


ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

**********

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG

**THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH VÀ MỞ RỘNG
QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỈ LỆ 1/2000
KHU DỊCH VỤ - DU LỊCH CỬA VIỆT**

**ĐỊA ĐIỂM: THỊ TRẤN CỬA VIỆT - XÃ GIO HẢI
HUYỆN GIO LINH, TỈNH QUẢNG TRỊ**

Quảng Trị, năm 2018

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo Đồ án điều chỉnh và mở rộng
Quy hoạch phân khu xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu Dịch vụ - Du lịch Cửa Việt**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND, ngày /2018
của UBND tỉnh Quảng Trị)*

**CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1.

Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, cải tạo, sửa chữa, bảo vệ, sử dụng các công trình theo đúng Đồ án điều chỉnh và mở rộng Quy hoạch phân khu xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu Dịch vụ - Du lịch Cửa Việt đã được phê duyệt tại Quyết định số /QĐ-UBND, ngày /2018 của UBND tỉnh Quảng Trị.

Điều 2.

Ngoài những nội dung trong bản quy định quản lý xây dựng này, việc quản lý xây dựng đối với các công trình trong ranh giới khu vực quy hoạch còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước có liên quan.

Điều 3.

Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được các cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng quyết định.

Điều 4.

Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Trị giao Sở Xây dựng quản lý, kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo Đồ án điều chỉnh và mở rộng Quy hoạch phân khu xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu Dịch vụ - Du lịch Cửa Việt, phối hợp với các phòng, ban liên quan, để hướng dẫn các tổ chức, các nhân thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

CHƯƠNG II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Điều 5.

Đồ án điều chỉnh và mở rộng Quy hoạch phân khu xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu Dịch vụ - Du lịch Cửa Việt được phê duyệt là cơ sở để quản lý xây dựng khu dân cư, lập các dự án đầu tư xây dựng,... Và được xem xét điều chỉnh khi cần thiết cho phù hợp với quá trình phát triển kinh tế xã hội.

Điều 6. Ranh giới, phạm vi, quy mô

a. Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch

- Khu Dịch vụ - Du lịch Cửa Việt, có ranh giới như sau:

- + Phía Đông: Giáp Biển Đông;
- + Phía Tây: Giáp khu dân cư;
- + Phía Nam: Giáp cảng Cửa Việt;
- + Phía Bắc: Giáp Khu dịch vụ - du lịch tổng hợp Gio Hải.

b. Quy mô

- Quy mô đất đai: Khu Dịch vụ - Du lịch Cửa Việt có diện tích là 191,17ha.
- Quy mô dân số: Dự kiến khoảng 5.500 người, trong đó:
 - + Dân cư đô thị - nông thôn: 2.500 người;
 - + Khách du lịch lưu trú: 3.000 người.

Điều 7. Tính chất và mục tiêu quy hoạch

a. Tính chất

Là khu Dịch vụ - Du lịch, vui chơi giải trí; Phát triển khu đô thị du lịch.

b. Mục tiêu

- Điều chỉnh và mở rộng Quy hoạch Khu Dịch vụ - Du lịch Cửa Việt để phù hợp với nhu cầu và định hướng của Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế Đông Nam Quảng Trị đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

- Xác định vị trí, diện tích, tính chất cụ thể của các lô đất để làm cơ sở lập các dự án đầu tư xây dựng, từng bước hoàn thiện cơ sở hạ tầng, góp phần chỉnh trang đô thị.

Điều 8. Quy hoạch sử dụng đất

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
1	CCHT	Đất công trình công cộng	6,729	3,52
2	YT	Đất y tế	0,068	0,04
3	GD	Đất giáo dục	0,290	0,15
4	DL	Đất dịch vụ - du lịch	30,535	15,97
5	QT	Đất quảng trường	3,588	1,88
6		Đất ở	47,496	24,85
6.1	OHT	Đất ở hiện trạng	12,096	6,33
6.2	OM	Đất ở mới	10,907	5,71
6.3	TDC	Đất ở tái định cư	24,493	12,81
7		Đất cây xanh	21,695	11,35
7.1	CX	Đất cây xanh đô thị	3,471	1,82
7.2	PHCD	Đất cây xanh phòng hộ kết hợp dịch vụ cộng đồng	6,985	3,65
7.3	PHDL	Đất cây xanh phòng hộ kết hợp dịch vụ du lịch	11,239	5,88

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
8		Đất bãi cát	30,211	15,80
8.1	BCDL	Bãi cát dịch vụ du lịch	15,854	8,29
8.2	BCCD	Bãi cát cộng đồng	14,357	7,51
9	HTKT	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,293	0,15
10	AN	Đất an ninh - quốc phòng	2,482	1,30
11		Đất giao thông	47,783	24,99
11.1	BX	Đất bến xe	1,150	0,60
11.2		Đất giao thông	46,633	24,39
TỔNG			191,17	100

Điều 9. Định hướng tổ chức không gian

a. Phân khu chức năng

- Khu ở: gồm khu ở đô thị và ở nông thôn. Đối với khu ở đô thị xây dựng khu đô thị hiện đại, có không gian kiến trúc cảnh quan đẹp, thân thiện môi trường, phù hợp khu vực dịch vụ - du lịch. Đối với khu ở nông thôn, xây dựng không gian ở kết hợp với sản xuất nông nghiệp, dịch vụ du lịch, phù hợp với văn hóa địa phương.

- Khu dịch vụ - du lịch: là khu vực phục vụ cho khách du lịch đến nghỉ dưỡng, vui chơi, giải trí, tắm biển,... Tổ chức xây dựng các khu nghỉ dưỡng có kiến trúc đẹp, không gian xanh, đạt chuẩn để tạo không gian đẹp thu hút khách du lịch.

- Khu vực ven bờ biển: Là không gian ven biển bao gồm rừng phòng hộ kết hợp dịch vụ và bãi tắm ven biển.

b. Trục đường chính

- Trục Quốc lộ 9 và 9D: Với mặt cắt lộ giới 50m, đây trục chính ven biển, là trục tập trung các công trình tạo không gian cảnh quan cho toàn bộ khu vực. Do đó, cần chú trọng hình thức kiến trúc của các công trình trên tuyến đường này.

- Trục đường Nguyễn Hoàng: Với mặt cắt lộ giới 27m, đây là trục cảnh quan đô thị nối với trung tâm thị trấn Cửa Việt.

- Trục đường Nguyễn Hữu Thọ: Với mặt cắt lộ giới 24m, đây là trục cảnh quan đô thị nối Quốc lộ 9 với trung tâm dịch vụ Gio Hải.

c. Không gian mở

- Không gian ven biển: là không gian cây xanh kết hợp dịch vụ ven biển, là nơi nghỉ ngơi, vui chơi, giải trí, tắm biển,...

- Không gian cây xanh đô thị: là nơi nghỉ ngơi của người dân đô thị, được bố trí khu vực tượng đài Cửa Việt.

- Không gian quảng trường Cửa Việt: là không gian lễ hội, tổ chức các sự kiện, là không gian giao lưu văn hóa.

Điều 10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a. Định hướng chuẩn bị kỹ thuật:

- Nền xây dựng: Giải pháp san nền bám sát địa hình tự nhiên, tuân thủ cao độ thiết kế tại các nút giao của mạng lưới đường giao thông theo quy hoạch.

+ Cao độ nền xây dựng không chế từ +1,8m đến +4,0m.

+ Độ dốc ngang và độ dốc dọc $i=0,2-0,4\%$.

+ Hệ số đầm nén $K \geq 0,85$.

b. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường quy hoạch mặt cắt ngang 1-1 (*Quốc lộ 9 và 9D*):

$$(6,0+5,0+1,0+12,0+2+12,0+1,0+5,0+6,0) = 50,0\text{m.}$$

+ Đường quy hoạch mặt cắt ngang 2-2: $(5,0+10,5+4+10,5+5,0) = 35,0\text{m.}$

+ Đường quy hoạch mặt cắt ngang 3-3: $(5,0+7,0+3+7,0+5,0) = 27,0\text{m.}$

+ Đường quy hoạch mặt cắt ngang 4-4: $(5,0+14+5,0) = 24,0\text{m.}$

- Giao thông đối nội:

+ Đường quy hoạch mặt cắt ngang 5-5: $(5,0+10,5+5,0) = 20,5\text{m.}$

+ Đường quy hoạch mặt cắt ngang 6-6: $(4,0+7,0+4,0) = 15,0\text{m.}$

+ Đường quy hoạch mặt cắt ngang 7-7: $(3,0+7,0+3,0) = 13,0\text{m.}$

+ Đường quy hoạch mặt cắt ngang 8-8: $(1,5+6,5+1,5) = 9,5\text{m.}$

- Bố trí bãi đỗ xe ở phía Bắc với tổng diện tích 1,150 ha.

c. Quy hoạch cấp nước:

- Sử dụng nguồn nước máy Xí nghiệp cấp nước Gio Linh thuộc Công ty cổ phần nước sạch Quảng Trị, vị trí đầu nối tại đường ống cấp nước D150 đã có trên đường QL9. Mạng lưới cấp nước tại Cửa Việt được tăng áp lực nhờ trạm bơm tăng áp tại thôn Lâm Xuân, xã Gio Mai với bể chứa 400m³ và hệ thống 3 máy bơm tăng áp liên tục.

- Tổng lưu lượng cấp nước toàn khu: $Q_{\max} = 1.150 \text{ m}^3/\text{ngày đêm.}$

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế kiểu hỗn hợp. Sử dụng ống HDPE có đường kính D150, D110. Tận dụng một số đoạn ống thép D110 đã có, xây dựng mới tuyến ống HDPE D150, D110 cung cấp nước đến từng khu vực dân cư và đất dịch vụ - du lịch.

- Bố trí các trụ cứu hỏa D100 dọc các tuyến cấp nước.

d. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng công suất sử dụng điện khu dịch vụ - du lịch Cửa Việt là: 9.200 kVA.

- Nguồn điện lấy từ trạm biến áp 110kV Quán Ngang xuất tuyến 475 và xuất tuyến 476.

- Đường dây 22KV: Tận dụng tuyến đường trung áp 22kV đi qua khu phố 7, thị trấn Cửa Việt. Di dời tuyến đường dây trung áp 22kV đi qua tuyến đường liên xã Cửa Việt đến Gio Hải, xây dựng mới tuyến đường dây trung áp 22kV đi dọc tuyến đường Quốc lộ 9 cung cấp điện cho khu dân cư, dịch vụ - du lịch ven biển.

- Trạm biến áp:

+ Nâng cấp công suất các trạm biến áp Nhà nghỉ Công an (từ 100kVA lên 320 kVA), trạm biến áp khu du lịch Cửa Việt (từ 100kVA lên 400kVA), Trạm biến áp khu dịch vụ - du lịch Cửa Việt 1 (từ 100kVA lên 560kVA), Cửa Việt 2 (từ 100kVA lên 1.000kVA), trạm biến áp thôn 4 (từ 160kVA lên 400kVA), trạm biến áp thôn 5 (từ 100kVA lên 400kVA).

+ Xây dựng mới 05 trạm biến áp có công suất 1.500kVA, 560kVA, 2.000kVA, 1.000kVA và 400kVA cung cấp điện cho các hộ dân cư và các khu resort, khách sạn, nhà nghỉ dưỡng.

- Chiếu sáng: Bố trí đèn chiếu sáng một bên, dây đi ngầm, dùng cột thép TC 8,0m, cần đèn đơn cao 2,0m, sử dụng đèn LED 120W; Hệ thống chiếu sáng tự động với 3 chế độ.

e. Thoát nước và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước mặt

+ Hướng thoát: Mạng lưới đường ống đa số được đặt theo độ dốc đường giao thông, thuận lợi cho việc thoát nước mặt. Hướng thoát nước theo hướng san nền chia làm 4 lưu vực chính chảy về hướng Tây Nam.

+ Hệ thống đường ống: Hệ thống thoát nước mưa bố trí đi ngầm dưới vỉa hè, sử dụng hệ thống ống bê tông ly tâm đúc sẵn có đường kính D1000, D800 và D600.

- Thoát nước thải:

+ Trạm xử lý: Xây dựng mới trạm xử lý nước thải sinh hoạt công suất 1.100m³/ngày.đêm của khu Dịch vụ - Du lịch Cửa Việt tại vị trí quy hoạch.

+ Hệ thống đường ống: Xây dựng hệ thống thoát nước sinh hoạt hoàn chỉnh, sử dụng đường ống nhựa cứng có đường kính D200 ÷ D500.

- Vệ sinh môi trường đô thị: Rác thải sinh hoạt được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý tập trung của thị trấn Cửa Việt.

f. Quy hoạch xây dựng mạng lưới thông tin liên lạc:

- Sử dụng cáp quang đi ngầm (đường ống + hố ga cáp).

- Đầu tư xây dựng mới các tuyến cống bê tông trong khu vực: tất cả các tuyến cống bê tông có dung lượng là 2 ống PVC D50 mm được đi một hoặc hai bên hè đường tùy theo nhu cầu, khoảng cách các bể cáp trung bình từ 70 m đến 120 m.

- Các tuyến cống bê tông 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

Điều 11. Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm

- Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo bản đồ giao thông trong đồ án quy hoạch này.

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm cần thực hiện phù hợp với QCXD, TCXD, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành điện và các quy định hiện hành có liên quan.

Điều 12. Đánh giá môi trường chiến lược

- Cần đảm bảo các tiêu chí và tiêu chuẩn bảo vệ môi trường.
- Cần có các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đến dân cư, cảnh quan thiên nhiên, không khí, tiếng ồn.

CHƯƠNG II ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 13.

Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Mọi vi phạm các điều khoản của điều lệ này sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy tố trước pháp luật.

Điều 14.

Hồ sơ Đồ án điều chỉnh và mở rộng Quy hoạch phân khu xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu Dịch vụ - Du lịch Cửa Việt và quy định Quản lý xây dựng này được công bố, lưu giữ tại các cơ quan sau đây:

- UBND tỉnh Quảng Trị (Báo cáo);
- Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị (Theo dõi và quản lý);
- Sở Tài nguyên và Môi trường (Theo dõi và quản lý);
- Sở Giao thông vận tải (Theo dõi và quản lý);
- Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch (Theo dõi và quản lý);
- Ủy ban nhân dân huyện Gio Linh (cơ quan quản lý địa phương);
- Ủy ban nhân dân thị trấn Cửa Việt (cơ quan quản lý địa phương);
- Ủy ban nhân dân xã Gio Hải (cơ quan quản lý địa phương);
- Trung tâm Thông tin và xúc tiến du lịch (Chủ đầu tư);

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nơi gửi:

- Như điều 14
- Lưu VT

Nguyễn Đức Chính