

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ
Số: **253** /TTr-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Quảng Trị, ngày **06** tháng **12** năm 2022

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000
Khu dịch vụ - du lịch Cửa Việt (giai đoạn 2)

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Trị

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật Quy hoạch đô thị số ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ 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 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị 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 Quyết định số 1936/QĐ-TTg ngày 11/10/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế Đông Nam Quảng Trị tỉnh Quảng Trị đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

UBND tỉnh báo cáo và kính trình HĐND tỉnh thông qua đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dịch vụ - du lịch Cửa Việt (giai đoạn 2), với nội dung như sau:

1. Sự cần thiết ban hành

Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dịch vụ - du lịch Cửa Việt (giai đoạn 2) nhằm cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1936/QĐ-TTg ngày 11/10/2016, tạo cơ sở để thực hiện các quy hoạch cấp dưới và đầu tư xây dựng các dự án đầu tư, các hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trong khu vực.

2. Quá trình thực hiện và sự phù hợp với quy hoạch cấp trên

- Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dịch vụ - du lịch Cửa Việt (giai đoạn 2) được lấy ý kiến tham gia của các đơn vị và địa phương liên quan, lấy ý kiến cộng đồng dân cư theo quy định, đến nay đã được hoàn thiện trình HĐND tỉnh.

- Phù hợp với quy hoạch phân khu chức năng là Khu du lịch Cửa Việt (ký hiệu số 23) theo định hướng của Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đông

Nam Quảng Trị và phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất của đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị tại tờ bản đồ ký hiệu QH-04.

3. Nội dung chính của đồ án:

3.1 - Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dịch vụ - du lịch Cửa Việt (giai đoạn 2).

3.2 - Vị trí và ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

- Phạm vi quy hoạch: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm trong Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1936/QĐ-TTg ngày 11/10/2016, thuộc xã Gio Hải, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị, có phạm vi ranh giới như sau:

- + Phía Tây - Bắc: Giáp UBND xã Gio Hải, khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Tây - Nam: Giáp khu vực đình làng và nhà thờ họ;
- + Phía Đông - Nam: Giáp khu Dịch vụ - Du lịch Cửa Việt (giai đoạn 1);
- + Phía Đông - Bắc: Giáp rừng phòng hộ.

- Quy mô diện tích: 17,92 ha.

3.3 - Mục tiêu, tính chất:

a. Mục tiêu:

Cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1936/QĐ-TTg ngày 11/10/2016, làm cơ sở thực hiện các quy hoạch cấp dưới và đầu tư xây dựng các dự án đầu tư, các hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trong khu vực.

b. Tính chất: Là Khu dịch vụ - du lịch, vui chơi giải trí, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật hài hòa với cảnh quan tự nhiên, bền vững thân thiện với môi trường, góp phần tạo động lực phát triển cho vùng Đông Nam Quảng Trị - tỉnh Quảng Trị.

3.4 - Một số chỉ tiêu cơ bản:

- Mật độ xây dựng khu vực dịch vụ - du lịch tối đa: 25%;
- Tầng cao xây dựng tối đa 15 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: 3,75.

3.5 - Quy hoạch sử dụng đất: Tổng diện tích quy hoạch 17,92ha, bao gồm:

- Đất dịch vụ - du lịch quy mô 13,45ha, tỷ lệ 75,06%;
- Đất cây xanh - mặt nước; đất giao thông quy mô 4,47ha, tỷ lệ 24,94%.

3.6 - Định hướng phát triển không gian đô thị:

Định hướng tổ chức không gian phát triển các dịch vụ du lịch, bao gồm:

- Trục không gian chính là tuyến đường QL9D giáp biển và tuyến đường quy hoạch phía Bắc dự án. Các tuyến giao thông đối ngoại được bố trí xung

TỜ TRÌNH

**Về việc thông qua Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000
Khu dịch vụ - du lịch Cửa Việt (giai đoạn 2)**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Trị

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật Quy hoạch đô thị số ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ 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 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị 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 Quyết định số 1936/QĐ-TTg ngày 11/10/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế Đông Nam Quảng Trị tỉnh Quảng Trị đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

UBND tỉnh báo cáo và kính trình HĐND tỉnh thông qua đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dịch vụ - du lịch Cửa Việt (giai đoạn 2), với nội dung như sau:

1. Sự cần thiết ban hành

Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dịch vụ - du lịch Cửa Việt (giai đoạn 2) nhằm cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1936/QĐ-TTg ngày 11/10/2016, tạo cơ sở để thực hiện các quy hoạch cấp dưới và đầu tư xây dựng các dự án đầu tư, các hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trong khu vực.

2. Quá trình thực hiện và sự phù hợp với quy hoạch cấp trên

- Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dịch vụ - du lịch Cửa Việt (giai đoạn 2) được lấy ý kiến tham gia của các đơn vị và địa phương liên quan, lấy ý kiến cộng đồng dân cư theo quy định, đến nay đã được hoàn thiện trình HĐND tỉnh.

- Phù hợp với quy hoạch phân khu chức năng là Khu du lịch Cửa Việt (ký hiệu số 23) theo định hướng của Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đông

quanh khu đất, rất thuận tiện cho việc lưu thông và tạo kết nối và không gian mở với khu vực bên ngoài và có giá trị cao.

- **Bố cục không gian:** Các công trình thiết kế theo hướng biển, tạo dựng điểm nhấn bằng khối khách sạn (công trình chính) tối đa 15 tầng nằm giữa khu đất, trải dài và đối xứng 2 bên là các quần thể các khu biệt thự nghỉ dưỡng, các khu dịch vụ phục vụ đi kèm; tại các khu nhà nghỉ dưỡng bố trí các khu cây xanh tập trung, các khu công trình công cộng đảm bảo bán kính phục vụ.

- **Không gian mặt nước, hồ bơi** bố trí chạy xung quanh khu đất tạo mối liên kết về không gian cũng như cảnh quan hài hòa. Các công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật được bố trí lẫn trong các khu cây xanh, nhưng không làm ảnh hưởng đến thẩm mỹ và cảnh quan khu vực.

- **Đối với hệ thống công trình ngầm** căn cứ các quy định trong Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia, tuân thủ nguyên tắc quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị quy định tại điểm b khoản 5 Điều 3 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

3.7 - Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch hệ thống giao thông:

Mạng lưới đường giao thông:

- Đường quy hoạch mặt cắt ngang 1 - 1 (Quốc lộ 9D): $B_{nền} = 50m$;
- Đường quy hoạch mặt cắt ngang 2 - 2: tuyến đường vành đai cửa Tùng, cửa Việt: $B_{nền} = 35m$;
- Đường quy hoạch mặt cắt 6A - 6A (đường DH08): $B_{nền} = 15,5m$;
- Đường quy hoạch mặt cắt 9 - 9: $B_{nền} = 15,5m$ (bao gồm mương thoát nước rộng 8,0m) *

b. Quy hoạch san nền: Nền của khu vực xây dựng mới được thiết kế phù hợp với quy hoạch chung, cao độ mực nước tính toán của hệ thống thoát nước toàn khu vực, đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng.

c. Quy hoạch thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mưa tuân thủ quy hoạch chung, đảm bảo thoát nước cho toàn bộ khu vực xung quanh; được thu gom và thoát về phía Đông Nam của khu vực. Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế riêng hoàn toàn, bao gồm: rãnh - hố thu - hố ga - đường cống - cửa xả.

d. Quy hoạch cấp nước: Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Gio Linh; mạng lưới đường ống cấp nước: bố trí đường ống dạng vòng, cắt kết hợp thuận tiện cho việc phân phối nước đến các điểm tiêu thụ.

e. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng: Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ trạm nguồn 110kV nằm trong khu vực nghiên cứu thông qua hệ thống cáp ngầm 22 kV; lưới điện: di chuyển hạ ngầm tuyến trung thế 22kV mạch kép đi nối chạy dọc tuyến đường DH08.

f. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Thực hiện theo Quyết định số 2920/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt hạ tầng kỹ thuật viễn thông tỉnh Quảng Trị đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

g. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa tuân thủ định hướng Quy hoạch chung Khu Kinh tế Đông Nam Quảng Trị đã phê duyệt và phù hợp với QCVN 01/2021/BXD, QCVN 14:2008/BTNMT. Toàn bộ nước thải sinh hoạt của dự án sau khi thu gom sẽ được đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị.

- Chất thải rắn thu gom và phân loại chất thải rắn sinh hoạt phân loại sơ cấp tại nguồn thành 2 loại: Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ được thu gom theo quy định.

4. Kiến nghị:

UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh thông qua đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dịch vụ - du lịch Cửa Việt (giai đoạn 2) làm cơ sở để triển khai các bước tiếp theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- BQL Khu Kinh tế tỉnh;
- CVP, các PVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Văn Hưng