

QUYẾT ĐỊNH

**V/v: Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu Thương mại – Dịch vụ - Công nghiệp cửa khẩu Tân Thành**

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 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 07/4/2008 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 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2741/QĐ-UBND ngày 09/12/2011 của UBND tỉnh V/v phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm thương mại và công nghiệp cửa khẩu Tân Thành, xã Tân Thành, huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 819/TTr-SXD ngày 16/7/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Thương mại – Dịch vụ - Công nghiệp cửa khẩu Tân Thành, xã Tân Thành, huyện Bù Đốp với các nội dung cụ thể như sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới:

Khu đất lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Thương mại – Dịch vụ - Công nghiệp cửa khẩu Tân Thành tọa lạc tại xã Tân Thành, huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước. Vị trí khu đất có tứ cận:

- Phía Đông: Giáp đất Bộ đội biên phòng;
- Phía Tây: Giáp đất trồng cao su;
- Phía Nam: Giáp đất dân;

- Phía Bắc: Giáp sông Măng, biên giới Việt Nam – Campuchia.

b) Quy mô diện tích: Khoảng 317,18ha

2. Tính chất và quy mô dân số:

a) Tính chất:

Là khu dân cư, trung tâm thương mại cửa khẩu kết hợp với công nghiệp.

b) Quy mô dân số: Khoảng 7.500 người

3. Mục tiêu thiết kế quy hoạch:

- Phát triển Khu Thương mại – Dịch vụ - Công nghiệp cửa khẩu Tân Thành từng bước trở thành đầu mối giao lưu kinh tế và hợp tác quốc tế, tạo sự lan tỏa cho các vùng xung quanh. Khai thác hiệu quả các lợi thế để thúc đẩy phát triển và chuyển đổi cơ cấu kinh tế - xã hội vùng biên giới.

- Tổ chức phân bố dân cư, phân bố không gian các khu chức năng và xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Gắn phát triển kinh tế với đảm bảo an ninh quốc phòng và giữ vững trật tự, an toàn xã hội vùng biên giới.

- Làm cơ sở thu hút đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Tổ chức không gian quy hoạch và kiến trúc cảnh quan:

4.1. Khu hành chính – Thương mại dịch vụ:

Bố trí hai bên trục đường đối ngoại gồm:

a) Khu quản lý hành chính cửa khẩu (lô HC1, HC2, HC3, quy mô 7,41 ha):

Chức năng chính: là khu vực quốc môn, kiểm soát và làm thủ tục thông quan.

- Khu vực kiểm soát cửa khẩu (lô HC1 và HC2, quy mô 6,19 ha): Nằm phía Bắc của cụm thương mại dịch vụ, có vị trí nằm tại khu vực giao giữa 2 tuyến D9 và N2. Khu vực được bố trí các thành phần chức năng gồm trạm quản lý kiểm soát cửa khẩu, khu vực các chốt trạm quản lý thông thương hàng hóa, bên cạnh các khu vực kho bãi chờ nhập, chờ xuất...

- Cụm hành chính quản lý (lô HC3, quy mô 1,22 ha): Bố trí về phía trong của cụm thương mại dịch vụ; tạo thành một cụm hành chính quản lý và dịch vụ công cộng khu thương mại cửa khẩu, có vị trí thuận lợi trong các mối liên hệ tiếp cận với nội bộ toàn khu vực.

b) Khu dịch vụ lưu trữ và kho bãi (lô K01, K02, quy mô 2,94 ha):

Được bố trí thành 2 cụm: bãi chờ nhập (lô K01, quy mô 1,47 ha) và bãi chờ xuất (lô K02, quy mô 1,47 ha) nằm 2 phía của khu vực kiểm soát cửa khẩu.

c) Cụm thương mại dịch vụ (lô TM1 đến TM9, quy mô 52,11 ha):

Được bố trí phía Nam đường tuần tra biên giới, tiếp cận trực tiếp với các tuyến giao thông trục chính đối ngoại Bắc – Nam D9 và trục chính đối nội Đông – Tây N4 nhằm kết nối về phía khu vực cụm công nghiệp. Trong cụm

thương mại dịch vụ được phân bố thành 3 khu chức năng thương mại với các tính chất khác nhau bao gồm:

- Khu thương mại dịch vụ - trong nước 01 (tính chất hàng hóa quy mô lớn, lô TM4, TM5, quy mô 8,58 ha): bố trí về phía trong của cụm thương mại dịch vụ.

- Khu thương mại dịch vụ - trong nước 02 (tính chất hàng hóa quy mô nhỏ, lô TM3, TM6, TM7, TM8, TM9, quy mô 38,14 ha): bố trí dọc trên trục chính Đông – Tây, bao gồm các công trình văn phòng thương mại - dịch vụ với quy mô hàng hóa vừa và nhỏ chủ yếu phục vụ khách vãng lai trong nước .

- Khu thương mại dịch vụ - quốc tế: (lô TM1, TM2, quy mô 5,39 ha): tiếp cận khu hành chính và đường tuần tra biên giới. Khu vực thương mại dịch vụ quốc tế với hình thức chợ đường biên, khu thương mại phi thuế quan.

4.2. Khu ở (quy mô: 35,21 ha)

Bố trí thành cụm chức năng ở và phụ trợ có vị trí thuận lợi, tiếp cận trục chính đối ngoại Bắc - Nam, dễ dàng tiếp cận khối thương mại dịch vụ và khối cụm công nghiệp. Khu vực được cách ly với khu vực công nghiệp phía Tây bởi khu cây xanh. Trong khu dân cư bố trí một cụm đất giáo dục (lô GD) quy mô 1,46ha; các công trình công cộng dịch vụ khác như công trình hành chính, y tế, thương mại, văn hóa khu ở (lô CC1 và CC2), công viên cây xanh tập trung.

4.3. Đất công nghiệp (quy mô 120,15 ha)

Bố trí phía Tây khu vực quy hoạch, bao gồm 09 lô đất công nghiệp được phân theo mức độ ô nhiễm. Khu vực công nghiệp được bố trí tách biệt với các khu chức năng khác bằng hành lang cây xanh cách ly. Trong đất công nghiệp bố trí các lô đất xây dựng nhà máy xí nghiệp, một khu vực kho bãi tập trung hàng hóa (lô K03), một khu hành chính quản lý (lô QL), khu thương mại dịch vụ phục vụ cho công nhân (lô đất ký hiệu DV), các khu công viên cây xanh cảnh quan, khu tập trung xử lý tái chế chất thải rắn cho toàn khu vực (bố trí trong lô CN5) và 01 bến xe tải.

Tổng diện tích đất công nghiệp là 120,15 ha, phân bố cụ thể như sau:

- Đất cụm công nghiệp: 76,38 ha, bố trí trên các khu đất phẳng gồm 09 lô:

- + Lô CN1 (cụm công nghiệp ít ô nhiễm) : 7,33 ha
- + Lô CN2 (cụm công nghiệp ít ô nhiễm) : 9,0 ha
- + Lô CN3 (cụm công nghiệp ô nhiễm) : 8,67 ha
- + Lô CN4 (cụm công nghiệp ô nhiễm) : 11,45 ha
- + Lô CN5 (cụm công nghiệp ô nhiễm) : 9,06 ha
- + Lô CN6 (cụm công nghiệp ô nhiễm) : 1,89 ha
- + Lô CN7 (cụm công nghiệp ô nhiễm) : 6,47 ha
- + Lô CN8 (cụm công nghiệp sạch) : 6,78 ha



- + Lô CN9 (cụm công nghiệp sạch) : 15,73 ha
- Đất cây xanh (lô CX5 đến CX8): 23,79 ha
- Đất công trình công cộng: 3,93 ha, trong đó:
 - + Lô QL (quản lý cụm công nghiệp) : 1,49 ha
 - + Lô DV (dịch vụ cụm công nghiệp) : 2,44 ha
- Đất kho bãi (lô K03): 5,09 ha
- Đất giao thông cụm công nghiệp: 10,96 ha.

4.4. Khu cây xanh - dự trữ (quy mô 44,35 ha)

- Cụm DT1: quy mô 5,92 ha
- Cụm DT2: quy mô 4,37 ha
- Cụm DT3: quy mô 6,43 ha
- Cụm DT4: quy mô 26,85 ha
- Cụm DT5: quy mô 0,78 ha.

4.5. Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật (quy mô 5,09 ha)

Bố trí phân tán trong các khu chức năng gồm có:

- Nhà máy cấp nước: bố trí ở lô HT1, quy mô 2,02 ha.
- Nhà máy xử lý nước thải được bố trí ở lô HT2, quy mô 1,57 ha.
- Bến xe khách (lô BX1, quy mô 0,73ha) bố trí trong cụm chức năng thương mại dịch vụ, gần cửa ngõ của trục chính đối ngoại N4.
- Bến xe tải (lô BX2, quy mô 0,77ha) bố trí gần khu cụm công nghiệp.

5. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	CƠ CẤU TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (Ha)	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT HÀNH CHÍNH - THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	24,01	76,14	100,00
1	ĐẤT KHU QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH CỬA KHẨU		7,41	9,73
2	ĐẤT KHO BÃI		2,94	3,86
3	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ		52,11	68,44
4	ĐẤT CÂY XANH		5,46	7,17
5	ĐẤT GIAO THÔNG KHU HÀNH CHÍNH - TMDV		8,22	10,80
II	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	11,10	35,21	100,00
1	ĐẤT Ở		21,23	60,30
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG		4,39	12,47

3	ĐẤT CÂY XANH		2,50	7,10
4	ĐẤT GIAO THÔNG KHU Ở		7,09	20,13
III	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	37,88	120,15	100,00
1	ĐẤT CỤM CÔNG NGHIỆP		76,38	63,57
2	ĐẤT CÂY XANH		23,79	19,80
3	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG		3,93	3,27
4	ĐẤT KHO BÃI		5,09	4,24
5	ĐẤT GIAO THÔNG CỤM CÔNG NGHIỆP		10,96	9,12
IV	ĐẤT CÂY XANH DỰ TRỮ	13,98	44,35	
V	ĐẤT ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT	1,60	5,09	
VI	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	11,43	36,24	
	TỔNG CỘNG	100,00	317,18	

6. Quy định về tầng cao, mật độ, khoảng lùi xây dựng:

a) Công trình hành chính:

- Tầng cao: 1-5 tầng
- Mật độ xây dựng: $\leq 55\%$
- Khoảng lùi xây dựng: $\geq 6m$

b) Công trình thương mại:

- Tầng cao: 1-5 tầng
- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$
- Khoảng lùi xây dựng: $\geq 6m$

c) Công trình giáo dục:

- Tầng cao: 1-3 tầng
- Mật độ xây dựng: $\leq 30\%$
- Khoảng lùi xây dựng: $\geq 6m$

d) Công trình nhà ở:

- Tầng cao: 1-4 tầng. Riêng các công trình trên tuyến D6, D9', N7, N8, N9 có tầng cao thống nhất từ 2 – 4 tầng.

- Mật độ xây dựng: $\leq 80\%$
- Khoảng lùi xây dựng: 0m

e) Công trình công nghiệp:

- Tầng cao: 1-3 tầng
- Mật độ xây dựng: theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Khoảng lùi xây dựng: $\geq 6m$

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường D9 (lộ giới 45m, mặt cắt 2-2):

+ Bề rộng lòng đường: $2 \times 10,5m$

+ Bề rộng giải phân cách: $6m$

+ Bề rộng vỉa hè: $2 \times 9m$

- Đường D9' (lộ giới 59m, mặt cắt 2a-2a):

+ Bề rộng lòng đường: $8m + (2 \times 10,5m)$

+ Bề rộng giải phân cách: $6m + 9m$

+ Bề rộng vỉa hè: $6m + 9m$

b) Giao thông đối nội:

- Đường trục chính N4 (lộ giới 50m, mặt cắt 1-1):

+ Bề rộng lòng đường: $2 \times 10,5m$

+ Bề rộng giải phân cách: $9m$

+ Bề rộng vỉa hè: $2 \times 10m$

- Đường D3, D7 (lộ giới 30m, mặt cắt 3-3):

+ Bề rộng lòng đường: $2 \times 10,5m$

+ Bề rộng giải phân cách: $9m$

+ Bề rộng vỉa hè: $2 \times 10m$

- Đường phân khu vực (lộ giới 20m, mặt cắt 4-4):

+ Bề rộng lòng đường: $8m$

+ Bề rộng vỉa hè: $2 \times 6m$

- Đường phân khu vực (lộ giới 12m, mặt cắt 5-5):

+ Bề rộng lòng đường: $6m$

+ Bề rộng vỉa hè: $2 \times 3m$

c) Quy hoạch bến xe:

- Bến xe khách: kí hiệu BX1, diện tích 0,73ha tại khu vực hành chính, thương mại, dịch vụ cửa khẩu. Vị trí bến xe khách nằm phía Bắc đường N4 đoạn giao lộ giữa đường N4 và D7.

- Bến xe tải: kí hiệu BX2, diện tích 0,77ha nằm phía Tây khu vực cụm công nghiệp, vị trí gần giao lộ giữa đường N4 và D1.

7.2. Giải pháp thiết kế san nền, thoát nước và vệ sinh môi trường:

a) Thiết kế san nền:

Giải pháp san nền chủ yếu trong khu quy hoạch là san lấp cục bộ, tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, chỉ san lấp riêng cho từng hạng mục công trình.

Cao độ nền và độ dốc thiết kế trên các trục giao thông được tính toán trên cơ sở đảm bảo yêu cầu thoát nước mặt theo nguyên tắc tự chảy dọc theo các trục giao thông từ nơi phát sinh ra các nguồn tiếp nhận một cách nhanh chóng và dễ dàng.

b) Thiết kế thoát nước và vệ sinh môi trường:

b.1. Nước mưa:

Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải sinh hoạt. Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu vực sẽ được gom về các trục giao thông sau đó được xả vào các nguồn tiếp nhận sông suối ở phía Tây và một phần ở phía Bắc của khu vực quy hoạch theo đường ngấn nhất thông qua các cửa xả.

b.2. Nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được xây dựng tách riêng cho khu công nghiệp và khu dân cư, thương mại dịch vụ.

Nước thải sinh hoạt, nước bẩn từ các khu ở, công trình công cộng được thu gom, xử lý sơ bộ tại hầm tự hoại bố trí trong khuôn viên từng lô đất được giao; sau đó được đưa về khu xử lý nước thải tập trung, sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép mới được thải ra môi trường.

- Công trình đầu mối: Xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung cho cụm công nghiệp, thương mại dịch vụ và dân cư có công suất $Q = 4.500\text{m}^3/\text{ngày}$ tại vị trí lô HT2, diện tích 1,57 ha.

b.3. Rác thải:

Trong cụm công nghiệp và khu dân cư, thương mại dịch vụ bố trí 02 điểm trung chuyển chất thải rắn có diện tích khoảng 200m^2 : Điểm thứ nhất tại vị trí lô CX6 gần trạm xử lý nước thải HT2 và điểm thứ hai tại vị trí lô CX1. Đối với chất thải nguy hại phải được vận chuyển trực tiếp đến nơi xử lý tập trung mà không qua các trạm trung chuyển.

7.3. Quy hoạch cấp nước:

a) Nhu cầu dùng nước:

Tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch khoảng $7.000\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$

b) Nguồn nước:

Phương án cấp nước phục vụ cho khu vực là sử dụng nguồn nước mặt bằng biện pháp ngăn đập và đào hồ trữ nước; ngoài ra có thể sử dụng nguồn nước dẫn từ hồ Lộc Quang (xã Lộc Quang, huyện Lộc Ninh) về để phục vụ sinh hoạt và sản xuất công nghiệp.

c) Mạng lưới cấp nước:

- Mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy được thiết kế cho khu vực nghiên cứu theo nguyên tắc là mạng vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục đến từng công trình.

- Xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước phân phối chính bố trí trên hệ các đường quy hoạch có đường kính D300, D200, D150, D100.



- Bố trí các trụ cứu hỏa dọc các tuyến đường và tại các điểm giao lộ ngã ba, ngã tư trong khu quy hoạch, với khoảng cách từ 150 - 200m.

7.4. Quy hoạch cấp điện:

a) Phụ tải điện:

Tổng công suất tiêu thụ: 44.810 kW

b) Nguồn và lưới điện:

b.1. Nguồn điện:

Việc cấp điện cho cửa khẩu Tân Thành trong giai đoạn đầu có thể lấy từ trạm 110/22kV Bù Đốp; về lâu dài xây dựng trạm 110/22kV nằm ở phía Bắc khu quy hoạch, tại lô HC2.

b.2. Lưới điện:

- Xây dựng các tuyến trung thế dạng mạch vòng, vận hành hở nhằm cung cấp điện 22kV cho các trạm biến áp phân phối 22/0,4kV trong khu quy hoạch.

- Xây dựng các trạm biến áp độc lập 22/0,4kV, các tuyến hạ thế 0,4kV để phục vụ cấp điện sinh hoạt, hệ thống đèn chiếu sáng cho khu quy hoạch.

7.5. Thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc phục vụ trong khu quy hoạch sẽ được đấu nối với hệ thống thông tin liên lạc của khu vực.

- Nhu cầu thuê bao cố định và di động: Khoảng 5.857 máy.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Giao cơ quan tổ chức lập quy hoạch phối hợp với UBND huyện Bù Đốp, UBND xã Tân Thành thực hiện:

1. Tổ chức công bố đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Thương mại – Dịch vụ - Công nghiệp cửa khẩu Tân Thành, đồng thời tiến hành cắm mốc ngoài thực địa các khu chức năng trong khu quy hoạch để các tổ chức, đơn vị và cá nhân liên quan được biết thực hiện.

2. Thực hiện các thủ tục tiếp theo theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. 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, Công thương, Tài nguyên và Môi trường; Trưởng Ban quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND huyện Bù Đốp; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- CT, PCT;
- Như điều 3;
- LĐVP, P.KTN;
- Lưu: VT, Đ.Hòa.

10



Nguyễn Văn Trâm