

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn tỷ lệ 1/500
Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp văn phòng và dịch vụ lưu trú
Địa điểm: thị trấn Khe Sanh, huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị**

TRƯỞNG BAN BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH QUẢNG TRỊ

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Xây dựng sửa đổi số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 7/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 37/2010/NĐ-CP và nghị định số 44/2015/NĐ-CP; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 1229/QĐ-TTg ngày 19/7/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập BQL Khu kinh tế tỉnh Quảng Trị;

Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 07/4/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế - thương mại đặc biệt Lao Bảo, tỉnh Quảng Trị đến năm 2025;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và 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 về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng v/v hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 06/2023/QĐ-UBND ngày 12/4/2023 của UBND tỉnh quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Quảng Trị;

Căn cứ Quyết định số 323/QĐ-UBND ngày 24/01/2022 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn Khe Sanh thuộc Khu Kinh tế - Thương mại đặc biệt Lao Bảo, huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị.

Căn cứ Quyết định số 29/2022/QĐ-UBND ngày 10/11/2022 của UBND tỉnh ban hành Quy định phân công, phân cấp công tác lập, thẩm định và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 43/QĐ-KKT ngày 07/5/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Quảng Trị về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Báo cáo thẩm định Quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp văn phòng và dịch vụ lưu trú ngày 23/6/2025 và đề nghị của Công ty Cổ phần SCI Quảng Trị tại Tờ trình số 21/2025/TTr-SCIQT-ĐT ngày 21/6/2025 v/v thẩm định và phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp văn phòng và dịch vụ lưu trú.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp văn phòng và dịch vụ lưu trú với những nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp văn phòng và dịch vụ lưu trú.

2. Địa điểm: thị trấn Khe Sanh, huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị.

3. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần SCI Quảng Trị.

4. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần tư vấn và xây dựng Quảng Thành.

5. Phạm vi ranh giới, quy mô và tỷ lệ lập quy hoạch:

5.1. Phạm vi: Khu đất có diện tích 6322,5m² thuộc Lô số TMDV-5 – đất dịch vụ du lịch theo Quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn Khe Sanh thuộc Khu Kinh tế - Thương mại đặc biệt Lao Bảo, huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-UBND ngày 24/01/2022.

5.2. Ranh giới: Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất mặt nước (hồ Tân Độ).
- Phía Tây: Giáp đất mặt nước (hồ Tân Độ).
- Phía Đông: Giáp đường quy hoạch mặt cắt 5-5 rộng 20,5m.
- Phía Tây Nam: Giáp phần còn lại của Lô số TMDV-5 – đất dịch vụ du lịch.

5.3. Quy mô:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 6322,5 m² (theo Quyết định số 43/QĐ-KKT ngày 07/5/2025 của BQL Khu kinh tế v/v Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng Tổ hợp văn phòng và dịch vụ lưu trú).

- Quy mô dân số: dự kiến khoảng 50 người.

5.4. Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

6. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Đề cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn Khe Sanh thuộc Khu Kinh tế - Thương mại đặc biệt Lao Bảo, huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị đã được phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-UBND, ngày 24/01/2022.

- Tạo được một khu dịch vụ lưu trú và tổ hợp văn phòng làm việc hiện đại; góp phần đồng bộ cả sản phẩm du lịch của Địa phương; thúc đẩy kinh tế du lịch, dịch vụ trong khu vực phát triển.

- Làm cơ sở pháp lý để Công ty Cổ phần SCI Quảng Trị lập dự án đầu tư xây dựng và xin cấp phép xây dựng.

7. Các chỉ tiêu sử dụng đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật:

TT	Tên	Đơn vị	Chỉ tiêu theo quy chuẩn	Chỉ tiêu theo đồ án
1	Chỉ tiêu sử dụng đất			
-	Mật độ xây dựng thuần của lô đất	%	≤ 25	13,63
-	Tầng cao tối đa	tầng	10	1÷2
-	Hệ số sử dụng đất	lần	2,5	0,14
2	Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất			
-	Đất cây xanh	%	≥ 10	60,68
3	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
3.1	Cấp nước			
-	Nước kỹ thuật, PCCC (Qcn)	m ³ /ha-ng.đ	≥ 20	20
-	Nước CT hành chính, dịch vụ	L/m ² sàn-ng.đ	≥ 2	2
-	Nước cây xanh	L/m ² -ng.đ	≥ 3	3
3.2	Cấp điện			
-	Điện CT hành chính, dịch vụ	kW/ha	300	300
-	Điện cây xanh	kW/ha	5	5
-	Điện đường, sân bãi	kW/ha	10	10

8. Quy hoạch mặt bằng sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)
I	Đất văn phòng và lưu trú	VP	862	0,086	13,63	13,63	-
1	Khu văn phòng		353	0,035	5,59	5,59	1

2	Khu nhà lưu trú		392	0,039	6,19	6,19	2
3	Chòi nghỉ		36	0,004	0,57	0,57	-
4	Khu nhà kính mái trượt		60	0,006	0,95	0,95	-
5	Chòi câu cá, uống trà		21	0,002	0,33	0,33	-
II	Đất sân bãi thể thao	TT	855	0,086	13,52	-	-
1	Sân Pickle ball		175	0,018	2,78	-	-
2	Sân bóng đá mini		680	0,068	10,74	-	-
III	Đất sân đậu xe	ĐX	278	0,028	4,40	-	-
IV	Đất giao thông	GT	491,14	0,049	7,77	-	-
VII	Cây xanh	CX	3.836,36	0,383	60,68	-	-
TỔNG			6322,5	0,632	100,0	-	-

Tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)
1	Đất văn phòng và lưu trú	862	0,086	13,63	13,63	1-2
2	Đất sân bãi thể thao	855	0,086	13,52	-	-
3	Đất sân đậu xe	278	0,028	4,40	-	-
4	Đất giao thông	491,14	0,049	7,77	-	-
5	Đất cây xanh	3.836,36	0,383	60,68	-	-
TỔNG		6322,5	0,632	100	-	-

9. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Quy hoạch dự án “Tổ hợp văn phòng và dịch vụ lưu trú” hiện đại, thân thiện với môi trường và cảnh quan xung quanh. Tổ chức không gian mạch lạc, đơn giản, thuận tiện phục vụ hiệu quả. Phân chia các khu vực chức năng: Khu vực văn phòng và dịch vụ lưu trú, Khu vực sân bãi thể thao, Không gian cây xanh, nghỉ ngơi, thư giãn, Tổ chức giao thông nội bộ đơn giản mạch lạc. Đưa ra các quy định kiểm soát phát triển hợp lý cho lô đất và các quy định về tầng cao trung bình, mật độ xây dựng, các khoảng lùi trong xây dựng công trình để đưa ra một giải pháp quy hoạch hiệu quả nhất.

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

10.1. Quy hoạch san nền:

Hướng san nền từ Tây sang Đông. Cao độ thiết kế: Dựa trên cao độ của đường quy hoạch giáp khu vực quy hoạch. Cao độ cao nhất 441,2m; cao độ thấp nhất 440,5m.

10.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:

Hệ thống giao thông trong khu vực quy hoạch chi tiết được thiết kế trên nguyên tắc bảo đảm an toàn, hợp lý, liên hệ với bên ngoài thuận tiện.

* Giao thông đối ngoại: Đường quy hoạch. Mặt cắt 5– 5 (theo Quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn Khe Sanh thuộc khu kinh tế - thương mại đặc biệt Lao Bảo): Lòng đường: 2x5,25m, Vía hè: 2x5,0m.

* Giao thông nội bộ : Đường bê tông xi măng. Độ dốc 2% dốc về phía rãnh thu nước mặt. Bề rộng đường tùy thuộc vào từng vị trí: Mặt cắt 1 –1 rộng 4,0m; Mặt cắt 2 – 2 rộng 2m

10.3. Quy hoạch cấp nước, PCCC:

Được cấp từ tuyến ống cấp nước theo quy hoạch nằm ở trên đường tiếp giáp phía Đông khu đất quy hoạch. Các tuyến ống chính: chọn ống nhựa dẻo HDPE có đường kính từ D50 và D25 để đảm bảo cung cấp nước.

10.4. Thoát nước mưa:

- Được đầu nối vào tuyến thoát nước mưa theo quy hoạch nằm ở trên đường tiếp giáp phía Đông khu đất quy hoạch. Kích thước lòng rãnh rộng 0,6m, chiều cao lòng rãnh 1,0m.

10.5. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện dự kiến:

+ Nguồn cấp điện được lấy từ Trạm hạ thế 22/0,4kV theo quy hoạch của thị trấn Khe Sanh nằm trên đường Hùng Vương, có xuất tuyến đường dây 0,4kV chạy dọc tuyến đường phía trước khu vực dự án.

- Lắp đặt hệ thống cấp điện 0,4kv đi nổi cung cấp điện cho toàn bộ trong khu lập quy hoạch. Hệ thống cung cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng được thiết kế đi chung trong hào kỹ thuật.

- Xây dựng 01 Tủ điện hạ áp cấp điện toàn bộ hệ thống nhà, chiếu sáng, khu hạ tầng kỹ thuật và các vị trí cây xanh tập trung giáp với khu vực bãi đỗ xe.

10.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Được đầu nối vào tuyến thông tin liên lạc theo quy hoạch nằm ở trên đường tiếp giáp phía Đông khu đất quy hoạch. Tùy theo chức năng sử dụng của từng khu đất sẽ có các chỉ tiêu tính toán cụ thể. Tất cả các chỉ tiêu này đều dựa trên cơ sở phục vụ với nhu cầu tối đa số máy điện thoại thuê bao cần thiết. Ngoài ra mỗi khu vực có nhu cầu số thuê bao lớn như khu hành chính, công cộng khu vực... sẽ được phục vụ thêm bằng các tổng đài nội bộ.

10.7. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý CTR và vệ sinh môi trường:

Nước thải sinh hoạt: Dùng ống thoát nước tự chảy bằng HDPE D110mm chảy từ khu vệ sinh công trình về cụm bể tự hoại. Sau đó, được thu gom dẫn về bể xử lý nước thải, nước thải sau khi xử lý đảm bảo theo QCVN 14-2025/BTNMT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và Nước thải đô thị, khu dân cư tập trung”, nước sau xử lý được dẫn về rãnh thoát nước hai bên đường đối nội và chảy về đầu nối vào hệ thống thoát nước theo quy hoạch.

Điều 2. Quản lý và tổ chức thực hiện quy hoạch:

- Công ty Cổ phần SCI Quảng Trị chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh về quản lý và thực hiện đồ án Quy hoạch được duyệt; Tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết theo quy định. Khi có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch chi tiết, Công ty Cổ phần SCI Quảng Trị có trách nhiệm lập hồ sơ báo cáo Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh xem xét, giải quyết theo quy định; Chịu trách nhiệm nghiên cứu các hướng dẫn, yêu cầu của các Sở, ngành, địa phương tại các Văn bản tham gia ý kiến về Đồ án để thực hiện trong quá trình triển khai các thủ tục tiếp theo của Dự án; Chịu trách nhiệm thực hiện các quy định hiện hành của pháp luật về các thủ tục đầu tư của Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp văn phòng và dịch vụ lưu trú đảm bảo phù hợp với nội dung Đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định này.

- Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn Công ty Cổ phần SCI Quảng Trị thực hiện đúng theo đồ án Quy hoạch được duyệt.

- UBND thị trấn Khe Sanh phối hợp với Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng quản lý tốt đất đai, quy hoạch, xây dựng theo đồ án Quy hoạch được duyệt.

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

Chánh Văn phòng Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Quảng Trị, Trưởng các phòng: Quản lý Quy hoạch và Xây dựng, Quản lý Tài nguyên và Môi trường, Quản lý Đầu tư và Doanh nghiệp, Giám đốc Công ty Cổ phần SCI Quảng Trị và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND tỉnh (b/c);
- Lãnh đạo Ban;
- Các Sở: CT, XD, NN&MT, (p/h);
- UBND huyện Hướng Hóa (p/h);
- Phòng CS PCCC&CHCN - Công an tỉnh (p/h);
- UBND thị trấn Khe Sanh (p/h);
- Phòng: ĐTDN, TNMT, VP;
- Lưu VT, QHXD.

Q. TRƯỞNG BAN

Trần Quang Trung