

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu khu trung tâm cửa khẩu chính Chàng Riệc, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh (điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 cửa khẩu Chàng Riệc)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 29/TTr-SXD ngày 08/01/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu khu trung tâm cửa khẩu chính Chàng Riệc, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh (điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 cửa khẩu Chàng Riệc) với các nội dung chính như sau:

- Tên dự án: Quy hoạch phân khu khu trung tâm cửa khẩu chính Chàng Riệc, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh (điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 cửa khẩu Chàng Riệc).
- Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh.
- Địa điểm quy hoạch : Xã Tân Lập, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

I. Phạm vi ranh giới, quy mô, tính chất

1. Phạm vi ranh giới, quy mô

- Khu trung tâm cửa khẩu Chàng Riệc thuộc cửa khẩu Chàng Riệc xã Tân Lập, huyện Tân Biên có phạm vi ranh giới như sau:

- + Phía Đông: Giáp đất sản xuất nông nghiệp.
- + Phía Tây: Đất sản xuất khu dân cư biên giới Chàng Riệc.
- + Phía Nam: Giáp đường tỉnh ĐT 792.
- + Phía Bắc: Giáp đường biên giới Việt Nam và Cam-pu-chia (tỉnh Tboung-Khmum).

- Quy mô quy hoạch khu trung tâm cửa khẩu 59,53 ha.
- Quy mô dân số khu trung tâm cửa khẩu dự kiến đến năm 2020 là 500 - 1.000 dân trên tổng quy mô dân số toàn đô thị cửa khẩu dự kiến đến năm 2020 là 14.000 người.

2. Tính chất

- Cửa khẩu Chàng Riệp là cửa khẩu chính (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.

- Cửa khẩu Chàng Riệp có vai trò, 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 và chức năng an ninh quốc phòng; là cửa khẩu chính biên giới đất liền hình thành khu dân cư Chàng Riệp (đề án 407) gồm đô thị cửa khẩu Chàng Riệp định hướng nâng cấp đô thị loại V vào năm 2025 và khu dân cư biên giới Chàng Riệp đã hình thành, đang phát triển ổn định.

II. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai và hạ tầng kỹ thuật

1. Quy mô dân số khu trung tâm cửa khẩu dự kiến đến năm 2020 là 500 - 1.000 dân.

2. Đất đai: Quy mô đất khu trung tâm là 59,53 ha.

3. Hạ tầng kỹ thuật

- Cấp điện sinh hoạt : 400 kwh/người-năm;
- Cấp nước sinh hoạt : 100 lít/người – ngày đêm;
- Thoát nước thải : 80 % tiêu chuẩn cấp nước;
- Rác thải sinh hoạt : 0,8 Kg/người-ngày;
- Tỷ lệ đất giao thông, bãi xe : 25 ÷ 30 %.

III. Quy hoạch sử dụng đất

Stt	Hạng mục	Quy mô (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Quản lý cửa khẩu, biên phòng	22,21	37,30
2	Thương mại dịch vụ	12,24	20,56
3	Bãi xe xuất nhập, kho bãi tập kết kiểm hóa hàng	12,38	20,80
4	Quảng trường, sân nghi lễ	0,85	1,43
5	Đất dự trữ phát triển	6,47	10,87
6	Giao thông	5,38	9,04
Tổng		59,53	100,00

IV. Quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian, thiết kế đô thị

1. Quy hoạch sử dụng đất các khu chức năng khu trung tâm cửa khẩu

a) Khu quản lý cửa khẩu: Quy mô 22,21 ha, chiếm tỷ lệ 37,30 %.

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)
A	Khu quản lý cửa khẩu	A	22,21
1	Nhà kiểm soát liên hợp	A-1	2,38
2	Trạm kiểm soát biên phòng	A-2	3,09
3	Đồn biên phòng	A-3	16,74

b) Đất thương mại dịch vụ: Quy mô 12,24 ha, chiếm 20,56 %.

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)
B	Khu thương mại dịch vụ	B	12,24
1	Thương mại dịch vụ	B-1	6,25
2	Thương mại dịch vụ	B-2	5,99

c) Bãi xe, kho bãi tập kết hàng hóa: Quy mô 12,38 ha, chiếm 20,80 %.

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)
C	Bãi xe xuất nhập, kho bãi tập kết hiểm hóa hàng	C	12,38
1	Bãi xe xuất nhập	C-1	7,51
2	Kho bãi tập kết hàng hóa chờ xuất nhập	C-2	4,87

d) Quảng trường, sân nghi lễ: Lô E, quy mô 0,85 ha, chiếm 1,43 %.

2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan khu trung tâm cửa khẩu

- Không gian khu trung tâm cửa khẩu Chàng Riệc được tổ chức đầy đủ thành phần chức năng có quy mô phù hợp quy định tại Nghị định số 112/2014/NĐ-CP và Quyết định số 1490/QĐ-TTg với điểm nhấn là quốc môn, nhà kiểm soát liên hợp, quảng trường – sân nghi lễ, khu thương mại dịch vụ cửa khẩu.

- Không gian trung tâm cửa khẩu Chàng Riệc phát triển bám theo trục đường Trung ương Cục và đường ĐT 792, giới hạn từ đường ĐT 792 đến quốc môn. Đây là khu vực tạo dựng hình ảnh cho một đô thị cửa khẩu với các công trình mang tính biểu tượng như Quốc môn, nhà kiểm soát liên hợp, khu thương mại dịch vụ cửa khẩu. Vì vậy, việc kiến tạo không gian khu vực này phải được chú trọng nhằm tạo dựng hình ảnh cho một đô thị cửa khẩu hiện đại, thân thiện và bản sắc riêng.

- Trục dọc: Đường Trung ương Cục vừa là trục đối ngoại kết nối huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh và tỉnh Tboung-Khmum (Cam-pu-chia), vừa là trục cảnh quan chủ đạo xuyên suốt của khu vực quy hoạch.

- Trục ngang: Đường ĐT 792 là trục đối ngoại đi qua khu vực quy hoạch kết nối các cửa khẩu khu vực phía Bắc tỉnh Tây Ninh - tuyến vành đai biên giới.

- Ngã tư đường Trung ương Cục và đường ĐT 792 bố trí các công trình thương mại, dịch vụ cửa khẩu tạo điều kiện thuận lợi cho việc giao thương trao đổi hàng hóa, thương mại giữa hai nước.

- Kho bãi xuất nhập và kho bãi tập kết kiểm hóa hàng xuất nhập khẩu bố trí bên trái trục đường Trung ương Cục hướng ra cửa khẩu, thuận lợi trong kiểm soát hàng hóa xuất nhập và lưu hàng hóa.

- Các công trình kiến trúc xây dựng đồng bộ, có kiểu dáng kiến trúc tương quan, đồng bộ về khoảng lùi, tầng cao, mật độ xây dựng, được quản lý về màu sắc, vật liệu, là yếu tố quan trọng tạo nên diện mạo kiến trúc cảnh quan của khu vực trung tâm cửa khẩu.

3. Thiết kế đô thị

a) Quy định về chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng các tuyến đường tuân thủ chiều rộng lộ giới.

b) Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan

- Khu quản lý cửa khẩu:
 - + Nhà kiểm soát liên hợp:

Tầng cao	: 1 ÷ 2 tầng;
Mật độ xây dựng	: 30 ÷ 40 %;
Hệ số sử dụng đất	: ≤ 1,2;
Khoảng lùi	: ≥ 6 m.
 - + Trạm kiểm soát Biên phòng:

Tầng cao	: 1 ÷ 3 tầng;
Mật độ xây dựng	: 30 ÷ 40 %;
Hệ số sử dụng đất	: ≤ 1,2;
Khoảng lùi	: ≥ 6 m.
- Quảng trường, sân nghi lễ:

Tầng cao	: ≤ 01 tầng;
Mật độ xây dựng	: ≤ 5%;
Hệ số sử dụng đất	: ≤ 0,05;
Khoảng lùi	: ≥ 6 m.
- Khu thương mại, dịch vụ cửa khẩu:

Tầng cao	: 1 ÷ 3 tầng;
Mật độ xây dựng	: 30 ÷ 40 %;
Hệ số sử dụng đất	: ≤ 1,2;
Khoảng lùi	: ≥ 12m.
- Bãi xe xuất - nhập và kho bãi tập kết kiểm hóa hàng:
 - + Bãi xe xuất - nhập:

Tầng cao	: ≤ 02 tầng;
Mật độ xây dựng	: ≤ 15%;
Hệ số sử dụng đất	: ≤ 0,15;
Khoảng lùi	: ≥ 12 m.
 - + Kho bãi tập kết kiểm hóa hàng chờ xuất - nhập:

Tầng cao	: ≤ 02 tầng;
Mật độ xây dựng	: 40 ÷ 50 %;
Hệ số sử dụng đất	: ≤ 1,0;
Khoảng lùi	: ≥ 12 m.

V. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố; xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới

đường đỏ và chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mặt cắt đường giao thông; xác định vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe và tuy-nen kỹ thuật.

1. Quy hoạch giao thông

- Đường Trung ương Cục có lộ giới 45 m là trục giao thông đối ngoại quan trọng nối kết giữa Việt Nam và Cam-pu-chia.

- Đường ĐT 792 có lộ giới 45 m là trục đối ngoại đi qua khu vực quy hoạch, là trục kết nối các cửa khẩu khu vực phía Bắc tỉnh Tây Ninh - tuyến vành đai biên giới.

- Mặt cắt đường lộ giới 45 m (mặt cắt 1-1) theo thuyết minh.

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- Địa hình có cao độ từ + 43,78 m tới + 60,15 m, cao độ trung bình là + 55,00 m. Cao nhất là khu vực giữa đô thị tập trung dọc tuyến ĐT 792. Độ dốc trung bình là 2,06%, dốc dần về phía Nam và phía Đông, khu vực quy hoạch hầu như không bị ngập.

- Phương án san nền như sau: Tổ chức san nền cho toàn khu trong ranh đất, bám sát địa hình và hướng dốc tự nhiên. Mặt phẳng thiết kế với các đường đồng mức bám sát đường đồng mức tự nhiên nhằm đảm bảo khối lượng đào đắp nhỏ nhất. Đối với các trục đường giao thông, khống chế các cốt cao độ tim đường đảm bảo bám theo địa hình tự nhiên; san lấp tập trung từng lô đất, độ dốc trung bình là 0,15 % ÷ 0,4 %.

3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

Các tuyến thoát nước mưa dự kiến xây dựng bằng cống tròn bê tông cốt thép, cống được thiết kế nằm trong phân lộ giới đường hoặc phân cây xanh, có tiết diện D600-D800-D1000-D1200.

4. Quy hoạch hệ thống cấp nước

Xây dựng 1 trạm cấp nước ngầm công suất 2200 m³/ngày có các hạng mục sau:

- 5 giếng khoan sâu 40 m - 60 m (có 01 giếng dự trữ) lưu lượng khai thác mỗi giếng 500 m³/ngày, ống nước Ø200 dẫn nước thô về khu xử lý nước.

- Xây dựng công trình xử lý nước.

- Xây dựng bể chứa nước ngầm 500 m³, hệ thống bơm biến tần tự động điều áp.

5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với nước mưa. Nước thải từ các công trình phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi đổ vào cống đường rồi chảy về trạm xử lý nước thải ở phía Tây Nam của khu vực.

- Trạm xử lý nước bản: $Q = 1000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ (F=0,50 ha) xử lý cho toàn khu vực của khâu Chàng Riệp.

- Rác vô cơ 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 huyện để xử lý.

6. Quy hoạch hệ thống cấp điện

Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch là tuyến trung thế 22kV hiện hữu từ trạm 110kV Tân Biên đến; các tuyến trung thế hiện hữu được giữ lại, các tuyến 22kV xây dựng mới sử dụng cáp ngầm trung thế. Thiết kế đủ cung cấp cho sinh hoạt, sản xuất kinh

doanh, chiếu sáng đô thị và công viên cây xanh. Bảo đảm khoảng cách an toàn hệ thống cấp điện trên toàn đô thị, khoảng cách ly an toàn cho các trạm biến thế.

7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Dự kiến sẽ xây dựng 01 tổng đài tại khu vực công trình công cộng, dịch vụ.
- Mạng cáp chính: Là tuyến cáp trên đường ĐT 792, các tuyến này được ngầm hóa, trên tuyến cáp chính bố trí các tủ cáp cấp I có dung lượng từ 200 - 600 đôi, bán kính phục vụ khoảng 300 m.

8. Đánh giá môi trường chiến lược (theo thuyết minh).

VI. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

1. Phân kỳ đầu tư giai đoạn 2015 - 2020

Tập trung đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng khung cửa khẩu và các công trình phục vụ cửa khẩu; kêu gọi đầu tư các khu thương mại dịch vụ cửa khẩu, kho bãi.

2. Các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

- Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên trục đường Trung ương Cục, ĐT 792; các công trình phục vụ cửa khẩu: Quốc môn, nhà kiểm soát liên hợp, quảng trường, sân nghi lễ.

- Kêu gọi đầu tư các khu thương mại cửa khẩu, bãi xe xuất nhập và kho bãi tập kết kiểm hóa hàng.

Điều 2. Quyết định này là một phần không tách rời của Quyết định số 1303/QĐ-UBND ngày 11/6/2014 của UBND tỉnh Tây Ninh v/v phê duyệt QHCT 1/2000 cửa khẩu Chàng Riệc, thuộc Khu dân cư Chàng Riệc (đề án 407) huyện Tân Biên, thay thế các nội dung quy định về khu trung tâm cửa khẩu Chàng Riệc; các nội dung khác của Quyết định số 1303/QĐ-UBND quy định về khu ở đô thị cửa khẩu Chàng Riệc không thay đổi.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Tân Biên; 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: *Vùng*

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

10/01/14
10/01

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Mạnh Hùng