

Số: /QĐ-UBND

Vĩnh Linh, ngày tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ hồ Lò Gạch, thôn Linh Đơn, xã Vĩnh Hòa, huyện Vĩnh Linh

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH LINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng số ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ 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 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015; 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; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng “QCXDVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 954/QĐ-UBND ngày 28/4/2023 của UBND huyện Vĩnh Linh về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Vĩnh Hòa huyện Vĩnh Linh đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 66/QĐ-UBND ngày 10/01/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Linh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ hồ Lò Gạch, thôn Linh Đơn, xã Vĩnh Hòa, huyện Vĩnh Linh;

Xét đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Báo cáo thẩm định số 06/TĐ-ĐAQH ngày 03/6/2025 về việc thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ hồ Lò Gạch, thôn Linh Đơn, xã Vĩnh Hòa, huyện Vĩnh Linh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ hồ Lò Gạch, thôn Linh Đơn, xã Vĩnh Hòa, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ hồ Lò Gạch, thôn Linh Đơn, xã Vĩnh Hòa, huyện Vĩnh Linh.

2. Địa điểm: Xã Vĩnh Hòa, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị.

3. Phạm vi, quy mô, ranh giới lập quy hoạch

Khu vực nghiên cứu lập đồ án quy hoạch có diện tích khoảng 15,56ha, thuộc thôn Linh Đơn, xã Vĩnh Hòa, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp nương thủy lợi và đất trồng lúa.
- Phía Tây giáp đường khu vực và đất trồng lúa.
- Phía Nam giáp đất trồng lúa.
- Phía Bắc giáp nương thủy lợi và đất trồng lúa.

4. Tính chất

Là Khu thương mại dịch vụ thuộc xã Vĩnh Hòa với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đồng bộ.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (Ha)	Tỉ lệ (%)
1	Đất khu thể dục thể thao	0,31	2,0
2	Đất khu vui chơi trẻ em	0,66	4,2
3	Đất khu nghỉ dưỡng	0,35	2,2
4	Đất khu ẩm thực	3,01	19,3
5	Đất mặt nước	9,78	62,9
6	Đất bãi đỗ xe	0,29	1,9
7	Đất giao thông	1,16	7,5
	Tổng	15,56	100,0

6. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Về tổ chức không gian: Chú trọng tăng cường cây xanh, thảm cỏ, không gian mở. Khai thác hiệu quả cảnh quan hồ nước tự nhiên để bố trí các khu chức năng một cách hợp lý, phân chia không gian rõ ràng tạo cảm giác thư thái cho nghỉ ngơi và nhộn nhịp cho hoạt động vui chơi giải trí.

- Về kiến trúc công trình: Các công trình kiến trúc có hình thái kiến trúc nhẹ nhàng, thân thiện với thiên nhiên, môi trường, các chi tiết kiến trúc phù hợp với điều kiện khí hậu môi trường. Màu sắc và vật liệu phải được cân nhắc để đảm bảo tính thẩm mỹ, hài hòa với không gian xung quanh. Công trình thương mại, dịch vụ công cộng có tầng cao tối đa 2 tầng, chiều cao công trình tối đa là 15m.

- Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và đảm bảo phù hợp với cảnh quan chung của toàn khu. Trong đó đặc biệt lưu ý hệ thống giao thông tĩnh, nút giao thông cắt, các vị trí tổ chức cho phương tiện giao thông công cộng, vệ sinh môi trường trên các tuyến nhằm tạo thuận lợi cho hoạt động và cảnh quan toàn khu. Hệ thống giao thông chính tạo thành tuyến đường xương sống thông suốt toàn khu, tạo sự gắn kết giữa các khu chức năng và giữa khu quy hoạch với giao thông khu vực.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a. Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Tôn trọng và tận dụng tối đa lợi thế điều kiện địa hình tự nhiên, đảm bảo thoát nước mặt thuận lợi. Quy hoạch san nền bám theo cos cao độ quy hoạch các nút giao đường giao thông, hướng dốc san nền về phía hồ nước Đông Nam khu đất. Đối với đường giao thông các tuyến đường thiết kế bám theo các đường đồng mức và san gạt trong phạm vi lòng đường nên khối lượng đào đắp không đáng kể. Cos cao độ thấp nhất +1,6m, cos cao độ cao nhất +3,1m, độ dốc san nền $i=0,0-0,3\%$. Độ đầm chặt của nền dự kiến $K=0,9$ để đảm bảo ổn định nền không gây lún sụt làm ảnh hưởng đến công trình. Các trục đường giao thông phải đảm bảo hệ số đầm chặt $K=0,95$.

- Hệ thống thoát nước mưa: Hệ thống công thoát nước mưa quy hoạch đảm bảo phù hợp với hệ thống thoát nước hiện có của khu vực. Toàn bộ khu vực thoát nước theo độ dốc san nền toàn khu, hướng dốc về hồ nước phía Đông Nam khu đất và thoát ra mương thoát nước gần đó. Xây dựng mới các tuyến thoát nước mưa cống BTCT D400-D1200mm. Các hố ga trên mạng lưới được xây dựng ở những điểm cống thoát nước mưa thay đổi hướng, thay đổi đường kính, độ dốc hoặc có cống nhánh thu nước đổ vào và đảm bảo khoảng cách các hố ga theo tiêu chuẩn thoát nước. Để thu nhận nước mưa vào mạng lưới cống xây các giếng thu nước mưa mặt đường có lưới chắn rác đặt ở rãnh đường, khoảng cách giữa các giếng thu nước $L=30m$.

b. Hệ thống giao thông:

- Mặt cắt ngang 1-1: Đường giao thông đối ngoại là tuyến kết nối Quốc lộ 1A đi Lò Gạch thôn Linh Đơn, có kích thước $(5+10,5+5)m = 20,5m$.

- Mặt cắt ngang 2-2: Đường giao thông nội bộ trong và xung quanh khu vực quy hoạch, có kích thước $(3+9,5+3)m = 15,5m$.

c. Hệ thống cấp nước và PCCC

- Nhu cầu sử dụng nước sạch và chữa cháy của khu vực quy hoạch khoảng $331m^3/ng.đ$. Nguồn nước dự kiến theo quy hoạch chung được lấy từ đường ống cấp nước khu vực Ø150 của khu dân cư thôn Linh Đơn cách đó khoảng 500m. Mạng lưới đường ống bố trí trên hè đường, có đường kính từ D110 trở xuống đến D32, vật liệu dùng ống nhựa HDPE. Trước mắt dùng hệ thống nước giếng khoan.

- Phòng cháy chữa cháy: Dọc theo các tuyến đường có đường kính từ D110 trở lên bố trí các trụ chữa cháy, áp lực tối thiểu tại trụ cứu hỏa là 10m. Khi có cháy xảy ra, các xe cứu hỏa lưu động sẽ lấy nước tại các trụ chữa cháy dọc đường dập tắt đám cháy.

d. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng:

- Hệ thống cấp điện: Nguồn điện được đấu nối từ trạm biến áp 22/0,4-250kVA thôn Linh Đơn, tổng nhu cầu cấp điện của khu vực quy hoạch khoảng 544kVA. Lắp đặt trạm biến áp 22/0,4-560kVA cung cấp điện cho toàn bộ khu vực. Xây dựng mới đường dây 22kV và trạm biến áp đấu nối vào trạm biến áp trên để cung cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng cho toàn bộ khu vực quy hoạch. Nguồn điện cấp cho sinh hoạt và chiếu sáng sẽ được đấu nối từ trạm biến áp xây dựng mới này bằng đường dây hạ áp 0,4kV.

- Hệ thống điện chiếu sáng: Khu vực chiếu sáng cảnh quan và dịch vụ công cộng trong hạng mục cấp điện sân vườn và lấy nguồn từ tủ điện phân phối. Toàn bộ hệ thống chiếu sáng này được thiết kế đi kết hợp với hệ thống điện sinh hoạt. Hệ thống chiếu sáng đi nổi và đóng cắt chiếu sáng tự động đặt theo chế độ thời gian tại tủ điện chiếu sáng. Ngoài ra còn có mạch điều khiển đóng cắt bằng tay là mạch dự phòng nhằm đóng cắt hệ thống khi mạch tự động bị sự cố và trợ giúp trong công tác sửa chữa.

e. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật thụ động:

Hệ thống cáp quang được đấu nối tại vị trí hộp cáp đi chung cột điện sinh hoạt đã có trong khu dân cư thôn Linh Đơn và các trục đường nội bộ đấu nối vào khu vực quy hoạch, đi dọc theo vỉa hè để cấp thông tin liên lạc đến từng ô đất.

f. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế chung với hệ thống thoát nước mưa, tổng lưu lượng thoát nước thải khoảng 265m³/ngày đêm. Nước thải của khu vực quy hoạch sau khi được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 3 ngăn đạt tiêu chuẩn thì được xả hồ tiêu năng đặt trong khu đất của từng hạng mục công trình.

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, phân loại tại nguồn và vận chuyển đến khu xử lý tập trung của huyện Vĩnh Linh.

8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

Quy định hướng dẫn quản lý đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa, bảo vệ, sử dụng hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ hồ Lò gạch, thôn Linh Đơn, xã Vĩnh Hoà, huyện Vĩnh Linh (*nội dung quy định quản lý kèm theo hồ sơ đồ án quy hoạch*).

Điều 2: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai và triển khai thực hiện đồ án quy hoạch được phê duyệt theo quy định.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Trưởng phòng giao dịch số 11 - Kho bạc Nhà nước khu vực XI, Thủ trưởng các phòng, ban có liên quan và Chủ tịch UBND xã Vĩnh Hoà chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- TT HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Thái Văn Thành