

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu cảng cạn Vsico Quảng Trị
Địa điểm: Khu Kinh tế thương mại đặc biệt Lao Bảo, tỉnh Quảng Trị

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 979/QĐ-TTg ngày 22/8/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt quy hoạch phát triển hệ thống cảng cạn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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 KT-TM 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; Thông tư số 09/2021/TT-BGTVT ngày 19/4/2021 của Bộ Giao thông vận tải về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về cảng cạn;

Căn cứ Quyết định số 1201/QĐ-BGTVT ngày 11/6/2018 của Bộ Giao thông vận tải phê duyệt Quy hoạch chi tiết phát triển hệ thống cảng cạn Việt Nam giai đoạn đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1126/QĐ-UBND ngày 13/6/2011 của UBND tỉnh ban hành Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu KT-TM đặc biệt Lao Bảo, tỉnh Quảng Trị đến năm 2025;

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 437/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 của UBND tỉnh phê duyệt Đồ án Quy hoạch Phân khu xây dựng thị trấn Lao Bảo thuộc Khu Kinh tế - Thương mại đặc biệt Lao Bảo, huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị;

Căn cứ Quyết định số 1561/QĐ-UBND ngày 14/6/2022 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch Phân khu xây dựng thị trấn Lao Bảo 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 28/QĐ-KKT ngày 13/3/2023 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;

Căn cứ Quyết định số 99/QĐ-KKT ngày 29/6/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu cảng cạn Vsico Quảng Trị;

Căn cứ Văn bản số 217/SXD-QHKT ngày 25/01/2024 của Sở Xây dựng v/v quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu cảng cạn Vsico Quảng Trị;

Căn cứ Văn bản số 227/VSICO/PTDA ngày 18/10/2023 của Công ty Cổ phần hàng hải Vsico v/v Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu cảng cạn Vsico Quảng Trị; Văn bản số 370/2023/VSICO/PTDA ngày 01/12/2023 của Công ty Cổ phần hàng hải Vsico v/v giải trình, chỉnh sửa, hoàn thiện Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu cảng cạn Vsico Quảng Trị;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại Báo cáo thẩm định Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu cảng cạn Vsico Quảng Trị ngày 20/02/2024 và đề nghị của Công ty Cổ phần hàng hải Vsico tại Tờ trình số 11/2024/VSICO/TTr ngày 09/01/2024 v/v thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu cảng cạn Vsico Quảng Trị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Quảng Trị với những nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu cảng cạn Vsico Quảng Trị.

2. Địa điểm: Khu Kinh tế thương mại đặc biệt Lao Bảo, tỉnh Quảng Trị.

3. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần hàng hải Vsico.

4. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty CP tư vấn đầu tư và thương mại VIPO và Công ty CP kiến trúc T'Home.

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

5.1. Phạm vi: Lô đất quy hoạch cảng cạn trong Quy hoạch Phân khu xây dựng thị trấn Lao Bảo 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 437/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 và phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1561/QĐ-UBND ngày 14/6/2022.

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

- Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch rộng 13,5m.
- Phía Nam: Giáp đường quy hoạch rộng 6,0m.
- Phía Đông: Giáp đất quy hoạch thương mại – dịch vụ có ký hiệu TM4 và đường quy hoạch rộng 20,5m.
- Phía Tây: Giáp đường quy hoạch rộng 13,5m.

5.3. Quy mô:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 8,58 ha (theo Quyết định số 28/QĐ-KKT ngày 13/3/2023 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).
- Quy mô dân số: dự kiến khoảng 250 người.

5.4. Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

6. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng công trình Cảng cạn Vsico Quảng Trị sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc xuất, nhập khẩu hàng hóa qua các địa phương lân cận và các nước trong khu vực, điều rất cần thiết trong tiến trình hội nhập kinh tế của Việt Nam với các nước trong khu vực và thế giới đang được đẩy mạnh

- Cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn Lao Bảo thuộc khu kinh tế - thương mại đặc biệt Lao Bảo

- Làm cơ sở pháp lý để dự án triển khai các bước tiếp theo.

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 quy hoạch
1	Chỉ tiêu sử dụng đất			
-	Mật độ xây dựng thuần lô đất kho, bãi, công nghiệp	%	≤ 70	68,71
-	Tầng cao tối đa	tầng	≤ 5	1÷2
-	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 2	0,32÷0,69
2	Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất			
-	Đất cây xanh	%	≥ 10	13,47
-	Đất các khu kỹ thuật	%	≥ 1	1,03
3	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
3.1	Giao thông			
-	Chiều rộng thiết kế cho một làn xe	m		3,0 ÷ 3,75
3.2	Cấp điện			
-	Cây xanh	kW/ha	5	5
-	Đất khu hạ tầng kỹ thuật	kW/ha	10	10
-	Đường giao thông nội bộ	kW/ha	10	10
-	Đất khu bãi xe	kW/ha	10	10
-	Đất khu dịch vụ	kW/m ² sàn	0,03	0,03
-	Đất khu điều hành	kW/m ² sàn	0,03	0,03
-	Đất khu kho hàng	KW/ha	10	10
3.3	Cấp nước			
-	Nước sinh hoạt	l/người/ng.đ	≥ 80	120
-	Nước cấp cho các công trình công cộng, dịch vụ	% lượng nước cấp sinh hoạt	≥ 10	10
-	Nước tưới cây, rửa đường	% lượng nước cấp sinh hoạt	≥ 8	10
-	Nước dự phòng và rò rỉ	% tổng lượng nước trên	≥ 15	15
3.4	Thoát nước thải	% Qcn	≥ 80	80
4	Chỉ tiêu chất thải rắn			
	Chất thải rắn sinh hoạt	kg/người/ng.đ	$\geq 0,8$	1

8. Quy hoạch mặt bằng sử dụng đất:

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	KÝ HIỆU	KHU CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	TẦNG CAO TỐI ĐA	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT
			(m ²)	(%)	(m ²)	(tầng)	(%)	(lần)
I	ĐH	Trung tâm điều hành	2.213,20	2,58	692,50	2	31,29	0,63
II	DV	Khu dịch vụ	5.548,30	6,47	1.218,58		21,96	0,32
	DV-1	Dịch vụ 1	2.961,60	3,45	489,08	1	16,51	
	DV-2	Dịch vụ 2	1.775,00	2,07	567,50	2	31,97	
	DV-3	Dịch vụ 3	649,70	0,76				
	DV-4	Dịch vụ 4	162,00	0,19	162,00	1	100,00	
III	NX	Nhà xe trong cảng	11.790,00	13,74	8.160	1	69,21	0,69
IV	BX	Bãi đỗ xe	1.581,20	1,84				
V	BC	Khu vực kho bãi, container	26.271,30	30,63				
	BC-1	Bãi container thường	11.885,70	13,86				
	BC-2	Bãi container rộng	1.056,00	1,23				
	BC-3	Bãi container chuyên dùng	925,10	1,08				
	BC-4	Bãi hàng	8.538,50	9,95				
	BC-5	Bãi kiểm hóa	3.866,00	4,51				
VI	KH	Khu kho & bãi trước kho	16.852,70	19,65	11.580		68,71	0,69
	KH-1	Kho hàng tổng hợp 1	5.185,60	6,05	1980,00	1	38,18	
	KH-2	Kho hàng tổng hợp 2	11.667,10	13,60	9600,00	1	82,28	
VII	HTKT	Hạ tầng kỹ thuật	880,25	1,03				
VIII	CX	Cây xanh chuyên dụng	11.559,00	13,47				
IX	GT	Giao thông nội bộ	9.086,05	10,59				
	TỔNG		85.782	100,00	21.651,08		25,24	

9. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khu nhà văn phòng được thiết kế với kiến trúc đồng nhất, thân thiện với môi trường.

- Bố trí cây xanh quanh khu vực văn phòng tạo cảnh quan xanh, ngăn cách với khu vực kho bãi lân cận. Đường nội bộ, các khu vực bãi đỗ xe ưu tiên trồng các loại cây lớn, tán rộng, tạo bóng râm và không khí trong lành.

- Hình dạng công trình hài hòa với hình dạng của khu đất, tạo hình vững chãi, hiện đại. Thiết kế mặt ngoài với các diện phẳng, dễ bảo trì, bảo dưỡng trong quá trình sử dụng, có vườn cây xanh lớn ở giữa công trình tăng sự lưu thông của gió, không khí, tạo không gian cảnh quan xanh bên trong văn phòng.

- Cổng chính vào cảng được thiết kế theo hướng hiện đại, tối ưu hoá công năng sử dụng, đảm bảo khả năng lưu thông lớn của xe ra vào cảng. Hình thái, màu sắc chủ đạo của cổng đồng nhất với khu vực văn phòng và tổng thể của cảng.

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

10.1. Quy hoạch san nền:

- Với cos quy hoạch Dự án là +220 hệ Nhà nước đảm bảo cao độ mặt bãi cụm cảng khi hoàn thiện.

- Đảm bảo kết nối giao thông với mạng lưới giao thông Quốc gia (*sử dụng phương án vượt dốc đường giao thông, độ dốc thiết kế 2,5%*).

- Nguồn vật liệu san lấp dự kiến được lấy từ các mỏ vật liệu san lấp trong khu vực lân cận. San nền đảm bảo độ chặt $K=0,9 \div 0,95$.

- Khu vực hiện trạng đang là đất trồng rừng sản xuất nên kiến nghị bóc tách lớp đất hữu cơ bề mặt có lẫn rễ cây khoảng $0,2 \div 0,3m$ trước khi đổ vật liệu san lấp. Lớp đất này sẽ được tận dụng để san lấp khu vực trồng cây xanh trong Dự án.

10.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Phía Bắc và phía Tây giáp tuyến đường quy hoạch có mặt cắt ngang với chiều rộng là 13,5m; Phía Nam giáp với các đường quy hoạch có mặt cắt ngang chiều rộng là 6m; Phía Đông giáp tuyến đường quy hoạch có mặt cắt ngang rộng 20,5m.

- Giao thông đối nội: trong phạm vi khu vực quy hoạch tổ chức giao thông theo dạng bàn cờ hạn chế tối đa việc các lô đất được chia hình tam giác gây khó khăn trong việc bố trí công trình và giảm hiệu quả sử dụng đất. Các tuyến được có mặt cắt ngang 1-1 và 2-2 có chiều rộng lần lượt 16m và 10,5m.

10.3. Quy hoạch cấp nước, PCCC:

- Nguồn cấp: sử dụng nước từ NMN Rào Quán với công suất 10.000 m³/ngày. Đầu nối nguồn cấp nước với đường ống HDPE D110 hiện hữu tại khu vực lập quy hoạch, sau đó xây dựng mới hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước cho khu cảng cạnh Visco với tổng lưu lượng của dự án là 212m³/ ngày đêm.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà được thiết kế khi 1 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng chữa cháy bằng 15 (l/s) trong 3 giờ. Hạng cứu hỏa được

bố trí trên mạng lưới cấp nước chính với đường kính ống từ D100mm với khoảng cách giữa hai hống cứu hỏa tối đa là 150m.

10.4. Thoát nước mưa:

Nước mưa trong khu vực cảng được thoát nước theo hướng chính của dự án từ hướng Bắc về phía Nam, để thoát ra mạng thoát nước chung của đô thị. Hệ thống thoát nước mưa riêng biệt hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa từ kho bãi, đường giao thông được thu về các mạng BTCT B400 đến B600, sau đó được thu về tuyến cống thoát nước theo quy hoạch phân khu và điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu vực cửa khẩu đảm bảo phù hợp.

10.5. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Cấp điện:

- + Tổng nhu cầu cấp điện của dự án khoảng 160 KW.
- + Nguồn cấp điện cho cảng được lấy từ lưới điện trung thế 35kV trên không hiện trạng đi qua khu đất của dự án.
- + Xây dựng mới Trạm biến áp VSICO công suất 250KVA-35/0,4KV cấp điện cho toàn bộ khu cảng cạnh Vsico, vị trí đặt tại khu đất Hạ tầng kỹ thuật của dự án.

+ Xây dựng mới tuyến đường dây trung áp 35KV đi nội, chiều dài 106m, đầu nối tại cột đường dây 35KV đã có tại khu vực quy hoạch.

+ Xây dựng mới tuyến cáp ngầm hạ áp đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường cấp đến các tủ điện phân phối của các khu trong quy hoạch. Tổng chiều dài đường dây hạ áp là 1156m.

- Chiếu sáng:

+ Sử dụng đèn LED để chiếu sáng đường giao thông nội bộ trong cảng sử dụng cột cao 8m, công suất bóng đèn 100W.

+ Nguồn điện cấp cho hệ thống chiếu sáng cho các tuyến đường được lấy từ trạm biến áp của khu vực.

+ Lưới điện chiếu sáng là mạng 3 pha 4 dây trung tính treo dọc cột đèn với điện áp 380/220V.

+ Toàn bộ cáp điện chiếu sáng được đi trong rãnh rải cáp luồn trong ống nhựa chịu lực HPDE và chôn ngầm dưới đất.

10.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Nguồn thông tin liên lạc. Dự án kết nối với tuyến cáp thông tin hiện hữu từ tổng đài bưu điện Lao Bảo kéo đến cấp cho khu vực gần dự án.

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

- Hệ thống thoát nước thải: Tổng lượng nước thải của khu vực nghiên cứu quy hoạch làm tròn là: 170 m³/ngày đêm.

+ Hệ thống thoát nước thải sử dụng đường cống D200 đảm bảo vệ sinh môi trường.

+ Các loại nước thải từ các khu vực trong quy hoạch được thu gom bởi hệ thống đường ống và hố ga, sau đó nước thải được dẫn về đầu nối nguồn tiếp nhận với đường ống thoát thải D300 theo QHPK Lao Bảo đã được phê duyệt.

+ Độ sâu đặt cống (*điểm đầu nhỏ nhất*): 0,3m đối với đường cống chạy trên hè.

+ Độ dốc cống: Đối với khu vực dự án có tương đối bằng phẳng, độ dốc dọc cống tính theo độ dốc tối thiểu $i=1/D$ (D tính bằng mm). Đối với khu vực có độ dốc đường lớn, thì độ dốc cống tính theo độ dốc đường.

+ Trên các đoạn cống đường kính D200 bố trí các giếng thăm cấu tạo, khoảng cách giữa các giếng thăm được thiết kế từ 25-30m/giếng, các hố ga bố trí thu nước thải cho các khu nhà.

- Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Khối lượng chất thải rắn: Khối lượng chất thải rắn ước tính trong Khu vực nghiên cứu quy hoạch: 250kg/ngày.

- Tổ chức thu gom CTR:

+ CTR từ khu cảng cạn hàng ngày được thu gom về xử lý chung với CTR của khu dân cư và tập trung vào nơi quy định.

+ Trong khu vực quy hoạch thiết kế đặt các thùng rác công cộng có dung tích từ 150-300l với khoảng cách của các thùng rác từ 50m - 100m/1thùng để thuận tiện bỏ rác.

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

- Công ty Cổ phần hàng hải Vsico 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 hàng hải Vsico 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 Khu cảng cạn Vsico Quảng Trị 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 hàng hải Vsico thực hiện đúng theo đồ án Quy hoạch được duyệt.

- UBND thị trấn Lao Bảo phối hợp với Công ty Cổ phần hàng hải Vsico và 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, Tổng giám đốc Công ty Cổ phần hàng hải Vsico 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: XD; TN&MT; GTVT; CT; TT&TT; NN&PTNT; KH&CN (p/h);
- Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh (p/h);
- Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh (p/h);
- Cục Hải quan tỉnh (p/h);
- Cảng vụ Hàng hải Quảng Trị (p/h);
- UBND huyện Hướng Hóa (p/h);
- Phòng CS PCCC&CHCN Công an tỉnh (p/h);
- UBND thị trấn Lao Bảo (p/h);
- Phòng: ĐTDN, TNMT, VP;
- Lưu VT, QHXD.

TRƯỞNG BAN

Phạm Ngọc Minh

UBND TỈNH QUẢNG TRỊ
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ

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

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500

Khu cảng cạn Vsico Quảng Trị

Địa điểm: Khu Kinh tế thương mại đặc biệt Lao Bảo, tỉnh Quảng Trị

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-KKT ngày / /2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng và phân công quản lý thực hiện

1. Quy định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến các hoạt động quản lý quy hoạch, kiến trúc, đầu tư, xây dựng công trình, hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Quảng Trị phê duyệt theo Quyết định này.

2. Ngoài các nội dung trong Quy định này, việc quản lý thực hiện quy hoạch phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật, các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành của Nhà nước.

Điều 2. Phạm vi ranh giới, quy mô, tỷ lệ và mục tiêu lập quy hoạch:

1. Phạm vi: Lô đất quy hoạch cảng cạn trong Quy hoạch Phân khu xây dựng thị trấn Lao Bảo 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 437/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 và phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1561/QĐ-UBND ngày 14/6/2022.

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

- Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch rộng 13,5m.
- Phía Nam: Giáp đường quy hoạch rộng 6,0m.
- Phía Đông: Giáp đất quy hoạch thương mại – dịch vụ có ký hiệu TM4 và đường quy hoạch rộng 20,5m.
- Phía Tây: Giáp đường quy hoạch rộng 13,5m.

3. Quy mô:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 8,58 ha (*theo Quyết định số 28/QĐ-KKT ngày 13/3/2023 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*).
- Quy mô dân số: dự kiến khoảng 250 người.

4. Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

5. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng công trình Cảng cạn Vsico Quảng Trị sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc xuất, nhập khẩu hàng hóa qua các địa phương lân cận và các nước trong khu vực, điều rất cần thiết trong tiến trình hội nhập kinh tế của Việt Nam với các nước trong khu vực và thế giới đang được đẩy mạnh

- Cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn Lao Bảo thuộc khu kinh tế - thương mại đặc biệt Lao Bảo

- Làm cơ sở pháp lý để dự án triển khai các bước tiếp theo.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất:

- Khu Điều hành: Diện tích 2.213,20 m², bố trí nhà văn phòng điều hành, nhà để xe máy và oto, công, nhà thường trực ra vào khu văn phòng, sân. Khu điều hành nằm ngoài cổng chính ra vào khu vực cảng cạn nhằm thuận tiện cho các hoạt động giao dịch đối ngoại.

- Khu dịch vụ: Diện tích 5.548,30 m², bao gồm 4 khu vực dịch vụ. Bố trí các công trình: trạm cung cấp nhiên liệu; dịch vụ ăn uống; vệ sinh, rửa container; xưởng sửa chữa, bảo dưỡng thiết bị;...

- Nhà xe và bãi đỗ xe: Diện tích 13.371,20 m², bao gồm nhà xe trong cảng và bãi đỗ xe ngoài cảng.

- Khu vực kho bãi, container: Diện tích 26.271,30 m², được bố trí ngay các vị trí vào cảng thực hiện các chức năng về dịch vụ lưu kho lưu bãi, kiểm hóa.

- Khu vực kho và bãi trước kho: Diện tích 16.852,70 m², bao gồm kho hàng tổng hợp 1 và kho hàng tổng hợp 2.

- Khu hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 880,25 m², xây dựng các công trình cấp nước, cứu hỏa; bể xử lý nước thải; ga chứa rác...

- Đất cây xanh chuyên dụng: Diện tích 11.559,00 m², bố trí xung quanh toàn bộ khu vực dự án đảm bảo yêu cầu về khoảng cách ly môi trường theo quy định.

- Đất giao thông nội bộ: Diện tích 9.086,05 m².

Điều 4. Các quy định chủ yếu về hạ tầng kỹ thuật:

1. Giao thông:

a. Giao thông nội bộ:

- Mạng lưới giao thông được tổ chức dạng ô bàn cờ, giúp hạn chế tối đa việc các lô đất được chia hình tam giác gây khó khăn trong việc bố trí công trình và giảm hiệu quả sử dụng đất. Các tuyến trục nhánh bố trí song song hoặc vuông góc với trục chính.

- Giao thông nội bộ trong cảng được thiết kế với các đường có bề rộng khác nhau tùy theo mật độ xe chạy. Tất cả các tuyến đường đều được tổ chức vận hành theo 02 chiều không có dải phân cách cứng ở giữa, có vỉa hè, có sơn làn, kẻ vạch sơn mũi tên chỉ hướng để tăng tính cơ động khi khai thác, giúp các xe tải, xe container tiếp cận với bãi chứa hàng thuận lợi, nâng cao hệ số sử dụng bãi. Các tuyến đường này được thiết kế song song và vuông góc với tuyến bên để thuận lợi cho công tác vận chuyển, khai thác hàng hóa.

- Đường nội bộ trong cảng được kết nối với các tuyến đường của Khu kinh tế thương mại đặc biệt Lao Bảo thông qua 1 cổng chính. Để đảm bảo việc khai thác cảng được thuận lợi, thông suốt, giảm thiểu đến mức tối đa việc xung đột giữa các luồng giao thông, đặc biệt là khu vực cổng cảng, nơi tập trung mật độ xe ra/vào lớn.

- Sơ đồ các tuyến giao thông trong cảng như sau: Đường trục chính có bề rộng 16m; Đường nhánh, phụ: có bề rộng 10,5m.

b. Giao thông đối ngoại: Giao thông kết nối từ cảng tới mạng lưới giao thông Quốc gia.

2. San nền:

- Với cos quy hoạch Dự án là +220 hệ Nhà nước đảm bảo cao độ mặt bãi cụm cảng khi hoàn thiện.

- Đảm bảo kết nối giao thông với mạng lưới giao thông Quốc gia (*sử dụng phương án vượt dốc đường giao thông*).

- Nguồn vật liệu san lấp dự kiến được lấy từ các mỏ vật liệu san lấp trong khu vực lân cận. San nền đảm bảo độ chặt $K=0,9\div 0,95$.

- Khu vực hiện trạng đang là đất trồng rừng sản xuất nên kiến nghị bóc tách lớp đất hữu cơ bề mặt có lẫn rễ cây khoảng $0,2\div 0,3$ m trước khi đổ vật liệu san lấp. Lớp đất này sẽ được tận dụng để san lấp khu vực trồng cây xanh trong Dự án.

3. Thoát nước mưa:

- Hướng dốc thoát nước chính của Dự án từ hướng Bắc về phía Nam, để thoát ra mương thoát nước chung của đô thị.

- Hệ thống thoát nước mưa riêng biệt hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

- Nước mưa từ kho bãi, đường giao thông được thu về các mương BTCT B400 đến B600, sau đó được thu về tuyến cống thoát nước theo quy hoạch phân khu và điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu vực cửa khẩu đảm bảo phù hợp.

- Cống thoát nước được thiết kế theo kiểu tự chảy trọng lực, bố trí các cống thoát sao cho hướng thoát về các cống trục chính, các kênh thoát nước là nhanh nhất và ngắn nhất. Dọc theo tuyến cống thoát nước bố trí các giếng thăm với khoảng cách từ 30m đến 40m.

4. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Sử dụng nước từ NMN Rào Quán với công suất 10.000 m³/ngày. Đầu nối nguồn cấp nước với đường ống HDPE D110 hiện hữu tại khu vực lập quy hoạch, sau đó xây dựng mới hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước cho khu cảng cạnh Visco.

- Các tuyến ống chính: chọn ống nhựa dẻo HDPE có đường kính từ D110/100 để đảm bảo cung cấp nước cho hệ thống PCCC đến các trụ cứu hoả đặt trên vỉa hè các tuyến đường. Các phụ tùng gồm van khoá, mối nối mềm, tê, côn, cút...

- Các ống cấp nước được chôn sâu dưới đất ở độ sâu $h > 0,5$ m; ở vị trí qua đường chôn sâu $h > 0,7$ m và có lồng ống thép đen.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Lưu lượng và số lượng các đám cháy đồng thời cần được tính toán phù hợp với quy mô đô thị theo quy định tại QCVN 06:2019/BXD;

+ Tận dụng các sông hồ, ao để cấp nước chữa cháy; Có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước; Chiều sâu mặt nước so với mặt đất tại vị trí bố trí lấy nước chữa cháy không lớn quá 4 m và chiều dày lớp nước $\geq 0,5$ m;

+ Trên mạng ống cấp nước đô thị, dọc theo các đường phố bố trí các họng lấy nước chữa cháy đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa giữa các họng là 150 m. Khoảng cách tối thiểu giữa họng và tường các ngôi nhà là 5m. Họng cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường là 2,5 m;

+ Đường kính ống dẫn nước chữa cháy ngoài nhà phải ≥ 100 mm.

5. Cấp điện, chiếu sáng:

a. Cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện cho cảng được lấy từ lưới điện trung thế 35KV trên không hiện trạng đi qua khu đất của dự án.

- Điện cần được cung cấp để phục vụ cho các thiết bị khai thác (cần trục), khu văn phòng, xưởng sửa chữa, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm cấp nhiên liệu; Cấp điện phục vụ chiếu sáng đường bãi;... Tổng nhu cầu sử dụng điện là: 170KVA do đó cần xây dựng:

+ Xây dựng mới Trạm biến áp VSICO công suất 250KVA-35/0,4KV cấp điện cho toàn bộ khu cảng cạnh Vsico, vị trí đặt tại khu đất Hạ tầng kỹ thuật của dự án.

+ Xây dựng mới tuyến đường dây trung áp 35KV đi nổi, chiều dài 106m, đầu nổi tại cột đường dây 35KV đã có tại khu vực quy hoạch.

+ Xây dựng mới tuyến cáp ngầm hạ áp đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường cấp đến các tủ điện phân phối của các khu trong quy hoạch. Tổng chiều dài đường dây hạ áp là 1156m.

- Hệ thống chiếu sáng sử dụng đèn LED để chiếu sáng đường giao thông nội bộ trong cảng sử dụng cột cao 8m, công suất bóng đèn 100W. Nguồn điện cấp cho hệ thống chiếu sáng cho các tuyến đường được lấy từ trạm biến áp của khu vực. Lưới điện chiếu sáng là mạng 3 pha 4 dây trung tính treo dọc cột đèn với điện áp 380/220V. Toàn bộ cáp điện chiếu sáng được đi trong rãnh rải cáp luồn trong ống nhựa chịu lực HPDE và chôn ngầm dưới đất.

- Hệ thống cung cấp điện phải đảm bảo phục vụ các hoạt động chữa cháy, thông tin báo cháy.

b. Thông tin, liên lạc:

- Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc nhằm đáp ứng các nhu cầu về hoạt động và trao đổi số liệu, thông tin lớn trong hoạt động điều hành khai thác cảng.

- Đảm bảo tính an ninh, ổn định, bảo mật tốt đối với các dịch vụ và dữ liệu quan trọng chạy trong mạng. Hệ thống phải có tính dự phòng, đáp ứng được khi có sự cố về truyền thông và thiết bị xảy ra.

- Có khả năng quản lý và theo dõi để đảm bảo chắc chắn sự hoạt động tin cậy và tính sẵn sàng của hệ thống. Dễ dàng trong việc quản lý và mở rộng trong tương lai.

- Hệ thống thông tin liên lạc phải bảo đảm để phục vụ các hoạt động chữa cháy, thông tin báo cháy.

6. Vệ sinh môi trường:

a. Thu gom xử lý nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải sử dụng đường cống D200 đảm bảo vệ sinh môi trường;

- Các loại nước thải từ các khu vực trong quy hoạch được thu gom bởi hệ thống đường ống và hố ga, sau đó nước thải được dẫn về đầu nối nguồn tiếp nhận với đường ống thoát thải D300 theo QHPK Lao Bảo đã được phê duyệt

- Độ sâu đặt cống (điểm đầu nhỏ nhất): 0,3m đối với đường cống chạy trên hè;

- Độ dốc cống: Đối với khu vực dự án có tương đối bằng phẳng, độ dốc dọc cống tính theo độ dốc tối thiểu $i=1/D$ (D tính bằng mm). Đối với khu vực có độ dốc đường lớn, thì độ dốc cống tính theo độ dốc đường;

- Trên các đoạn cống đường kính D200 bố trí các giếng thăm cấu tạo, khoảng cách giữa các giếng thăm được thiết kế từ 25-30m/giếng, các hố ga bố trí thu nước thải cho các khu nhà.

- Chất lượng nước thải sau khi xử lý thỏa mãn các yêu cầu của QCVN 14:2008/BTNMT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt” và QCVN 40:2011/BTNMT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp”.

b. Xử lý chất thải rắn:

- Thành phần chất thải rắn: Chất thải rắn được phân loại tại nguồn. Trong khu vực thiết kế, CTR thải ra chủ yếu là CTR sinh hoạt, gồm có 2 loại: CTR vô cơ và CTR hữu cơ.

+ CTR vô cơ (như vỏ chai, thủy tinh, kim loại, ni nông, giấy...) sẽ tận thu để sử dụng lại hoặc tái chế. CTR vô cơ không sử dụng được vào các mục đích trên sẽ thu gom để chôn lấp hợp vệ sinh.

+ CTR hữu cơ (như rau, vỏ hoa quả và các thức ăn thừa thải ra từ các nhà dịch vụ, nhà văn phòng...) sẽ được thu gom riêng để sản xuất phân vi sinh.

- Tổ chức thu gom CTR:

+ CTR từ khu cảng cạn hàng ngày được thu gom về xử lý chung với CTR của khu dân cư và tập trung vào nơi quy định.

+ Trong khu vực quy hoạch thiết kế đặt các thùng rác công cộng có dung tích từ 150-300l với khoảng cách của các thùng rác từ 50m - 100m/1thùng để thuận tiện bỏ rác.

Chương II

QUY ĐỊNH CHI TIẾT

Điều 5. Các chỉ tiêu tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan.

1. Quy định chung:

- Quy mô lao động dự kiến: Khoảng 250 người.
- Tầng cao xây dựng công trình tối đa 2 tầng đối với khu vực nhà điều hành; nhà dịch vụ, các công trình khác có tầng cao tối đa 1 tầng.

2. Quy định cụ thể:

TT	KÝ HIỆU	KHU CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	TẦNG CAO TỐI ĐA	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT
			(m ²)	(%)	(m ²)	(tầng)	(%)	(lần)
I	ĐH	Trung tâm điều hành	2.213,20	2,58	692,50	2	31,29	0,63
II	DV	Khu dịch vụ	5.548,30	6,47	1.218,58		21,96	0,32
	DV-1	Dịch vụ 1	2.961,60	3,45	489,08	1	16,51	
	DV-2	Dịch vụ 2	1.775,00	2,07	567,50	2	31,97	
	DV-3	Dịch vụ 3	649,70	0,76				
	DV-4	Dịch vụ 4	162,00	0,19	162,00	1	100,00	
III	NX	Nhà xe trong cảng	11.790,00	13,74	8.160	1	69,21	0,69
IV	BX	Bãi đỗ xe	1.581,20	1,84				
V	BC	Khu vực kho bãi, container	26.271,30	30,63				
	BC-1	Bãi container thường	11.885,70	13,86				
	BC-2	Bãi container rộng	1.056,00	1,23				
	BC-3	Bãi container chuyên dùng	925,10	1,08				
	BC-4	Bãi hàng	8.538,50	9,95				
	BC-5	Bãi kiểm hóa	3.866,00	4,51				
VI	KH	Khu kho & bãi trước kho	16.852,70	19,65	11.580		68,71	0,69

TT	KÝ HIỆU	KHU CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	TẦNG CAO TỐI ĐA	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT
			(m ²)	(%)	(m ²)	(tầng)	(%)	(lần)
	KH-1	Kho hàng tổng hợp 1	5.185,60	6,05	1980,00	1	38,18	
	KH-2	Kho hàng tổng hợp 2	11.667,10	13,60	9600,00	1	82,28	
VII	HTKT	Hạ tầng kỹ thuật	880,25	1,03				
VIII	CX	Cây xanh chuyên dụng	11.559,00	13,47				
IX	GT	Giao thông nội bộ	9.086,05	10,59				
	TỔNG		85.782	100,00	21.651,08		25,24	

Điều 6. Kiểm soát không gian kiến trúc:

1. Mỹ quan đô thị:

a. Không được xây dựng các công trình kiến trúc bằng vật liệu thô sơ và các giải pháp kiến trúc công trình có hình thức không phù hợp điều kiện khí hậu, cảnh quan chung của khu vực.

b. Màu sắc công trình: Không sử dụng nhiều màu đen, tối hoặc quá sặc sỡ; không sử dụng quá nhiều màu trên một công trình hoặc trang trí chi tiết rườm rà, gây phản cảm.

c. Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo trong các công trình nhà dịch vụ như: Máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời;

d. Khuyến khích trồng hoa, cây xanh trong khuôn viên đất dịch vụ, văn phòng.

2. Quan hệ với các công trình bên cạnh:

a. Không bộ phận nào của công trình, thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất vượt quá ranh giới sử dụng đất.

b. Không được xả nước mưa, nước thải các loại trực tiếp ra môi trường xung quanh khi không có biện pháp xử lý.

Điều 7. Các quy định khác:

1. Sử dụng thiết bị vận hành có lượng thải khí, bụi và độ ồn thấp hơn giới hạn cho phép.

2. Xử lý nước thải công nghiệp trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung.

3. An toàn điện: Các công trình công cộng, nhà dịch vụ phải bảo đảm quy định khoảng cách hành lang an toàn lưới điện.

4. An toàn giao thông:

a. Các công trình kiến trúc tại các điểm giao nhau của các tuyến giao thông phải bảo đảm không cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận tiện cho người tham gia giao thông.

b. Trồng cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn, che khuất các biển báo hiệu, tín hiệu giao thông.

5. Phòng cháy chữa cháy: Các công trình thuộc danh mục phải lập hồ sơ thiết kế PCCC phải thực hiện theo quy định của Luật PCCC và các quy định có liên quan.

Chương III

XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 8. Xử lý vi phạm

Mọi việc đầu tư thực hiện dự án, xây dựng các công trình kiến trúc, khai thác và sử dụng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải tuân theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ theo các quy định hiện hành và các quy định cụ thể trong Quy định quản lý này. Tổ chức hoặc cá nhân nào vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty Cổ phần hàng hải Vsico thực hiện công bố công khai đồ án quy hoạch, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch; gửi hồ sơ quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch cho Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh và các cơ quan liên quan để lưu trữ và cung cấp thông tin quy hoạch theo quy định; chịu trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện quy định này và xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật liên quan.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, phát sinh, các tổ chức, cá nhân liên quan phản ánh về Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Quảng Trị xem xét, quyết định./.