

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ
Số: *1420* /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Quảng Trị, ngày *12* tháng *9* năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
hai bên đường Hùng Vương kéo dài, xã Ái Tử và
phía Bắc sông Vĩnh Phước, phường Nam Đông Hà**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về quy định về phân thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Theo đề nghị của Chánh Văn phòng UBND tỉnh và Sở Xây dựng tại Tờ trình số 252/TTr-UBND ngày 14/7/2025, Báo cáo thẩm định số 65/BCTĐ-SXD ngày 26/6/2025, Văn bản số 1944/SXD-QHKT ngày 09/9/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hai bên đường Hùng Vương kéo dài, xã Ái Tử và phía Bắc sông Vĩnh Phước, phường Nam Đông Hà với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch:

Điều chỉnh tên đồ án từ “Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hai bên đường Hùng Vương kéo dài, xã Triệu Ái, huyện Triệu Phong và phía Bắc sông Vĩnh Phước, phường Đông Lương, thành phố Đông Hà” theo nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt, thành “Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hai bên đường Hùng Vương kéo dài, xã Ái Tử và phía Bắc sông Vĩnh Phước, phường Nam Đông Hà”.

Abu *jam*
Long

2. Phạm vi ranh giới, quy mô

a) **Phạm vi ranh giới:** Khu vực lập quy hoạch hai bên đường Hùng Vương kéo dài, xã Ái Tử và phía Bắc sông Vĩnh Phước, phường Nam Đông Hà, có phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Bắc: Giáp Khu đô thị sinh thái Nam Đông Hà và Khu đô thị Nam Đông Hà giai đoạn 2;
- Phía Tây: Giáp đất quốc phòng, hồ Ái Tử, đất nông nghiệp;
- Phía Đông: Giáp đường Hùng Vương, khu dân cư, đất nông nghiệp.
- Phía Nam: Giáp đường ĐH 49B.

b) **Quy mô diện tích:** 295 ha.

3. Tính chất

Tổ chức cải tạo, xây dựng các khu dân cư mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, đáp ứng các tiêu chí đô thị, nâng cao chất lượng sống cho người dân; Hình thành các không gian đô thị có bản sắc, tạo điểm nhấn kiến trúc và cảnh quan dọc trục chính Hùng Vương; Phát triển không gian mở, cảnh quan ven sông kết hợp thương mại - dịch vụ dọc sông Vĩnh Phước, góp phần khai thác hiệu quả quỹ đất và bảo vệ hành lang sông.

4. Quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình dịch vụ	15,17	5,14
2	Đất y tế	0,11	0,04
3	Đất văn hóa	1,52	0,52
4	Đất giáo dục	5,27	1,79
5	Đất nhà ở	63,91	21,66
6	Đất di tích, tôn giáo	1,04	0,35
7	Đất quảng trường	1,39	0,47
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	52,22	17,70
9	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	4,68	1,59
10	Đất thể dục thể thao	3,58	1,21
11	Đất giao thông	83,80	28,41
12	Đất bãi đỗ xe	1,39	0,47
13	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	5,60	1,90
14	Đất sông, suối, kênh, rạch,	24,50	8,31

Handwritten signatures and initials:
 (Signature) (Signature)
 (Signature)

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
15	Hồ, ao, đầm	7,09	2,40
16	Đất nghĩa trang	1,99	0,67
17	Đất dự trữ phát triển	4,34	1,47
18	Đất công trình dịch vụ du lịch	17,40	5,90
	Tổng cộng	295	100

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

a) Kết nối không gian vùng và khu vực:

Tổ chức các trục không gian chính theo hướng Bắc - Nam và Đông - Tây kết nối liên tục giữa trung tâm phường Nam Đông Hà với xã Ái Tử qua sông Vĩnh Phước, đặc biệt là trục đường Hùng Vương kéo dài, kết nối khu vực phía Nam của tỉnh Quảng Trị.

Hình thành các tuyến không gian mở kết nối từ khu dân cư hiện hữu đến các khu chức năng mới như khu đô thị Nam Đông Hà, khu dân cư Nam Vĩnh Phước.

b) Phát triển không gian sinh thái ven sông:

Phát triển hành lang xanh, sinh thái dọc hai bờ sông Vĩnh Phước kết hợp chức năng thoát lũ, cảnh quan, đường dạo bộ và các không gian công cộng mở.

Tổ chức không gian tuyến phố đi bộ ven sông, điểm nghỉ chân, quảng trường nhỏ, kết hợp hoạt động dịch vụ thương mại - du lịch, hình thành không gian sinh hoạt cộng đồng chất lượng cao.

c) Tổ chức không gian công cộng - cây xanh:

Bố trí các công viên, vườn hoa, sân chơi thiếu nhi và không gian sinh hoạt cộng đồng phân tán trong các khu dân cư, tạo điều kiện tiếp cận thuận lợi cho mọi người dân.

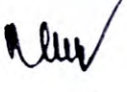
Kết hợp cây xanh tuyến, cây xanh nội bộ với kiến trúc công trình và khuôn viên để đảm bảo vi khí hậu và tính thẩm mỹ đô thị.

d) Định hướng kiến trúc công trình:

Công trình kiến trúc có hình thức hiện đại, tổ chức mặt đứng đồng bộ, hình khối hài hòa với cảnh quan chung, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường.

Các khu vực gần trục đường chính và ven sông được khuyến khích phát triển các công trình có tầng cao trung bình, hình thức kiến trúc sinh thái, kết hợp thương mại - dịch vụ - nhà ở nhằm tạo điểm nhấn không gian.

Từng khu chức năng có quy định cụ thể về chiều cao, mật độ xây dựng, màu sắc, vật liệu, đảm bảo sự đồng bộ và kiểm soát phát triển không gian đô thị.

Như sau



e) Cải tạo khu dân cư hiện hữu:

Cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, nâng cấp hạ tầng xã hội, từng bước tổ chức lại không gian ở kết hợp bảo tồn các yếu tố đặc trưng của địa phương.

Ưu tiên giữ lại các cấu trúc làng xóm có giá trị, kết hợp với chỉnh trang kiến trúc, đảm bảo hài hòa giữa cũ và mới trong tổ chức không gian đô thị.

6. Thiết kế đô thị

Thiết kế đô thị tại khu vực hai bên trục đường Hùng Vương kéo dài, thuộc phường Nam Đông Hà và xã Ái Tử, được xác lập với định hướng hiện đại, sinh thái, phát huy vai trò là cửa ngõ phía Nam của đô thị trung tâm tỉnh, cụ thể như sau:

a) Tổ chức không gian tổng thể:

Cấu trúc không gian đô thị được tổ chức theo mô hình "Trục động - Lõi sinh thái - Vành đai liên kết", trong đó: Trục động là trục Hùng Vương kéo dài, đóng vai trò chính trong việc dẫn dắt không gian, tổ chức các hoạt động dịch vụ - thương mại - du lịch; Lõi sinh thái là không gian cảnh quan ven sông Vĩnh Phước, đóng vai trò tạo bản sắc đô thị và cải thiện vi khí hậu; Vành đai liên kết là hệ thống giao thông nội bộ và khu dân cư cải tạo, đảm bảo tính kết nối đồng bộ giữa khu cũ và mới.

b) Tuyến đường Hùng Vương - trục chính đô thị:

Được thiết kế là trục không gian động lực, bố trí tuyến cây xanh, vỉa hè rộng, hệ thống chiếu sáng, tổ chức không gian hai bên theo hướng thương mại - dịch vụ kết hợp nhà ở.

Tầng cao công trình dọc trục được kiểm soát để tạo nhịp điệu kiến trúc, bố cục không gian mở với các quảng trường, điểm nhấn tại các giao lộ lớn.

c) Không gian ven sông Vĩnh Phước:

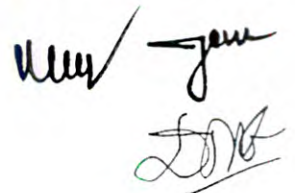
Thiết kế hành lang thoát lũ kết hợp công viên cảnh quan, tuyến đi bộ, bến thuyền du lịch nhỏ, tạo thành không gian công cộng sinh thái, thu hút người dân và du khách.

Công trình kiến trúc ven sông được khuyến khích sử dụng thiết kế mở, mái dốc nhẹ, vật liệu tự nhiên như gỗ, kính, đá để hòa quyện với cảnh quan.

d) Không gian kiến trúc đặc trưng:

Tạo điểm nhấn kiến trúc tại các vị trí ngã ba, ngã tư lớn dọc trục Hùng Vương, các công trình công cộng như trung tâm thương mại, trung tâm văn hóa, trường học được tổ chức với kiến trúc hiện đại, hình khối rõ ràng, mặt đứng mở thoáng.

Kiến trúc nhà ở hướng đến kiến trúc xanh, mật độ xây dựng hợp lý, khuyến khích giải pháp thông gió tự nhiên, mái xanh, sân trong, phù hợp với khí hậu địa phương.



e) Chi tiết thiết kế không gian công cộng:

Hệ thống quảng trường nhỏ, sân chơi trẻ em, trạm dừng nghỉ, nhà vệ sinh công cộng được bố trí theo cụm chức năng dọc trục chính và ven sông.

Tuyến phố đi bộ ven sông có chiều rộng $6 \div 8\text{m}$, lát đá tự nhiên, đèn trang trí, ghế nghỉ, chòi che nắng; tổ chức các khu vực biểu diễn ngoài trời, khu chợ đêm hoặc không gian trải nghiệm văn hóa, ẩm thực địa phương.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Cao độ thiết kế khu vực nghiên cứu được chia thành hai phần:

Khu vực phía Nam sông Vĩnh Phước: Lấy cao độ thiết kế của đường Hùng Vương làm cơ sở xác định độ dốc san nền. Hướng thoát nước bề mặt được bố trí chảy từ các khu vực xung quanh về lưu vực thoát lũ hồ Ái Tử và sông Ái Tử. Cao độ san nền dao động từ cos thấp nhất 6,5m đến cos cao nhất 16,0m.

Khu vực phía Bắc sông Vĩnh Phước: Lấy cao độ thiết kế của đường Hùng Vương làm cơ sở xác định độ dốc san nền. San nền từ cos đường Trần Bình Trọng và các tuyến đường quy hoạch phía Nam (giáp Khu đô thị Nam Đông Hà giai đoạn 2 và khu tái định cư), hướng thoát nước về phía Nam rồi dẫn ra khe và sông Vĩnh Phước. Cao độ san nền dao động từ cos thấp nhất 5,0m đến cos cao nhất 10,0m.

- Hệ thống thoát nước mưa:

Khu vực phía Nam sông Vĩnh Phước: Lưu vực phía Bắc đường Bảo Đại được thu gom vào hệ thống thoát nước dọc vỉa hè, sau đó thoát về phía Bắc ra sông Vĩnh Phước; Lưu vực từ đường Bảo Đại đến đường ĐT 579 được thu gom và dẫn về lưu vực kênh hạ lưu hồ Ái Tử, tiếp tục thoát theo hướng Đông thông qua kênh thoát của hồ Ái Tử; Lưu vực từ đường ĐT 579 đến đường ĐH 49B được thu gom vào hệ thống thoát nước dọc vỉa hè và thoát trực tiếp ra sông Ái Tử.

Khu vực phía Bắc sông Vĩnh Phước: Lưu vực phía Đông được thu gom vào hồ điều hòa, sau đó dẫn về lưu vực chính là kênh thoát nước thuộc công viên cây xanh, tiếp tục thoát qua hai vị trí cầu trên đường Trần Bình Trọng (quy hoạch) để chảy về phía Nam, đổ ra sông Vĩnh Phước; Lưu vực phía Tây được thu gom và thoát trực tiếp ra sông Vĩnh Phước.

- Hệ thống thoát nước sử dụng các tuyến ống bê tông cốt thép (BTCT) đường kính D1.200, D1.000, D800, kết hợp mương xây và hố ga thu nước mặt. Các cửa xả được bố trí tại các vị trí đổ ra hồ điều hòa, sông Vĩnh Phước, sông Ái Tử và hạ lưu hồ Ái Tử.

b) Hệ thống giao thông:

Giao thông đối ngoại: Mặt cắt 32,0m (6,0m+9,0m+2,0m+9,0m+6,0m); mặt

Uluu *gan*
2023

cắt 30,0m (6,0m+8,0m+2,0m+8,0m+6,0m); mặt cắt 35,0m (6,0m+23,0m+6,0m); mặt cắt 26,0m (6,0m+14,0m+6,0m); mặt cắt 24,5m (5,0m+14,5m+5,0m); mặt cắt 24,0m (5,0m+14,0m+5,0m).

Giao thông đối nội: Mặt cắt 23,5m (4,625m+14m+4,625m); mặt cắt 24,25m (6,25m+15,0m+3,0m); mặt cắt 20,5m (5,0m+10,5m+5,0m); mặt cắt 17,75m (3,0m+7,5m+3,0m+4,25m); mặt cắt 15,5m (4,0m+7,5m+4,0m); mặt cắt 15,0m (4,0m+7,0m+4,0m); mặt cắt 13,5m (3,0m+7,5m+3,0m); mặt cắt 13m (3,0m+7,0m+3,0m).

c) Hệ thống cấp nước:

Tổng nhu cầu sử dụng nước là 4.160 m³/ngày đêm.

Nguồn cấp nước lấy từ tuyến ống truyền dẫn D225 trên đường Hùng Vương, đầu nối tại vị trí công trụ sở Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh. Các tuyến ống chính được dẫn đến các khu chức năng và các ô đất với đường kính ống D110, D76 và D63.

Hệ thống cấp nước chữa cháy được bố trí các trụ cứu hỏa dọc theo các trục đường, đảm bảo khoảng cách giữa các trụ không vượt quá 150m.

d) Hệ thống cấp điện và chiếu sáng:

- Hệ thống cấp điện:

Nhu cầu dùng điện: 23.330 kVA.

Nguồn điện: Đầu nối tại đường dây 22kV tại đường Hùng Vương (xuất tuyến 477 DHA), nâng công suất trạm biến áp 22/0,4kV đã có, bố trí mới trạm biến áp 22/0,4kV. Tại vị trí đầu nối lắp đặt dao cắt phụ tải để đóng cắt tuyến đường dây cấp 22kV. Đường dây 0,4kV ngầm đầu nối sau các trạm biến áp để cấp điện đến cho từng ô đất.

Di dời tuyến đường dây 110kV đi chéo qua khu vực quy hoạch theo hướng tuyến mới dọc theo đường quy hoạch.

- Chiếu sáng: Bố trí tủ điện chiếu sáng để cấp điện chiếu sáng dọc theo các tuyến đường. Dùng bóng đèn led, cột cao 12m, 9m đơn và đôi.

e) Hạ tầng viễn thông thụ động:

Hệ thống cáp quang được đầu nối từ tổng đài trung tâm phường Nam Đông hà (nguồn đầu nối từ hệ thống đã có đường Hùng Vương) thông qua hệ thống tuynel kỹ thuật, ống nhựa đi dọc theo vỉa hè để cấp thông tin liên lạc đến từng ô đất.

f) Thu gom nước thải và quản lý chất thải rắn:

Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý là 4.160 m³/ngày đêm.

Hệ thống thoát nước thải: Khu vực phía Bắc sông Vĩnh Phước được thu gom vào hệ thống thu gom nước thải và dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung tại

phường Nam Đông Hà; Khu vực phía Nam sông Vĩnh Phước xây dựng 02 trạm xử lý nước thải và 06 trạm bơm nhằm chuyển nước thải về khu xử lý, để phục vụ thu gom và xử lý nước thải trong phạm vi khu vực lập quy hoạch.

Trường hợp hệ thống thoát nước thải chưa được đầu tư hoàn chỉnh theo Quy hoạch chung, phải có giải pháp xử lý nước thải cục bộ cho từng khu vực dự án, đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn, quy định hiện hành về bảo vệ môi trường.

Quản lý chất thải rắn: Nhu cầu xử lý chất thải rắn khoảng 27.400 kg/ngày đêm. Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung.

8. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường

a) Giải pháp về không khí, bụi, tiếng ồn:

Quy định biện pháp thi công hạn chế phát tán bụi (che chắn công trình, tưới nước, vận chuyển đúng tải trọng, che phủ xe chở vật liệu). Sử dụng máy móc thi công, vận hành đúng quy chuẩn về tiếng ồn, chỉ hoạt động trong khung giờ cho phép. Bố trí cây xanh cách ly dọc các trục đường chính để giảm bụi, tiếng ồn từ giao thông. Hạn chế đốt rác thải ngoài trời, đặc biệt trong giai đoạn thi công.

b) Giải pháp về nước thải, chất thải:

Tổ chức hệ thống thu gom, xử lý nước thải tập trung đạt chuẩn trước khi xả ra sông Vĩnh Phước hoặc hệ thống thoát nước đô thị. Bố trí các tuyến cống thoát nước mưa riêng biệt, tránh lẫn với nước thải sinh hoạt. Thu gom, vận chuyển chất thải rắn sinh hoạt về khu xử lý tập trung theo quy hoạch. Quản lý chặt chẽ chất thải xây dựng đảm bảo có nơi tập kết, vận chuyển kịp thời, tránh đổ thải bừa bãi.

c) Giải pháp bảo vệ sông Vĩnh Phước, sông Ái Tử:

Thiết lập hành lang bảo vệ sông theo đúng quy định pháp luật. Kiểm soát chặt chẽ nguồn xả thải, tuyệt đối không để nước thải chưa xử lý chảy trực tiếp ra sông. Tăng cường trồng cây xanh ven sông để giữ đất, chống xói lở, tạo cảnh quan sinh thái. Không san lấp, lấn chiếm lòng sông, bờ sông trái phép.

d) Giải pháp quản lý và giám sát môi trường:

Thực hiện báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc kế hoạch bảo vệ môi trường theo quy định. Tăng cường kiểm tra, giám sát việc thực hiện các quy định môi trường trong quá trình thi công và vận hành dự án. Phối hợp với chính quyền địa phương, cộng đồng dân cư trong công tác bảo vệ môi trường.

9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

Ban hành quy định hướng dẫn quản lý quy hoạch theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hai bên đường Hùng Vương kéo dài, xã Ái Tử và phía Bắc sông Vĩnh Phước, phường Nam Đông Hà (Quy định quản lý ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch chi tiết).

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của số liệu, tài liệu, bản vẽ, bản đồ và cơ sở dữ liệu trong hồ sơ quy hoạch bảo đảm thống nhất với nội dung của Quyết định này; công bố công khai rộng rãi, đầy đủ nội dung quy hoạch đã phê duyệt cho các ngành, địa phương, đơn vị và Nhân dân biết; tham mưu UBND tỉnh tổ chức quản lý thực hiện quy hoạch theo đúng quy định.

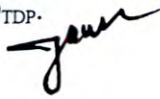
2. Giao UBND phường Nam Đông Hà, UBND xã Ái Tử tổ chức cắm mốc, quản lý xây dựng trong phạm vi địa giới hành chính do đơn vị quản lý theo đúng quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; tổ chức rà soát, điều chỉnh trong phạm vi địa giới hành chính do đơn vị quản lý.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Chủ tịch UBND phường Nam Đông Hà; Chủ tịch UBND xã Ái Tử và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, các PVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CTXD_{TDP}.



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Phong Phú