

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**
Số: 796 /QĐ-UBND

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Quảng Bình, ngày 20 tháng 3 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Trang trại nông nghiệp
Công nghệ cao Nguyên Khánh, 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 của 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 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 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; 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 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;

Căn cứ Quyết định số 33/2022/QĐ-UBND ngày 24/8/2022 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 3529/QĐ-UBND ngày 18/9/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng ven biển hai huyện Quảng Ninh và Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3318/QĐ-UBND ngày 11/9/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch cục bộ khu đất có ký hiệu (XI-LN4, XI-LN6, XI-LN7, XI-TTCN3, XI-DDQH1, X-LN1, X-LN3 và lô đất trang trại thuộc xã Thanh Thủy, XII-LN5, XII-LN1) thuộc Quy hoạch chung đô thị Kiến Giang đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 2826/QĐ-UBND ngày 07/10/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Thanh Thủy, huyện Lệ Thủy, tỷ lệ 1/2000;

gou *uu*

Căn cứ Quyết định số 3477/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp công nghệ cao Nguyễn Khánh;

Xét Tờ trình số 08/TTr-Cty ngày 21/02/2025 của Công ty TNHH Thương mại và Xuất nhập khẩu Nguyễn Khánh về việc trình thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Trang trại nông nghiệp Công nghệ cao Nguyễn Khánh, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 71/BC-SXD ngày 06/3/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Trang trại nông nghiệp Công nghệ cao Nguyễn Khánh, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Trang trại nông nghiệp Công nghệ cao Nguyễn Khánh, tỷ lệ 1/500.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu đất lập quy hoạch thuộc xã Thanh Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình; theo Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Thanh Thủy, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Nam giáp đường giao thông hiện có (quy hoạch rộng 9,0m);
- Các phía: Tây; Bắc; Đông giáp đất trang trại sinh thái (lô đất ký hiệu TTR3).

3. Quy mô diện tích: khoảng 3,9 ha.

4. Mục tiêu lập quy hoạch.

- Lập quy hoạch, bố trí các chức năng đảm bảo hoạt động dự án nông nghiệp công nghệ cao; tuân thủ định hướng phát triển theo đồ án Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu và các quy hoạch ngành, lĩnh vực liên quan khác.

- Hiện thực hóa chủ trương đầu tư dự án đã được chấp thuận, làm cơ sở quản lý và triển khai đầu tư xây dựng theo đúng quy định của pháp luật.

- Khai thác, sử dụng hợp lý các nguồn tài nguyên, tổ chức tốt môi sinh và bảo vệ môi trường tự nhiên.

5. Yêu cầu, nguyên tắc cơ bản của việc lập quy hoạch.

5.1. Yêu cầu:

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 phục vụ cho việc lập quy hoạch, có mở rộng phạm vi ranh giới để nghiên cứu kết nối hạ tầng kỹ thuật.

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật. Trong đó lưu ý đánh giá các điều kiện khí hậu, địa chất, thủy văn trong khu vực để bố trí các chức năng sản xuất phù hợp với điều kiện hiện trạng. Cập nhật phạm vi đất quy hoạch cho mục đích khác để bố trí các chức năng sản xuất phù hợp.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, xác định các khu chức năng, các chỉ tiêu quy hoạch như: diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa, tối thiểu của các công trình trong các khu chức năng.

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật với các nội dung sau: Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất; xác định mạng lưới giao thông nội bộ trong khuôn viên (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết; xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây; xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước thải, chất thải.

- Có phương án kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật với khu vực xung quanh phù hợp.

- Đề xuất các quy định quản lý quy hoạch và xây dựng cho khu vực lập quy hoạch.

- Đề xuất phương án đền bù và tái định cư (nếu có).

- Dự kiến nhu cầu vốn và xác định nguồn lực thực hiện.

5.2. Nguyên tắc cơ bản:

- Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định liên quan; khớp nối khu quy hoạch đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch khu vực, hạ tầng hiện có và các dự án đã triển khai trong khu vực.

- Các giải pháp quy hoạch phải khả thi, phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội tại khu vực; sử dụng đất hiệu quả, hợp lý, tiết kiệm tài nguyên, đáp ứng nhu cầu phát triển trước mắt và có tầm nhìn dài hạn.

6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Các chỉ tiêu về đất đai, kinh tế kỹ thuật và hạ tầng xã hội đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

7. Các khu chức năng dự kiến bố trí, gồm: Khu hành chính; khu chuồng trại; khu trồng cây ăn quả và trồng cỏ; khu hạ tầng kỹ thuật; đường giao thông nội bộ và các hạng mục phụ trợ khác...

8. Yêu cầu về khảo sát địa hình: Đo vẽ bản đồ địa hình trên cạn bản đồ tỷ lệ 1/500, đường đồng mức 0,5m, địa hình cấp III: 3,9 ha; lập điểm đường chuyền cấp 2, địa hình cấp III: 03 điểm; thủy chuẩn kỹ thuật: 2,0 km.

9. Thành phần hồ sơ: Nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết (gồm thành phần, nội dung bản vẽ, thuyết minh) thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.

10. Nguồn vốn: Nguồn hợp pháp của chủ đầu tư.

11. Tiến độ thực hiện: Thời gian lập đồ án quy hoạch không quá 06 tháng kể từ ngày Chủ đầu tư ký hợp đồng với nhà thầu tư vấn lập quy hoạch.

12. Tổ chức thực hiện.

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thương mại và Xuất nhập khẩu Nguyễn Khánh.

- Đơn vị khảo sát, 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: Sở Xây dựng.

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình.

jeun *kw*

Điều 2. Giao Công ty TNHH Thương mại và Xuất nhập khẩu Nguyên Khánh 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 Lệ Thủy, Chủ tịch UBND xã Thanh Thủy; Giám đốc Công ty TNHH Thương mại và Xuất nhập khẩu Nguyên Khánh 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;
- VP UBND tỉnh;
- Lưu VT, KT.

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



Phan Phong Phú