

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết  
Khu dân cư thôn Lê Xuyên, xã Triệu Trạch**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TRIỆU PHONG**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều 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 17/7/2009; 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều về quy hoạch xây dựng;

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 về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng 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;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 823/QĐ-UBND ngày 03/06/2021 của UBND huyện Triệu Phong về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư thôn Lê Xuyên, xã Triệu Trạch;

Căn cứ Quyết định số 2134/QĐ-UBND ngày 21/09/2022 của UBND huyện Triệu Phong về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khu dân cư thôn Lê Xuyên, xã Triệu Trạch;

Căn cứ Công văn số 2956/SXD-QHKT ngày 14/12/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị về việc tham gia ý kiến Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư thôn Lê Xuyên, xã Triệu Trạch;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 55/KTHT-TĐ ngày 14/12/2022,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư thôn Lê Xuyên, xã Triệu Trạch với các nội dung sau:

**1. Tên đồ án quy hoạch:** Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư thôn Lê Xuyên, xã Triệu Trạch.

**2. Địa điểm:** Xã Triệu Trạch, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị.

**3. Chủ đầu tư:** UBND huyện Triệu Phong.

**4. Quản lý dự án:** Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Triệu Phong.

**5. Tổ chức lập quy hoạch:** Công ty Cổ phần kiến trúc T'HOME.

**6. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:**

- Quy mô nghiên cứu: là toàn bộ diện tích Khu dân cư thôn Lê Xuyên, xã Triệu Trạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 823/QĐ-UBND ngày 03/06/2021 của UBND huyện Triệu Phong. Quy mô diện tích khoảng 27,27 ha.

- Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch: là một phần diện tích Khu dân cư thôn Lê Xuyên, xã Triệu Trạch ở phía Bắc đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số 823/QĐ-UBND ngày 03/06/2021 của UBND huyện Triệu Phong. Quy mô diện tích khoảng 12,92 ha. Có ranh giới như sau:

+ Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch mặt cắt ngang 25,0m;

+ Phía Nam: Giáp khu dân cư của thôn Lê Xuyên;

+ Phía Đông: Giáp Quốc lộ 49C;

+ Phía Tây: Giáp đường quy hoạch mặt cắt ngang 25,0m;

- Quy mô dân số sau điều chỉnh: 970 người.

**7. Mục tiêu:**

- Đảm bảo tính khả thi, hợp lý của việc lập Quy hoạch chi tiết Khu dân cư thôn Lê Xuyên, xã Triệu Trạch. Cập nhật các dự án ảnh hưởng và đưa ra các phương án đấu nối, tận dụng các quy hoạch liên quan. Tạo điều kiện thuận lợi trong công tác triển khai đầu tư xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng trên địa bàn, góp phần phát triển, thay đổi diện mạo khu vực.

- Điều chỉnh các hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo các tuyến giao thông sau khi thay đổi.

**8. Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh:**

TT	Loại đất	Theo QH đã được phê duyệt	Sau điều chỉnh	Tăng (+)
				Giảm (-)
<b>I</b>	<b>ĐẤT Ở</b>	<b>65.201</b>	<b>44.558</b>	<b>-20.643</b>
1	Đất ở hiện trạng	6.658	6.838	180
2	Đất ở mới	58.543	37.720	-20.823
<b>II</b>	<b>ĐẤT CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ</b>	<b>30.079</b>	<b>42.017</b>	<b>+11.938</b>

TT	Loại đất	Theo QH đã được phê duyệt	Sau điều chỉnh	Tăng (+)
				Giảm (-)
1	Đất giáo dục	11.870	0	-9.407
2	Đất thương mại - dịch vụ	2.478	2.463	-2.478
3	Đất hành chính	-	0	3.673
4	Đất thể dục thể thao	10.833	3.673	-10.833
5	Đất công viên cây xanh	-	0	+35.881
6	Đất cây xanh cách ly	4.898	35.881	-4.898
<b>III</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	<b>27.253</b>	<b>35.958</b>	<b>+ 8.705</b>
	<b>TỔNG</b>	<b>122.533</b>	<b>122.533</b>	<b>0</b>

**9. Giải pháp quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:**

- Toàn bộ khu vực khai thác tối đa điểm nhìn dọc tuyến đường ven biển kết nối hành lang kinh tế Đông Tây và khu vực công viên cây xanh thể dục thể thao. Bố cục không gian kiến trúc chủ yếu theo hướng Tây Nam - Đông Bắc (bám dọc trục đường ven biển kết nối hành lang kinh tế Đông Tây).

- Trên cơ sở không gian khung kiến trúc, chia thành các vùng cảnh quan chính sau :

+ Khu vực dọc trục đường ven biển kết nối hành lang kinh tế Đông Tây bố trí các công trình cao tầng khối lớn nhằm khai thác tối đa điểm nhìn đẹp, kết hợp các khu vực đất ở. Chức năng là các công trình hành chính - dịch vụ cao tầng.

+ Các khu nhà ở với chiều cao 1-3 tầng khai thác tối đa cảnh quan và môi trường khu vực.

+ Thiết kế quy hoạch xây dựng theo mạng ô cờ, kết hợp kết nối với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có khu vực lân cận đảm bảo đồng bộ, thống nhất.

**10. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật:**

**a. Giao thông:**

- Quy hoạch mạng lưới giao thông nội bộ theo dạng ô vuông bàn cờ, tuy nhiên vẫn tôn trọng các tuyến đã có trong các khu vực dân cư. Tổ chức các tuyến chính, tuyến phụ đảm bảo cho giao thông thuận lợi tới từng lô đất xây dựng. Phân cấp đường trong khu dân cư như sau:

- Đường chính khu vực gồm 06 tuyến:

+ Tuyến QL 49C đi dọc theo ranh giới phía Đông khu quy hoạch kết nối với đường QL1A và cảng Cửa Việt, quy mô mặt cắt ngang điển hình B=35,0m gồm:

lòng đường mỗi bên 3,0+7,5m, vỉa hè hai bên rộng 2x5,0m, dải phân cách giữa 2m, mỗi bên có một giải phân cách giữa làn đường ô tô và làn xe máy rộng 1m.

+ Tuyến giao thông đi dọc ranh giới phía Nam, kết nối với trung tâm khu kinh tế Đông Nam, quy mô mặt cắt ngang điển hình B=55,0m gồm: lòng đường mỗi bên 3,5+10,5m, vỉa hè hai bên rộng 2x11,0m, dải phân cách giữa 3m, mỗi bên có một giải phân cách giữa làn đường ô tô và làn xe máy rộng 1m.

+ Tuyến giao thông đi dọc ranh giới phía Tây, quy mô mặt cắt ngang điển hình B=25,0m gồm: lòng đường 2x7,5m, vỉa hè hai bên rộng 2x5,0m.

+ Tuyến giao thông đi dọc ranh giới phía Bắc, kết nối với tuyến QL 49C, quy mô mặt cắt ngang điển hình B=25,0m gồm: lòng đường 2x7,50m, vỉa hè hai bên rộng 2x5,0m.

+ Tuyến đường ven biển kết nối hành lang kinh tế Đông Tây: kết nối thành phố Đông Hà và Khu kinh tế Đông Nam. Quy mô nền đường 59,0m quy mô 6 làn xe cơ giới, đường hai bên 4 làn xe hỗn hợp. Hành lang an toàn đường bộ mỗi bên 20,0m.

- Mạng lưới đường nội bộ (gồm đường phân khu vực và đường vào nhà):

+ Các tuyến đường phân khu vực có bề rộng mặt cắt ngang điển hình B=9,5-13,0m gồm: lòng đường 5,5-7,0m (2 làn xe), vỉa hè hai bên rộng 2x(2-3)m.

### **b. San nền:**

- Nguyên tắc thiết kế san nền: Quy hoạch san nền dựa trên cao độ khống chế trong đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị khu vực Bồ Bản, huyện Triệu Phong, đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế Đông Nam Quảng Trị tỉnh Quảng Trị đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt và cao độ ngập lụt thực tế.

- Hướng san nền: Hướng san nền chính sẽ dốc về phía trục đường ven biển kết nối hành lang kinh tế Đông Tây.

- Vật liệu dùng để san nền là đất đồi.

- Cao độ của khu quy hoạch từ  $H_{min} = +3,50m$  đến  $H_{max} = +4,03m$ ; phù hợp với cao độ của các khu vực dân cư hiện có và các khu đô thị mới lân cận.

- Cao độ nền các ô đất thiết kế theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức  $\Delta H = 0,05m$ , độ dốc nền thiết kế  $i \geq 0,001$ , đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.

- Độ chặt yêu cầu của nền đắp  $K=0,90$ . Nền đường đầm nén đạt  $K=0,95$ . Riêng lớp trên cùng của nền đường (0,3m) độ chặt  $K=0,98$ .

### **c. Thoát nước:**

- Hai lưu vực 2 bên tuyến đường ven biển kết nối hành lang kinh tế Đông Tây sau khu được thu gom bằng các hệ thống cống dọc các tuyến đường, sẽ đổ về tuyến cống chính chạy dọc tuyến đường ven biển kết nối hành lang kinh tế Đông Tây, sau đó xả ra nhánh sông Vĩnh Định ở phía Tây.

\* Hệ thống thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa bao gồm các tuyến công tròn BTCT có D600÷D1000.

- Bố trí giếng thu, giếng kiểm tra và ga thu nước: dọc theo các tuyến công thoát nước mưa bố trí các giếng thu tại vị trí thay đổi tiết diện công, chuyển hướng công, tại điểm xả các công trình để nạo vét bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa công theo quy định. Khoảng cách giữa các giếng là từ 30m÷50m tùy thuộc đường kính công và điều kiện thực tế. Cụ thể sẽ được xác định ở giai đoạn lập dự án đầu tư được thỏa thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành, chính quyền địa phương và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

\* Hệ thống thoát nước thải:

- Hướng thoát nước thải là phía Tây khu vực nghiên cứu, sau đó tập trung về trạm xử lý nước thải chung của đô thị Bồ Bản, vị trí giáp với cảng biển Cửa Việt mở rộng.

- Nước thải được gom qua các ga thu, dẫn theo các tuyến công rồi đổ ra các tuyến công chính, sau đó trung chuyển qua các trạm bơm và đưa về trạm xử lý.

- Cấu tạo hệ thống thoát nước thải:

+ Nước thải của các lô nhà liền kề, nhà biệt thự, các công trình công cộng được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại rồi thoát vào các ga thu thuộc tuyến công nhánh chạy dọc theo các nhà rồi được tập chung dẫn vào các tuyến công chính.

+ Các tuyến công thoát nước thải được bố trí trên hè, dọc theo các tuyến đường. Các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 25-30m để đảm bảo thuận tiện cho quản lý và đấu nối.

+ Các tuyến công nước thải với D300, sử dụng công bê tông cốt thép, nằm trên vỉa hè.

**d. Cấp nước:**

- Nguồn nước: Hệ thống cấp nước của Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, giai đoạn 1 công suất 95.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Mạng lưới đường ống cấp nước cho khu dân cư theo dạng kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và cấp nước chữa cháy. Nước từ đường cấp nước D110 trên tuyến QL 49C, dẫn vào mạng lưới đường ống của khu dự án. Mạng lưới đường ống được thiết kế vòng kết hợp mạng nhánh chạy dọc theo các tuyến đường giao thông chính của khu vực được quy hoạch. Ống cấp nước chính sử dụng ống HDPE. Việc tính toán mạng lưới dựa trên các cơ sở sau:

- Áp lực nước tại điểm tiêu thụ không được nhỏ hơn 10m.

- Tất cả các đường ống cấp nước phải chôn sâu dưới mặt đất tính tới đỉnh ống ít nhất là 0,7m đối với ống qua đường và 0,5m đối với ống đi trên vỉa hè.

- Toàn bộ hệ thống mạng lưới cấp nước được bố trí trên vỉa hè để thuận tiện cho việc quản lý sau này.

**e. Cấp điện:**

- Nguồn điện: Với nhu cầu phụ tải lớn cần thiết phải xây dựng trạm biến áp và đường dây hạ áp sau trạm cấp điện cho các hộ phụ tải. Nguồn điện sử dụng đầu nối vào tuyến đường dây trung áp thuộc xuất tuyến 472-E4 cách khu vực nghiên cứu 1km, xây dựng mới đường dây trung áp, trạm biến áp, đường dây hạ áp cấp điện đến các hộ phụ tải.

- Đường dây trung áp: Lưới điện trung áp được quy hoạch sử dụng lưới điện 22kV, kết cấu lưới 3 pha 3 dây, trên cột LT 14mA&B&C, cáp sử dụng cáp nhôm bọc tối thiểu AL/XLPE-70mm<sup>2</sup>-12,7/24kV. Bố trí tuyến trên vỉa hè đường tim móng cách bó vỉa hè hoàn thiện 1,0m.

- Lưới điện hạ áp: Lưới điện hạ áp được thiết kế đi ngầm trong ống bảo vệ, bố trí trên 1 phía tuyến đường. Tim tuyến cách bó vỉa hoàn thiện 1,0m. Kết cấu lưới 3 pha 4 dây trung tính nối đất trực tiếp, 10,5mA&B&C cho tuyến đi độc lập, dây dẫn sử dụng cáp nhôm vặn xoắn LV/ABC 4x70mm<sup>2</sup>, 95, 120mm<sup>2</sup>...phù hợp với phụ tải.

- Lưới điện chiếu sáng: Hệ thống điện chiếu sáng được bố trí đi độc lập, sử dụng đèn LED công suất 70-120W ánh sáng trắng, khoảng cách bố trí các cột 35-40m, độ chói trung bình đạt 0,75 cd/m<sup>2</sup>. Hệ thống đèn chiếu sáng đường được điều khiển từ các tủ điện chiếu sáng đặt tại trạm biến áp khu vực 22/0,4KV với chế độ điều khiển đóng cắt tự động theo thời gian. Cáp điện cho chiếu sáng dùng loại cáp vặn xoắn đi nổi LV/ABC 4x25mm<sup>2</sup>; LV/ABC 4x16mm<sup>2</sup>, phụ kiện treo cáp phù hợp với cáp vặn xoắn theo quy định.

- Xây dựng mới 1 trạm biến áp phụ tải cấp điện cho các khu vực quy hoạch. Vị trí đặt tại các khu cây xanh.

- Trạm được sử dụng là loại trạm treo trên 02 cột, cấp điện áp 22/0,4kV, công suất máy là 250kVA, bảo vệ đóng cắt phía trung áp bằng cầu chì tự rơi, phía hạ áp bằng aptomat.

**f. Bưu chính viễn thông:**

- Mạng lưới thông tin có dạng hình tia kết hợp với dạng phân nhánh.

- Sử dụng cáp quang thuê bao từ tủ phân phối chính tới từng hộ sử dụng, cáp quang phải đảm bảo đặc tính cơ học và đặc tính truyền dẫn của cáp ổn định trong suốt quá trình lắp đặt và sử dụng, có khả năng chịu được tác động của môi trường, tạo điều kiện thuận lợi trong việc vận chuyển, lắp đặt dễ hàn nối và sửa chữa.

**g. Chất thải rắn:**

Chất thải rắn: 0,9 kg/người/ ngày đêm, tỷ lệ thu gom đạt 100%. Tổng khối lượng chất thải rắn toàn khu là khoảng 0,87 tấn/ngày.đêm, tất cả chất thải rắn sẽ được thu gom và vận chuyển về bãi chôn lấp chất thải rắn hợp vệ sinh bố trí tại thôn Lê Xuyên, xã Triệu Trạch với diện tích 0,18ha.

**Điều 2.** Giao Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Triệu Phong chủ trì, phối hợp với

các đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai quy hoạch chi tiết để các tổ chức, cá nhân được biết và thực hiện.

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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế - Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên & Môi trường, Chủ tịch UBND xã Triệu Trạch và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. *U*

**Nơi nhận:** *U*

- Như Điều 3/QĐ;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VTUB.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



**Phan Văn Linh**