| | |
|---|---|
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**<br>**THỊ XÃ QUẢNG TRỊ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 1460/QĐ-UBND | *Thị xã Quảng Trị, ngày 22 tháng 10 năm 2018* |

# QUYẾT ĐỊNH
## Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Đôn, thị xã Quảng Trị

## ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ 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 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 các Thông tư số: 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 về quy định 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; số 05/2017/TT-BXD ngày 25/04/2017 về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1120/QĐ-UBND ngày 29/06/2012 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 1514a/SXD-QHKT ngày 17/10/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị Về việc quy hoạch phân khu xây dựng phường An Đôn, thị xã Quảng Trị, tỷ lệ 1/2.000;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thị xã Quảng Trị,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1**. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Đôn thị xã Quảng Trị với các nội dung sau:

**1. Tên đồ án quy hoạch**: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Đôn, thị xã Quảng Trị.

**2. Địa điểm:** phường An Đôn, thị xã Quảng Trị.

**3. Chủ đầu tư và quản lý lập quy hoạch**: Phòng Quản lý đô thị thị xã Quảng Trị.

**4. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch**: Trung tâm quy hoạch và kiểm định xây dựng - Sở Xây dựng Quảng Trị.

**5. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch**:

- Phạm vi lập quy hoạch là toàn bộ phường An Đôn gồm: Khu phố 1, khu phố 2, khu phố 3, khu phố 4, khu phố 5, với tổng diện tích quy hoạch là 206,49 ha. Phần diện tích 59,9 ha đã được quy hoạch thuộc Khu phố 3, 4, 5 được cập nhật vào tổng thể diện tích của phường.

- Ranh giới:

+ Phía Bắc giáp xã Triệu Thượng, huyện Triệu Phong.

+ Phía Đông giáp sông Thạch Hãn, Phường 1, Phường 2.

+ Phía Tây xã Triệu Thượng, huyện Triệu Phong.

+ Phía Nam giáp sông Thạch Hãn, xã Hải Lệ.

**6. Tính chất, chức năng khu quy hoạch.**

Cụ thể hóa điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Quảng Trị đến năm 2020, định hướng 2030. Là khu đô thị, đơn vị hành chính phường được xây dựng theo mô hình ở sinh thái có kết hợp một phần nhà liền kề trên các trục phố chính. Chủ yếu bố trí các loại nhà vườn với mật độ xây dựng thấp nhằm tạo ra không gian xanh dọc sông Thạch Hãn.

**7. Nội dung quy hoạch.**

**7.1. Quy mô dân số:**

- Dự kiến dân số đến 2020 là 3.600 người.
- Dự kiến dân số đến 2030 là 6.000 người.

**7.2. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan**

**7.2.1. Phân khu chức năng**

- Khu trung tâm hành chính, văn hóa, thể dục thể thao của phường được bố trí nằm trên đường trục chính Bạch Đằng thuộc Khu phố 2 là nơi diễn ra các hoạt động về chính trị, văn hóa, thể dục thể thao.

- Khu ở:

+ Khu ở 1: Gồm ba đơn vị ở (khu phố 3, khu phố 4, khu phố 5). Đây là khu đô thị chỉnh trang và phát triển mới, được xây dựng theo mô hình ở sinh thái có kết hợp một phần nhà liền kề trên các trục phố chính. Chủ yếu bố trí các loại nhà vườn với mật độ xây dựng thấp nhằm tạo ra một không gian xanh dọc sông Thạch Hãn.

+ Khu ở 2: Gồm 2 đơn vị ở (khu phố 1, khu phố 2). Đây là khu đô thị chỉnh trang và phát triển mới, được xây dựng theo mô hình ở sinh thái có chủ yếu bố trí các loại nhà vườn với mật độ xây dựng thấp nhằm tạo ra một không gian xanh dọc sông Thạch Hãn.

- Trung tâm thương mại, dịch vụ: Nằm trên tuyến đường Quốc Lộ 1 thuộc Khu đô thị Bắc Thành Cổ (khu phố 5).

**7.2.2. Không gian mở.**

- Trục không gian dọc Sông Thạch Hãn: là một không gian chủ đạo tạo cảnh quan, không gian xanh cho đô thị, kết hợp với bờ Nam sông Thạch Hãn tạo thành bố cục không gian cảnh quan chính của đô thị. Dọc bờ sông Thạch Hãn được quy hoạch các vườn hoa công viên cây xanh đồng thời kết hợp với các công trình tưởng niệm, dịch vụ nghỉ ngơi, vui chơi giải trí tạo ra một không gian sống động trong đô thị.

- Trục không gian dọc hói Bàu: là không gian xanh kết hợp mặt nước tạo những không gian dịch vụ nghỉ ngơi, vui chơi giải trí tạo ra một không gian sống động trong đô thị.

**7.2.3. Điểm nhấn**

- Đài tưởng niệm các anh hùng liệt sỹ và Bến thả hoa bờ Bắc sông Thạch Hãn, Tượng đài Mai Quốc Ca, Tượng đài sư đoàn 325 là những điểm nhấn đô thị, là không gian tưởng niệm các anh hùng liệt sỹ, là điểm du lịch văn hóa tâm linh của thị xã Quảng Trị.

- Trung tâm thương mại, dịch vụ nằm trên đường Quốc lộ 1A là điểm nhấn đô thị cho cửa ngõ phía Bắc của thị xã Quảng Trị.

**7.3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất**

**7.3.1. Quy hoạch sử dụng đất toàn phường**

| STT | Các loại đất | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|
| | **Tổng diện tích đất (I+II)** | **266,39** | **100,00** |
| **I** | **Đất xây dựng đô thị (A+B)** | **254,56** | **95,56** |
| **A** | **Đất khu ở** | **162,43** | **60,97** |
| 1 | Đất ở | 90,28 | 33,89 |
| *1,1* | *Đất ở hiện trạng* | 45,38 | 17,03 |
| *1,2* | *Đất ở mới* | 43,25 | 16,23 |
| *1.3* | *Đất ở mới kết hợp thương mại - dịch vụ* | 1,65 | 0,62 |
| 2 | Đất công cộng cấp khu ở | 6,96 | 2,61 |
| *2,1* | *Đất cơ quan hành chính sự nghiệp* | 1,45 | 0,54 |
| *2,2* | *Đất thể dục thể thao* | 1,69 | 0,63 |
| *2,3* | *Đất giáo dục* | 2,88 | 1,08 |
| *2,4* | *Đất y tế* | 0,17 | 0,06 |
| *2,5* | *Đất thương mại - dịch vụ* | 0,77 | 0,29 |
| 3 | Đất cây xanh | 23,58 | 8,85 |
| 4 | Đất giao thông đối nội | 41,61 | 15,62 |
| **B** | **Đất ngoài khu ở** | **92,13** | **34,58** |
| 1 | Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp | 1,21 | 0,45 |
| 2 | Đất công cộng cấp đô thị | 3,96 | 1,49 |
| 3 | Đất thương mại - dịch vụ cấp đô thị | 1,82 | 0,68 |
| 4 | Đất giao thông đối ngoại | 7,81 | 2,93 |
| 5 | Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật | 1,28 | 0,48 |
| 6 | Đất an ninh - quốc phòng | 0,12 | 0,05 |
| 7 | Đất tôn giáo tín ngưỡng | 1,95 | 0,73 |
| 8 | Đất nghĩa trang nghĩa địa | 17,05 | 6,40 |
| 9 | Đất sông ngòi, kênh, rạch, suối | 52,95 | 19,88 |
| 10 | Đất di tích | 2,13 | 0,80 |
| 11 | Đất cây xanh cách ly | 1,85 | 0,69 |
| **II** | **Đất khác** | **11,83** | **4,44** |
| 1 | Đất nông nghiệp | 11,83 | 4,44 |

**7.3.2. Quy hoạch sử dụng đất khu vực trung tâm**

| STT | Các loại đất | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|
| | **Tổng diện tích đất (I+II)** | **94,5** | **100** |
| **I** | **Đất xây dựng đô thị (A+B)** | **94,5** | **100** |
| **A** | **Đất khu ở** | **60,56** | **64,08** |
| 1 | Đất ở | 31,5 | 33,33 |
| *1.1* | *Đất ở hiện trạng* | 18,22 | 19,28 |
| *1.2* | *Đất ở mới* | 11,63 | 12,31 |
| *1.3* | *Đất ở mới kết hợp thương mại - dịch vụ* | 1,65 | 1,75 |
| 2 | Đất công cộng cấp khu ở | 5,04 | 5,33 |
| *2.1* | *Đất cơ quan hành chính sự nghiệp* | 0,88 | 0,93 |
| *2.2* | *Đất thể dục thể thao* | 1,51 | 1,60 |
| *2.3* | *Đất giáo dục* | 1,96 | 2,07 |
| *2.4* | *Đất y tế* | 0,17 | 0,18 |
| *2.5* | *Đất thương mại - dịch vụ* | 0,52 | 0,55 |
| 3 | Đất cây xanh | 12,32 | 13,04 |
| 4 | Đất giao thông đối nội | 11,7 | 12,38 |
| **B** | **Đất ngoài khu ở** | **33,94** | **35,92** |
| 1 | Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp | 1,21 | 1,28 |
| 2 | Đất công cộng cấp đô thị | 1,02 | 1,08 |
| 3 | Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật | 0,5 | 0,53 |
| 4 | Đất an ninh - quốc phòng | 0,12 | 0,13 |
| 5 | Đất tôn giáo tín ngưỡng | 1,49 | 1,58 |
| 6 | Đất sông ngòi, kênh, rạch, suối | 28,4 | 30,05 |
| 7 | Đất di tích | 0,97 | 1,03 |
| 8 | Đất cây xanh cách ly | 0,23 | 0,24 |

**7.4. Quy hoạch san nền**

- Giải pháp san nền: Đây là vùng đất tương đối thấp và hay ngập úng vào mùa mưa. Vì vậy, việc san nền chủ yếu là đắp tạo mặt bằng, đảm bảo các yếu tố sau: Cao độ san nền chủ yếu là đất đắp, cốt nền > 5,5m; Độ dốc san nền: Độ dốc ngang và độ dốc dọc i = 0,2% ÷ 0,4% để đảm bảo thoát nước là tốt nhất; Hệ số đầm nén K = 0,85.

- Hướng san nền chia làm ba hướng chính.

+ Khu vực 1: gồm khu phố 3,4,5, toàn khu vực san về hướng Đông, hướng dốc về sông Thạch Hãn.

+ Khu vực 2: là khu vực khu phố 2. Khu vực này chia làm hai hướng san nền chính: Phía Tây tuyến đường An Đôn - Thượng Phước hướng san nền về phía Tây của đường An Đôn - Thượng Phước và hướng dốc về hồ Bàu; Phía Đông tuyến đường An Đôn - Thượng Phước hướng san nền về phía Đông của đường An Đôn - Thượng Phước và hướng dốc về sông Thạch Hãn.

+ Khu vực 3: là khu vực khu phố 1 hướng san nền chính của khu vực là về hướng Bắc và hướng dốc về thôn Nhan Biều.

**7.5. Quy hoạch hệ thống giao thông**

- Đường Võ Nguyên Giáp (1-1): (5+11,25+4,5+11,25+5) m = 37m.
- Đường Lê Duẩn (2-2): (5+12+3+12+5)m = 37m.
- Đường mặt cắt ngang 3-3: (6+7,5+3+7,5+6)m = 30 m.
- Đường mặt cắt ngang 4-4: (5+10,5+5)m = 20,5m.
- Đường mặt cắt ngang 5-5: (3+7+3)m = 13m.
- Đường mặt cắt ngang 6-6: (4+8,5+4)m = 16,5m.
- Đường mặt cắt ngang 7-7: (4+7,5+4)m = 15,5m.
- Đường mặt cắt ngang 8-8: (4+10,5+4)m = 18,5m.
- Đường mặt cắt ngang 9-9: (3+7,5+3)m = 13,5m.
- Đường mặt cắt ngang 10-10: (3,75+7,5+3,75)m = 15m.

**7.6. Quy hoạch hệ thống cấp nước và PCCC**

- Sử dụng nguồn nước máy Xí nghiệp cấp nước thị xã Quảng Trị thuộc Công ty cổ phần nước sạch Quảng Trị, vị trí đấu nối tại đường ống cấp nước D150 trên đường Lê Duẩn. Mạng lưới đường ống thiết kế theo kiểu hỗn hợp. Việc tính toán mạng lưới cấp nước nhằm xác định đường kính ống thích hợp, trên cơ sở xác định lưu lượng tính toán và vận tốc nước kinh tế, đảm bảo áp lực tại điểm bất lợi nhất trên mạng lưới. Xác định đường kính mỗi đoạn ống dựa vào lưu lượng lớn nhất mà mỗi đoạn ống phải truyền tải.

- Các tuyến ống: chọn ống nhựa dẻo HDPE có đường kính từ D110-D150. Các phụ tùng gồm van khoá, mối nối mềm, tê, côn, cút...Các tuyến ống cấp nước khi băng ngang đường phải được đệm cát toàn bộ hố đào.

- Các ống cấp nước được chôn sâu dưới đất ở độ sâu h>0,5 m; ở vị trí qua đường chôn sâu h > 0,7 m và có lồng ống thép đen, cách chỉ giới xây dựng 1,0 - 1,2m.

- Tại các điểm nút rẽ nhánh, để tiện cho việc quản lý sửa chữa đường ống phải bố trí các hố van. Kích thước hố van 1.000x800 mm sâu 1.000 mm, đáy bêtông cốt thép mác 200, thành xây gạch đặc tuy nen, nắp đậy bằng đan BTCT mác 200.

- Cấp nước chữa cháy: Bố trí các điểm lấy nước cứu hỏa, với tổng số trụ lấy nước cứu hỏa: 85.

**7.7. Quy hoạch hệ thống thoát nước và vệ sinh môi trường**

- Thoát nước mưa: xây dựng hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh bằng hệ thống ống bê tông ly tâm đúc sẵn có đường kính D600, D800, D1000 và hố ga BTCT dọc trên vỉa hè theo các tuyến đường giao thông và thoát ra theo vị trí các cửa xả có đường kính D1.000. Bố trí ga thu hợp lý đảm bảo mỹ quan đô thị và vệ sinh môi trường.

- Thoát nước thải sinh hoạt: 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 sau đó đổ vào mạng lưới thoát nước thải khu đô thị và dẫn về hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt của phường An Đôn. Xây dựng hệ thống thoát nước sinh hoạt hoàn chỉnh, sử dụng đường ống nhựa cứng có đường kính D200, D300, D400 để truyền dẫn và thu gom nước thải

về Trạm xử lý nước thải có công suất 500 $m^3$/ngày.đêm đặt tại khu phố 2. Trạm xử lý nước thải được cách ly bằng dãi cây xanh, nước thải được xử lý đạt chuẩn A và thoát ra hệ thống kênh, mương.

- Vệ sinh môi trường: Toàn bộ rác thải từ các công trình công cộng, rác thải sinh hoạt được thu gom, phân loại vận chuyển đến trạm tập kết rác cục bộ trong khu vực. Sau đó được vận chuyển về nơi quy định của thị xã ngay trong ngày.

**7.8. Quy hoạch hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng**

- Nguồn điện:

+ Khu phố 3, khu phố 4, khu phố 5 và khu đô thị Bắc Thành Cổ nguồn điện được lấy từ tuyến đường dây trung áp 22kV xuất tuyến 473TC đi trên đường Quốc lộ 1A.

+ Khu vực trung tâm khu phố 1, khu phố 2 nguồn điện được lấy từ đường dây trung áp xuất tuyến 472 E4 bắt nguồn từ trạm hạ thế 110kV Đông Hà hiện trạng đã có trên địa bàn.

- Lưới điện trung thế: Xây dựng mới tuyến đường dây 22kV tại khu đô thị Bắc Thành Cổ chiều dài 2.200m. Xây dựng mới tuyến đường dây 22kV đoạn từ TBA Nhan Biều 2 đi đến TBA An Đôn 5 chiều dài 540m. Khu vực trung tâm khu phố 1, khu phố 2 cần di dời tuyến đường dây trung áp 22kV trên địa bàn khi mở đường giao thông liên phường. Xây dựng mới tuyến 22kV nối từ trạm biến áp An Đôn 3 có chiều dài 585m, bố trí trạm biến áp An Đôn 4 ở cuối tuyến. Tuyến đường dây trung áp 22kV xây dựng mới sử dụng cột BTLT 12-16m.

- Trạm biến áp: xây dựng mới 5 trạm biến áp và nâng cấp 4 trạm biến áp đã có. Tại khu đô thị Bắc Thành Cổ bố trí 03 trạm biến áp bao gồm 01 trạm biến áp 320kVA và 02 trạm biến áp 250kVA. Xây dựng mới trạm biến áp An Đôn 5 công suất 400kVA, TBA An Đôn 6 công suất 250 kVA và nâng cấp TBA Nhan Biều 2 lên 400kVA. Tại khu vực trung tâm xây dựng mới TBA An Đôn 4 công suất 250kVA và nâng cấp TBA An Đôn 3 lên 400kVA, TBA An Đôn 2 công suất 400kVA. Xây dựng mới TBA An Đôn 1 công suất 250kVA cung cấp điện cho khu vực khu phố 1. Trạm xây dựng mới theo kiểu dọc tuyến. Trạm được treo trên 2 cột BTLT 18 m được cố định trên 2 móng MT-5T.

- Hệ thống điện chiếu sáng: Tuyến điện chiếu sáng đi ngầm dùng đèn LED 100W gắn trên cột thép tròn côn cao 8,0 m kết hợp với cần đèn cao 2 m. Hệ thống dùng cáp ngầm 0,4 kv luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực, ống thép đặt cách mặt đất 0,7 m. Cột đèn chiếu sáng đặt cách bó vỉa 0,5-0,7m. Điện chiếu sáng được đóng cắt bằng tủ điều khiển tự động, ngoài ra bố trí thêm tủ điều khiển bằng tay khi tủ điều khiển tự động có sự cố.

**7.9. Quy hoạch hệ thống thông tin truyền thông.**

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia. Các tuyến cống bể, cáp đồng và cáp quang sẽ được đi ngầm đến chân các công trình. Cáp: Xây dựng tuyến cáp đồng, cáp quang đi ngầm (đường ống + hố ga cáp); Các đường cáp được chôn ngầm trên trục đường trong khu vực và sử dụng các loại cáp: từ 10 đôi đến 2.400 đôi; Cáp trong mạng nội bộ của khu dân cư chủ yếu sử dụng loại cáp đi trong cống bể (ngầm) có tiết diện lõi dây 0,5 mm. Tuyến cống bể: Đầu tư xây dựng mới các tuyến cống bể trong khu vực: tất cả các tuyến cống bể có dung lượng là 2 ống PVC D50 mm được đi một hoặc hai bên hè đường tuỳ theo nhu cầu; Khoảng cách các bể cáp trung bình từ 70 m đến 120

m; Sử dụng ống nhựa PVC màu vàng cam có đường kính 110x5 mm dày 5ly nông 1 đầu.

- Các tuyến cống bể sẽ được đi ngầm dưới độ sâu > 0,6 m; những vị trí lắp đặt cống cáp qua đường thì lắp ống nhựa PVC chịu lực có đường kính 110x5 mm độ dày 6,8 mm chôn sâu trên 1,0 m. Ngoài ra cần lắp đặt thêm 2 ống D110 đi dưới phần hoàn thiện của vỉa hè từ bể cáp đưa tới tận công trình (1 ống dùng cho điện thoại, 1 ống dùng cho truyền hình).

**7.10. Quy hoạch về chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ**

Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định trên cơ sở tim đường quy hoạch, mặt cắt ngang đường, kích thước các góc vát và điều kiện khống chế thực hiện theo bản vẽ.

**Điều 2**. Giao Phòng Quản lý đô thị chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố quy hoạch chi tiết theo quy định để các tổ chức, cơ quan liên quan và nhân dân biết và thực hiện.

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

Chánh Văn phòng HĐND-UBND; Trưởng các Phòng: Quản lý đô thị, Tài chính Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Đội trưởng Đội Trật tự xây dựng; Chủ tịch UBND phường An Đôn; 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;
- Thường trực Thị ủy;
- Thường trực HĐND;
- Chủ tịch, các PCT;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**
**CHỦ TỊCH**

**Văn Ngọc Lãm**