

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp LEDANA, thuộc quy hoạch chung Khu kinh tế Cửa khẩu Hoa Lư, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

Căn cứ Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ quy định quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 61/QĐ-TTg ngày 13/01/2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 08/3/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu Quản lý Thương mại Dịch vụ Công nghiệp Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư tỷ lệ 1/5.000 thuộc huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 1130/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước đến năm 2025;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2456/TTr-SXD ngày 15/10/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Ledana thuộc quy hoạch chung Khu kinh tế Cửa khẩu Hoa Lư, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước với các nội dung cụ thể như sau:

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch.

- Khu công nghiệp Ledana thuộc quy hoạch chung Khu kinh tế Cửa khẩu Hoa Lư nơi có đất đai không thuận lợi cho phát triển nông nghiệp và lâm nghiệp, dân cư thưa thớt, đảm bảo các điều kiện cơ bản về môi trường cho phát triển công nghiệp tập trung đặc biệt là các nghề có nguy cơ gây ô nhiễm. Phù hợp thu

hút đầu tư một số ngành nghề có nguy cơ ô nhiễm mà hiện nay các tỉnh lân cận hạn chế đầu tư.

- Cụ thể hoá chủ chương của Chính phủ về quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước; đồng thời, lập kế hoạch khai thác sử dụng đất có hiệu quả, hợp lý, thu hút đầu tư, tạo không gian sản xuất phù hợp cho sự phát triển bền vững ngành công nghiệp và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

2. Phạm vi ranh giới, diện tích.

a) Vị trí: Vị trí khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch nằm trong quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, thuộc địa phận xã Lộc Thạnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

b) Ranh giới:

- Phía Bắc giáp đường Tuần tra biên giới Việt Nam - Campuchia;
- Phía Nam giáp đất trồng rừng của xã Lộc Thạnh;
- Phía Đông và phía Tây giáp các tuyến đường phân khu theo Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư.

c) Quy mô lập quy hoạch: khoảng 424,54 ha.

3. Mục tiêu quy hoạch.

- Cụ thể hoá chủ chương của Chính phủ về quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước; quy hoạch phát triển ngành công nghiệp của UBND tỉnh và các định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Bình Phước.

- Đề xuất phương án quy hoạch và lập kế hoạch khai thác sử dụng đất có hiệu quả, hợp lý, tạo không gian sản xuất phù hợp cho sự phát triển bền vững của khu công nghiệp nói riêng và cho cả khu kinh tế nói chung.

- Xác lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 làm cơ sở quản lý quỹ đất, quản lý xây dựng theo quy hoạch. Làm cơ sở thiết kế hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp theo hướng đồng bộ, hiện đại và kết nối với xung quanh.

4. Tính chất khu vực lập quy hoạch.

Là Khu công nghiệp tổng hợp đa ngành, có quy mô phù hợp với khả năng đầu tư của các cơ sở sản xuất. Kết hợp bố trí một số loại hình công nghiệp đặc thù có nguy cơ gây ô nhiễm cao và các ngành nghề khác theo quy định pháp luật. Là khu công nghiệp mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ.

5. Các phân khu chức năng chính.

- Khu trung tâm điều hành và dịch vụ: Bố trí trung tâm điều hành, các dịch vụ văn phòng, dịch vụ sinh hoạt, hỗ trợ lưu trú.

- Khu đất công nghiệp: xây dựng nhà máy, xí nghiệp.

- Khu đất đầu mối hạ tầng: trạm biến áp, trạm cấp nước, trạm xử lý nước thải.

6. Quy hoạch sử dụng đất.

Quy mô lập quy hoạch có diện tích khoảng 424,54 ha, trong đó:

- Đất trung tâm dịch vụ - điều hành khu công nghiệp có tổng diện tích khoảng 13,92 ha, chiếm 3,28% tổng diện tích khu công nghiệp;

- Đất xây dựng nhà máy công nghiệp có tổng diện tích khoảng 303,17 ha, chiếm 71,41% tổng diện tích khu công nghiệp, bao gồm:

+ Đất nhà máy công nghiệp đặc thù (dệt, nhuộm, da, may; công nghiệp luyện kim, chế tạo máy móc và sản phẩm bằng kim loại; các ngành nghề có nguy cơ gây ô nhiễm khác phù hợp quy định) diện tích khoảng 87,23 ha;

+ Đất nhà máy công nghiệp đa ngành (chế biến thực phẩm; chế biến gỗ, giấy, bột giấy và lâm sản; sản xuất vật liệu xây dựng; chế biến thủy tinh, gạch ngói, sành sứ, đồ đá; in và sản xuất các loại văn hoá phẩm; công nghiệp phụ trợ; các ngành nghề khác phù hợp theo quy định) có diện tích khoảng 215,94 ha;

- Đất cây xanh có tổng diện tích khoảng 58,35ha, chiếm 13,74% tổng diện tích khu công nghiệp, bao gồm:

+ Đất cây xanh vườn hoa có diện tích khoảng 8,11 ha;

+ Đất cây xanh cảnh quan (dải cây xanh 7m dọc các tuyến giao thông) có diện tích khoảng 17,72 ha;

+ Đất cây xanh cách ly khu công nghiệp có diện tích khoảng 32,52 ha;

- Đất hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích khoảng 13,29 ha, chiếm 3,13% tổng diện tích khu công nghiệp;

- Đất giao thông có tổng diện tích khoảng 35,81 ha, chiếm 8,44% tổng diện tích khu công nghiệp.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Hạng mục	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (ha)	Hệ số SĐĐ tối đa (lần)	Tầng cao (tầng)
	Tổng diện tích lập quy hoạch	424,54	100,0	40-60	198,77	0,05 - 2	1 - 5
1	Đất trung tâm dịch vụ - điều hành khu công nghiệp	13,92	3,28	40,0	5,57	2,00	1 - 3
2	Đất xây dựng nhà máy công nghiệp	303,17	71,41	60,0	181,90	1,80	1 - 5
3	Đất cây xanh	58,35	13,74	10,0	3,32	0,10	1 - 2
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	13,29	3,13	60,0	7,97	1,20	1 - 2
5	Đất giao thông	35,81	8,44				

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

Lối vào chính giữa theo hướng Bắc - Nam khu đất: điểm nút nối từ khu trung tâm kinh tế cửa khẩu Hoa Lư với tuyến đường đôi trong khu công nghiệp. Điểm nút được thiết kế tạo hướng vào chính của khu công nghiệp, thiết kế cổng chào cho khu công nghiệp tạo điểm nhấn kiến trúc.

Trục chính khu công nghiệp được đầu nối với khu trung tâm kinh tế cửa khẩu Hoa Lư.

Bố cục khu trung tâm ưu tiên cho dịch vụ, các chức năng công nghiệp phân bố theo hành lang tiếp cận lô.

Bố trí khu Trung tâm hỗn hợp dịch vụ khu công nghiệp nằm phía Bắc trục đường trung tâm của khu công nghiệp.

Bố trí các nhà máy sản xuất công nghiệp đặc thù tại khu vực phía Tây Bắc. Toàn bộ cảnh quan và giao thông phát triển theo hướng Tây Bắc vuông góc với đường trục chính Khu công nghiệp. Ưu tiên bố trí các công trình thuộc nhóm ngành công nghiệp đặc thù, diện tích chiếm đất và khối tích công trình lớn. Công nghiệp đặc thù dự kiến các nhóm ngành: dệt, da, may, nhuộm, gia công kim loại, luyện kim.

Bố trí gần trung tâm và phía Đông Nam trục đường trung tâm khu vực các nhà máy sản xuất đa ngành. Toàn bộ cảnh quan và giao thông phát triển theo hướng Đông Nam vuông góc với đường trục chính khu công nghiệp. Công nghiệp đa ngành dự kiến các nhóm ngành: chế biến thực phẩm; chế biến gỗ và sản phẩm từ gỗ; sản xuất các loại văn hóa phẩm; vật liệu xây dựng; thủy tinh, gạch ngói, sành sứ; và các ngành công nghiệp phụ trợ khác linh kiện, phụ liệu, phụ tùng, sản phẩm bao bì...

Bố trí hệ thống cây xanh theo dạng tuyến: cây xanh chạy dài theo đường giao thông với bề rộng cây xanh 7m, vị trí tiếp giáp ranh giới được bố trí khoảng cây xanh cách ly 20m.

8. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

a) Quy hoạch mạng lưới đường giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

Gồm 4 tuyến đường chạy quanh khu công nghiệp, có lộ giới 31m (lòng đường 15m; vỉa hè $8m \times 2 = 16m$) và 26,5m (lòng đường 10,5m; vỉa hè $5m \times 2 = 16m$)

- Giao thông khu vực thiết kế:

+ Mạng lưới đường được thiết kế liên kết vuông góc với tuyến đường đối ngoại và hình thành một trục chính chạy theo hướng Bắc Nam tạo mạng lưới đường dạng xương cá, phân tách thành những khu vực công nghiệp riêng biệt.

+ Bãi đỗ xe tập trung được bố trí phù hợp trong từng xí nghiệp sản xuất và sẽ xác định cụ thể trong giai đoạn dự án.

- Quy mô các tuyến đường khu vực quy hoạch:

+ Mặt cắt 1-1; lộ giới 63m: Lòng đường $18\text{m} \times 2 = 36\text{m}$; vỉa hè $6,5\text{m} \times 2 = 13\text{m}$; dải phân cách kết hợp cảnh quan 14m.

+ Mặt cắt 2-2; Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 28,5m: Lòng đường 22,5m; vỉa hè $3\text{m} \times 2 = 6\text{m}$.

+ Mặt cắt 3-3: Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 21m: Lòng đường 15m; vỉa hè $3\text{m} \times 2 = 6\text{m}$;

b) Quy hoạch san nền:

- Cao độ xây dựng cho khu vực: $H_{xd} \geq + 77\text{m}$.

- Giải pháp san nền dựa trên địa hình tự nhiên, đảm bảo độ dốc dọc phục vụ các loại xe đi lại thuận tiện trong khu đất.

- Hướng dốc san nền từ lô đất về hệ thống thoát nước nằm dọc các tuyến đường giao thông, với độ dốc san nền $i=0,4\% \div 0,8\%$. Đối với khu vực đồi cao, độ dốc san nền $i=1\% \div 2\%$.

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Lưu vực thoát nước:

+ Lưu vực 1: Nằm ở phía Bắc dự án. Hướng thoát nước chính từ Đông Nam sang Tây Bắc, đổ ra sông Chiu Riu.

+ Lưu vực 2: Nằm ở phía Nam dự án. Hướng thoát nước chính từ phía Bắc sang Tây Nam đổ ra kênh tiêu T1.

- Giải pháp thiết kế:

Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn, được thiết kế bằng hệ thống cống tròn bê tông cốt thép có đường kính từ D800-D1500 và hệ thống mương hở đập tấm đan BTCT có kích thước $BXH=2000 \times 1500$ và $BXH=3000 \times 2000$ bố trí dọc theo các trục đường, thu nước mưa từ các đường giao thông trong khu vực quy hoạch thoát ra sông Chiu Riu và Kênh tiêu T1 dẫn về sông Sài Gòn.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu sử dụng nước:

+ Nước cấp cho các xí nghiệp công nghiệp: $30\text{m}^3/\text{ha.ngđ}$

+ Nước cấp cho các khu kỹ thuật: $25\text{m}^3/\text{ha.ngđ}$

+ Nước cấp cho trung tâm điều hành và dịch vụ công cộng: $20\text{m}^3/\text{ha.ngđ}$

+ Nước tưới cây: $30\text{m}^3/\text{ha.ngđ}$

+ Nước tưới đường: $5\text{m}^3/\text{ha.ngđ}$

+ Dự phòng, rò rỉ: 15%

+ Nước bản thân nhà máy nước: 4%.

- Tổng nhu cầu cấp nước ngày max khoảng: $17.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn nước: Trong giai đoạn hệ thống cấp nước chung Khu kinh tế chưa hình thành, phương án xây dựng nhà máy cấp nước tập trung, khai thác nguồn nước ngầm trong và quanh khu vực lập quy hoạch. Công suất thực tế của nhà máy cấp nước sẽ tùy thuộc vào tiến độ xây dựng khu công nghiệp. Về dài hạn vẫn tiếp tục sử dụng nguồn nước chung theo quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước tới tất cả các công trình. Bố trí hống cứu hỏa trên tuyến ống cấp nước có đường kính ống $\geq D150\text{mm}$ với khoảng cách giữa các hống cứu hỏa trung bình khoảng 150m.

e) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: trạm 110/22kV – 2x40MVA Hoa Lư nằm trong quy hoạch chung được phê duyệt.

- Lưới điện:

+ Tuyến 110 KV theo quy hoạch chung khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư được bố trí dọc theo các hành lang giao thông, đảm bảo an toàn lưới điện.

+ Tuyến điện trung áp 22KV từ trạm 110KV được bố trí chạy theo các tuyến giao thông chính.

+ Trạm hạ thế: Cấp điện áp của trạm hạ thế theo tiêu chuẩn là 22/0,4KV. Dự kiến xây dựng mới 05 trạm biến áp gần với các trung tâm phụ tải dùng điện.

+ Lưới điện chiếu sáng: Bố trí chiếu sáng dọc các tuyến giao thông, nguồn cấp được lấy từ trạm hạ thế theo quy hoạch.

f) Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Xây dựng tuyến cáp quang từ trạm cửa khẩu Hoa Lư.

- Bố trí các tuyến cáp quang chạy dọc theo tuyến điện 22KV cung cấp tuyến cáp quang tới hàng rào các nhà máy.

g) Quy hoạch thoát nước bản:

- Tổng khối lượng nước thải: 12.000 m³/ngày đêm.

- Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước thải:

Nước thải công nghiệp khi xả vào mạng lưới đường ống thoát nước thải phải được xử lý sơ bộ trong từng nhà máy đạt quy chuẩn thỏa thuận với Khu công nghiệp. Nước thải sinh hoạt cần xử lý qua bể tự hoại trước khi xả vào mạng lưới đường ống cống thoát nước thải sau đó nước thải được chuyển tải về trạm bơm số 1, công suất 5.500 m³/ngđ, từ trạm bơm số 1 nước thải được chuyển tải về lưu vực 2 trạm xử lý nước thải quy hoạch ở hướng Bắc khu công nghiệp công suất 12.000m³/ngđ. Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn A theo các QCVN hiện hành được dẫn theo đường ống thải ra sông Chiu Riu. Về dài hạn khi hệ thống thoát nước thải và xử lý nước thải của quy hoạch chung khu kinh tế Cửa khẩu Hoa Lư được xây dựng, toàn bộ nước thải được đưa về trạm xử lý nước thải công nghiệp tập trung 29.000m³/ngđ được duyệt.

h) Quản lý chất thải rắn:

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại sơ cấp tại nguồn thành 2 loại vô cơ và hữu cơ.

- Chất thải rắn công nghiệp: Phân loại tại nguồn thành chất thải rắn nguy hại và không nguy hại. Chất thải rắn sinh hoạt và chất thải rắn công nghiệp không nguy hại thu gom và xử lý chung; chất thải rắn công nghiệp nguy hại thu gom và xử lý riêng. Chất thải rắn tùy theo tính chất được chuyển về xử lý tại khu liên hợp xử lý chất thải rắn của tỉnh theo quy định.

9. Đánh giá môi trường chiến lược.

- Giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu và khắc phục tác động đến môi trường phải đảm bảo các giải pháp:

- + Bảo vệ môi trường đất;
- + Bảo vệ môi trường nước;
- + Bảo vệ môi trường không khí; giảm thiểu CTR;
- + Bảo vệ hệ sinh thái;
- + Giảm thiểu ảnh hưởng kinh tế xã hội.

- Các dự án, ngành nghề khi tiến hành triển khai phải có đánh giá tác động môi trường được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Xây dựng kế hoạch quản lý, quan trắc, giám sát tác động môi trường: Lồng ghép hoạt động trong kế hoạch quan trắc chất lượng môi trường của khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, kiểm soát, giám sát chặt các chỉ tiêu môi trường cần quan trắc trong đề xuất đánh giá tác động môi trường riêng.

- Tuyệt đối tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế, thi công về vệ sinh môi trường trong khu công nghiệp, đặc biệt là xử lý nước thải.

- Tổ chức các đợt thanh kiểm tra thường xuyên về công tác đảm bảo vệ sinh môi trường. Xử lý nghiêm khắc các trường hợp vi phạm.

Điều 2. Phê duyệt Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Ledana, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước (*Quy định quản lý kèm theo quyết định này*).

Điều 3. Công ty Cổ phần Quốc tế Lê Đại Nam là đơn vị tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm:

- Phối hợp với UBND huyện Lộc Ninh, Ban quản lý Khu kinh tế tổ chức công bố đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Ledana; đồng thời lập hồ sơ cắm mốc giới trình thẩm định, phê duyệt và triển khai cắm mốc ngoài thực địa để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết, thực hiện.

- Thực hiện các bước tiếp theo về đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Ledana theo đúng quy định hiện hành.



Điều 4. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp Ban Quản lý Khu kinh tế định kỳ rà soát quy hoạch chung, tham mưu điều chỉnh các nội dung không còn phù hợp của Đồ án quy hoạch chung Khu kinh tế Cửa khẩu Hoa Lư cho phù hợp tình hình xây dựng thực tế.

Điều 5. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Trưởng Ban quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND huyện Lộc Ninh; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc tế Lê Đại Nam; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch, Phó Chủ tịch;
- Như Điều 5;
- LDVP, Phòng KT;
- Lưu VT. (Đ.Thắng KKT QĐ 16).



Huyệnh Anh Minh

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG
TỶ LỆ 1/2000 KHU CÔNG NGHIỆP LEDANA
(Kèm theo Quyết định số 2427/QĐ-UBND ngày 25/10/2018 của UBND tỉnh)

CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng.

- Quy định này quy định công tác quản lý về quy hoạch sử dụng đất, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Ledana đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Quy định này là cơ sở để các cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý sử dụng đất đai có liên quan theo quyền hạn, trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch, hướng dẫn việc triển khai các dự án đầu tư, thỏa thuận các giải pháp kiến trúc, quy hoạch cho các công trình xây dựng trong khu quy hoạch theo đúng quy hoạch và pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng: Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và tham gia hoạt động quản lý quy hoạch xây dựng trong ranh giới quy hoạch đã được phê duyệt phải thực hiện theo đúng quy định này.

CHƯƠNG II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Vị trí, ranh giới, quy mô khu vực quy hoạch.

1. Vị trí: Vị trí khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch nằm trong quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, thuộc địa phận xã Lộc Thạnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

2. Ranh giới:

- Phía Bắc giáp đường Tuần tra biên giới Việt Nam - Campuchia.
- Phía Nam giáp đất trồng rừng của xã Lộc Thạnh.
- Phía Đông và phía Tây giáp các tuyến đường phân khu theo Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư.

3. Quy mô lập quy hoạch: khoảng 424,54ha.

Điều 4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Tiêu chuẩn (%/diện tích toàn khu)
1	Đất xây dựng nhà máy	≥ 55
2	Đất xây dựng khu kỹ thuật	≥ 1
3	Đất xây dựng khu hành chính, dịch vụ	≥ 1
4	Đất cây xanh	≥ 10
5	Đất giao thông	≥ 8
	Tổng	100

b) Một số chỉ tiêu chính về hạ tầng kỹ thuật

- Cấp điện:

TT	Loại hình	Chỉ tiêu (KW/ha)
1	Công nghiệp nhẹ	200
2	Công nghiệp nặng	400
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	200
4	Trung tâm dịch vụ điều hành	200
5	Cây xanh mặt nước	7
6	Giao thông	5

- Cấp nước công nghiệp: $30\text{m}^3/\text{ha.ngđ}$

- Cấp nước cho các khu kỹ thuật: $25\text{ m}^3/\text{ha.ngđ}$

- Nước cấp cho trung tâm điều hành và dịch vụ công cộng: $20\text{ m}^3/\text{ha.ngđ}$

- Nước tưới cây: $30\text{ m}^3/\text{ha.ngđ}$

- Nước tưới đường: $5\text{ m}^3/\text{ha.ngđ}$

- Thoát nước thải: Thu gom nước thải công nghiệp phải đạt $\geq 80\%$ tiêu chuẩn cấp nước cho công nghiệp (tùy theo loại hình công nghiệp).

2. Các khu chức năng chính.

a) Khu trung tâm điều hành và dịch vụ.

- Vị trí: Phía Bắc trực trung tâm khu công nghiệp

- Quy mô: 13,92 ha, chiếm 3,28%

- Chức năng các công trình dự kiến xây dựng:

+ Văn phòng giao dịch các trung tâm giới thiệu việc làm, các văn phòng đại diện các xí nghiệp, dịch vụ văn phòng, trung tâm hành chính và tổ chức, các tổng đài, y tế, cấp cứu...

+ Khối dịch vụ kỹ thuật, chuyển giao công nghệ.

+ Dịch vụ tư vấn (gồm các dịch vụ thông tin, kinh tế, khoa học kỹ thuật)

+ Dịch vụ sinh hoạt, phục vụ đời sống: trạm xá, nhà ăn, giải khát, khu vực nghỉ ngơi, hỗ trợ lưu trú...

+ Giao thông, bến bãi đỗ xe.

+ Cây xanh cảnh quan

- Các chỉ tiêu chính:

+ Chiều cao công trình: từ 1-5 tầng.

+ Mật độ xây dựng: 40%.

+ Hệ số sử dụng đất: 2 lần

b) Khu đất công nghiệp đặc thù

- Vị trí: phía Bắc khu công nghiệp

- Quy mô: 87,23 ha, chiếm 20,55%

- Dự kiến phát triển các ngành công nghiệp:

+ Dệt, da, may, nhuộm (Công nghiệp may, dệt, nhuộm, in hoa; công nghiệp thuộc da và chế biến sản phẩm từ da).

+ Công nghiệp luyện kim đen và luyện kim màu...

+ Công nghiệp chế tạo máy móc và sản phẩm bằng kim loại có xi mạ...

+ Công nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng - chế biến gỗ & giấy, bột giấy và lâm sản...

+ Công nghiệp đặc thù có nguy cơ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật, đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường.

Do đặc thù loại hình các ngành công nghiệp nên lựa chọn vị trí phía Bắc của khu công nghiệp và giáp với Khu xử lý nước thải, đảm bảo khoảng cách ly tới các khu dân cư tập trung.

- Các chỉ tiêu chính:

+ Mật độ xây dựng nhà máy trong khu công nghiệp khoảng 60%

+ Tầng cao trung bình: 3 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất: 1,8 lần

c) Khu đất công nghiệp đa ngành

- Vị trí: phía Nam khu công nghiệp

- Quy mô: 215,94 ha, chiếm 50,86% tổng diện tích
- Dự kiến phát triển các ngành công nghiệp:
 - + Công nghiệp chế biến thực phẩm.
 - + Công nghiệp sản xuất thủy tinh, gạch ngói, sành, sứ, đồ đá...
 - + Công nghiệp phụ trợ: linh kiện, phụ liệu, phụ tùng, sản phẩm bao bì...
 - + Các ngành công nghiệp khác theo quy định (ưu tiên loại hình ít ô nhiễm)
- Các chỉ tiêu chính:
 - + Mật độ xây dựng nhà máy trong khu công nghiệp khoảng 60%
 - + Tầng cao trung bình: 3 tầng.
 - + Hệ số sử dụng đất: 1,8 lần

d) Khu vực hạ tầng kỹ thuật đầu nối

Khu vực công trình kỹ thuật đầu nối gồm các công trình cung cấp và đảm bảo kỹ thuật cho khu công nghiệp gồm các loại công trình: trạm biến áp, công trình xử lý nước thải, trạm cung cấp nước sạch.

Bố trí quỹ đất xây dựng các công trình hạ tầng đầu nối được đặt tại những vị trí không làm ảnh hưởng đến đất xây dựng các nhà máy, xí nghiệp tuy nhiên phải phù hợp với tiêu chuẩn quy phạm và bảo vệ môi trường.

Đất xây dựng công trình kỹ thuật đặt tại vị trí thuận lợi về mặt kỹ thuật cho trạm cấp nước, điện, xử lý nước thải.

*** Khu xử lý nước thải**

- Vị trí: phía Bắc khu công nghiệp, giáp ranh đường tuần tra biên giới
- Quy mô: 9,5 ha, chiếm 2,24% tổng diện tích khu công nghiệp

Xử lý nước thải bằng công nghệ sinh học

*** Trạm cấp điện, cấp nước**

- Vị trí: phía Đông Nam khu công nghiệp, gần trục đường trung tâm
- Quy mô: 3,79ha; chiếm 0,89% tổng diện tích khu công nghiệp

e) Cây xanh trong khu công nghiệp

*** Cây xanh vườn hoa tập trung**

- Vị trí: tại khu vực trung tâm khu công nghiệp, giáp khu trung tâm dịch vụ điều hành.

- Quy mô: 8,11 ha, chiếm 1,91%

Bố trí vườn hoa tập trung tại khu vực trung tâm khu công nghiệp, kết hợp với khu vực trung tâm dịch vụ - điều hành khu công nghiệp với quy mô lớn, nhằm

mang lại không gian riêng nghỉ ngơi cho các chuyên gia và công nhân trong nhà máy.

* Hành lang cây xanh cảnh quan

- Vị trí: dọc các tuyến đường trong khu công nghiệp

- Quy mô: 17,72 ha, chiếm 4,17%

Chủ yếu là cây bóng mát bố trí trên vỉa hè của các tuyến đường. Bố trí dải cây xanh dọc các tuyến giao thông chính rộng khoảng 7m ược sử dụng kết hợp bố trí hệ thống hạ tầng ngầm.

* Hành lang cây xanh cách ly

- Vị trí: xung quanh hàng rào khu công nghiệp

- Quy mô: 32,52 ha, chiếm 7,66%

Bố trí đất cây xanh cách ly tập trung xung quanh hàng rào khu công nghiệp với chiều rộng trung bình khoảng 20m. Cây xanh cách ly được tổ chức theo vành đai khu công nghiệp. Bố trí đất cây xanh cách ly tại xung quanh các công trình kỹ thuật, trạm xử lý nước thải.

* Cây xanh khác

- Cây xanh trang trí ở dải phân cách, dọc theo các dải cây xanh giữa đường phố và nhà máy.

- Ngoài ra trong khuôn viên các nhà máy, xí nghiệp, khu vực hạ tầng kỹ thuật: cần tổ chức trồng cây xanh, vườn hoa với tỷ lệ đạt trên 20% diện tích nhà máy, xí nghiệp trong khu công nghiệp.

4.3. Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Hạng mục	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (ha)	Hệ số SĐĐ tối đa (lần)	Tầng cao (tầng)
	Tổng diện tích lập quy hoạch	424,54	100,0	40-60	198,77	0,05 - 2	1 - 5
1	Đất trung tâm dịch vụ - điều hành khu công nghiệp	13,92	3,28	40,0	5,57	2,00	1 - 3
2	Đất xây dựng nhà máy công nghiệp	303,17	71,41	60,0	181,90	1,80	1 - 5
3	Đất cây xanh	58,35	13,74	10,0	3,32	0,10	1 - 2
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	13,29	3,13	60,0	7,97	1,20	1 - 2
5	Đất giao thông	35,81	8,44				

Điều 5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

1. Quy hoạch mạng lưới đường giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

Gồm 4 tuyến đường chạy quanh khu công nghiệp, có lộ giới 31m (lòng đường 15m; vỉa hè $8m \times 2 = 16m$) và 26,5m (lòng đường 10,5m; vỉa hè $5m \times 2 = 16m$).

- Giao thông khu vực thiết kế:

+ Mạng lưới đường được thiết kế liên kết vuông góc với tuyến đường đối ngoại và hình thành một trục chính chạy theo hướng Bắc Nam tạo mạng lưới đường dạng xương cá, phân tách thành những khu vực công nghiệp riêng biệt.

+ Bãi đỗ xe tập trung được bố trí phù hợp trong từng xí nghiệp sản xuất và sẽ xác định cụ thể trong giai đoạn dự án.

- Quy mô các tuyến đường khu vực quy hoạch:

+ Mặt cắt 1-1: lộ giới 63m: Lòng đường $18m \times 2 = 36m$; vỉa hè: $6,5m \times 2 = 13m$; dải phân cách kết hợp cảnh quan 14m.

+ Mặt cắt 2-2: Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 28,5m: Lòng đường 22,5m; vỉa hè: $3m \times 2 = 6m$.

+ Mặt cắt 3-3: Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 21m: Lòng đường 15m; vỉa hè: $3m \times 2 = 6m$;

2. Quy hoạch san nền:

Cao độ xây dựng cho khu vực: $H_{xd} \geq + 77m$.

Giải pháp san nền dựa trên địa hình tự nhiên, đảm bảo độ dốc dọc phục vụ các loại xe đi lại thuận tiện trong khu đất.

Hướng dốc san nền từ lô đất về hệ thống thoát nước nằm dọc các tuyến đường giao thông, với độ dốc san nền $i=0,4\% \div 0,8\%$. Đối với khu vực đồi cao, độ dốc san nền $i=1\% \div 2\%$.

3. Quy hoạch thoát nước mưa:

* Lưu vực thoát nước:

- Lưu vực 1: Nằm ở phía Bắc dự án. Hướng thoát nước chính từ Đông Nam sang Tây Bắc, đổ ra sông Chiu Riu

- Lưu vực 2: Nằm ở phía Nam dự án. Hướng thoát nước chính từ phía Bắc sang Tây Nam đổ ra kênh tiêu T1.

* Giải pháp thiết kế:

Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn, được thiết kế bằng hệ thống cống tròn bê tông cốt thép có đường kính từ D800-D1500 và hệ thống mương hở đáy tấm đan BTCT có kích thước BXH=2000x1500 và

BXH=3000x2000 bố trí dọc theo các trục đường, thu nước mưa từ các đường giao thông trong khu vực quy hoạch thoát ra sông Chiu Riu và Kênh tiêu T1 dẫn về sông Sài Gòn.

4. Quy hoạch cấp nước:

* Nhu cầu sử dụng nước:

+ Nước cấp cho các xí nghiệp công nghiệp: $30\text{m}^3/\text{ha.ngđ}$

+ Nước cấp cho các khu kỹ thuật: $25\text{m}^3/\text{ha.ngđ}$

+ Nước cấp cho trung tâm điều hành và dịch vụ công cộng: $20\text{m}^3/\text{ha.ngđ}$

+ Nước tưới cây: $30\text{m}^3/\text{ha.ngđ}$

+ Nước tưới đường: $5\text{m}^3/\text{ha.ngđ}$

+ Dự phòng, rò rỉ: 15%

+ Nước bản thân nhà máy nước: 4%.

- Tổng nhu cầu cấp nước ngày max khoảng: $17.000\text{ m}^3/\text{ngđ}$.

* Nguồn nước: Trong giai đoạn hệ thống cấp nước chung Khu kinh tế chưa hình thành, phương án xây dựng nhà máy cấp nước tập trung, khai thác nguồn nước ngầm trong và quanh khu vực lập quy hoạch. Công suất thực tế của nhà máy cấp nước sẽ tùy thuộc vào tiến độ xây dựng khu công nghiệp. Về dài hạn vẫn tiếp tục sử dụng nguồn nước chung theo quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư.

Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước tới tất cả các công trình.

Bố trí hõng cứu hỏa trên tuyến ống cấp nước có đường kính ống $\geq D150\text{mm}$ với khoảng cách giữa các hõng cứu hỏa trung bình khoảng 150m.

5. Quy hoạch cấp điện.

Nguồn điện: trạm 110/22KV – 2x40MVA Hoa Lư nằm trong quy hoạch chung được phê duyệt.

Lưới điện:

- Tuyến 110 KV theo quy hoạch chung khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư được bố trí dọc theo các hành lang giao thông, đảm bảo an toàn lưới điện.

- Tuyến điện trung áp 22KV từ trạm 110KV được bố trí chạy theo các tuyến giao thông chính.

- Trạm hạ thế: Cấp điện áp của trạm hạ thế theo tiêu chuẩn là 22/0,4KV. Dự kiến xây dựng mới 05 trạm biến áp gắn với các trung tâm phụ tải dùng điện.

- Lưới điện chiếu sáng: Bố trí chiếu sáng dọc các tuyến giao thông, nguồn cấp được lấy từ trạm hạ thế theo quy hoạch.

6. Quy hoạch thông tin liên lạc.

Nguồn cấp: Xây dựng tuyến cáp quang từ trạm cửa khẩu Hoa Lư.

Bố trí các tuyến cáp quang chạy dọc theo tuyến điện 22kv cung cấp tuyến cáp quang tới hàng rào các nhà máy.

7. Quy hoạch thoát nước thải:

* Tổng khối lượng nước thải: 12.000 m³/ngày đêm.

* Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước thải:

Nước thải công nghiệp khi xả vào mạng lưới đường ống thoát nước thải phải được xử lý sơ bộ trong từng nhà máy đạt quy chuẩn thỏa thuận với Khu công nghiệp. Nước thải sinh hoạt cần xử lý qua bể tự hoại trước khi xả vào mạng lưới đường ống cống thoát nước thải sau đó nước thải được chuyển tải về trạm bơm số 1, công suất 5.500 m³/ngđ, từ trạm bơm số 1 nước thải được chuyển tải về lưu vực 2 trạm xử lý nước thải quy hoạch ở hướng Bắc khu công nghiệp công suất 12.000m³/ngđ. Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn A theo các QCVN hiện hành được dẫn theo đường ống thải ra sông Chiu Riu.

Về dài hạn khi hệ thống thoát nước thải và xử lý nước thải của quy hoạch chung khu kinh tế Cửa khẩu Hoa Lư được xây dựng, toàn bộ nước thải được đưa về trạm xử lý nước thải công nghiệp tập trung 29.000m³/ngđ được duyệt.

8. Quản lý chất thải rắn.

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại sơ cấp tại nguồn thành 2 loại vô cơ và hữu cơ.

- Chất thải rắn công nghiệp: Phân loại tại nguồn thành chất thải rắn nguy hại và không nguy hại. Chất thải rắn sinh hoạt và chất thải rắn công nghiệp không nguy hại thu gom và xử lý chung; chất thải rắn công nghiệp nguy hại thu gom và xử lý riêng. Chất thải rắn tùy theo tính chất được chuyển về xử lý tại khu liên hợp xử lý chất thải rắn của tỉnh theo quy định.

Điều 6. Đánh giá môi trường chiến lược

- Giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu và khắc phục tác động đến môi trường phải đảm bảo các giải pháp:

+ Bảo vệ môi trường đất.

+ Bảo vệ môi trường nước.

+ Bảo vệ môi trường không khí; giảm thiểu chất thải rắn.

+ Bảo vệ hệ sinh thái.

+ Giảm thiểu ảnh hưởng kinh tế xã hội.

- Các dự án, ngành nghề khi tiến hành triển khai phải có đánh giá tác động môi trường được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Xây dựng kế hoạch quản lý, quan trắc, giám sát tác động môi trường: Lồng ghép hoạt động trong kế hoạch quan trắc chất lượng môi trường của khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, kiểm soát, giám sát chặt các chỉ tiêu môi trường cần quan trắc trong đề xuất đánh giá tác động môi trường riêng.

- Tuyệt đối tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế, thi công về vệ sinh môi trường trong khu công nghiệp, đặc biệt là xử lý nước thải.

- Tổ chức các đợt thanh kiểm tra thường xuyên về công tác đảm bảo vệ sinh môi trường. Xử lý nghiêm khắc các trường hợp vi phạm.

CHƯƠNG III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Phân công trách nhiệm

- Giao Ban quản lý Khu kinh tế phối hợp các Sở, ngành có liên quan, UBND huyện Lộc Ninh quản lý, giám sát toàn bộ việc thực hiện triển khai xây dựng theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Ledana đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng để xem xét, tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh cho phù hợp với quy hoạch. Khi chưa có ý kiến của UBND tỉnh thì không được tự ý thay đổi.

Điều 8. Các quy định khác.

Ngoài những quy định cụ thể nêu trên, các quy định khác chưa quy định trong quy định này thì tuân thủ Quy chuẩn xây dựng và Tiêu chuẩn ngành có liên quan trong quá trình thực hiện.

Điều 9. Xử lý vi phạm

Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này, tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật./.