

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ

Số: 988/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đông Hà, ngày 18 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết
khu đô thị Nam Đông Hà giai đoạn 3 (Khu đất ký hiệu CC3)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009; Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Quốc hội về Luật Quy hoạch đô thị;

Căn cứ các 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, số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/2015/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng, 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 các Thông tư: số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng 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, số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc “Ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Quyết định số 1234/QĐ-UBND ngày 15/6/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đông Hà đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 2078/QĐ-UBND ngày 02/10/2007 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Đông Hà giai đoạn 3; Quyết định số 2151/QĐ-UBND ngày 06/10/2015 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Đông Hà giai đoạn 3;

Căn cứ Thông báo số 2832/TB-VP ngày 12/11/2024 của UBND tỉnh về việc thông báo ý kiến kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Hoàng Nam tại cuộc họp thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án “Xây dựng Trung tâm Bảo trợ xã hội và Phục hồi chức năng cho người khuyết tật tỉnh Quảng Trị”;

Căn cứ Công văn số 130/SXD-QHKT ngày 13/3/2025 của Sở Xây dựng về việc ý kiến điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Đông Hà giai đoạn 3 (Khu đất ký hiệu CC3);

Xét đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tại Báo cáo số 336/BC-TTPTQĐ ngày 10/4/2025 và Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Báo cáo thẩm định số 60/BCTĐ-KT,HT&ĐT ngày 10/4/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết khu đô thị Nam Đông Hà giai đoạn 3 (Khu đất ký hiệu CC3) với các nội dung sau:

1. Tên nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết khu đô thị Nam Đông Hà giai đoạn 3 (Khu đất ký hiệu CC3).

2. Địa điểm: Phường Đông Lương, thành phố Đông Hà.

3. Quản lý lập điều chỉnh quy hoạch: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị.

4. Nội dung điều chỉnh:

4.1. Quy mô và ranh giới điều chỉnh:

- Quy mô: Lô đất có diện tích 1,0 ha.

- Ranh giới:

+ Phía Bắc: Giáp đường Lê Thanh Nghị;

+ Phía Nam: Giáp đường Lê Trọng Tấn;

+ Phía Đông: Giáp đường Phan Đình Giót;

+ Phía Tây: Giáp đường Hoàng Văn Thụ.

4.2. Lý do, căn cứ điều chỉnh:

Căn cứ đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị đã được UBND thành phố Đông Hà phê duyệt tại Quyết định số 518/QĐ-UBND ngày 13/3/2024, khu vực được định hướng quy hoạch đất cơ quan, tuy nhiên, tại đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Đông Hà giai đoạn 3 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2151/QĐ-UBND ngày 06/10/2015, ô đất được quy hoạch đất công cộng. Vì vậy, cần thiết việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết để đảm bảo phù hợp quy hoạch cấp cao hơn, nội dung này đáp ứng quy định tại Khoản 1, Điều 47, Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, Khoản 8, Điều 29 Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch quy hoạch đô thị về điều kiện điều chỉnh quy hoạch.

Đồng thời, thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Quảng Trị tại Thông báo số 2832/TB-VP ngày 12/11/2024 của UBND tỉnh về việc thông báo ý kiến kết luận

của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Hoàng Nam tại cuộc họp thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án “Xây dựng Trung tâm Bảo trợ xã hội và Phục hồi chức năng cho người khuyết tật tỉnh Quảng Trị”, việc tổ chức điều chỉnh quy hoạch nhằm đảm bảo các điều kiện cần thiết cho việc triển khai thực hiện dự án phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích cộng đồng, nội dung này đáp ứng quy định tại Khoản 5, Điều 47, Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12. Vì vậy, việc tổ chức điều chỉnh quy hoạch là hết sức cần thiết.

4.3. Nội dung điều chỉnh:

4.3.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

Điều chỉnh tính chất sử dụng đất đối với ô đất ký hiệu CC3, có diện tích 1,0ha từ đất quy hoạch công cộng sang đất quy hoạch cơ quan và điều chỉnh một số chỉ tiêu sử dụng đất của ô đất trên; bổ sung nội dung về quy hoạch không gian ngầm đối với khu vực (quy định xây dựng tối đa 02 tầng hầm).

Bảng cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích đã phê duyệt (ha)	Diện tích sau điều chỉnh (ha)	Tăng (-); giảm (+)
-	Đất công cộng	CC3	1,00		-1,00
-	Đất cơ quan	CQ		1,00	+1,00

Các chỉ tiêu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Chỉ tiêu sử dụng đất đã phê duyệt	Chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh				
			Mật độ xây dựng tối đa (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Chiều cao xây dựng tối đa (m)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số tầng hầm	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
-	Đất công cộng	CC3	60					
-	Đất cơ quan	CQ		40	32	7	≤02	2,8

4.3.2. Điều chỉnh các nội dung khác liên quan:

- Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

+ Số tầng cao tối đa 07m.

+ Hệ số sử dụng đất không quá 2,8 lần.

+ Khoảng lùi các chỉ giới đường đỏ của tuyến phố đạt tối thiểu là 3,0m, trường hợp công trình xây cao trên 28,0m thì khoảng lùi tối thiểu là 6,0m.

+ Cos nền tầng 1 cao hơn so với cốt vỉa hè $\geq 0,2\text{m}$. Chiều cao sàn tầng 1 của công trình có tầng hầm không vượt quá 1,5m so với cos hè phố. Điểm bắt

đầu đường dốc vào tầng hầm phải lùi ít nhất 3m so với chỉ giới đường đỏ để đảm bảo lưu thông.

- Hình thức kiến trúc: Sử dụng kiến trúc hiện đại, phù hợp với khí hậu nhiệt đới nóng ẩm, ưu tiên cây xanh xen kẽ với công trình, kết hợp với các giải pháp chắn nắng, chiếu sáng thông gió tự nhiên để đảm bảo việc sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

- Vật liệu, màu sắc và hàng rào công trình: Để phù hợp với khí hậu nóng ẩm, mưa nhiều nên sử dụng gạch ốp ngoại thất cho các công trình. Khuyến khích sử dụng màu của vật liệu ốp nội ngoại thất, trường hợp bất khả kháng thì chỉ sơn tối đa 3 màu cho một công trình, kể cả màu kính. Hệ thống hàng rào được thiết kế phải có hình thức kiến trúc thoáng, hiện đại, sơn màu sáng.

4.4. Các nội dung không điều chỉnh thực hiện theo Quyết định số 2078/QĐ-UBND ngày 02/10/2007 và Quyết định số 2151/QĐ-UBND ngày 06/10/2015 của UBND tỉnh Quảng Trị.

Điều 2. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị chủ trì thực hiện việc công khai, công bố nội dung điều chỉnh quy hoạch theo quy định.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố; Trưởng các Phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND phường Đông Lương; 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. /*19*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- TT. Thành ủy, TT. HĐND thành phố;
- Chủ tịch, các PCT UBND thành phố;
- PVP, CVVP HĐND&UBND TP;
- Lưu: VT.

26/11

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Phạm Văn Dũng