**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

------------**🙠🙢✪🙠🙢**------------

**THUYẾT MINH TÓM TẮT**

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500**

**CÁC KHU CHỨC NĂNG ĐÔ THỊ DỌC HAI BỜ SÔNG HIẾU, THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ (VỊ TRÍ 1: NẰM TẠI KHU VỰC PHÍA NAM ĐƯỜNG BÀ TRIỆU, PHƯỜNG 3, PHƯỜNG 4 THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ**

**(PHÍA TÂY NAM CẦU SÔNG HIẾU))**

**ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG 3, PHƯỜNG 4 - THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ - TỈNH QUẢNG TRỊ**

****

**Quảng Trị, 2021CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

------------**🙠🙢✪🙠🙢**------------

**THUYẾT MINH TÓM TẮT**

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500**

**CÁC KHU CHỨC NĂNG ĐÔ THỊ DỌC HAI BỜ SÔNG HIẾU, THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ (VỊ TRÍ 1: NẰM TẠI KHU VỰC PHÍA NAM ĐƯỜNG BÀ TRIỆU, PHƯỜNG 3, PHƯỜNG 4 THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ**

**(PHÍA TÂY NAM CẦU SÔNG HIẾU))**

ĐỊA ĐIỂM: **PHƯỜNG 3 VÀ PHƯỜNG 4 - THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ - TỈNH QUẢNG TRỊ**

|  |  |
| --- | --- |
| **CƠ QUAN THẨM ĐỊNH**  SỞ XÂY DỰNG TỈNH QUẢNG TRỊ | **CƠ QUAN PHÊ DUYỆT**  ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ |
| **CHỦ ĐẦU TƯ**  SỞ XÂY DỰNG TỈNH QUẢNG TRỊ | **ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH**  CÔNG TY CP TRƯỜNG HẢI |

QUẢNG TRỊ, NĂM 2021

**MỤC LỤC**

[I. PHẦN MỞ ĐẦU 1](#_Toc92282652)

[1. Lí do và sự cần thiết lập quy hoạch 1](#_Toc92282653)

[2. Các căn cứ nghiên cứu 2](#_Toc92282654)

[3. Mục tiêu 4](#_Toc92282655)

[4. Nhiệm vụ 4](#_Toc92282656)

[II. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG 5](#_Toc92282657)

[1. Vị trí, giới hạn khu đất lập Quy hoạch 5](#_Toc92282658)

[1.1. Vị trí 5](#_Toc92282659)

[1.2. Phạm vi ranh giới 5](#_Toc92282660)

[2. Đặc điểm hiện trạng khu vực nghiên cứu 5](#_Toc92282661)

[2.1. Địa hình, địa mạo 5](#_Toc92282663)

[2.2. Khí hậu 5](#_Toc92282664)

[2.3. Địa chất, thủy văn 5](#_Toc92282665)

[2.4. Dân số 6](#_Toc92282666)

[2.5. Hiện trạng sử dụng đất 6](#_Toc92282667)

[2.6. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật 6](#_Toc92282668)

[2.7. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan 6](#_Toc92282669)

[3. Đánh giá chung 6](#_Toc92282670)

[III. TÍNH CHẤT, CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KĨ THUẬT CHÍNH CỦA ĐỒ ÁN 7](#_Toc92282671)

[IV. NỘI DUNG CỦA ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CỤC BỘ 9](#_Toc92282672)

[1. Nguyên tắc điều chỉnh cục bộ 9](#_Toc92282673)

[2. Các nội dung điều chỉnh cục bộ 9](#_Toc92282674)

[2.1. Khu vực không điều chỉnh so với quy hoạch VT1 đã được phê duyệt 9](#_Toc92282677)

[2.2. Khu vực có điều chỉnh so với quy hoạch VT1 được phê duyệt 9](#_Toc92282678)

[3. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc 16](#_Toc92282679)

[3.1. Các yêu cầu về tổ chức cảnh quan 16](#_Toc92282680)

[3.2. Bố cục không gian quy hoạch - kiến trúc 17](#_Toc92282681)

[3.3. Các khu vực trọng tâm, tuyến, điểm nhấn và tầm nhìn quan trọng 17](#_Toc92282682)

[V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT 18](#_Toc92282683)

[1. Quy hoạch san nền 18](#_Toc92282687)

[2. Quy hoạch giao thông 18](#_Toc92282688)

[3. Quy hoạch cấp nước 19](#_Toc92282689)

[4. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa 21](#_Toc92282690)

[5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và thu gom rác 21](#_Toc92282691)

[6. Quy hoạch hệ thống cấp điện 23](#_Toc92282692)

[6.1. Nguồn điện 23](#_Toc92282693)

[6.2. Lưới điện trung áp 22kV 23](#_Toc92282694)

[6.3. Trạm biến áp lưới điện 22/0,4KV 23](#_Toc92282695)

[6.4. Lưới điện hạ thế 0.4KV 24](#_Toc92282696)

[6.5. Lưới điện chiếu sáng 24](#_Toc92282697)

[7. Quy hoạch hệ thống chiếu sáng 24](#_Toc92282698)

[8. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc 24](#_Toc92282699)

[VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN 25](#_Toc92282700)

[VII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 25](#_Toc92282701)

[1. Kết luận 25](#_Toc92282705)

[2. Kiến nghị 25](#_Toc92282706)

# PHẦN MỞ ĐẦU

## Lí do và sự cần thiết lập quy hoạch

Tỉnh Quảng Trị nằm ở miền Trung Việt Nam, là giao điểm của các huyết mạch giao thông quan trọng: Quốc lộ 1A, đường sắt Bắc Nam, đường Hồ Chí Minh, Quốc lộ 9 - tuyến đường Xuyên Á ngắn nhất và thuận lợi nhất nối liền với các nước Myanma, Thái Lan, Lào và Việt Nam qua Cửa khẩu quốc tế Lao Bảo, La Lay đến các cảng biển miền Trung như: Cửa Việt, Vũng Áng, Chân Mây, Đà Nẵng,... là điều kiện hết sức thuận lợi để mở rộng, giao thương và phát triển kinh tế thương mại trong và ngoài nước.

Thành phố Đông Hà là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hoá, xã hội của tỉnh Quảng Trị, nằm trên giao lộ của Quốc lộ 1A nối Thủ đô Hà Nội - Thành phố Hồ Chí Minh và hệ thống đường xuyên Á theo hướng Đông Tây nối Thái Lan, Lào, Myanma với các nước trong khu vực. Vị trí này cho phép Đông Hà phát triển các mối quan hệ giao lưu kinh tế - xã hội một cách thuận lợi với cả nước và các nước trong khu vực, đặc biệt là phát triển ngành thương mại, dịch vụ.

Toàn thành phố có 9 phường, dân số khoảng 95.658 người. Tổng diện tích đất tự nhiên: 7.255,44 ha. Tháng 12/2005, Đông Hà đã được Bộ Xây dựng ra quyết định công nhận là đô thị loại III. Tháng 8/2009, Đông Hà đã được Chính phủ ra Nghị quyết công nhận thành phố thuộc tỉnh. Theo Nghị quyết 06/2013/NQ-HĐND của HĐND tỉnh về xây dựng phát triển, đưa thành phố Đông Hà đạt đô thị loại II.

Với lợi thế là trung tâm thương mại, dịch vụ, công nghiệp của tỉnh. Những năm qua, cơ sở vật chất, hạ tầng kỹ thuật không ngừng được quan tâm đầu tư và phát triển đã làm cho bộ mặt đô thị thay đổi nhanh chóng. Đông Hà cũng là nơi tập trung các cơ quan hành chính của tỉnh, Trung ương, các doanh nghiệp Nhà nước… lực lượng lao động ngày càng tăng cả về quy mô và chất lượng, đội ngũ cán bộ khoa học, kỹ thuật không ngừng lớn mạnh là động lực lớn cho sự phát triển của thành phố Đông Hà.

Cùng với sự thay đổi nhanh về bộ mặt đô thị, các lĩnh vực văn hoá - xã hội đều có nhiều chuyển biến tiến bộ. Giáo dục đào tạo phát triển mạnh về quy mô và chất lượng, dân trí ngày càng được nâng lên. Hoạt động văn hoá thông tin, TDTT phát triển rộng khắp và đi vào chiều sâu. Công tác an sinh xã hội và chăm sóc sức khỏe nhân dân có nhiều tiến bộ. An ninh quốc phòng được giữ vững, an toàn - trật tự xã hội được đảm bảo.

Đông Hà là thành phố trẻ mới được công nhận thành phố vào tháng 12/2009 nhưng hệ thống kết cấu hạ tầng đô thị trên địa bàn thành phố Đông Hà đã có bước phát triển mạnh mẽ và đang từng bước đổi thay, nhiều khu đô thị mới hình thành và hệ thống hạ tầng hoàn chỉnh theo hướng hiện đại và đang phát huy hiệu quả, tạo nguồn thu lớn cho ngân sách tỉnh thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để tiếp tục đầu tư xây dựng cơ sợ hạ tầng, phát triển đô thị. Đời sống vật chất, tinh thần, văn hóa của nhân dân đô thị ngày càng cao. Sớm phấn đấu đưa đô thị Đông Hà đạt đô thị loại II trước năm 2022.

Các đồ án phân khu và quy hoạch chi tiết đã và đang được thực hiện phần nào đáp ứng được nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, góp phần thúc đẩy quá trình đô thị hóa và tăng trưởng kinh tế. Định hướng phát triển của quy hoạch chung xây dựng thành phố đã có những thay đổi theo từng thời kỳ phù hợp với định hướng chung về phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, thành phố qua từng thời và cơ bản đáp ứng nhu cầu phát triển tất yếu của đô thị.

Theo định hướng điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đông Hà đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 thì phát triển không gian đô thị của thành phố Đông Hà lấy sông Hiếu làm trung tâm cảnh quan và môi trường đô thị. Phát triển về phía Bắc và phía Đông do vậy, các khu vực hai bờ sông Hiếu sẽ ưu tiên phát triển các khu chức năng đô thị. Nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị để tạo ra các khu chức năng, thu hút dự án đầu tư phát triển đô thị, UBND tỉnh đã phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết các khu chức năng đô thị dọc hai bờ sông Hiếu, thành phố Đông Hà tại Quyết định số 904/QĐ-UBND ngày 01/4/2020. Trên cơ sở đề xuất nghiên cứu dự án của nhà đầu tư, UBND tỉnh đã có Văn bản số 5290/UBND-CN ngày 19/11/2020 về việc đồng ý chủ trương giao Công ty Cổ phần Hawee Cơ điện khảo sát, nghiên cứu đề xuất Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Hawee Park Land Đông Hà tại phường 4, thành phố Đông Hà. Theo đồ án quy hoạch chi tiết đã phê duyệt thì chưa bố trí quỹ đất nhà ở xã hội theo Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Bên cạnh đó, các trục đường chính đô thị và các trục đường cảnh quan quy định xây dựng nhà thô, đồng thời điều chỉnh cục bộ một số nội dung khác của đồ án quy hoạch đảm bảo đồng bộ, hài hòa cảnh quan chung.

Từ những nội dung trên, việc Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu chức năng đô thị dọc hai bờ sông Hiếu (Vị trí 1: Nằm tại khu vực phía Nam đường Bà Triệu, phường 3, phường 4 thành phố Đông Hà (phía Tây Nam cầu sông Hiếu)) là hết sức cần thiết.

## Các căn cứ nghiên cứu

Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Luật nhà ở ngày 25/11/2014;

Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/05/2019 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;

Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

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 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết mộ số điều của Luật Kiến trúc;

Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Nghị định số 39/2010/NĐ-CP, ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Nghị định số 45/2015 NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về hoạt động đo đạc bản đồ;

Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Định mức xây dựng;

Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;

Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về 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;

Thông tư số 20/2019/TT-BXD Ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Và các văn bản pháp quy có liên quan khác.

## Mục tiêu

Tiếp tục kế thừa và phát triển hiện trạng, quy hoạch xây dựng khu vực phát triển theo hướng khu đô thị, thương mại - dịch vụ để kêu gọi đầu tư. Chỉnh trang khu dân cư hiện hữu.

Tạo lập cơ sở vật chất kỹ thuật, môi trường kiến trúc cảnh quan, cơ sở hạ tầng đáp ứng nhu cầu ở kết hợp thương mại - dịch vụ, góp phần tạo một không gian mang sắc thái riêng và thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội.

Làm cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng phát triển quỹ đất và quản lý xây dựng, quản lý quỹ đất, cảnh quan, kêu gọi đầu tư theo quy hoạch được duyệt.

Góp phần tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan của khu vực.

## Nhiệm vụ

Xác định ranh giới và quy mô lập quy hoạch chi tiết.

Khảo sát địa hình nhằm mục đích cung cấp đầy đủ tài liệu cần thiết về mặt bằng hiện trạng khu vực dự kiến xây dựng công trình, làm cơ sở cho công tác thiết kế bản vẽ thi công.

Xác định được các phương án, quy mô của dự án, cao trình, kích thước của các hạng mục công trình phục vụ cho việc thiết kế, tính toán ổn định, …

Điều tra và đánh giá hiện trạng về tự nhiên, kỹ thuật, đất đai của khu đất quy hoạch.

Lựa chọn các tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật phù hợp để thiết kế quy hoạch chi tiết kiến trúc, hạ tầng và công nghệ.

Lập các phương án cơ cấu và quy hoạch chi tiết sử dụng đất có tính khả thi cao làm cơ sở cho việc lập dự án đầu tư xây dựng và thiết kế bản vẽ thi công các hạng mục công trình.

Đưa ra các giải pháp cụ thể về quy hoạch không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật: Giao thông (hệ thống đường nội bộ, đường dạo, các mặt cắt đường, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ...) hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, san nền, vệ sinh môi trường...

Xác định hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư xây dựng và thực hiện việc xây dựng theo quy hoạch; đề xuất Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết được duyệt, làm cơ sở pháp lý cho Chính quyền địa phương và các đơn vị có chức năng quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

# ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

1. **Vị trí, giới hạn khu đất lập Quy hoạch**

### Vị trí

Vị trí 1: Nằm tại khu vực phía Nam đường Bà Triệu, phường 3, phường 4, thành phố Đông Hà (phía Tây Nam cầu sông Hiếu).

### Phạm vi ranh giới

- Phía Bắc giáp: Đường Bà Triệu và công viên bờ sông Hiếu.

- Phía Nam giáp: Dân cư hiện trạng và Quốc lộ 9.

- Phía Đông giáp: Đường vào cầu sông Hiếu

- Phía Tây giáp: Đồn Biên phòng phường 4.

1. **Đặc điểm hiện trạng khu vực nghiên cứu**

### Địa hình, địa mạo

Khu vực nghiên cứu thiết kế nằm ở cao độ +2.5m đến +9.1m; địa hình tương đối bằng phẳng. Xung quanh và trong khu vực nghiên cứu đã có các công trình xây dựng như: Quốc Lộ 9, đường Bà Triệu, đường vào cầu sông Hiếu, khu dân cư, đất sản xuất, đất chưa sử dụng, …

### Khí hậu

- Nhiệt độ:

+ Nhiệt độ trung bình cả năm: 240C.

+ Nhiệt độ trung bình tháng thấp nhất: 7,7 (tháng 12).

+ Nhiệt độ trung bình tháng cao nhất: 38,2 (tháng 4).

- Độ ẩm:

+ Độ ẩm tương đối không khí trung bình năm: 80 ÷ 90%.

+ Độ ẩm cao nhất vào thời điểm tháng: 8 ÷ 11%.

- Bốc hơi:

+ Lượng bốc hơi trung bình: 874mm/năm.

+ Lượng bốc hơi lớn nhất vào các tháng 3 ÷ 7, chiếm tới 60% cả năm.

- Gió:

+ Gió Tây hình thành từ 4 ÷ 9; tần suất xuất hiện lớn vào các tháng 5 ÷ 8 từ 31 ÷ 52%. Tháng 5 ÷ 8 có gió Nam xuất hiện với tần suất 15 ÷ 28%. Gió lào làm khô nóng khí hậu của tiểu vùng.

+ Bão thường xuyên xuất hiện vào các tháng 8 ÷10; cao độ cấp 7; thấp nhất cấp 4.

- Mưa: Mùa mưa kéo dài từ tháng 5 ÷ 11 chiếm trên 60% lượng mưa cả năm.

+ Lượng mưa cả năm: 2.032 mm.

+ Số ngày mưa trung bình: 161 ngày.

### Địa chất, thủy văn

Địa chất: Khu vực chủ yếu là đất đỏ bazan, đất ruộng. Mực nước ngầm cao. Thuận lợi cho việc quy hoạch xây dựng.

Thủy văn: Nước từ phía Nam đổ về khu vực nghiên cứu theo độ dốc tự nhiên, hiện tại có mương đất và một phần mương bê tông để thoát nước về hạ lưu qua cống hộp rồi thoát ra sông Hiếu. Theo khảo sát thực tế thì khu vực này có ngập lũ.

### Dân số

Trong khu vực nghiên cứu có nhiều hộ dân sinh sống, tập trung chủ yếu khu vực gần đường Quốc Lộ 9, đường Bà Triệu và đường quy hoạch.

### Hiện trạng sử dụng đất

Toàn bộ đất khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất trồng lúa, đất trồng cây lâm nghiệp, đất giao thông, đất ở, đất vườn, đất mặt nước khe suối, đất nghĩa trang, …

### Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông: Đã có Quốc Lộ 9 đi dọc theo hướng Đông Tây, đường vào cầu sông Hiếu, đường Bà Triệu và một số tuyến đường hiện trạng bằng bê tông, đường đất,…

- Cấp nước: Hiện đã có hệ thống cấp nước đi ngang qua khu đất nghiên cứu quy hoạch. Đường ống cấp nước của Công ty cổ phần nước sạch Quảng Trị với đường kính Φ200 đi dọc Quốc Lộ 9.

- Thoát nước mưa: Khu vực nghiên cứu chưa đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước đồng bộ, chủ yếu nước thoát theo độ dốc tự nhiên. Một số vị trí dọc đường Quốc Lộ 9 đã có hệ thống mương BTCT, cống tròn D1000, D1250mm; cống hộp ngang 1,0m x 0,8m. Nước chảy qua các mương tự nhiên rồi đổ ra sông Hiếu.

- Thoát nước thải, nghĩa trang: Chưa có hệ thống thoát nước thải. Có mồ mả chôn lấp rải rác theo tập quán địa phương, chưa được quy hoạch theo quy định.

- Rác thải, vệ sinh môi trường: Chưa có điểm thu gom rác thải. Vệ sinh môi trường tương đối tốt.

- Cấp điện: Trong khu vực nghiên cứu đã có hệ thống cấp điện 35KV, 22KV, 0,4KV nối với hệ thống cấp điện Quốc lộ 9. Có trạm biến áp Tỉnh đội (250KVA-22/0,4KV) và trạm biến áp Km4 (320KVA-22/0,4KV).

- Hệ thống thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc đã có.

### Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

Kiến trúc cảnh quan khu vực thuận lợi cho việc phát triển dân cư, đô thị thương mại dịch vụ, công cộng với các không gian cây xanh tự nhiên rất đẹp. Có thể bám vào địa hình tự nhiên sẵn có để khai thác các yếu tố cảnh quan. Chưa có công trình kiến trúc điểm nhấn, ấn tượng.

### Đánh giá chung

- Khu vực nghiên cứu tương đối thuận lợi cho công tác quy hoạch xây dựng với quỹ đất lớn, thuận lợi cho công tác GPMB. Với những điều kiện tự nhiên cảnh quan sẵn có rất đẹp sẽ hứa hẹn quy hoạch trong tương lai một khu đô thị với nhiều không gian chức năng phong phú đa dạng.

- Cần có phương án quy hoạch phù hợp với cảnh quan đô thị dọc đôi bờ sông Hiếu theo định hướng đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Đông Hà phê duyệt.

- Cần lưu ý đến việc giữ gìn, khai thác hợp lý yếu tố tự nhiên (cây xanh, mặt nước, ...), bảo vệ tối đa hiện trạng, cảnh quan.

# TÍNH CHẤT, CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KĨ THUẬT CHÍNH CỦA ĐỒ ÁN

1. **Tính chất**

Là khu đô thị mới gồm đất ở, đất thương mại - dịch vụ, công cộng, công viên cây xanh;.. đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật. Tạo không gian điểm nhấn trục sông Hiếu. Có khả năng kết nối mạnh mẽ đến các đô thị lân cận.

1. **Các chỉ tiêu kinh tế kĩ thuật**

Xác định quy mô dân số theo phương pháp sức chứa:

- Quy mô diện tích khu đất lập quy hoạch có diện tích khoảng: 322.964,06m2 ~ 32,3ha, có địa giới hành chính thuộc phường 3, phường 4, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

- Quy mô dân số: Khoảng 4.050 người.

Các chỉ tiêu áp dụng cho cấp đơn vị ở, tuân thủ theo quy hoạch chung đã được phê duyệt.

Trên cơ sở QCVN 01:2021/BXD và các tiêu chuẩn hiện hành; các tiêu chí đánh giá khu đô thị, kết hợp phân tích đặc điểm vị trí, hiện trạng khu vực thiết kế và hướng đầu tư phát triển trong tương lai, xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu của đồ án quy hoạch như sau:

| **STT** | **Hạng mục** | **Chỉ tiêu theo Quy chuẩn** | **Chỉ tiêu thiết kế** | **Đơn vị** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Chỉ tiêu sử dụng đất** |  |  |  |
|  | - Đất ở mới | 55-100 |  | m2/người |
|  | - Đất nhà văn hóa | ≥500 | >500 | m2/công trình |
|  | - Đất trường học - mầm non | ≥500 | >500 | m2/công trình |
|  | - Đất cây xanh | ≥2 | >2 | m2/người |
|  | - Bãi đỗ xe | ≥2,5 | >2,5 | m2/người |
|  | - Đường nội bộ | ≥18 | >18 | % |
| **2** | **Tầng cao xây dựng** |  |  |  |
|  | - Nhà ở liền kề | 2-4 | 4 | Tầng |
|  | - Nhà ở biệt thự | 2-3 | 3 |
|  | - Công trình nhà văn hóa | 1-2 | 2 |
|  | - Công trình trường mầm non | 1-2 | 2 |
|  | - Công trình thương mại dịch vụ | 3-10 | 3-10 |
|  | - Công trình hạ tầng kỹ thuật | 1 | 1 |
| **3** | **Mật độ xây dựng** |  |  |  |
|  | - Nhà ở liền kề | 60-100 | 85-90 | % |
|  | - Nhà ở biệt thự | 60-80 | 68,5 |
|  | - Công trình nhà văn hóa | ≤40 | 40 |
|  | - Công trình trường học - mầm non | ≤40 | 40 |
|  | - Công trình thương mại dịch vụ | 50-80 | 50-75 |
| **4** | **Các chỉ tiêu HTKT** |  |  |  |
|  | - Giao thông: |  |  |  |
|  | *Đường trong khu đô thị (lộ giới)* | *≥10,5* |  | *m* |
|  | - Cấp điện: |  |  |  |
|  | *Nhà ở liền kề* | *≥3* | *5* | *kW/hộ* |
|  | *Nhà ở biệt thự* | *≥5* | *7* | *kW/hộ* |
|  | *Nhà ở xã hội* | *≥30* | *30* | *W/m² sàn* |
|  | *Công trình công cộng, thương mại dịch vụ* | *≥30* | *30* | *W/m² sàn* |
|  | - Cấp nước: |  |  |  |
|  | *Sinh hoạt* | *≥120* | *120* | *l/người/ng.đ* |
|  | *Công cộng* | *≥2* | *2* | *l/m2 sàn* |
|  | -Thoát nước bẩn, vệ sinh môi trường: |  |  |  |
|  | *Thoát nước* | *≥80* | *100* | *% cấp nước SH+TMDV, công cộng* |
|  | *Rác thải* | *≥1,2* | *1,2* | *kg/người/ngày* |

Các chỉ tiêu môi trường, tiếng ồn, khí thải, rác thải, nước thải, phòng chống cháy nổ, vệ sinh công nghiệp, khoảng cách ly, hành lang hạ tầng kỹ thuật…theo tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành hiện hành.

# NỘI DUNG CỦA ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CỤC BỘ

## Nguyên tắc điều chỉnh cục bộ

- Quy hoạch sử dụng đất đồng bộ, bổ sung diện tích cây xanh, bổ sung quỹ đất hạ tầng xã hội, bổ sung quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định; tuân thủ các quy định về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và tiêu chuẩn hiện hành có liên quan.

- Điều chỉnh tính toán hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở không thay đổi hệ thống giao thông chính đã được xác định trong quy hoạch phê duyệt, để đảm bảo kết nối và khớp nối đồng bộ.

- Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa, tạo các không gian mở kết nối với không gian cảnh quan ven sông Hiếu, đảm bảo kết nối giữa các khu vực phát triển cũ và mới, không gây áp lực hạ tầng đô thị khu vực.

## Các nội dung điều chỉnh cục bộ



### Khu vực không điều chỉnh so với quy hoạch VT1 đã được phê duyệt

- Các tuyến đường giao thông quanh khu vực nghiên cứu và đường giao thông phí Tây giáp cầu sông Hiếu.

- Khu đất ở hiện trạng kí hiệu DO-01, từ DO-04 đến DO-14.

- Khu đất dịch vụ - thương mại ký hiệu từ DV-03 đến DV-08.

- Khu đất công cộng ký hiệu CC-03.

- Khu đất ở mới ký hiệu từ DOM-06 đến DOM-09, từ DOM-11 đến DOM-14.

### Khu vực có điều chỉnh so với quy hoạch VT1 được phê duyệt

* + 1. ***Phân khu chức năng***

Với định hướng là một khu đô thị ven sông được tạo dựng không gian, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hiện đại, trên cơ sở đánh giá hiện trạng và các định hướng quy hoạch khu vực nghiên cứu được phân chia thành các khu vực có chức năng sử dụng đất chính như sau:

- Khu nhà ở gồm các loại hình nhà ở thấp tầng: Nhà ở hiện trạng; Nhà liền kề; Nhà biệt thự;

- Khu nhà ở xã hội;

- Khu công cộng (đất giáo dục, nhà văn hóa);

- Khu thương mại dịch vụ;

- Khu cây xanh vườn hoa;

- Khu Hạ tầng kỹ thuật và Giao thông.

Các khu đất chức năng khác theo định hướng quy hoạch chung xây dựng thành phố Đông Hà.

* + 1. ***Nội dung điều chỉnh cụ thể***

- Giảm quỹ đất công cộng đô thị; bổ sung quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội theo đúng quy định; bổ sung quỹ đất để xây dựng thêm công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu xầu cửa ngươi dân trong khu vực nghiên cứu như trường mầm non, nhà văn hoá, cây xanh, bãi đỗ xe.

- Tổ chức hệ thống đường giao thông tạo liên kết giữa khu đô thị với khu dân cư hiện có và khu cây xanh, công trình công cộng.

* + 1. ***Nguyên nhân điều chỉnh***

- Điều chỉnh diện tích đất ở:

+ Giảm diện tích đất ở thấp tầng (dạng liền kề, biệt thự) để dành quỹ đất cho nhà ở xã hội phù hợp theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015.

+ Giảm diện tích đất ở liền kề tăng diện tích đất ở biệt thự nhằm khai thác trục cảnh quan bên bờ sông Hiếu.

- Điều chỉnh diện tích đất cây xanh tăng phù hợp với định hướng tại Quyết định số 776/QĐ-TTg ngày 08/6/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch tỉnh Quảng Trị thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; lập quy hoạch tỉnh Quảng Trị dựa trên quan điểm, nguyên tắc phù hợp với Chiến lược phát triển [kinh tế](https://baodautu.vn/thoi-su-d1/) - xã hội 10 năm 2021-2030 của đất nước, chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh và phát triển bền vững. Phát triển khu đô thị xanh cũng là xu hướng tất yếu để phát triển bền vững và bảo vệ môi trường.

- Điều chỉnh đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Để có đủ quỹ đất bố trí trạm xử lý và trạm biến áp, bãi đỗ xe phù hợp với nhu cầu phát triển đô thị.

**BẢNG THỐNG KÊ CÁC VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH THEO LÔ ĐẤT ĐÃ DUYỆT VÀ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH**

| **STT** | **Khu vực điều chỉnh** | **Đã phê duyệt** | | | | | **Điều chỉnh quy hoạch** | | | | | **Ghi chú** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Loại đất** | **Ký hiệu** | **Diện tích (m²)** | **MĐXD tối đa (%)** | **Tầng cao** | **Loại đất** | **Ký hiệu** | **Diện tích (m²)** | **MĐXD tối đa (%)** | **Tầng cao** |
| 1 | Khu vực 1 | Đất ở mới | DOM-10 | 0,71 | 90 | 2-3 | Nhà ở xã hội | NOXH-02 | 0,71 | 60 |  |  |
| Đất ở mới 01 | *DOM-01* | *3.802,36* | *90* | *2-3* | *Đất ở mới biệt thự 02* | *BT-02* | *2.591,52* | *68,5* | *2-3* | - Tăng quỹ đất cây xanh và  - Thay đổi kích thước lô đất ở mới thành 12x18m |
| *Đất hạ tầng kỹ thuật 06* | *HTKT-06* | *289,37* |  |  |
| *Cây xanh 01* | *CX-01* | *356,75* |  |  |
| *Giao thông* |  | *564,72* |  |  |
| Đất ở mới 02 | *DOM-02* | *1.869,40* | *90* | *2-3* | *Đất ở mới biệt thự 01* | *BT-01* | *1.356,46* | *68,5* | *2-3* | - Thay đổi kích thước lô đất ở  mới thành 12x18m |
| *Đất hạ tầng kỹ thuật 05* | *HTKT-05* | *362,68* |  |  |
| *Giao thông* |  | *150,26* |  |  |
| Đất ở mới 03 | *DOM-03* | *7.437,32* | *90* | *2-3* | *Đất ở mới liền kề 08* | *LK-08* | *5.027,06* | *89,5* | *3-4* | - Tăng quỹ đất cây xanh  - Thay đổi kích thước lô đất ở mới từ 8x25m sang 6x20m |
| *Cây xanh 02* | *CX-02* | *72,00* |  |  |
| *Cây xanh 03* | *CX-03* | *90,00* |  |  |
| *Cây xanh 04* | *CX-04* | *90,00* |  |  |
| *Cây xanh 05* | *CX-05* | *72,00* |  |  |
| *Đất hạ tầng kỹ thuật 04* | *HTKT-04* | *686,53* |  |  |
| *Giao thông* |  | *1.399,73* |  |  |
| Đất ở mới 04 | *DOM-04* | *14.509,31* | *90* | *2-3* | *Đất ở mới biệt thự 03* | *BT-03* | *1.858,63* | *68,5* | *2-3* | - Thay đổi kích thước lô đất ở mới từ chia lô rộng 8m sang lô đất biệt thự có kích thước 12x20 và nhà liền kề 6x20m, - Tăng quỹ đất cây xanh  - Bố trí thêm quỹ đất giáo dục - trường mầm non và đất nhà văn hóa |
| *Đất ở mới biệt thự 05* | *BT-05* | *1.564,98* |
| *Đất ở mới liền kề 01* | *LK-01* | *1.901,77* | *89,5* |  |
| *Đất ở mới liền kề 02* | *LK-02* | *1.479,92* |  |
| *Cây xanh 6* | *CX-6* | *72,00* |  |  |
| *Cây xanh 10* | *CX-10* | *1.522,88* |  |  |
| *Đất giáo dục* | *GD-01* | *709,70* | *40* |  |
| *Đất công trình công cộng* | *CC-01* | *1.116,70* | *40* |  |
| *Hạ tầng kỹ thuật 07* | *HTKT-07* | *421,87* |  |  |
| *Hạ tầng kỹ thuật 08* | *HTKT-08* | *350,51* |  |  |
| *Giao thông* |  | *3.510,35* |  |  |
| Đất ở mới 05 | *DOM-05* | *6.161,29* | *90* | *2-3* | *Nhà ở xã hội* | *NOXH-01* | *2.938,72* | *68,5* |  | - Bố trí diện tích nhà ở xã hội theo quy định - Tăng quỹ đất cây xanh  - Thay đổi kích thước lô đất ở mới từ chia lô rộng 8m sang 6 và chiều dài 20m - |
| *Đất ở mới liền kề 07* | *LK-07* | *1.320,00* | *89,5* |  |
| *Cây xanh 09* | *CX-09* | *863,72* |  |  |
| *Hạ tầng kỹ thuật 01* | *HTKT-01* | *886,64* |  |  |
| *Hạ tầng kỹ thuật 03* | *HTKT-03* | *152,12* |  |  |
| Đất thương mại dịch vụ 01 | *DV-01* | *6.566,42* | *50* | *5-9* | *Đất ở mới biệt thự 05* | *BT-05* | *193,33* | *68,5* | *2-3* |  |
| *Đất ở mới biệt thự 06* | *BT-06* | *734,92* |
| *Đất ở mới liền kề 02* | *LK-02* | *239,75* | *89,5* | *3-4* |
| *Đất ở mới liền kề 03* | *LK-03* | *857,28* |
| *Hạ tầng kỹ thuật 08* | *HTKT-08* | *51,19* |  |  |
| *Hạ tầng kỹ thuật 09* | *HTKT-09* | *196,45* |  |  |
| *Đất giáo dục* | *GD-01* | *465,07* | *40* | *2* |
| *Đất thương mại - dịch vụ 01* | *DV-01* | *1658,84* | *60* | *5-9* |
| *Giao thông* |  | *2.169,59* |  |  |
| Đất thương mại dịch vụ 02 | *DV-02* | *7.034,23* | *50* | *5-9* | *Đất ở mới biệt thự 07* | *BT-07* | *1.091,90* | *68,5* | *2-3* |  |
| *Đất ở mới liền kề 05* | *LK-05* | *1.134,38* | *89,5* | *3-4* |
| *Hạ tầng kỹ thuật 10* | *HTKT-10* | *259,39* |  |  |
| *Đất thương mại - dịch vụ 02* | *DV-02* | *3.602,29* | *60,0* | *5-9* |
| *Giao thông* |  | *946,27* |  |  |
| Đất công cộng 01 | *CC-01* | *8.282,25* | *50* | *3-5* | *Đất ở mới biệt thự 07* | *BT-07* | *1.239,01* | *68,5* | *2-3* |  |
| *Đất ở mới liền kề 05* | *LK-05* | *1.204,61* | *89,5* | *3-4* |
| *Đất ở mới liền kề 06* | *LK-06* | *2.950,12* |
| *Cây xanh 07* | *CX-07* | *59,63* |  |  |
| *Cây xanh 08* | *CX-08* | 449,68 |  |  |
| *Hạ tầng kỹ thuật 10* | *HTKT-10* | 281,38 |  |  |
| Giao thông |  | 2.097,82 |  |  |
| Đất công cộng 02 | CC-02 | 4.119,20 | 50,00 | 3-5 | *Nhà ở xã hội* | *NOXH-01* | 4.119,20 | 60 |  | - Bố trí diện tích nhà ở xã hội theo quy định |
| Hạ tầng kỹ thuật | HT-01 | 1.550,78 |  |  | *Bãi đỗ xe* | *P* | 1.090,96 |  |  |  |
| *Cây xanh 09* | *CX-09* | 348,88 |  |  |
| *Hạ tầng kỹ thuật 03* | *HTKT-03* | 110,94 |  |  |
| Giao thông |  | 38040,32 |  |  | *Đất ở mới biệt thự 05* | *BT-05* | 314,72 | 68,5 | *2-3* |  |
| *Đất ở mới biệt thự 06* | *BT-06* | 149,67 |
| *Đất ở mới biệt thự 07* | *BT-07* | 397,19 |
| *Đất ở mới liền kề 02* | *LK-02* | 281,22 | 89,5 | *3-4* |
| *Đất ở mới liền kề 05* | *LK-05* | 245,77 |
| *Đất ở mới liền kề 06* | *LK-06* | 75,49 |
| *Đất giáo dục* | *GD-01* | 833,29 | 40 |  |
| *Đất thương mại - dịch vụ 01* | *DV-01* | 275,66 | 60 | *5-9* |
| *Đất thương mại - dịch vụ 02* | *DV-02* | 368,37 | 60 | *5-9* |
| *Đất công trình công cộng 01* | *CC-01* | 323,40 | 40 |  |
| *Cây xanh 01* | *CX-01* | 608,77 |  |  |
| *Cây xanh 07* | *CX-07* | 58,44 |  |  |
| *Cây xanh 10* | *CX-10* | 962,00 |  |  |
| *Hạ tầng kỹ thuật 08* | *HTKT-08* | *62,52* |  |  |
| *Hạ tầng kỹ thuật 10* | *HTKT-10* | *68,59* |  |  |
| *Giao thông* |  | 33.015,31 |  |  |
| **Tổng cộng** |  | **99.372,88** |  |  |  |  | **99.372,88** |  |  |  |
| 2 | Khu vực 2 | Đất ở mới | DOM10 | 7.080,00 |  |  | Đất nhà ở xã hội 2 | NOXH-02 | 7.080,00 |  |  | Bố trí đất nhà ở xã hội theo quy định |
| 3 | Khu vực 3 | Đất giao thông |  | 500,00 |  |  | Đất ở hiện trạng | DO-02 | 4.400,00 | 80,0 | 2-3 | Bỏ đường giao thông do ảnh hưởng GPMB |
| Đất ở hiện trạng 2 | DO02 | 800,00 |  |  |
| Đất ở hiện trạng 3 | DO03 | 3.100,00 |  |  |

* + 1. ***Cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh***

Trên cơ sở tổ chức không gian theo chức năng sử dụng đất như trên, đề xuất giải pháp quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất khu vực nghiên cứu như sau:

Bảng tổng hợp sử dụng đất

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại đất** | **Ký hiệu** | **Diện tích đất (ha)** | **Chỉ tiêu kỹ thuật** | | | | | **Tỷ lệ (%)** |
| **Mật độ XD tối đa (%)** | **Tầng cao min** | **Tầng cao max** | **Số dân (người)** |  | |
| **TỔNG** | |  | **32,30** |  |  |  |  | **100** | |
| I | Đất ở |  | 14,83 |  |  |  | 4.036 | 45,91 | |
| 1 | Đất ở hiện trạng |  | 7,30 | 85 | 2 | 3 | 780 | 22,60 | |
| 2 | Đất ở mới |  | 6,11 |  |  |  | 1.336 | 18,93 | |
| 3 | Nhà ở xã hội | NOXH | 1,42 | 65 | 5 | 7 | 1.920 | 4,38 | |
| II | Đất công trình dịch vụ - công cộng |  | 3,58 |  |  |  |  | 11,09 | |
| 1 | Công trình công cộng | CC | 0.45 | 40 | 1 | 2 |  | 1,39 | |
| 2 | Thương mại - Dịch vụ | TM | 3,13 | 50-60 | 2-5 | 3-10 |  | 9,70 | |
| III | Đất cây xanh | CX | 0,56 | 5 |  | 1 |  | 1,75 | |
| IV | Đất công trình hạ tầng kỹ thuật |  | 0,63 |  |  |  |  | 1,93 | |
| 1 | Bãi đỗ xe | P | 0,11 | 5 |  | 1 |  | 0,34 | |
| 2 | Hạ tầng kỹ thuật | HTKT | 0,43 |  |  |  |  | 1,32 | |
| V | Đất giao thông |  | 12,70 |  |  |  |  | 39,32 | |

Bảng so sánh sử dụng đất khu vực 1

| **STT** | **Loại đất** | **Ký hiệu** | **Quy hoạch đã phê duyệt** | | **Quy hoạch điều chỉnh** | | **Tăng  (ha)** | **Giảm  (ha)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Diện tích đất (ha)** | **Tỷ lệ (%)** | **Diện tích đất (ha)** | **Tỷ lệ (%)** |
| **Tổng** | |  | **32,29** |  | **32,30** |  |  |  |
| **I** | **Đất ở** |  | **14,70** | **45,53** | **14,83** | **45,91** | **0,1** |  |
| 1 | Đất ở hiện trạng | DO | 7,34 | 22,74 | 7,30 | 22,60 |  | 0,0 |
| 2 | Đất ở mới | LKBT-DOM | 7,36 | 22,79 | 6,11 | 18,93 |  | 2,4 |
| 3 | Nhà ở xã hội | NOXH | - | - | 1,41 | 2,19 | 1,4 |  |
| **II** | **Đất công trình dịch vụ - công cộng** |  | **5,33** | **16,51** | **3,58** | **11,09** |  | **1,8** |
| 1 | Công trình công cộng | CC | 1,33 | 4,12 | 0,45 | 1,39 |  | 0,9 |
| 2 | Thương mại dịch vụ | TM | 4,00 | 12,39 | 3,13 | 9,70 |  | 0,9 |
| **III** | **Đất cây xanh** | **CX** | **-** |  | **0,56** | **1,75** | **0,6** |  |
| **IV** | **Đất công trình hạ tầng kỹ thuật** |  | **0,25** | **0,46** | **0,63** | **1,93** | **0,4** |  |
| 1 | Bãi đỗ xe | P | - | - | 0,11 | 0,34 | 0,1 |  |
| 2 | Hạ tầng kỹ thuật | HTKT | 0,25 | 0,46 | 0,52 | 1,32 | 0,3 |  |
| **V** | **Đất giao thông** |  | **12,01** | **37,50** | **12,70** | **39,32** | **0,7** |  |

* + 1. ***Phạm vi đề xuất thực hiện dự án lựa chọn nhà đầu tư***

Dự án Khu đô thị Hawee Park Land Đông Hà là một phần thuộc Quy hoạch VT1 (Vị trí 1: Nằm tại khu vực phía Nam đường Bà Triệu, phường 3, phường 4 thành phố Đông Hà (phía Tây Nam cầu sông Hiếu)). Có quy mô diện tích khoảng 99.372,88 m2 .

Phạm vi dự án gồm:

+ Phía Bắc giáp: Đường Bà Triệu và công viên bờ sông Hiếu;

+ Phía Nam giáp: Quốc lộ 9

+ Phía Đông giáp: Khu thương mại dịch vụ TM-02-02, TM-03 của VT1

+ Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng và đồn biên phòng phường 4

Dự án Khu đô thị Hawee Park Land Đông Hà bao gồm các lô đất ở từ LK-01 đến LK-08, BT-01 đến BT-06 và NOXH 01; Các lô đát công trình dịch vụ- công cộng: GD-01. CC-01, TM-04, TM-05; Đất cây xanh từ CX-01 đến CX-10; Đất hạ tầng kỹ thuật từ HTKT-02 đến HTKT-10 và bãi đỗ xe P-01; Giao thông.

Trong đó, diện tích đất nhà ở xã hội chiếm tối thiểu 20% tổng diện tích đất ở mới tuân thủ đúng Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015.

## Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc

### Các yêu cầu về tổ chức cảnh quan

Các khu vực, các công trình công cộng như nhà văn hóa... đạt các yêu cầu về cảnh quan đô thị:

Hệ thống kiến trúc có trật tự, hài hòa với môi trường và các khu chức năng trong đô thị.

Các trục chính với các kiến trúc nổi bật, điểm nhấn, tạo giá trị cảnh quan chung toàn đô thị.

Đảm bảo các nhu cầu về diện tích, khoảng cách cũng như mật độ, tầng cao với toàn khu vực quy hoạch.

Hệ thống giao thông đảm bảo mặt cắt, lưu lượng, cây xanh trên các tuyến đường đối nội mang tính đặc trưng riêng.

Khu cây xanh khai thác hợp lý các đặc điểm thẩm mỹ của cảnh quan tự nhiên. Cảnh quan cây xanh trong khu ở cũng như cây xanh đô thị được bố trí hài hòa về khoảng cách cũng như khu vực phục vụ đảm bảo tới dân cư đô thị tạo ra các tuyến không gian xanh kết nối với nhau nhằm lưu thông không khí trong lành phù hợp với diện tích và quy mô dân số đô thị.

Hệ thống giao thông đáp ứng được đầy đủ với quy mô dân số trong tương lai, trục đường chính khu vực rộng 30m cùng với hệ thống đường nội bộ nhỏ nhất 15,0m trong khu vực tạo điều kiện thuận lợi cho việc đi lại của người dân.

### Bố cục không gian quy hoạch - kiến trúc

Trong khu bố trí cây xanh đảm bảo tiêu chuẩn quy định đồng thời phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí của dân cư, có tác dụng cải thiện điều hòa vi khí hậu mang đến một cuộc sống hài hòa giữa con người và cây xanh thiên nhiên trong đô thị tạo ra một môi trường sống lý tưởng và tăng giá trị không gian cảnh quan trong đô thị.

Hệ thống các công trình công cộng - dịch vụ, và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe được bố trí hợp lý trong tổng thể quy hoạch.

Khu nhà ở thấp tầng kiểu liền kề, biệt thự: Được bố trí dọc theo các tuyến giao thông của khu vực nhằm tạo tính liên kết và khả năng tiếp cận cho cư dân tới các hệ thống dịch vụ công cộng của đô thị một cách thuận lợi nhất.

### Các khu vực trọng tâm, tuyến, điểm nhấn và tầm nhìn quan trọng

Công trình nhà ở đồng bộ về kiến trúc, trung tâm là hệ thống công viên cây xanh tập trung được liên kết với nhau bởi các tuyến trục cảnh quan, trục xanh đi bộ tạo thành một tổng thể liên hoàn xuyên suốt trong đô thị. Đó là hình ảnh của khu đô thị mới với vẻ đẹp riêng hiện đại, xanh tươi, gắn kết.

Nhằm khai thác vẻ đẹp cảnh quan ven sông Hiếu, việc đầu tư xây dựng trục cây xanh cảnh quan kết hợp đề xuất xây dựng các dãy biệt thự có tầng.

Việc đề xuất xây thô, hoàn thiện mặt ngoài được thực hiện tại khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị của đồ án quy hoạch theo quy định tại Điểm 2 Khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung mộ số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

# QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐIỀU CHỈNH



## Quy hoạch giao thông điều chỉnh

- Tại khu vực 1 điều chỉnh bổ sung đường giao thông:

+ Mặt cắt 5A-5A: Quy mô mặt cắt ngang B=14,0m.

Vỉa hè: 4m x 2 = 8,0m; Mặt đường: 6,0m x 1 = 6,0m;

+ Mặt cắt 8-8: Quy mô mặt cắt ngang B=12,0m.

Vỉa hè: 4m + 2m = 6,0m; Mặt đường: 6,0m x 1 = 6,0m;

## Quy hoạch cấp nước điều chỉnh

- Nguồn cấp nước được lấy từ đường ống cấp nước hiện trạng trên đường Quốc lộ 9 phía Nam dự án. Vị trí điểm đấu nối sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn sau của dự án.

- Sơ đồ mạng và tuyến: Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng, kết hợp mạng cụt. Mạng lưới phân phối chính thiết kế theo mạng vòng có đường kính DN110-DN125. Độ chôn sâu ống trung bình là 0,8m, ống đặt trên vỉa hè và cách chỉ giới đường đỏ trung bình là 0,5m.

- Mạng dịch vụ được quy hoạch là mạng cụt, đường kính ống DN50÷63mm. Ống có độ sâu chôn ống trung bình là 0,5m, được đặt trên vỉa hè và cách chỉ giới đường đỏ trung bình là 0,3m.

- Tại những điểm có cốt thấp nhất trên mạng lưới bố trí đặt van xả cặn, tại những vị trí tụ khí sẽ bố trí van xả khí. Bố trí van chặn tại những vị trí hợp lý để điều chỉnh dòng nước khi mạng lưới xảy ra sự cố, sao cho mạng lưới cung cấp nước một cách liên tục.

- Chủng loại vật tư trong hệ thống: Toàn bộ dự án sử dụng ống cấp nước và phụ kiện sử dụng vật liệu HDPE, Các hố van đáy đổ bê tông M150 thành xây gạch đặc VXM M75, đậy tấm đan BTCT M200.

BẢNG CHỈ TIÊU TÍNH TOÁN

| **TT** | **Hạng mục** | **Tiêu chuẩn cấp nước theo Quy hoạch phê duyệt** | **Tiêu chuẩn cấp nước theo Quy hoạch điều chỉnh** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Nước sinh hoạt (QSH) | 200 l/người.ng.đ | 120 l/người.ng.đ |
| 2 | Nước cho công trình công cộng - dịch vụ | 3 l/m2.ng.đ | 3 l/m2.ng.đ |
| 4 | Nước cho cây xanh | 3l/m2 | 3l/m2 |
| 5 | Nước rửa đường | 0,5l/m2 | 0,5l/m2 |
| 6 | Nước dự phòng | 25% Qsh | 10%Qsh |
| 7 | Hệ số không điều hòa | 1,2 | 1,2 |

BẢNG DỰ BÁO NHU CẦU DÙNG NƯỚC

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Hạng mục** | **Phương án điều chỉnh quy hoạch đề xuất** | | | |
| **Số liệu tính toán** | **Tiêu chuẩn** | **QTB** | **Qmax** |
| **m3/ngđ** | **m3/ngđ** |
| 1 | Nước sinh hoạt (người) | 3.256 | 120 l/người.ngđ | 390,72 |  |
| 2 | Nước cho công trình DVCC (m2) | 149.008,29 | 2 l/m2.ng.đ | 298,02 |  |
| 3 | Nước trường mầm non (người) | 114 | 75l/trẻ.ngđ | 8,55 |  |
| 4 | Nước cây xanh (m2) | 5.502,51 | 3l/m2 | 16,51 |  |
| 6 | Nước rửa đường (m2) | 126.983,55 | 0,5l/m2 | 63,49 |  |
| 7 | Dự phòng | 388,2 | 10%Qsh | 38,82 |  |
|  | **Tổng** |  |  | **816,11** | **979,33** |

|  |  |
| --- | --- |
| Theo Quy hoạch phê duyệt | Theo Quy hoạch điều chỉnh |
| 827 m3/ngày | 980 m3/ngày |

## Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa điều chỉnh

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải, tôn trọng và tận dụng tối đa hệ thống thoát nước mưa hiện trạng đã có.

- Khu vực được chia làm các lưu vực nhỏ, nước mưa được thu gom và thoát xuống hệ thống thoát nước hiện trạng trong khu vực.

- Hệ thống cống thoát nước mưa sử dụng cống bê tông cốt thép chịu lực, có đường kính từ D600-D2000. Trên hệ thống thoát nước mưa có bố trí các công trình kỹ thuật như giếng thu, ga thăm và thu thăm kết hợp...

- Chiều sâu chôn cống: Chiều sâu trông cống tối thiểu 0,3m tính từ mặt hè đến đỉnh cống nếu trên vỉa hè. Chiều sâu tối thiểu 0,5m tính từ mặt đường đến đỉnh cống nếu dưới đường.

## Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và thu gom rác điều chỉnh

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Diện tích thu gom bao gồm toàn bộ khu dân cư hiện trạng cũ và khu quy hoạch mới. Cống thoát nước thải được đặt trên vỉa hè hoặc đất hạ tầng kỹ thuật sau công trình, nước thải được dẫn về 02 trạm xử lý nước thải của dự án có tổng công suất 910m3/ngđ. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ thoát vào hệ thống thoát nước mưa của dự án.

- Dọc theo các tuyến cống thoát nước thải bố trí các hố ga tại điểm xả các công trình, tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống và các vị trí để đảm bảo khoảng cách kỹ thuật.

- Đường kính cống đảm bảo đủ kích thước theo tính toán thủy lực, đồng thời đáp ứng các Quy chuẩn hiện hành. Độ dốc thoát nước tối thiểu imin≥1/D.

- Đối với các lô đất dự kiến xây dựng công trình nhà liền kề, biệt thự.., bố trí các tuyến cống D250 đi sau nhà và tuyến cống D300, D400 đi trên vỉa hè thu gom nước thải trong lô.

Rác thải rắn sau khi thu gom sẽ được đưa về điểm tập kết rác thải của dự án, sau đó sẽ được vận chuyển về nơi thu gom hoặc xử lý rác thải của địa phương .

- Hình thức thu gom:

+ Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường, khoảng cách giữa các thùng rác là 50m/1thùng, thuận tiện cho người dân đổ rác.

+ Xe đẩy chở rác thu gom theo giờ cố định, các hộ dân trực tiếp đổ rác vào xe.

+ Xe rác đô thị sẽ vận chuyển rác từ các điểm tập kết rác đến nơi xử lý.

- Đối với các công trình công cộng, rác được thu gom thông qua hợp đồng trực tiếp với công ty môi trường đô thị.

- Đối với khu vực cây xanh, đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các đường dạo với khoảng cách 50m/1thùng.

BẢNG CHỈ TIÊU TÍNH TOÁN

| **TT** | **Hạng mục** | **Tiêu chuẩn cấp nước theo Quy hoạch phê duyệt** | **Tiêu chuẩn cấp nước theo Quy hoạch điều chỉnh** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Nước thải** |  |  |
|  | Nước sinh hoạt | 100% khối lượng cấp nước | 100% khối lượng cấp nước |
|  | Nước công trình dịch vụ công cộng | 100% khối lượng cấp nước | 2 l/m2sàn/ngđ |
| 2 | Rác thải |  |  |
|  | Đất xây dựng nhà ở | 0,8kg/ng.ngđ | 1,2kg/ng.ngđ |
|  | Đất dịch vụ - công cộng | 0,01kg/m2sàn.ngđ | 20%CTRsh |

BẢNG TÍNH TOÁN

| **STT** | **Hạng mục** | **Phương án điều chỉnh quy hoạch đề xuất** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Số liệu tính toán** | **Tiêu chuẩn** | **QTB** |
| **m3/ngđ** |
|  | **Nước thải** |  |  |  |
| 1 | Nước sinh hoạt (người) | 3.256 | 100% khối lượng cấp | 390,72 |
| 2 | Nước sinh hoạt Qshht cho hiện trạng | 780 | 100% khối lượng cấp | 93,6 |
| 2 | Nước cho công trình DVCC (m2) | 149.008,29 | 2 l/m2.ng.đ | 298,02 |
| 3 | Nước trường mầm non (người) | 114 | 75l/trẻ.ngđ | 8,55 |
|  | **Tổng** |  |  | **790,89** |
|  | **Tổng lưu lượng ngày dùng nhiều nhất** | K=1.15 |  | **909,52** |
|  | **CTR** |  |  | **T/ng.đ** |
| 1 | Đất xây dựng nhà ở | 4.036 | 1,2kg/ng.ngđ | 4,84 |
| 2 | Đất dịch vụ - công cộng |  | 20%CTRsh | 0,97 |
|  | **Tổng** |  |  | 5,81 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Theo Quy hoạch phê duyệt | Theo Quy hoạch điều chỉnh |
| Nước thải | 690 m3/ngđ | 910 m3/ngđ |
| CTR | 3.087kg/ng.đ | 5.810kg/ngđ |

1. **Quy hoạch hệ thống cấp điện điều chỉnh**
   1. ***Nguồn điện***

- Nguồn điện cấp cho dự án dự kiến được lấy từ đường dây 22kV chạy ngang qua phía Tây Bắc của dự án.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Theo Quy hoạch phê duyệt | Theo Quy hoạch điều chỉnh |
| Tổng công suất | 2.038kVA | 7.970kVA |
| Số trạm | 4 trạm | 11 trạm |

- Toàn dự án dụng 11 trạm biến áp có công suất từ 320kVA đến 1500kVA.

* 1. ***Lưới điện trung áp 22kV***

- Nguồn điện cấp cho dự án lấy từ đường dây 22kV hiện trạng trên quốc lộ 9.

- Để đảm bảo mỹ quan khu dự án từ cột điểm đấu trên tuyến đường dây trên không hiện trạng, hạ ngầm cấp đến trạm biến áp dự án. Cáp ngầm sử dụng cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC- 3x95mm2-24kV.

* 1. ***Trạm biến áp lưới điện 22/0,4KV***

- Các trạm biến áp đặt ngoài trời sử dụng loại trạm kios và trạm cột kiểu kín hợp bộ. Vị trí đặt các trạm phải đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế <= 300m.

Vị trí các trạm biến áp được bố trí gần trung tâm phụ tải, khu vực cây xanh gần đường giao thông để tiện thi công và quản lý.

* 1. ***Lưới điện hạ thế 0.4KV***

- Lưới điện hạ áp gồm các tuyến cáp 1KV từ các lộ ra của tủ điện hạ thế trạm biến áp 22/0,4kV đến các tủ phân phối khu vực hoặc đến tủ công tơ.

- Cấp điện từ tủ hạ áp trạm biến áp tới tủ phân phối tổng và tủ công tơ điện sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC luồn trong ống HDPE đi trong rãnh cáp.

* 1. ***Lưới điện chiếu sáng***
* Nguồn điện cấp cho chiếu sáng đèn đường giao thông được lấy từ các trạm biến áp 22/0,4kv của dự án.
* Lưới điện chiếu sáng được bố trí đi ngầm trên vỉa hè. Cáp chiếu sáng được bọc cách điện XLPE, vỏ bọc PVC, lớp giáp băng thép bảo vệ DSTA, được luồn trong ống nhựa HDPE và chôn trực tiếp trong đất.

## Quy hoạch hệ thống chiếu sáng điều chỉnh

- Hệ thống chiếu sáng dùng mạng điện 3 pha 4 dây có trung tính nối đất. Nguồn điện được lấy từ TBA trong khu dự án.

- Bố trí đèn đường: Đèn được bố trí một bên đường với những tuyến đường rộng 6m, 7,5m sử dụng đèn cao 8m, với tuyến đường rộng 10,5m sử dụng đèn cao 11m (Chi tiết cụ thể xem trên bản vẽ cấp điện chiếu sáng).

- Cột đèn: Sử dụng cột đèn bằng thép với chiều cao 8m - 11m và khoảng cách trung bình 20-35m/cột.

- Hệ thống chiếu sáng cảnh quan công viên đường dạo sử dụng chủng loại đèn trang trí cao 4m, đèn nấm, đèn âm đất, đèn hắt… vừa đảm bảo mỹ quan vừa bảo bảo đủ ánh sáng cho an ninh trật tự.

- Hệ thống chiếu sáng được điều khiển tự động từ tủ chiếu sáng. Cáp cấp nguồn cho tủ chiếu sáng và đèn chiếu sáng dùng cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 4x16 và 4x10mm2.

## Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc điều chỉnh

Nguồn cấp: Điểm đấu nối thông tin liên lạc được lấy từ trạm vệ tinh gần nhất, Dự kiến đấu nối tại 2 điểm nằm trên đường quốc lộ 9.

Bố trí các tủ thông tin khu vực cấp cho dự án được đặt tại khu vực cây xanh, gần khu vực đường giao thông thuận lợi cho công tác vận hành và quản lý.

Bố trí các hố ga, bể cáp để kéo cáp cho các tuyến trục chính thông tin và bố trí các ganivo kéo cáp thuê bao đến từng phân lô. Đối với tuyến trục chính sử dụng 02 ống uPVC 110, tuyến trục nhánh cấp đến thuê bao sử dụng 02 ống uPVC 61.

## Các nội dung khác

Các nội dung không điều chỉnh thực hiện theo số 904/QĐ-UBND ngày 01/4/2021 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu chức năng đô thị dọc hai bờ sông Hiếu, thành phố Đông Hà.

# XÂY DỰNG NHÀ THÔ

- Mặt tiền trục đường Bà Triệu và đường mặt cắt 30m nối đường Bà Triệu với Quốc Lộ 9 là trục đường chính và đường liên khu vực, là trục đường cảnh quan tạo điểm nhấn kiến trúc dọc bờ sông Hiếu. Căn cứ theo đúng quy định tại điểm 2, khoản 17, Điều 1, Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ và Điều 11 Thông tư 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng – Bộ Nội vụ hướng dẫn Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013/NĐ-CP về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

- Bên cạnh đó, trong điều kiện khó khăn, nhu cầu mua nhà trên thị trường còn hẹn chế. Đề xuất khu vực phải xây nhà thô, hoàn thiện mặt ngoài tối thiểu 32,5% trên đất ở thương mại mới (các lô dự kiến xây nhà gồm: dãy 1 ô BT-02; BT-03; BT-05; BT-06; BT-07 và 02 lô LK-03; 02 lô LK-05)

# TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị.

Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị.

Chủ đầu tư: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị.

Đơn vị tư vấn lập Quy hoạch chi tiết xây dựng: Công ty Cổ phần Trường Hải.

# KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ



## Kết luận

Trên đây là nội dung tổng hợp hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng các khu chức năng dọc hai bờ sông Hiếu, thành phố Đông Hà (Vị trí 1: Nằm tại khu vực phía Nam đường Bà Triệu, Phường 3, Phường 4 thành phố Đông Hà (Phía Tây Nam cầu sông Hiếu)), đồ án tuân thủ những quy định, tiêu chuẩn hiện hành về quy hoạch chi tiết khu chức năng đô thị; Tôn trọng điều kiện tự nhiên, phân khu chức năng rõ ràng và tạo nên một khu đô thị phát triển bền vững.

## Kiến nghị

Đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị, UBND tỉnh Quảng Trị xem xét thẩm định, phê duyệt Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng các khu chức năng dọc hai bờ sông Hiếu, thành phố Đông Hà (Vị trí 1: Nằm tại khu vực phía Nam đường Bà Triệu, Phường 3, Phường 4 thành phố Đông Hà (Phía Tây Nam cầu sông Hiếu)) để triển khai các bước tiếp theo, sớm đưa dự án vào thực hiện, góp phần tăng quỹ đất cho nhu cầu phát triển địa phương, sớm hiện thực hóa quy hoạch phân khu, quy hoạch chung, tạo nên một điểm đến có sức hấp dẫn cho người dân địa phương, hạ tầng cảnh quan văn minh hiện đại, không gian sống xanh góp phần phát triển kinh tế của thành phố Đông Hà nói riêng và tỉnh Quảng Trị nói chung./.

***Xin trân trọng cảm ơn !***