

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN HẢI LĂNG**

Số: 367/QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hải Lăng, ngày 21 tháng 6 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị phía Đông hồ Đập Thanh, thị trấn Diên Sanh
Địa điểm: Xã Hải Lâm và thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HẢI LĂNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015 và Luật số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 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 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 các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 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 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư của Bộ Xây dựng: số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 đặc thù; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 V/v. Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

Căn cứ Quyết định của UBND tỉnh Quảng Trị: số 3094/QĐ-UBND ngày 27/10/2020 về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng đến năm 2030, định hướng đến năm 2035; số 1467/QĐ-UBND ngày 14/6/2021 về việc ban hành Quy định quản lý theo Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng đến năm 2030, định hướng đến năm 2035;

Căn cứ Văn bản số 982/SXD-QHKT ngày 17/6/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị về việc quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Đông hồ Đập Thanh, thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng: 

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Hải Lăng tại Tờ trình số 670/TTr-KT&HT ngày 18/6/2021 và đề nghị của Ban QLDA ĐTXD&PTQĐ huyện tại Tờ trình số 131/TTr-BQL&QĐ ngày 10/6/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông hồ Đập Thanh, thị trấn Diên Sanh với những nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông hồ Đập Thanh, thị trấn Diên Sanh.

2. Địa điểm: Xã Hải Lâm và thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị.

3. Chủ đầu tư: Ban QLDA ĐTXD&PTQĐ huyện.

4. Tổ chức tư vấn lập đồ án quy hoạch: Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng.

5. Phạm vi, ranh giới:

- Phạm vi: Toàn bộ khu đất Khu đô thị phía Đông hồ Đập Thanh, thị trấn Diên Sanh có tổng diện tích 9,7656 ha (trong đó: diện tích xã Hải Lâm khoảng 0,1003 ha, diện tích thị trấn Diên Sanh khoảng 9,6653 ha nằm trong Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng đến năm 2030, định hướng đến năm 2035 đã được UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt tại Quyết định số 3094/QĐ-UBND ngày 27/10/2020).

- Vị trí: Thuộc quy hoạch đất ở đô thị có ký hiệu DOM-15, DOM-30, DOM-31, DOM-32 và DOM-35, nằm trong Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng đến năm 2030, định hướng đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt, thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị và một phần diện tích đất thuộc thôn Mai Đàn, xã Hải Lâm (có diện tích 1.001,23m²).

- Ranh giới:

+ Phía Đông Bắc: Giáp đường TL.584, khu đô thị Lê Thị Tuyết và đất quy hoạch có ký hiệu: TMDV-1, DOM-20, DOM-29, CX-4.

+ Phía Đông Nam: Giáp đường quy hoạch và khu đô thị hồ Đập Thanh (giai đoạn 1).

+ Phía Tây Bắc: Giáp đất quy hoạch có ký hiệu: DOM-13, DOM-14, BHK-37, BHK-38.

+ Phía Tây Nam: Giáp hồ Đập Thanh, thôn Mai Đàn, xã Hải Lâm và đất quy hoạch có ký hiệu BHK-39.

6. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:


a. Quy mô diện tích:

- Diện tích lập quy hoạch: 9,7656 ha.

b. Quy mô dân số:

- Dân số: Khoảng 1.020 ÷ 1.150 người.

c. Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

7. Tính chất, mục tiêu quy hoạch: 

7.1. Tính chất:

- Hình thành Khu đô thị mới phía Đông hồ Đập Thanh, thị trấn Diên Sanh, làm cơ sở đầu tư xây dựng, chỉnh trang đô thị, phát triển đô thị theo hướng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại khu vực quy hoạch.

7.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa theo định hướng của đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Diên Sanh, huyện Hải Lăng đến năm 2030, định hướng đến năm 2035 đã được phê duyệt.

- Góp phần tăng cường quản lý đất đai để khai thác và sử dụng đất có hiệu quả.

8. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Đất công trình công cộng	m ² / người	15÷25
2	Đất cây xanh	m ² / người	≥4
3	Đất giao thông	%	13÷18
4	Đất ở	m ² /người	≤50
5	Tầng cao trung bình	Tầng	≤3
6	Mật độ xây dựng	%	60÷80
7	Cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngày đêm	80÷100
8	Tiêu chuẩn nước thải	% lượng nước cấp	≥80
9	Lượng rác thải bình quân	Kg/người/ngày đêm	0,8
10	Cấp điện	Kwh/người/năm	1.000

9. Quy hoạch sử dụng đất:


Bảng cân bằng sử dụng đất

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
1	Đất ở	DO	6,0611	62,07
2	Đất cây xanh	CX	0,1461	1,50
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	0,0627	0,64
4	Đất giao thông	GT	3,4957	35,80
Tổng			9,7656	100

10. Giải pháp tổ chức không gian:

10.1. Đất ở chia lô mới; Ký hiệu: DO.

+ Quy mô dân số khu vực quy hoạch dự kiến khoảng 1.020 ÷ 1.150 người. Tổng số lô đất ở mới: 254 lô, diện tích trung bình mỗi lô 200m² ÷ 250m², với tổng diện tích đất ở mới 60.611m², chiếm tỷ lệ 62,07% diện tích toàn khu. Trong đó phần diện tích đất ở khu vực chia lô thuộc phạm vi đất UBND xã Hải Lâm quản lý có diện tích 244,35m².

+ Mật độ xây dựng: ≤ 80%. 

- + Tầng cao: Từ 1÷5 tầng.
- + Chiều cao tầng 1: không nhỏ hơn 3,6m và không lớn hơn 4,2m.
- + Chiều cao các tầng còn lại: từ 3,6m÷3,9m.
- + Khoảng lùi: $\geq 3,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.
- + Cao trình hoàn thiện nền nhà (cote ± 0.000): Tương đương từ +8.45m đến +10.64m của cốt chuẩn Quốc gia.

10.2. Đất cây xanh: Ký hiệu: CX.

Diện tích đất cây xanh khoảng 1.461m^2 , chiếm tỷ lệ 1,50% diện tích toàn khu; vị trí tại khu vực phía Tây Bắc, sát tuyến đường quy hoạch rộng 13,5m và khu vực lãng mộ, nghĩa địa hiện có.

- + Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

10.3. Đất hạ tầng kỹ thuật: Ký hiệu: HTKT.

Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích khoảng $627,0\text{m}^2$, chiếm tỷ lệ 0,64% diện tích toàn khu; bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật dùng chung, sau các dãy lô đất quy hoạch đất ở mới nổi ra hệ thống hạ tầng kỹ thuật các tuyến đường chính.

- + Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

10.4. Đất Giao thông: Ký hiệu: GT.

Diện tích đất giao thông có tổng diện tích khoảng $34.957,0\text{m}^2$, chiếm tỷ lệ 35,80% diện tích toàn khu; bố trí các tuyến đường giao thông đối nội, đối ngoại. Làm cơ sở cho việc đầu tư xây dựng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật thiết yếu như: hệ thống điện, điện chiếu sáng, cấp thoát nước, hệ thống cấp viễn thông, cây xanh, PCCC. Phần đất quy hoạch giao thông thuộc đất UBND xã Hải Lâm quản lý có diện tích $831,76\text{m}^2$.

- + Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

Ghi chú: Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa và tối thiểu của công trình) đối với từng lô đất; cốt xây dựng; chiều cao nền, cốt sàn tầng một và chiều cao các tầng; khoảng lùi công trình; hình thức mái, các bộ phận nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ sẽ được quy định cụ thể theo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

11. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

11.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

Hệ thống giao thông trong khu vực quy hoạch được thiết kế trên nguyên tắc đảm bảo an toàn, hợp lý, liên hệ với bên ngoài thuận lợi.

a. Giao thông đối ngoại: Giao thông đối ngoại có 02 tuyến đường như sau:


+ Mặt cắt (1-1) đường ĐT.584 có mặt cắt ngang rộng $29,0\text{m} = (7,5+14,0+7,5)\text{m}$.

+ Mặt cắt (2-2) đường Lê Lợi có mặt cắt ngang rộng $20,5\text{m} = (5,0+10,5+5,0)\text{m}$.

b. Giao thông trong khu vực quy hoạch:

+ Mặt cắt (3-3) có mặt cắt ngang rộng $15,0\text{m} = (3,75+7,5+ 3,75)\text{m}$.

+ Mặt cắt (4-4) có mặt cắt ngang rộng $13,5\text{m} = (3,0+7,5 + 3,0)\text{m}$.

+ Mặt cắt (5-5) có mặt cắt ngang rộng $13,0\text{m} = (3,0+7,0+ 3,0)\text{m}$. 

11.2. Quy hoạch san nền:

Hướng san nền thấp dần về hướng Tây Nam đối với các Khu đất có ký hiệu 01 ÷ 08 và thấp dần về hướng Đông Bắc đối với khu đất 09. Độ dốc ngang và độ dốc dọc $I = 0,14\% \div 2,14\%$ để đảm bảo thoát nước là tốt nhất.

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

- Hiện trạng trong khu vực đã có đường dây trung áp 22kV trên tuyến đường Khu đô thị Đập Thanh. Xây dựng tuyến đường dây trung áp mới cung cấp điện cho khu vực quy hoạch, chiều dài $L=200\text{m}$. Nguồn điện cấp cho khu vực các lô có ký hiệu từ số 01 đến 227 lấy từ Trạm biến áp xây dựng mới. Đối với các lô đất có ký hiệu từ lô 228 đến lô 254, nguồn điện được lấy từ đường dây hạ áp 0,4kV đi qua đường Đ.TL 584 đã có.

- Xây dựng hệ thống đèn chiếu sáng trên các trục đường chính khu đô thị. Đối với các tuyến đường trục chính của dự án và các tuyến đường không có đường dây 0,4kv đi dọc theo toàn bộ tuyến đường giao thông thì sử dụng hệ thống điện chiếu sáng đi ngầm. Đối với các tuyến đường nhánh có đường dây 0,4kv đi dọc theo toàn bộ tuyến đường giao thông thì sử dụng hệ thống điện chiếu sáng trên không đi chung cột với đường dây 0,4kv.

11.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước sạch cung cấp cho khu đô thị phía Đông hồ Đập Thanh từ Nhà máy cấp nước Hải Lăng công suất $3.200\text{m}^3/\text{ngày đêm}$. Đầu nối đường ống cấp nước bằng nhựa HDPE D200 đi qua khu vực dự án theo hướng từ Khu đô thị hồ Đập Thanh.

- Tổng lưu lượng cấp nước toàn khu: $Q = 300 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Mạng lưới đường ống thiết kế theo kiểu mạch kết hợp nhánh và vòng. Sử dụng ống HDPE có đường kính từ D63 đến D200.

11.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, nước thải và VSMT:


- Nước mưa được thu gom dọc các tuyến đường, bố trí đường cống thoát nước đi dưới vỉa hè, kết hợp giếng thu nước mưa lòng đường. Nước mưa được thu gom theo hướng dốc san nền xả vào hồ Đập Thanh và một phần phía tuyến đường Đ.T.584.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được thu gom tại bể tự hoại của mỗi hộ gia đình và các công trình công cộng, thu gom đường cống thoát nước chung đi dưới vỉa hè, sau đó nước thải được dẫn ra hệ thống thoát nước thải chung của thị trấn. Xây dựng hệ thống thoát nước sinh hoạt hoàn chỉnh, sử dụng đường ống thoát nước có đường kính D200. Cống thoát nước có thể bằng ống nhựa cứng hoặc ống bê tông ly tâm.

- Rác thải sinh hoạt được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý tập trung của thị trấn Diên Sanh.

+ Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: $0,8\text{kg}/\text{người}/\text{ngày}$.

+ Phương án xử lý rác thải: Rác thải khu dân cư chủ yếu là rác thải sinh hoạt được thu gom tập trung tại vị trí quy định của xã, sau đó xe ô tô của Trung tâm Môi trường - Đô thị huyện vận chuyển đưa đến bãi rác tập trung của huyện theo quy định, không gây ô nhiễm môi trường cho khu vực xung quanh.

- Phòng cháy chữa cháy: Chú ý chọn vật liệu chống cháy ở những nơi dễ bắt lửa, vị trí khu bếp cần bố trí khoảng cách an toàn; đường được thiết kế đủ rộng để công tác cứu hỏa được thuận lợi, dễ dàng ứng cứu khi xảy ra sự cố. 

11.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Thực hiện theo Quyết định số 2902/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt hạ tầng kỹ thuật viễn thông tỉnh Quảng Trị đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

12. Dự kiến kinh phí đầu tư và nguồn vốn thực hiện

12.1. Kinh phí đầu tư (dự kiến): 66.276.229.000 đồng (bằng chữ: Sáu mươi sáu tỷ hai trăm bảy mươi sáu triệu hai trăm hai mươi chín nghìn đồng chẵn).

12.2. Nguồn vốn thực hiện: Ngân sách nhà nước và các nguồn vốn hợp pháp khác.

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

- Ban QLDA ĐTXD&PTQĐ huyện chịu trách nhiệm trước UBND huyện về quản lý và thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt (công bố đồ án quy hoạch đến các cơ quan, đơn vị liên quan và toàn thể nhân dân biết để thực hiện; lập Quy định quản lý, trình Phòng Kinh tế và Hạ tầng thẩm định, UBND huyện phê duyệt; tiến hành cắm mốc giới quy hoạch theo đồ án quy hoạch; đồng thời triển khai thực hiện có hiệu quả quy hoạch này).

- Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường theo chức năng nhiệm vụ, phối hợp hướng dẫn Ban QLDA ĐTXD&PTQĐ huyện thực hiện đúng đồ án Quy hoạch đã được phê duyệt.

- UBND xã Hải Lâm, UBND thị trấn Diên Sanh phối hợp với Ban QLDA ĐTXD&PTQĐ huyện và các Phòng, Ban chuyên môn huyện quản lý tốt đất đai, quy hoạch, xây dựng theo đồ án Quy hoạch được phê duyệt.

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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện, Trưởng phòng: Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Ban QLDA ĐTXD&PTQĐ huyện; Thủ trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện và các cơ quan, đơn vị có liên quan và chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /s/

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Sở Xây dựng (b/c);
- TT Huyện ủy, TT HĐND huyện (b/c);
- CT, các PCT UBND huyện;
- UBND thị trấn Diên Sanh;
- UBND xã Hải Lâm;
- Kho bạc NN Hải Lăng;
- CVP, PVP, CV;
- Lưu: VT. /s/

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Lê Đức Thịnh