

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ

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

Số: 3657/QĐ-UBND

Đông Hà, ngày 31 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết
tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bắc sông Hiếu giai đoạn 1
(Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực đường An Dương Vương,
thành phố Đông Hà)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và 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 Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch 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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1234/QĐ-UBND ngày 15/6/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đông Hà đến năm 2045

Căn cứ Thông báo số 54/TB-UBND ngày 25/3/2022 của UBND tỉnh về ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Võ Văn Hưng về phương án điều chỉnh quy hoạch chi tiết và thực hiện một số nhiệm vụ liên quan thuộc Khu đô thị Bắc sông Hiếu giai đoạn 1; Thông báo số 107/TB-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh Quảng Trị về ý kiến kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Lê Đức Tiến tại buổi làm việc nghe báo cáo phương án Quy hoạch chi tiết khu vực đường An Dương Vương thuộc Khu đô thị Bắc sông Hiếu (giai đoạn 1);

Căn cứ Công văn số 3619/SXD-QHKT ngày 24/12/2024 của Sở Xây dựng về ý kiến đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bắc sông Hiếu giai đoạn 1 (Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực đường An Dương Vương);

Xét đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị tại Tờ trình số 1429/TTr-TTPTQĐ ngày 27/12/2024 và đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo thẩm định số 279/BCTĐ-QLĐT ngày 27/12/2024,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bắc sông Hiếu giai đoạn 1 (Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực đường An Dương Vương, thành phố Đông Hà) với nội dung như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bắc sông Hiếu giai đoạn 1 (Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực đường An Dương Vương, thành phố Đông Hà).

2. Địa điểm: Phường Đông Thanh, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

3. Quản lý lập quy hoạch: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị.

4. Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần Việt Tín.

5. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

5.1: Vị trí, ranh giới và quy mô điều chỉnh quy hoạch:

- Vị trí: Phạm vi nghiên cứu thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Bắc sông Hiếu giai đoạn 1, phường Đông Thanh, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

- Ranh giới nghiên cứu:

+ Phía Bắc: Giáp đường Âu Lạc, mặt cắt 20,5m;

+ Phía Nam: Giáp đường Hoàng Diệu, mặt cắt 28,0m;

+ Phía Đông: Giáp đường Nguyễn Văn Trỗi, đường Phạm Ngọc Thạch và đường Cù Chính Lan, mặt cắt 15,0m;

+ Phía Tây: Giáp đường Tôn Thất Thiệp, mặt cắt 15,0m và khu dân cư mới dọc đường An Dương Vương;

- Quy mô diện tích: 13,24 ha.

5.2. Tính chất:

Điều chỉnh nhằm quy hoạch khu vực tuyến đường An Dương Vương trở thành trục cảnh quan kết nối Cầu dây văng qua sông Hiếu về phía Bắc; chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật có liên quan và phát huy các giá trị không gian kiến trúc cảnh quan cho khu đô thị Bắc sông Hiếu nói riêng và thành phố Đông Hà nói chung.

5.3. Sự phù hợp quy hoạch đô thị cấp cao hơn được duyệt:

Căn cứ đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đông Hà đến năm 2045, đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đông Thanh, tính chất khu vực lập quy hoạch cơ bản phù hợp các đồ án cấp cao hơn được duyệt.

5.4. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

- Quy hoạch sử dụng đất khu vực trước và sau điều chỉnh:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Đã phê duyệt		Điều chỉnh quy hoạch		Tăng (+)/ giảm (-) (m ²)
			Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	
1	Đất cơ quan	CQ	25.964	20	12.318	9,31	-13.646
2	Đất công trình dịch vụ	DV	17.282	13	9.729	7,35	-7.553
3	Đất trường học	TH	19.787	15,03	16.970	12,82	-2.817
4	Đất ở đô thị	ODT	9.460	7,19	7.999	6,04	-1.461
5	Đất cây xanh	CX	18.041	14	31.223	23,59	13.182
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.425	1,08	1.425	1,08	0
7	Đất giao thông		39.689	30,15	49.247	37,2	9.558
8	Bãi đỗ xe	P	0	0	2.737	2,07	2.737
9	Đất bổ sung vào khu quy hoạch		0	0	723	0,55	723
	- Đất giao thông		0	0	541	0,41	541
	- Đất cây xanh		0	0	182	0,14	182
	Tổng cộng:		131.648	100	132.371	100	723

Chênh lệch tăng 723m² do mở rộng phạm vi để nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch khu vực đất trống giáp đường Cù Chính Lan giao đường Hoàng Diệu, góp phần chỉnh trang đô thị.

- Chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể khu vực:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Chiều cao tối đa (m)	Hệ số SĐĐ tối đa (%)	Tỉ lệ (%)
1	Đất cơ quan		12.318				9,31
		CQ-4	5.476	60	28,8	4,2	4,14
		CQ-5	6.842	60	28,8	4,2	5,17
2	Đất công trình dịch vụ		9.729				7,35
		DV-1	6.586	80	61,2	12,8	4,98

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Chiều cao tối đa (m)	Hệ số SĐĐ tối đa (%)	Tỉ lệ (%)
		DV-2	3.143	80	61,2	12,8	2,37
3	Đất trường học	TH	16.970	40	19	2	12,82
4	Đất ở đô thị	ODT-11	7.999	60	25	4,8	6,04
5	Đất cây xanh		31.223				23,59
		CX-1	10.358	5	10,8	0,1	7,82
		CX-2	3.057	5	10,8	0,1	2,31
		CX-3	1.188	5	10,8	0,1	0,90
		CX-4	12.035	5	10,8	0,1	9,09
		CX-5	674				0,51
		CX-6	1.228				0,93
		CX-7	1.896				1,43
		CX-8	787				0,59
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.425				1,08
7	Đất giao thông		49.247				37,20
8	Bãi đỗ xe		2.737				2,07
		P1	999				0,75
		P2	1.738				1,31
9	Đất bổ sung vào khu quy hoạch		723				0,55
	- Đất giao thông		541				0,41
	- Đất cây xanh		182				0,14
	Tổng cộng		132.371				100,00

5.5. Điều chỉnh quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

Tổng thể khu quy hoạch lấy trục đường An Dương Vương và đường Nguyễn Văn Linh là hai tuyến cảnh quan chính, từ đó kết nối ra khu vực lân cận:

- Trục đường An Dương Vương theo hướng Bắc- Nam kết nối khu vực quy hoạch với cầu dây văng và khu đô thị mới Thanh An (huyện Cam Lộ).
- Trục đường Nguyễn Văn Linh kết nối khu vực quy hoạch với Quốc lộ 1A.

Tổng thể cảnh quan dọc theo trục chính tổ chức theo hướng hiện đại, thân thiện với môi trường, yếu tố cây xanh công viên và không gian công cộng chiếm tỉ lệ cao.

Các công trình xây dựng có hướng tầm nhìn về cảnh quan cầu dây văng và

theo trục cảnh quan chính, vị trí xây dựng xa trục cảnh quan chính sẽ có hướng kết nối với khu vực Hối Sông và không gian mở khác.

5.6. Điều chỉnh quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

5.6.1. Điều chỉnh quy hoạch giao thông:

a) Điều chỉnh mặt cắt đường An Dương Vương từ 25,0m (4,5+16+4,5) đoạn từ đường Hoàng Diệu đến đường Nguyễn Văn Linh và 20,5m (5+10,5+5) đoạn từ đường Nguyễn Văn Linh đến đường Âu Lạc thành ba đoạn tuyến, cụ thể:

- Đoạn từ đường Hoàng Diệu đến đường Nguyễn Văn Linh (mặt cắt 2-2): Điều chỉnh quy hoạch thành đường đôi có mặt cắt rộng từ 49m đến 65m (11+10,5+6÷22+10,5+11), trong đó phần dải phân cách kết hợp cây xanh cảnh quan rộng từ 6m đến 22m.

- Đoạn từ đường Nguyễn Văn Linh đến đường Trần Thủ Độ (gồm mặt cắt 1-1, mặt cắt 1'-1'): Giữ nguyên đoạn đường hiện trạng có mặt cắt 20,5m (5+10,5+5), xây dựng bổ sung tuyến mới với mặt cắt rộng 20,5m (5+10,5+5) (Ký hiệu tuyến cũ mặt cắt 1-1 và tuyến mới 1'-1'), khoảng hở giữa hai đường bố trí dải phân cách cảnh quan rộng từ 4m đến 24m. Đoạn đường cũ và đoạn đường mới hợp thành tuyến đường đôi có tổng chiều rộng mặt cắt từ 45m đến 65m, đồng bộ với mặt cắt đường An Dương Vương đoạn từ đường Hoàng Diệu đến đường Nguyễn Văn Linh.

- Đoạn từ đường Trần Thủ Độ đến đường Âu Lạc (mặt cắt 2'-2'): Điều chỉnh quy hoạch thành đường đôi có mặt cắt rộng từ 46m đến 50m (8÷18+10,5+12÷6+10,5+5), trong đó phần dải phân cách kết hợp cây xanh cảnh quan rộng từ 6m đến 12m, phần vỉa hè trái tuyến rộng từ 8m đến 18m.

b) Các tuyến đường giao thông khác gồm Hoàng Diệu, Nguyễn Văn Linh, Văn Lang, Âu Lạc, Trần Thủ Độ, Nguyễn Văn Trỗi, Phạm Ngọc Thạch, Cù Chính Lan, Tôn Thất Thiệp, tuyến N6: Giữ nguyên mặt cắt theo quy hoạch đã phê duyệt và hiện trạng khu vực, chỉ cải tạo các nút giao cắt với đường An Dương Vương điều chỉnh.

5.6.2. Chuẩn bị kỹ thuật (san nền, thoát nước mưa):

- Cao độ nền xây dựng: Tuân thủ định hướng tại đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đông Thanh được duyệt và hiện trạng hạ tầng khu vực, cao độ khống chế san nền khu vực cao nhất +5.22 và thấp nhất 3.92; độ dốc san nền khu quy hoạch theo hướng Đông Nam về Tây Bắc.

- Điều chỉnh quy hoạch thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa tuân thủ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt, phù hợp hiện trạng dự án đã hoàn thành. Theo đó, nước mưa được thu gom vào hệ thống thoát nước dọc của dự án đã thực hiện (đường kính từ 600 đến 1500mm); điều chỉnh bổ sung hệ thống thoát nước mưa đối với các khu vực giao thông điều chỉnh đảm bảo hợp lý, định hướng gia cố các cống qua đường đảm bảo khả năng chịu lực. Hướng thoát về phía Tây Bắc ra Hối Sông.

5.6.3. Cấp nước:

- Điều chỉnh quy hoạch cấp nước tuân thủ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt, phù hợp hiện trạng dự án đã hoàn thành, quy hoạch điều chỉnh đoạn tuyến cấp nước phía trái tuyến đường An Dương Vương đoạn từ đường Hoàng Diệu đến đường Nguyễn Văn Linh.

- Biện pháp phòng cháy chữa cháy: Giữ nguyên vị trí các trụ cứu hỏa đã lắp đặt, điều chỉnh vị trí các trụ bị ảnh hưởng đến vị trí gần vị trí cũ đảm bảo khoản cách tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy.

5.6.4. Cấp điện, điện chiếu sáng:

- Đối với hệ thống đường dây hạ áp đi ngầm 0,4kVA: Di dời một số tủ cấp điện sinh hoạt bị ảnh hưởng do điều chỉnh quy hoạch giao thông đường An Dương Vương đến vị trí phù hợp.

- Hệ thống điện chiếu sáng: Hệ thống cấp điện và chiếu sáng đô thị liên quan dọc tuyến đường An Dương Vương được điều chỉnh phù hợp với điều chỉnh quy hoạch giao thông tuyến đường An Dương Vương (bổ sung hai tuyến chiếu sáng dọc theo vỉa hè hai bên đường, một tuyến chiếu sáng ở dải phân cách).

5.6.5. Thông tin liên lạc:

Điều chỉnh quy hoạch thông tin liên lạc khu vực theo hướng điều chỉnh hệ thống hào cáp dọc vỉa hè hai bên tuyến đường An Dương Vương. Trong đó, đoạn từ Hoàng Diệu đến đường Nguyễn Văn Linh điều chỉnh quy hoạch tuyến hào cáp thông tin liên lạc đi trên vỉa hè hai bên tuyến đường điều chỉnh; đoạn từ Nguyễn Văn Linh đến đường Âu Lạc điều chỉnh bổ sung hào cáp dọc vỉa hè phía Đông tuyến đường điều chỉnh.

5.6.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Điều chỉnh quy hoạch hệ thống thoát nước thải tuân thủ định hướng tại đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đông Thanh được duyệt, hệ thống thoát nước thải được quy hoạch độc lập với hệ thống thoát nước mưa; bố trí ngầm trên vỉa hè các tuyến đường giao thông.

- Rác thải sinh hoạt của khu vực được thu gom theo quy định của thành phố.

5.6.7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:

Ban hành kèm theo Quyết định “Quy định quản lý đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bắc sông Hiếu giai đoạn 1 (Quy hoạch chi tiết khu vực đường An Dương Vương, thành phố Đông Hà)”.

6. Các nội dung khác không điều chỉnh: Thực hiện theo các Quyết định của UBND thành phố Đông Hà: Số 2213/QĐ-UBND ngày 28/9/2015; số 1493/QĐ-UBND ngày 27/7/2016; số 2611/QĐ-UBND ngày 07/11/2018; số 1816/QĐ-UBND ngày 08/8/2019; số 1470/QĐ-UBND ngày 23/7/2020; số 1540/QĐ-UBND ngày 06/7/2021; số 2192/QĐ-UBND ngày 31/8/2021; số 1951/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 và số 2152/QĐ-UBND ngày 03/11/2023.

Điều 2: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị phối hợp các đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch và bàn giao hồ sơ đồ án được duyệt đến Sở Xây dựng, các cơ quan liên quan để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết để giám sát thực hiện.

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

Chánh văn phòng HĐND và UBND thành phố; Trưởng các Phòng: Quản lý đô thị, Tài chính – Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND Phường Đông Thanh; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tín; Người đứng đầu các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- TT. Thành ủy, TT. HĐND thành phố;
- Chủ tịch, các PCT UBND thành phố;
- VP HĐND&UBND thành phố;
- Phòng QLĐT;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Phạm Văn Dũng