

Số: 763 /QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 20 tháng 4 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án điều chỉnh và quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu công nghiệp và Dân cư Becamex Bình Phước, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 19/2008/TT-BXD ngày 20/11/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt về quản lý quy hoạch xây dựng khu công nghiệp khu kinh tế;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình 339/TTr-SXD ngày 31/3/2015 và Công văn số 440/SXD-KT&QH ngày 15/4/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đồ án quy hoạch chung Khu công nghiệp và Dân cư Becamex Bình Phước, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước với các nội dung điều chỉnh như sau:

I. Nội dung:

1. Phạm vi ranh giới và quy mô diện tích lập quy hoạch:

- Khu đất quy hoạch khu công nghiệp và dân cư Becamex Bình Phước thuộc địa giới hành chính các xã: Thành Tâm, Minh Thành, Nha Bích, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, có tứ cận cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Quốc lộ 14 và khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Nam giáp: Đất dân cư hiện hữu.

+ Phía Đông giáp: Đất dân cư hiện hữu.

+ Phía Tây giáp: Đất dân cư hiện hữu.

- Quy mô diện tích khu đất quy hoạch: Khoảng 46.332.810 m².

2. Tính chất:

2.1. Tính chất khu công nghiệp:

- Khu công nghiệp tập trung đa ngành nghề: Công nghiệp điện máy, điện công nghiệp và gia dụng; Công nghiệp điện tử, tin học, thông tin truyền thông và viễn thông; Công nghiệp chế biến lương thực, thực phẩm và nông lâm sản; Công nghiệp chế tạo máy, ô tô thiết bị phụ tùng; Công nghiệp cơ khí chế tạo và cơ khí chính xác có xi mạ, xử lý nhiệt; Công nghiệp gốm sứ, thủy tinh, pha lê; Công nghiệp sản xuất các loại khí công nghiệp, sơn công nghiệp; Công nghiệp sản xuất thép các loại (không tái chế phế liệu); Công nghiệp sản xuất dụng cụ y tế, quang học; Công nghiệp sản xuất dụng cụ TĐTT, đồ chơi trẻ em; Công nghiệp sợi, dệt có nhuộm và may mặc; Công nghiệp da, giả da, giày da; Công nghiệp sản xuất dược phẩm, mỹ phẩm hóa chất, nông dược, thuốc thú y; Công nghiệp nhựa, xăm lốp, cao su (không chế biến mũ cao su tươi); Công nghiệp sản xuất gỗ, trang trí nội thất, vật liệu xây dựng; Công nghiệp bao bì chế biến, in ấn giấy; Kho bãi và các hoạt động hỗ trợ cho vận tải, sản xuất công nghiệp; Các loại hình dịch vụ hỗ trợ cho chuyên gia và người lao động trong KCN; Công nghiệp sản xuất, tái chế ắc quy, pin các loại (không nhập tái chế ắc quy).

2.2. Tính chất khu dân cư:

Xây dựng khu dân cư để phục vụ cho người lao động trực tiếp trong khu công nghiệp và các khu vực lân cận, với các điều kiện cơ sở hạ tầng và dịch vụ đảm bảo tốt cho đời sống của người lao động và người dân ở trong khu dân cư.

II. Quy hoạch sử dụng đất: Diện tích các khu chức năng trong khu công nghiệp và khu dân cư, tái định cư Becamex Bình Phước.

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT				
STT	ĐẤT SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)	TỶ LỆ SO VỚI DIỆN TÍCH QUY HOẠCH
A	TRONG KHU CÔNG NGHIỆP	24.482.732		52,84
I	KHU CÔNG NGHIỆP	24.316.078	100	
1	Đất công nghiệp	16.963.647	69,76	
2	Đất kho tàng, bến bãi	1.163.245	4,78	
3	Đất khu dịch vụ	849.223	3,49	
4	Đất giao thông	2.337.995	9,62	
5	Đất cây xanh	2.587.423	10,64	
6	Đất hạ tầng kỹ thuật (XLNT, Trạm điện, hành lang đường điện, kênh, suối.)	414.545	1,71	
II	ĐẤT KHÁC	166.654		
	Đất giao thông đối ngoại (đường Hồ Chí Minh)	27.097		
	Đất hành lang đường điện (110kV, 220kV)	139.557		
B	TRONG KHU DÂN CƯ	21.850.078		47,16
I	KHU DÂN CƯ	21.277.677	100	

1	Đất khu ở	12.276.508	57,70	
2	Đất khu ở hỗn hợp	3.428.567	16,11	
3	Đất giao thông tính đến đường khu vực	2.796.693	13,14	
4	Đất dịch vụ đô thị	476.807	2,24	
5	Đất thương mại dịch vụ	924.355	4,35	
6	Đất cây xanh	1.270.435	5,97	
7	Đất hạ tầng kỹ thuật (Trạm điện, hành lang đường điện, kênh, suối)	104.312	0,49	
II	ĐẤT KHÁC	572.401		
1	Đất giao thông đối ngoại (đường Hồ Chí Minh)	426.363		
2	Đất hành lang đường điện (110kV, 220kV)	146.038		
TỔNG DIỆN TÍCH HOẠCH		46.332.810		100

4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường Quốc lộ 13, Quốc lộ 14 tiếp giáp khu quy hoạch.

- Đường Hồ Chí Minh đi ngang qua khu quy hoạch có lộ giới 79m, mặt cắt (A-A).

b) Giao thông đối nội trong khu quy hoạch. Tuyến đường chính khu công nghiệp và dân cư Becamex Bình Phước, ký hiệu D1, D1B, N2: Lộ giới 50m, mặt cắt (1-1).

c) Đường liên khu vực:

- Đường chính khu vực, ký hiệu D2, D10, D16, D18, D20, D23, D24, N1, N15, N38, N45, N46, N49: Lộ giới 40m, mặt cắt (2-2).

- Đường khu vực trong khu công nghiệp, ký hiệu D2B, D3B, D4B, D3, D5, D6, D7, D, D12, D14, D21, N3, N3B, N4B, N5B, N1C, N2C, N4, N9, N11, N14, N16, N18, N19, N20, N21, N22, N23, N24, N25, N26, N28, N31, N33, N34, N36, N37, N39, N40, N42, N43, N44, N47: Lộ giới 25m, mặt cắt (3-3).

- Đường khu vực trong khu dân cư có ký hiệu N1B, N2B, N5, N6, N7, N10, N17, N29, N30, N32, N41, N48, D4, D8, D11, D13, D15, D17, D25, D27, D28, D29, D30: Lộ giới 22m, mặt cắt (4-4).

4.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa.

a) San nền: Do địa hình khu đất có hướng dốc thoải nên chỉ san lấp cục bộ một số khu vực trong từng khu đất xây dựng.

b) Thoát nước mưa:

- Công tròn BTCT có đường kính từ D600mm đến D1500mm bố trí dọc các tuyến đường trong khu quy hoạch để thu nước mặt đường và công trình, sau đó dẫn vào kênh và chảy ra suối.

- Thiết kế 5 kênh thoát nước mưa cho khu quy hoạch và các kênh này đều thoát ra suối.

4.3. Quy hoạch cấp nước.

a) Nhu cầu cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước toàn khu 129.101 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: Giai đoạn đầu nguồn nước được lấy từ giếng khoan công nghiệp, về lâu dài dự án sử dụng nguồn nước được cấp cho khu đô thị Chơn Thành, Tân Khai và các khu công nghiệp trên địa bàn huyện Chơn Thành, Hớn Quản được lấy từ hồ Phước Hòa.

b) Nhà máy và mạng lưới cấp nước:

- Nhà máy cấp nước có công suất dự kiến 200.000m³/ngày.

- Thiết kế đường ống cấp nước có đường kính D100 đến D600 nối thành mạng khép kín phục vụ cấp nước cho toàn khu quy hoạch.

- Bố trí các trụ cứu hỏa D100 - D150 dọc các tuyến đường và tại các giao lộ ngã ba, ngã tư trong khu quy hoạch.

4.4. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước bản: Nước thải trong khu quy hoạch chủ yếu gồm nước thải dân cư, nước thải công nghiệp. Lưu lượng nước thải được tính bằng 80% lưu lượng nước cấp tương đương 86.000 m³/ngày đêm.

- Nước thải sinh hoạt: Xử lý thông qua bể tự hoại sau đó thu gom vào hệ thống xử lý nước thải tập trung.

- Nước thải công nghiệp: Xử lý cục bộ tại từng nhà máy sau đó thu gom vào hệ thống xử lý nước thải tập trung. Đối với những nhà máy xử lý nước thải ra đạt loại A, sau khi xử lý thì dẫn ra hồ sinh thái của Khu công nghiệp trước khi thải ra môi trường.

b) Giải pháp thiết kế thoát nước bản:

- Xây dựng hai trạm xử lý nước thải: Trạm số 1 cho khu A, trạm số 2 cho khu B đảm bảo xử lý toàn bộ nước thải dự án.

- Nước thải thu gom về hệ thống dẫn về trạm xử lý nước thải, sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ thải ra suối.

c) Vệ sinh môi trường: Chất thải rắn hàng ngày được thu gom, tập kết theo từng khu vực, vận chuyển về nhà máy xử lý chất thải rắn gần nhất.

4.5. Quy hoạch cấp điện:

a) Phụ tải. Tổng công suất yêu cầu có tính đến 15% tổn hao là: 653.467 KW.

b) Nguồn và lưới điện: Nguồn điện được cấp cho khu quy hoạch được lấy từ tuyến 110KV của mạng lưới điện quốc gia đi qua và trạm biến áp 500/220/100KV Tân Định.

c) Lưới điện: Xây mới các tuyến trung thế, hạ thế và chiếu sáng bố trí trên các trụ bê tông ly tâm.

4.6. Hệ thống thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch là hệ thống được kết nối vào mạng viễn thông của bưu điện tỉnh Bình Phước.

Điều 2. Phê duyệt quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đồ án quy hoạch chung Khu công nghiệp và Dân cư Becamex Bình Phước, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (có quy định quản lý kèm theo).

Điều 3. Quyết định này thay thế các Quyết định:

- Quyết định số 2522/QĐ-UBND ngày 24/11/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chung khu công nghiệp và dân cư Becamex Bình Phước, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

- Quyết định số 689/QĐ-UBND ngày 07/4/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc Phê duyệt đồ án điều chỉnh và quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu công nghiệp và Dân cư Becamex Bình Phước, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

Giao đơn vị tổ chức lập quy hoạch chủ trì phối hợp với UBND huyện Chơn Thành tổ chức thực hiện:

- Tổ chức công bố đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu công nghiệp và dân cư Becamex Bình Phước, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Đồng thời, tiến hành cắm mốc ngoài thực địa các khu chức năng của khu quy hoạch, để các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan biết, thực hiện.

- Thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và giải quyết đất tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng đền bù, giải tỏa (nếu có) theo đúng quy định hiện hành.

Điều 4. Các ông (bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và đầu tư, Ban quản lý khu kinh tế; Chủ tịch UBND huyện Chơn Thành, đơn vị tổ chức lập quy hoạch; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 4;
- LĐVP, P.KTN;
- Lưu VT.(Trung)



CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Trâm

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

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG
THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG TỶ LỆ
1/5000 KHU CÔNG NGHIỆP VÀ DÂN CƯ BECAMEX BÌNH PHƯỚC

(Ban hành kèm theo Quyết định số 763/QĐ-UBND
ngày 20/ 4 /2015 của UBND tỉnh Bình Phước)

CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng.

- Quy định này được áp dụng đối với Khu Công nghiệp và Dân cư Becamex Bình Phước huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Quy định về việc sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cảnh quan kiến trúc bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng công trình trong ranh giới lập quy hoạch chung xây dựng Khu công nghiệp và dân cư Becamex Bình Phước đã được phê duyệt.

- Các cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng và chính quyền địa phương có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, quản lý theo đúng quy định này.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những nội dung của quy định này phải được cấp có thẩm quyền cho phép.

Điều 2. Đối tượng áp dụng.

Các cơ quan quản lý xây dựng, chính quyền địa phương theo phân cấp và chủ đầu tư căn cứ vào đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu Công nghiệp và dân cư Becamex Bình Phước đã được phê duyệt và qui định này, có trách nhiệm hướng dẫn các tổ chức, cá nhân sử dụng đất trong khu quy hoạch và kiểm tra việc xây dựng các công trình theo đúng qui định của pháp luật.

CHƯƠNG II
CÁC QUI ĐỊNH VỀ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG

Điều 3. Các chỉ tiêu về kiến trúc quy hoạch.

1. Khu công nghiệp:

- Không giới hạn tầng cao xây dựng.

- Mật độ xây dựng phụ thuộc tầng cao và quy mô diện tích lô đất thực hiện theo quy định tại bảng 2.4 quy chuẩn QCVN 01: 2008/BXD:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất		
	$\leq 5.000m^2$	$10.000m^2$	$\geq 20.000m^2$
≤ 10	70	70	60
13	70	65	55
16	70	60	52
19	70	56	48
22	70	52	45
25	70	49	43
28	70	47	41
31	70	45	39
34	70	43	37
37	70	41	36
40	70	40	35
>40	70	40	35

2. Khu dân cư và tái định cư:

a) Khu nhà liên kế (phố, vườn):

- Tầng cao xây dựng: Đối với các trục đường chính chiều cao tối thiểu công trình là hai tầng và chiều cao tối đa không hạn chế.

- Mật độ xây dựng thực hiện theo Bảng 2.6 Quy chuẩn QCVN 01: 2008/BXD:

Diện tích lô đất (m^2 /căn nhà)	≤ 50	75	100	200	300	500	≥ 1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

b) Khu chung cư, nhà ở cao tầng: Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình.

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3.000m^2$	$10.000m^2$	$18.000m^2$	$\geq 35.000m^2$
≤ 16	75	65	63	60
19	75	60	58	55
22	75	57	55	52
25	75	53	51	48
28	75	50	48	45

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤3.000m ²	10.000m ²	18.000m ²	≥35.000m ²
31	75	48	46	43
34	75	46	44	41
37	75	44	42	39
40	75	43	41	38
43	75	42	40	37
46	75	41	39	36
>46	75	40	38	35

- Chỉ giới đường đỏ: Trùng với lộ giới đường giao thông.
- Chỉ giới xây dựng được xác định tại các đồ án quy hoạch chi tiết.
- Không có bộ phận kết cấu hoặc kiến trúc nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ (kể cả bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà).

Điều 4. Kết cấu công trình xây dựng:

Phải xây dựng các công trình, nhà ở đảm bảo kiên cố. Không được xây dựng các công trình tạm, bán kiên cố trong khu quy hoạch (trừ công trình tạm phục vụ thi công công trình chính).

Điều 5. Các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

1. Hệ thống giao thông:

- Hệ thống giao thông đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải, đi lại trước mắt cũng như lâu dài của người dân trong khu vực.
- Các tuyến giao thông liên hệ với nhau qua các nút giao được xử lý bảo đảm an toàn giao thông, tạo thành mạng lưới gắn kết hoàn chỉnh.
- Ưu tiên đầu tư các trục đường chính khu quy hoạch, để kết nối các tuyến đường khu vực, các đầu mối hạ tầng và khu dân cư.

2. Thoát nước mưa:

- Các tuyến cống tròn thoát nước mưa phải đúc BTCT bố trí dọc các tuyến đường trong khu quy hoạch đảm bảo cao trình để dẫn vào kênh và chảy ra suối.
- Kênh thoát nước mưa cho khu quy hoạch phải được xây dựng các bờ đảm bảo chất lượng và kích thước phục vụ cơ giới nạo vét.

3. Thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường:

- Nước thải sinh hoạt: Xử lý thông qua bể tự hoại sau đó thu gom vào hệ thống xử lý nước thải tập trung.
- Nước thải công nghiệp: Xử lý cục bộ tại từng nhà máy sau đó thu gom vào hệ thống xử lý nước thải tập trung.
- Phải ưu tiên xây dựng trạm xử lý nước thải.

- Nước thải thu gom về hệ thống dẫn về trạm xử lý nước thải, sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn mới cho thoát ra suối.

- Chất thải rắn hàng ngày được thu gom, tập kết theo từng khu vực, vận chuyển về nhà máy xử lý chất thải rắn gần nhất.

4. Công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung được xác định trong quy hoạch chi tiết, được đầu tư, xây dựng theo quy hoạch để đảm bảo tính đồng bộ nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tiết kiệm chi phí đầu tư, bảo đảm cảnh quan và môi trường.

5. Các tổ chức cá nhân khi tham gia hoạt động có liên quan đến quy hoạch, thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung có trách nhiệm tuân thủ theo quy định về Tiêu chuẩn, Quy chuẩn áp dụng cho công trình.

CHƯƠNG III QUI ĐỊNH VỀ TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Điều 6. Trách nhiệm của đơn vị tổ chức lập quy hoạch:

- Tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch cho nhân dân trong khu vực được biết.

- Tổ chức lập các đồ án quy hoạch chi tiết các khu chức năng trình phê duyệt theo quy định.

- Thực hiện đúng các trình tự về đầu tư và quản lý dự án.

- Triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã cam kết và theo quy định hiện hành về thời gian thực hiện dự án.

- Xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đúng theo quy hoạch, đúng các quy định về đầu tư và quản lý chất lượng công trình.

- Cắm mốc xây dựng, nghiệm thu và kiểm tra hoàn thành công trình đưa vào sử dụng.

- Quản lý trật tự xây dựng trong dự án theo qui chế quản lý xây dựng các khu quy hoạch trong thời gian chưa bàn giao cho chính quyền địa phương.

Điều 7. Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước các cấp:

- Phối hợp đơn vị tổ chức lập quy hoạch tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch cho nhân dân trong khu vực được biết.

- Xây dựng kế hoạch để tạo điều kiện thuận lợi trong việc kết nối các hạ tầng kỹ thuật thiết yếu.

- Chỉ đạo giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến quy hoạch và đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành./.