

Số: /QĐ-UBND

Đồng Sơn, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu vực 3 tái định cư
phục vụ GPMB dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam,
phường Đồng Sơn, tỉnh Quảng Trị, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG ĐỒNG SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/06/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ 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 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 377/QĐ-TTg ngày 12/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ Về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021-2023 tầm nhìn đến năm 2050;

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

Căn cứ Quyết định số 1397/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Đông Hới và vùng phụ cận đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 3762/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã Nghĩa Ninh thành phố Đông Hới, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Công văn số 35/UBND-CTXD ngày 08/7/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc thực hiện các dự án khu tái định cư, khu nghĩa trang phục vụ công tác GPMB dự án Đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc-Nam;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị phường Đồng Sơn tại Báo cáo thẩm định số 1390 /TĐ-KTHTĐT ngày 11/11/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu vực 3 tái định cư phục vụ GPMB dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam, phường Đồng Sơn, tỉnh Quảng Trị, tỷ lệ 1/500 với những nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu vực 3 tái định cư phục vụ GPMB dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam, phường Đồng Sơn, tỉnh Quảng Trị, tỷ lệ 1/500.

2. Phạm vi, ranh giới khu vực quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch thuộc phường Đồng Sơn, tỉnh Quảng Trị (*Có bản vẽ sơ đồ vị trí ranh giới kèm theo*):

- Phía Đông Bắc giáp khu dân cư;
- Phía Tây giáp đường Nguyễn Đóa;
- Phía Tây Nam giáp ruộng lúa;
- Phía Tây Bắc giáp khu dân cư và trường học.

3. Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng 75.320 m².

4. Chủ đầu tư: UBND phường Đồng Sơn.

5. Đơn vị lập Đề cương nhiệm vụ quy hoạch chi tiết: Viện Quy hoạch xây dựng Quảng Trị.

6. Mục tiêu của việc lập quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết Khu vực 3 tái định cư phục vụ GPMB dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam, phường Đồng Sơn, tỉnh Quảng Trị nhằm điều chỉnh chức năng sử dụng đất của khu vực nói trên thành đất ở tái định cư, đảm bảo hợp lý về sử dụng đất và đồng bộ hạ tầng kỹ thuật tại khu vực. Là cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai, quản lý hoạt động đầu tư xây dựng, đấu nối hạ tầng kỹ thuật, đồng thời làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật tại khu vực. Nhằm cụ thể hóa định hướng của đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2045, đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã Nghĩa Ninh thành phố Đồng Hới.

7. Các nội dung nghiên cứu lập quy hoạch

a) Nguyên tắc:

- Nguyên tắc lập Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu vực 3 tái định cư là đảm bảo bố trí sử dụng đất một cách hợp lý, tổ chức không gian kiến trúc hài hòa, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và giao thông đồng bộ, đáp ứng yêu cầu ổn định đời sống lâu dài cho người dân thuộc diện di dời do thực hiện dự án đường sắt tốc độ cao Bắc – Nam.

- Trên cơ sở hiện trạng khu đất đã được khảo sát, đo đạc cụ thể, chính xác và đánh giá đúng các yếu tố thực tế, tiến hành điều tra hiện trạng sử dụng đất đai, quy mô xây dựng, các công trình hiện có, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, điều

kiện tự nhiên, khí hậu, địa chất thủy văn và các yếu tố liên quan trong khu vực để có phương án quy hoạch phù hợp.

- Quy hoạch khu đất xây dựng phù hợp để làm cơ sở đầu tư xây dựng đảm bảo không gian kiến trúc, quy hoạch sử dụng đất đáp ứng nhu cầu trước mắt và lâu dài, phù hợp với quy mô đất đai và nhu cầu sử dụng.

- Quy định chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, các hạ tầng kỹ thuật về các quy định có liên quan đến khu quy hoạch.

b) Mục đích:

- Làm cơ sở pháp lý để thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng, đất ở tái định cư phục vụ cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án GPMB đường sắt tốc độ cao Bắc – Nam.

- Quản lý hiệu quả quỹ đất tái định cư, đảm bảo chỗ ở hợp pháp, ổn định, có hạ tầng đồng bộ cho người dân di dời; đồng thời góp phần hoàn thiện không gian đô thị và nâng cao chất lượng sống trong khu vực.

c) Các yêu cầu

- Tiến hành điều tra hiện trạng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, điều kiện tự nhiên, hiện trạng, khí hậu, địa chất, thủy văn và các yếu tố liên quan trong khu vực.

- Xác định rõ phạm vi ranh giới khu quy hoạch, quy mô diện tích và ranh giới tiếp giáp với các khu vực lân cận; đánh giá các điều kiện thuận lợi và bất lợi về địa hình, kết nối giao thông, khả năng phát triển.

- Định hướng Quy hoạch bố trí hợp lý các khu đất ở tái định cư, công trình công cộng, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật và giao thông đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành; đáp ứng nhu cầu tái định cư trước mắt và lâu dài.

- Nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc theo hướng hài hòa với địa hình tự nhiên, cảnh quan khu vực và phù hợp với định hướng phát triển đô thị; xác định rõ các điểm nhấn kiến trúc, trục không gian, khu vực công cộng.

- Xác định phương án quy hoạch hệ thống giao thông nội bộ đảm bảo liên kết chặt chẽ với mạng lưới đường hiện hữu; xác định chỉ giới đường đỏ, mặt cắt, cao độ nút giao; tổ chức bãi đỗ xe, các tuyến đường gom, đường dân sinh phù hợp.

- Xác định phương án cấp điện, cấp nước, thoát nước.

- Khảo sát, xác định cụ thể vị trí các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện có trong và ngoài khu vực để đề xuất phương án bảo vệ, di dời hoặc đấu nối hợp lý.

- Đề xuất các chỉ tiêu sử dụng đất: mật độ xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất, tỷ lệ cây xanh, diện tích đất giao thông, đất công cộng, đất ở... phù hợp với tiêu chuẩn quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500.

- Quy hoạch cần thể hiện đầy đủ các nội dung chi tiết phục vụ công tác quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án đầu tư.

- Quy hoạch chi tiết cần tập trung giải quyết các nội dung về phân định các chức năng sử dụng đất trong khu vực lập quy hoạch phù hợp đảm bảo tính hiệu quả lâu dài, từ đó nghiên cứu thiết kế đầu nối về giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, hạ tầng kỹ thuật góp phần bảo vệ môi trường sao cho khu vực quy hoạch sau khi xây dựng xong phải hợp lý và đảm bảo tính đồng bộ trong quy hoạch chung thành phố Đồng Hới và vùng phạm cận và quy hoạch phân khu phường Nghĩa Ninh.

8. Hồ sơ sản phẩm, nguồn vốn đầu tư và thời gian thực hiện

a) *Về hồ sơ sản phẩm*: 08 bộ, bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch trong quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của quy hoạch phân khu đô thị được duyệt.

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng: Hiện trạng chức năng sử dụng đất theo phân loại đất tại khu vực lập quy hoạch; hiện trạng kiến trúc, cảnh quan; hệ thống hạ tầng xã hội và các công trình công cộng khác. Đánh giá điều kiện sử dụng đất xây dựng trên cơ sở địa hình, điều kiện tự nhiên, địa chất, thủy văn và hiện trạng sử dụng đất. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Hiện trạng giao thông, hệ thống cấp điện, chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải; hiện trạng quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và công trình bảo vệ môi trường. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định quy mô diện tích, dân số và các chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất hình thành bởi hệ thống đường giao thông cấp nội bộ trong phạm vi khu vực lập quy hoạch; xác định khoảng lùi công trình đối với các trục đường; xác định nhóm nhà ở hoặc khu dân cư; vị trí và quy mô các công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị và cấp nhóm nhà ở. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đến cấp đường phân khu vực; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp theo bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành: Chuẩn bị kỹ thuật, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm. Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình;

- Các bản vẽ thiết kế đô thị: Xác định các công trình điểm nhấn trong phạm vi quy hoạch theo các hướng tầm nhìn, tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và ngã phố; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh;

b. Nguồn vốn: Vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn hợp pháp khác.

c. Tiến độ thực hiện: Thời gian lập Quy hoạch chi tiết không quá 03 tháng kể từ ngày Chủ đầu tư ký kết hợp đồng với nhà thầu tư vấn lập quy hoạch.

9. Kinh phí lập quy hoạch: 690.891.000 đồng

(Bằng chữ: Sáu trăm chín mươi triệu, tám trăm chín mươi một nghìn đồng).

TT	Hạng mục	Thành tiền (đồng)
I	Chi phí lập đề án quy hoạch, gồm:	435.758.000
1	Chi phí lập đề án quy hoạch	403.479.200
2	Thuế VAT	32.278.336
II	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch, gồm:	53.550.000
1	Chi phí lập nhiệm vụ	49.583.200
2	Thuế VAT	3.966.656
III	Lập hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý (GIS), gồm:	43.576.000
1	Chi phí lập bản đồ (GIS)	40.347.920
2	Thuế VAT	3.227.834
IV	Chi phí quản lý, thẩm định quy hoạch, gồm:	96.155.000
1	Chi phí thẩm định đề án quy hoạch	42.512.641
2	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đề án quy hoạch	37.842.818
3	Chi phí lấy ý kiến quy hoạch	6.400.000

TT	Hạng mục	Thành tiền (đồng)
4	Chi phí công bố quy hoạch	9.400.000
V	Chi phí khảo sát địa hình, gồm:	61.852.000
1	Chi phí khảo sát địa hình sau thuế	60.050.581
2	Chi phí nhiệm vụ khảo sát sau thuế	1.801.517
Tổng cộng (làm tròn số):		690.891.000

10. Tổ chức thực hiện

- Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân phường Đồng Sơn.
- Đại diện chủ đầu tư: Văn phòng Ủy ban nhân dân phường Đồng Sơn.
- 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.
- Đơn vị thẩm định: Phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị phường Đồng Sơn.
- Cấp phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân phường Đồng Sơn.

Điều 2. Giao cho Văn phòng Ủy ban nhân dân phường Đồng Sơn hợp đồng với đơn vị tư vấn có đủ tư cách pháp nhân và có năng lực thực hiện, tiến hành lập hồ sơ quy hoạch chi tiết tuân thủ đầy đủ các định hiện hành về quy hoạch xây dựng.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh văn phòng HĐND-UBND phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- CT, PCT UBND phường;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đoàn Hồng Quân