

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Quảng Trạch - Giai đoạn I, tỷ lệ 1/2000

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;  
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 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 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 33/2022/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2022 của UBND tỉnh về việc 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 3617/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt chương trình phát triển đô thị tỉnh Quảng Bình, giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Quyết định số 3450/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh về việc phân bổ chi tiết nguồn vốn chuẩn bị đầu tư và quy hoạch và bố trí các công trình hoàn thành quyết toán và trả nợ xây dựng cơ bản năm 2024;

Xét Tờ trình số 295/TTr-KKT ngày 07 tháng 3 năm 2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Quảng Trạch - Giai đoạn I, tỷ lệ 1/2000;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 501/BC-SXD ngày 25/3/2025.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Quảng Trạch - Giai đoạn I, tỷ lệ 1/2000, với các nội dung cụ thể như sau:

**1. Tên quy hoạch:** Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Quảng Trạch - Giai đoạn I, tỷ lệ 1/2000.

**2. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch:** Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch (giai đoạn 1) thuộc địa phận xã Quảng Tiến, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình; ranh giới quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Tây giáp đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng sản xuất và đất khai thác mỏ.

- Phía Bắc giáp đường Tiến - Châu - Văn Hoá.

- Phía Nam Khu dân cư hiện hữu.

- Phía Đông giáp với Khu công nghiệp cửa ngõ phía Tây Khu kinh tế Hòn La, tiếp giáp địa phận xã Quảng Hưng.

**3. Quy mô diện tích:** khoảng 200,0ha.

**4. Tính chất khu vực quy hoạch:** Là khu công nghiệp tập trung nằm giáp với Khu kinh tế Hòn La với các ngành: Chế biến nông, lâm sản; lắp ráp và sản xuất hàng tiêu dùng; may mặc; lắp ráp điện tử;... có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và kết nối phù hợp với các khu vực xung quanh.

### **5. Mục tiêu của quy hoạch**

- Cụ thể hóa định hướng phát triển theo Quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã phê duyệt.

- Xây dựng và phát triển Khu công nghiệp đồng bộ về mạng lưới hạ tầng kỹ thuật; tổ chức không gian đảm bảo phát triển bền vững; khai thác và phát huy các tiềm năng, lợi thế về phát triển khu công nghiệp Quảng Trạch, góp phần phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Bình nói chung.

- Tạo cơ sở pháp lý cho công tác đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng KCN đồng bộ, đồng thời làm cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong khu công nghiệp, lập quy hoạch chi tiết, quản lý đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng trong khu vực lập quy hoạch.

### **6. Yêu cầu về nội dung nghiên cứu quy hoạch**

#### **6.1. Nguyên tắc:**

- Đồ án quy hoạch phải phù hợp với các quy định pháp luật, tiêu chuẩn, quy chuẩn và hiện trạng khu vực nghiên cứu.

- Tuân thủ những quy định về bảo vệ hành lang an toàn của các công trình hạ tầng kỹ thuật đi qua khu vực.

- Phân tích, đánh giá nhu cầu, mô hình phát triển công nghiệp cho khu vực.

- Khai thác triệt để điều kiện địa hình tự nhiên để tạo không gian hợp lý trong khu vực.

**6.2. Yêu cầu điều tra, khảo sát và thu thập tài liệu:**

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2.000, đánh giá thực trạng các dự án liên quan, hiện trạng công tác quản lý và đầu tư xây dựng, xác định các nội dung cần thực hiện, đảm bảo đúng quy định.

- Đánh giá đặc điểm về điều kiện tự nhiên, hiện trạng khu vực nghiên cứu và các khu vực lân cận, thực trạng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường.

**6.3. Định hướng sử dụng đất và tổ chức không gian:**

- Xác định tính chất, mục tiêu, động lực phát triển của khu vực.

- Dự báo quy mô lao động; nhu cầu quỹ đất xây dựng; lựa chọn các chỉ tiêu đất đai, kinh tế - kỹ thuật (cấp nước, cấp điện, thoát nước...) phù hợp với tính chất, loại khu công nghiệp và yêu cầu phát triển.

- Xác định quy mô các khu chức năng: Đất công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh,....

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường, từng vị trí.

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn (nếu có).

**6.4. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:**

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch về vị trí hào và tuynel kỹ thuật.

- Xác định lưu vực và phân lưu vực tiêu thoát nước chính; hướng thoát nước, vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước; xác định cốt xây dựng đối với từng ô đất.

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cơ bản.

- Xác định nguồn cấp điện, tính toán nhu cầu sử dụng điện, phụ tải, các trạm phân phối, các tuyến đường dây cao thế, hạ thế và chiếu sáng.

- Quy hoạch hệ thống, mạng lưới thoát nước thải; thu gom, xử lý chất thải rắn và bảo vệ môi trường.

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc.

- Xác định hệ thống các công trình ngầm (nếu có).

- Nghiên cứu đấu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch với khu vực xung quanh.

**6.5. Đánh giá môi trường:** Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất các giải pháp tối ưu nhằm giảm

*gan*

thiếu, khắc phục những yếu tố tác động đối với khu dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí khu vực quy hoạch.

**7. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:** Được tính toán cụ thể trong quá trình lập đồ án quy hoạch và đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật và các quy chuẩn, quy định khác có liên quan.

**8. Yêu cầu về khảo sát địa hình:** Đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000, đường đồng mức 1m, địa hình cấp II: 200 ha; Lập điểm đường chuyền cấp 1: 03 điểm; Lập điểm đường chuyền cấp 2: 20 điểm; Thủy chuẩn kỹ thuật, địa hình cấp II: 08 km.

### 9. Thành phần hồ sơ

#### 9.1. Hồ sơ khảo sát địa hình:

- Hồ sơ khảo sát địa hình được lập thành 03 bộ, mỗi bộ gồm: Phương án kỹ thuật – dự toán được chủ đầu tư phê duyệt; Báo cáo tổng kết kỹ thuật công trình khảo sát (bao gồm: bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2000 đường đồng mức 1m, bảng cung cấp tọa độ, cao độ VN2000 và thuyết minh); Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

- Đĩa CD hoặc USB chứa file bản vẽ khảo sát dưới dạng file Autocad.

#### 9.2. Hồ sơ đồ án quy hoạch:

- Hồ sơ quy hoạch in màu và lập thành 10 bộ, thành phần và nội dung hồ sơ thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng về việc Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ 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.

- Đĩa CD ghi toàn bộ các file bản vẽ, thuyết minh và số liệu liên quan.

### 10. Chi phí và nguồn vốn thực hiện

#### 10.1. Dự toán chi phí:

TT	Hạng mục	Thành tiền (đồng)
<b>I</b>	<b>Chi phí lập đồ án quy hoạch, gồm:</b>	<b>1.423.400.000</b>
1.	Chi phí lập đồ án quy hoạch	1.294.000.000
2.	Thuế VAT	103.520.000
3.	Chi phí dự phòng (bù thuế VAT 2%)	25.880.000
<b>II</b>	<b>Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch, gồm:</b>	<b>104.500.000</b>
1.	Chi phí lập nhiệm vụ	95.000.000
2.	Thuế VAT	7.600.000
3.	Chi phí dự phòng (bù thuế VAT 2%)	1.900.000
<b>III</b>	<b>Lập hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý (GIS), gồm:</b>	<b>142.340.000</b>
1.	Chi phí lập bản đồ (GIS)	129.400.000
2.	Thuế VAT	10.352.000
3.	Chi phí dự phòng (bù thuế VAT 2%)	2.588.000

*gaur*

<b>IV</b>	<b>Chi phí quản lý, thẩm định quy hoạch, gồm:</b>	<b>249.006.560</b>
1.	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	19.000.000
2.	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	89.441.280
3.	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch	84.265.280
4.	Chi phí lấy ý kiến quy hoạch	24.350.000
5.	Chi phí công bố quy hoạch	31.950.000
<b>V</b>	<b>Chi phí khảo sát địa hình, gồm:</b>	<b>224.788.435</b>
1.	Chi phí khảo sát địa hình sau thuế	204.353.123
2.	Chi phí nhiệm vụ khảo sát sau thuế	16.348.250
3.	Chi phí dự phòng (bù thuế VAT 2%)	4.087.062
<b>VI</b>	<b>Chi phí lựa chọn nhà thầu, gồm:</b>	<b>32.000.000</b>
1.	Chi phí lựa chọn nhà thầu khảo sát, lập đồ án quy hoạch	16.000.000
2.	Chi phí lựa chọn nhà thầu lập GIS	16.000.000
<b>VII</b>	<b>Chi phí thẩm định, quyết toán dự án</b>	<b>12.403.399</b>
<b>Tổng cộng (làm tròn số):</b>		<b>2.188.438.000</b>
<i>Hai tỷ, một trăm tám mươi tám triệu, bốn trăm ba mươi tám nghìn đồng.</i>		

**10.2. Nguồn vốn:** Ngân sách nhà nước.

**11. Tiến độ thực hiện:** Thời gian lập đồ án quy hoạch không quá 09 tháng kể từ ngày Chủ đầu tư ký kết hợp đồng với nhà thầu tư vấn lập quy hoạch.

**12. Tổ chức thực hiện**

- Chủ đầu tư: Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh.

- Đơn vị lập quy hoạch: Chủ đầu tư lựa chọn đơn vị tư vấn có đủ tư cách pháp nhân và đủ năng lực theo quy định hiện hành.

- Cơ quan thẩm định, phê duyệt quy hoạch: Theo quy định của pháp luật tại thời điểm trình phê duyệt quy hoạch.

**Điều 2.** Giao Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh tổ chức lập quy hoạch theo đúng quy định.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND huyện Quảng Trạch; Chủ tịch UBND xã Quảng Tiến và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *gave*

**Nơi nhận:**

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Trần Phong**