

Số: 4026.. /QĐ-UB

Vũng Tàu, ngày 07 tháng 12 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp-
Đô thị Châu Đức, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

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 07/2008/TT-BXD ngày 07/04/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn Quốc gia về quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ quyết định số 2915/QĐ-UB ngày 28/08/2008 của UBND Tỉnh về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp- Đô thị Châu Đức, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Xét Báo cáo số 236/BC-SXD ngày 25 tháng 11 năm 2009 của Sở Xây dựng về việc Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp-Đô thị Châu Đức, huyện Châu Đức,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp- Đô thị Châu Đức, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với nội dung chính như sau:

1- Vị trí, quy mô diện tích đất điều chỉnh quy hoạch:

- Vị trí khu đất điều chỉnh quy hoạch: Thuộc xã Nghĩa Thành, xã Suối Nghệ- huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu thay vì thuộc xã Nghĩa Thành, xã Suối Nghệ- huyện Châu Đức như quy hoạch đã được duyệt tại quyết định số 2915/QĐ-UB ngày 28/08/2008.

- Diện tích đất công nghiệp từ 1.550,24ha theo quy hoạch đã được phê duyệt, nay điều chỉnh thành 1.556,14ha, tăng thêm khoảng 5,9ha; diện tích đất xây dựng Đô thị vẫn giữ nguyên như quy hoạch đã được phê duyệt.

- Phía Đông và phía Bắc khu quy hoạch giáp dải cách ly hồ Đá Đen. (Chiều rộng dải cách ly tối thiểu 150m tính từ chân đập phía ngoài lòng hồ).

2-Nội dung chính quy hoạch:

2.1-Về điều chỉnh phân khu chức năng:

-Khu công nghiệp sạch và công nghiệp kỹ thuật cao: tại phía Nam của hồ Đá Đen (cách chân đập phía ngoài lòng hồ tối thiểu 150m), giới hạn bởi sông Dinh, khu đô thị và đất xây dựng cảng container –kho bãi. Được chia thành 11 khu đất ký hiệu từ khu A đến khu L. Tổng diện tích 192,95ha, chiếm 12,4% diện tích toàn khu công nghiệp.

-Bổ sung thêm Khu công nghiệp sạch, ít gây ô nhiễm môi trường thuộc địa bàn huyện Tân Thành. Vị trí ở phía Tây giáp khu công nghiệp sạch và công nghiệp kỹ thuật cao, phía Tây Nam hồ Đá Đen. Được chia thành 06 khu đất, tổng diện tích 139,25ha, chiếm 8,95% diện tích toàn khu công nghiệp.

-Bổ sung khu nhà ở tái định cư tại phía Bắc khu công nghiệp sạch và công nghiệp kỹ thuật cao, diện tích đất: 2,83ha..

-Bổ sung thêm Khu điều hành – dịch vụ, diện tích 2,62ha, chiếm 0,17%, bố trí tại 03 địa điểm:

+Khu 01 ở phía Đông Nam nơi tiếp giáp với QL 56, diện tích: 09ha;

+Khu 02 ở khu vực nút giao trục Bắc Nam và trục đường chính Đông Tây, diện tích: 0,49ha;

+Khu 03 ở phía Tây Bắc khu quy hoạch, diện tích 1,23ha.

Bảng tổng hợp so sánh diện tích và chỉ tiêu sử dụng đất giữa điều chỉnh quy hoạch và quy hoạch đã được phê duyệt

TT	Loại đất	Quy hoạch Điều chỉnh		Quy hoạch đã được phê duyệt	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng công nghiệp	1.066,52	68,54	968,18	62,45
1	Đất xây dựng NMXN công nghệ cao	192,95	12,40	175,43	11,32
2	Đất xây dựng NMXN không gây ô nhiễm	139,25	8,95		
3	Đất xây dựng NMXN công nghiệp đa ngành (ở phía Nam khu CN-ĐT)	734,32	47,19	792,75	51,14
II	Đất kho bãi – cảng ICD	76,32	4,90	73,64	4,75
III	Đất điều hành – dịch vụ	2,62	0,17		
IV	Đất tái định cư bổ sung (phía Bắc khu CN-ĐT)	2,83	0,18		
V	Đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	19,17	1,23	20,51	1,32
VI	Đất cây xanh mặt nước	167,78	10,78	274,97	17,74
VII	Đất giao thông	220,90	14,20	212,94	13,74
	TỔNG CỘNG	1.556,14	100,00	1.550,24	100

2.2- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong Khu công nghiệp và các điểm đầu nối hạ tầng kỹ thuật KCN với hạ tầng kỹ thuật bên ngoài cho phù hợp với ranh giới quy hoạch đã được thỏa thuận bổ sung.

- Điều chỉnh vị trí, quy mô theo hướng tăng số lượng các công trình đầu mối kỹ thuật cho phù hợp với ranh giới mới và tổng mặt bằng sử dụng đất của Khu công nghiệp như bố trí thêm một nhà máy xử lý nước thải nằm trong phần đất thuộc xã Châu Pha, huyện Tân Thành để thuận tiện cho việc đầu tư xây dựng, đầu nối xử lý nước thải và kêu gọi đầu tư.

2.2.1- Quy hoạch giao thông:

- Điều chỉnh cục bộ mạng lưới giao thông khu vực khu công nghiệp đa ngành ở phía Nam cho phù hợp với ranh giới mới.

- Điều chỉnh vị trí đường số 05 tại khu công nghiệp sạch và công nghệ cao để đầu nối qua phần đất công nghiệp nằm trong địa bàn huyện Tân Thành..

- Điều chỉnh tuyến đường trục trung tâm Bắc-Nam thẳng góc với đường Hội Bài - Châu Pha và mở thêm lối vào trên QL56 ở phía Đông Nam khu quy hoạch. Tại đoạn tuyến phía Nam, lộ giới điều chỉnh từ 50m theo quy hoạch được duyệt thành 54.0m.

- Tổ chức nút giao thông khác mức giữa tuyến đường trục chính Đông - Tây với tuyến đường trục chính Bắc-Nam khu quy hoạch.

Bảng thống kê các thông số điều chỉnh quy hoạch giao thông

Số TT	Tên đường	Mặt cắt ngang (m)	Chiều dài (m)	Các chỉ tiêu kỹ thuật (m)					
				Mặt đường	Dài phân cách	Lề kỹ thuật 2 bên	Via hè	Cây xanh	Lộ giới
A	Trục Đông-Tây		3,485.06	7,0x2	2	13	3x2	10x2+2	80
B	Đường song hành		6,016.82	9		10	3	7	
C	Trục chính KCN								
1	Đ.02a	1-1	5,327.07	12x2	6	12x2	3x2	9x2	54
2	Đ.02b	2-2	3,497.72	12x2	2	12x2	3x2	9x2	50
			8,824.79						
D	Đường chính khu vực KCN								
1	Đ.12	3-3	3,655.95	12	0	10x2	3x2	7x2	32
2	Đ.16	3-3	647.38	12	0	10x2	3x2	7x2	32
3	Đ.17	3-3	980.09	12	0	10x2	3x2	7x2	32
4	Đ.24	3-3	1,362.24	12	0	10x2	3x2	7x2	32
5	Đ.27	3-3	1,585.75	12	0	10x2	3x2	7x2	32
6	Đ.5A	3-3	1,644.97	12	0	10x3	3x3	7x3	33
			9,876.38						
E	Đường nội bộ								
1	Đ.01	4-4	1,605.50	9	0	10x2	3x2	7x2	29
2	Đ.03	4-4	913.39	9	0	10x2	3x2	7x2	29
3	Đ.04	4-4	5,757.09	9	0	10x2	3x2	7x2	29
4	Đ.05B	4-4	1,304.05	9	0	10x2	3x2	7x2	29
5	Đ.06	4-4	1,898.82	9	0	10x2	3x2	7x2	29

Số TT	Tên đường	Mặt cắt ngang (m)	Chiều dài (m)	Các chỉ tiêu kỹ thuật (m)					
				Mặt đường	Dài phân cách	Lề kỹ thuật 2 bên	Via hè	Cây xanh	Lộ giới
6	Đ.07	4-4	851.39	9	0	10x2	3x2	7x2	29
7	Đ.08	4-4	2,365.10	9	0	10x2	3x2	7x2	29
8	Đ.09	4-4	851.39	9	0	10x2	3x2	7x2	29
9	Đ.10	4-4	5,129.03	9	0	10x2	3x2	7x2	29
10	Đ.11	4-4	450.00	9	0	10x2	3x2	7x2	29
11	Đ.13	4-4	1,105.62	9	0	10x2	3x2	7x2	29
12	Đ.14	4-4	638.00	9	0	10x2	3x2	7x2	29
13	Đ.15	4-4	450.00	9	0	10x2	3x2	7x2	29
14	Đ.18	4-4	472.90	9	0	10x2	3x2	7x2	29
15	Đ.19	4-4	322.00	9	0	10x2	3x2	7x2	29
16	Đ.20	4-4	2,517.71	9	0	10x2	3x2	7x2	29
17	Đ.21	4-4	644.00	9	0	10x2	3x2	7x2	29
18	Đ.22	4-4	927.00	9	0	10x2	3x2	7x2	29
19	Đ.23	4-4	1,758.46	9	0	10x2	3x2	7x2	29
20	Đ.25	4-4	1,558.63	9	0	10x2	3x2	7x2	29
21	Đ.26	4-4	1,452.25	9	0	10x2	3x2	7x2	29
22	Đ.28	4-4	910.32	9	0	10x2	3x2	7x2	29
23	Đ.29	4-4	654.37	9	0	10x2	3x2	7x2	29
24	Đ.31	4-4	2,441.35	9	0	10x2	3x2	7x2	29
25	Đ.33	4-4	2,845.75	9	0	10x2	3x2	7x2	29
26	Đ.35	4-4	1,252.70	9	0	10x2	3x2	7x2	29
			41,076.82						

2.2.2- San nền

Hướng giải quyết san nền tổng thể theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt. Khối lượng đào khoảng 4.197.100 m³; khối lượng đắp khoảng 3.630.500 m³. Khối lượng san lấp thực tế sẽ căn cứ vào dự án đầu tư và hồ sơ thiết kế kỹ thuật được thẩm định, phê duyệt.

2.2.3- Cấp điện: Điều chỉnh vị trí trạm biến áp tại cuối tuyến đường số 25 về cuối tuyến đường số 29 để thuận tiện cho đấu nối với mạng lưới điện trên đường vào Cánh Đồng Don.

2.2.4- Cấp thoát nước: Hệ thống nước mưa, nước thải tách biệt. Cơ bản kích thước, đường kính ống theo quy hoạch xây dựng trước đây đã được phê duyệt. Vị trí tuyến được điều chỉnh theo quy hoạch điều chỉnh giao thông và hướng san nền.

a-Cấp nước: Bổ sung đoạn tuyến cấp nước thô từ hồ Đá Đen về nhà máy của Công ty TNHH Hải Châu. Đoạn tuyến trong khu quy hoạch bố trí song hành với tuyến cấp nước thô của Công ty Cổ phần cấp nước Châu Đức.

b-Thoát nước mưa: Bổ sung thêm hệ thống mương hở dọc sông Dinh, ở phía Tây Nam khu quy hoạch để tránh ngập úng làm ảnh hưởng đến đời sống và sản xuất nông nghiệp của nhân dân khu vực Cánh Đồng Don.

c-Thoát nước thải:

-Bổ sung 01 trạm xử lý nước thải công suất 7.000 m³ /ngày đêm ở phía Nam khu công nghiệp sạch thuộc địa bàn huyện Tân Thành và điều chỉnh vị trí tuyến thu gom nước thải dọc sông Dinh để bảo đảm vệ sinh môi trường theo quy định.

-Căn cứ vào tính chất, quy mô và mức độ hại của các loại hình công nghiệp trong dự án cụ thể sau này để phân loại và bố trí riêng biệt hệ thống thoát nước thải công nghiệp, nước thải sinh hoạt v.v... cho phù hợp.

Bảng tổng hợp điều chỉnh diện tích và công suất trạm xử lý nước thải

TT	Khoản mục chi tiết	Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng		Quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt	
		Diện tích (Ha)	Công suất (m ³ /ngày)	Diện tích (Ha)	Công suất (m ³ /ngày)
I	Công suất thiết kế	10,89	45.000	13,07	41.000
II	Trạm xử lý nước thải				
1	Nhà máy 1	1,17	7.000	4,32	17.000
2	Nhà máy 2	5,32	19.000	8,75	24.000
3	Nhà máy 3	4,40	19.000		

3-Khái toán kinh phí đầu tư:

Tổng số vốn đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị khoảng 4.015,969 tỷ đồng (sẽ được chuẩn xác trong quá trình thẩm định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng và hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công).

4-Kế hoạch thực hiện:

- Từ cuối Quý IV năm 2009: Lập, trình duyệt và công bố điều chỉnh quy hoạch xây dựng.

- Từ quý I năm 2010: Xúc tiến kêu gọi đầu tư, triển khai dự án đầu tư xây dựng tầng kỹ thuật toàn khu và các dự án thành phần theo kế hoạch.

Điều 2: Quyết định này là một phần không tách rời của Quyết định số 2915/QĐ-UB ngày 28/8/2008 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp-Đô thị Châu Đức, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ngoài nội dung cho phép điều chỉnh như tại Điều I, những nội dung khác vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 2915/QĐ-UB ngày 28/8/2008 của UBND tỉnh.

Điều 3. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức là chủ đầu tư có trách nhiệm:

-Nộp hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch được duyệt cho UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Sở Xây dựng, UBND huyện Châu Đức, UBND huyện Tân Thành và UBND các xã: Suối Nghệ, Nghĩa Thành, Sông Soài, Châu Pha trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày Điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt;

-Phối hợp với UBND huyện Châu Đức, UBND huyện Tân Thành và UBND các xã: Suối Nghệ, Nghĩa Thành, Sông Soài, Châu Pha để tổ chức công bố công khai Điều chỉnh quy hoạch được duyệt dưới mọi hình thức theo quy định của nhà nước; lập dựng panô bản vẽ tổng mặt bằng quy hoạch tại khu vực xây dựng để

công khai cho mọi người biết và kiểm tra việc thực hiện. Chủ đầu tư có trách nhiệm in ấn đồ án quy hoạch để phát hành rộng rãi trong nhân dân và tổ chức hội nghị công bố quy hoạch với sự tham gia của đại diện các tổ chức, cơ quan có liên quan, Mặt trận tổ quốc, đại diện nhân dân trong vùng quy hoạch, các cơ quan thông tấn báo chí; đồng thời tổ chức triển khai việc cắm mốc giới quy hoạch xây dựng trên thực địa;

-Triển khai lập dự án đầu tư xây dựng theo đúng nội dung Điều chỉnh quy hoạch tại Điều 1 của Quyết định này và các nội dung không điều chỉnh trong Quyết định số 2915/QĐ-UB ngày 28/8/2008 của UBND tỉnh; các quy định quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình hiện hành. Phải có thỏa thuận về việc tổ chức đấu nối các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị với các cơ quan quản lý chuyên ngành.

Điều 4. UBND huyện Châu Đức và UBND huyện Tân Thành có trách nhiệm hướng dẫn và phối hợp quản lý đầu tư xây dựng theo đúng Điều 1 của quyết định này và thực hiện nhiệm vụ quản lý đầu tư xây dựng theo các quy định hiện hành khác. Sở Xây dựng phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức, UBND huyện Tân Thành và các ngành liên quan hướng dẫn kiểm tra việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt; thực hiện chức năng quản lý quy hoạch xây dựng theo đúng quy định hiện hành.

Điều 5. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Châu Đức, Chủ tịch UBND huyện Tân Thành; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công thương, Kế hoạch và Đầu tư; Trưởng ban Ban quản lý các KCN tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Lưu: VT. *TC*



Trần Ngọc Thới