để triển khai quy hoạch chi tiết 1/500 và thu hút nguồn lực đầu tư, lập dự án đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đồ án quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất.

- Mật độ xây dựng gộp cho khu vực Dịch vụ - du lịch tối đa: 25%;
- Tầng cao xây dựng tối đa 15 tầng.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dịch vụ - du lịch	13,45	75,06
2	Đất mặt nước	0,27	1,51
3	Đất giao thông	4,2	23,43
	Tổng diện tích	17,92	100,00

Điều 4. Các quy định chủ yếu về hạ tầng kỹ thuật:

1. Giao thông:

- Mạng đường trong khu quy hoạch được thiết kế nhằm đảm bảo phù hợp với sự phát triển, thuận lợi trong tiếp cận giao thông khu vực.

- Trên các tuyến đường đều phải bố trí chiếu sáng theo đúng các tiêu chuẩn hiện hành và đối với các đường có chiều rộng vỉa hè 3m trở lên bố trí trồng cây xanh để đảm bảo cảnh quan, giảm tiếng ồn, cải thiện điều kiện vi khí hậu cho khu vực.

- Bán kính rẽ các mép bó vỉa tại các điểm ngã ba ngã tư tối thiểu $R=8m$.

- Phía Đông Bắc là tuyến đường Quốc lộ 9D (QL9D) được quy hoạch có lộ giới 50m (bề rộng mặt đường $2 \times 12.00 + 2 \times 5.00$, giải phân cách $2 + 2 \times 1.00$, vỉa hè 2×6.00).

- Phía Tây Bắc là tuyến đường DH08 được quy hoạch có lộ giới 15,5m (bề rộng mặt đường 2×3.75 , vỉa hè 2×4.00).

- Phía Tây Nam là tuyến đường vành đai cửa Tùng được quy hoạch có lộ giới 35m (bề rộng mặt đường $2 \times 7.50 + 2 \times 3.00$, giải phân cách $2 + 2 \times 1.00$, vỉa hè 2×5.00).

- Mương thoát nước kết hợp đường dân sinh phục vụ người dân đi lại có chiều rộng 15,5m.

- Chi tiêu mạng lưới đường:

+ Độ dốc ngang mặt đường thiết kế là 2%, độ dốc ngang hè đường là 1,5%

+ Độ dốc dọc đường thiết kế $0,003 \leq i \leq 0,03$.

+ Bán kính đường cong bằng các tuyến đường đảm bảo $R \geq 50m$, đối với đường nội bộ $R \geq 15 m$.

* Chi tiết thành phần mặt cắt:

- Mặt cắt 1-1: Tuyến đường Quốc lộ 9D lộ giới 50,0m, trong đó:

+ Bề rộng lòng đường: $2 \times 12,0m + 2 \times 5,0m = 34,0 m$.

+ Dải phân cách: $2m + 2 \times 1,0m = 4,0 m$

+ Bề rộng hè đường: $2 \times 6,0m = 12,0 m$.

- Mặt cắt 2-2: đường vành đai cửa Tùng lộ giới 35,0m, trong đó:

+ Bề rộng lòng đường: $2 \times 7,5m + 2 \times 3,0m = 21,0 m$.

+ Dải phân cách: $2m + 2 \times 1,0m = 4,0 m$

+ Bề rộng hè đường: $2 \times 5,0m = 10,0 m$.

- Mặt cắt 6A-6A: Đường ĐH08 lộ giới 15,5m, trong đó:

+ Bề rộng lòng đường: $2 \times 3,75m = 7,5 m$.

+ Bề rộng hè đường: $2 \times 4m = 8,0 m$.

- Mặt cắt 9-9: Mương thoát nước kết hợp đường dân sinh phục vụ người dân đi lại có mặt cắt 15,5m, trong đó:

+ Bề rộng hành lang bảo vệ mương: = 1m

+ Mương thoát nước: = 8m



- + Bề rộng lòng đường dân sinh: = 5,5m.
- + Bề rộng hè: = 1m

2. San nền, thoát nước mưa:

a. San nền: Nền của khu vực quy hoạch được thiết kế phù hợp với quy hoạch chung (phần Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật), cao độ mực nước tính toán của hệ thống thoát nước toàn khu vực.

Trên cơ sở phân tích số liệu thủy văn, hải văn, số liệu khảo sát địa hình và số liệu về nền xây dựng:

Cao độ nền cho khu vực quy hoạch: không chế thấp nhất là +2,50m; Cao độ nền cao nhất + 4,1m.

Hướng dốc: Khu vực được san nền với nguyên tắc nước tự chảy, hướng dốc dẫn ra đường giao thông trong khu.

Không chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án xây dựng trong từng ô đất trong các giai đoạn tiếp theo.

San gạt tạo mặt bằng công trình, nền đường giao thông đảm bảo: nền khu đất xây dựng an toàn, ổn định, không bị ngập úng.

Độ dốc nền tối thiểu $i \geq 0,004$, hướng dốc về phía có hệ thống thoát nước mặt.

Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với độ cao chênh lệch giữa hai đường đồng mức $\Delta h = 0,1$ m bảo đảm cho mái dốc của nền có độ dốc $i \geq 0,004$.

Xác định các mặt phẳng thoát nước dựa trên địa hình hiện trạng và cao độ các điểm không chế quanh ô đất. Cốt cao độ của các nút giao thông nội bộ phải đồng bộ với hệ thống thoát nước mưa để đảm bảo thoát nước mưa tự chảy.

b. Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa hoàn trả phục vụ thoát nước mưa cho khu vực lân cận được thiết kế độc lập và hoàn toàn tách biệt với hệ thống thoát nước mưa của của dự án khu dịch vụ lịch Gio Hải.

Toàn bộ nước mưa phía Tây Bắc dự án chảy qua 3 công hiện trạng C1,C2,C3 nằm trên tuyến đường DH08 được thu gom vào cống BTCT có khẩu độ BxH=1.1mx1.1m và cống BTCT có khẩu độ BxH=2.4mx1.7m chạy sát hàng rào dự án khu dịch vụ du lịch ở phía Tây Bắc và phía Đông Bắc và đổ vào cống C5 trên tuyến đường Quốc lộ 9D có khẩu độ BxH=2x(3,5x2m) trước khi đổ ra biển.

Toàn bộ nước mưa phía Tây Nam của dự án chảy qua cống ngầm C6 có khẩu độ BxH=2x(2x1.7m), nằm trên đường quy hoạch (đường vành đai Cửa Tùng cửa Việt) sau đó đổ vào mương thoát nước có chiều rộng 8m, chạy song song với hàng rào phía Tây Nam của dự án, sau đó đổ vào cống C5 trên tuyến đường Quốc

lộ 9D có khẩu độ BxH=2x(3,5x2m) trước khi đổ ra biển.

Hệ thống thoát nước mưa của khu dịch vụ du lịch Gio Hải được thu gom và đổ vào mương cảnh quan của dự án, sau đó được đổ vào mương thoát nước phía Đông Nam bằng 3 cửa xả D1250.

Các miệng thu và hố ga được bố trí với khoảng cách 20-30m/hố, có cửa thu nước hoặc nắp đặt tấm gang chịu lực đảm bảo yêu cầu thoát nước.

3. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước: 1.531,47 m³/ngđ.

- Nguồn nước: Dùng nguồn nước từ nhà máy nước Gio Linh.

- Điểm đầu nối:

+ Vị trí đầu nối: đầu nối vào tuyến ống DN225 trên đường Quốc lộ 9D (QL9D).

+ Áp lực thiết kế tại điểm đầu nối là: $H \geq 20\text{m}$ cột nước.

Mạng lưới đường ống:

+ Để đảm bảo an toàn cấp nước, thiết kế mạng lưới cấp nước dạng vòng và một số tuyến nhánh với kích thước ống F110mm nội bộ khu đất

+ Đường ống được đặt trên vỉa hè. Độ sâu chôn ống tối thiểu 0,5m. Đường ống đi qua đường giao thông chôn sâu tối thiểu 0,7m- 1,0m (tính đến đỉnh ống).

- Tính toán thủy lực: với áp lực của trạm bơm tăng áp đạt 35- 40m, khi có cháy xảy ra áp lực tại điểm có cháy đảm bảo đạt 12m.

- Chữa cháy: Tuân thủ theo Luật phòng cháy và chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy Chữa cháy số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013. Trên các tuyến ống $\geq F100\text{mm}$, dọc theo các tuyến phố phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy đảm bảo các quy định về khoảng cách.

4. Cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc:

a. Cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu dùng điện: 16.859,17 kVA.

- Nguồn điện: Theo quy hoạch phát triển Điện lực, nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ trạm nguồn 110kV nằm trong khu vực nghiên cứu thông qua hệ thống cáp ngầm 22 kV.

- Lưới điện: Di chuyển hạ ngầm tuyến trung thế 22kV mạch kép đi nối chạy dọc tuyến đường DH08.

- Trạm và lưới hạ thế:

+ Bố trí các trạm hạ áp 22/0,4kV tại khu vực cây xanh, đất công cộng để cấp điện cho phụ tải nhỏ (khu nhà ở thấp tầng, công cộng-dịch vụ nhỏ, chiếu sáng...).

+ Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cấp điện áp 380/220V ba pha bốn dây trung tính nối đất trực tiếp; Đối với khu dân cư lưới hạ thế khu vực sử dụng cáp ngầm, tiết diện từ 35-120mm², đi trong tuynel hoặc hào kỹ thuật.

+ Bán kính lưới hạ thế không quá 300m trong đô thị, nhằm tránh độ sụt áp cuối đường dây.

• **Chiếu sáng giao thông đô thị:**

+ Bảo đảm các chức năng về chiếu sáng, định vị, dẫn hướng cho các đối tượng tham gia giao thông hoạt động an toàn về ban đêm. Các chỉ tiêu định lượng, chất lượng chiếu sáng bảo đảm quy chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đô thị quy định cho từng loại công trình giao thông.

+ Các tuyến giao thông có mặt cắt >10,5m bố trí chiếu sáng 2 bên đường, đường có mặt cắt <10,5 m bố trí 1 tuyến chiếu sáng 1 bên đường.

+ Đèn chiếu sáng phải sử dụng loại có hiệu suất quang cao, chóa đèn có độ kín khít lớn. IP ≥ 66.

+ Xây dựng hệ thống điều khiển chiếu sáng tập trung cho toàn khu vực.

- Chiếu sáng cảnh quan: Giải pháp chiếu sáng không gian công cộng phải góp phần tăng tính thẩm mỹ, góp phần hài hòa giữa các yếu tố cảnh quan như cây xanh, mặt nước thảm cỏ... với các công trình kiến trúc. Cần lựa chọn, sử dụng các hình thức và phương thức chiếu sáng sao cho phù hợp từng công trình.

b. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc

- Mạng thông tin khu vực nghiên cứu trong giai đoạn tới sẽ được tổ chức thành các hệ thống riêng trên cơ sở hệ thống hiện có. Đảm nhiệm chức năng thoại, truyền hình, truyền số liệu và truy nhập Internet, và mạng truyền thanh/hình.

- Chuyển mạch: Nguồn cấp trực tiếp từ HOST Quảng Trị.

Mạng truyền dẫn: Xây mới tuyến cáp quang từ thành phố Quảng Trị cấp cho khu vực, hướng tuyến chạy dọc đường QL9.

Mạng ngoại vi của khu vực nghiên cứu gồm các hệ thống công, bể cáp và hầm cáp chạy trên vỉa hè đường. Hệ thống này được hạ ngầm trên các trục đường chính, mương dẫn cáp sử dụng kiểu 3 ống/3 lớp và 3 ống/2 lớp. nắp bể cáp sử dụng loại nắp gang tròn hoặc nắp đan bê-tông.

Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc nhằm đáp ứng các nhu cầu về hoạt động và trao đổi số liệu, thông tin lớn trong khu vực.

Đảm bảo tính an ninh, ổn định, bảo mật tốt đối với các dịch vụ và dữ liệu quan trọng chạy trong mạng. Hệ thống phải có tính dự phòng, đáp ứng được khi có

sự cố về truyền thông và thiết bị xảy ra.

Có khả năng quản lý và theo dõi để đảm bảo chắc chắn sự hoạt động tin cậy và tính sẵn sàng của hệ thống. Dễ dàng trong việc quản lý và mở rộng trong tương lai.

Hệ thống thông tin liên lạc phải bảo đảm để phục vụ các hoạt động chữa cháy, thông tin báo cháy.

5. Vệ sinh môi trường:

a. Thu gom xử lý nước thải: Tổng lượng nước thải sinh hoạt khoảng: 1.210,50m³/ngđ.

Tất cả các công trình bên trong khu vực nghiên cứu đều phải có bể tự hoại ba ngăn hợp quy cách. Nước thải được thu gom từ các công trình sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được đầu nối vào hệ thống cống thoát nước thải chung D300 phía Tây Nam nằm trên tuyến đường vành đai cửa Tùng sau đó được dẫn về trạm xử lý nước thải chung được bố trí theo Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị.

Nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố về trạm xử lý tập trung của khu vực. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m-0,7m, tối đa ~ 5m. Tại các vị trí có độ sâu chôn cống quá lớn đặt trạm bơm chuyên tiếp.

b. Xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại sơ cấp tại nguồn thành 2 loại:

+ Chất thải rắn vô cơ gồm kim loại, giấy, bao bì thuỷ tinh v.v.. được định kì thu gom

+ Chất thải rắn hữu cơ (lá cây, rau, quả, củ v.v.) được thu gom hàng ngày..

Phần II

QUY ĐỊNH CHI TIẾT

Điều 5. Các chỉ tiêu tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan

a. Quy định về kiến trúc, khoảng lùi.

-Khoảng lùi: Các công trình xây dựng có khoảng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

-Đối với hệ thống công trình ngầm trong khu vực lập quy hoạch: khi tiến hành lập bản vẽ xây dựng phân ngầm của công trình/dự án, ngoài việc căn cứ các quy định trong Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia, phải tuân thủ nguyên tắc quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị quy định tại điểm b khoản 5 Điều 3 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

-Hình khối kiến trúc và chiều sâu xây dựng công trình ngầm sẽ được nghiên cứu cụ thể và đề xuất chi tiết trong bước sau.

b. Trục chính, điểm nhấn, không gian mở đô thị.

-Trục chính đô thị: Trục không gian chính là tuyến đường QL9D giáp biển và tuyến đường quy hoạch phía bắc dự án.

-Điểm nhấn: Khối công trình cao tầng làm điểm nhấn cho toàn thể khu vực.

-Không gian mở: Khuyến khích hình thành các trục không gian mở, quảng trường.

Điều 6. Kiểm soát không gian kiến trúc

1. Mỹ quan đô thị:

a) Không được xây dựng các công trình kiến trúc bằng vật liệu thô sơ và các giải pháp kiến trúc công trình có hình thức không phù hợp điều kiện khí hậu, cảnh quan chung của khu vực.

b) Màu sắc công trình: Không sử dụng nhiều màu đen, tối hoặc quá sặc sỡ; không sử dụng quá nhiều màu trên một công trình hoặc trang trí chi tiết rườm rà, gây phản cảm.

c) Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo trong các công trình nhà dịch vụ như: Máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời;

d) Khuyến khích trồng hoa, cây xanh trong khuôn viên đất dịch vụ, văn phòng.

2. Quan hệ với các công trình bên cạnh:

a) Không bộ phận nào của ngôi nhà, kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất vượt quá ranh giới sử dụng đất.

b) Không được xả nước mưa, nước thải các loại trực tiếp ra môi trường xung quanh khi không có biện pháp xử lý.

Điều 7. Các quy định khác

1. Sử dụng thiết bị vận hành có lượng thải khí, bụi và độ ồn thấp hơn giới hạn cho phép.

2. Xử lý nước thải công nghiệp trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung.

3. An toàn điện: Các công trình công cộng, nhà dịch vụ phải bảo đảm quy định khoảng cách hành lang an toàn lưới điện.

4. An toàn giao thông:

a) Các công trình kiến trúc tại các điểm giao nhau của các tuyến giao thông phải bảo đảm không cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận tiện cho người tham gia giao thông.

b) Trồng cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn, che khuất các biển báo hiệu, tín hiệu giao thông.

5. Phòng cháy chữa cháy: Các công trình thuộc danh mục phải lập hồ sơ thiết kế PCCC phải thực hiện theo quy định của Luật PCCC và các quy định có liên quan.

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Cơ quan lập quy hoạch thực hiện công bố công khai đồ án quy hoạch, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch; gửi hồ sơ quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch cho Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh và các cơ quan liên quan để lưu trữ và cung cấp thông tin quy hoạch theo quy định; chịu trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện quy định này và xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có các vướng mắc, phát sinh, các tổ chức, cá nhân liên quan phản ánh về Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Quảng Trị xem xét, quyết định./.

