

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ

Số: 566 /QĐ-UBND

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

Quảng Trị, ngày 24 tháng 7 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu dịch vụ tổng hợp Vùng Nam, tỷ lệ 1/500

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 Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Quyết định số 2557/QĐ-UBND ngày 03/8/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 668/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dịch vụ tổng hợp Vùng Nam; Quyết định số 2325/QĐ-UBND ngày 13/8/2024 và Quyết định số 2637/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án;

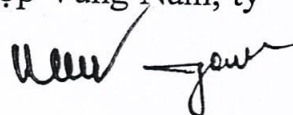
Căn cứ Quyết định số 3607/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND tỉnh về việc Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết khu dịch vụ tổng hợp Vùng Nam, tỷ lệ 1/500.

Xét Tờ trình số 04/TTr-CT ngày 10/3/2025 của Ông Lê Xuân Thọ (Chủ đầu tư Dự án) về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết khu dịch vụ tổng hợp Vùng Nam, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 278/BC-SXD ngày 15/7/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu dịch vụ tổng hợp Vùng Nam, tỷ lệ 1/500, với nội dung như sau:



1. Vị trí, ranh giới: Khu đất lập quy hoạch tại xã Nam Gianh (trước đây là xã Quảng Hòa, thị xã Ba Đồn); theo quy hoạch chung xã đã được phê duyệt, ranh giới khu đất xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch 7,5m và Hói Trường;
- Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch rộng 10,5m và chợ Hòa Ninh;
- Phía Tây Nam giáp quy hoạch tuyến đường rộng 10,5m và khu dân cư.

2. Quy mô diện tích: Khu đất lập quy hoạch có diện tích khoảng 2.622,4m².

3. Tính chất, nội dung quy hoạch: Trên cơ sở Quy hoạch chung đã được phê duyệt; lập quy hoạch chi tiết khu đất để bố trí tổng mặt bằng xây dựng, tổ chức các hạng mục công trình, chức năng theo chủ trương đầu tư dự án đã được chấp thuận; đồng thời xác định các chỉ tiêu xây dựng đảm bảo quy chuẩn, quy định; tổ chức công trình và không gian kiến trúc hài hòa với cảnh quan chung, đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật với tổng thể khu vực, làm cơ sở quản lý quy hoạch, đất đai và đầu tư xây dựng.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Quy hoạch bố trí các chức năng, hạng mục công trình xây dựng, quy định các chỉ tiêu xây dựng; cụ thể như sau:

***Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:**

ST T	Hạng mục, chức năng công trình	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
1	Khối nhà điều hành	150,0		3	5,72
2	Khối nhà bách hóa tổng hợp	795,0		2	30,32
3	Công trình phụ (nhà kho, phòng kỹ thuật...)	200,0		1	7,63
4	Bể bơi, phòng thay đồ	140,0		1	5,34
5	Cà phê sân vườn	272,0			10,37
6	Sân bãi đỗ xe, đường nội bộ	603,4			23,00
7	Cây xanh cảnh quan	462,0			17,62
	Tổng	2.622,4	60	3	100

5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan: Tổ chức xây dựng các công trình với mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, khối công trình chính tầng cao 3 tầng, các hạng mục công trình bố trí hướng chính về phía Bắc khu đất, hướng về phía Hói Trường tạo không gian cảnh quan chính; công trình xây dựng bố trí có khoảng lùi so với các tuyến đường giao thông bao quanh; tổ chức hệ thống sân đường, cây xanh, cảnh quan để tạo không gian và kết nối các chức năng.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Giao thông, san nền:

- Khu đất có 3 phía tiếp giáp các tuyến đường bê tông hiện tại quy hoạch rộng 10,5m, rộng 7,5m; tổ chức các lối vào từ các tuyến đường giao thông để

Uuu *Jan*

thuận tiện lối vào ra cho hoạt động dịch vụ; trong khu đất có hệ thống sân đường, giao thông nội bộ để kết nối các công trình, chức năng trong khuôn viên.

- Quy hoạch cao độ nền từ +2.3m đến +2.6m tương đương với cao độ quy hoạch giao thông các tuyến đường tiếp giáp; san nền với độ dốc tối thiểu 0,05%; tạo cao độ để tránh ngập, hướng dốc thấp dần theo hướng từ phía Tây Bắc về phía Đông Nam khu đất; lớp sân hoàn thiện đảm bảo thoát nước và mỹ quan.

6.2. Cấp nước, thoát nước mưa:

- Trước mắt, khi hệ thống cấp nước theo quy hoạch chưa được đầu tư nên phải khoan giếng để cấp nước cho dự án. Về lâu dài nguồn nước cấp cho khu đất dự án được đầu nối từ tuyến ống cấp nước quy hoạch dọc tuyến đường 10,5m tiếp giáp phía Tây khu đất khi hệ thống hạ tầng khu vực được đầu tư.

- Nước mưa được thu gom qua hố ga, hệ thống tuyến rãnh thu bố trí dọc theo các hạng mục công trình trong khu đất, dẫn về ga thu nước tại tuyến đường 7,5m phía Đông Bắc, đi ngầm qua đường thoát về phía Hối Trường.

6.3. Cấp điện: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được đầu nối từ đường dây hạ thế 0,4kV hiện có trên tuyến đường 10,5m phía Nam khu đất. Xây dựng tuyến đường dây 0,4kV cấp đến tủ điện tổng đặt trong khu đất, cấp điện đến các hạng mục công trình và chiếu sáng trong khuôn viên.

6.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Nước thải từ các hạng mục công trình được thu gom, xử lý tại bể tự hoại 3 ngăn tại các công trình, sau đó dẫn vào đường ống thoát nước thải của khu vực tại các tuyến đường giao thông tiếp giáp, thoát vào về hệ thống thoát thải chung.

- Rác thải được thực hiện phân loại tại các khối nhà, được thu gom tập kết trong khuôn viên, sau đó được thu gom và đưa đi xử lý.

Điều 2. Giao Ông Lê Xuân Thọ (Chủ đầu tư dự án) phối hợp với UBND xã Nam Gianh tổ chức công bố quy hoạch được duyệt theo đúng quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND xã Nam Gianh; Ông Lê Xuân Thọ và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

gaw
Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, CTXD.

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Phong Phú
Phan Phong Phú