

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

BÁO CÁO

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT LÔ ĐẤT TS1
THUỘC ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU
PHƯỜNG QUẢNG LONG, THỊ XÃ BA ĐỒN, TỶ LỆ 1/2000 .**

CHỦ ĐẦU TƯ:

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN:
CÔNG TY CP TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 2-9**

Ba Đồn, năm 2026

BÁO CÁO

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT LÔ ĐẤT TS1 THUỘC
ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU PHƯỜNG QUẢNG
LONG, THỊ XÃ BA ĐỒN, TỶ LỆ 1/2000.**

CHỦ ĐẦU TƯ

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN ĐT & XD 29
GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Anh Như

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

BÁO CÁO
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT LÔ ĐẤT TS1 THUỘC
ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU PHƯỜNG QUẢNG
LONG, THỊ XÃ BA ĐỒN, TỶ LỆ 1/2000.

I. PHẦN MỞ ĐẦU:

1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

1.1. Lý do

Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu phường Quảng Long, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND tỉnh Quảng Bình (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 15/04/2020, khu vực đề xuất dự án được quy hoạch đất trụ sở cơ quan, hành chính (thuộc ô đất ký hiệu TS1, mật độ xây dựng tối đa 40%, số tầng cao tối đa 07 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,8 lần).

Theo Thông báo số 1481/TB-PV01(DD1) ngày 13 tháng 08 năm 2026 của Phòng tham mưu Công An tỉnh Quảng Trị theo Kết luận của đồng chí Đại Tá Nguyễn Quốc Quyết, Phó Giám Đốc Công An Tỉnh tại Hội nghị triển khai thực hiện thủ tục đất đai, xây dựng trụ sở làm việc Công an cấp xã thuộc Công An Tỉnh Quảng Trị.

Nhằm bố trí phù hợp với thực tế hiện nay, Đề nghị điều chỉnh dự án được quy hoạch sang đất An Ninh Quốc Phòng (ô đất ký hiệu ANQP).

Để có cơ sở triển khai thực hiện, việc tổ chức lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Lô đất TS1 thuộc Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu phường Quảng Long, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000 là cần thiết:

2. Cơ sở điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

2.1. Các căn cứ pháp lý:

- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Luật Quy hoạch luật số : 112/2025/QH15 ngày 10/12/2025;
- Căn cứ Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định về Quy hoạch chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng về ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 về hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Căn cứ Quyết định số 33/2022/QĐ-UBND ngày 24/8/2022 của UBND tỉnh Quảng Bình ban hành Quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt, tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng; quản lý kiến trúc; cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

- Căn cứ Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 15/04/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình (cũ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu phường Quảng Long, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000);

- Căn cứ Thông báo số 1481/TB-PV01(DD1) ngày 13 tháng 08 năm 2026 của Phòng tham mưu Công An tỉnh Quảng Trị theo Kết luận của đồng chí Đại Tá Nguyễn Quốc Quyết, Phó Giám Đốc Công An Tỉnh tại Hội nghị triển khai thực hiện thủ tục đất đai, xây dựng trụ sở làm việc Công an cấp xã thuộc Công An Tỉnh Quảng Trị.

2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu:

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, ban hành kèm theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD, ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

- Các tiêu chuẩn Việt Nam, tiêu chuẩn chuyên ngành, tài liệu khác có liên quan.

2.3. Các cơ sở bản đồ:

- Bản đồ hành chính phường Ba Đồn, tỷ lệ 1/5000;

- Niên giám thống kê Phường Ba Đồn;

- Bản đồ địa chính phường Ba Đồn;

- Hồ sơ Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu phường Quảng Long, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000;

Các tài liệu, số liệu liên quan.

II. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH:

1. Vị trí, ranh giới lập điều chỉnh:

Khu vực lập điều chỉnh cục bộ thuộc phường Ba Đồn, tỉnh Quảng Trị, ranh giới điều chỉnh bao gồm các khu đất phân lô trong đồ án Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu phường Quảng Long, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000.

Ranh giới tuân thủ theo đồ án **Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu phường Quảng Long, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000**; đã được phê duyệt tại **Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 15/04/2020** của UBND tỉnh Quảng Bình (cũ). Ranh giới vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp lô đất quy hoạch trạm y tế.
- Phía Đông giáp trục đường quy hoạch 32m.
- Phía Tây giáp trục đường quy hoạch 5,5m.
- Phía Nam giáp trục đường quy hoạch 36m.

2. Quy mô dân số: Khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết đất An ninh quốc phòng.

3. Quy mô đất đai: Tổng diện tích phạm vi lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch khoảng **1,23ha**.

4. Tính toán nhu cầu làm cơ sở lập điều chỉnh quy hoạch

Căn cứ hiện trạng thực tế sử dụng đất và trên cơ sở nhu cầu bố trí tính toán điều chỉnh cục bộ quy hoạch như sau:

Như vậy theo tính toán, sau khi điều chỉnh quy hoạch sẽ có diện tích **1,23ha**.

III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH:

1. Điều chỉnh chức năng sử dụng đất của một số lô đất:

- Điều chỉnh lô đất ký hiệu TS1, (chức năng đất cơ quan trụ sở với diện tích 1,23 ha đã được phê duyệt tại **Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 15/04/2020** phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu phường Quảng Long, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000 thành một lô đất ở mới có diện tích 1,23 ha có ký hiệu: ANQP.

*. Lý do điều chỉnh:

- Căn cứ Thông báo số 1481/TB-PV01(DD1) ngày 13 tháng 08 năm 2026 của Phòng tham mưu Công An tỉnh Quảng Trị theo Kết luận của đồng chí Đại Tá Nguyễn Quốc Quyết, Phó Giám Đốc Công An Tỉnh tại Hội nghị triển khai thực hiện thủ tục đất đai, xây dựng trụ sở làm việc Công an cấp xã thuộc Công An Tỉnh Quảng Trị.

- Điều chỉnh để sử dụng hiệu quả quỹ đất, đáp ứng nhu cầu của địa phương và phù hợp với hiện trạng hạ tầng kỹ thuật tại khu vực lập quy hoạch, việc lập điều chỉnh cục bộ là cần thiết.

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT SAU KHI ĐIỀU CHỈNH

Đã phê duyệt					Sau khi điều chỉnh				
Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây	Tầng cao	Cos sản tầng 1	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Cos nền xây dựng

		dựng							
TS1	1,23	40	07	0,00	ANQP	1,23	-	-	Cao từ 0,75m đến 1,3m so với cốt vỉa hè hoàn thiện của tuyến đường đi qua thửa đất

2. Quy hoạch sử dụng đất:

- Cốt nền công trình từ 0,75m đến 1,3m so với cốt vỉa hè, trường hợp có tầng hầm được phép cao tối đa 1,8 m so với cốt vỉa hè; chiều cao các tầng từ 3,3m đến 4,5m.

- Màu sắc, vật liệu và chi tiết kiến trúc: Khuyến khích và quản lý việc sử dụng màu sắc công trình hài hòa, tươi sáng và hiện đại; Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ.

- Tổ chức trồng nhiều cây xanh trên vỉa hè các tuyến đường kết hợp cây xanh trong các khu ở để tạo cảnh quan đồng thời để cải thiện điều kiện khí hậu.

- Đối với các thửa đất tiếp giáp đường giao thông rộng <19m khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng đường được thực hiện theo quy định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD, ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Cơ quan lập Điều chỉnh Quy hoạch: Chủ đầu tư;

- Đơn vị tư vấn thiết kế: Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng 2-9;

- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế Hạ Tầng và Đô thị phường Ba Đồn;

- Cơ quan Phê duyệt: UBND phường Ba Đồn.

- Kế hoạch thực hiện quy hoạch:

+ Quy hoạch được thực hiện sau khi có quyết định phê duyệt của UBND phường Ba Đồn.

+ Công bố quy hoạch điều chỉnh.

+ Cắm mốc ngoài thực địa (nếu có).

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Các nội dung trong Báo cáo Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Lô đất TS1 thuộc Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu phường Quảng Long, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000 được thực hiện đầy đủ, rõ ràng, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định Pháp luật có liên quan.

Kính đề nghị UBND phường Ba Đồn, Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị phường Ba Đồn xem xét thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết nói trên để chủ đầu tư có cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.