

UBND TỈNH QUẢNG TRỊ  
**SỞ XÂY DỰNG**

Số: 442/ SXD-QHKT

V/v tham gia ý kiến đề án Quy hoạch  
chi tiết Khu dân cư thôn Lê Xuyên, xã  
Triệu Trạch

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Quảng Trị, ngày 30 tháng 3 năm 2020*

Kính gửi: Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 456/TTr-UBND ngày 19/02/2020 của UBND huyện Triệu Phong ngày 19/02/2020 về việc đề nghị tham gia ý kiến đề án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư thôn Lê Xuyên, xã Triệu Trạch (sau đây gọi là Đề án quy hoạch). Sau khi nghiên cứu, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Vị trí, phạm vi khu vực lập Đề án quy hoạch cơ bản phù hợp với Quy hoạch chung Khu Kinh tế Đông Nam tỉnh Quảng Trị và Quy hoạch chung xây dựng đô thị khu vực Bồ Bàn.

2. Nội dung đánh giá hiện trạng khu vực lập quy hoạch còn đơn giản, ít thông tin, chưa đầy đủ cơ sở. Đề án cần phân tích rõ hiện trạng dân cư khu vực ngoài phạm vi quy hoạch (cơ cấu dân số, lao động, tuổi, giới, hiện trạng sở hữu nhà, đất...) để xác định khả năng thu hút dân đến dự án, làm cơ sở xác định quy mô sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế – kỹ thuật của Đề án; Phân tích hiện trạng tự nhiên, cảnh quan để xác định các khu vực đặc trưng cần kiểm soát; đánh giá khả năng chuyên đổi, điều chỉnh đất rừng phòng hộ, khả năng khai thác mặt nước; khả năng di dời nghĩa trang để đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường (ATVMT); Cao độ nền cần rà soát lại, lấy theo cao độ chuẩn quốc gia.

3. Việc xác định “*chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất*” chưa rõ ràng, chưa có các tính toán cụ thể, chưa viện dẫn cơ sở tính toán (việc xác định quy mô dân số 1.900 người là chưa có cơ sở; các chỉ tiêu đất ở, đất GT, cây xanh, công trình dịch vụ đô thị chưa chỉ ra tiêu chuẩn cơ sở để áp dụng). Do đó, nội dung Quy hoạch sử dụng đất và cơ sở hạ tầng chưa đảm bảo tính thuyết phục.

4. Bồ Bàn định hướng trong tương lai sẽ là đô thị (trong Đề án lần này cũng có những nội dung xác định khu vực quy hoạch sẽ là một đơn vị ở đô thị), vì vậy, Đề án cần nghiên cứu sử dụng các tiêu chuẩn về cơ sở hạ tầng và kiến trúc, cảnh quan tối thiểu là của đô thị loại 5 theo quy định tại Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

5. Việc tăng quá lớn quy mô dân số tại khu vực lập quy hoạch cần có những đánh giá tác động về môi trường, các vấn đề kinh tế xã hội đối với cả khu vực xung quanh. Cần có phương án di dời khu nghĩa trang nhân dân hiện trạng về tập trung một địa điểm (nghĩa trang tập trung cho cả khu vực xung quanh) hoặc xem xét, tính toán lại khoảng cách ATVMT theo quy định. Việc chuyển đổi 22,3 ha đất rừng phòng hộ sang đất đô thị cần lấy ý kiến của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để đảm bảo quy định về quy hoạch, quản lý rừng. Tổng mức đầu tư thực hiện Quy hoạch được xác định khoảng 156 tỷ là quá khả năng huy động ngắn hạn, tức thời của địa phương, do đó, cần đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

6. Cần tổ chức việc lấy ý kiến nhân dân, các tổ chức, chuyên gia và công khai đề án theo đúng quy định (phải có tổng hợp ý kiến góp ý, giải trình). Việc đánh giá môi trường chiến lược cần thực hiện theo Thông tư số 25/2019/TT-BTNMT ngày 31/12/2019 quy định chi tiết thi hành một số điều của Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019.

7. Cần bổ sung Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc để phục vụ công tác quản lý quy hoạch, trật tự xây dựng.

8. Về hồ sơ bản vẽ: Cần thống nhất các ký hiệu ô đất (có sai khác giữa ký hiệu đất cây xanh và đất nghĩa địa giữa các bản vẽ). Đề nghị chỉnh sửa mặt cắt một số tuyến giao thông (mặt cắt 2 – 2, 3 -3, Quốc lộ 49C) cho phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng đô thị khu vực Bồ Bản và đảm bảo kết nối chung toàn khu vực.

Trên đây là ý kiến tham gia của Sở Xây dựng đối với đề án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư thôn Lê Xuyên, xã Triệu Trạch, đề nghị UBND huyện Triệu Phong căn cứ để tiến hành các bước tiếp theo./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- GD Sở (b/c);
- Lưu: VT, QHKT.

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Thanh Hải**