

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Số: **987** /QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày **03** tháng **4** năm 2025

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh dự án Khu khách sạn, nhà hàng, trung tâm mua sắm và dịch vụ Lê Dũng Linh, tỷ lệ 1/500**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;*

*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 Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;*

*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;*

*Căn cứ 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 ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ 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 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 4449/QĐ-UBND ngày 19/12/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khu khách sạn, nhà hàng của Công ty TNHH Thương mại Lê Dũng Linh;*

*Căn cứ Quyết định số 127/QĐ-UBND ngày 15/01/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu phường Quảng Thọ, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000;*

*Căn cứ Quyết định số 950/QĐ-UBND ngày 28/3/2018 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu khách sạn, nhà hàng của Công ty TNHH Thương mại Lê Dũng Linh; Quyết định số 2149/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư điều chỉnh dự án Khu khách sạn, nhà hàng, trung tâm mua sắm và dịch vụ Lê Dũng Linh;*

*gaur* *meu*



Xét Tờ trình số 04/TTr-LDL ngày 19/03/2025 của Công ty TNHH Thương mại Lê Dũng Linh về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh Khu khách sạn, nhà hàng, trung tâm mua sắm và dịch vụ Lê Dũng Linh, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 451/BC-SXD ngày 24/3/2025.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh dự án Khu khách sạn, nhà hàng, trung tâm mua sắm và dịch vụ Lê Dũng Linh, tỷ lệ 1/500, với các nội dung cụ thể như sau:

**1. Vị trí, ranh giới:** Khu đất lập quy hoạch tại phường Quảng Thọ, thị xã Ba Đồn; theo Quy hoạch phân khu phường Quảng Thọ, ranh giới khu đất được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp đất quy hoạch thương mại dịch vụ.
- Phía Tây giáp Quốc lộ 1 quy hoạch rộng 53m (gồm đường gom).
- Phía Đông giáp đất hành lang kỹ thuật, cây xanh kết hợp bãi đỗ xe.
- Phía Nam giáp đường quy hoạch rộng 19,5m.

**2. Quy mô đất đai:** Tổng diện tích khu đất quy hoạch dự án 19.986,5m<sup>2</sup>.

**3. Tính chất, nội dung quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết khu đất (theo quy trình rút gọn hay là quy hoạch tổng mặt bằng, được Quy định tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023) để bố trí các hạng mục công trình, chức năng (điều chỉnh bố trí các hạng mục công trình so với quy hoạch chi tiết 1/500 đã phê duyệt năm 2018) làm cơ sở quản lý quy hoạch, đất đai, kiến trúc cảnh quan và cấp phép xây dựng công trình theo chủ trương đầu tư dự án đã được chấp thuận điều chỉnh; xác định các chỉ tiêu xây dựng đảm bảo theo quy chuẩn, quy định; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tổng thể khu vực.

**4. Quy hoạch tổng mặt bằng:** Điều chỉnh, dịch chuyển vị trí, diện tích xây dựng các hạng mục công trình; tổ chức lại quy hoạch hệ thống giao thông và hạ tầng khung theo quy hoạch phân khu; tổ chức sân đường nội bộ, cây xanh, quy định các chỉ tiêu xây dựng công trình, cụ thể như sau:

**\*Bảng tổng hợp quy hoạch tổng mặt bằng**

STT	Chức năng, hạng mục xây dựng	Diện tích xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Tỷ lệ (%)
1	Lối vào	-	-	-	-
2	Khối công trình khách sạn, trung tâm mua sắm và dịch vụ	3.576,2		6	17,9
3	Khối nhà hàng, tổ chức sự kiện, bể bơi	3.510,7		2	17,6

*Handwritten signature/initials in blue ink.*



4	Khu caffe ngoài trời và bể bơi	31,9		1	0,2
5	Khu nhà thể dục thể thao	961,3		1	4,8
6	Nhà để xe	808,6		1	4,0
7	Hạ tầng kỹ thuật	98,1		1	0,5
8	Khu vực sân vườn, cảnh quan biểu tượng	933,0			4,7
9	Cây xanh, đường dạo	3.056,2		1	15,3
10	Sân thể thao	2.212,3			11,1
11	Đường giao thông nội bộ	3.338,9			16,7
12	Bãi đỗ xe	1.459,3			7,2
	<b>Tổng</b>	<b>19.986,5</b>	<b>45 (60)</b>	<b>6 (20)</b>	<b>100</b>
<i>Ghi chú: Giá trị (60%), (20 tầng) là mật độ xây dựng tối đa và tầng cao tối đa được phép xây dựng được quy định tại quy hoạch phân khu khu vực.</i>					

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

- Các hạng mục công trình tổ chức theo hướng chính về trục đường Trần Hưng Đạo (Quốc lộ 1) ở phía Tây, tiếp cận từ trục đường quy hoạch rộng 19,5m phía Nam khu đất. Khối công trình chính là công trình khách sạn, trung tâm dịch vụ bố trí phía Tây khu đất, khối nhà hàng tổ chức sự kiện bố trí ở giữa khu đất, khối các công trình thể thao, phụ trợ bố trí phía Đông khu đất. Tổ chức lối ra vào, sân đường nội bộ kết nối các khu chức năng và công trình. Công trình chính xây dựng với chiều cao đến 6 tầng, bố trí khoảng lùi từ ranh giới khu đất, khoảng cách xây dựng giữa các khối công trình để tạo tầm nhìn, không gian; tổ chức hệ thống sân đường, bãi đỗ xe, khu vực cây xanh, công viên cảnh quan để tạo không gian, cảnh quan chung.

- Định hướng hình thức kiến trúc theo hướng hiện đại, vật liệu hoàn thiện đảm bảo phù hợp cảnh quan chung của khu vực.

### 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

#### 6.1. Giao thông, cao độ nền:

- Khu đất tiếp giáp với 2 trục đường chính của khu vực theo định hướng quy hoạch phân khu phường Quảng Thọ, gồm tuyến Quốc lộ 1 (bao gồm đường gom) rộng 53m phía Tây và tuyến đường quy hoạch rộng 19,5m phía Nam; tổ chức các vị trí công ra vào đầu nối với các tuyến giao thông đối ngoại của khu vực. Trong khu đất tổ chức hệ thống đường giao thông nội bộ rộng 6m kết hợp với sân bãi đảm bảo kết nối giữa các khu chức năng; tổ chức đầu nối với các trục đường chính của đô thị khi hạ tầng khu vực được đầu tư đồng bộ.

- Cao độ nền khu đất xác định theo quy hoạch phân khu, theo đó cao độ đắp nền xây dựng từ +2.5m đến +4.0m, có tạo độ cao để hạn chế ngập cục bộ; hướng dốc nền thấp dần về phía Tây Nam và phía Đông Nam khu đất.

*gan uu*



**6.2. Cấp nước:** Nguồn cấp nước được đầu nối với tuyến đường ống cấp của đô thị D250 trên tuyến Quốc lộ 1 theo quy hoạch; từ đó đầu nối cấp nước với đường ống D110 cho khu quy hoạch. Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước chung D50 -D110 cấp cho dự án. Xây dựng bể nước ngầm dự trữ nước với khối tích phù hợp để cấp nước phục vụ công trình, sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy.

**6.3. Cấp điện:** Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch từ đường dây 35kV trên tuyến Quốc lộ 1 theo quy hoạch. Đầu nối đường dây ngầm cấp điện cho dự án; xây dựng trạm biến áp Cs1000 kVA 35/0.4kV tại khu vực đất hạ tầng phía Đông Bắc khu đất; xây dựng đường dây hạ thế 0,4kV đi ngầm đến các tủ điện đặt tại công trình để cấp điện cho các công trình và các khu chức năng.

**6.4. Thoát nước mưa:** Nước mưa được thu gom qua hệ thống đường ống, hố ga và các tuyến rãnh bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ quanh khu đất và các hạng mục công trình, trước mắt đầu nối với kênh mương được xây dựng ở phía Nam khu đất; về lâu dài đầu nối với đường ống thoát nước chung của đô thị trên tuyến Quốc lộ 1 theo quy hoạch, thoát vào hệ thống chung của khu vực.

**6.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Nước thải từ các hạng mục được thu gom, xử lý cục bộ tại các công trình; xây dựng bể xử lý nước thải Cs 90m<sup>3</sup>/ng.đ chung của dự án tại phía Đông Bắc khu đất; nước thải từ các công trình dẫn về bể xử lý nước thải để xử lý đảm bảo tiêu chuẩn môi trường, sau đó dẫn thoát vào đường ống thoát nước của đô thị tại tuyến đường tiếp giáp khi hạ tầng đô thị được đầu tư hoàn chỉnh.

- Rác thải được thu gom theo mạng lưới thu gom rác thải của đô thị và vận chuyển đến bãi rác chung để xử lý.

**Điều 2.** Quyết định này thay thế Quyết định số 4449/QĐ-UBND ngày 19/12/2018 của UBND tỉnh. Giao Công ty TNHH Thương mại Lê Dũng Linh (Chủ đầu tư thực hiện dự án) phối hợp với UBND phường Quảng Thọ tổ chức công bố quy hoạch chi tiết dự án 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 thị xã Ba Đồn, Chủ tịch UBND phường Quảng Thọ; Giám đốc Công ty TNHH Thương mại Lê Dũng Linh và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

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

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



**Phan Phong Phú**