

Số: /QĐ-KKT Quảng Trị, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Bó Trạch,
tỷ lệ 1/2000

TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

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 một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD;

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 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 12/2025/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc ban hành 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 2022/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Bó Trạch, tỷ lệ 1/2000; được điều chỉnh tại Quyết định số 1468/QĐ-KKT ngày 13/11/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế;

Căn cứ Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Bó Trạch, tỷ lệ 1/2000 ngày 23/12/2025;

Theo đề nghị của Phòng Quy hoạch xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 88/QHXD-BCTĐ ngày 29/12/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp (KCN) Bó Trạch, tỷ lệ 1/2000 với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

- **Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:** Khu vực lập quy hoạch thuộc địa bàn xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị và được xác định cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp hồ Đầu Ngọn và Khe nước;
- + Phía Nam giáp Khe nước chảy từ đập Khe Gạo;
- + Phía Đông giáp đường quy hoạch 36m;
- + Phía Tây giáp hành lang đường dây 500kV và đường Hồ Chí Minh.

- **Quy mô lập quy hoạch:** Diện tích khoảng 450 ha.

- **Thời hạn lập quy hoạch:** Quy hoạch đến năm 2030, tầm nhìn 2050.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch:

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

Xây dựng và phát triển KCN 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 KCN Bó Trạch, góp phần phát triển kinh tế - xã hội tỉnh 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 KCN, lập quy hoạch chi tiết, quản lý đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng trong khu vực lập quy hoạch.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Là khu công nghiệp tập trung có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và kết nối thuận lợi với các khu vực xung quanh.

Là khu công nghiệp đa ngành, đa lĩnh vực, ưu tiên thu hút các ngành nghề sử dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại, ít gây ô nhiễm môi trường, đồng thời khai thác và phát huy hiệu quả các tiềm năng, lợi thế sẵn có của địa phương nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội bền vững.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

4.1. Quy mô dân số, lao động: Dự kiến khoảng 14.000 đến 22.000 người, bao gồm lao động cư trú lâu dài, tạm trú và cư dân phục vụ các dịch vụ đô thị - xã hội liên quan.

4.2. Các khu chức năng dự kiến gồm:

- Đất xây dựng các nhà máy, kho bãi, logistics;
- Khu hành chính, dịch vụ;
- Đất xây dựng các khu kỹ thuật;
- Đất cây xanh cách ly, cây xanh thể thao, cây xanh cảnh quan;
- Đất giao thông, đất phòng cháy chữa cháy và đất khác.

4.3. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và môi trường:

Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và môi trường đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Quy hoạch sử dụng đất: Các chức năng và chỉ tiêu quy hoạch được quy định cụ thể theo Bảng sau:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	286,82	63,74	70	5	3,5
2	Đất khu dịch vụ	20,58	4,57	60	7	4,2
3	Đất an ninh (PCCC)	2,42	0,54	40	3	1,2
4	Đất cây xanh	66,09	14,69			
4.1	<i>Cây xanh sử dụng công cộng</i>	31,89	7,09	-	-	-
4.2	<i>Cây xanh chuyên dụng</i>	34,20	7,60	-	-	-
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	4,96	1,10	40	2	0,8
6	Đất bãi xe	1,45	0,32	-	-	-
7	Đất giao thông	67,68	15,04			
Tổng		450,00	100,00			

5.2. Quy hoạch không gian kiến trúc và phân khu chức năng

a. Định hướng giao thông:

- Tổ chức trục Bắc-Nam kết nối trực tiếp với trục chính Đông-Tây, đóng vai trò là trục cảnh quan chính, góp phần định hình cấu trúc không gian cho khu công nghiệp, đảm bảo khả năng kết nối với hệ thống giao thông đối ngoại.

- Tổ chức tuyến vòng quanh KCN, là tuyến phân khu vực, bao quanh khu vực sản xuất chính, góp phần phân phối lưu lượng giao thông, giảm áp lực cho hai trục chính.

- Trên cơ sở hai trục chính và tuyến vòng quanh KCN tổ chức các tuyến phân khu đi vào từng khu sản xuất theo cấu trúc ô bàn cờ. Hệ thống giao thông logic, tăng khả năng tiếp cận thuận lợi đến từng lô đất, từng khu chức năng.

b. Định hướng các khu chức năng:

- Khu dịch vụ – điều hành: Bố trí khu dịch vụ điều hành phía Tây KCN với đầy đủ các chức năng dịch vụ hỗ trợ, đóng vai trò trung tâm điều hành và hạt nhân quản lý. Đồng thời, tại cổng phía Đông bố trí thêm khu dịch vụ hỗ trợ, phục vụ công tác hướng dẫn và hỗ trợ cho trung tâm điều hành chính.

- Cây xanh-cảnh quan: Tổ chức dọc theo trục chính Đông - Tây và tập trung tại khu vực dịch vụ, tạo điểm nhấn không gian cho KCN. Dọc theo trục Bắc - Nam và tuyến đường vòng quanh KCN bố trí dải cây xanh hai bên đường, góp phần xây dựng hình ảnh KCN sinh thái, tạo môi trường làm việc trong lành, an toàn cho người lao động.

- Hạ tầng kỹ thuật đầu mối: Các công trình như trạm cấp nước và khu xử lý nước thải tập trung bố trí tại khu vực Đông Nam KCN, đảm bảo thuận lợi cho việc thu gom, xử lý và xả thải theo đúng quy chuẩn.

- Khu sản xuất: Được bố trí tại khu vực lõi của KCN, tách biệt với khu dịch vụ, đồng thời phân chia thành từng nhóm ngành nghề riêng biệt, nhằm thuận tiện cho công tác quản lý môi trường, hạn chế ảnh hưởng chéo và nâng cao hiệu quả vận hành.

- Trụ sở PCCC: Bố trí 01 trụ sở doanh trại cảnh sát PCCC cho khu vực quy hoạch đảm bảo phục vụ nhu cầu của đơn vị cảnh sát PCCC.

5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.3.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền:

- Cao độ không chế san nền cụ thể theo từng khu vực phù hợp với cao độ hiện trạng các khớp nối các tuyến đường xung quanh. Cao độ nền xây dựng không chế từ 16,0-30,0m, hướng dốc san nền từ Tây sang Đông.

b) Thoát nước mưa:

- Định hướng xây dựng mới hệ thống thoát nước mưa riêng, thoát nước thải riêng. Nước mưa được thu gom theo các tuyến giao thông gồm 03 lưu vực thoát nước chính xả ra: hồ Dầu Ngọn, sông Ông Bộ và sông Cây Khế.

- Các tuyến cống thoát nước sử dụng cống tròn có tiết diện từ D800 đến D1500 và B1500 đến B3000x2000 để thoát nước cho khu vực quy hoạch.

c) Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật khác:

- Ranh giới quy hoạch nằm ngoài hành lang bảo vệ của hồ Dầu Ngọn. Không tác động đến khu vực hồ chứa nước Dầu Ngọn và kênh thoát nước hiện trạng sau hồ.

- Tổ chức thoát nước dạng rãnh hở, mương thoát nước dọc ranh giới để thu gom nước mưa ngoài khu vực quy hoạch, không để xảy ra ngập úng cục bộ cho các khu vực xung quanh dự án.

- Hoàn trả kênh tưới thủy lợi hiện trạng đi qua khu vực phía Đông Bắc dự án đảm bảo cấp nước cho các khu vực hạ lưu. Kích thước mương hoàn trả bằng kích thước mương tưới hiện trạng 600x700mm.

5.3.2. Quy hoạch hệ thống giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường Hồ Chí Minh nhánh Đông (HCM NĐ): Tuyến nằm giáp ranh giới

phía Tây khu vực quy hoạch, thực hiện theo định hướng Quy hoạch cấp trên, quy mô tuyến đoạn qua khu vực quy hoạch đường cấp III-IV, 2-4 làn xe. Quy hoạch 01 điểm đầu nối với đường HCM NĐ tại Km972+110 phục vụ giao thông khu vực lập quy hoạch.

- Đường liên khu vực 01 (LKV 01): Tuyến trục ngang đi xuyên qua giữa khu vực quy hoạch. Quy hoạch với quy mô nền đường $B_n=36m$. (Định hướng về dài hạn $B_n = 47m$).

- Đường liên khu vực 02 (LKV 02): Tuyến trục dọc phía Đông khu vực quy hoạch. Quy hoạch với quy mô nền đường $B_n=36m$.

b) Giao thông đối nội:

- Đường chính khu vực, đường khu vực, đường phân khu vực: Phục vụ giao thông có ý nghĩa kết nối toàn bộ khu vực với hệ thống giao thông đối ngoại. Quy hoạch xây mới các tuyến này với quy mô nền đường $B_n=27m$.

c) Các chỉ tiêu kỹ thuật khác:

- Tại các nút giao giữa các đường liên khu vực, bán kính bó vỉa thiết kế từ 20-25m. Tại các nút giao giữa các đường khu vực, các đường phân khu vực, bán kính bó vỉa thiết kế từ 18-20m.

5.3.3. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước: khoảng 17.000 m³/ng.đêm;
- Công trình đầu mối, nguồn nước: Quy hoạch 01 nhà máy nước trong KCN Bó Trạch, công suất tổng cộng là 17.000 m³/ng.đêm. Nguồn nước thô từ hồ Thác Chuối và các nguồn khác;
- Xây mới hệ thống đường ống cấp nước dọc theo các tuyến giao thông kích thước D100-D300, thiết kế dạng mạch vòng, đảm bảo phục vụ nhu cầu dùng nước;
- Bố trí các trụ cấp nước cứu hỏa khoảng cách tối đa giữa các trụ là 150m.

5.3.4. Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu cấp điện: khoảng 74.000 kVA;
- Nguồn điện: lấy từ 02 xuất tuyến 22kv hiện trạng phía đông và phía tây khu vực lập quy hoạch, nguồn từ trạm biến áp 110kV Bắc Đồng Hới và trạm 110kV Bó Trạch (*phù hợp với định hướng Quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; QHC xã Tây Trạch (cũ) và QHC xã Hòa Trạch (cũ)*);
- Lưới điện 22 kV: Quy hoạch xây dựng mới lưới điện 22 kV đi nối theo vỉa hè đường giao thông để cấp điện cho các khu chức năng;
- Chiếu sáng giao thông: Quy hoạch các tuyến cáp ngầm chiếu sáng dọc theo các trục đường giao thông. Những tuyến đường có dải phân cách ở giữa bố trí đèn chiếu sáng đôi trên dải phân cách; những tuyến đường nội bộ có mặt cắt lòng đường $\geq 10,5m$ bố trí đèn chiếu sáng hai bên đường.

5.3.5. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

a) Thoát nước thải:

- Tổng nhu cầu xử lý nước thải: khoảng 10.000 m³/ng.đêm;
- Quy hoạch xây dựng mới trạm xử lý nước thải công nghiệp riêng, phù hợp với dây chuyền, công nghệ sản xuất và loại hình công nghiệp. Công suất trạm xử lý 10.000 m³/ng.đêm. Vị trí trạm xử lý nước thải đảm bảo khoảng cách ly an toàn môi trường đến các khu vực dân cư hiện trạng và các công trình dân dụng khác trong và ngoài khu vực.
- Công nghệ xử lý nước thải: Công nghệ xử lý nước thải bằng phương pháp cơ học, hóa lý và sinh học được xây dựng khép kín và có hệ thống thu gom và xử lý mùi.
- Mạng lưới đường ống thu gom: Mạng lưới đường ống thu gom chính theo hướng từ Tây sang Đông và dẫn về trạm xử lý nước thải, kích thước tuyến cống dẫn từ D300-D600. Xây dựng tuyến cống dẫn trên nguyên tắc tự chảy và hướng tuyến đảm bảo tính khả thi khi thực hiện dự án.

b) Quy hoạch chất thải rắn:

Chất thải rắn trong từng nhà máy được phân loại thành 2 loại (chất thải rắn sinh hoạt và chất thải rắn sản xuất). Quá trình thu gom và phân loại và xử lý sơ bộ chất thải rắn được tiến hành trong từng phân xưởng, nhà máy. Sau đó, nhà đầu tư thứ cấp ký hợp đồng với đơn vị thu gom, xử lý chất thải rắn theo quy định.

5.3.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

a) Mạng cáp viễn thông: Mạng cáp hạ tầng viễn thông của khu vực quy hoạch tổ chức đi ngầm gồm các hệ thống cống, bể cáp và hầm cáp chạy trên vỉa hè. Hệ thống mương dẫn cáp dùng ống luồn đi cáp, nắp bể cáp sử dụng loại nắp gang tròn hoặc nắp đan bê tông đảm bảo mỹ quan.

b) Mạng di động: Mạng thông tin di động phát triển theo hướng mở rộng vùng phủ sóng bằng các biện pháp lắp thêm các trạm BTS đồng thời nâng cấp cấu hình các trạm, chuyển đổi công nghệ theo định hướng đa kết nối hướng đến cung cấp các dịch vụ đa phương tiện trên mạng di động. Quy hoạch định hướng lắp đặt 01 trạm BTS mới trong khu vực quy hoạch.

6. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Kiểm soát ô nhiễm nguồn nước mặt các sông, suối, hồ và môi trường đất, không khí, các khu vực dự kiến xả thải, các điểm tập kết chất thải rắn...;
- Cải thiện và sử dụng bền vững tài nguyên đất, xây dựng theo điều kiện địa hình tự nhiên, hạn chế đào đắp, có phương án sử dụng đất thích hợp cho từng khu vực;
- Giảm thiểu tai biến môi trường, hạn chế ảnh hưởng của hiện tượng ứng ngập cục bộ do hệ thống tiêu thoát không đảm bảo, có biện pháp ứng phó với biến đổi khí hậu, nước biển dâng;
- Đầu tư xây dựng khu vực quy hoạch phải đồng bộ với việc thực thi các

biện pháp, giải pháp kỹ thuật về môi trường. Đảm bảo phát triển xây dựng trong vùng phù hợp với phát triển kinh tế xã hội, đồng thời với đảm bảo an toàn môi trường, hướng tới phát triển bền vững;

- Đảm bảo nâng cao điều kiện xã hội, chất lượng cuộc sống dân cư hiện trạng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Phòng Quy hoạch xây dựng

- Hoàn chỉnh hồ sơ, xuất bản, đóng dấu thẩm định và tổ chức lưu trữ theo đúng quy định.

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch; cấm mốc giới quy hoạch để các tổ chức, cơ quan liên quan và nhân dân trong khu vực quy hoạch biết và thực hiện.

- Tổ chức hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện; giám sát hoạt động xây dựng, bảo đảm phù hợp với đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt.

2. Các phòng và đơn vị liên quan

Phối hợp với Phòng Quy hoạch xây dựng và các cơ quan liên quan tổ chức quản lý quy hoạch và xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. Chánh Văn phòng Ban, Trưởng các phòng, đơn vị trực thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Quảng Trị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Trưởng Ban; các PT Ban;
- Sở Xây dựng (b/cáo);
- UBND xã Hoàn Lão (p/hợp);
- Lưu: VT, QHXD.

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN

Phạm Tiến Duật