

Số: 120 /TTr-UBND

Bình Phước, ngày 13 tháng 6 năm 2025

TỜ TRÌNH

**Về việc thông qua nhiệm vụ lập quy hoạch chung
xây dựng các Khu công nghiệp Đông Nam Đồng Phú,
huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; số 01/2021/QĐ-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; số 15/2023/TT-BXD ngày



29/12/2023 ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 370/QĐ-TTg ngày 4/5/2024 phê duyệt Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 1489/QĐ-TTg ngày 24/11/2023 phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 1259/QĐ-TTg ngày 24/10/2024 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông báo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Phiên họp thứ 20/2024 (Thông báo số 2470-TB/TU ngày 31/7/2024); Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Phiên họp thứ 19/2025 (Kết luận số 1525-KL/TU ngày 21/5/2025);

Căn cứ Công văn số 3752/UBND-KT ngày 13/9/2024 của UBND tỉnh về việc thống nhất vị trí, diện tích và ranh giới quy hoạch chung các KCN Đông Nam Đồng Phú; Công văn số 2310/UBND-KT ngày 24/5/2025 của UBND tỉnh về việc tiếp nhận tài trợ kinh phí lập quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt bổ sung kinh phí lập quy hoạch chung các khu công nghiệp Đông Nam Đồng Phú;

Căn cứ kết quả biểu quyết của Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh, thành viên UBND tỉnh tại phiên họp UBND tỉnh ngày 05/6/2025;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 42/TTr-BQL ngày 28/5/2025 về việc thông qua Nghị quyết phê duyệt Nhiệm vụ và Dự toán kinh phí lập quy hoạch chung xây dựng các Khu công nghiệp Đông Nam Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

UBND tỉnh kính trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, ban hành Nghị quyết thông qua nhiệm vụ lập quy hoạch xây dựng các Khu công nghiệp Đông Nam Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, cụ thể như sau:

1. Sự cần thiết ban hành Nghị quyết

Tại khoản 4 Điều 34 Luật Xây dựng được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 35/2018/2014 ngày 20/11/2018 quy định “Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định trước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt”.

Tại Thông báo số 2470-TB/TU ngày 31/7/2024, Ban Thường vụ Tỉnh ủy đã kết luận “Thống nhất chủ trương về địa điểm, diện tích và các mốc ranh giới lập quy hoạch chung các khu công nghiệp Đông Nam Đồng Phú với tổng diện tích 4.196ha”.

Tại Phiên họp thứ 19/2025, Ban Thường vụ Tỉnh ủy đã kết luận “Thống nhất chủ trương điều chỉnh các chỉ tiêu sử dụng đất để thực hiện Khu công nghiệp Đông Nam Đồng Phú theo đề nghị của Đảng ủy UBND tỉnh tại Tờ trình số 67-TTr/ĐU ngày 19/5/2025.

Việc UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, ban hành Nghị quyết phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch xây dựng các Khu công nghiệp Đông



Nam Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước đảm bảo theo quy định pháp luật tại khoản 4 Điều 34 Luật Xây dựng; triển khai thực hiện các ý kiến chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy và giúp giải quyết, đáp ứng nhu cầu phát triển khu công nghiệp ngày càng tăng cao trên địa bàn tỉnh.

2. Quá trình xây dựng dự thảo Nghị quyết

Trên cơ sở đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 38/TTr-BQL ngày 15/5/2025 về việc thẩm định hồ sơ nhiệm vụ và dự toán kinh phí Quy hoạch chung xây dựng các khu công nghiệp Đông Nam Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Sở Xây dựng đã có Công văn số 273/SXD-QHKT ngày 21/3/2025 và Công văn số 524/SXD-QHKT ngày 04/4/2025 lấy ý kiến các sở, ban, ngành, địa phương, đơn vị liên quan. Sở Xây dựng đã có Công văn số 650/SXD-QHKT ngày 14/4/2025 đề nghị Ban Quản lý Khu kinh tế tiếp thu các ý kiến góp ý đối với hồ sơ này.

Ban Quản lý Khu kinh tế đã tiếp thu các ý kiến góp ý và có Tờ trình số 38/TTr-BQL ngày 15/5/2025 đề nghị Sở Xây dựng thẩm định. Trên cơ sở Tờ trình số 38/TTr-BQL, Sở Xây dựng đã thẩm định và có Báo cáo thẩm định số 65/BCTĐ-SXD ngày 27/5/2025 đề nghị Ban Quản lý Khu kinh tế tham mưu UBND tỉnh trình thông qua Hội đồng nhân dân tỉnh đối với nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng các khu công nghiệp Đông Nam Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước trước khi phê duyệt nhiệm vụ.

Từ đó, Ban Quản lý Khu kinh tế đã có Tờ trình số 42/TTr-BQL ngày 28/5/2025 đề nghị UBND tỉnh xem xét, trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết thông qua nhiệm vụ quy hoạch và dự toán kinh phí lập quy hoạch chung xây dựng các Khu công nghiệp Đông Nam Đồng Phú.

Ngày 05/6/2025, tại phiên họp UBND tỉnh, Chủ tịch, 03 Phó Chủ tịch UBND tỉnh, 13 thành viên UBND tỉnh đã thống nhất đối với nội dung thông qua nhiệm vụ lập quy hoạch chung xây dựng các Khu công nghiệp Đông Nam Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Ngày 06/6/2025, UBND tỉnh đã có Tờ trình số 98/TTr-UBND đăng ký HĐND tỉnh về danh mục Nghị quyết thông qua HĐND tỉnh khóa X. Đến ngày 10/6/2025, HĐND tỉnh đã có Công văn số 183/HĐND thống nhất với đề nghị của UBND tỉnh về xây dựng dự thảo Nghị quyết thông qua nhiệm vụ lập quy hoạch chung xây dựng các Khu công nghiệp Đông Nam Đồng Phú;

Trên cơ sở đó, UBND tỉnh đã dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua nhiệm vụ quy hoạch và dự toán kinh phí lập quy hoạch chung xây dựng các Khu công nghiệp Đông Nam Đồng Phú.

3. Nhiệm vụ cụ thể về lập quy hoạch xây dựng các Khu công nghiệp Đông Nam Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

3.1 Tên đồ án, phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch

a) Tên gọi đồ án: Quy hoạch chung xây dựng các khu công nghiệp Đông Nam Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

b) Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

- Vị trí: Thuộc địa bàn 02 xã Tân Lập và xã Tân Hòa, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

- Phạm vi ranh giới lập quy hoạch: dọc 02 bên đường Đồng Phú - Bình Dương (sau khi trừ đất quốc phòng ra khỏi quy hoạch các KCN Đông Nam Đồng Phú). Ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Đông: Giáp Nông trường cao su Tân Hòa và xã Tam Lập, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

+ Phía Tây: Một phần giáp theo suối Tà In tại xã Tân Lập, suối Rạch Bé tại xã Tân Hòa, một phần đất của người dân và ranh quy hoạch đất quốc phòng.

+ Phía Nam: Giáp với đất người dân xã Tân Lập.

+ Phía Bắc: Một phần tiếp giáp với đường đất hiện hữu và giáp với đất của người dân xã Tân Hòa.

c) Quy mô lập quy hoạch

- Khu vực lập quy hoạch có diện tích là 4.196,0 ha.

- Loại hình lập quy hoạch: Quy hoạch chung xây dựng.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: Tỷ lệ 1/10.000.

3.2. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; quy hoạch ngành có liên quan trong khu vực quy hoạch.

- Định hướng phát triển các Khu công nghiệp tổng hợp đa ngành theo hướng các ngành nghề sạch, ưu tiên các ngành có tiềm năng và thế mạnh của địa phương, các ngành công nghiệp ứng dụng công nghệ cao, thân thiện với môi trường.

- Xây dựng các Khu công nghiệp hiện đại, sinh thái với cơ sở hạ tầng đồng bộ, phân khu chức năng hợp lý để phục vụ các dự án đa ngành. Khai thác tối đa quỹ đất cho phát triển công nghiệp và lợi thế của hệ thống giao thông.

- Làm cơ sở để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng các khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về đầu tư, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

3.3. Tính chất và chức năng của khu quy hoạch: Là các khu công nghiệp tổng hợp đa ngành, có công nghệ hiện đại, thân thiện với môi trường.

3.4. Dự báo phát triển

a) Dự báo lao động

- Căn cứ theo tính chất của các khu công nghiệp, đặc biệt phát triển theo hướng ưu tiên các ngành công nghiệp có giá trị gia tăng cao, ứng dụng công nghệ cao. Dự báo chỉ tiêu trung bình khoảng 60-90 lao động/ha.



- Khu vực quy hoạch có quy mô khoảng 4.196 ha, như vậy diện tích đất sản xuất công nghiệp khoảng 2.940 ha (chiếm khoảng 70% diện tích đất khu công nghiệp).

- Dự báo có khoảng 175.000 – 260.000 lao động, trong đó có một phần lao động tại chỗ của huyện Đồng Phú; thu hút lao động từ các địa phương khác trong tỉnh và các tỉnh, thành khác đến sinh sống, làm việc lâu dài, góp phần gia tăng dân số cơ học.

(Quy mô lao động chính xác sẽ phụ thuộc vào tỷ lệ giữa các loại hình công nghiệp khác nhau và được xác định cụ thể hơn trong giai đoạn lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết).

b) Dự báo các ngành nghề thu hút vào các khu công nghiệp

Phát triển Khu công nghiệp tổng hợp đa ngành theo hướng các ngành nghề sạch, ưu tiên các ngành có tiềm năng và thế mạnh của địa phương, các ngành công nghiệp ứng dụng công nghệ cao, thân thiện với môi trường.

(Ngành nghề sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, lập dự án đầu tư xây dựng)

c) Dự báo các khu chức năng chính

Cơ cấu sử dụng đất bao gồm các hạng mục sau:

- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi;
- Đất xây dựng trung tâm điều hành, dịch vụ;
- Đất cây xanh sử dụng công cộng;
- Đất cây xanh chuyên dụng;
- Đất hạ tầng kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy;
- Đất giao thông, mặt nước.

Về đất hạ tầng kỹ thuật: bố trí cảng cạn ICD quy mô khoảng 40 ha; Nhà máy xử lý chất thải rắn và chất thải nguy hại quy mô khoảng 40 ha.

3.5. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

3.6. Các yêu cầu nghiên cứu chủ yếu về định hướng phát triển không gian, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho từng giai đoạn quy hoạch

a) Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, kinh tế xã hội, chức năng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường.

b) Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

c) Xác định mục tiêu, tiềm năng và động lực phát triển của các khu công nghiệp Đông Nam Đồng Phú.

d) Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với từng khu vực trong khu chức năng. Đánh giá, dự báo các tác động của điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành đã được phê duyệt đến định hướng phát triển của khu chức năng. Dự báo các chỉ tiêu phát triển về quy mô lao động, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu và từng khu vực chức năng.

e) Đề xuất, lựa chọn cấu trúc phát triển không gian khu chức năng; xác định các định hướng, nguyên tắc phát triển đối với các khu vực trong khu chức năng (công nghiệp, dịch vụ, sinh thái,...) và tổ chức hệ thống trung tâm.

f) Quy định kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu chức năng:

- Định hướng phát triển các trục không gian, hành lang phát triển làm cơ sở xác định các chỉ tiêu về chức năng sử dụng đất.

- Định hướng và nguyên tắc phát triển đối với từng khu vực chức năng của khu quy hoạch, hệ thống quảng trường, khu vực cửa ngõ, công trình điểm nhấn, khu vực trọng điểm, khu vực dự kiến xây dựng công trình ngầm (nếu có) trong khu chức năng.

g) Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu chức năng gồm giao thông (đến cấp đường chính khu vực), chuẩn bị kỹ thuật, cung cấp năng lượng, viễn thông, cấp nước, quản lý chất thải và nghĩa trang theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 12 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019.

- Chuẩn bị kỹ thuật: Phân lưu vực tiêu thoát nước chính; hướng thoát nước; vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước. Định hướng quy hoạch san nền khu công nghiệp cần giảm thiểu khối lượng đào đắp, tác động tới môi trường và đảm bảo phát triển bền vững. Xác định cốt xây dựng cho toàn khu và từng phân khu chức năng.

- Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đối nội; vị trí và quy mô các công trình đầu mối giao thông; tổ chức hệ thống giao thông công cộng và hệ thống bến, bãi đỗ xe; xác định chỉ giới đường đỏ các trục chính và hệ thống hào, tuynel kỹ thuật (nếu có);

- Cấp nước: đề xuất giải pháp cấp nước (lựa chọn nguồn nước) và bảo vệ nguồn nước. Xác định nguồn cấp nước, tiêu chuẩn cấp nước, dự báo nhu cầu dùng nước. Vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết. Có các giải pháp bảo vệ nguồn và các công trình đầu mối cấp nước.

- Cấp năng lượng: Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn thiết kế, dự báo nhu cầu phụ tải. Xác định và thể hiện vị trí quy mô các trạm nguồn hiện có và dự kiến xây dựng; định hướng hệ thống truyền tải và phân phối hiện có và dự kiến xây dựng. Bố trí quỹ đất cho các công trình điện và hành lang đường dây tải điện theo các

quy chuẩn, quy phạm hiện hành. Đề xuất khai thác sử dụng các nguồn năng lượng sạch, năng lượng tái tạo thân thiện môi trường.

- Hạ tầng viễn thông thụ động: Xây dựng mạng lưới thông tin liên lạc hiện đại đồng bộ với hệ thống viễn thông Quốc gia, các tuyến thông tin liên lạc ngầm hóa đảm bảo mỹ quan, cung cấp tín hiệu liên tục và ổn định.

- Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải và chất thải rắn cần được thu gom xử lý,... Đề xuất giải pháp quy hoạch mạng lưới thu gom và vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn, cùng công nghệ xử lý kèm theo.

h) Kế hoạch thực hiện, dự án ưu tiên đầu tư: Luận cứ xác định danh mục các quy hoạch, chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn; sơ bộ nhu cầu vốn. Đề xuất, kiến nghị nguồn lực thực hiện.

i) Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Xác định các vấn đề môi trường chính, những bất cập trong và ngoài khu vực lập quy hoạch. Hiện trạng các nguồn ô nhiễm có ảnh hưởng trực tiếp đến môi trường.

- Dự báo diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù. Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường.

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

3.7. Hồ sơ sản phẩm: Hồ sơ đồ án quy hoạch tuân thủ và thực hiện theo quy định tại Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

3.8. Kinh phí thực hiện:

- Khái toán kinh phí: 4.319.835.719 đồng (*Bốn tỷ, ba trăm mười chín triệu, tám trăm ba mươi lăm nghìn, bảy trăm mười chín đồng*).

- Nguồn kinh phí: Theo Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 24/01/2025; Nguồn hợp pháp khác (nếu có) theo quy định.

4. Tiến độ và tổ chức thực hiện:

a) Tiến độ thực hiện: Thời gian lập đồ án quy hoạch chung xây dựng không quá 12 tháng (không kể thời gian báo cáo, thẩm định, phê duyệt).

b) Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.

- Cơ quan tổ chức lập nhiệm vụ: Ban Quản lý Khu kinh tế.
- Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ: Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Northsouthern.

5. Hồ sơ kèm theo

- Thông báo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Phiên họp thứ 20/2024 (*Thông báo số 2470-TB/TU ngày 31/7/2024*); Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Phiên họp thứ 19/2025 (*Kết luận số 1525-KL/TU ngày 21/5/2025*);
- Công văn số 183/HĐND ngày 10/6/2025 của Thường trực HĐND tỉnh;
- Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt bổ sung kinh phí lập quy hoạch chung các khu công nghiệp Đông Nam Đồng Phú; Công văn số 3752/UBND-KT ngày 13/9/2024 của UBND tỉnh về việc thống nhất vị trí, diện tích và ranh giới quy hoạch chung các KCN Đông Nam Đồng Phú; Công văn số 2310/UBND-KT ngày 24/5/2025 của UBND tỉnh về việc tiếp nhận tài trợ kinh phí lập quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; Tờ trình số 98/TTr-UBND ngày 06/6/2025 của UBND tỉnh về đăng ký danh mục Nghị quyết thông qua Hội đồng nhân dân tỉnh khóa X tại kỳ họp gần nhất;
- Tờ trình số 42/TTr-BQL ngày 28/5/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế về việc thông qua Nghị quyết phê duyệt Nhiệm vụ và Dự toán kinh phí lập quy hoạch chung xây dựng các Khu công nghiệp Đông Nam Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước; Báo cáo số 65/BCTĐ-SXD ngày 27/5/2025 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập quy hoạch chung xây dựng các Khu công nghiệp Đông Nam Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.
- Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua nhiệm vụ lập quy hoạch chung xây dựng các Khu công nghiệp Đông Nam Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTTU, BTV Tỉnh ủy;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Các Sở: Xây dựng, Tư pháp, Xây dựng;
- Ban QLKK;
- LĐVP, Phòng: TH, KT;
- Lưu: VT, (Dg)



CHỦ TỊCH *tr*

Trần Tuệ Hiền
Trần Tuệ Hiền

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

Số: NQ-HĐND

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

Bình Phước, ngày tháng năm 2025

NGHỊ QUYẾT

**Thông qua nhiệm vụ lập quy hoạch chung xây dựng các
Khu công nghiệp Đông Nam Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước**

DỰ THẢO

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC KHÓA X, KỲ HỌP THỨ ...

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; số 01/2021/QĐ-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; số 15/2023/TT-BXD ngày

29/12/2023 ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 370/QĐ-TTg ngày 4/5/2024 phê duyệt Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 1489/QĐ-TTg ngày 24/11/2023 phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 1259/QĐ-TTg ngày 24/10/2024 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Xét Tờ trình số .../TTr-UBND ngày .../.../2025 của UBND tỉnh về việc thông qua Nghị quyết phê duyệt Nhiệm vụ lập quy hoạch chung xây dựng các Khu công nghiệp Đông Nam Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước Khóa X, Kỳ họp thứ đã thảo luận và thống nhất:

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua Nhiệm vụ lập quy hoạch chung xây dựng các Khu công nghiệp Đông Nam Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án, phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch

a) Tên gọi đồ án: Quy hoạch chung xây dựng các khu công nghiệp Đông Nam Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

b) Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

- Vị trí: Thuộc địa bàn 02 xã Tân Lập và xã Tân Hòa, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

- Phạm vi ranh giới lập quy hoạch: dọc 02 bên đường Đồng Phú - Bình Dương (sau khi trừ đất quốc phòng ra khỏi quy hoạch các KCN Đông Nam Đồng Phú). Ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Đông: Giáp Nông trường cao su Tân Hòa và xã Tam Lập, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

+ Phía Tây: Một phần giáp theo suối Tà In tại xã Tân Lập, suối Rạch Bé tại xã Tân Hòa, một phần đất của người dân và ranh quy hoạch đất quốc phòng.

+ Phía Nam: Giáp với đất người dân xã Tân Lập.

+ Phía Bắc: Một phần tiếp giáp với đường đất hiện hữu và giáp với đất của người dân xã Tân Hòa.

c) Quy mô lập quy hoạch

- Khu vực lập quy hoạch có diện tích là 4.196,0 ha.

- Loại hình lập quy hoạch: Quy hoạch chung xây dựng.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: Tỷ lệ 1/10.000.

2. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; quy hoạch ngành có liên quan trong khu vực quy hoạch.

- Định hướng phát triển các Khu công nghiệp tổng hợp đa ngành theo hướng các ngành nghề sạch, ưu tiên các ngành có tiềm năng và thế mạnh của địa phương, các ngành công nghiệp ứng dụng công nghệ cao, thân thiện với môi trường.

- Xây dựng các Khu công nghiệp hiện đại, sinh thái với cơ sở hạ tầng đồng bộ, phân khu chức năng hợp lý để phục vụ các dự án đa ngành. Khai thác tối đa quỹ đất cho phát triển công nghiệp và lợi thế của hệ thống giao thông.

- Làm cơ sở để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng các khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về đầu tư, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

3. Tính chất và chức năng của khu quy hoạch: Là các khu công nghiệp tổng hợp đa ngành, có công nghệ hiện đại, thân thiện với môi trường.

4. Dự báo phát triển

a) Dự báo lao động

- Căn cứ theo tính chất của các khu công nghiệp, đặc biệt phát triển theo hướng ưu tiên các ngành công nghiệp có giá trị gia tăng cao, ứng dụng công nghệ cao. Dự báo chỉ tiêu trung bình khoảng 60-90 lao động/ha.

- Khu vực quy hoạch có quy mô khoảng 4.196 ha, như vậy diện tích đất sản xuất công nghiệp khoảng 2.940 ha (chiếm khoảng 70% diện tích đất khu công nghiệp).

- Dự báo có khoảng 175.000 – 260.000 lao động, trong đó có một phần lao động tại chỗ của huyện Đồng Phú; thu hút lao động từ các địa phương khác trong tỉnh và các tỉnh, thành khác đến sinh sống, làm việc lâu dài, góp phần gia tăng dân số cơ học.

b) Dự báo các ngành nghề thu hút vào các khu công nghiệp

Phát triển Khu công nghiệp tổng hợp đa ngành theo hướng các ngành nghề sạch, ưu tiên các ngành có tiềm năng và thế mạnh của địa phương, các ngành công nghiệp ứng dụng công nghệ cao, thân thiện với môi trường.

c) Dự báo các khu chức năng chính

Cơ cấu sử dụng đất bao gồm các hạng mục sau:

- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi;
- Đất xây dựng trung tâm điều hành, dịch vụ;
- Đất cây xanh sử dụng công cộng;
- Đất cây xanh chuyên dụng;
- Đất hạ tầng kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy;
- Đất giao thông, mặt nước.

Về đất hạ tầng kỹ thuật: bố trí cảng cạn ICD quy mô khoảng 40 ha; Nhà máy xử lý chất thải rắn và chất thải nguy hại quy mô khoảng 40 ha.

5. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

6. Các yêu cầu nghiên cứu chủ yếu về định hướng phát triển không gian, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho từng giai đoạn quy hoạch

a) Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, kinh tế xã hội, chức năng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường.

b) Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

c) Xác định mục tiêu, tiềm năng và động lực phát triển của các khu công nghiệp Đông Nam Đồng Phú.

d) Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với từng khu vực trong khu chức năng. Đánh giá, dự báo các tác động của điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành đã được phê duyệt đến định hướng phát triển của khu chức năng. Dự báo các chỉ tiêu phát triển về quy mô lao động, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu và từng khu vực chức năng.

e) Đề xuất, lựa chọn cấu trúc phát triển không gian khu chức năng; xác định các định hướng, nguyên tắc phát triển đối với các khu vực trong khu chức năng (công nghiệp, dịch vụ, sinh thái,...) và tổ chức hệ thống trung tâm.

f) Quy định kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu chức năng:

- Định hướng phát triển các trục không gian, hành lang phát triển làm cơ sở xác định các chỉ tiêu về chức năng sử dụng đất.

- Định hướng và nguyên tắc phát triển đối với từng khu vực chức năng của khu quy hoạch, hệ thống quảng trường, khu vực cửa ngõ, công trình điểm nhấn, khu vực trọng điểm, khu vực dự kiến xây dựng công trình ngầm (nếu có) trong khu chức năng.

g) Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu chức năng gồm giao thông (đến cấp đường chính khu vực), chuẩn bị kỹ thuật, cung cấp năng lượng, viễn thông, cấp nước, quản lý chất thải và nghĩa trang theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 12 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019.

- Chuẩn bị kỹ thuật: Phân lưu vực tiêu thoát nước chính; hướng thoát nước; vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước. Định hướng quy hoạch san nền khu công nghiệp cần giảm thiểu khối lượng đào đắp, tác động tới môi trường và đảm

bảo phát triển bền vững. Xác định cốt xây dựng cho toàn khu và từng phân khu chức năng.

- Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đối nội; vị trí và quy mô các công trình đầu mối giao thông; tổ chức hệ thống giao thông công cộng và hệ thống bến, bãi đỗ xe; xác định chỉ giới đường đỏ các trục chính và hệ thống hào, tuynel kỹ thuật (nếu có);

- Cấp nước: đề xuất giải pháp cấp nước (lựa chọn nguồn nước) và bảo vệ nguồn nước. Xác định nguồn cấp nước, tiêu chuẩn cấp nước, dự báo nhu cầu dùng nước. Vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết. Có các giải pháp bảo vệ nguồn và các công trình đầu mối cấp nước.

- Cấp năng lượng: Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn thiết kế, dự báo nhu cầu phụ tải. Xác định và thể hiện vị trí quy mô các trạm nguồn hiện có và dự kiến xây dựng; định hướng hệ thống truyền tải và phân phối hiện có và dự kiến xây dựng. Bố trí quỹ đất cho các công trình điện và hành lang đường dây tải điện theo các quy chuẩn, quy phạm hiện hành. Đề xuất khai thác sử dụng các nguồn năng lượng sạch, năng lượng tái tạo thân thiện môi trường.

- Hạ tầng viễn thông thụ động: Xây dựng mạng lưới thông tin liên lạc hiện đại đồng bộ với hệ thống viễn thông Quốc gia, các tuyến thông tin liên lạc ngầm hóa đảm bảo mỹ quan, cung cấp tín hiệu liên tục và ổn định.

- Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải và chất thải rắn cần được thu gom xử lý,... Đề xuất giải pháp quy hoạch mạng lưới thu gom và vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn, cùng công nghệ xử lý kèm theo.

h) Kế hoạch thực hiện, dự án ưu tiên đầu tư: Luận cứ xác định danh mục các quy hoạch, chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn; sơ bộ nhu cầu vốn. Đề xuất, kiến nghị nguồn lực thực hiện.

i) Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Xác định các vấn đề môi trường chính, những bất cập trong và ngoài khu vực lập quy hoạch. Hiện trạng các nguồn ô nhiễm có ảnh hưởng trực tiếp đến môi trường;

- Dự báo diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù. Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường.

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

7. Hồ sơ sản phẩm: Hồ sơ đồ án quy hoạch tuân thủ và thực hiện theo quy định tại Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch

đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

8. Kinh phí thực hiện:

- Khái toán kinh phí: 4.319.835.719 đồng (*Bằng chữ: Bốn tỷ, ba trăm mười chín triệu, tám trăm ba mươi lăm nghìn, bảy trăm mười chín đồng*).

- Nguồn kinh phí: Theo Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 24/01/2025; Nguồn hợp pháp khác (nếu có) theo quy định.

9. Tiến độ và tổ chức thực hiện:

a) Tiến độ thực hiện: Thời gian lập đồ án quy hoạch chung xây dựng không quá 12 tháng (không kể thời gian báo cáo, thẩm định, phê duyệt).

b) Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.
- Cơ quan tổ chức lập nhiệm vụ: Ban Quản lý Khu kinh tế.
- Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ: Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Northsouthern.

Điều 2. Giao UBND tỉnh tổ chức thực hiện; Thường trực HĐND tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước khóa X, kỳ họp thứ thông qua ngày/....../2025 và có hiệu lực từ ngày/....../2025./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ;
- Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp (Cục kiểm tra VB);
- TTTU, TT.HĐND, Đoàn ĐBQH, UBND, BTTUBMTTQVN tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh;
- TTHĐND, UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Công báo tỉnh (Văn phòng UBND tỉnh);
- LDVP, các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH