

UỶ BAN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH
Số: 1924 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Tây Ninh, ngày 19 tháng 6 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết cửa khẩu chính Tổng Lê Chân,
huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 289/TTr-SXD ngày 17/02/2017 và Tờ trình số 828/TTr-SXD ngày 18/4/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng:

- Tên dự án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết cửa khẩu chính Tổng Lê Chân, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Chủ đầu tư: Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh.

- Địa điểm quy hoạch: Xã Tân Hòa, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

1. Phạm vi ranh giới, quy mô, diện tích khu vực lập quy hoạch

a) Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Tân Hòa, huyện Tân Châu, có ranh giới:

- Phía Bắc giáp Cam-pu-chia (khoảng lùi 100 m từ đường biên giới quốc gia);
- Phía Đông, Tây và Nam giáp đất rừng phòng hộ.

b) Quy mô lập quy hoạch:

Quy mô diện tích lập quy hoạch là 16,39 ha. Quy mô dân số, lao động phục vụ đến năm 2025 là 300 – 500 người.

2. Tính chất

- Là cửa khẩu chính (cửa khẩu song phương) được mở cho người, phương tiện Việt Nam và Cam-pu-chia để hoạt động xuất cảnh, nhập cảnh; hàng hóa, vật phẩm xuất khẩu, nhập khẩu.

- Có vai trò và chức năng đảm bảo cho các hoạt động quản lý nhà nước và hoạt động dịch vụ, thương mại tại cửa khẩu; thực hiện chức năng kinh tế, chủ yếu là phát triển giao lưu thương mại, dịch vụ, du lịch và chức năng an ninh quốc phòng; khu vực cửa khẩu chính biên giới đất liền.

3. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan

- Các khu chức năng chính và công trình dự kiến đầu tư xây dựng trong khu vực cửa khẩu chính theo quy định hiện hành tại Nghị định số 112/2014/NĐ-CP và Quyết định số 1490/QĐ-TTg.

- Bố cục quy hoạch các khu chức năng hợp lý, đảm bảo bán kính phục vụ, đảm bảo yêu cầu các khu chức năng chính và công trình dự kiến xây dựng trong khu vực cửa khẩu chính theo quy định. Phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và các khu chức năng cửa khẩu; nâng cao tính khả thi và tính hiệu quả về kinh tế xã hội, thuận lợi đầu tư, khai thác tiềm năng cửa khẩu.

- Thuận lợi vị trí giao lưu kinh tế - xã hội, giao thương kinh tế biên mậu; phù hợp chiến lược phát kinh tế xã hội của tỉnh và quốc gia, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội vùng biên giới, bảo vệ môi trường cảnh quan khu vực cửa khẩu biên giới. Đảm bảo an ninh quốc phòng và các yêu cầu tổ chức không gian đô thị cửa khẩu chính biên giới đất liền.

4. Quy hoạch sử dụng đất

STT	Hạng mục	Quy mô (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Quản lý cửa khẩu, quảng trường sân nghi lễ	1,84	11,23
2	Trạm biên phòng	2,45	14,95
3	Công viên cây xanh, vườn hoa; đất dự trữ	1,33	8,11
4	Thương mại, dịch vụ tổng hợp	2,04	12,45
5	Công trình công cộng, dịch vụ cửa khẩu	2,21	13,48

6	Bãi xe xuất nhập, bãi tập kết hàng hóa	3,04	18,55
7	Giao thông	3,48	21,23
	Tổng cộng	16,39	100

5. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết các khu chức năng, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật từng khu chức năng

a) Quản lý cửa khẩu – Trạm kiểm soát liên hợp, quảng trường, sân nghi lễ:

- Đất xây dựng nhà kiểm soát liên hợp (có thể kết hợp nhà làm việc, nhà ở các cơ quan) có quy mô 1,84 ha, chiếm tỷ lệ 11,23 % tổng diện tích cửa khẩu.

- Khu vực này quy định tầng cao xây dựng từ 1 – 3 tầng, mật độ xây dựng 30 – 40 %, hệ số sử dụng đất $\leq 1,2$.

b) Trạm biên phòng cửa khẩu:

- Đất xây dựng trạm biên phòng để phục vụ quản lý cửa khẩu có quy mô 2,45 ha, chiếm tỷ lệ 14,95 % tổng diện tích cửa khẩu.

c) Đất thương mại dịch vụ tổng hợp:

- Đất thương mại dịch vụ tổng hợp để kêu gọi đầu tư xây dựng các công trình phục vụ cho hoạt động thương mại dịch vụ cửa khẩu (trung tâm thương mại, siêu thị ...), quy mô 2,04 ha, chiếm tỷ lệ 12,45 % tổng diện tích cửa khẩu.

- Khu vực này quy định tầng cao xây dựng từ 1 – 3 tầng, mật độ xây dựng 30 – 40 %, hệ số sử dụng đất $\leq 1,2$.

d) Đất công trình công cộng, dịch vụ cửa khẩu:

- Đất công trình công cộng, dịch vụ cửa khẩu có quy mô 2,21 ha, chiếm tỷ lệ 13,48 % tổng diện tích cửa khẩu.

- Khu vực này quy định tầng cao xây dựng từ 1 – 3 tầng, mật độ xây dựng 30 – 40 %, hệ số sử dụng đất $\leq 1,2$.

đ) Đất công viên cây xanh, vườn hoa:

- Đất công viên cây xanh, vườn hoa cửa khẩu và đất dự trữ có quy mô 1,33 ha, chiếm tỷ lệ 8,11 % tổng diện tích cửa khẩu.

- Khu vực này quy định mật độ xây dựng không quá 5 %.

e) Đất kho bãi: Bãi xuất nhập, bãi tập kết hàng hóa:

- Đất bãi xe xuất nhập, bãi tập kết hàng hóa cửa khẩu để kêu gọi đầu tư có quy mô 3,04 ha, chiếm tỷ lệ 18,55 % trên tổng diện tích cửa khẩu.

- Khu vực này quy định tầng cao xây dựng không quá 2 tầng, mật độ xây dựng không quá 50 %.

6. Thiết kế kiến trúc cảnh quan cửa khẩu

a) Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

- Không gian cửa khẩu chính Tổng Lê Chân được tổ chức theo mô hình tuyến với 2 trục chính ĐT 792 và ĐT 792B với điểm nhấn là quốc môn, khu quản lý cửa khẩu, quảng trường sân nghi lễ, khu thương mại dịch vụ cửa khẩu.

- Không gian trọng tâm của khu vực cửa khẩu phát triển bám theo trục ĐT 792B trải dài đến quốc môn. Đây là khu vực tạo dựng hình ảnh cho cửa khẩu với các công trình mang tính biểu tượng như quốc môn, khu quản lý cửa khẩu, quảng trường sân nghi lễ, khu thương mại dịch vụ cửa khẩu.

- Trục ĐT 792 và ĐT 792B vừa là trục đối ngoại kết nối hệ thống các cửa khẩu, huyện Tân Châu, trung tâm tỉnh Tây Ninh và Cam-pu-chia, vừa là trục cảnh quan chủ đạo xuyên suốt của khu vực quy hoạch.

b) Thiết kế kiến trúc cảnh quan:

Nội dung thiết kế kiến trúc cảnh quan theo thuyết minh đồ án.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

Tận dụng địa hình tự nhiên, cao độ xây dựng tại khu vực được chọn bám sát cao độ tự nhiên Hxd từ 50 – 70 m. Cao độ lớn nhất là khu vực đất CTCC - dịch vụ cửa khẩu, từ đây dốc thoải đều về phía Bắc và phía Đông, độ dốc thoải đều trung bình là 4,5% và địa hình thuận lợi để xây dựng công trình. San nền cho khu vực là san lấp cục bộ, không san lấp tập trung, khối lượng tự cân bằng trong từng lô đất.

b) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế mới hoàn toàn riêng biệt với nước thải sinh hoạt, nước mưa thu về mương hở chạy dọc theo đường ĐT 792 và 792B rồi đổ ra suối thuộc lưu vực phía Tây Bắc và lưu vực phía Đông Nam. Tuyến thoát nước mưa dự kiến bằng mương hở có tiết diện B800-B1000, cống qua đường D600 và nằm trong phần lộ giới đường hoặc phần cây xanh.

c) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Tuyến đường ĐT 792, lộ giới 45m, mặt đường rộng 7m, nền đường 12m.

- + Tuyến đường ĐT 792B, lộ giới 45m, mặt đường rộng 7m, nền đường 12m.
- Giao thông đối nội: Khu vực cửa khẩu không có tuyến giao thông nội bộ.
- Các công trình phục vụ giao thông: Xây dựng 01 bãi xe, bãi tập kết hàng hóa tại khu vực cửa khẩu chính phục vụ nhu cầu bến bãi, quy mô 3,04 ha.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu vực được lấy từ nguồn nước ngầm, dự kiến xây dựng trạm cấp nước ngầm với công suất 149 m³/ngày phân phối tới các khu vực. Có hệ thống phòng cháy, chữa cháy được bố trí dọc các tuyến đường.
- Mạng lưới cấp nước của khu vực quy hoạch được thiết kế dạng mạng mạng cụt, đảm bảo áp lực cấp nước cũng như đảm bảo áp lực cho các trụ chữa cháy. Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè hoặc phân cây xanh.

đ) Quy hoạch cấp điện:

- Khu vực được cấp điện từ tuyến dây 22KV nằm trên đường ĐT 792; hạ 2 trạm biến áp 22/0,4kV cung cấp điện cho toàn bộ khu vực quy hoạch; toàn khu quy hoạch sử dụng máy biến áp hợp bộ 22/0,4kV hoặc trạm giàn công suất 560KVA.
- Lưới trung thế 22KV đoạn qua khu vực quy hoạch được ngầm hóa dưới lòng đường và cây xanh. Từ trạm biến áp xây dựng mới các tuyến hạ thế đi theo các trục đường để cung cấp cho các khu vực trong khu quy hoạch. Mạng lưới điện phân phối cho khu quy hoạch được bố trí theo dạng hình tia. Hệ thống điện hạ thế đi ngầm dưới lòng đường và vỉa hè.

e) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống đường cống gom phải được xử lý cục bộ trong từng công trình, các khu vệ sinh đều phải có bể tự hoại 3 ngăn, xử lý sơ bộ tránh ô nhiễm môi trường và làm tắc nghẽn hệ thống cống dẫn.
- Toàn bộ nước thải của khu vực quy hoạch thu gom bằng các hố ga thu nước thải được bố trí dọc theo phần đường hoặc đất cây xanh, theo hệ thống cống gom dẫn vào cống chính chảy tập trung về trạm xử lý nước thải.
- Trạm xử lý được xây dựng phía Tây Nam khu quy hoạch, nước thải xử lý đạt tiêu chuẩn cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thoát ra môi trường.
- Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Bố trí tuyến cống HDPE D200 dọc theo các tuyến đường để thu gom nước thải của khu quy hoạch đưa về trạm xử lý.

- Rác vô cơ cần được thu gom, tái chế để giảm tải cho các bãi chôn lấp; rác hữu cơ được đưa đến bãi chôn lấp để xử lý. Rác thải sẽ được thu gom hàng ngày, vận chuyển đến khu xử lý rác của tỉnh để xử lý; bố trí các thùng rác có nắp đậy để thu gom rác của khách bộ hành.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia và quốc tế.

8. Đánh giá môi trường chiến lược

Nội dung đánh giá môi trường chiến lược theo thuyết minh đồ án.

9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết

Nội dung Quy định quản lý theo đồ án theo thuyết minh đồ án.

10. Phân kỳ đầu tư, các dự án ưu tiên đầu tư

a) Giai đoạn năm 2017 – 2020:

- Đầu tư trực đường ĐT 792 – ĐT 792 B đoạn đi qua cửa khẩu để nâng cấp hạ tầng giao thông cửa khẩu; công tác chuẩn bị đền bù, giải phóng mặt bằng; công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công trình phục vụ cửa khẩu.

- Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật cơ bản đáp ứng phục vụ yêu cầu hoạt động cửa khẩu (chuẩn bị kỹ thuật cấp điện, cấp thoát nước...), nhà kiểm soát liên hợp, các barie quản lý cửa khẩu.

- Kêu gọi đầu tư bãi xe xuất nhập, bãi tập kết hàng hóa, các công trình thương mại dịch vụ phục vụ cửa khẩu.

b) Giai đoạn năm 2021 - 2030:

- Đầu tư hoàn chỉnh trực đường ĐT 792 B và hạ tầng kỹ thuật cửa khẩu.

- Đầu tư các công trình cửa khẩu gồm: Hạ tầng kỹ thuật phục vụ yêu cầu hoạt động cửa khẩu (chuẩn bị kỹ thuật cấp điện, cấp thoát nước...), các công trình gồm quốc môn, trạm kiểm soát liên hợp, trạm biên phòng, quảng trường, sân nghi lễ, nhà vệ sinh công cộng; sân, đường, vườn hoa, cây xanh.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

a) Giao Sở Xây dựng tổ chức công bố đồ án quy hoạch chi tiết cửa khẩu chính Tổng Lê Chân theo quy định.

b) Giao UBND huyện Tân Châu chủ trì phối hợp các đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch chi tiết, tổ chức cắm mốc, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ

thuật, các công trình phục vụ cửa khẩu...theo quy hoạch chi tiết cửa khẩu chính Tổng Lê Chân.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND huyện Tân Châu; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận: *Ưng*

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- LĐVP, CVK;
- Lưu: VT.

10000.017.0000

1/2

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

K/ CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Dương Văn Thắng