

Số: /QĐ- UBND

Long An, ngày tháng 8 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu cửa khẩu quốc tế Bình Hiệp, xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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 sửa đổi bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20/11/2018;

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;

Căn cứ Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về 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 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;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 15/QĐ-TTg ngày 07/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Long An, tỉnh Long An đến năm 2030;

Căn cứ Nghị quyết số 35/NQ-HĐND ngày 13/7/2022 của HĐND tỉnh về việc thông qua đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu cửa khẩu quốc tế Bình Hiệp, xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 1470/QĐ-UBND ngày 13/4/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Long An, tỉnh Long An đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 5345/QĐ-UBND ngày 15/6/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu cửa khẩu quốc tế Bình Hiệp, xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An;

Căn cứ Văn bản số 188/UBND-KTTC ngày 10/01/2022 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu cửa khẩu Quốc tế Bình Hiệp;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại văn bản số 3256/SXD ngày 16/8/2022 .

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu cửa khẩu quốc tế Bình Hiệp, xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An, với các nội dung như sau:

* **Tên gọi:** Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu cửa khẩu quốc tế Bình Hiệp, xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

* **Địa điểm lập quy hoạch:** Xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

* **Chủ đầu tư lập quy hoạch:** Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh.

* **Đơn vị tư vấn:** Trung tâm kiến trúc Miền Nam.

I. Lý do, sự cần thiết

Điều chỉnh lại ranh giới và diện tích dự án từ 68,36ha còn 66,2ha và điều chỉnh một số nội dung như:

- Điều chỉnh phần đất khu dân cư phía Nam để bổ sung phần đất phía Tây quy hoạch bãi đỗ xe.

- Điều chỉnh bổ sung một số khu đất thương mại dịch vụ, đất dành cho các cơ quan cửa khẩu và điều chỉnh một số khu đất theo quy hoạch chung là đất cây xanh.

II. Vị trí, giới hạn, diện tích:

- Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch nằm phía Bắc của thị xã Kiến Tường, thuộc địa giới hành chính của xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An, vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc: Giáp Biên giới Việt Nam - Vương quốc Campuchia.

+ Phía Nam: Giáp Khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Đông: Giáp Rạch Rò.

+ Phía Tây: Giáp Kênh Bảy Sung, Khu phi thuế quan.

- Quy mô, diện tích lập quy hoạch: **khoảng 66,20 ha.**

III. Tính chất khu công nghiệp:

Khu cửa khẩu quốc tế Bình Hiệp là khu dịch vụ thương mại quốc tế, thực hiện các dịch vụ thương mại, du lịch, tài chính ngân hàng và các loại dịch vụ khác giữa Việt Nam - Campuchia và các nước khác trên thế giới, đặc biệt là các nước trong khối ASEAN.

IV. Quy hoạch sử dụng đất:

1. Phân khu chức năng:

a) Đất thương mại dịch vụ:

- Đất xây dựng các khu thương mại dịch vụ có diện tích 12,97 ha, chiếm tỷ lệ 19,592% trên toàn khu, chia thành 06 lô:

- + Lô TM-1 : 0,569 ha
- + Lô TM-2 : 1,212 ha
- + Lô TM-3 : 2,544 ha
- + Lô TM-4 : 3,179 ha
- + Lô TM-5 : 3,086 ha
- + Lô TM-6 : 2,383 ha

- Mật độ xây dựng : tối đa 70%;
- Tầng cao trung bình : 03 tầng;
- Hệ số sử dụng đất : tối đa 3,5 lần;
- Khoảng lùi : lùi vào tối thiểu 8m so với chỉ giới đường đỏ;
- Mật độ cây xanh trong từng lô đất tối thiểu là 20%.

b) Khu xây dựng công trình hành chính:

- Khu đất quản lý cửa khẩu có diện tích 2,169 ha, chiếm tỷ lệ 3,276% trên toàn khu; được bố trí ở khu vực trung tâm, tiếp giáp trục đường Quốc lộ 62 và đường N4; chia thành 03 lô:

- + Lô CK-1 : 0,212 ha
- + Lô CK-2 : 0,853 ha
- + Lô CK-3 : 1,104 ha

- Mật độ xây dựng : tối đa 90%;
- Tầng cao trung bình : 03 tầng;
- Hệ số sử dụng đất : tối đa 4,5 lần;
- Khoảng lùi : lùi vào tối thiểu 8m so với chỉ giới đường đỏ;
- Mật độ cây xanh trong từng lô đất tối thiểu là 20%.

c) Đất khu kỹ thuật:

- Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật có diện tích 0,689ha, chiếm tỷ lệ 1,041% trên toàn khu, bao gồm:

- + Trạm xử lý nước thải;
- + Trạm cấp nước.
- Mật độ xây dựng : tối đa 40%;

- Tầng cao : 01 tầng;
- Khoảng lùi : lùi vào tối thiểu 8m so với chỉ giới đường đỏ;
- Mật độ cây xanh trong từng lô đất tối thiểu là 20%.

d) Giao thông

Đất giao thông có diện tích 9,966 ha, chiếm tỷ lệ 15,054% trên toàn khu, bao gồm các tuyến đường giao thông chính, nội bộ trong khu quy hoạch (lộ giới từ 13,0m – 41,0m).

đ) Đất cây xanh:

- Đất cây xanh có diện tích 11,730 ha, chiếm tỷ lệ 17,719% trên toàn khu, bao gồm cây xanh thảm cỏ và cây xanh cách ly bố trí dọc theo các tuyến đường tạo thành công viên, tiểu cảnh, dãy cây xanh dài bao phủ toàn Khu cửa khẩu quốc tế Bình Hiệp, tạo cảnh quan, cách ly vệ sinh đối với khu lân cận đồng thời điều hòa vi khí hậu cho Khu cửa khẩu quốc tế Bình Hiệp.

- Mật độ xây dựng : tối đa 5%;
- Tầng cao : 01 tầng;
- Khoảng lùi : lùi vào tối thiểu 8m so với chỉ giới đường đỏ.

2. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

- Đất quản lý nhà nước khu cửa khẩu	: 2,169 ha	(3,276%);
- Đất thương mại dịch vụ cửa khẩu	: 12,97 ha	(19,592%);
- Đất quốc phòng	: 4,344 ha	(6,562%);
- Đất hạ tầng kỹ thuật	: 0,689 ha	(1,041%);
- Đất cây xanh, cây xanh cách ly, mặt nước	: 11,730 ha	(17,719%);
- Đất bãi đậu xe	: 17,122 ha	(25,864%);
- Đất giao thông	: 9,966 ha	(15,054%);
- Vành đai biên giới	: 7,210 ha	(10,890%).

Tổng cộng : 66,20 ha (100%).

V. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

a) San nền:

Cao độ nền hoàn thiện trong các công khống chế $H_{\min} = +3,80\text{m}$ (Cao độ quốc gia Hòn Dấu). Cao độ sân đường nội bộ trong lô đất phải thấp hơn cao độ các tuyến đường đối ngoại ít nhất là 0,1m.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa tách riêng hệ thống thoát nước thải.

- Hướng thoát nước: Nước mưa được thoát riêng vào hệ thống cống ngầm BTCT và được thoát vào 2 cửa xả tại Rạch Rồ (phía Đông).

- Hệ thống thoát nước: dùng cống BTCT D600, D800, D1000.

2. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại: Quốc lộ 62 có lộ giới 41m; đường N4 lộ giới 30m.

b) Giao thông đối nội:

- Mặt cắt 2 – 2: lộ giới 24m.

- Mặt cắt 3 - 3: lộ giới 13m.

- Mặt cắt 4 - 4: lộ giới 15m.

- Mặt cắt 7 - 7: lộ giới 14m.

- Mặt cắt 8 - 8: lộ giới 25m.

3. Cấp điện:

a) Nguồn điện: Nguồn điện và lưới điện từ trạm trạm 110KV Mộc Hóa.

b) Chỉ tiêu cấp điện:

- Đất xây dựng nhà máy, kho tàng : 250KW/ha;

- Đất hành chính, dịch vụ : 400KW/ha;

- Đất các khu kỹ thuật : 10KW/ha;

- Đất giao thông : 10KW/ha;

c) Nhu cầu dùng điện:

- Tổng công suất (tính đến 10% tổn hao và 5% dự phòng): 2,78 triệu kW.

- Tổng điện năng (tính đến 10% tổn hao và 5% dự phòng): 926 kwh/năm.

d) Mạng lưới:

- Tuyến 35KV hiện có trên quốc lộ 62 được giữ lại, vận hành ở cấp điện áp 22KV. Các tuyến trung thế 15KV hiện có được giữ lại và cải tạo lên cấp 22KV, chiều dài là 1,6km.

- Các tuyến 22KV xây dựng mới sử dụng dây nhôm lõi thép, đi trên trụ bê tông ly tâm cao 12 hoặc 14 mét, chiều dài 0,6km.

- Trong khu vực quy hoạch dự kiến có 3 trạm hạ thế 22-15/0,4KV với tổng dung lượng là 1.250 KVA, đặt trên trụ ngoài trời.

- Các tuyến hạ thế phát xuất từ các trạm hạ thế đi trên trụ bê tông ly tâm cao 8,5 mét hoặc đi chung với tuyến trụ trung thế. Chiều dài tổng cộng 9,8km.

- Tuyến đèn chiếu sáng đường được đi chung trên tuyến trụ hạ thế.

- Khi triển khai xây dựng trong khu quy hoạch chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để kiểm tra và đảm bảo các hành lang an toàn lưới điện theo quy định của pháp luật hiện hành.

4. Cấp nước:

a) **Nguồn nước:** về lâu dài sẽ sử dụng nguồn nước cấp do Công ty Cấp nước Kiên Tường cung cấp.

b) **Tiêu chuẩn cấp nước** :

- Nước sinh hoạt : 270m³/ngày.
- Nước cho TM-DV cửa khẩu : 364 m³/ngày.
- Tưới cây, rửa đường : 27 m³/ngày.
- Dự phòng, rò rỉ : 25% Q.
- Nước công cộng : 10% ΣQ.

c) **Nhu cầu dùng nước** : 1.200 m³/ngày.

d) **Mạng lưới:**

Từ mỗi cụm giếng, nước được bơm vào tuyến ống chính DN150. Nước được dẫn đến các khu vực bằng tuyến nhánh DN110 và DN90. Ống cấp nước dùng ống HDPE, chôn sâu 1-1,2m.

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.
- Tổng lưu lượng nước thải: 500 m³/ngày.
- + Khu cửa khẩu là 210 m³/ngày.
- + Nước thải sinh hoạt là 290 m³/ngày.

Do toàn bộ khu vực được san nền cao tránh ngập lũ nên hệ thống thoát nước bản được tập trung dọc tuyến đường chính về trạm xử lý. Nước bản từ các công trình phải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải ra cống chung về trạm xử lý, sau đó thải ra Rạch Rồ.

- Nước thải được xử lý theo 2 cấp:

+ Cấp thứ I: Xử lý riêng nước thải trong từng khu theo tiêu chuẩn do Ban quản lý của khu cửa khẩu quốc tế Bình Hiệp đề ra và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi xả vào mạng lưới thoát nước chung của khu vực.

+ Cấp thứ II: Xử lý nước tại trạm xử lý nước thải của khu công nghiệp, đạt quy chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT (cột A), dẫn ra hồ điều hòa để kiểm soát trước khi thoát ra môi trường tự nhiên.

- Xây dựng các hố ga đường ống thoát nước sau xử lý bên ngoài doanh nghiệp thứ cấp và khu xử lý nước thải để thuận tiện cho việc kiểm tra, giám sát của cộng đồng.

* *Vệ sinh môi trường*

- Tổng lượng rác tính toán khoảng 2 - 2.4 tấn/ngày.

* *Xử lý chất thải rắn:*

- Đối với chất thải rắn thông thường phải được đưa đến khu xử lý tập trung. Đối với chất thải nguy hại, chủ đầu tư hợp đồng với đơn vị có chức năng chuyên xử lý để thu gom và xử lý theo quy định.

6. Thông tin liên lạc: Toàn bộ mạng lưới đường dây thông tin liên lạc trong khu cửa khẩu đặt ngầm.

7. Cây xanh: Bố trí mảng xanh ở lõi vào chính kết hợp với công trình kiến trúc. Dây cây xanh rộng 10m cách ly khu đất quản lý, các công trình đầu mối kỹ thuật. Ngoài các mảng cây xanh tập trung, trong từng công trình cũng phải có tỷ lệ cây xanh nhất định (ít nhất 20 % diện tích đất).

8. Quy định quản lý xây dựng: đính kèm theo hồ sơ Điều chỉnh Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu cửa khẩu quốc tế Bình Hiệp, xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đúng theo các nội dung, như sau:

- Triển khai dự án đúng theo diện tích quy hoạch được duyệt, đồng thời đúng theo trích đo bản đồ địa chính mới nhất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp.

- Lập kế hoạch cụ thể để thực hiện quy hoạch được duyệt và quy chế quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Tổ chức thực hiện cấm mốc giới xây dựng ngoài thực địa khi quy hoạch được công bố. Việc cấm mốc giới theo quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng.

- Khi triển khai dự án phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến các vấn đề thoát nước, vệ sinh môi trường, an toàn giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu của khu vực, đồng thời đảm bảo kết nối hài hòa với hạ tầng kỹ thuật xung quanh.

- Báo cáo các ngành có liên quan chi tiết tiến độ thực hiện đầu tư (3 tháng 1 lần) và phối hợp triển khai chặt chẽ để bảo đảm thực hiện công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp và đồng bộ với dự án đầu tư.

- Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm phối hợp với UBND thị xã Kiến Tường, và các ngành có liên quan công bố công khai Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu cửa khẩu quốc tế Bình Hiệp, xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An theo quy định để các tổ chức, cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Công Thương, Khoa học và Công nghệ, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND thị xã Kiến Tường và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan thi hành quyết định này.

Quyết định này thay thế Quyết định số 2911/QĐ-UB ngày 21/8/2003; Quyết định số 2082/QĐ-UBND ngày 22/8/2006 và Quyết định số 1433/QĐ-UBND ngày 20/4/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu cửa khẩu quốc tế Bình Hiệp, xã Bình Hiệp, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- CT, PCT.UBND tỉnh_{SX};
- CVP, P.CVP_{KT};
- Phòng KTTC;
- Lưu: VT, Duy.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Minh Lâm