



**CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG ĐẠI HÙNG**  
VP.04-67 – Số 290 An Dương Vương, phường 4, quận 5, Tp. Hồ Chí Minh  
Tel: (028) 666000810 – Email : daihung.qh@gmail.com

## **THUYẾT MINH TỔNG HỢP**

**QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000**

**ĐÔ THỊ CỬA KHẨU XA MÁT**

**THUỘC KHU KINH TẾ CỬA KHẨU XA MÁT**

**(ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐẾN NĂM 2020**

**KHU ĐÔ THỊ CỬA KHẨU XA MÁT)**

**XÃ TÂN LẬP, HUYỆN TÂN BIÊN, TỈNH TÂY NINH**

*(Kèm theo quyết định số 410/QĐ-UBND tỉnh Tây Ninh ngày 03/03/2020)*



**TP. HỒ CHÍ MINH THÁNG 03/2020**

Cty TNHH Tư vấn thiết kế Quy hoạch và Xây dựng Đại Hùng

## THUYẾT MINH TỔNG HỢP

**QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000  
ĐÔ THỊ CỬA KHẨU XA MÁT  
THUỘC KHU KINH TẾ CỬA KHẨU XA MÁT  
(ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐẾN NĂM 2020  
KHU ĐÔ THỊ CỬA KHẨU XA MÁT)**

**XÃ TÂN LẬP, HUYỆN TÂN BIÊN, TỈNH TÂY NINH**

*(Kèm theo quyết định số 410/QĐ-UBND tỉnh Tây Ninh ngày 03/03/2020)*

<p><b><u>CƠ QUAN PHÊ DUYỆT</u></b> <b>ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH</b> Ngày.....tháng.....năm 2020</p>	<p><b><u>CƠ QUAN THẨM ĐỊNH</u></b> <b>SỞ XÂY DỰNG TỈNH TÂY NINH</b> Ngày.....tháng.....năm 2020</p>
<p><b><u>CƠ QUAN CHỦ ĐẦU TƯ</u></b> <b>BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ</b> <b>TỈNH TÂY NINH</b> Ngày.....tháng.....năm 2020</p>	<p><b><u>TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH</u></b> <b>CTY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ</b> <b>QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG ĐẠI HÙNG</b> Ngày.....tháng.....năm 2020</p>

# MỤC LỤC

<b>PHẦN MỞ ĐẦU .....</b>	<b>5</b>
<b>I.1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch.....</b>	<b>5</b>
<b>I.2. Mục tiêu và nhiệm vụ đồ án.....</b>	<b>7</b>
I.2.1. Mục tiêu đồ án .....	7
I.2.2. Yêu cầu phát triển đối với khu vực quy hoạch.....	7
I.2.3. Nhiệm vụ .....	8
<b>I.3. Các căn cứ pháp lý lập quy hoạch , văn bản liên quan.....</b>	<b>9</b>
<b>I.4. Phạm vi và ranh giới nghiên cứu quy hoạch .....</b>	<b>12</b>
I.4.1. Phạm vi nghiên cứu mở rộng .....	12
I.4.2. Phạm vi nghiên cứu trực tiếp .....	13
<b>CHƯƠNG II.....</b>	<b>15</b>
<b>ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG.....</b>	<b>15</b>
<b>II.1. Phân tích các điều kiện tự nhiên .....</b>	<b>15</b>
II.1.1. Vị trí địa lý .....	15
II.1.2. Khí hậu .....	16
II.1.3. Địa hình.....	17
II.1.4. Địa chất công trình .....	17
II.1.5. Đặc điểm thủy văn.....	17
II.1.6. Hiện trạng cảnh quan đặc trưng .....	17
<b>II.2. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và công trình kiến trúc .....</b>	<b>17</b>
II.2.1. Hiện trạng dân số và các hoạt động kinh tế .....	17
II.2.2. Hiện trạng sử dụng đất .....	18
II.2.3. Hiện trạng nhà ở và công trình kiến trúc .....	21
<b>II.3. Tình hình hoạt động tại cửa khẩu.....</b>	<b>23</b>
II.3.1. Tình hình an ninh chính trị, hoạt động xuất nhập cảnh, hàng hóa xuất nhập khẩu.....	23
II.3.2. Tình hình phân giới cắm mốc.....	23
<b>II.4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường.....</b>	<b>23</b>
II.4.1. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng .....	23
II.4.2. Hiện trạng giao thông.....	24
II.4.3. Hiện trạng cấp nước .....	24
II.4.4. Hiện trạng cấp điện và chiếu sáng .....	24
II.4.5. Thông tin liên lạc.....	24
II.4.6. Hiện trạng thoát nước thải, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang .....	24
<b>II.5. Đánh giá quy hoạch và thực hiện quy hoạch .....</b>	<b>26</b>
II.5.1. Khái quát đồ án được phê duyệt .....	26

II.5.2. Đánh giá quá trình thực hiện theo quy hoạch được duyệt .....	29
<b>II.6. Những vấn đề chính cần giải quyết, các yêu cầu nội dung nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch. ....</b>	<b>31</b>
II.6.1. Những vấn đề chính: .....	31
II.6.2. Phân khu chức năng .....	32
<b>CHƯƠNG III .....</b>	<b>34</b>
<b>NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH PHÂN KHU.....</b>	<b>34</b>
<b>III.1. Tính chất .....</b>	<b>34</b>
<b>III.2. Quy mô thiết kế .....</b>	<b>34</b>
<b>III.3. Các khu chức năng chính và công trình dự kiến đầu tư xây dựng .....</b>	<b>34</b>
<b>III.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....</b>	<b>35</b>
<b>CHƯƠNG IV .....</b>	<b>37</b>
<b>QUY HOẠCH PHÂN KHU .....</b>	<b>37</b>
<b>IV.1. Yêu cầu tổ chức không gian, phân khu chức năng khu đô thị cửa khẩu .....</b>	<b>37</b>
<b>IV.2. Cơ cấu phân khu chức năng .....</b>	<b>37</b>
<b>IV.3. Quy hoạch sử dụng đất: .....</b>	<b>44</b>
IV.3.1. Dự kiến cơ cấu sử dụng đất:.....	44
IV.3.2. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết các khu chức năng, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật từng khu chức năng: .....	45
<b>IV.4. Phân kỳ đầu tư và các dự án ưu tiên đầu tư .....</b>	<b>53</b>
IV.4.1. Phân kỳ đầu tư .....	53
IV.4.2. Các dự án ưu tiên đầu tư .....	54
IV.4.3. Nguồn vốn .....	54
<b>CHƯƠNG V .....</b>	<b>55</b>
<b>THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.....</b>	<b>55</b>
<b>V.1. Ý tưởng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.....</b>	<b>55</b>
<b>V.2. Khung thiết kế đô thị tổng thể.....</b>	<b>56</b>
V.2.1. Các trục không gian kiến trúc cảnh quan chủ đạo .....	56
V.2.2. Các không gian trọng điểm của toàn khu .....	57
V.2.3. Các điểm nhìn, hướng nhìn .....	58
V.2.4. Các công trình điểm nhấn.....	58
<b>V.3. Hướng dẫn thiết kế đô thị.....</b>	<b>58</b>
V.3.1. Quy định mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng toàn khu.....	58
V.3.2. Các công viên, không gian mở .....	59
<b>V.4. Yêu cầu quản lý không gian kiến trúc cảnh quan.....</b>	<b>60</b>
V.4.1. Quy định chung.....	60
V.4.2. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với cơ quan hành chính quản lý cửa khẩu, biên phòng .....	60
V.4.3. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình thương mại dịch vụ, cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ và kho bãi xuất nhập. ....	61
V.4.4. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình công cộng, giáo dục, dịch vụ cửa khẩu.....	62

V.4.5. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với nhà ở .....	63
V.4.6. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công viên cây xanh và cây xanh đường phố .....	64
V.4.7. Quy định chung về màu sắc, vật liệu, lắp đặt bảng quảng cáo.....	65
V.4.8. Hướng dẫn thiết kế các tiện nghi đô thị.....	66
<b>CHƯƠNG VI .....</b>	<b>72</b>
<b>QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT .....</b>	<b>72</b>
<b>VI.1. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật.....</b>	<b>72</b>
VI.1.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, cốt xây dựng của từng lô đất .....	72
VI.1.2. Quy hoạch giao thông.....	75
VI.1.3. Quy hoạch cấp nước .....	81
VI.1.4. Quy hoạch cấp điện .....	85
VI.1.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc .....	89
VI.1.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, vệ sinh môi trường .....	94
<b>VI.2. Tổng hợp nhu cầu vốn.....</b>	<b>99</b>
VI.2.1. Tổng hợp kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo giai đoạn .....	99
VI.2.2. Tổng hợp kinh phí đầu tư công trình .....	99
<b>CHƯƠNG VII.....</b>	<b>100</b>
<b>ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC.....</b>	<b>100</b>
<b>VII.1. Mục đích, căn cứ và phương pháp đánh giá.....</b>	<b>100</b>
VII.1.1. Mục đích.....	100
VII.1.2. Căn cứ pháp lý.....	100
VII.1.3. Phương pháp đánh giá .....	101
<b>VII.2. Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch.....</b>	<b>101</b>
VII.2.1. Phân tích, dự báo các tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường do thực hiện quy hoạch .....	101
VII.2.2. Đề xuất các biện pháp giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã nhận diện .....	104
<b>CHƯƠNG VIII .....</b>	<b>108</b>
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>108</b>
<b>VIII.1. Kết luận.....</b>	<b>108</b>
<b>VIII.2. Kiến nghị.....</b>	<b>108</b>

# CHƯƠNG I

## PHẦN MỞ ĐẦU

### **I.1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch**

- Theo Quy hoạch xây dựng vùng TP. Hồ Chí Minh tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Tây Ninh đến 2030 đã được phê duyệt, Tây Ninh có tiềm năng phát triển công nghiệp, kinh tế cửa khẩu quốc tế, trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch; là vùng đô thị công nghiệp, dịch vụ đối trọng phía Tây Bắc của vùng TP. Hồ Chí Minh, trung tâm du lịch văn hóa, lịch sử và cảnh quan tâm cỡ quốc gia và quốc tế, có vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng.
- Theo Quyết định số 1490/QĐ-TTg ngày 26/8/2013 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch phát triển hệ thống cửa khẩu biên giới đất liền Việt Nam - Cam-pu-chia đến năm 2020, Chính phủ đã hình thành một chiến lược xây dựng và phát triển các cửa khẩu, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương vùng biên giới, giữ vững chủ quyền an ninh quốc gia.
- Tỉnh Tây Ninh nằm trong vùng Đông Nam Bộ và trong Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam (vùng TP Hồ Chí Minh), phía Tây và phía Bắc giáp vương quốc Cam-pu-chia với chiều dài đường biên giới là 240km, phía Đông giáp tỉnh Bình Dương, Bình Phước, phía Nam giáp thành phố Hồ Chí Minh và Long An. Tây Ninh với địa thế nằm giữa TP.Hồ Chí Minh và thủ đô Phnôm Pênh, có các trục giao thông quan trọng như đường Xuyên Á, quốc lộ 22, 22B, N2, N1, có hệ thống cửa khẩu quốc tế, quốc gia (Mộc Bài, Xa Mát, ..), là cầu nối quan trọng giữa TP.Hồ Chí Minh với Cam-pu-chia có điều kiện thuận lợi để phát triển thương mại dịch vụ, thu hút đầu tư, góp phần đẩy nhanh tốc độ tăng trưởng GDP.
- Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Xa Mát đã được thành lập theo Quyết định số 186/2003/QĐ-TTg ngày 11/09/2003 của Thủ Tướng Chính phủ. Trong đó, khu đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát là nơi tập trung các công trình hành chính dịch vụ, thương mại, công nghiệp chủ yếu của Khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát. Nó đóng vai trò quan trọng và là động lực chính cho sự phát triển của khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát.
- Theo Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 19/8/2014 của UBND tỉnh về việc ban hành Chương trình phát triển đô thị tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2014-2020 và định hướng đến năm 2030, đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát định hướng nâng cấp đô thị loại V năm 2020 và loại IV vào năm 2030. Vì vậy việc quy hoạch và triển khai thực hiện xây dựng đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát hết sức cần thiết và cấp bách.
- Với vị trí địa lý thuận lợi, đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát là một thành phố biên giới có cơ cấu chủ yếu là Dịch vụ – Thương mại – Du lịch – Công nghiệp – Hành chính, đáp ứng nhu cầu làm việc, giao dịch, cư trú, giải trí, du lịch đạt tiêu chuẩn quốc tế.

- Đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát sẽ là đầu mối của các hoạt động thương mại – Dịch vụ với Cam-pu-chia – Thailand và các nước Bắc Trung Á như: Ấn Độ, Miến Điện, Lào... Với thế mạnh có Vườn quốc gia Lò Gò - Xa Mát và di tích văn hoá lịch sử Quốc gia Trung ương cục Miền Nam, Đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát còn là một thành phố du lịch nghỉ dưỡng tạo ra mối liên kết phát triển đồng bộ vùng Du lịch Hồ TônLêSáp Campuchia và Hồ Dầu Tiếng (Việt Nam).
- Thực hiện chủ trương trên, quy hoạch chi tiết (QHCT) đến năm 2020 khu đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát tỷ lệ 1/2000 đã được lập với quy mô 728 ha và được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 130/2005/QĐ-UB và Quyết định số 24/QĐ-UBND.
- Tuy nhiên, khi triển khai thực hiện quy hoạch đến nay có nhiều vấn đề phát sinh như: Quy mô lập quy hoạch trước đây khá lớn (728 ha) dẫn đến mức đầu tư hạ tầng cao không phù hợp trong tình hình hiện nay; phân ranh giới phía Bắc trùng lấn với phần diện tích rừng thuộc Vườn quốc gia Lò Gò – Xa Mát; Tình hình chung của các khu cửa khẩu tại Tây Ninh hiện rất khó thu hút đầu tư khu công nghiệp với quy mô lớn v.v... Do đó, việc thực hiện điều chỉnh QHCT 1/2000 khu đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát là hết sức cần thiết.
- Ngày 25/03/2013, UBND tỉnh có Thông báo số 1134/TB-VP và ngày 10/05/2013 có Công văn số 957/UBND-KTN về chủ trương điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát và Quy hoạch chi tiết Khu đô thị theo hướng giảm quy mô khu kinh tế và khu đô thị.
- Do việc thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu đô thị phải dựa trên cơ sở quy hoạch chung Khu kinh tế được duyệt, để thúc đẩy nhanh việc Điều chỉnh quy hoạch chi tiết nhằm đáp ứng yêu cầu cấp thiết về thu hút đầu tư cũng như việc thực hiện cấp phép xây dựng tạm theo Quyết định của UBND tỉnh;
- Ngày 24/11/2014, UBND tỉnh có công văn số 2753/UBND-KTN v/v thống nhất theo đề xuất của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh tại Tờ trình số 45/TTr-BQLKKT ngày 23/9/2014, theo đó không thực hiện Điều chỉnh quy hoạch chung mà thực hiện Điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu đô thị theo hướng điều chỉnh các phân khu chức năng và phân kỳ đầu tư cho phù hợp mà không làm giảm quy mô đô thị.
- UBND tỉnh đã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu (QHPK) 1/2000 Đô thị cửa khẩu Xa Mát, xã Tân Lập, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh tại Quyết định số 2038/QĐ-UBND ngày 07/9/2015).
- Ngày 08/6/2016, UBND tỉnh có Công văn số 2261/VP-TH về việc thông báo kết luận phiên họp UBND tỉnh ngày 26/5/2016, nội dung:
  - + Thống nhất điều chỉnh quy hoạch chung (QHC) Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Xa Mát theo hướng giảm quy mô từ 34.197 ha (bao gồm xã Tân Lập và Tân Bình) xuống còn 16.896 ha do quy mô quy hoạch quá lớn (34.197 ha), có nhiều khu vực chồng lấn với rừng đặc dụng, khu di tích và gặp nhiều khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án đã cho chủ trương.

- + Thống nhất điều chỉnh quy hoạch phân khu đô thị thuộc KKT cửa khẩu quốc tế Xa Mát quy mô khoảng 400 ha.
- + Đồ án QHC thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, đồ án QHPK khu đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh. Do đó, để thoát gỡ kịp thời những khó khăn vướng mắc trong công tác kêu gọi đầu tư tại KKT, UBND tỉnh thống nhất chủ trương cho thực hiện điều chỉnh QHPK đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát trước, sau đó cập nhật vào đồ án điều chỉnh QHC.
- Vì vậy Ban quản lý KKT tỉnh đã triển khai lập quy hoạch phân khu 1/2000 đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát thuộc KKT cửa khẩu Xa Mát, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh (Điều chỉnh QHCT 1/2000 đến năm 2020 khu đô thị cửa khẩu Xa Mát) theo nội dung chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 2261/VP-TH, phù hợp với tình hình thực tế và mang tính khả thi cao.

## **I.2. Mục tiêu và nhiệm vụ đồ án**

### **I.2.1. Mục tiêu đồ án**

- Cụ thể hóa chiến lược phát triển hệ thống cửa khẩu biên giới đất liền Việt Nam - Cam-pu-chia đến năm 2020 của Chính phủ;
- Cụ thể hóa chiến lược quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế – xã hội tỉnh Tây Ninh và huyện Tân Biên;
- Xác định tiềm năng và định hướng phát triển đô thị, phát triển đô thị, lập chương trình phát triển đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát theo Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 19/8/2014 của UBND tỉnh về việc ban hành Chương trình phát triển đô thị tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2014-2020 và định hướng đến năm 2030, đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát định hướng nâng cấp đô thị loại V năm 2020 và loại IV vào năm 2030.
- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch xây dựng, phát triển đô thị về sử dụng đất đai, kiến trúc cảnh quan và bảo vệ môi trường;
- Làm cơ sở để lập kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cấp đất và cấp phép xây dựng;
- Làm cơ sở để xác định các dự án ưu tiên đầu tư xây dựng. Đảm bảo phát triển hòa nhập và kết nối với không gian chung quanh.

### **I.2.2. Yêu cầu phát triển đối với khu vực quy hoạch**

- Khai thác triệt để các điều kiện tự nhiên, bảo vệ cảnh quan, môi trường sinh thái khu vực, tạo lập một môi trường sống chất lượng cao.
- Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên và thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan. Xác định khả năng sử dụng đất hiện có, đề xuất giải pháp sử dụng đất hợp lý.
- Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế – kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực điều chỉnh quy hoạch.



- Quy hoạch các khu chức năng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật gắn kết chặt chẽ với các khu vực xung quanh, đảm bảo sự phát triển ổn định, bền vững.
- Đảm bảo an ninh quốc phòng khu vực giáp biên, hình thành khu thương mại dịch vụ cửa khẩu kết hợp khu ở tạo mỹ quan khu vực. Bố cục không gian toàn khu, các tuyến trục, các điểm nhấn, điểm nhìn quan trọng trên các trục quốc lộ 22B và các trục chính của khu đô thị.
- Quy hoạch các khu chức năng, hệ thống hạ tầng xã hội, kỹ thuật gắn kết chặt chẽ với các khu vực xung quanh, đảm bảo sự phát triển ổn định, bền vững.
- Đảm bảo nhu cầu bố trí đồn biên phòng và nhu cầu ở của các cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành tại cửa khẩu.

### **I.2.3. Nhiệm vụ.**

- Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên và thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan. Xác định khả năng sử dụng đất hiện có, đề xuất giải pháp sử dụng đất hợp lý.
- Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế – kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực điều chỉnh quy hoạch.
- Quy hoạch các khu chức năng, hệ thống hạ tầng xã hội, kỹ thuật gắn kết chặt chẽ với các khu vực xung quanh, đảm bảo sự phát triển ổn định, bền vững. Đảm bảo an ninh quốc phòng khu vực giáp biên.
- Hình thành khu thương mại dịch vụ cửa khẩu, bãi xe xuất - nhập và kho bãi tập kết hàng hóa, các cụm công nghiệp và khu ở. Bố cục không gian toàn khu, các tuyến trục, các điểm nhấn, điểm nhìn quan trọng trên trục quốc lộ 22B.
- Khai thác triệt để các điều kiện tự nhiên, bảo vệ cảnh quan, môi trường sinh thái khu vực, tạo lập một môi trường sống chất lượng cao. Hình thành khu đô thị cửa khẩu đảm bảo định hướng nâng cấp đô thị loại V và loại IV.
- Quy hoạch đảm bảo nhu cầu đô thị theo quy mô dân số dự báo phát triển đô thị tại Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 về phân loại đô thị quy định Phân loại đô thị áp dụng cho một số đô thị có tính chất đặc thù:
  - + Quy mô dân số toàn đô thị loại V đạt từ 2.000 người trở lên;
  - + Quy mô dân số toàn đô thị loại IV đạt từ 25.000 người trở lên; khu vực nội thị (nếu có) đạt từ 20.000 người trở lên.
- Đảm bảo chỉ tiêu dân số làm cơ sở lập quy hoạch phân khu đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát thuộc khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát:
  - + Dự báo dân số đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát đến năm 2020 là 2.000 dân phù hợp quy mô dân số đô thị loại V của đô thị có đường biên giới quốc gia;
  - + Dự báo dân số đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát đến sau năm 2030 cơ bản đảm bảo quy mô dân số đô thị loại IV của đô thị có đường biên giới quốc gia (tính toán cho 20.000 - 25.000 dân).

- + Quy hoạch phân khu đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát được lập giai đoạn đến năm 2030 đảm bảo quy mô dân số đô thị loại IV cho 20.000 - 25.000 dân.
- + Quy mô đất quy hoạch khoảng 330,95 ha, bao gồm khu đô thị có quy mô đất đai khoảng 141,98 ha (bao gồm đất đô thị và đất khu dịch vụ hỗn hợp, công nghiệp sơ chế hiện hữu) và khu vực trung tâm cửa khẩu quốc tế Xa Mát quy mô khoảng 188,97 ha.
- Thiết kế đô thị đô thị cửa khẩu.
- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Đánh giá môi trường chiến lược.
- Đề xuất các dự án ưu tiên đầu tư.
- Xây dựng quy chế quản lý quy hoạch xây dựng, kiến trúc đô thị theo quy hoạch.

### **I.3. Các căn cứ pháp lý lập quy hoạch , văn bản liên quan**

#### **I.3.1. Các căn cứ pháp lý**

- Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;
- Luật Xây dựng năm 2014;
- 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;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ v/v lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Nghị định số 34/2014/NĐ-CP ngày 29/04/2014 của Chính phủ về quy chế khu vực biên giới đất liền nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Nghị định số 112/2014/NĐ-CP ngày 21/11/2014 của Chính phủ quy định về quản lý cửa khẩu biên giới đất liền;
- Quyết định số 1490/QĐ-TTg ngày 26/8/2013 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch phát triển hệ thống cửa khẩu biên giới đất liền Việt Nam – Cam-pu-chia đến năm 2020;
- Nghị quyết số 78/NQ-CP ngày 05/9/2016 của Chính phủ phê duyệt phạm vi khu vực cửa khẩu quốc tế Mộc Bài và cửa khẩu quốc tế Xa Mát;
- 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;
- Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng v/v ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

### **I.3.2. Các văn bản liên quan**

- Quyết định số 589/QĐ-TTg ngày 20/05/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng TP Hồ Chí Minh đến năm 2020 – tầm nhìn đến năm 2050.
- Quyết định số 925/QĐ-TTg ngày 29/06/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng biên giới Việt Nam – Cam-pu-chia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.
- Quyết định số 1659/QĐ-TTg ngày 7/11/2012 của Thủ tướng Chính phủ v/v Phê duyệt chương trình phát triển đô thị quốc gia giai đoạn 2012 – 2020.
- Quyết định số 2044/QĐ-TTg ngày 9/11/2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Tây Ninh đến năm 2020;
- Nghị quyết số 14/NQ-CP ngày 09/01/2013 của Chính phủ về quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) tỉnh Tây Ninh;
- Quyết định số 64/2012/QĐ-UBND ngày 27/12/2012 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;
- Quyết định số 64/2013/QĐ-UBND ngày 23/12/2013 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể giao thông vận tải tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;
- Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 19/8/2014 của UBND tỉnh về việc ban hành Chương trình phát triển đô thị tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2014-2020 và định hướng đến năm 2030;
- Quyết định số 1616/2002/QĐ-CT ngày 30/09/2002 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc mở các cửa khẩu phụ trên tuyến biên giới Tây Ninh.
- Quyết định số 130A/2005/QĐ-UBND ngày 23/02/2005 của UBND tỉnh Tây Ninh v/v phê duyệt Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát.
- Quyết định số 130/2005/QĐ-UBND ngày 23/02/2005 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt QHCT đến năm 2020 Khu đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát – tỉnh Tây Ninh.
- Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 09/04/2008 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 khu vực cột mốc biên giới thuộc Khu đô thị cửa khẩu Xa Mát, tỉnh Tây Ninh.
- Quyết định số 1116/QĐ-UBND ngày 31/5/2011 của UBND tỉnh Tây Ninh v/v điều chỉnh Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 09/04/2008 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu vực cột mốc biên giới thuộc Khu đô thị cửa khẩu Xa Mát, tỉnh Tây Ninh.
- Thông báo số 3044/VP-KTN ngày 23/7/2013 của UBND tỉnh Tây Ninh v/v kết luận cuộc họp Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh về nội dung kết quả kiểm

tra các công trình xây dựng tự phát dọc quốc lộ 22B thuộc khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát.

- Báo cáo số 772/BC-SXD ngày 06/8/2013 của Sở Xây Dựng về việc kiểm tra các công trình xây dựng tự phát dọc quốc lộ 22B thuộc khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát.
- Quyết định số 459/QĐ-UBND ngày 27/02/2014 của UBND tỉnh về việc phân vùng cấp phép xây dựng tạm tại Khu đô thị cửa khẩu Xa Mát, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.
- Biên bản họp số 48/BB-UBND ngày 21/3/2016 cho ý kiến về điều chỉnh quy hoạch khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát.
- Biên bản họp số 143/BB-UBND ngày 25/5/2016 cho ý kiến về chủ trương điều chỉnh quy hoạch khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát.
- Công văn số 2261/VP-TH ngày 08/6/2016 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc thông báo kết luận phiên họp UBND tỉnh ngày 26/5/2016.
- Biên bản họp số 1758/BB-SXD ngày 16/9/2016 của Sở Xây dựng về lấy ý kiến Sở, ngành nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị thuộc khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát (điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 khu đô thị cửa khẩu Xa Mát) xã Tân Lập, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.
- Quyết định số 2877/QĐ-UBND ngày 08/11/2016 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị cửa khẩu Xa Mát, thuộc khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh (điều chỉnh quy hoạch chi tiết đến năm 2020 khu đô thị cửa khẩu Xa Mát, tỉnh Tây Ninh).
- Thông báo số 2937/TB-SXD ngày 20/10/2017 của Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh về kết luận cuộc họp của Sở Xây dựng lấy ý kiến các Sở, ngành về đề án quy hoạch phân khu đô thị cửa khẩu Xa Mát, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

### **I.3.2. Các nguồn tài liệu, số liệu và bản đồ**

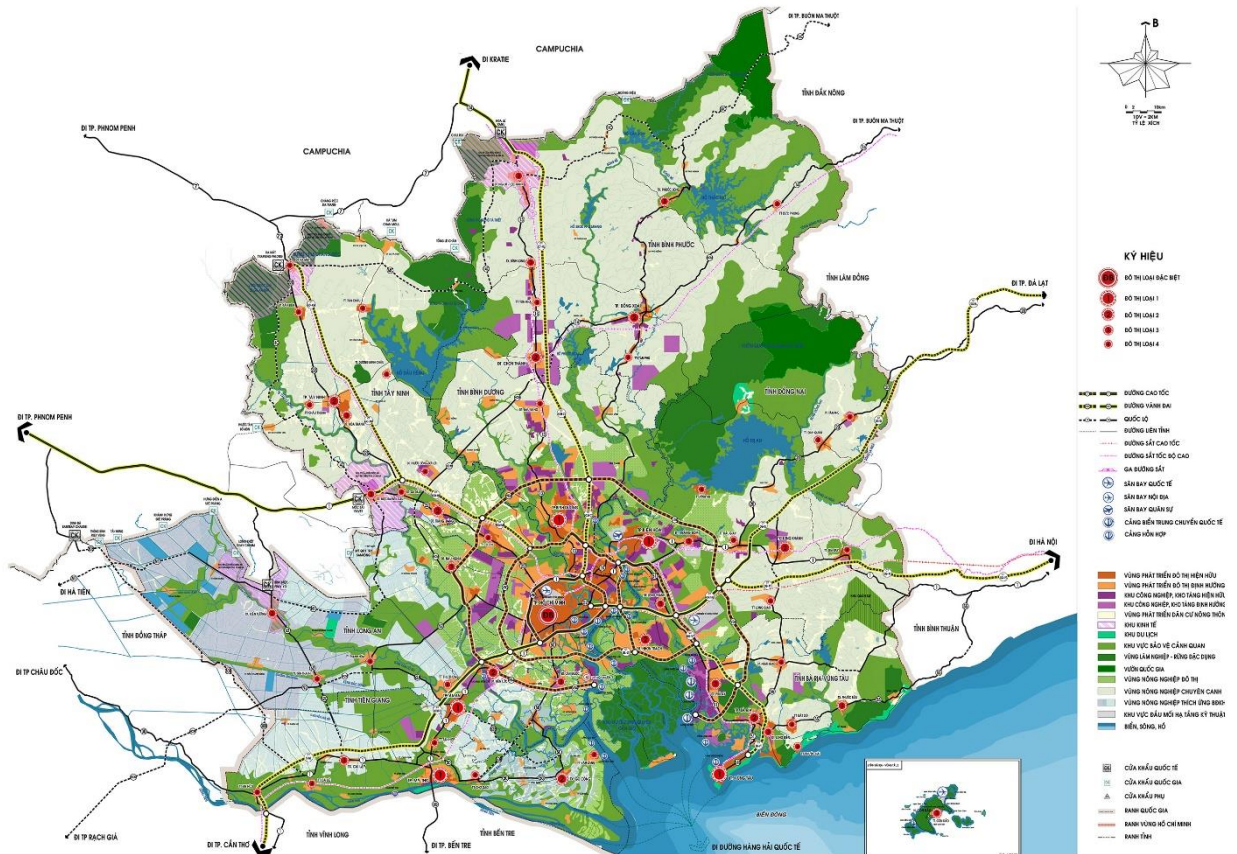
- Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát, tỉnh Tây Ninh đến năm 2020.
- Quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu đô thị cửa khẩu Xa Mát, tỉnh Tây Ninh.
- Quy hoạch xây dựng vùng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050.
- Quy hoạch xây dựng vùng biên giới Việt Nam – Cam-pu-chia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.
- Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Tây Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.
- Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 tỉnh Tây Ninh.
- Các quy hoạch chuyên ngành của tỉnh Tây Ninh: nông nghiệp, giao thông vận tải, cấp nước, thoát nước,... đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.
- Các quy hoạch chi tiết 1/500 trong Khu Đô thị cửa khẩu Xa Mát, tỉnh Tây Ninh.
- Bản đồ đo đạc TL 1/2000 khu quy hoạch đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát và các tài liệu, số liệu khác có liên quan.

- Các kết quả điều tra, khảo sát, các số liệu, tài liệu về khí tượng, thủy văn, địa chất, hiện trạng kinh tế, xã hội và các số liệu, tài liệu khác có liên quan.
- Niên giám thống kê của huyện Tân Biên năm 2017, 2018, 2019.

## I.4. Phạm vi và ranh giới nghiên cứu quy hoạch

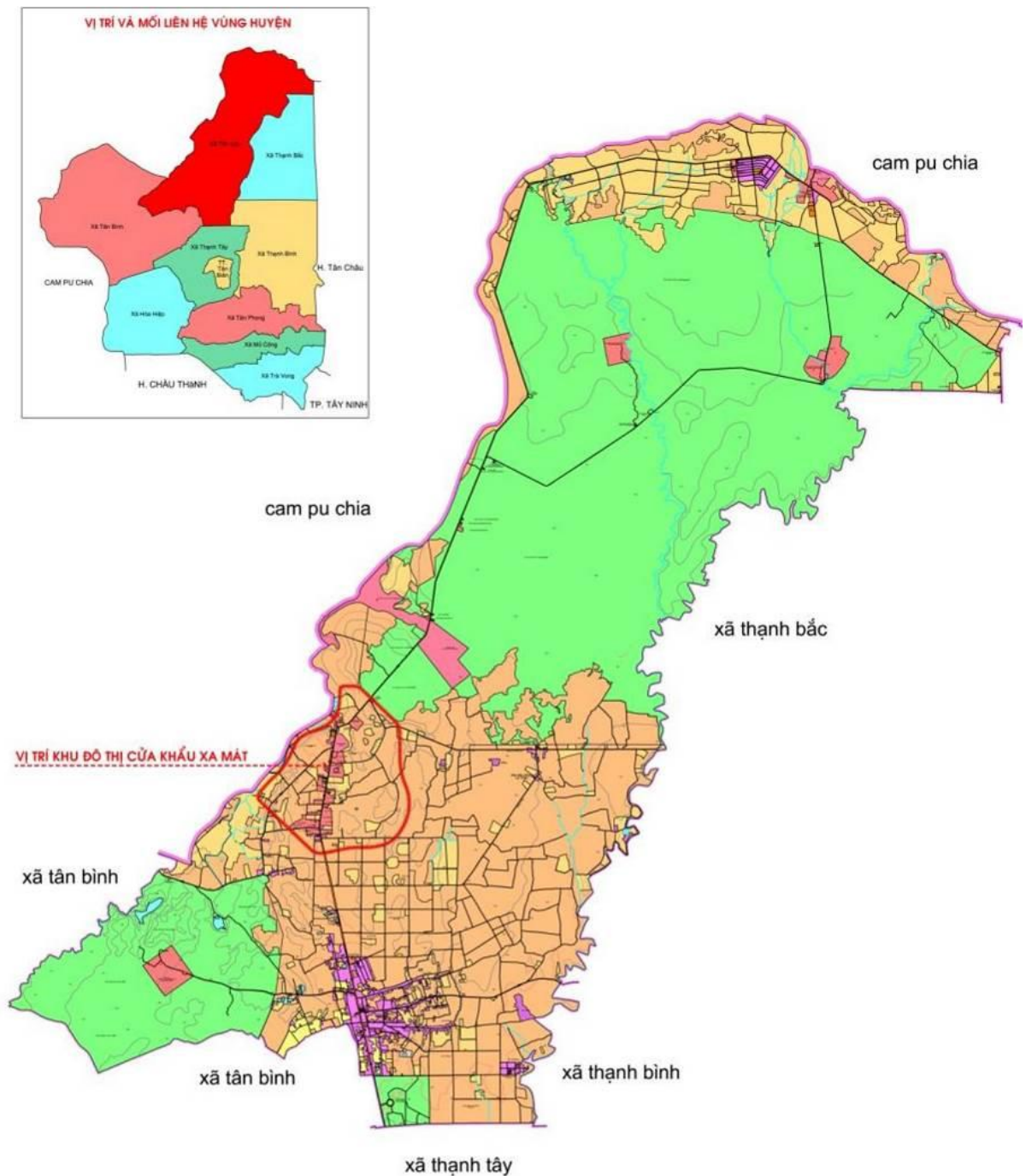
### I.4.1. Phạm vi nghiên cứu mở rộng

#### a. Trong Vùng thành phố Hồ Chí Minh



**Hình 1 - Tỉnh Tây Ninh trong tổng thể Vùng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030, tầm nhìn 2050**

## b. Trong Vùng huyện Tân Biên



*Hình 2 - Khu đô thị cửa khẩu Xa Mát trong tổng thể huyện Tân Biên*

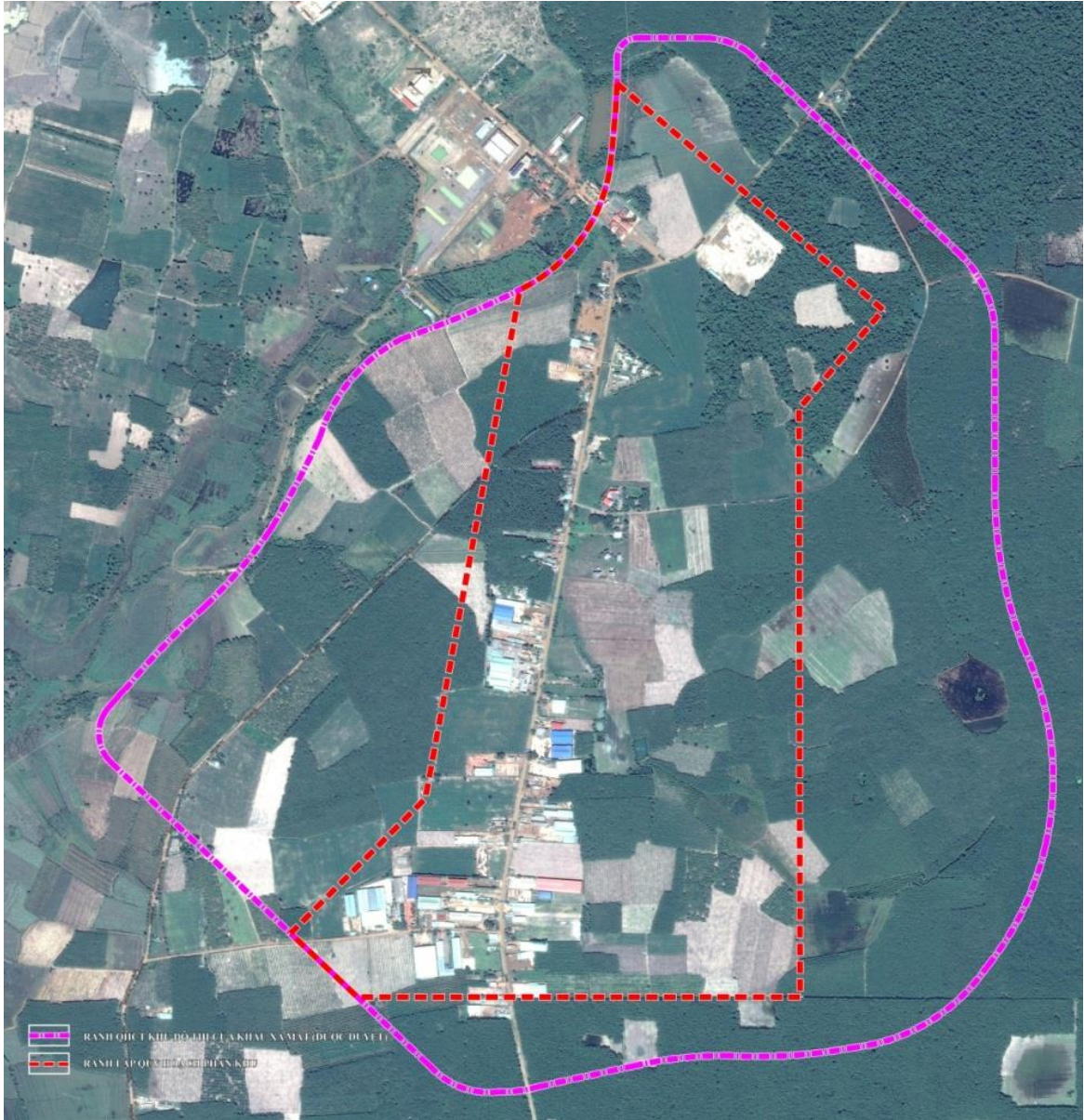
### I.4.2. Phạm vi nghiên cứu trực tiếp

Khu vực quy hoạch nằm sát biên giới Việt Nam – Campuchia thuộc xã Tân Lập, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh được xác định cụ thể như sau:

- Phía Tây và Bắc giáp: Biên giới Cam-pu-chia.
- Phía Đông và Nam giáp: Đất trồng cây công nghiệp.

Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch là 728 ha (giữ nguyên theo quy hoạch chung được duyệt) trong đó diện tích đất chông lẩn rừng khoảng 33 ha, diện tích còn lại là 694,95 ha, bao gồm:

- + Diện tích lập quy hoạch đô thị cửa khẩu Xa Mát là 330,95 ha, quy hoạch khu vực trung tâm cửa khẩu và khu đô thị thuộc khu kinh tế cửa khẩu (gồm khu chức năng đặc thù khu dịch vụ hỗn hợp, công nghiệp sơ chế).
- + Diện tích đất dự trữ phát triển 364,05 ha.



**Hình 3 - Phạm vi nghiên cứu trực tiếp (bản đồ không ảnh khu đất quy hoạch)**

## CHƯƠNG II

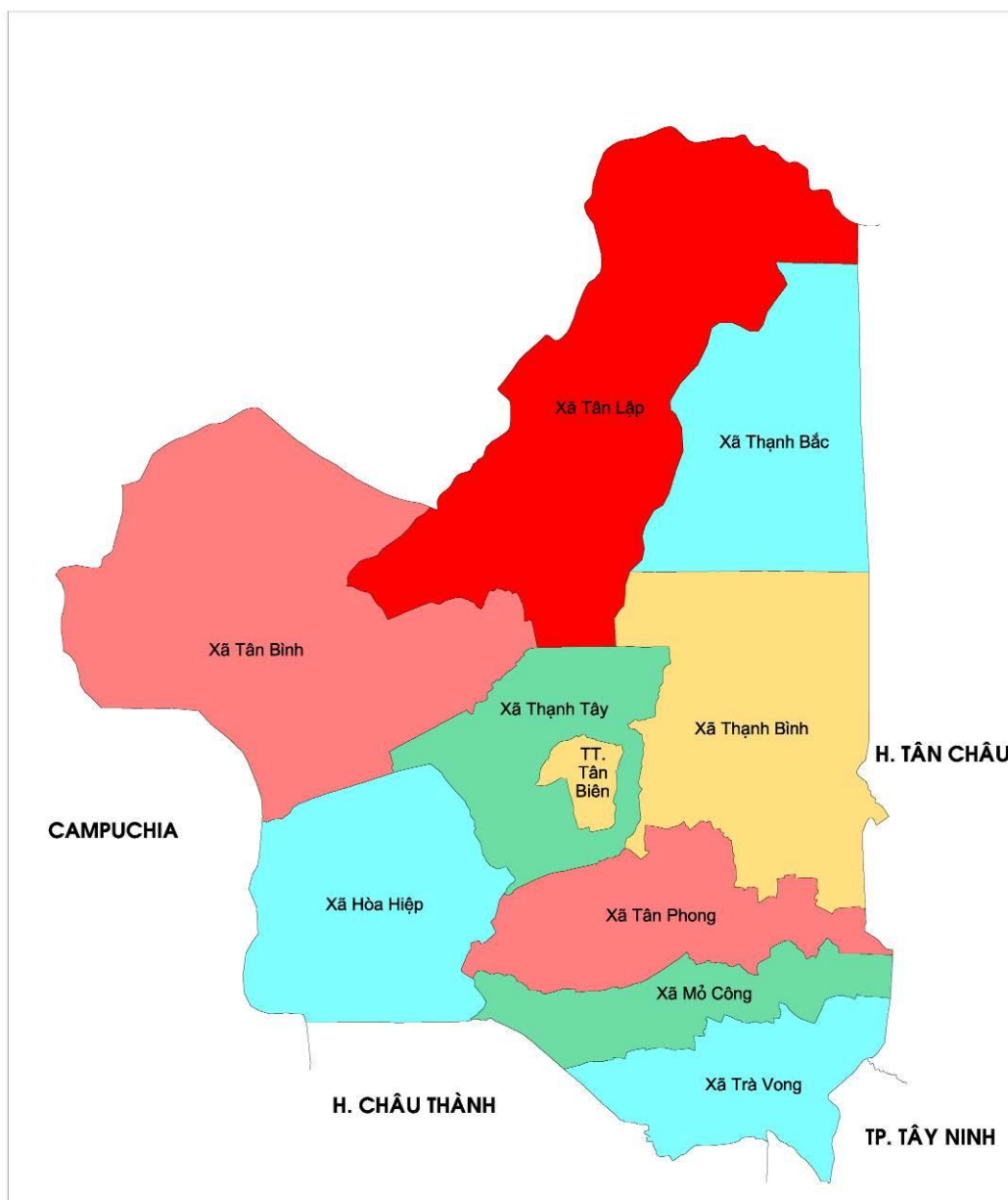
### ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

#### II.1. Phân tích các điều kiện tự nhiên

##### II.1.1. Vị trí địa lý

Khu vực quy hoạch nằm sát biên giới Việt Nam – Campuchia thuộc xã Tân Lập, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh, diện tích là 330,95 ha. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Đông và Nam giáp : Đất trồng cây công nghiệp.
- Phía Tây và Bắc giáp : Biên giới Cam-pu-chia.



*Hình 4 - Sơ đồ vị trí xã Tân Lập trong tổng thể huyện Tân Biên*



## II.1.2. Khí hậu

Khu quy hoạch nằm trong khu vực ảnh hưởng gió mùa mang đặc trưng khí hậu vùng Đông Nam Bộ. Khí hậu nhiệt đới ôn hòa, ít bão lụt. Có 2 mùa rõ rệt, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau, mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11.

- **Nhiệt độ:**

- Nhiệt độ không khí trung bình năm : 26 - 27° C
- Nhiệt độ thấp nhất trung bình : 25°C
- Nhiệt độ cao nhất trung bình : 29 - 39° C.

- **Mưa:**

- Lượng mưa trung bình năm: 1.656 mm
- Lượng mưa cao nhất trung bình : 2.346 mm
- Lượng mưa thấp nhất trung bình : 1.387 mm
- Số ngày mưa bình quân năm : 140 ngày
- Mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 10.
- Mùa khô bắt đầu từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau.

- **Nắng:**

- Tổng số giờ nắng trong năm đạt 2.504 giờ.
- Giờ nắng trung bình cao nhất ngày 9,2 giờ/ ngày.
- Giờ nắng trung bình thấp nhất ngày 5 giờ/ ngày.

- **Lượng bốc hơi, độ ẩm:**

- Lượng bốc hơi trung bình năm : 1.307 m
- Độ ẩm không khí khá cao, trung bình cả năm là 77,8%, trong các tháng mùa khô độ ẩm giảm thấp nhất 69% (tháng 3), độ ẩm cao nhất là 88% vào tháng 7 và tháng 8.

- **Lượng mưa:**

- Bình quân hàng năm là 1307mm chiếm 60% lượng mưa cả năm.
- Độ ẩm không khí khá cao, trung bình cả năm là 77,8%, trong các tháng mùa khô độ ẩm giảm thấp nhất 69% (tháng 3), độ ẩm cao nhất là 88% vào tháng 7 và tháng 8.

- **Gió:**

- Hướng gió chủ đạo thay đổi theo mùa.
- Chịu ảnh hưởng của 2 hướng gió chính: gió mùa Đông Bắc (mùa khô) với tốc độ bình quân 2,3m/s và gió mùa Tây Nam (mùa mưa) với tốc độ bình quân 1,8m/s.

- **Bão:**

- Rất ít xảy ra, thường chỉ ảnh hưởng bão từ xa, gây mưa nhiều và kéo dài vài ngày.

(Nguồn: Trạm khí tượng Tây Ninh)

### II.1.3. Địa hình

- Địa hình khu vực nhìn chung bằng phẳng, nằm trong khu vực đất cao với cao độ trung bình là 20m. Nơi cao nhất tại khu vực phía Đông, Đông Bắc và thấp dần về phía Nam, Tây Nam với cao độ khoảng 21m, nơi cao nhất khoảng 24m và thấp nhất 12m, độ dốc địa hình tự nhiên trung bình 0,003 thuận lợi cho xây dựng.
- Khu vực có cao độ tự nhiên từ 1-15m, cao độ trung bình là 8,5m, địa hình thoải đều, độ dốc trung bình là 1%. Hướng dốc từ Đông Bắc xuống phía Tây và Tây Nam, nhìn chung địa hình thuận lợi cho xây dựng hạ tầng và công trình.

### II.1.4. Địa chất công trình

- Nền địa chất chủ yếu là phù sa cổ khá vững chắc, nền đất tốt, khả năng chịu tải cao.

### II.1.5. Đặc điểm thủy văn

- Trong ranh giới quy hoạch phân khu đô thị thuộc khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Xa Mát không có sông suối lớn. Tuy nhiên phía Tây Bắc (giáp với Campuchia) có suối Ô-Roăng chảy từ Campuchia dọc theo đường biên giới xuống phía Tây Nam đổ vào suối Đá Hạ, suối Việt Nam Campuchia, sau đó chảy vào rạch Beng-Gô. Thuộc địa phận Campuchia có suối Mây chảy theo hướng Tây Nam – Đông Bắc nối vào suối Cần Đăng chảy qua TT. Tân Biên đổ vào sông Vàm Cỏ Đông.
- Qua khảo sát về nước ngầm trong khu vực quy hoạch cho thấy nước ngầm xuất hiện ở độ sâu 35 – 45 m, chất lượng nước tốt có khả năng sử dụng cho sinh hoạt và sản xuất. Nước ngầm tầng nông khá phong phú và gần mặt đất, ở độ sâu 2 – 3m vào mùa mưa và 4 – 6m vào mùa khô, chất lượng nước tốt.

### II.1.6. Hiện trạng cảnh quan đặc trưng

- Cảnh quan thiên nhiên trong khu vực quy hoạch chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp (trồng cây hàng năm, cây lâu năm) nên không gian xanh chiếm đa số. Dân cư sinh sống rải rác dọc trục quốc lộ 22B, nên môi trường không bị tác động mạnh bởi sinh hoạt của con người.

## II.2. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và công trình kiến trúc

### II.2.1. Hiện trạng dân số và các hoạt động kinh tế

#### a. Hiện trạng dân số, lao động

- Dân số hiện trạng khoảng 900 người, phân bố rải rác trên quốc lộ 22B.
- Tỷ lệ tăng tự nhiên khoảng 1%.
- Mật độ phân bố dân cư trung bình toàn khu đô thị khoảng 3 người/ha.
- Lao động ngành nông nghiệp chiếm tỷ lệ lớn, còn lại là lao động dịch vụ tạm thời phục vụ cho hoạt động thương mại của cửa khẩu.



#### b. Hiện trạng các hoạt động kinh tế

- Cửa khẩu quốc tế Xa Mát thuộc địa phận huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh là cửa khẩu Quốc tế quan trọng nhất khu vực phía Nam, nằm trên Quốc lộ 22B là tuyến đường huyết mạch quan trọng nối khu vực du lịch Hồ Tôn Lê Sáp kéo dài đến Phnôm Pênh - Bangkok Thái Lan bằng đường bộ, đồng thời có thể liên hệ với các tỉnh phía Bắc Campuchia và các nước Lào, Miến Điện, Ấn Độ,... thông qua Quốc lộ 22B. Cửa khẩu quốc tế Xa Mát có khả năng thu hút xuất hàng nhập khẩu mạnh mẽ, số lượng hàng hóa xuất nhập (chủ yếu là hàng nông sản) qua lại biên giới giữa Việt Nam – Campuchia ngày càng tăng, kim ngạch xuất nhập khẩu hàng năm trên 100 triệu USD. Nguồn thuế nộp ngân sách nhà nước hàng năm trên 100 tỷ đồng.
- Tuy nhiên, hiện tại tình hình đời sống dân cư địa phương còn gặp nhiều khó khăn, thu nhập không ổn định.



## II.2.2. Hiện trạng sử dụng đất

- Xa Mát là cửa khẩu quốc tế trên tuyến biên giới đất liền Việt Nam - Campuchia, là cửa ngõ của tỉnh Tây Ninh trong việc phát triển giao lưu thương mại, có vai trò quan trọng trong xây dựng, phát triển kinh tế hướng ngoại; là trung tâm giao dịch thương mại quốc tế của tỉnh Tây Ninh và vùng TP. Hồ Chí Minh. Trong phạm vi khu đất quy hoạch đã xây dựng một số công trình hành chính cửa khẩu, dịch vụ công cộng, cơ sở sản xuất kinh doanh, an ninh quốc phòng, kho tàng bến bãi,... tập trung trên quốc lộ 22B. Tuy nhiên đất xây dựng công trình chiếm tỷ lệ nhỏ, đất nông nghiệp còn chiếm tỷ lệ rất cao, do chưa hấp dẫn đầu tư và khai thác hiệu quả tiềm năng lợi thế của cửa khẩu Xa Mát.
- Đất cơ quan hành chính có quy mô 16,66 ha chiếm 5% diện tích toàn khu, tập trung ở ranh giới cửa khẩu và khu vực trung tâm. Bao gồm Quốc môn, trạm kiểm soát liên hợp, hải quan, khu hành chính, đồn công an, trạm kiểm dịch.
- Đất công trình công cộng : quy mô 1,76 ha chiếm 0,5% diện tích toàn khu, nằm rải rác trên các trục đường chính, là các trạm xăng 28, 78B.
- Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh có diện tích khoảng 43,5 ha, chiếm 13,1% diện tích toàn khu, nằm trên quốc lộ 22B, chủ yếu tập trung ở phía Nam và rải rác ở phía Đông Bắc. Bao gồm công ty Đồng Phước, công ty Huy Bảo, Hồng Nga, Tiến Thành, ....
- Đất kho tàng, bến bãi có diện tích khoảng 2,89 ha, chiếm 0,9% diện tích toàn khu, khá thấp so với nhu cầu của cửa khẩu quốc tế. Bao gồm các khu vực kho, bến bãi tập kết hàng chờ xuất khẩu, nhập khẩu; kho trung chuyển hàng hóa.
- Đất ở nằm rải rác trên quốc lộ 22B, diện tích khoảng 5,18 ha, chiếm 1,6% diện tích toàn khu.
- Đất quân sự, quốc phòng có diện tích khoảng 9,83 ha, chiếm 3% diện tích toàn khu, là trạm kiểm soát biên phòng, đồn biên phòng Xa Mát, nằm tiếp giáp với khu hành chính cửa khẩu.

- Đất nông nghiệp là 241,47 ha, chiếm tỷ lệ rất lớn (73%) so với diện tích toàn khu. Trong đó đất trồng cây hàng năm là 86,55 ha, chiếm 26,2%, đất trồng cây lâu năm là 154,92 ha chiếm 46,8%.
- Đất giao thông có diện tích khoảng 9,66 ha, chiếm 2,9% diện tích toàn khu.

**Bảng 1 - Thống kê hiện trạng sử dụng đất**

<b>TT</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
1	Đất ở	5,18	1,57
2	Đất cơ quan hành chính	16,66	5,03
3	Đất công trình dịch vụ công cộng	1,76	0,53
4	Đất nông nghiệp	241,47	72,96
	<i>Đất trồng cây hàng năm</i>	86,55	26,15
	<i>Đất trồng cây lâu năm</i>	154,92	46,81
5	Đất quân sự, quốc phòng	9,83	2,97
6	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	43,5	13,14
7	Đất kho tàng, bến bãi	2,89	0,87
8	Đất giao thông	9,66	2,92
	<b>Tổng cộng</b>	<b>330,95</b>	<b>100</b>



Hình 5 - Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng

### II.2.3. Hiện trạng nhà ở và công trình kiến trúc

- Khu vực quy hoạch có khoảng 122 căn nhà, trong đó có 32 nhà bán kiên cố chiếm 26,23%, 90 nhà tạm chiếm 73,77%.
- Các công trình khu vực cửa khẩu (quốc môn, các công trình quản lý cửa khẩu) được xây dựng mới kiên cố, hình thức kiến trúc đẹp.

- **Công trình hành chính cơ quan:**

- Quốc môn.
- Trạm kiểm soát liên hợp.
- Hải quan.
- Khu hành chính.
- Đồn công an.
- Trạm kiểm dịch.



- **Công trình công cộng:**

- Trạm xăng 28, 78B, trạm xăng.

- **Công trình quân sự, quốc phòng:**

- Trạm kiểm soát biên phòng.
- Đồn biên phòng Xa Mát.



- **Các công trình tự phát trong khu vực đô thị cửa khẩu**

- Hiện nay có 33 công ty, doanh nghiệp với các ngành nghề thu mua nông sản, kinh doanh kho bãi, sản xuất đồ gỗ,... xây dựng nhà xưởng dọc theo Quốc lộ 22B hiện hữu. Hầu hết các cơ sở này đều phải thực hiện việc xin cấp phép xây dựng tạm theo Quyết định số 459/QĐ-UBND ngày 27/02/2014 về việc phân vùng cấp phép xây dựng tạm tại Đô thị cửa khẩu Xa Mát.
- Đến nay chỉ có 01 doanh nghiệp là DNTT Đồng Phước (đầu tư bến bãi đậu xe và kho ngoại quan) đăng kí xin cấp phép xây dựng theo Quyết định trên của UBND tỉnh, còn lại các doanh nghiệp khác chưa hoàn tất hồ sơ xin cấp phép theo quy định.

**Bảng 2 - Thống kê hiện trạng các công trình kiến trúc**

<b>TT</b>	<b>Doanh nghiệp</b>	<b>Ghi chú</b>
1	-	Đất đang san lấp mặt bằng
2	Kho Viễn Quang Tý	Đã xây dựng 2 năm
3	DNTN Phương Dung	Đã xây dựng 5 năm
4	Cty TNHH XNK Quyên Bích	-
5	DNTN Phương Duy	Xuất nhập khẩu gỗ - cao su
6	DNTN Ba Hạnh	-
7	DNTN Thành Lợi	-
8	DNTN Hiếu Lệ	Thu mua nông sản
9	DNTN Huỳnh Như	-
10	DNTN Trâm Khoa	-
11	DNTN Hưng Hoàng	Mua bán gỗ
12	DNTN Thương mại Thạnh Đông	Thu mua nông sản
13	DNTN DPH	Sản xuất gỗ
14	DNTN Hải Âu	Mua bán gỗ, cao su & hàng nông sản
15	DNTN Thuận Quý	Thu mua nông sản
16	Công ty TNHH TM-DV& SX Đồng Nguyễn	-
17	DNTN Nhựt Ký	-
18	DNTN Tân Hưng	-
19	Cơ sở buôn bán tạp hoá Nguyễn Thị Thông	-
20	Công ty TNHH Tín Thành	Thu mua nông sản
21	DNTN Quang Lộc	-
22	DNTN Thủy Linh	-
23	-	Đang xây dựng
24	DNTN Chính Danh	-
25	DNTN Ngọc Diệp	-
26	DNTN Nguyễn Dương	Thu mua nông sản
27	Công ty TNHH Nghĩa Thắng	Thu mua nông sản
28	-	-
29	DNTN Tấn Phúc	-
30	Công ty TNHH	-
31	Công ty TNHH Hoà Phát	-
32	Công ty TNHH Chế biến gỗ Hải Thành	-
33	Doanh nghiệp Đồng Phước	Đầu tư Bến xe và Kho ngoại quan

## **II.3. Tình hình hoạt động tại cửa khẩu**

### **II.3.1. Tình hình an ninh chính trị, hoạt động xuất nhập cảnh, hàng hóa xuất nhập khẩu**

- Tình hình an ninh chính trị tại các cửa khẩu biên giới ổn định, hoạt động kiểm tra, kiểm soát việc qua lại của người và phương tiện, hàng hóa tại cửa khẩu, đường mòn, lối mở biên giới đều được kiểm tra thường xuyên và chấp hành nghiêm nguyên tắc, thể lệ khi xuất, nhập cảnh vùng biên giới, không có trường hợp nào vi phạm phải xử lý.
- Tuy nhiên trong thời gian, kinh tế biên mậu của Tây Ninh (trong đó có cửa khẩu quốc tế Xa Mát) vẫn còn chậm phát triển, do cửa khẩu không tiếp giáp với các vùng kinh tế lớn của Campuchia nên việc thúc đẩy phát triển kinh tế gặp nhiều khó khăn. Đồng thời các cửa khẩu có vị trí xa trung tâm TP. Hồ Chí Minh.
- Về xuất khẩu: các mặt hàng xuất khẩu chính là: xăng dầu, sắt thép, sản phẩm từ sắt thép, sản phẩm dệt may, ...Campuchia là thị trường luôn dẫn đầu về nhập khẩu xăng dầu và sắt thép từ Việt Nam.
- Về nhập khẩu: Campuchia là thị trường xếp vị trí thứ 22 cung cấp hàng hoá cho các doanh nghiệp Việt Nam trong năm 2016 với tổng kim ngạch nhập khẩu hàng hóa có xuất xứ từ thị trường này là 726 triệu USD, giảm mạnh 23,3% so với năm 2015. Các mặt hàng nhập khẩu chính: gỗ và sản phẩm từ gỗ, hạt điều, cao su, đậu tương,....

### **II.3.2. Tình hình phân giới cắm mốc**

Thực hiện kiểm tra tọa độ mốc phạm vi khu vực cửa khẩu (theo báo cáo số 191/BC-UBND ngày 28/7/2016 của Sở Ngoại vụ tỉnh Tây Ninh về việc báo cáo kết quả khảo sát xác định phạm vi khu vực cửa khẩu quốc tế Mộc Bài và cửa khẩu quốc tế Xa Mát).

- Diện tích khoảng 311 ha.
- Phía Tây tiếp giáp đường biên giới từ điểm 9 tọa độ (1288966-605648) đến điểm 5 tọa độ (1290715-606868), dài khoảng 2.355m
- Phía Đông từ điểm 1 tọa độ (1288475-607540) đến điểm 2 tọa độ (1289491-607558) đến điểm 3 tọa độ (1290049-608005), dài khoảng 1.740 m
- Phía Bắc từ điểm 5 tọa độ (1290715-606868) đến điểm 4 tọa độ (1290698-607322) đến điểm 3 tọa độ (1290049-608005), dài khoảng 1.390m.
- Phía Nam từ điểm 9 tọa độ (1288966-605648) đến điểm 10 tọa độ (1288475-606207) đến điểm 1 tọa độ (1288475-607540), dài khoảng 2.070m.

## **II.4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường**

### **II.4.1. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng**

- Hiện trạng quy hoạch phân khu đô thị thuộc khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Xa Mát có nền đất xây dựng tương đối bằng phẳng, độ dốc trung bình 0,3% thuận



lợi cho việc xây dựng. Cao độ trung bình +20.00m, cao nhất là +25.00m và thấp nhất là +12.00m.

- Trong khu vực quy hoạch phân khu đô thị thuộc khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Xa Mát chưa có hệ thống công thoát nước. Nước mưa thoát tự nhiên và tự thấm đất.

#### **II.4.2. Hiện trạng giao thông**

- Đường Quốc lộ 22B từ Gò Dầu qua TP. Tây Ninh đến cửa khẩu Xa Mát đi tỉnh KamPongCham (Cam-pu-chia). Hiện trạng mặt đường BTN rộng 7m (nền đường 10 – 12m) hiện được quy hoạch với quy mô 2 làn xe ô tô + 2 làn xe thô sơ với bề rộng mặt đường 11m – kết cấu bê tông nhựa.
- Đường tỉnh ĐT 792 từ cửa khẩu Xa Mát đi lên hướng Bắc – Đông Bắc qua tỉnh Bình Phước. Hiện trạng mặt đường bê tông nhựa rộng 5m hiện được quy hoạch với tiêu chuẩn đường cấp IV nền rộng 9m, mặt rộng 6m, láng nhựa.
- Ngoài ra còn một số tuyến đường dân sinh, đường phục vụ sản xuất trong khu vực quy hoạch phân khu đô thị thuộc khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Xa Mát rộng từ 2-4m là đường đất.

#### **II.4.3. Hiện trạng cấp nước**

- Khu vực quy hoạch phân khu đô thị thuộc khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Xa Mát Chưa có hệ thống cấp nước sạch, nguồn nước cấp cho mọi nhu cầu sinh hoạt và sản xuất là nước ngầm.

#### **II.4.4. Hiện trạng cấp điện và chiếu sáng**

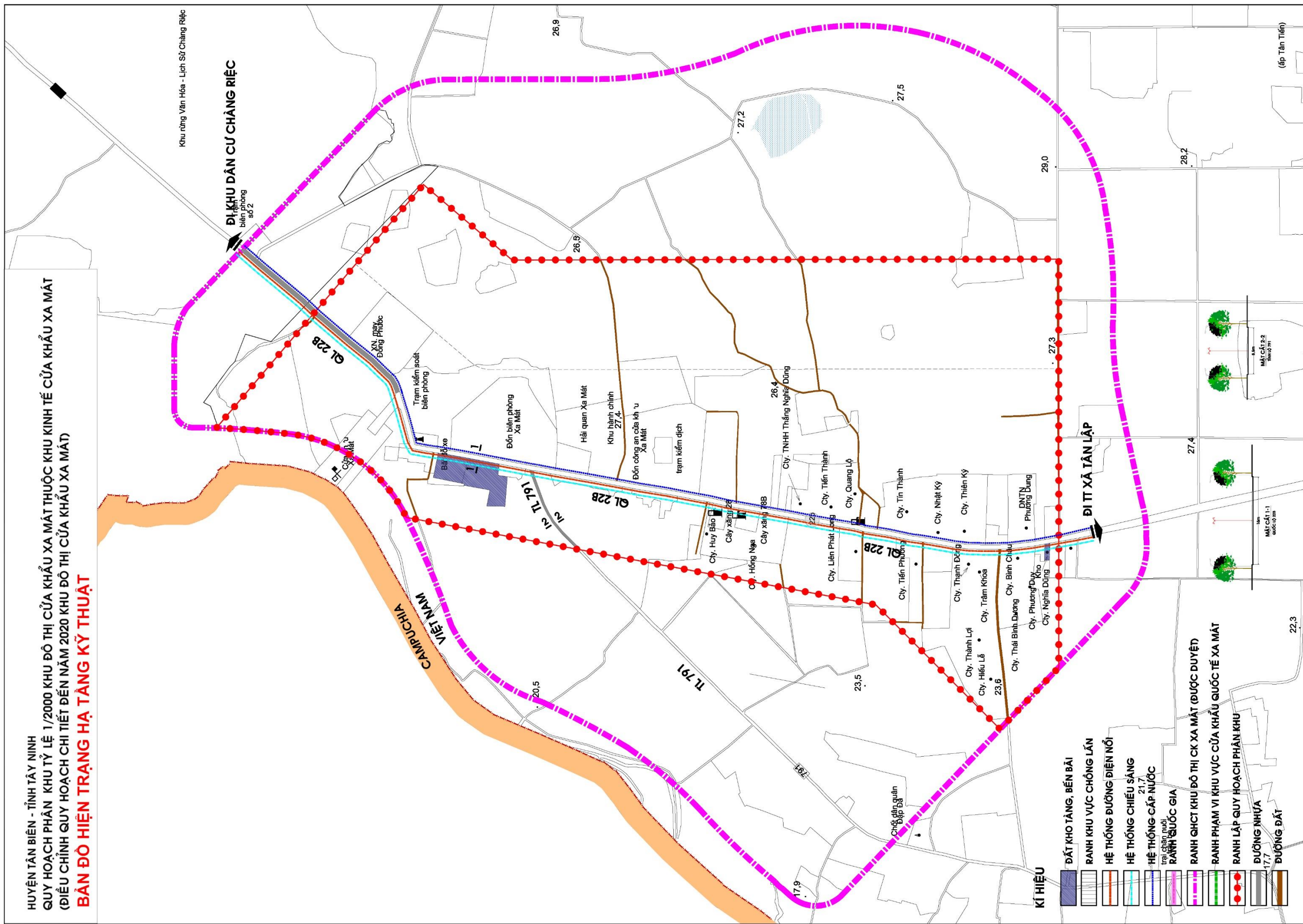
- Nguồn điện trong khu vực quy hoạch phân khu đô thị thuộc khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Xa Mát được cấp bởi trạm Tân Hưng (Tân Châu) theo đường ĐT 792 đến Toàn bộ khu vực cửa khẩu chưa có hệ thống chiếu sáng đô thị.
- Các hạng mục cấp điện theo quy hoạch được duyệt chưa được triển khai.

#### **II.4.5. Thông tin liên lạc**

- Đường dây thông tin liên lạc là đường dây trên không theo trụ điện từ TT Tân Biên theo đường ĐT 792 đến. Các hạng mục thông tin liên lạc theo quy hoạch được duyệt chưa được triển khai.

#### **II.4.6. Hiện trạng thoát nước thải, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang**

- Hiện nay trong khu vực quy hoạch phân khu đô thị thuộc khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Xa Mát chưa có hệ thống thoát nước thải cũng như hệ thống thu gom và xử lý chất thải rắn.
- Công trình nước thải tự thấm xuống đất hoặc xử lý tại chỗ qua bể thấm tự hoại. Rác thải được xử lý bằng cách đốt hoặc chôn lấp tại chỗ.



Hình 6 - Bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

## II.5. Đánh giá quy hoạch và thực hiện quy hoạch

### II.5.1. Khái quát đề án được phê duyệt

#### a. Tính chất

- Cửa khẩu quốc tế có vai trò và chức năng:
  - + Chức năng quản lý nhà nước về xuất nhập cảnh
  - + Chức năng kinh tế, chủ yếu là phát triển giao lưu thương mại, dịch vụ, du lịch
  - + Chức năng an ninh quốc phòng
- Đô thị loại IV
- Khu ở với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ
- Đầu mối giao thông đường bộ giữa Việt Nam, các nước Đông Nam Á và các nước Bắc Trung Á.

#### b. Quy mô: 728 ha

#### c. Định hướng phát triển:

##### *Quy hoạch khu đô thị thuộc Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Xa Mát được duyệt*

- Khu đô thị thuộc KKT cửa khẩu quốc tế Xa Mát đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 tại Quyết định số 130/2005/QĐ-UBND gồm 03 khu chức năng chính với quy mô 728 ha (445,6 ha đến năm 2010):
  - + Khu A quy mô 189,65 ha (177,09 ha đến năm 2010) gồm các hạng mục: Đất công trình hành chính, đất công trình dịch vụ, khu bảo thuế, kho ngoại quan, bãi đầu xe, đất cây xanh, đất giao thông.
  - + Khu B quy mô 300,50 ha (135,31 ha đến năm 2010) gồm các hạng mục: Đất ở, đất công trình công cộng, đất công trình dịch vụ, đất cây xanh – TĐTT, đất giao thông đối nội – bến xe, sân bay trực thăng.
  - + Khu công nghiệp – đất khác quy mô 237,85 ha (133,20 ha đến năm 2010) gồm các hạng mục: Khu công nghiệp, đất giao thông đối ngoại, đất đầu mối công trình kỹ thuật hạ tầng.

#### d. Quy hoạch sử dụng đất

**Bảng 3 - Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất**

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ
<b>I</b>	<b>KHU A :</b>	<b>189.65</b>	<b>100%</b>
1	- Đất công trình hành chính	17.29	9.12%
	Cơ quan hành chính khu đô thị	6.49	
	Đồn biên phòng & Trạm gác	5.96	
	Khu kiểm hóa một lần	4.84	
2	- Đất công trình dịch vụ	64.41	33.96%
	Khu dịch vụ tổng hợp	8.41	
	Khu dịch vụ thương mại quốc tế	38	
	Khu dịch vụ thương mại trong nước	18	

3	- Khu bảo thuế	23.44	12.36%
	Chợ đường Biên (khu bảo thuế)	5.37	
	Kho ngoại quan	8.05	
	Khu SX – gia công hàng XNK	10.02	
4	Kho trung chuyển hàng	29.44	15.52%
5	- Bãi đậu xe	4.73	2.49%
6	- Đất cây xanh	10.95	5.77%
7	- Đất giao thông	39.39	20.77%
<b>II</b>	<b>KHU B :</b>	<b>300.5</b>	<b>100%</b>
1	- Đất ở	131.32	43.70%
	Khu nhà ở kết hợp thương mại	21.75	
	Khu nhà liên kế vườn	65.37	
	Khu nhà ở biệt thự	25.77	
	Khu nhà tái định cư	10.81	
	Nhà ở công nhân KCN	7.62	
2	- Đất công trình công cộng	26.36	8.77%
	Nhà văn hóa trung tâm	4.36	
	Bưu điện và trung tâm công nghệ	3.37	
	Bệnh viện	4.5	
	Mẫu giáo & nhà trẻ	4.78	
	Trường cấp 1	5.6	
	Trường cấp 2 & 3	3.75	
3	- Đất công trình dịch vụ & phục vụ	17.67	5.88%
	Cây xăng và Trạm dừng xe Bus,taxi	2.56	
	Chợ, siêu thị trung tâm	2.32	
	Cao ốc văn phòng	7.77	
	Khu ở cho người nước ngoài	5.02	
4	- Đất cây xanh, TĐTT	65.53	21.81%
	Công viên văn hóa thể thao	21.62	
	Khu vui chơi giải trí	24.12	
	Cây xanh công viên, TĐTT	19.79	
5	- Bến xe	4.38	1.46%
6	- Sân bay trực thăng	6.04	2.01%
7	- Đất giao thông đối nội	49.2	16.37%
<b>III</b>	<b>ĐẤT CÔNG NGHIỆP &amp; ĐẤT KHÁC</b>	<b>237.85</b>	<b>100%</b>
1	- Khu công nghiệp	115.34	48.49%
	Khu trung tâm công nghiệp	6.2	
	Đất các công trình công nghiệp	80.76	
	C.xanh công viên và C.xanh cách ly	10.39	
	Giao thông	17.99	
2	- Đất giao thông đối ngoại (QL22B)	37.44	15.74%
3	- Đất công trình đầu mối kỹ thuật	5.03	2.11%
4	- Đất dự trữ	80.04	33.65%
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>728</b>	



Hình 7 - Quy hoạch chi tiết 1/2000 khu đô thị Xa Mát phê duyệt năm 2005

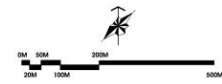
## II.5.2. Đánh giá quá trình thực hiện theo quy hoạch được duyệt

- Khu đô thị thuộc KKT cửa khẩu quốc tế Xa Mát đã thực hiện xây dựng và đưa vào sử dụng các hạng mục công cửa khẩu và trạm kiểm soát liên hợp có diện tích khoảng 3,5 ha;
- Hoàn thành khu hành chính cửa khẩu và xây dựng nhà làm việc thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế diện tích 13,86 ha; khu tái định cư diện tích 16,25 ha hiện nay đã đền bù giải phóng mặt bằng nhưng chưa triển khai xây dựng. Tổng cộng diện tích giải phóng mặt bằng, triển khai xây dựng là 33,61 ha chiếm 4,6% tổng diện tích toàn khu đô thị.
- Một số các dự án trong khu đô thị đã được giao cho các chủ đầu tư lập và được phê duyệt QHCT nhưng chưa triển khai xây dựng, phần lớn đất đai vẫn do người dân sử dụng, canh tác theo hiện trạng năm 2005.

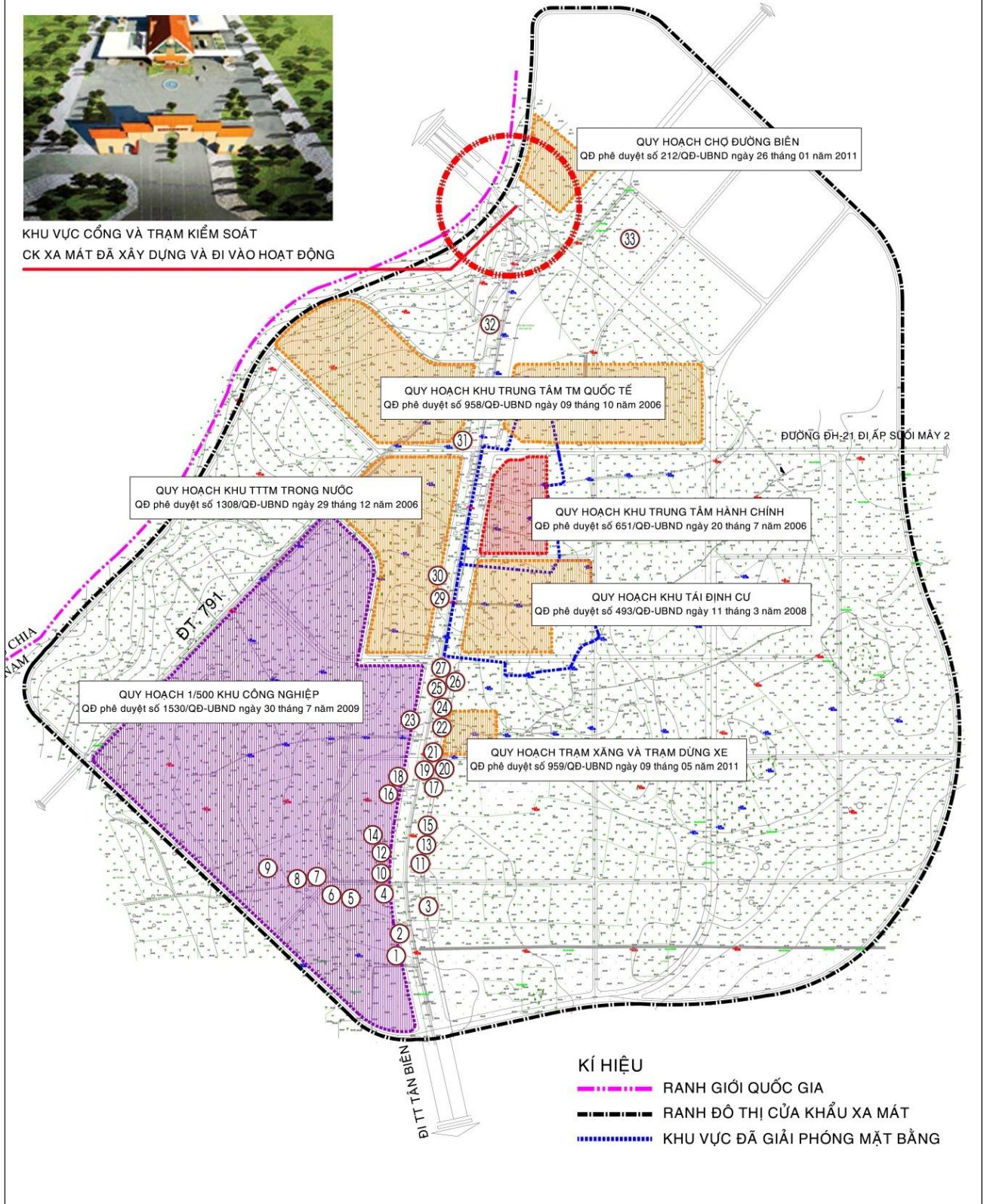
**Bảng 4 - Thống kê tình hình thực hiện theo quy hoạch được duyệt**

TT	Các khu chức năng	Quyết định phê duyệt của UBND tỉnh	Tình hình thực hiện theo quy hoạch
1	QHCT 1/500 Khu trung tâm thương mại Quốc tế, 37,49 ha.	Quyết định số 958/QĐ-UBND ngày 09 /10/2006	Chưa triển khai, thay đổi quy mô khi ĐC QHCT 1/2000 khu vực cột mốc biên giới (Quyết định số 24/QĐ-UBND và Quyết định số 1116/QĐ-UBND).
2	QHCT 1/500 Khu trung tâm thương mại trong nước, 18 ha.	Quyết định số 1308/QĐ-UBND ngày 29/12/2006	Chưa triển khai.
3	QHCT 1/500 Khu tái định cư, 9,35 ha.	Quyết định số 493/QĐ-UBND ngày 11/ 3/2008	Hiện đã đền bù giải phóng mặt bằng nhưng chưa triển khai xây dựng.
4	QHCT 1/500 Khu Trung tâm hành chính đô thị Xa Mát, 6,49 ha.	Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 20/7/2008	Đã giải phóng mặt bằng và xây dựng một số NLV thuộc BQL Khu kinh tế tỉnh.
5	QHCT 1/500 Khu công nghiệp, 81,42 ha.	Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 30/7/2009.	Chưa triển khai.
6	QHCT 1/500 Khu chợ đường biên. Quy mô: 5,37 ha.	Quyết định số 958/QĐ-UBND ngày 26/01/2011.	Đã thu hồi dự án.
7	QHCT 1/500 Trạm xăng và trạm dừng xe. Quy mô: 2,56 ha	Quyết định số 959/QĐ-UBND ngày 09/5 /2011	Chưa triển khai.
8	Khu vực công kiểm soát và trạm kiểm soát liên hợp Xa Mát		Đã xây dựng và đưa vào hoạt động.

HUYỆN TÂN BIÊN - TỈNH TÂY NINH  
 QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ THUỘC KHU KINH TẾ CỬA KHẨU XA MÁT  
**VỊ TRÍ CÁC QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐƯỢC PHÊ DUYỆT**



KHU VỰC CỐNG VÀ TRẠM KIỂM SOÁT  
 CK XA MÁT ĐÃ XÂY DỰNG VÀ ĐI VÀO HOẠT ĐỘNG



**Hình 8 - Vị trí các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt**

## **II.6. Những vấn đề chính cần giải quyết, các yêu cầu nội dung nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch.**

### **II.6.1. Những vấn đề chính:**

- Phương án điều chỉnh quy hoạch phải phù hợp với các chủ trương của UBND tỉnh, đánh giá mức độ ảnh hưởng đến các quy hoạch chi tiết trong Đô thị đã được UBND tỉnh phê duyệt và tình hình xây dựng thực tế trên địa bàn.
- Tuân thủ khoảng lùi đường biên giới 100m so với ranh quốc gia (theo hiệp ước về đường biên giới). Đồ án QHCT đến năm 2020 khu đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát được duyệt năm 2005 và điều chỉnh QHCT 1/2000 khu vực cột mốc biên giới khu đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát năm 2008. Khoảng lùi so với đường biên giới quốc gia là 100m.
- Cập nhật hướng tuyến đường cao tốc Gò Dầu – Xa Mát đi Campuchia, nối từ đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Mộc Bài. Đường cao tốc đi qua khu đất quy hoạch.
- Nghiên cứu điều chỉnh quy mô các khu chức năng trong đô thị phù hợp với tình hình đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách, khả năng thu hút đầu tư trong và ngoài nước.
- Trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch theo Quyết định số 130/2005/QĐ-UBND đến nay có nhiều vấn đề phát sinh như: Quy mô lập quy hoạch lớn (728 ha) dẫn đến mức đầu tư hạ tầng cao; Khu công nghiệp thuộc cửa khẩu nhưng lại có quy mô lớn, tình hình hiện nay rất khó thu hút đầu tư,...
- Để đẩy nhanh việc điều chỉnh QHCT để thu hút đầu tư, cấp phép xây dựng tạm theo Quyết định số 459/2014/QĐ-UBND, UBND tỉnh chỉ đạo không thực hiện điều chỉnh quy hoạch chung mà điều chỉnh QHCT khu đô thị cửa khẩu theo hướng điều chỉnh các phân khu chức năng và phân kỳ đầu tư cho phù hợp mà không làm giảm quy mô đô thị theo quy hoạch được duyệt để không giảm quy mô khu kinh tế, không điều chỉnh quy hoạch chung KKT.
- Định hướng quy hoạch không gian đô thị cửa khẩu các yêu cầu phát triển đô thị cửa khẩu, các nội dung liên quan đến quy mô lập quy hoạch để cân đối cơ cấu sử dụng đất khu đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát cho phù hợp quy mô đô thị cửa khẩu (tương đương đô thị loại IV bao gồm các khu chức năng đặc thù khác) sao cho điều chỉnh giảm quy mô lập quy hoạch 728 ha đã được duyệt; khoanh vùng và xác định phạm vi ranh giới khu vực quy hoạch phía Bắc chồng lấn diện tích rừng thuộc Vườn quốc gia Lò Gò – Xa Mát, các nội dung chưa hợp lý khác,...
- Điều chỉnh quy hoạch đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát với đầy đủ các chức năng đảm bảo quy định tại Nghị định số 112/2014/NĐ-CP và Quyết định số 1490/QĐ-TTg làm cơ sở kêu gọi đầu tư; Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND trong đó xem xét giảm quy mô đất các khu chức năng của cửa khẩu chuyển thành đất dự trữ phát triển để không làm ảnh hưởng quy mô khu đô thị (sao cho không điều chỉnh quy hoạch chung khu kinh tế do giảm quy mô khu đô thị).
- Nội dung, yêu cầu điều chỉnh QHCT khu đô thị cửa khẩu Xa Mát:



- + Rà soát xem xét, đánh giá quá trình thực hiện QHCT để điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội; Điều chỉnh quy hoạch khắc phục các nhược điểm của đồ án cũ theo tình hình thực tế do cập nhật các nội dung trên;
- + Điều chỉnh cập nhật các định hướng, các quy hoạch ngành, lĩnh vực và phân giới cấm mốc mới. Cập nhật các quy hoạch vùng tỉnh, quy hoạch giao thông tỉnh, đề án xác định phạm vi các khu vực cửa khẩu chính trên biên giới tỉnh Tây Ninh và Chương trình phát triển đô thị tỉnh Tây Ninh đã phê duyệt, điều chỉnh lộ giới các trục đường Quốc lộ 22B, đường cao tốc Gò Dầu – Xa Mát và khu vực cửa khẩu.
- Cân đối cơ cấu sử dụng đất phù hợp trên cơ sở không thay đổi quy mô quy hoạch được duyệt, quy hoạch bố trí hợp lý quy mô các khu chức năng, khu đô thị định hướng phát triển phù hợp, cụ thể điều chỉnh giảm quy mô các khu chức năng:
  - + Quy hoạch khu đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát là một khu đô thị có chức năng đặc biệt kết hợp phát triển kinh tế cửa khẩu quốc tế định hướng giai đoạn 2017 – 2025 là đô thị loại V và giai đoạn 2026 – 2030 là đô thị loại IV.
  - + Nghiên cứu rà soát tình hình triển khai thực hiện quy hoạch đô thị cửa khẩu theo các quy hoạch đã được phê duyệt tại khu vực; rà soát tình hình thực tế hiện trạng khu vực cửa khẩu để có đề xuất điều chỉnh tổng thể hạ tầng khung khu đô thị cửa khẩu so với quy hoạch được duyệt cho phù hợp;
  - + Yêu cầu xác định chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tổ chức không gian, kiến trúc cho toàn khu vực quy hoạch, thiết kế đô thị theo Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND. Giữ nguyên quy mô, dân số khu đô thị đã được phê duyệt:
    - Đô thị loại V: quy mô 2.000 người (giai đoạn 2018 – 2020) và 15.000 người (giai đoạn 2021 – 2025).
    - Đô thị loại IV: quy mô 20.000 – 25.000 người (giai đoạn 2026 – 2030).
  - + Rà soát, tổng hợp các quy hoạch chi tiết các khu chức năng đã được phê duyệt tại khu vực quy hoạch, định hướng bổ sung quy hoạch khu chức năng thuộc đô thị cửa khẩu theo tình hình phát triển kinh tế xã hội tại khu vực.
  - + Xác định lại yêu cầu quy mô lập quy hoạch, phạm vi quy hoạch làm cơ sở tập trung đầu tư, kêu gọi đầu tư các phân khu chức năng và phân kỳ đầu tư phù hợp.

## **II.6.2. Phân khu chức năng**

- Phương án quy hoạch phân khu đô thị thuộc khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Xa Mát được hình thành trên cơ sở nghiên cứu tình hình thực hiện các quy hoạch chi tiết trong đô thị, phù hợp với các chủ trương về điều chỉnh quy hoạch đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát của UBND tỉnh, phù hợp với thực trạng xây dựng và tình hình phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn.

- Hầu hết các quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 các khu chức năng trong đô thị hiện nay chưa triển khai xây dựng, một số các quy hoạch chưa được điều chỉnh theo đồ án điều chỉnh quy hoạch đô thị năm 2008 và năm 2011. Như vậy, việc điều chỉnh các đồ án quy hoạch chi tiết này sẽ kết hợp với việc điều chỉnh lộ giới đường QL 22B từ 120m còn 65m như phương án trên.
- Khu vực trùng lấp ranh giới với rừng Văn hóa lịch sử Chàng Riệc (diện tích khoảng 31,25 ha) được đưa vào khu vực phát triển giai đoạn sau năm 2020 để có điều kiện và thời gian điều chỉnh quy hoạch rừng khi đến kỳ điều chỉnh quy hoạch.
- Khu vực trùng lấp với ranh giới dự kiến quy hoạch khu Bảy Bàu của Công an tỉnh kiến nghị (diện tích khoảng 7,6 ha) đề nghị điều chỉnh ranh giới quy hoạch khu Bảy Bàu cho phù hợp.
- Đảm bảo phạm vi khu trung tâm cửa khẩu thuộc khu vực cửa khẩu được xác định tại Nghị quyết số 78/NQ-CP ngày 05/9/2016 của Chính phủ phê duyệt phạm vi khu vực cửa khẩu quốc tế Mộc Bài và cửa khẩu quốc tế Xa Mát (Báo cáo số 191/BC-UBND ngày 28/7/2016 về việc báo cáo kết quả khảo sát xác định phạm vi khu vực cửa khẩu quốc tế Mộc Bài và cửa khẩu quốc tế Xa Mát). Đảm bảo quy mô đô thị phát triển đến năm 2030 là đô thị loại IV.
- Quy mô đất quy hoạch khoảng 330,95 ha, bao gồm: khu vực trung tâm cửa khẩu quốc tế Xa Mát quy mô 188,97 ha và đất đô thị cửa khẩu Xa Mát quy mô 141,98 ha (bao gồm đất đô thị và đất khu dịch vụ hỗn hợp, công nghiệp sơ chế hiện hữu).
  - + Khu vực trung tâm cửa khẩu quốc tế Xa Mát có quy mô 188,97 ha, đảm bảo các khu chức năng theo quy định tại Nghị định số 112/2014/NĐ-CP, Quyết định số 1490/QĐ-TTg và các quy định khác có liên quan.
  - + Khu đô thị quy mô 141,98 ha (bao gồm đất đô thị và đất khu dịch vụ hỗn hợp, công nghiệp sơ chế hiện hữu) phục vụ phát triển đô thị mới đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát.
- Các khu chức năng thuộc 728 ha:
  - + Khu A khu vực trung tâm cửa khẩu quốc tế Xa Mát có quy mô 188,97 ha.
  - + Khu B khu đô thị cửa khẩu có quy mô 141,98 ha, bao gồm đất đô thị và đất khu dịch vụ hỗn hợp, công nghiệp sơ chế hiện hữu (quy mô 76,84 ha).
  - + Khu dự trữ phát triển 364,05 ha.
  - + Đất chồng lấn rừng 33 ha.

## **CHƯƠNG III**

### **NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH PHÂN KHU**

#### **III.1. Tính chất**

- Là cửa khẩu quốc tế được mở cho người, phương tiện của Việt Nam và nước bạn Cam-pu-chia xuất cảnh, nhập cảnh; hàng hóa, vật phẩm xuất khẩu, nhập khẩu; Có vai trò và chức năng để đảm bảo cho các hoạt động quản lý nhà nước và hoạt động dịch vụ, thương mại tại cửa khẩu; làm thủ tục, kiểm tra, kiểm soát, giám sát đối với người, phương tiện, hàng hóa, vật phẩm xuất, nhập qua cửa khẩu cho các đơn vị. Thực hiện chức năng kinh tế, phát triển giao lưu thương mại, dịch vụ, du lịch và chức năng an ninh quốc phòng khu vực cửa khẩu quốc tế biên giới đất liền;
- Là khu vực phát triển đô thị mới với đầy đủ cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế cửa khẩu kết hợp an ninh quốc phòng.

#### **III.2. Quy mô thiết kế**

- Quy mô nghiên cứu tổng thể: là 728 ha (theo quy hoạch chung được duyệt).
- Quy mô nghiên cứu trực tiếp: 330,95 ha.
- Quy mô dân số: Đến năm 2025 là đô thị loại V với dân số là 15.000 dân, đến năm 2030 là đô thị loại IV dân số 25.000 người.

#### **III.3. Các khu chức năng chính và công trình dự kiến đầu tư xây dựng**

Các khu chức năng chính và công trình dự kiến đầu tư xây dựng trong khu vực cửa khẩu chính được quy hoạch, bố trí theo Quyết định 1490/QĐ-TTg và Nghị định 112/2014/NĐ-CP, bao gồm:

- Đất cơ quan hành chính quản lý cửa khẩu
- Đất quảng trường sân nghi lễ : Quốc môn; Sân nghi lễ, quảng trường nhỏ;
- Đất biên phòng: trạm kiểm soát biên phòng, đồn biên phòng.
- Đất kho bãi xuất nhập: khu vực kho, bến bãi tập kết hàng chờ xuất khẩu, nhập khẩu; kho trung chuyển hàng hóa.
- Đất các cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ
- Đất thương mại dịch vụ: cửa hàng kinh doanh miễn thuế, khu thương mại dịch vụ tổng hợp, siêu thị, trung tâm thương mại; dịch vụ bưu chính; dịch vụ du lịch,... phục vụ cửa khẩu.
- Đất công trình công cộng: Đất công trình công cộng – dịch vụ cửa khẩu; Đất công trình công cộng đơn vị ở.
- Đất ở.
- Đất giáo dục.
- Đất cây xanh công viên.
- Đất dự trữ phát triển.

### III.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
I	Diện tích	ha	330,95
II	Dân số		
2.1	Dân số hiện trạng	người	900
2.2	Dân số quy hoạch	người	15.000-25.000
III	Chỉ tiêu sử dụng đất		
3.1	Đất ở	m <sup>2</sup> /người	24,27
	Nhà liên kế	m <sup>2</sup> đất/hộ	120-160
	Nhà biệt thự vườn	m <sup>2</sup> đất/hộ	300-500
3.2	Đất công trình công cộng đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	1,03
3.3	Đất giáo dục	m <sup>2</sup> /người	1,55
3.4	Đất công viên cây xanh	m <sup>2</sup> /người	2,95
IV	Tầng cao tối thiểu, tối đa		
4.1	Nhà ở		
	Nhà liên kế	tầng	2-3
	Nhà biệt thự vườn	tầng	1-2
4.2	Công trình công cộng đơn vị ở	tầng	1-3
	Công trình công cộng, dịch vụ cửa khẩu	tầng	1-5
	Cơ quan hành chính quản lý cửa khẩu	tầng	1-3
	Công trình biên phòng	tầng	1-5
	Thương mại dịch vụ	tầng	2-5
	Cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ	tầng	1-3
4.4	Công trình kho bãi	tầng	1-3
V	Mật độ xây dựng		
5.1	Nhà ở		
	Nhà liên kế	%	70-80
	Nhà biệt thự vườn	%	50-60
5.2	Công trình công cộng đơn vị ở	%	30-40
	Công trình công cộng, dịch vụ cửa khẩu	%	30-40
	Cơ quan hành chính quản lý cửa khẩu	%	30-40
	Công trình biên phòng	%	30-40

<b>STT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Chỉ tiêu QH</b>
	Thương mại dịch vụ	%	50-60
	Cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ	%	50-60
	Công trình kho bãi	%	50-60
<b>VI</b>	<b>Hạ tầng xã hội</b>		
	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000 dân	50-60
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	15-20
	Trường tiểu học	hs/1000 dân	65
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	15
	Trường trung học cơ sở	hs/1000 dân	55
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	15
	Trường phổ thông trung học	hs/1000 dân	40
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	15
	Y tế	m <sup>2</sup> /trạm	3.000
<b>VII</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>		
	Tỷ lệ đất giao thông, bãi xe	%	21,91
	Mật độ đường chính và khu vực	km/km <sup>2</sup>	10-15
	Cấp nước sinh hoạt khu dân cư	l/người – ngày	100
	Thoát nước	% Q cấp sinh hoạt	80
	Cấp điện sinh hoạt	kW/hộ	2,5
	Rác thải sinh hoạt	Kg/người/ngđ	1
<b>VIII</b>	<b>Hạ tầng viễn thông</b>	<b>5G</b>	
	Kho bãi	thuê bao/ha	15
	Hành chính, dịch vụ	thuê bao/ha	30-50
	Nhà ở	thuê bao/ha	150

## CHƯƠNG IV

### QUY HOẠCH PHÂN KHU

#### **IV.1. Yêu cầu tổ chức không gian, phân khu chức năng khu đô thị cửa khẩu**

##### **a. Đối với khu vực cửa khẩu**

Đảm bảo yêu cầu về tổ chức các khu chức năng trong phạm vi cửa khẩu được quy định tại Quyết định 1490/QĐ-TTg ngày 26/08/2013 của Thủ tướng Chính phủ về cửa khẩu chính và cửa khẩu quốc tế. Cụ thể như sau :

- Quy hoạch các khu chức năng hợp lý; khai thác tối đa địa hình tự nhiên, tạo điều kiện thuận lợi cho việc kiểm tra, kiểm soát người, phương tiện và hàng hóa xuất nhập cảnh.
- Đủ diện tích để bố trí mặt bằng sử dụng của các công trình trong hoạt động xuất nhập cảnh, hội họp, tiếp đón và tiễn đưa các đoàn ngoại giao.
- Phân luồng giao thông rõ ràng, tách biệt giữa chiều xuất cảnh và nhập cảnh theo dây chuyền một chiều, tách biệt giữa giao thông cơ giới và đi bộ, tạo điều kiện thuận tiện cho việc thông quan, thoát hiểm cũng như những hoạt động liên quan khác.
- Kiến trúc hài hòa với cảnh quan; bảo vệ môi trường sinh thái trong khu vực và đảm bảo an toàn về phòng chống cháy nổ.

##### **b. Đối với khu đô thị và các khu khác**

- Khu đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát định hướng giai đoạn đến năm 2025 là đô thị loại V và giai đoạn 2026 – 2030 là đô thị loại IV. Bao gồm đất ở, đất công trình công cộng, công trình hạ tầng xã hội, đất cây xanh, đất giao thông,.....
- 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 hiện hành.

#### **IV.2. Cơ cấu phân khu chức năng**

- Phương án quy hoạch phân khu đô thị thuộc khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Xa Mát được hình thành trên cơ sở nghiên cứu tình hình thực hiện các quy hoạch chi tiết trong đô thị, phù hợp với các chủ trương về điều chỉnh quy hoạch đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát của UBND tỉnh, phù hợp với thực trạng xây dựng và tình hình phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn.
- Hầu hết các quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 các khu chức năng trong đô thị hiện nay chưa triển khai xây dựng, một số các quy hoạch chưa được điều chỉnh theo đồ án điều chỉnh quy hoạch đô thị năm 2008 và năm 2011. Như vậy, việc điều chỉnh các đồ án quy hoạch chi tiết này sẽ kết hợp với việc điều chỉnh lộ giới đường quốc lộ 22B như phương án trên.

- Khu vực trùng lấp ranh giới với rừng Văn hóa lịch sử Chàng Riệc (diện tích khoảng 31,25 ha) được đưa vào khu vực phát triển giai đoạn sau 2020 để có điều kiện và thời gian điều chỉnh quy hoạch rừng khi đến kỳ điều chỉnh quy hoạch.
- Khu vực trùng lấp với ranh giới dự kiến quy hoạch khu Bảy Bàu của Công an tỉnh kiến nghị (diện tích khoảng 7,6 ha) đề nghị điều chỉnh ranh giới quy hoạch khu Bảy Bàu cho phù hợp.
- Đảm bảo phạm vi khu trung tâm cửa khẩu thuộc khu vực cửa khẩu được xác định tại Nghị quyết số 78/NQ-CP ngày 05/9/2016 của Chính phủ phê duyệt phạm vi khu vực cửa khẩu quốc tế Mộc Bài và cửa khẩu quốc tế Xa Mát (Báo cáo số 191/BC-UBND ngày 28/7/2016 về việc báo cáo kết quả khảo sát xác định phạm vi khu vực cửa khẩu quốc tế Mộc Bài và cửa khẩu quốc tế Xa Mát). Đảm bảo quy mô đô thị phát triển đô thị loại IV đến năm 2030.

#### **IV.2.1. Phương án 1: quy mô 345,18 ha**

Phương án phân chia làm 2 khu chức năng chính. Quy mô đất quy hoạch khoảng 345,18 ha, bao gồm:

- Đất đô thị thuộc khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát có quy mô đất đai khoảng 195,53ha (bao gồm đất đô thị và đất khu dịch vụ hỗn hợp, công nghiệp sơ chế hiện hữu) và khu vực trung tâm cửa khẩu quy mô khoảng 149,65 ha.
- Quy hoạch dự kiến phát triển đô thị phục vụ khu đô thị cửa khẩu từ năm 2026 đến sau năm 2030, đảm bảo dân số đô thị loại IV từ 20.000-25.000 người.

Cụ thể các khu chức năng:

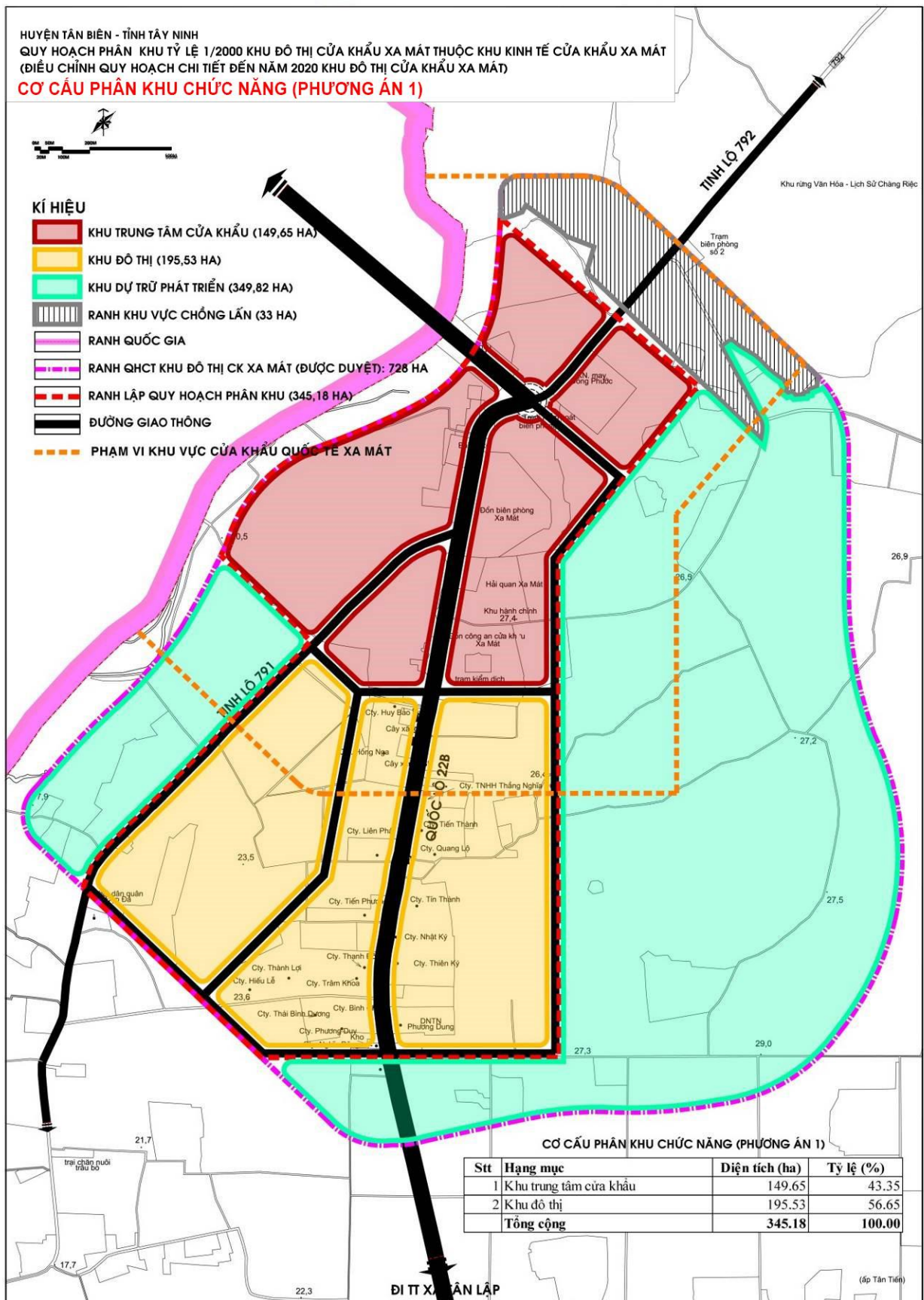
- Khu A khu vực trung tâm cửa khẩu quốc tế Xa Mát có quy mô 149,65 ha.
- Khu B khu đô thị cửa khẩu có quy mô 195,53 ha, bao gồm đất đô thị và đất khu dịch vụ hỗn hợp, công nghiệp sơ chế hiện hữu (quy mô 81 ha).
- Khu dự trữ phát triển 349,82 ha và đất chồng lấn rừng 33 ha.

##### **a. Ưu điểm**

- Phát triển khu trung tâm cửa khẩu tiếp giáp và trải dài khu vực giáp biên với quy mô tương đối lớn. Hình thành các không gian thương mại – dịch vụ hoành tráng tạo sức hấp dẫn cho bộ mặt của khu vực cửa khẩu. Khu đô thị tiếp cận trực tiếp lộ 791 (phía Đông tỉnh lộ 791).

##### **b. Khuyết điểm**

- Thay đổi hoàn toàn các khu chức năng so với đồ án được duyệt năm 2005 và điều chỉnh năm 2008. Kinh phí đầu tư xây dựng cao do quy mô các công trình công cộng phục vụ cửa khẩu và khu đô thị khá lớn.
- Phương án chưa đảm bảo phạm vi khu vực cửa khẩu theo Nghị quyết số 78/NQ-CP ngày 05/9/2016 của Chính phủ phê duyệt phạm vi khu vực cửa khẩu quốc tế Mộc Bài và cửa khẩu quốc tế Xa Mát.



Hình 9 - Sơ đồ cơ cấu phân khu chức năng (phương án 1)



#### **IV.1.2. Phương án 2: quy mô 337,39 ha**

Phương án phân chia làm 3 khu chức năng chính:

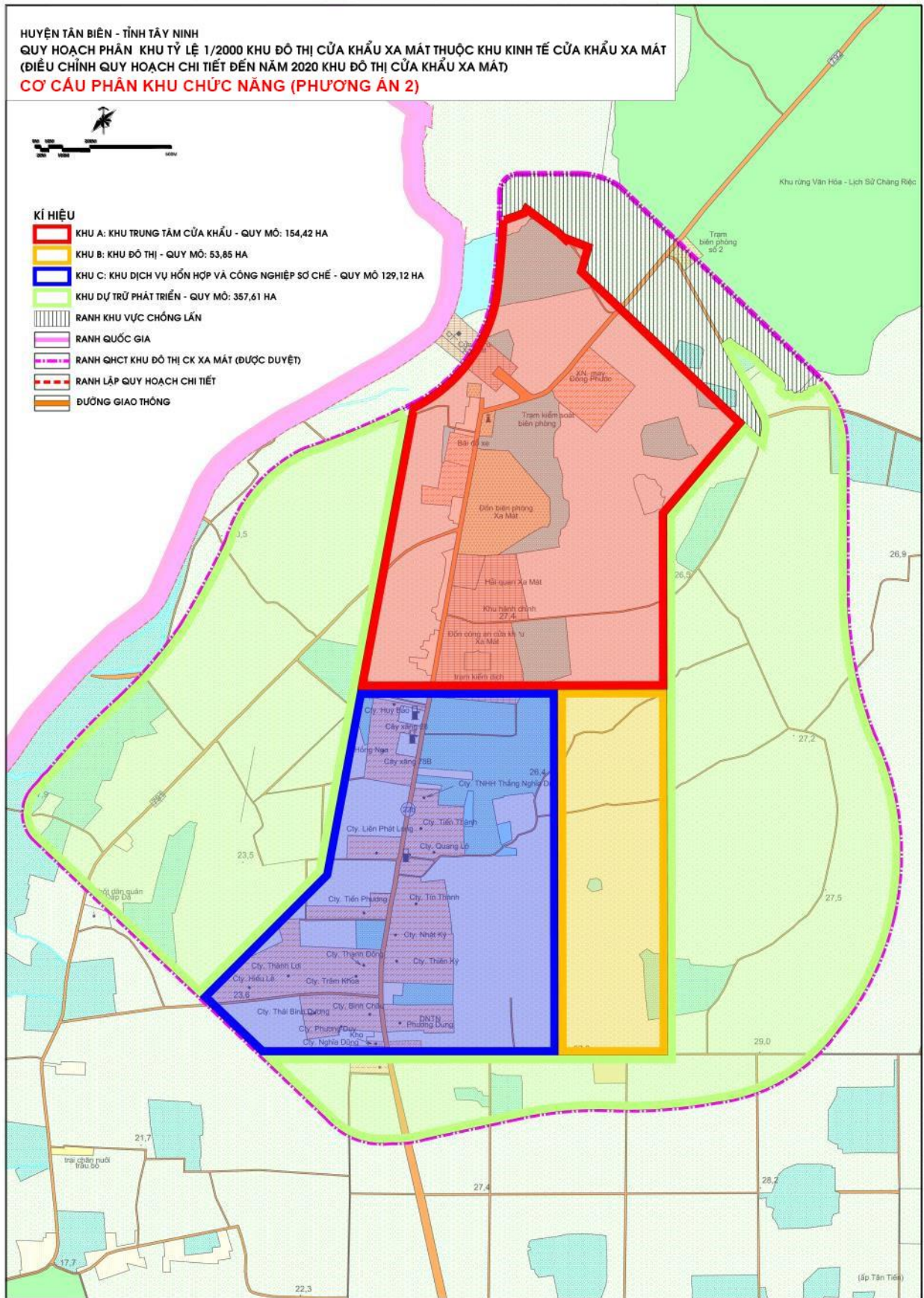
- Khu A – khu trung tâm cửa khẩu: quy mô 154,42 ha
- Khu B – khu đô thị: quy mô 53,85 ha
- Khu C – khu dịch vụ hỗn hợp và công nghiệp sơ chế: quy mô 129,12 ha
- Khu dự trữ phát triển: quy mô 357,61 ha

a. Ưu điểm:

- Phương án phát triển nằm khu vực lõi, kế thừa đồ án quy hoạch chi tiết khu đô thị cửa khẩu Xa Mát được phê duyệt năm 2005 và điều chỉnh năm 2008. Có xem đến tính khả thi cao của phương án cùng với việc gìn giữ, tôn tạo và phát huy vai trò các yếu tố hiện trạng.
- Tân dụng và khai thác tối đa quỹ đất 2 bên trục quốc lộ 22B. Khai thác “hợp lý” khả năng phát triển các khu chức năng trên cơ sở hiện trạng.
- Khu đô thị bố trí khu vực phía Đông tiếp giáp khu dịch vụ hỗn hợp và công nghiệp sơ chế.

b. Khuyết điểm:

- Chưa khai thác được trục tỉnh lộ 791.
- Phương án chưa đảm bảo phạm vi khu vực cửa khẩu theo Nghị quyết số 78/NQ-CP ngày 05/9/2016 của Chính phủ phê duyệt phạm vi khu vực cửa khẩu quốc tế Mộc Bài và cửa khẩu quốc tế Xa Mát.



**Hình 10 - Sơ đồ cơ cấu phân khu chức năng (phương án 2)**

### **IV.1.3. Phương án 3: quy mô 330,95 ha (đề xuất phương án chọn)**

- Phương án phân chia làm 2 khu chức năng chính, trong đó quy hoạch các tuyến đường trục chính qua khu dân cư, đường vòng tránh để đảm bảo phục vụ hạ tầng kỹ thuật cửa khẩu quốc tế, có kết nối với khu trung tâm cửa khẩu và tính toán quy mô đất quy hoạch đô thị.

- Quy mô đất quy hoạch khoảng 330,95 ha, bao gồm:

Đất đô thị thuộc khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát có quy mô đất đai khoảng 141,98 ha (bao gồm đất đô thị và đất khu dịch vụ hỗn hợp, công nghiệp sơ chế hiện hữu) và khu vực trung tâm cửa khẩu quy mô khoảng 188,97 ha.

+ Khu vực trung tâm cửa khẩu quốc tế Xa Mát có quy mô 188,97 ha, đảm bảo các khu chức năng theo quy định tại Nghị định số 112/2014/NĐ-CP, Quyết định số 1490/QĐ-TTg và các quy định khác có liên quan.

+ Khu đô thị quy mô 141,98 ha (bao gồm đất đô thị và đất khu dịch vụ hỗn hợp, công nghiệp sơ chế hiện hữu) phục vụ phát triển đô thị mới đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát.

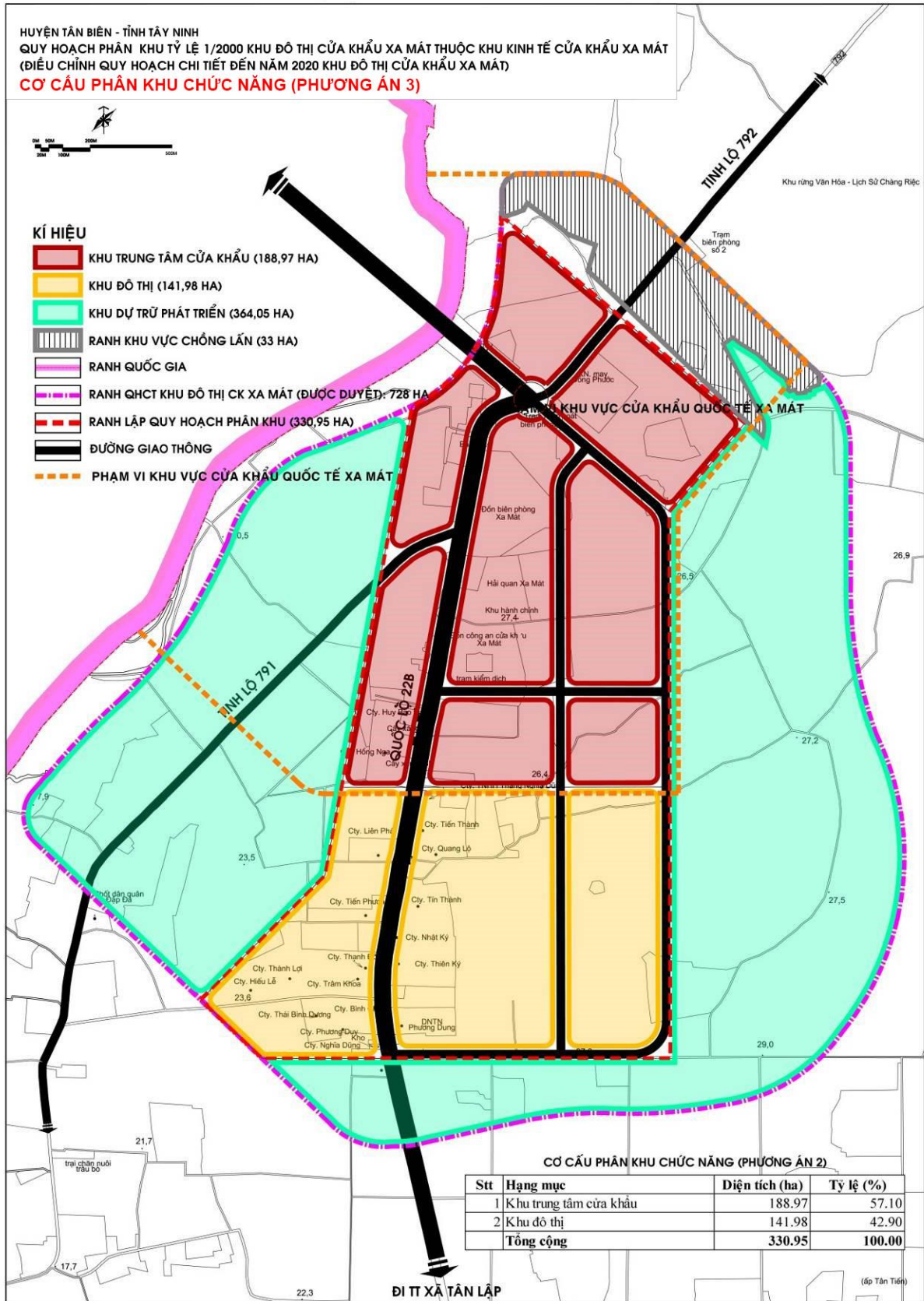
- Giai đoạn đến năm 2020 đô thị phục vụ dân số và lao động phục vụ cửa khẩu là 2.000 người là khả thi, hiện nay dân số và lao động phục vụ cửa khẩu khoảng 300-500 người, trong đó đô thị có khu chức năng dịch vụ hỗn hợp và công nghiệp sơ chế làm cơ sở để quản lý các doanh nghiệp công nghiệp sơ chế đã phát triển hiện hữu dọc Quốc lộ 22B và mời gọi đầu tư giai đoạn tiếp theo.
- Quy hoạch dự kiến phát triển đô thị phục vụ khu đô thị cửa khẩu giai đoạn 2021 – 2025 là đô thị loại V, giai đoạn 2025 – 2030 là đô thị loại IV, dân số từ 20.000-25.000 người.

#### **Cụ thể các khu chức năng:**

- Khu A khu vực trung tâm cửa khẩu quốc tế Xa Mát có quy mô 188,97 ha.
- Khu B khu đô thị cửa khẩu có quy mô 141,98 ha, bao gồm đất đô thị và đất khu dịch vụ hỗn hợp, công nghiệp sơ chế hiện hữu (quy mô 76,84 ha).
- Khu dự trữ phát triển 364,05 ha và đất chông lấn rừng 33 ha.

#### **Ưu điểm:**

- Đảm bảo phạm vi khu trung tâm cửa khẩu thuộc khu vực cửa khẩu được xác định tại Nghị quyết số 78/NQ-CP ngày 05/9/2016 của Chính phủ phê duyệt phạm vi khu vực cửa khẩu quốc tế Mộc Bài và cửa khẩu quốc tế Xa Mát (Báo cáo số 191/BC-UBND ngày 28/7/2016 về việc báo cáo kết quả khảo sát xác định phạm vi khu vực cửa khẩu quốc tế Mộc Bài và cửa khẩu quốc tế Xa Mát). Đảm bảo quy mô đô thị phát triển đến năm 2030 là đô thị loại IV.
- Phương án phát triển nằm khu vực lõi, phát triển hai vách phố quốc lộ 22, tận dụng, khai thác tối đa quỹ đất 2 bên trục quốc lộ 22B và đường cao tốc Gò Dầu – Xa Mát khả năng phát triển các khu chức năng trên cơ sở hiện trạng.
- Có xem xét kế thừa đồ án quy hoạch chi tiết khu đô thị cửa khẩu Xa Mát được phê duyệt năm 2005 và điều chỉnh năm 2008. Có tính khả thi cao của phương án cùng với việc gìn giữ, tôn tạo và phát huy vai trò các yếu tố hiện trạng.
- Khu đô thị bố trí khu vực phía Đông Nam khu trung tâm cửa khẩu, được tính toán với đầy đủ khu dịch vụ đô thị hỗn hợp bao gồm cả khu công nghiệp sơ chế hiện hữu và đơn vụ ở.



Hình 11 - Sơ đồ cơ cấu phân khu chức năng (phương án 3)

### IV.3. Quy hoạch sử dụng đất:

#### IV.3.1. Dự kiến cơ cấu sử dụng đất:

*Bảng 5 - Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất khu đô thị cửa khẩu Xa Mát quy mô 728ha*

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>KHU A - Khu trung tâm cửa khẩu</b>	<b>188,97</b>	<b>25,96</b>
1	Đất cơ quan hành chính	8,34	
2	Đất quảng trường sân nghi lễ	2,83	
3	Đất CTCC - dịch vụ cửa khẩu	9,92	
4	Đất biên phòng	15,15	
5	Đất kho bãi xuất nhập, logistic	70,85	
6	Đất thương mại dịch vụ	15,35	
7	Đất các cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ	20,15	
8	Đất bãi xe, bến đậu	6,76	
9	Đất dự trữ phát triển	4,16	
10	Đất giao thông	35,46	
<b>II</b>	<b>KHU B - Khu đô thị</b>	<b>141,98</b>	<b>19,50</b>
1	Đất ở	36,40	
2	Đất công trình công cộng đơn vị ở	1,54	
3	Đất giáo dục	2,33	
4	Đất cây xanh công viên	4,42	
5	Đất các cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ	60,25	
6	Đất giao thông	37,04	
<b>III</b>	<b>Đất khác</b>	<b>397,05</b>	<b>54,54</b>
1	Đất dự trữ phát triển	364,05	
2	Đất khu vực chông lấn	33	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>728</b>	<b>100,00</b>

*Bảng 6 - Cơ cấu quy hoạch sử dụng khu A và khu B quy mô 330,95 ha*

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Quy mô (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Dân số</b>		<b>25.000 người</b>	
	<b>Tổng cộng</b>		<b>330,95 ha</b>	
1	Đất cơ quan hành chính quản lý cửa khẩu	QLCK	8,34	2,52
2	Đất quảng trường sân nghi lễ	QT	2,83	0,86
3	Đất biên phòng	BP	15,15	4,58
4	Đất kho bãi xuất nhập, logistic	KBXN	70,85	21,41
5	Đất các cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ	SXKD	80,40	24,29

6	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	15,35	4,64
7	Đất công trình công cộng		11,46	3,46
	<i>Đất CTCC – dịch vụ cửa khẩu</i>	<i>DVCK</i>	9,92	3,00
	<i>Đất công trình công cộng đơn vị ở</i>	<i>CC</i>	1,54	0,47
8	Đất ở	O	36,40	11,00
9	Đất giáo dục	GD	2,33	0,70
10	Đất cây xanh công viên	CX	4,42	1,34
11	Đất giao thông		72,50	21,91
12	Đất dự trữ phát triển	DTPT	4,16	1,26
13	Đất bãi xe, bến đậu		6,76	2,03

#### IV.3.2. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết các khu chức năng, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật từng khu chức năng:

##### a. Đất cơ quan hành chính quản lý cửa khẩu, quảng trường sân nghi lễ

- Các cơ quan hành chính quản lý bố trí ở cổng cửa khẩu và khu vực trung tâm của khu đô thị nằm trên trục quốc lộ 22B, đường N2. Cổng cửa khẩu có Quốc môn, quảng trường sân nghi lễ, Nhà kiểm soát liên hợp.
- Khu vực trung tâm có Chi cục hải quan cửa khẩu, Ban quản lý khu kinh tế, Công an cửa khẩu, Kiểm dịch động, thực vật, Kiểm dịch văn hóa và y tế dự phòng, đất dự phòng.
- Tổng diện tích là 8,34 ha, chiếm 2,52% diện tích toàn khu. Mật độ xây dựng tối thiểu 30%, tối đa 40 %, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2.

**Bảng 7 - Các chỉ tiêu sử dụng đất cơ quan hành chính quản lý cửa khẩu, quảng trường sân nghi lễ**

Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
<b>QLCK</b>	<b>Đất cơ quan hành chính quản lý cửa khẩu</b>	<b>8,34</b>					
QLCK-1	Đất cơ quan hành chính, quản lý cửa khẩu	0,67	30	40	1	3	1,2
QLCK-2	Đất cơ quan hành chính, quản lý cửa khẩu	7,67	30	40	1	3	1,2
<b>QT</b>	<b>Đất quảng trường sân nghi lễ</b>	<b>2,83</b>	-	-	-	-	-

##### b. Đất biên phòng:

- Mở rộng đồn biên phòng cửa khẩu Xa Mát, xây dựng mới trạm kiểm soát biên phòng ở góc đường cao tốc Gò Dầu-Xa Mát (đường N1) và quốc lộ 22B. Trong đó Trạm kiểm soát biên phòng có diện tích 3,15 ha, Đồn biên phòng có diện tích 12 ha.
- Tổng diện tích là 15,15 ha, chiếm 4,58% diện tích toàn khu. Mật độ xây dựng tối thiểu 30%, tối đa 40 %, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0.

**Bảng 8 - Các chỉ tiêu sử dụng đất biên phòng**

Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số SDD
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
<b>BP</b>	<b>Đất biên phòng</b>	<b>15,15</b>					
BP-1	Trạm kiểm soát biên phòng	3,15	30	40	1	5	2
BP-2	Đồn biên phòng	12	30	40	1	5	2

**c. Đất thương mại dịch vụ:**

- Bố trí đất thương mại dịch vụ ở 2 khu vực:
  - + Khu vực trên đường ĐT 792, tiếp giáp quảng trường sân nghi lễ, tiếp cận trực tiếp với luồng lưu thông chính qua cửa khẩu.
  - + Khu vực giao điểm của quốc lộ 22B và đường ĐT 791.
- Xây dựng các công trình phục vụ cho hoạt động thương mại dịch vụ cửa khẩu (trung tâm thương mại, siêu thị ...) có tổng diện tích 15,35 ha, chiếm 4,64% diện tích toàn khu.
- Khu vực này quy định mật độ xây dựng tối thiểu 50%, tối đa 60%, tầng cao tối thiểu 2 tầng, tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất  $\leq 3$ .

**Bảng 9 - Các chỉ tiêu sử dụng đất thương mại dịch vụ**

Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số SDD
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
<b>TMDV</b>	<b>ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ</b>	<b>15,35</b>					
TMDV-1	Đất thương mại dịch vụ	7,98	50	60	2	5	3
TMDV-2	Đất thương mại dịch vụ	7,37	50	60	2	5	3

**d. Đất các cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ**

- Giữ nguyên các trạm xăng hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang các cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ, tập trung 2 bên quốc lộ 22B.
- Đất cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ có quy mô 80,4 ha, chiếm tỷ lệ 24,29% diện tích toàn khu.

- Khu vực này quy định tầng cao xây dựng từ 1 – 3 tầng, mật độ xây dựng 50 – 60%, hệ số sử dụng đất  $\leq 1,8$ .

**Bảng 10 - Các chỉ tiêu sử dụng đất cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ**

Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số SDD
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
<b>SXKD</b>	<b>ĐẤT CƠ SỞ SẢN XUẤT KINH DOANH</b>	<b>80,40</b>					
SXKD-1	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	20,15	50	60	1	3	1,8
SXKD-2	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	26,28	50	60	1	3	1,8
SXKD-3	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	10,68	50	60	1	3	1,8
SXKD-4	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	10,13	50	60	1	3	1,8
SXKD-5	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	13,16	50	60	1	3	1,8

**e. Đất công trình công cộng, dịch vụ cửa khẩu:**

- Đất công trình công cộng, dịch vụ cửa khẩu cửa khẩu tập trung trên quốc lộ 22B và đường N2 – D2. Xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ phục vụ hoạt động cửa khẩu (như Bưu điện, ngân hàng,...) có quy mô 9,92 ha, chiếm tỷ lệ 3% trên tổng diện tích cửa khẩu.
- Khu vực này quy định tầng cao xây dựng từ 1 – 5 tầng, mật độ xây dựng 30 – 40%, hệ số sử dụng đất  $\leq 2$ .

**f. Đất công trình công cộng đơn vị ở:**

- Đất công trình công cộng đơn vị ở có quy mô 1,54 ha, chiếm tỷ lệ 0,47% trên tổng diện tích cửa khẩu, chỉ tiêu bình quân là 1,03 m<sup>2</sup>/người.
- Khu vực này quy định tầng cao xây dựng từ 1 – 3 tầng, mật độ xây dựng 30 – 40%, hệ số sử dụng đất  $\leq 1,2$ .

**g. Đất giáo dục:**

- Đất công trình giáo dục phục vụ đơn vị ở (trường tiểu học, mầm non) được bố trí xen kẽ trong khu ở, đảm bảo bán kính phục vụ 500m, có quy mô 2,33 ha, chiếm tỷ lệ 0,7% trên tổng diện tích cửa khẩu. Chỉ tiêu bình quân là 1,55 m<sup>2</sup>/người.
- Khu vực này quy định tầng cao xây dựng từ 1 – 3 tầng, mật độ xây dựng 30 – 40%, hệ số sử dụng đất  $\leq 1,2$ .



**Bảng 11 - Các chỉ tiêu sử dụng đất CTCC, dịch vụ cửa khẩu, giáo dục**

Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
<b>DVCK</b>	<b>Đất CTCC - dịch vụ cửa khẩu</b>	<b>9,92</b>					
DVCK-1	Đất CTCC - dịch vụ cửa khẩu	4,88	30	40	1	5	2
DVCK-2	Đất CTCC - dịch vụ cửa khẩu	5,04	30	40	1	5	2
<b>CC</b>	<b>Đất CTCC đơn vị ở</b>	<b>1,54</b>					
CC-1	Đất công trình công cộng đơn vị ở	0,77	30	40	1	3	1,2
CC-2	Đất công trình công cộng đơn vị ở	0,77	30	40	1	3	1,2
<b>GD</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>2,33</b>					
GD-1	Đất giáo dục	1,17	30	40	1	3	1,2
GD-2	Đất giáo dục	1,16	30	40	1	3	1,2

**h. Đất công viên cây xanh :**

- Trong các nhóm nhà ở, bố trí công viên vườn hoa - sân chơi công cộng, kết hợp không gian sinh hoạt cộng đồng. Các mảng xanh này được liên kết với cây xanh trên các tuyến giao thông nội bộ và khu vực tạo thành hệ thống cây xanh gắn kết trong toàn khu.
- Đất công viên cây xanh, vườn hoa có tổng diện tích 4,42 ha, chiếm 1,34% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân là 2,95 m<sup>2</sup>/người.
- Khu vực này quy định tầng cao xây dựng 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%, hệ số sử dụng đất ≤ 0,05.



**Bảng 12 - Các chỉ tiêu sử dụng đất công viên cây xanh**

Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
<b>CX</b>	<b>ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH</b>	<b>4,42</b>					
CX-1	Đất công viên cây xanh	0,88	0	5	0	1	0,05
CX-2	Đất công viên cây xanh	1,33	0	5	0	1	0,05
CX-3	Đất công viên cây xanh	0,88	0	5	0	1	0,05
CX-4	Đất công viên cây xanh	1,33	0	5	0	1	0,05

**i. Đất ở:**

- Quy hoạch các khu nhà ở nằm ở khu vực phía Đông quốc lộ 22B, tiếp giáp với đường N4, D3. Nhà ở theo dạng nhà liên kế, nhà biệt thự bố trí theo dạng ô cò, xung quanh có các công trình công cộng đơn vị ở, công viên cây xanh, đảm bảo nhu cầu của người dân và tạo môi trường sống tốt nhất.
- Đất ở có quy mô 36,4 ha, chiếm tỷ lệ 11% trên tổng diện tích cửa khẩu, chỉ tiêu bình quân là 24,27m<sup>2</sup>/người.
- Khu vực này quy định tầng cao xây dựng từ 1 – 3 tầng, mật độ xây dựng 70 – 80%, hệ số sử dụng đất ≤ 2,4.



**Bảng 13 - Các chỉ tiêu sử dụng đất ở**

Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số SDD tối đa
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
<b>O</b>	<b>ĐẤT Ở</b>	<b>36,4</b>					
O-1	Đất ở	3,56	70	80	1	3	2,4
O-2	Đất ở	0,76	70	80	1	3	2,4
O-3	Đất ở	3,95	70	80	1	3	2,4
O-4	Đất ở	1,16	70	80	1	3	2,4
O-5	Đất ở	0,76	70	80	1	3	2,4
O-6	Đất ở	1,25	70	80	1	3	2,4
O-7	Đất ở	1,25	70	80	1	3	2,4
O-8	Đất ở	0,76	70	80	1	3	2,4
O-9	Đất ở	1,16	70	80	1	3	2,4
O-10	Đất ở	1,25	70	80	1	3	2,4
O-11	Đất ở	1,26	70	80	1	3	2,4
O-12	Đất ở	1,16	70	80	1	3	2,4
O-13	Đất ở	0,76	70	80	1	3	2,4
O-14	Đất ở	1,25	70	80	1	3	2,4
O-15	Đất ở	1,25	70	80	1	3	2,4
O-16	Đất ở	0,76	70	80	1	3	2,4
O-17	Đất ở	1,16	70	80	1	3	2,4
O-18	Đất ở	1,25	70	80	1	3	2,4
O-19	Đất ở	1,25	70	80	1	3	2,4
O-20	Đất ở	1,16	70	80	1	3	2,4
O-21	Đất ở	0,76	70	80	1	3	2,4
O-22	Đất ở	3,57	70	80	1	3	2,4
O-23	Đất ở	1,16	70	80	1	3	2,4
O-24	Đất ở	3,79	70	80	1	3	2,4

### k. Đất kho bãi xuất nhập, Logistic:

- Đất kho bãi xuất nhập, logistic: Quy hoạch để kêu gọi đầu tư trung tâm logistic, bãi xuất nhập, bãi tập kết hàng hóa phục vụ hoạt động thương mại dịch vụ cửa khẩu, phục vụ quản lý hàng hóa giao dịch khu vực biên giới, có quy mô 70,85 ha, chiếm tỷ lệ 21,41% diện tích toàn khu.
- Khu vực này quy định tầng cao xây dựng từ 1 – 3 tầng, mật độ xây dựng 50 – 60%, hệ số sử dụng đất  $\leq 1,8$ .



**Bảng 14 - Các chỉ tiêu sử dụng đất kho bãi xuất nhập, logistic**

Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)		Tầng cao (tầng)		Hệ số SDĐ
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
<b>KBXN</b>	<b>ĐẤT KHO BÃI XUẤT NHẬP, LOGISTIC</b>	<b>70,85</b>					
KBXN-1	Đất kho bãi xuất nhập, Logistic	20,86	50	60	1	3	1,8
KBXN-2	Đất kho bãi xuất nhập, Logistic	24,9	50	60	1	3	1,8
KBXN-3	Đất kho bãi xuất nhập, Logistic	11,29	50	60	1	3	1,8
KBXN-4	Đất kho bãi xuất nhập, Logistic	6,64	50	60	1	3	1,8
KBXN-5	Đất kho bãi xuất nhập, Logistic	7,16	50	60	1	3	1,8

### l. Đất bãi xe, bến đậu:

- Quy hoạch bãi xe, bến đậu tập trung trên quốc lộ 22B, kế cận trạm kiểm soát biên phòng và khu thương mại dịch vụ.
- Có quy mô 6,76ha, chiếm tỷ lệ 2,03% trên tổng diện tích cửa khẩu.

### m. Đất dự trữ phát triển:

- Phần diện tích phía Tây Bắc, tiếp giáp với quảng trường nghi lễ, khu thương mại dịch vụ.
- Có quy mô 4,16ha, chiếm tỷ lệ 1,26% trên tổng diện tích cửa khẩu.

**Bảng 15 - Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất**

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Quy mô	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	Mật độ XD		Tầng cao		Hệ số sử dụng đất tối đa
			(Ha)	(%)	(m2/người)	(%)		(Tầng)		
						Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
<b>Dân số</b>			<b>25.000</b>							
<b>Tổng cộng</b>			<b>330,95</b>	<b>100</b>						
<b>1</b>	<b>Đất cơ quan hành chính quản lý cửa khẩu</b>	<b>QLCK</b>	<b>8,34</b>	<b>2,52</b>		<b>30</b>	<b>40</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1,2</b>
<b>2</b>	<b>Đất quảng trường sân nghi lễ</b>	<b>QT</b>	<b>2,83</b>	<b>0,86</b>		–	–	–	–	–
<b>3</b>	<b>Đất biên phòng</b>	<b>BP</b>	<b>15,15</b>	<b>4,58</b>		<b>30</b>	<b>40</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Đất kho bãi xuất nhập, logistic</b>	<b>KBXN</b>	<b>70,85</b>	<b>21,41</b>		<b>50</b>	<b>60</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1,8</b>
<b>5</b>	<b>Đất các cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ</b>	<b>SXKD</b>	<b>80,40</b>	<b>24,29</b>		<b>50</b>	<b>60</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1,8</b>
<b>6</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>TMDV</b>	<b>15,35</b>	<b>4,64</b>		<b>50</b>	<b>60</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
<b>7</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>		<b>11,46</b>	<b>3,46</b>						
	<i>Đất CTCC - dịch vụ cửa khẩu</i>	<i>DVCK</i>	<i>9,92</i>	<i>3,00</i>	<i>6,61</i>	<i>30</i>	<i>40</i>	<i>1</i>	<i>5</i>	<i>2</i>
	<i>Đất công trình công cộng đơn vị ở</i>	<i>CC</i>	<i>1,54</i>	<i>0,47</i>	<i>1,03</i>	<i>30</i>	<i>40</i>	<i>1</i>	<i>3</i>	<i>1,2</i>
<b>8</b>	<b>Đất ở</b>	<b>O</b>	<b>36,40</b>	<b>11,00</b>	<b>24,27</b>	<b>70</b>	<b>80</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>2,4</b>
<b>9</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>GD</b>	<b>2,33</b>	<b>0,70</b>	<b>1,55</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1,2</b>
<b>10</b>	<b>Đất cây xanh công viên</b>	<b>CX</b>	<b>4,42</b>	<b>1,34</b>	<b>2,95</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>
<b>11</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>72,50</b>	<b>21,91</b>						
<b>12</b>	<b>Đất dự trữ phát triển</b>	<b>DTPT</b>	<b>4,16</b>	<b>1,26</b>						
<b>13</b>	<b>Đất bãi xe, bến đậu</b>	<b>BX</b>	<b>6,76</b>	<b>2,03</b>		<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>



Hình 12 - Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

## IV.4. Phân kỳ đầu tư và các dự án ưu tiên đầu tư

### IV.4.1. Phân kỳ đầu tư

- Quy hoạch phân khu đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát được lập giai đoạn đến năm 2030. Phân kỳ đầu tư hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị thành 2 giai đoạn đến năm 2025 để phát triển đô thị loại V quy mô dân số 15.000 người và dự báo quy mô đất lập quy hoạch khu đô thị cửa khẩu đến năm 2030 đảm bảo quy mô dân số đô thị loại IV cho 20.000 – 25.000 người.
- Việc phân kỳ đầu tư được lập phù hợp định hướng phát triển, nâng loại và công nhận đô thị theo từng giai đoạn, phân kỳ đầu tư được lập sơ bộ theo như chương trình phát triển đô thị và các giai đoạn thực hiện quy hoạch, cụ thể yêu cầu dự báo phân kỳ đầu tư xây dựng các giai đoạn như sau:

#### a. Giai đoạn 1 (đến năm 2025):

Giai đoạn đầu tư đảm bảo hạ tầng cửa khẩu quốc tế và đầu tư nâng cấp đô thị loại V:

##### • Năm 2020:

- Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng khung cửa khẩu.
- Xây dựng các công trình phục vụ cửa khẩu, thương mại, dịch vụ cửa khẩu, quảng trường, bãi đậu xe, bãi xe xuất nhập, kho bãi tập kết hàng hóa chờ xuất nhập, logistic.
- Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội phục vụ quy mô dân số 2.000 dân, phát triển hoàn chỉnh vùng lõi đô thị (theo sơ đồ, và sẽ được phân kỳ, lập kế hoạch đầu tư chi tiết).

##### • Giai đoạn 2021-2025:

- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, phát triển hoàn chỉnh đô thị loại V.
- Mời gọi đầu tư, xã hội hóa các công trình dịch vụ công cộng.
- Hoàn thiện các hạng mục còn lại để hình thành khu đô thị cửa khẩu hoàn chỉnh với đầy đủ hạ tầng xã hội và kỹ thuật đồng bộ.

#### b. Giai đoạn 2 (năm 2026 -2030):

Đầu tư để nâng loại đô thị đạt loại IV.

- Đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, thực hiện phát triển đô thị hoàn chỉnh, đầu tư để nâng loại đô thị đạt loại IV.
- Mời gọi đầu tư, xã hội hóa, hoàn chỉnh đầu tư công trình dịch vụ công cộng.
- Hoàn thiện các hạng mục còn lại để hình thành khu đô thị cửa khẩu hoàn chỉnh với đầy đủ hạ tầng xã hội và kỹ thuật đồng bộ.

#### **IV.4.2. Các dự án ưu tiên đầu tư**

- Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên trục Quốc lộ 22B, đường cao tốc Gò Dầu – Xa Mát (đường N1), đường D3, trạm kiểm soát biên phòng, bến bãi xuất nhập, kho bãi tập kết hàng hóa chờ xuất nhập.
- Quảng trường, nhà vệ sinh công cộng, vườn hoa.

#### **IV.4.3. Nguồn vốn**

- Đầu tư hạ tầng và các công trình phục vụ cửa khẩu từ nguồn vốn ngân sách, thu hút vốn từ các thành phần kinh tế ngoài ngân sách và kêu gọi đầu tư xã hội hoá trong các lĩnh vực thương mại, dịch vụ công cộng, bãi xe xuất nhập, bãi tập kết hàng hóa, logistic...
- Cần phải có hệ thống các cơ chế chính sách, biện pháp huy động vốn một cách tích cực và cụ thể, trong đó nguồn nội lực là chủ yếu. Chú trọng thu hút vốn từ các thành phần kinh tế ngoài quốc doanh, xã hội hoá trong các lĩnh vực thương mại, dịch vụ công cộng,...

## CHƯƠNG V

### THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

#### V.1. Ý tưởng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Các trục không gian cảnh quan chủ đạo của khu vực cửa khẩu là quốc lộ 22B – ĐT 792, đường N1 (cao tốc Gò Dầu – Xa Mát), kết nối Việt Nam và Campuchia, kết hợp với đường ĐT 791 thành những trục giao thông đối ngoại tạo động lực phát triển cho cửa khẩu Xa Mát. Trên các tuyến đường này bố trí các công trình hành chính quản lý cửa khẩu, thương mại dịch vụ ở khu vực giáp biên giới tạo điều kiện thuận lợi cho việc giao lưu trao đổi hàng hóa, thương mại giữa hai nước, đảm bảo an ninh quốc phòng cho khu vực vùng biên.
- Khu quản lý cửa khẩu được bố trí trên quốc lộ 22B, chia thành 2 khu vực:
  - + Khu vực giáp biên, cách đường biên giới Việt Nam và Campuchia khoảng 100m, với Quốc môn, nhà kiểm soát liên hợp, quảng trường – sân nghi lễ, gắn kết với trạm kiểm soát biên phòng, đồn biên phòng, thuận tiện cho việc quản lý giám sát các hoạt động qua lại cửa khẩu, giữ gìn an ninh quốc phòng vùng biên giới. Kiến trúc tạo không gian trang trọng và mang đậm bản sắc kiến trúc Việt Nam.
  - + Khu vực phía Nam cách biên giới khoảng 1km, nằm ở góc đường N2 – quốc lộ 22B, kết nối với khu công trình công cộng – dịch vụ cửa khẩu, cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ và kho bãi xuất nhập, tạo không gian sầm uất cho trục quốc lộ.
- Khu thương mại dịch vụ chia thành 2 khu vực: khu vực phía Bắc nằm trên trục ĐT 792, thuận tiện cho hoạt động thương mại, giao lưu hàng hóa, mua sắm hàng miễn thuế nhập ở vùng giáp biên; khu vực phía Nam nằm trên quốc lộ 22B – đường ĐT 791, đảm bảo phục vụ cho giao thương kinh tế và nhu cầu sinh hoạt của người dân trong khu ở đô thị.
- Nằm giữa trạm kiểm soát biên phòng và khu thương mại dịch vụ là bãi đậu xe quy mô lớn, tiếp cận với quốc lộ 22B, tạo thuận lợi cho hoạt động thương mại của khu đô thị cửa khẩu.
- Khu công trình công cộng – dịch vụ cửa khẩu (bưu điện, kho bạc, ngân hàng, trạm xăng, văn phòng cho thuê,...) bố trí trên quốc lộ 22B, đường N2, D2, đảm bảo bán kính phục vụ cho khu đô thị và khu kho bãi xuất nhập.
- Khu các cơ sở sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ chủ yếu tập trung ở phía Tây và một phần ở phía Đông quốc lộ 22B, liên hệ thuận lợi với khu thương mại dịch vụ và thuận tiện trong sản xuất, lưu thông hàng hóa.
- Đất kho bãi xuất nhập, logistic chủ yếu ở phía Đông, dọc hai bên đường cao tốc Gò Dầu – Xa Mát (đường N1) và quốc lộ 22B, đường N2, N3, D3, đảm bảo các hoạt động kho bãi thuận tiện.
- Khu ở tập trung ở phía Nam đường N4 với các loại hình nhà ở liên kế và nhà biệt thự vườn, xen kẽ là các công trình công cộng, giáo dục đơn vị ở, công viên cây



xanh, tạo sự đa dạng và hài hòa trên các tuyến phố, góp phần làm tăng thêm vẻ mỹ quan cho khu vực cửa khẩu.

- Đất dự trữ phát triển nằm phía Tây Bắc, tiếp giáp với quảng trường.

## V.2. Khung thiết kế đô thị tổng thể

### V.2.1. Các trục không gian kiến trúc cảnh quan chủ đạo

- Khu đô thị phát triển dựa trên hệ khung giao thông chính với các trục dọc theo hướng Bắc – Nam (quốc lộ 22B, ĐT 792, ĐT 791) và các trục ngang theo hướng Đông – Tây (đường cao tốc Gò Dầu – Xa Mát, N4), gắn kết với vùng sản xuất nông, lâm nghiệp xung quanh tạo nên hình ảnh của một khu đô thị hiện đại và hài hòa với cảnh quan tự nhiên.

#### a. Trục dọc chính:

##### • Quốc lộ 22B:

- Quốc lộ 22B là trục giao thông chủ đạo của tỉnh Tây Ninh đến biên giới Campuchia, kết nối vào hành lang Xuyên Á, có vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy tăng trưởng của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Quốc lộ 22B vừa là trục đối ngoại vừa là trục dọc cảnh quan chủ đạo xuyên suốt của khu đô thị. Trên trục quốc lộ 22B tập trung các công trình trọng điểm của khu đô thị.



- Đoạn phía Bắc cách biên giới 100m là Quốc môn, nhà kiểm soát liên hợp hiện hữu, trạm kiểm soát biên phòng, quảng trường - sân nghi lễ tạo cảnh quan đẹp, trang trọng, thể hiện được sự mến khách, khát vọng hòa bình, ý thức dân tộc Việt Nam. Hình thức kiến trúc kết hợp nét hiện đại và dân tộc, biểu trưng cho phong cách kiến trúc của vùng Nam bộ.



- Đoạn từ đường N1 đến đường N4: là khu vực trung tâm của khu đô thị.

+ Phía Đông trục đường tập trung các công trình hiện hữu như đồn biên phòng cao 5 tầng, công trình công cộng dịch vụ cửa khẩu cao 5 tầng, Ban quản lý khu kinh tế, Chi cục hải quan cửa khẩu, Công an cửa khẩu, Kiểm dịch động, thực vật; kho bãi xuất nhập cao tối đa 3 tầng. Kiến trúc kết hợp nét dân tộc và hiện đại, hài hòa với kiến trúc khu vực cổng cửa khẩu và cảnh quan chung.



+ Phía Tây là bãi đậu xe, trung tâm thương mại dịch vụ, cơ sở sản xuất kinh doanh rất sầm uất. Xây dựng trung tâm thương mại dịch vụ, cửa hàng miễn thuế, dịch vụ bưu chính, du lịch,... phục vụ cửa khẩu có hình thức kiến trúc hiện đại, độc đáo, cao tối đa 5 tầng, tạo cảnh quan sinh động cả ngày lẫn đêm.

- Khu vực phía Nam đoạn từ đường N4 đến đường D3: tập trung các cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ, kiến trúc hiện đại, không gian rộng, thoáng, tầng cao tối đa 3 tầng.

- **Đường ĐT 792:**

- Là trục hành lang kinh tế phía Bắc nối từ quốc lộ 22B đến cửa khẩu Chàng Riệc. Trên trục ĐT 792 bố trí các trung tâm thương mại dịch vụ, siêu thị, cửa hàng miễn thuế, khu kho bãi xuất nhập,... tạo cảnh quan kang trang, nhộn nhịp cho trục đường.

**b. Trục ngang chính:**

- **Đường N1:**

- Tuyến đường cao tốc Gò Dầu – Xa Mát gắn kết với quốc lộ 22B thành trục ngang chính của khu đô thị. Trên trục đường có trạm kiểm soát biên phòng, đồn biên phòng, kho bãi xuất nhập tiếp giáp đường vành đai khu đô thị (đường D3). Tầng cao công trình thấp dần từ khu vực trung tâm đến khu kho bãi.



- **Đường N4:**

- Là trục ngang chính kết nối vào đường cao tốc Gò Dầu – Xa Mát (đường N1) và ĐT 791. Hai bên trục đường là cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ, khu kho bãi xuất nhập, khu nhà ở liên kế kang trang, tạo không gian nhộn nhịp cho phía Nam khu đô thị.



**V.2.2. Các không gian trọng điểm của toàn khu**

- **Khu trung tâm hành chính cửa khẩu:** là khu vực giao điểm của quốc lộ 22B – ĐT 792. Tập trung các công trình hành chính quản lý cửa khẩu, thương mại dịch vụ (trung tâm thương mại, siêu thị miễn thuế, khu vui chơi giải trí, ngân hàng, tài chính, văn phòng cho thuê,...); trạm kiểm soát biên phòng, đồn biên phòng tạo không gian hoành tráng cho vùng giáp biên.



- **Khu thương mại dịch vụ - quản lý cửa khẩu:** là khu vực giao điểm giữa quốc lộ 22B và đường N2, N4, tập trung các công trình thương mại phân phối, bán lẻ và dịch vụ thương mại (bưu chính viễn thông, bảo hiểm, tài chính, ngân hàng, khách sạn, nhà hàng,..); các cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ; cơ quan hành chính quản lý cửa khẩu, công trình công cộng – dịch vụ cửa khẩu, kho bãi xuất nhập với khối tích lớn, tạo cảnh quan hiện đại cho trục quốc lộ 22B.



### **V.2.3. Các điểm nhìn, hướng nhìn**

Các điểm nhìn, hướng nhìn chính :

- Giao điểm của các trục giao thông chính trong khu đô thị.
- Hướng nhìn từ phía biên giới Campuchia qua quốc môn của cửa khẩu Xa Mát: cảnh quan dọc trục quốc lộ 22B – đường N1 với các khối công trình kết hợp nét dân tộc và hiện đại.
- Hướng nhìn phía Đông từ đường N1, phía Nam từ quốc lộ 22B.

### **V.2.4. Các công trình điểm nhấn**

Không gian trọng tâm của khu vực cửa khẩu phát triển theo trục quốc lộ 22B, ĐT792, đường N1, N4, tổ chức không gian tạo dựng hình ảnh khu đô thị cửa khẩu với các công trình kiến trúc mang tính biểu tượng như Quốc môn, nhà kiểm soát liên hợp, công trình biên phòng, thương mại dịch vụ để tạo dựng hình ảnh một cửa khẩu quốc tế hiện đại có bản sắc. Công trình điểm nhấn gồm:

- Khu vực cảnh quan quanh Cột mốc biên giới;
- Quốc môn; sân nghi lễ, quảng trường;
- Khu vực kiểm soát để quản lý cửa khẩu để kiểm tra, kiểm soát, giám sát hoạt động xuất, nhập của các cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành tại cửa khẩu (Biên phòng, Hải quan, kiểm dịch y tế, động vật, thực vật), gồm:
  - + Hệ thống Ba-ri-e kiểm soát: Để duy trì an ninh trật tự đồng thời điều tiết các hoạt động xuất, nhập của người, phương tiện, hàng hóa qua lại cửa khẩu Xa Mát.
  - + Nhà kiểm soát liên hợp là một trong những công trình nổi bật của cửa khẩu, kiến trúc hài hòa với cảnh quan.
- Trạm kiểm soát biên phòng, đồn biên phòng: kiến trúc bề thế, nghiêm trang.
- Khu thương mại, dịch vụ: cửa hàng miễn thuế, khu thương mại dịch vụ tổng hợp, siêu thị, trung tâm thương mại; dịch vụ bưu chính; dịch vụ du lịch,... phục vụ cửa khẩu có hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan.
- Các công trình xây dựng phải trang nghiêm, mang tính biểu tượng, bản sắc của quốc gia và dân tộc. Hình khối, mặt đứng, đường nét và tỷ lệ kiến trúc của công trình mang tính trang nghiêm và tôn vinh mối quan hệ hữu nghị đặc biệt bền chặt giữa Việt Nam và Cam-pu-chia.

## **V.3. Hướng dẫn thiết kế đô thị**

### **V.3.1. Quy định mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng toàn khu**

#### **a. Mật độ xây dựng:**

- Mật độ xây dựng tối đa 80%: đối với nhà ở liên kế.
- Mật độ xây dựng tối đa 60%: đối với nhà ở biệt thự vườn, công trình thương mại dịch vụ; cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ; kho bãi xuất nhập, logistic.

- Mật độ xây dựng tối đa 40%: đối với công trình cơ quan hành chính quản lý cửa khẩu, khu biên phòng, công trình công cộng, dịch vụ cửa khẩu, công trình công cộng đơn vị ở, công trình giáo dục.
- Mật độ xây dựng tối đa 5%: đối với công viên cây xanh.

#### **b. Tầng cao xây dựng:**

- Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng đối với khu biên phòng (số tầng có thể thay đổi theo nhu cầu quốc phòng), thương mại dịch vụ, công trình công cộng – dịch vụ cửa khẩu.
- Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng đối với nhà ở liên kế; cơ quan hành chính quản lý cửa khẩu; kho bãi xuất nhập, logistic; cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ; công trình công cộng đơn vị ở, công trình giáo dục.
- Tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng đối với nhà ở biệt thự vườn.
- Tầng cao tối đa 1 tầng đối với các công viên cây xanh.

#### **V.3.2. Các công viên, không gian mở**

- Xây dựng hệ thống cây xanh, không gian mở đóng một vai trò quan trọng trong việc phát triển và tạo mỹ quan đô thị, đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí, nghỉ ngơi thư giãn của người dân. Ngoài ra cây xanh còn có tác dụng kiểm soát giao thông, bao gồm xe cơ giới và người đi bộ. Các bụi thấp, đường viền cây xanh trong vườn hoa công viên vừa trang trí vừa định hướng cho người đi bộ. Hàng cây bên đường có tác dụng định hướng, nhất là vào ban đêm sự phản chiếu của các gốc cây được sơn vôi trắng là những tín hiệu chỉ dẫn cho người đi đường.
- Hệ thống không gian mở bao gồm :
  - + Các mảng không gian mở chính: công viên cây xanh, vườn hoa trong khu ở, cải thiện vi khí hậu và cảnh quan đẹp cho khu đô thị.
  - + Các tuyến không gian mở dọc theo các trục giao thông chính.
  - + Đất dự trữ phát triển ở ranh giới phía Tây Bắc, là vùng cảnh quan xanh đan xen trong khu đô thị.
- Trong các đơn vị ở, bố trí các vườn hoa – sân thể thao, sân chơi của trẻ em là không gian sinh hoạt cộng đồng thân thiện.



- Tại các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, dịch vụ hỗn hợp bố trí những khoảng không gian mở như vườn hoa, đài phun nước,... tạo sự liên kết về không gian xanh trong toàn khu, tạo điểm nhấn cho công trình, góp phần mỹ quan chung trong đô thị.
- Đối với các khu nhà ở nằm trên các tuyến đường chính, cần có khoảng lùi cố định phục vụ cho việc kinh doanh, đồng thời tạo bộ mặt đẹp cho đường phố. Đối với nhà ở nằm lùi sâu bên trong cần quy định khoảng trống để trồng cây xanh, góp phần tạo môi trường sống trong lành.



## V.4. Yêu cầu quản lý không gian kiến trúc cảnh quan

### V.4.1. Quy định chung

#### a. Chiều cao công trình khu vực quy hoạch

- Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng hoặc chiều cao công trình không quá 19 m.
- Mật độ xây dựng tối đa 80%.

#### b. Cốt sàn

- Cốt cao độ (cốt  $\pm 0,000$ ) là cốt cao độ của mặt vỉa hè hoàn thiện. Trường hợp chưa hoàn thiện vỉa hè, là cao độ vỉa hè theo quy hoạch được duyệt.
- Quy định về cốt cao độ xây dựng bắt buộc đối với công trình phải đảm bảo  $\geq +0,45m$  so với cao độ vỉa hè hoàn thiện. Trường hợp chưa hoàn thiện vỉa hè, cao độ nền xây dựng công trình phải cao hơn cao độ vỉa hè theo thiết kế, quy hoạch  $+0,45m$ .

#### c. Hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu chủ đạo

- Công trình phải có hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan; bảo vệ môi trường sinh thái trong khu vực và bảo đảm an toàn về phòng chống cháy nổ; giải pháp kết cấu tiết kiệm, khả thi cao: kết cấu công trình móng – cột gạch hoặc BTCT kết hợp khung thép, vật liệu có độ bền cao, khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng không nung, đạt tiêu chí xanh, thân thiện với môi trường.
- Các công trình xây dựng phải trang nghiêm, hài hòa, văn minh và mang tính biểu tượng, bản sắc của quốc gia và dân tộc.

### V.4.2. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với cơ quan hành chính quản lý cửa khẩu, biên phòng

#### a. Nhà kiểm soát liên hợp, công trình hành chính quản lý cửa khẩu

- Mật độ xây dựng tối thiểu 30, tối đa 40%.
- Tầng cao tối thiểu 1 tầng, tối đa 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2.

- Khoảng lùi tối thiểu:
  - + So với chỉ giới đường đỏ: 6m.
  - + So với ranh đất: 4m.
- Hình thức kiến trúc tạo không gian trang trọng và mang đậm bản sắc kiến trúc Việt Nam, bố cục tổng thể hợp lý, tạo thuận tiện cho việc quản lý các hoạt động qua lại cửa khẩu, giữ gìn an ninh quốc phòng vùng biên giới.



#### **b. Trạm kiểm soát biên phòng, đồn biên phòng**

- Mật độ xây dựng tối thiểu 30, tối đa 40%.
- Tầng cao tối thiểu 1 tầng, tối đa 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 2.
- Khoảng lùi tối thiểu:
  - + So với chỉ giới đường đỏ: 6m.
  - + So với ranh đất: 4m.
- Hình thức kiến trúc phù hợp với khí hậu, phong tục tập quán của địa phương. Bố trí nhà chỉ huy và sân chào cờ ở vị trí trung tâm tạo điểm nhấn kiến trúc bề thế, nghiêm trang. Phân khu chức năng hợp lý, khoa học, đáp ứng đầy đủ yêu cầu quân sự, hậu cần của doanh trại quân đội. Sử dụng màu sắc tươi sáng làm chủ đạo, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình.



### **V.4.3. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình thương mại dịch vụ, cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ và kho bãi xuất nhập, logistic.**

#### **a. Công trình thương mại dịch vụ**

- Mật độ xây dựng tối thiểu 50%, tối đa 60%.
- Tầng cao tối thiểu 2 tầng, tối đa 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 3.
- Khoảng lùi tối thiểu:
  - + So với chỉ giới đường đỏ: 6m.
  - + So với ranh đất: 4m.
- Bố trí bãi đậu xe tại các khu vực gần lối tiếp cận trên các tuyến đường phụ, không gây cản trở các lối đi bộ.
- Khuyến khích không xây dựng tường rào, hàng rào phía trước công trình để bố trí lối ra vào cho người đi bộ kết hợp bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước trang trí tạo cảnh quan môi trường nhẹ nhàng, xanh, sinh động đối với thương mại.
- Sử dụng màu sắc tươi sáng làm chủ đạo, bảo đảm an toàn về phòng chống cháy nổ; giải pháp kết cấu tiết kiệm, khả thi cao. Kết cấu vững chắc, vật liệu xây dựng đẹp, bền có chất lượng cao, không bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp, khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng không nung.



### **b. Cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ**

- Mật độ xây dựng tối thiểu 50%, tối đa 60%.
- Tầng cao tối thiểu 1 tầng, tối đa 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 1,8.
- Khoảng lùi tối thiểu:
  - + So với chỉ giới đường đỏ: 6m.
  - + So với ranh đất: 4m.
- Các cơ sở sản xuất, gia công sản phẩm, hàng hóa... phục vụ xuất, nhập khẩu có hình thức kiến trúc hiện đại, không gian thoáng rộng. Khu hành chính quản lý có kiến trúc đẹp, khu sản xuất, kho bãi phải đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy, tổ chức thuận tiện, an toàn cho luồng hàng, luồng người.



### **c. Kho bãi xuất nhập, logistic**

- Mật độ xây dựng tối thiểu 50%, tối đa 60%.
- Tầng cao tối thiểu 1 tầng, tối đa 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 1,8.
- Khoảng lùi tối thiểu: so với chỉ giới đường đỏ là 12m.
- Không gian kiến trúc thoáng rộng, kết cấu chủ yếu là khung thép, phải đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy, bố trí hợp lý các luồng hàng.



## **V.4.4. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình công cộng, giáo dục, dịch vụ cửa khẩu**

### **a. Công trình công cộng, dịch vụ cửa khẩu**

- Mật độ xây dựng tối thiểu 30%, tối đa 40%.
- Tầng cao tối thiểu 1 tầng, tối đa 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 2.
- Khoảng lùi tối thiểu:
  - + So với chỉ giới đường đỏ: 6m.
  - + So với ranh đất: 4m.



### **b. Công trình công cộng đơn vị ở, công trình giáo dục**

- Mật độ xây dựng tối thiểu 30%, tối đa 40%.
- Tầng cao tối thiểu 1 tầng, tối đa 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2.
- Khoảng lùi tối thiểu:
  - + So với chỉ giới đường đỏ: 6m.
  - + So với ranh đất: 4m.
- Hình thức kiến trúc kết hợp đường nét dân tộc và hiện đại, thân thiện môi trường, tạo không gian đẹp cho khu đô thị.



- Khuyến khích không xây dựng hàng rào đôi với công trình có các mặt bên lô đất tiếp giáp đường giao thông nội bộ khu vực. Trong trường hợp bắt buộc phải có, hàng rào có chiều cao tối đa 2,6m so với vỉa hè, thông thoáng; bề ngang hàng rào cao tối đa 0,8m. Khuyến khích xây dựng hàng rào thưa thoáng, kết hợp trồng cây xanh, dây leo có hoa trang trí tạo mỹ quan cho đô thị.

#### V.4.5. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với nhà ở

##### a. Nhà ở liên kế:

- Mật độ xây dựng tối thiểu 70%, tối đa 80%.
- Tầng cao tối thiểu 1 tầng, tối đa 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 2,4.
- Diện tích từ 100 - 160m<sup>2</sup>. Chiều rộng các lô nhà nên lớn hơn 5m, khuyến khích 7m.
- Khoảng lùi trước và sau tối thiểu 2m, tạo thành trục thương mại thuận tiện cho kinh doanh.
- Chiều dài tối đa của một dãy nhà liên kế có cả hai mặt tiếp giáp với các tuyến đường cấp đường chính khu vực trở xuống là 80m. Đầu hồi giữa các dãy nhà phải bố trí giao thông cơ giới, hoặc phải bố trí đường đi bộ, hoặc cây xanh công cộng kết hợp sân chơi với bề rộng tối thiểu là 4m.
- Để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông, khuôn viên lô đất của các ngôi nhà tại góc phố phải vạt góc theo quy định.
- Các ngôi nhà trong cùng một nhóm nhà bắt buộc có sự tương đồng về độ cao các tầng và hình thức mái. Trong một đơn vị ở cần đa dạng các kiểu dáng kiến trúc từng nhóm nhà dãy phố, tránh sự giống nhau rập khuôn gây nhàm chán.
- Quy định tông màu chủ đạo trên từng dãy nhà, tạo sự đồng nhất về kiến trúc và màu sắc, tránh tình trạng quá nhiều màu sắc trên cùng một tuyến phố gây mất mỹ quan.



##### b. Nhà ở biệt thự :

- Mật độ xây dựng tối thiểu 50%, tối đa 60%.
- Tầng cao tối đa 2 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2.
- Diện tích từ 300 – 500m<sup>2</sup>.
- Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh lộ giới (hoặc hẻm giới): cần được xem xét cụ thể đảm bảo thống nhất với các công trình kế cận và không nhỏ hơn 3m. Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh đất: tối thiểu 2m; riêng biệt thự song lập xây dựng sát ranh đất giữa hai nhà.
- Hình thức kiến trúc biệt thự cần bảo đảm hài hòa với khuôn viên khu đất và các công trình biệt thự kế cận.





#### V.4.6. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công viên cây xanh và cây xanh đường phố

- **Cây xanh trên vỉa hè:**

- Trên quốc lộ 22B, ĐT 792, đường N1, N4 chỉ trồng từ 1-2 loại cây, tạo thành chuỗi, hệ thống cây xanh liên tục, hoàn chỉnh. Loại cây trồng phải có đặc tính: thân, cành chắc khỏe, rễ ăn sâu và không làm phá hỏng các công trình liền kề, phù hợp với khí hậu, thô nhưỡng, không có độc tố, hoa có màu sắc đẹp.
- Vỉa hè  $\geq 5\text{m}$ : trồng cây lâu năm, chiều cao tối đa 20 m.
- Cây xanh đưa ra trồng phải đảm bảo tiêu chuẩn: chiều cao  $\geq 2\text{m}$ , đường kính thân cây  $\geq 4\text{cm}$  (đối với cây tiểu mộc); chiều cao  $\geq 3\text{m}$ , đường kính thân cây  $\geq 5\text{cm}$  (đối với cây trung mộc và đại mộc).
- Dải phân cách trồng loại cây thân thẳng có chiều cao, tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông. Trên chiều dài dải phân cách giữa giáp các nút giao cách 5m đến 8m không được trồng cây xanh để đảm bảo tầm nhìn.
- Cây xanh phải trồng cách các góc phố 5m - 8m, cách các hộc cứu hoả 2m - 3m, cách cột đèn chiếu sáng và nắp hố ga 1m - 2m, cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật 1m - 2m; vị trí trồng cây nằm ở khoảng trước ranh giới hai nhà mặt phố và đảm bảo hành lang an toàn lưới điện.
- Ô đất trồng cây xanh trên hè phố: kích thước hình vuông hoặc hình tròn; lát xung quanh gốc với cao độ bằng cao độ vỉa hè, thiết kế thoáng để thuận tiện chăm sóc cây.



- **Công viên cây xanh:**

- Mật độ xây dựng thấp, tối đa 5%, tạo không gian sinh hoạt cộng đồng phục vụ đời sống hàng ngày của người dân trong khu vực. Các công trình dịch vụ xây dựng thấp tầng. Các hồ nước, vòi phun nước phải được vệ sinh chăm sóc thường xuyên, tránh tình trạng gây ô nhiễm môi trường, phát sinh mầm bệnh cho con người.
- Các loại cây xanh trong công viên phải được nghiên cứu kỹ lưỡng cả về chiều cao, màu sắc, mùa rụng lá, .... Nên trồng cây thân thẳng, cao, tán lá rộng, giống cây khỏe, gỗ dai, khó gãy đổ, dáng và hoa đẹp, màu sắc thay đổi theo mùa, đảm bảo chức năng chống bụi, tiếng ồn và an toàn. Không trồng những loại cây ăn quả, có mùi thơm thu hút côn trùng, ... gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người và môi trường xung quanh. Các loại cây tham khảo như dầu nước, muồng ngủ, bằng lăng



bông tím, cau trắng, móng bò tím, keo tai tượng, ..... Các loại cây thân mềm rủ trồng gần sông, hồ tạo cảnh quan đẹp như cây muồng hoa vàng, móng rồng, cây liễu, địa tùng, ...

- Hoa trang trí: nên chọn loại ra hoa quanh năm, màu sắc đẹp, không có mùi thu hút côn trùng. Hoa phải cắt xén thường xuyên và hạn chế độ cao từ 35 - 55 cm.
- Cây phủ đất : trồng cỏ đậu, thài lài tím,... tốc độ sinh trưởng nhanh, dễ trồng và chăm sóc.
- Khuyến khích kết nối không gian mở, không xây dựng hàng rào ngăn cách tạo điều kiện cho người dân dễ dàng tiếp cận.



#### V.4.7. Quy định chung về màu sắc, vật liệu, lắp đặt bảng quảng cáo

- **Màu sắc, vật liệu:**

- Chọn gam màu sáng nhạt làm màu sắc chủ đạo cho tường ngoài các công trình trên tuyến.
- Thiết kế màu sắc cho mái nhà, tường ngoài và mặt đường toàn khu phố cần thống nhất và hài hòa theo nguyên tắc phối màu theo màu sắc chủ đạo.
- Thiết kế mặt bằng các công trình thông thoáng với các ô lấy gió và lấy sáng cho công trình.

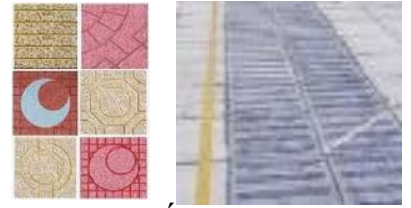
- **Hướng dẫn tổ chức bảng hiệu quảng cáo mặt tiền**

- Việc xây dựng, lắp đặt các biển, bảng quảng cáo phải được cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành chấp thuận.
- Khuyến khích lắp đặt các biển quảng cáo có tính thẩm mỹ cao, các bảng cố định chính trị, văn hóa tại các công viên, quảng trường và không che khuất tầm nhìn.
- Việc lắp đặt các bảng quảng cáo phải tuân thủ theo quy định tại Thông tư của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về phương tiện quảng cáo ngoài trời và theo đúng các quy định hiện hành.
- Không được phép quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, cơ quan, công trình giáo dục và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, ngoại trừ trạm dừng xe buýt. Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô-gia, lối thoát hiểm, phòng cháy, chữa cháy. Đảm bảo an toàn về kết cấu chịu lực, an toàn điện và phòng cháy chữa cháy của bảng quảng cáo và công trình kiến trúc.
- Đối với các bảng quảng cáo được lắp dựng trên vỉa hè hoặc đường phố phải tuân thủ theo các nguyên tắc:
  - + Không làm che khuất tầm nhìn người tham gia giao thông.
  - + Không lấn chiếm vỉa hè và phần lưu thông quy định dành cho người đi bộ.
  - + Kích thước phải đảm bảo quy định chung đối với biển hiệu và biển quảng cáo ngoài trời của khu vực.

## V.4.8. Hướng dẫn thiết kế các tiện nghi đô thị

### a. Tiện nghi không gian đường phố và ven đường

- Lát gạch vỉa hè đường phố : Lót bằng loại gạch chịu được mưa nắng có màu sắc trang nhã. Có thể tổ chức các mảng xanh thay cho một phần gạch lát vỉa hè để gia tăng bề mặt thấm nước mưa, cách ly luồng bộ hành với giao thông dưới lòng đường. Bố trí các tiện ích cho người khuyết tật như đường dốc từ lòng đường lên vỉa hè, lát gạch có rãnh dọc trên vỉa hè, đường dốc trong công trình công cộng.



- Các bồn cây, bồn hoa: được xây dựng loại gạch hoặc đá có màu sắc phù hợp.

- Đèn tín hiệu giao thông: Đèn tín hiệu được treo ở mép ngoài mặt đường  $\geq 0,5m$  (theo chiều ngang). Đối với đường có 4 làn xe trở lên thì đèn tín hiệu lắp ở phía trên chiều xe chạy. Sử dụng thiết bị cảm biến thụ động hoặc nút ấn đặt ở vị trí thuận lợi trên vỉa hè để trợ giúp người đi bộ, người khuyết tật.



- Đèn đường: Chiều cao trụ bằng bề rộng lòng đường. Khoảng cách giữa 2 trụ = 3,5-4 lần chiều cao trụ. Các loại đèn chiếu sáng giao thông chủ yếu là đèn cao áp sodium, natri, công suất từ 80-400W. Nên sử dụng đèn có 2 cấp công suất để tiết kiệm năng lượng.

- Các loại đèn trang trí: được bố trí dọc trục cảnh quan, hoặc các khu vui chơi giải trí, công viên có khoảng cách từ 8 - 12m. Trụ đèn có tính thẩm mỹ cao, hoa văn đơn giản, không rườm rà. Trong khu vực các hồ nước, đài phun nước nên bố trí hệ thống đèn chiếu tạo màu sắc rực rỡ vào ban đêm.



- Bảng chỉ dẫn: phải có sự thống nhất, đồng bộ về màu sắc, kiểu dáng, kích thước trên từng dãy phố, từng khu vực. Trong công viên, các công trình vui chơi giải trí nên dùng những vật liệu: gỗ, xi măng giả gỗ với hình dáng tự nhiên, đẹp mắt. Không làm hạn chế tầm nhìn, không gây khó khăn cho hoạt động phòng chống cháy, không làm xấu các công trình kiến trúc, cảnh quan khu vực.



- Trạm dừng xe bus: Khoảng cách tối đa 700m, bố trí bảng quảng cáo bố trí bên ngoài, bảng thông tin và bản đồ tuyến xe bus bên trong. Thiết kế chiếu sáng ban đêm để dễ nhận biết. Sử dụng vật liệu nhẹ, bền như nhôm, sắt, inox,... Tại các trạm dừng xe buýt khi có sự thay đổi cao độ phải bố trí vệt dốc hay đường dốc và đặt các tấm lát nổi hoặc đánh dấu bằng các màu sắc tương phản trên đường chờ để người khuyết tật đến được các phương tiện giao thông. Tại khu vực dành cho người



khuyết tật phải có biển báo, biển chỉ dẫn hoặc các dấu hiệu cảnh báo có thể nhận biết.

- Ghế ngồi: Bố trí trong các công viên, không gian công cộng, hình thức hài hòa với công trình kiến trúc và cảnh quan chung. Khuyến khích cách điệu thành những mảng đá, gốc cây, ... được xếp đặt tạo sự ngẫu nhiên, lý thú.



- Hình thức hàng rào: Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới đất kể cả móng và có chiều cao tối đa 2,6m, phần xây dựng đặc không cao hơn 0,8m. Trường hợp có yêu cầu đặc biệt về bảo vệ an toàn, thì hàng rào được che kín lại bằng vật liệu nhẹ. Phần che kín chỉ được phép cao tối đa 1,8m. Khuyến khích sử dụng hàng rào cây cắt xén và tạo cảnh.



- Trạm điện thoại công cộng: dự kiến bố trí dọc theo đường giao thông chính, gần khu dịch vụ công cộng, thương mại dịch vụ, mỗi trạm cách nhau từ 200 – 250m.



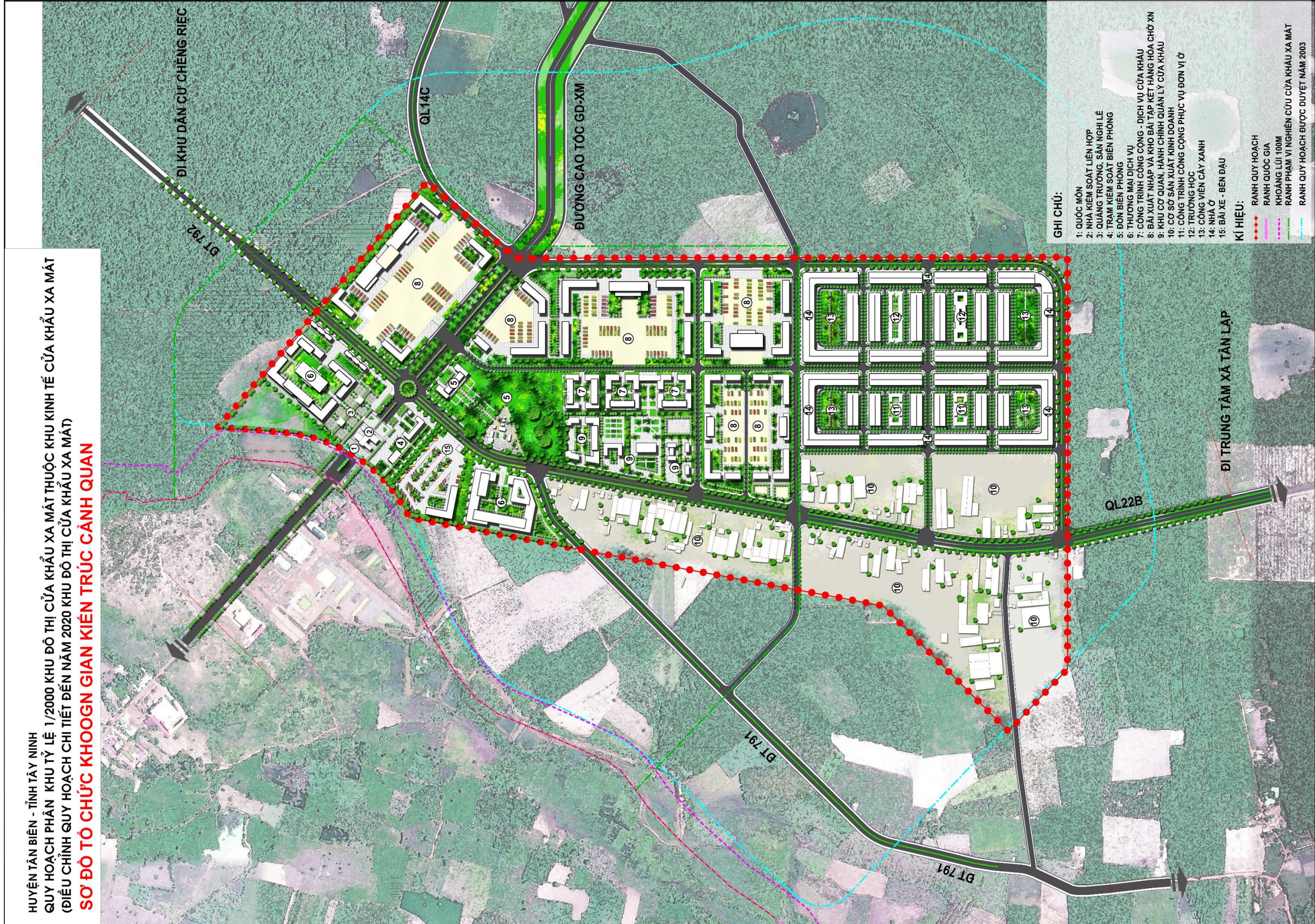
- Các thùng rác: bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, không gian công cộng, khu thương mại dịch vụ, với khoảng cách từ 50 - 100 m (đề xuất 70 m).

- Nhà vệ sinh công cộng: được bố trí kết hợp với các công trình quản lý điều hành trong công viên, thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí, dịch vụ công cộng.

### **b. Thiết kế chiếu sáng:**

Ứng dụng công nghệ chiếu sáng led để tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường trong các công trình trang trí cảnh quan công cộng, chiếu sáng kiến trúc tòa nhà, đảo giao thông, bảng điện tử, dải đèn trang trí đường phố,...

- Trên một số trục cảnh quan quan trọng của khu đô thị nên bố trí các dải đèn trang trí đường phố nhằm tạo bộ mặt hấp dẫn cho khu đô thị. Chú ý đến hiệu ứng ánh sáng vào ban đêm như sử dụng đèn màu, phản chiếu ánh sáng lên cây xanh và cảnh quan tự nhiên.
- Chiếu sáng công trình điểm nhấn: tạo ấn tượng độc đáo bằng các nguồn sáng mạnh từ dưới lên phân bố đều hoặc cục bộ nhấn mạnh một số chi tiết quan trọng. Cần che dấu các đường dây điện và hệ thống đèn.

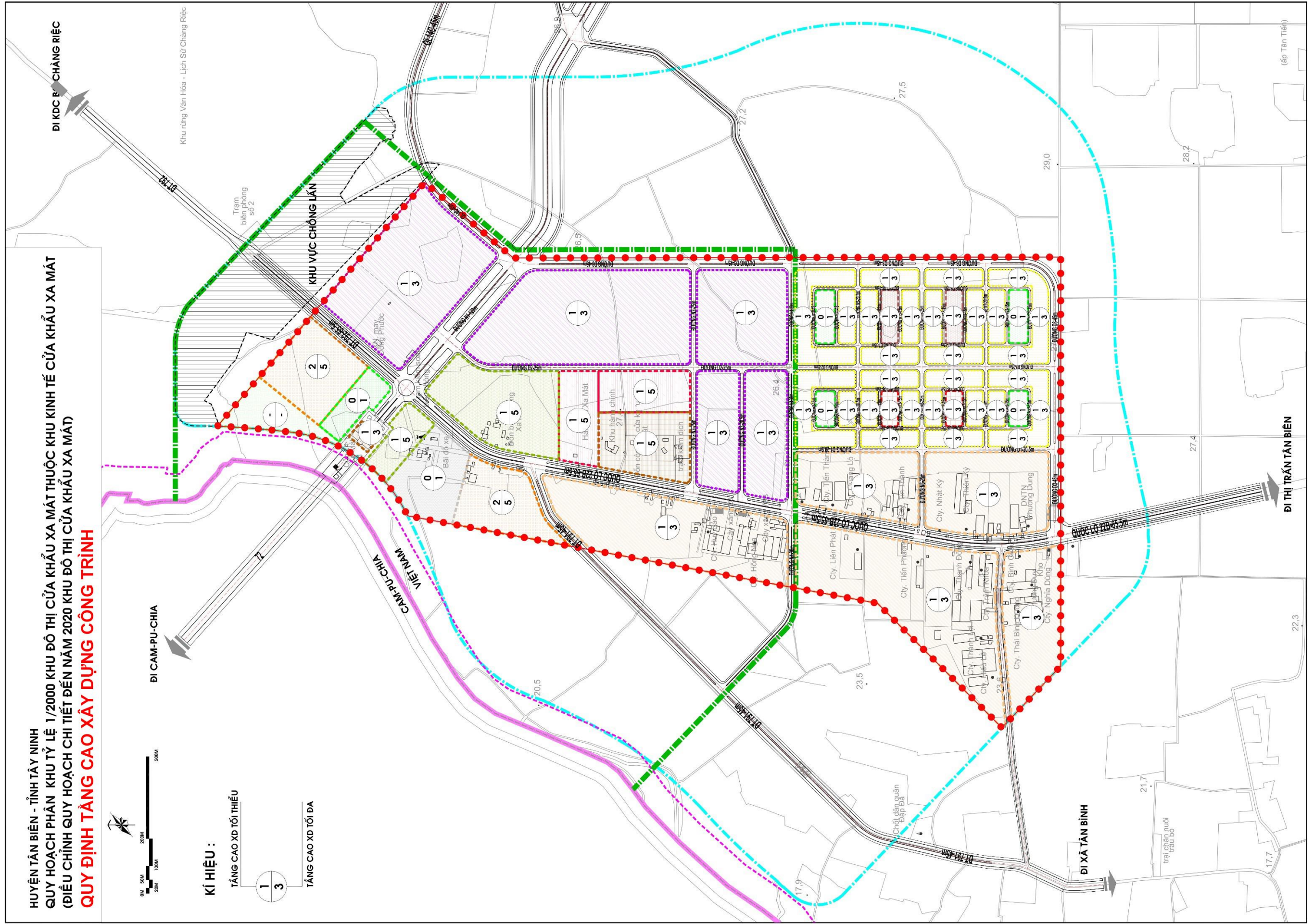


HUYỆN TÂN BIÊN - TỈNH TÂY NINH  
 QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU ĐÔ THỊ CỬA KHẨU XA MÁT THUỘC KHU KINH TẾ CỬA KHẨU XA MÁT  
 (ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐẾN NĂM 2020 KHU ĐÔ THỊ CỬA KHẨU XA MÁT)  
**SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHOOGN GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN**

- GHI CHÚ:**
- 1: QUỐC MÔN
  - 2: NHÀ KIỂM SOÁT LIÊN HỢP
  - 3: QUẢNG TRƯỜNG SẢN NGHIỆP
  - 4: TRẠM KIỂM SOÁT BIÊN PHÒNG
  - 5: ĐƠN BIÊN PHÒNG
  - 6: THƯỜNG MẠI DỊCH VỤ
  - 7: CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG - DỊCH VỤ CỬA KHẨU
  - 8: BÀI XUẤT NHẬP VÀ KHO BÃI TẬP KẾT HÀNG HÓA CHỜ XN
  - 9: KHU CƠ QUAN, HÀNH CHÍNH QUẢN LÝ CỬA KHẨU
  - 10: CƠ SỞ SÀN XUẤT KINH DOANH
  - 11: CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG PHỤC VỤ ĐƠN VỊ Ồ
  - 12: TRƯỜNG HỌC
  - 13: CÔNG VIÊN CÂY XANH
  - 14: NHÀ Ồ
  - 15: BÀI XE - BÊN ĐÀU
- KÍ HIỆU:**
- RANH QUY HOẠCH
  - RANH QUỐC GIA
  - KHOẢNG LỬI 100M
  - RANH PHẠM VI NGHIÊN CỨU CỬA KHẨU XA MÁT
  - RANH QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT NĂM 2003

Hình 13 - Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan





Hình 15 - Sơ đồ quy định tầng cao xây dựng công trình



Hình 16 - Sơ đồ quy định mật độ xây dựng công trình



## **CHƯƠNG VI**

### **QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

#### **VI.1. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật**

##### **VI.1.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, cốt xây dựng của từng lô đất**

###### **a. Cơ sở thiết kế**

- Bản đồ hiện trạng khu đất tỷ lệ 1/500.
- Tài liệu khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn tại khu vực thiết kế.
- Tổng mặt bằng khu vực thiết kế.
- Các bản vẽ quy hoạch của khu vực thiết kế.
- QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- QCVN 01:2008 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Quy hoạch xây dựng.
- TCVN 7957:2008 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế và các tiêu chuẩn, quy chuẩn khác hiện hành.

###### **b. Nguyên tắc chung**

- Triệt để tận dụng địa hình tự nhiên, khối lượng đào đắp ít, bảo đảm tính kinh tế.
- Đảm bảo các khu đất nằm trong quy hoạch không bị ngập lụt, thoát nước tốt.
- Thuận lợi cho việc bố trí các công trình xây dựng.

###### **c. Quy hoạch chiều cao đất xây dựng**

- Khu vực có địa hình cao từ 15-27m, cao độ trung bình là 23m, độ dốc trung bình là 1,1%, hướng dốc từ Đông sang Tây. Nhìn chung, khu vực hầu như không bị ngập lụt, địa hình dạng đồi thoải với 2 đồi ở phía Bắc và Nam, ở giữa ranh là khu vực tụ thủy giữa 2 đồi. Phương án san nền như sau:
- Đối với các trục đường giao thông, khống chế các cốt cao độ tìm đường đảm bảo bám theo địa hình tự nhiên, đồng thời đạt các yêu cầu về độ dốc tối thiểu, tối đa của đường.
- Tại khu vực đồi cao hầu như giữ theo cao độ tự nhiên, tổ chức hướng dốc thoát nước về khe tụ thủy ở giữa ranh.
- Đối với khu vực thấp tụ thủy ở giữa ranh, do khu vực này dự kiến phát triển dân cư nên san lấp đất tập trung lên khoảng 1,5m. Hướng dốc cơ bản vẫn theo hướng địa hình tự nhiên ban đầu.
- Tính toán khối lượng theo phương pháp lưới ô vuông. Tổng khối lượng đất san lấp: 350.000 m<sup>3</sup>.

#### d. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Trong khu quy hoạch hiện tại chưa có hệ thống thoát nước mưa. Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế mới hoàn toàn riêng biệt với nước thải sinh hoạt.
- Khu vực quy hoạch được chia làm ba lưu vực thoát nước chính:
  - + Lưu vực phía Nam đường N7 sẽ tổ chức thoát ra rạch tự nhiên ở phía Nam ranh quy hoạch.
  - + Lưu vực từ đường N7 lên đường N4 sẽ tổ chức thoát ra rạch tự nhiên ở phía Tây ranh quy hoạch.
  - + Lưu vực từ đường N4 lên đường N2 sẽ tổ chức thoát ra rạch tự nhiên ở phía Tây ranh quy hoạch theo khe tự thủy hiện nay.
  - + Lưu vực từ đường N2 lên phía Bắc sẽ tổ chức thoát ra rạch tự nhiên ở phía Tây ranh quy hoạch, gần trạm biên phòng.
- Các tuyến thoát nước mưa dự kiến xây dựng bằng cống tròn bê tông cốt thép, cống được thiết kế nằm trong phần lộ giới đường hoặc phần cây xanh, có tiết diện D600-D800-D1000-D1200-D1500-D1800-D2000-BxH(3000x2000).
- Tính toán thủy văn hệ thống thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn:  
Công thức tính toán :  $Q = \Psi \times q \times F$  (l/s).  
Trong đó:  $\Psi$ : Hệ số mặt phủ trung bình  
 $q$  : Cường độ mưa tính toán (ls/ha)  
 $F$  : Diện tích lưu vực (ha), (chọn P = 2-5 năm)

#### e. Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (1000VNĐ/m)	Thành tiền (1000VNĐ)
<b>I</b>	<b>San lấp</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	350.000	100	<b>35.000.000</b>
<b>II</b>	<b>Thoát nước mưa</b>				<b>95.746.300</b>
1	D600	m	11.269	1.200	13.522.800
2	D800	m	6.101	1.500	9.151.500
3	D1000	m	7.362	2.000	14.724.000
4	D1200	m	5.744	3.000	17.232.000
5	D1500	m	1.277	4.000	5.108.000
6	D1800	m	119	6.000	714.000
7	D2000	m	1.152	7.000	8.064.000
8	BxH(3000x2000)	m	2.723	10.000	27.230.000
<b>Tổng</b>					<b>130.746.300</b>

- Tổng kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước mưa khoảng 130,7 tỷ đồng.



Hình 17 - Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

## VI.1.2. Quy hoạch giao thông

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng

### a. Cơ sở thiết kế

- Bản đồ hiện trạng khu vực thiết kế.
- Các bản vẽ quy hoạch của khu vực thiết kế.
- TCXDVN 104:2007 "Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế".
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2008/BXD.
- QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

### b. Nguyên tắc thiết kế

- Hệ thống giao thông đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải, đi lại trước mắt cũng như lâu dài của người dân, các phương tiện qua khu vực cửa khẩu.
- Các tuyến giao thông đảm bảo liên hệ với các tuyến đường đô thị, đường đối ngoại qua các nút giao thông được xử lý bảo đảm an toàn giao thông. Đảm bảo quy mô theo đúng quy hoạch giao thông tỉnh Tây Ninh đã được phê duyệt.

### c. Các chỉ tiêu chính

- Chiều rộng làn xe tính toán  $b = 3,0\text{m} - 3,5\text{m}$ ; chiều rộng làn đi bộ tính toán  $0,75\text{m}$ .
- Chỉ giới đường đỏ xác định theo công thức:  $B = bxN + 0,75M + C$

Trong đó: B : bề rộng chỉ giới đường đỏ (m).

N: Số làn xe

M: Số làn đi bộ

C: Dải cây xanh, hệ thống kỹ thuật.

Độ dốc dọc đường  $i_{\max} = 3\%$ .

Độ dốc ngang mặt đường  $1,5\% - 2\%$ .

### d. Xác định quy mô và phân cấp các tuyến đường

#### \* Giao thông đối ngoại:

- **Đường cao tốc dự kiến:** Tuyến đường được định hướng theo nối từ Gò Dầu đi Mộc Bài là hành lang kinh tế quan trọng trong vùng TP. Hồ Chí Minh, đoạn đi qua cửa khẩu Xa Mát là tuyến N1 có lộ giới 120m (mặt cắt A-A):
  - + Mặt đường:  $(7\text{m} + 15\text{m} + 15\text{m} + 7\text{m}) = 44\text{m}$ .
  - + Vía hè:  $7\text{m} \times 2$ .
  - + Dải cây xanh và phân cách:  $(29,5\text{m} + 3\text{m} + 29,5\text{m}) = 62\text{m}$ .
  - + Lộ giới: 120m.
- **Đường QL22B:** Tuyến đường đối ngoại quan trọng nối kết giữa Việt Nam - Campuchia, đồng thời cũng là trục giao thông chính đô thị, trục cảnh quan chủ đạo của khu vực (mặt cắt 1-1):
  - + Mặt đường:  $(7\text{m} + 10,5\text{m} + 10,5\text{m} + 7\text{m}) = 35\text{m}$ .
  - + Vía hè:  $8\text{m} \times 2$ .
  - + Dải phân cách:  $(6,25\text{m} + 2\text{m} + 6,25\text{m}) = 14,5\text{m}$ .

- + Lộ giới: 65,5m.
- **Đường QL14C:** Tuyến đường đối ngoại quan trọng dọc hành lang giáp biên giới Campuchia từ Tây nguyên đi các tỉnh miền Tây, đoạn qua cửa khẩu Xa Mát nối dài với đường D3 ra QL22B, (mặt cắt 2-2):
  - + Mặt đường:  $12m \times 2 = 24m$ .
  - + Vía hè:  $8m \times 2$ .
  - + Dải phân cách: 5m.
  - + Lộ giới: 45m.
- **Đường ĐT792:** Nối dài với QL22B theo phía Bắc, đoạn qua đô thị là tuyến giao thông chính đô thị, trực cảnh quan chủ đạo của khu vực (mặt cắt 1-1):
  - + Mặt đường:  $(7m + 10,5m + 10,5m + 7m) = 35m$ .
  - + Vía hè:  $8m \times 2$ .
  - + Dải phân cách:  $(6,25m + 2m + 6,25m) = 14,5m$ .
  - + Lộ giới: 65,5m.
- **Đường ĐT791:** Nối lên QL22B ở phía Tây (mặt cắt 2-2):
  - + Mặt đường:  $12m \times 2 = 24m$ .
  - + Vía hè:  $8m \times 2$ .
  - + Dải phân cách: 5m.
  - + Lộ giới: 45m.
- \* **Giao thông đối nội:**
  - **Đường D3:** là đường vành đai phía Đông (mặt cắt 2-2):
    - + Mặt đường:  $12m \times 2 = 24m$ .
    - + Vía hè:  $8m \times 2$ .
    - + Dải phân cách: 5m.
    - + Lộ giới: 45m.
  - **Đường N4:** (mặt cắt 3-3):
    - + Mặt đường:  $9m \times 2 = 18m$ .
    - + Vía hè:  $5m \times 2$ .
    - + Dải phân cách: 2m.
    - + Lộ giới: 30m.
  - **Đường liên khu vực gồm: đường D2, N2, N6, N24** (mặt cắt 4-4):
    - + Mặt đường: 15m.
    - + Vía hè:  $5m \times 2$ .
    - + Lộ giới: 25m.
  - **Đường khu vực gồm: đường N3, N5, N7, D1** (mặt cắt 5-5):
    - + Mặt đường: 10,5m.
    - + Vía hè:  $5m \times 2$ .
    - + Lộ giới: 20,5m.
  - **Đường nội bộ gồm: đường N8, N9, N10, N11, N12, N13, N14, N15, N16, N17, N18, N19, N20, N21, N22, N23, D5, D6, D7, D8** (mặt cắt 6-6):
    - + Mặt đường: 7m.
    - + Vía hè:  $4m \times 2$ .

+ Lộ giới: 15m.

**e. Các công trình phục vụ giao thông**

- Xây dựng các bãi xuất nhập khẩu và bãi xe vận tải tại khu vực phía Đông trên đường D3, QL 14C nhằm đáp ứng yêu cầu kho bãi khu vực cửa khẩu.
- Ngoài ra xây dựng các bãi đỗ xe riêng tại các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, công viên ... quy mô tùy theo quy mô các công trình.

**f. Bảng thống kê mạng lưới đường**

TT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Chiều rộng đường (m)			Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )
					Mặt đường	Via hè	Dải phân cách	
<b>A</b>	<b>Giao thông đối ngoại</b>		<b>4.667</b>					<b>340.151</b>
1	Đường N1 (nối Cao tốc dự kiến)	1 - 1	618	120	44	7 x 2	62	74.160
2	Quốc lộ 22B	1 - 1	2.506	65,5	35	8 x 2	14,5	164.143
			313	120	thuộc Khu QLCK			37.560
3	Quốc lộ 14C	2 - 2	434	45	24	8 x 2	5	19.530
4	ĐT 792	1 - 1	436	65,5	35	8 x 2	14,5	28.558
5	Đường 791	2 - 2	360	45	24	8 x 2	5	16.200
<b>B</b>	<b>Giao thông đối nội</b>		<b>17.552</b>					<b>431.446</b>
<b>I</b>	<b>Đường đô thị</b>		<b>4.104</b>					<b>166.950</b>
1	Đường D3	2 - 2	2.922	45	24	8 x 2	5	131.490
2	Đường N4	3 - 3	1.182	30	18	5 x 2	2	35.460
<b>II</b>	<b>Đường liên khu vực</b>		<b>4.731</b>					<b>118.275</b>
1	Đường D2	4 - 4	2.251	25	15	5 x 2		56.275
2	Đường N6	4 - 4	993	25	15	5 x 2		24.825
3	Đường N2	4 - 4	838	25	15	5 x 2		20.950
4	Đường N24	4 - 4	649	25	15	5 x 2		16.225
<b>III</b>	<b>Đường khu vực</b>		<b>2.812</b>					<b>57.646</b>
1	Đường N3	5 - 5	493	20,5	10,5	5 x 2		10.107
2	Đường N5	5 - 5	679	20,5	10,5	5 x 2		13.920
3	Đường N7	5 - 5	679	20,5	10,5	5 x 2		13.920
4	Đường D1	5 - 5	961	20,5	10,5	5 x 2		19.701
<b>IV</b>	<b>Đường nội bộ</b>		<b>5.905</b>					<b>88.575</b>
1	Đường N8	6 - 6	160	15	7	4 x 2		2.400
2	Đường N9	6 - 6	143	15	7	4 x 2		2.145
3	Đường N10	6 - 6	226	15	7	4 x 2		3.390
4	Đường N11	6 - 6	206	15	7	4 x 2		3.090
5	Đường N12	6 - 6	143	15	7	4 x 2		2.145
6	Đường N13	6 - 6	143	15	7	4 x 2		2.145
7	Đường N14	6 - 6	206	15	7	4 x 2		3.090
8	Đường N15	6 - 6	209	15	7	4 x 2		3.135
9	Đường N16	6 - 6	140	15	7	4 x 2		2.100
10	Đường N17	6 - 6	140	15	7	4 x 2		2.100
11	Đường N18	6 - 6	207	15	7	4 x 2		3.105
12	Đường N19	6 - 6	209	15	7	4 x 2		3.135

13	Đường N20	6 - 6	143	15	7	4 x 2		2.145
14	Đường N21	6 - 6	160	15	7	4 x 2		2.400
15	Đường N22	6 - 6	207	15	7	4 x 2		3.105
16	Đường N23	6 - 6	226	15	7	4 x 2		3.390
17	Đường D5	6 - 6	759	15	7	4 x 2		11.385
18	Đường D6	6 - 6	759	15	7	4 x 2		11.385
19	Đường D7	6 - 6	759	15	7	4 x 2		11.385
20	Đường D8	6 - 6	760	15	7	4 x 2		11.400
	Bù trừ giao lộ							-46.597
	<b>Tổng</b>		<b>22.219</b>					<b>725.000</b>

\* Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được:

- Tổng diện tích đất giao thông: 72,50 ha.
- Tỷ lệ đất giao thông tính đến đường nội bộ chiếm 21,91%.
- Tổng chiều dài tính đến đường nội bộ là 21,86 km.
- Mật độ đường chính tính đến đường nội bộ là 6,61 km/km<sup>2</sup>.

#### g. Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng

TT	Hạng mục	Khối lượng (m <sup>2</sup> )	Đơn giá (1000VNĐ/m <sup>2</sup> )	Thành tiền (1000VNĐ)
<b>1</b>	<b>Giao thông đối ngoại</b>			<b>176.756.500</b>
	Mặt đường	186.778	700	130.744.600
	Via hè, cây xanh	153.373	300	46.011.900
<b>2</b>	<b>Giao thông đối nội</b>			<b>222.725.800</b>
	Mặt đường	233.230	700	163.261.000
	Via hè, cây xanh	198.216	300	59.464.800
	<b>Tổng cộng</b>			<b>399.482.300</b>

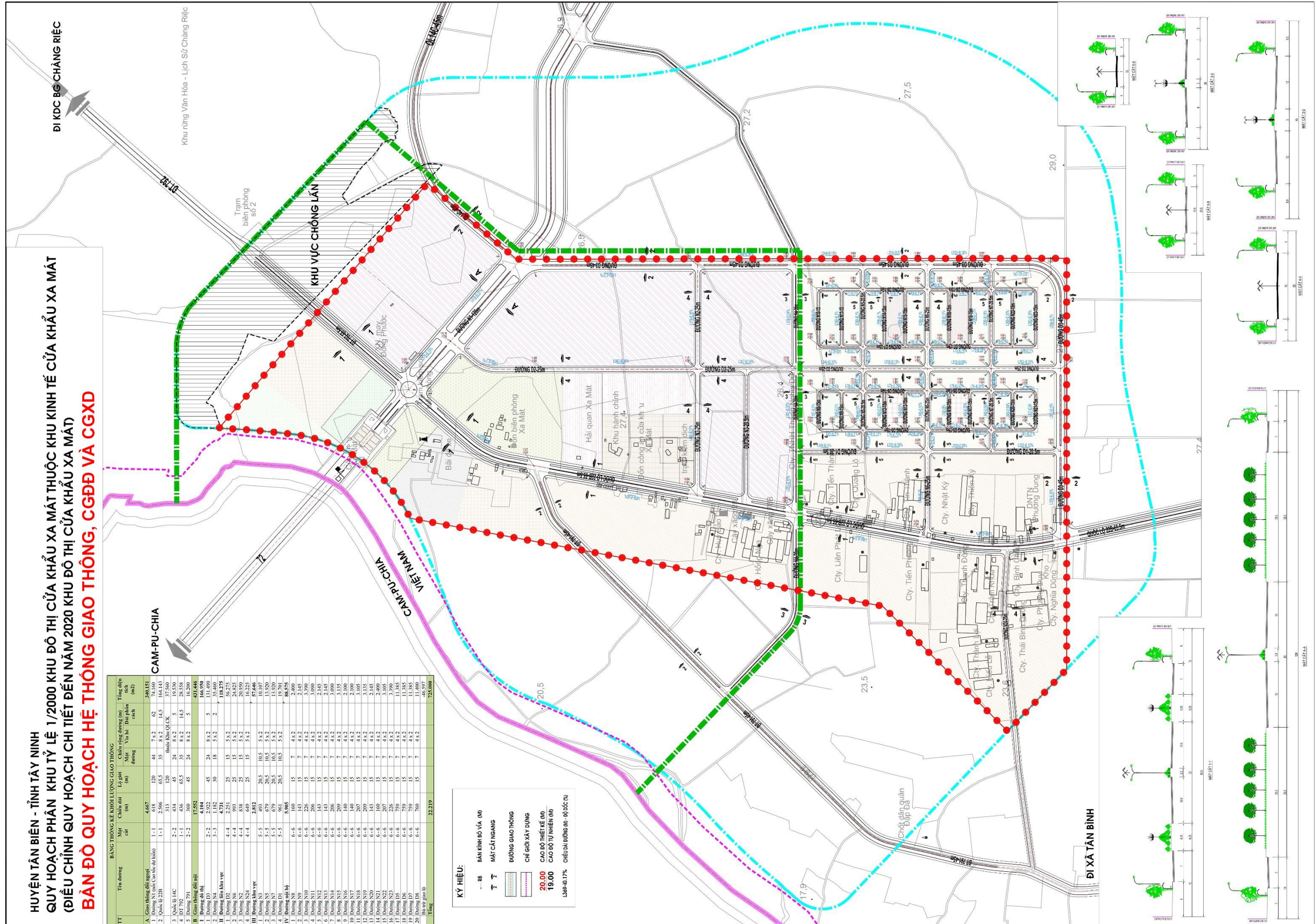
- Tổng kinh phí xây dựng giao thông khoảng 400 tỷ đồng, trong đó kinh phí xây dựng giao thông đối nội khoảng 222 tỷ đồng.

#### c. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới đường đỏ của các tuyến tuân thủ quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định trong các dự án, được cụ thể hoá và thể hiện trong bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/2000 (phần quy hoạch giao thông).
- Khoảng lùi: được tính từ mép chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng. Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ (kể cả bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà).
- Chú trọng khoảng lùi tạo không gian trang trọng để tổ chức không gian, cần thống nhất khoảng lùi hai bên trục quốc lộ 22B.
- Trạm kiểm soát liên hợp có khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ 6m.

- Trạm kiểm soát biên phòng có khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ 12m hoặc theo quy định của biên phòng.
- Các công trình công cộng đơn vị ở, công trình thương mại dịch vụ cửa khẩu có khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ 6m.
- Công nghiệp, bãi xe xuất nhập, logistic có khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ 12m.
- Công viên cây xanh, vườn hoa có khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ 12m.





**HUYỆN TÂN BIÊN - TỈNH TÂY NINH**  
**QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU ĐÔ THỊ CỬA KHẨU XA MÁT THUỘC KHU KINH TẾ CỬA KHẨU XA MÁT**  
**(ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐẾN NĂM 2020 KHU ĐÔ THỊ CỬA KHẨU XA MÁT)**  
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG, CGĐĐ VÀ CGXD**

BẢNG THÔNG KÊ NHỎ LƯỢNG GIAO THÔNG								
TT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Chiều rộng đường (m)	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )		
					Mặt Vạch	Dải phân cách		
<b>A. Giao thông đối ngoại</b>								
1	Đường N1 (nối Cam Lộ dự kiến)	1-1	618	120	44	7,8,2	62	74.160
2	Quốc lộ 23B	1-1	2.500	65,5	35	8,8,2	14,5	104.113
<b>B. Giao thông nội thị</b>								
3	Quốc lộ 14C	2-2	434	45	24	8,8,2	5	10.530
4	ĐT 792	1-1	436	65,5	35	8,8,2	14,5	20.558
5	Đường 791	2-2	360	45	24	8,8,2	5	16.200
<b>C. Giao thông nội khu</b>								
1	Đường 791	1-1	436	65,5	35	8,8,2	14,5	20.558
2	Đường 792	2-2	360	45	24	8,8,2	5	16.200
3	Đường 793	1-1	436	65,5	35	8,8,2	14,5	20.558
4	Đường 794	2-2	360	45	24	8,8,2	5	16.200
5	Đường 795	1-1	436	65,5	35	8,8,2	14,5	20.558
6	Đường 796	2-2	360	45	24	8,8,2	5	16.200
7	Đường 797	1-1	436	65,5	35	8,8,2	14,5	20.558
8	Đường 798	2-2	360	45	24	8,8,2	5	16.200
9	Đường 799	1-1	436	65,5	35	8,8,2	14,5	20.558
10	Đường 800	2-2	360	45	24	8,8,2	5	16.200
11	Đường 801	1-1	436	65,5	35	8,8,2	14,5	20.558
12	Đường 802	2-2	360	45	24	8,8,2	5	16.200
13	Đường 803	1-1	436	65,5	35	8,8,2	14,5	20.558
14	Đường 804	2-2	360	45	24	8,8,2	5	16.200
15	Đường 805	1-1	436	65,5	35	8,8,2	14,5	20.558
16	Đường 806	2-2	360	45	24	8,8,2	5	16.200
17	Đường 807	1-1	436	65,5	35	8,8,2	14,5	20.558
18	Đường 808	2-2	360	45	24	8,8,2	5	16.200
19	Đường 809	1-1	436	65,5	35	8,8,2	14,5	20.558
20	Đường 810	2-2	360	45	24	8,8,2	5	16.200
<b>Tổng</b>								
			<b>22.219</b>					<b>725.000</b>

**KÝ HIỆU:**  
 ---B--- BÀN KINH ĐỒ VĨA (M)  
 T T MẶT CÁT NGANG  
 ĐƯỜNG GIAO THÔNG  
 CHỈ GIỚI XÂY DỰNG  
 20,00 CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)  
 19,00 CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)  
 1,60%±0,17% CHIEU DÀI ĐƯỜNG (M) - ĐỘ ĐỐC (%)

Hình 18 - Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông

### VI.1.3. Quy hoạch cấp nước

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp 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

#### a. Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07-1:2016/BXD – công trình cấp nước.
- Tiêu chuẩn TCVN 4513-1988 : Cấp nước bên trong nhà - Tiêu chuẩn thiết kế.
- Tiêu chuẩn TCXDVN 33-2006 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.
- Tiêu chuẩn TCVN 2622-1995 Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế.

#### b. Mục tiêu cấp nước

- Đảm bảo cấp nước an toàn, liên tục để phục vụ cho tất cả các nhu cầu sử dụng nước trong toàn bộ khu vực quy hoạch với các yêu cầu đáp ứng đủ lưu lượng, áp lực và đạt tiêu chuẩn vệ sinh cho phép.

#### c. Đối tượng và phạm vi cấp nước

- Cấp cho 100% dân số khu quy hoạch, các công trình dịch vụ, bến bãi, biên phòng và các nhu cầu dùng nước khác như tưới cây, tưới đường, chữa cháy.

#### d. Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu dùng nước tính toán

- Tiêu chuẩn dùng nước sinh hoạt: 120 l/người.ngđ với 100% dân số được cấp nước.
- Số dân tính toán: 25.000 người.
- Hệ số không điều hòa ngày lớn nhất  $K_{ngày\ max} = 1,3$ .

STT	Đối tượng dùng nước	Quy mô	Tiêu chuẩn		Nhu cầu (m <sup>3</sup> /ngđ)
			Giá trị	Đơn vị	
1	Nước dùng cho sinh hoạt	25.000 người	120×1,3	l/người.ngđ	2.340
2	Nước cấp cho công trình công cộng		10% Qsh	m <sup>3</sup> /ngày	234
3	Nước tưới cây rửa đường		8% Qsh	m <sup>3</sup> /ngày	187
4	Dự phòng và rò rỉ		20% SQ	m <sup>3</sup> /ngđ	552
	<b>Tổng cộng</b>				<b>3.313</b>

- Tổng nhu cầu tiêu thụ nước:  $Q_{cấp} = 3.313 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .
- Lưu lượng cấp nước chữa cháy  $q = 15 \text{ l/s}$  cho 2 đám cháy trong 3 giờ, số đám cháy xảy ra đồng thời là 2 đám cháy (theo TCVN 2622:1995). Lưu lượng nước chữa cháy dự trữ trong bể nước sạch tại trạm cấp nước là:

$$Q_{cc} = (15 \times 3 \times 3600 \times 2) / 1000 = 324 \text{ m}^3.$$

### e. Mạng lưới cấp nước

#### Nguồn nước cấp

- Nguồn nước mặt tại khu vực còn hạn chế nên không sử dụng làm nguồn cấp nước. Trong khi đó, theo khảo sát tầng nước ngầm tầng sâu > 40m-60m, thấy chất lượng nước tương đối tốt, lưu lượng khai thác  $q=20-25 \text{ m}^3/\text{h}$ , do đó sử dụng nguồn nước ngầm cho sinh hoạt và ăn uống.

#### Giải pháp cấp nước

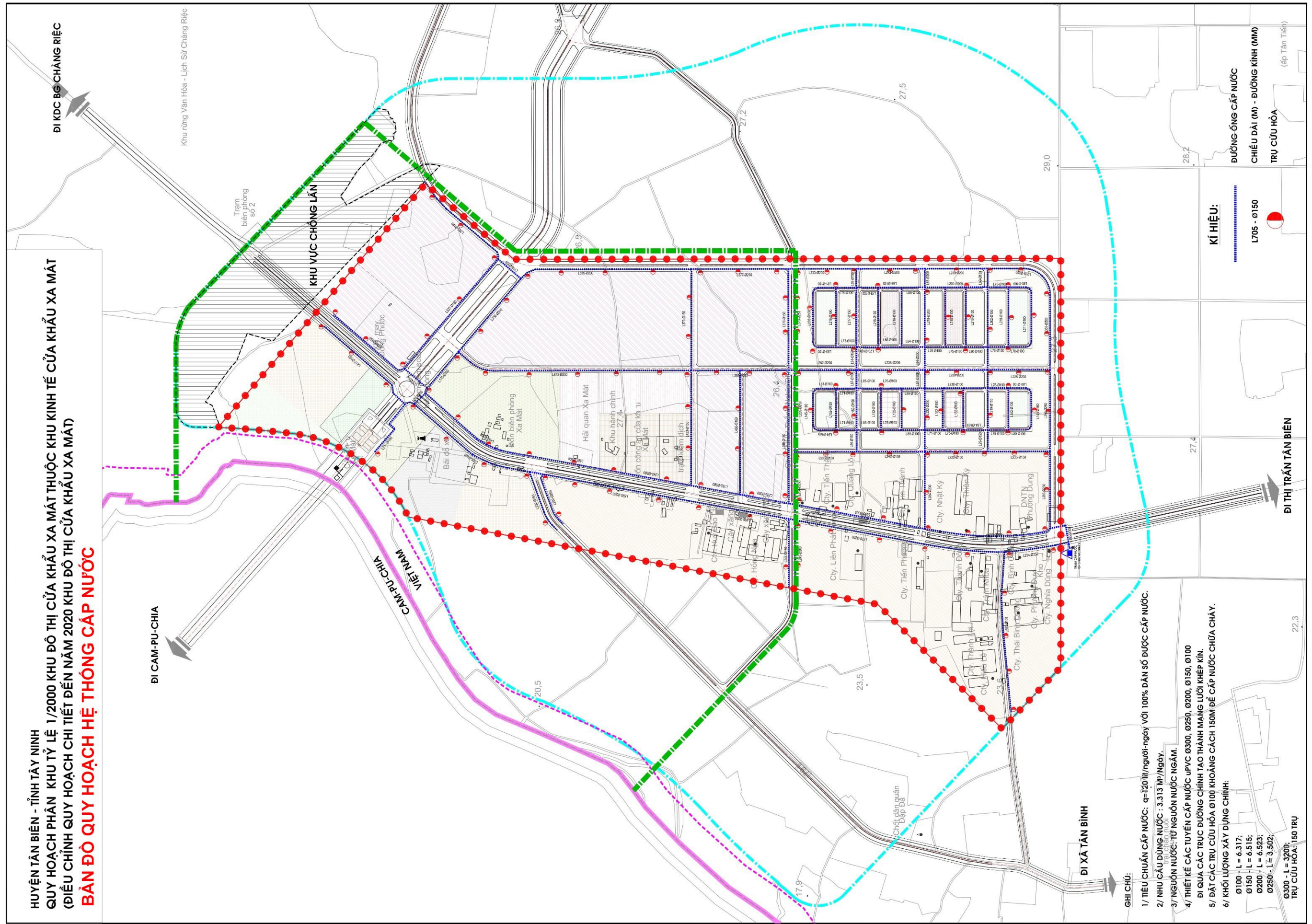
- Dự kiến sẽ xây dựng trạm xử lý nước cấp tại khu vực phía Nam ranh quy hoạch với các hạng mục:
  - + 9 giếng khoan sâu 40-60m lưu lượng khai thác mỗi giếng  $400 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .
  - + Công trình xử lý nước.
  - + Bể chứa nước ngầm  $3400 \text{ m}^3$  và hệ thống bơm biến tần tự động điều áp.
- Xây dựng mạng lưới cấp nước  $\varnothing 300, \varnothing 250, \varnothing 200, \varnothing 150, \varnothing 100$  theo mạng vòng, chạy theo các trục giao thông chính để cấp nước cho khu nhà ở, công trình công cộng, kho bãi, nước tưới và chữa cháy...
- Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 1m (tính đến đáy ống). Vật liệu đường ống: ống nhựa uPVC. Tại các nút của mạng lưới bố trí van khoá để có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết.
- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế là hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực thấp, áp lực nước tối thiểu tại trụ chữa cháy là 10m. Việc chữa cháy sẽ do xe chữa cháy của đội chữa cháy của huyện thực hiện. Nước cấp cho xe chữa cháy được lấy từ các trụ chữa cháy dọc đường. Các trụ chữa cháy kiểu nổi được bố trí tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống với khoảng cách 150m. Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt của các suối gần nhất để chữa cháy.

### f. Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (1000VNĐ/ĐVT)	Thành tiền (1.000 đ)
1	Ống nhựa uPVC $\varnothing 300$	m	3.200	1.200	3.840.000

2	Ống nhựa uPVC Ø250	m	3.502	600	2.101.200
3	Ống nhựa uPVC Ø200	m	6.523	400	2.609.200
4	Ống nhựa uPVC Ø150	m	6.515	250	1.628.750
5	Ống nhựa uPVC Ø100	m	6.317	150	947.550
6	Trụ chữa cháy	bộ	150	15.000	2.250.000
7	Trạm xử lý nước cấp	m <sup>3</sup> /ngày	3400	5.000	17.000.000
	<b>Tổng</b>				<b>30.376.700</b>

Tổng kinh phí cấp nước làm tròn khoảng 30,37 tỷ đồng.



Hình 19 - Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước

#### VI.1.4. Quy hoạch cấp điện

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng (điện, khí đốt); vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, trạm khí đốt; mạng lưới đường dẫn và chiếu sáng

##### a. Các cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng : QCVN 01:2008/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2016/BXD.
- Quyết định số: 03/2008/NĐ – CP.
- Quy phạm trang bị điện : 11TCN – 18 – 2006 .

##### b. Nguồn cấp điện

- Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch là tuyến trung thế 22kV hiện hữu trên đường QL22B từ trạm 110kV Tây Ninh cấp đến.

##### c. Giải pháp thiết kế

- Tuyến dây đi gần các trục giao thông, để đảm bảo công tác vận chuyển trong quá trình thi công, kiểm tra và sửa chữa trong quá trình vận hành được thuận lợi.
- Tuyến đi dây là ngắn nhất và ít giao chéo với các công trình giao thông, ít cắt qua các đường điện khác, các công trình xây dựng.
- Căn cứ vào một số nguyên tắc trên đưa ra phương án đi dây như sau: Để đảm bảo cấp điện cho khu vực thiết kế được an toàn, liên tục và dễ quản lý nhất, thiết kế dạng mạng lưới tia để cấp điện cho các khu vực tiêu thụ được thể hiện như trên bản vẽ, vừa đảm bảo việc cung cấp điện thông suốt vừa đạt hiệu quả kinh tế cao.

##### d. Các chỉ tiêu cấp điện

- Chọn hệ số đồng thời  $K=0,7$ ;
- Chọn hệ số công suất  $\cos\phi=0,9$ ;
- Tính toán chi tiết phụ tải khu quy hoạch được thống kê như bảng sau:

**Bảng 16 - Bảng tính toán chi tiết phụ tải điện:**

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
I/.	<b>Dân dụng</b>		
1	Dân số	Người	25.000
2	Tiêu chuẩn cấp điện	kWh/ng/năm	1.000
3	Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3.000
4	Phụ tải bình quân	W/người	333

5	Điện năng	kWh/năm	15.000.000
6	Công suất điện	kW	5.000
<b>II/. Công trình công cộng và dịch vụ</b>			
7	Điện năng (30% dân dụng)	kWh/ng/năm	4.500.000
8	Công suất điện (30% dân dụng)	kW	1.500
<b>II/. Đất dự trữ phát triển</b>			
9	Điện năng	kWh/năm	3.000.000
10	Tiêu chuẩn cấp điện	kW/ha	20,00
11	Công suất điện	kW	178
<b>III/. Chiếu sáng CVCX và GT</b>			
12	Điện năng (10% dân dụng)	kWh/năm	1.500.000
13	Tiêu chuẩn cấp điện	kW/ha	10
14	Công suất điện	kW	730
<b>IV/. Tổng cộng</b>			
	Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến 10% tổn hao, 5% dự phòng	kW	<b>8.315</b>
	Tổng điện năng yêu cầu có tính đến 10% tổn hao, 5% dự phòng	kWh/năm	<b>24.150.000</b>

#### e. Lưới điện, mạng lưới trung – hạ thế và mạng lưới chiếu sáng

- Các tuyến trung thế hiện hữu được giữ lại và cải tạo thành cáp ngầm, chiều dài 3,32km.
- Các tuyến 22kV xây dựng mới sử dụng cáp ngầm trung thế XLPE 24kV, chiều dài 12,10km.
- Trạm hạ thế 22/0,4kV với tổng dung lượng khoảng 10.000kVA: máy biến áp được đặt trong nhà trạm xây bằng gạch và bê tông cốt thép, đảm bảo yêu cầu về an toàn và kỹ - mỹ thuật. Một số công trình như trường học, trung tâm thương mại, trung tâm hành chính, các kho bãi... nếu có nhu cầu sử dụng riêng thì lắp đặt trạm khách hàng với dung lượng phù hợp nhu cầu. Bán kính cấp điện của mỗi trạm không quá 500m. Dung lượng và vị trí các trạm hạ thế có thể thay đổi theo thực tế thiết kế xây dựng các hạng mục công trình về sau.
- Các tuyến hạ thế phát xuất từ các trạm hạ thế và cấp điện đến các hộ tiêu thụ, các tuyến này sử dụng cáp ngầm hạ thế, chiều dài tổng cộng 14,235km.
- Tuyến đèn đường dùng cáp ngầm. Đèn đường là loại đèn cao áp sodium 220V, công suất từ 150W đến 400W, đặt cao cách mặt đường từ 7 đến 10 m, cách khoảng 25 đến 30 mét dọc theo đường. Tổng chiều dài 30,5 km.

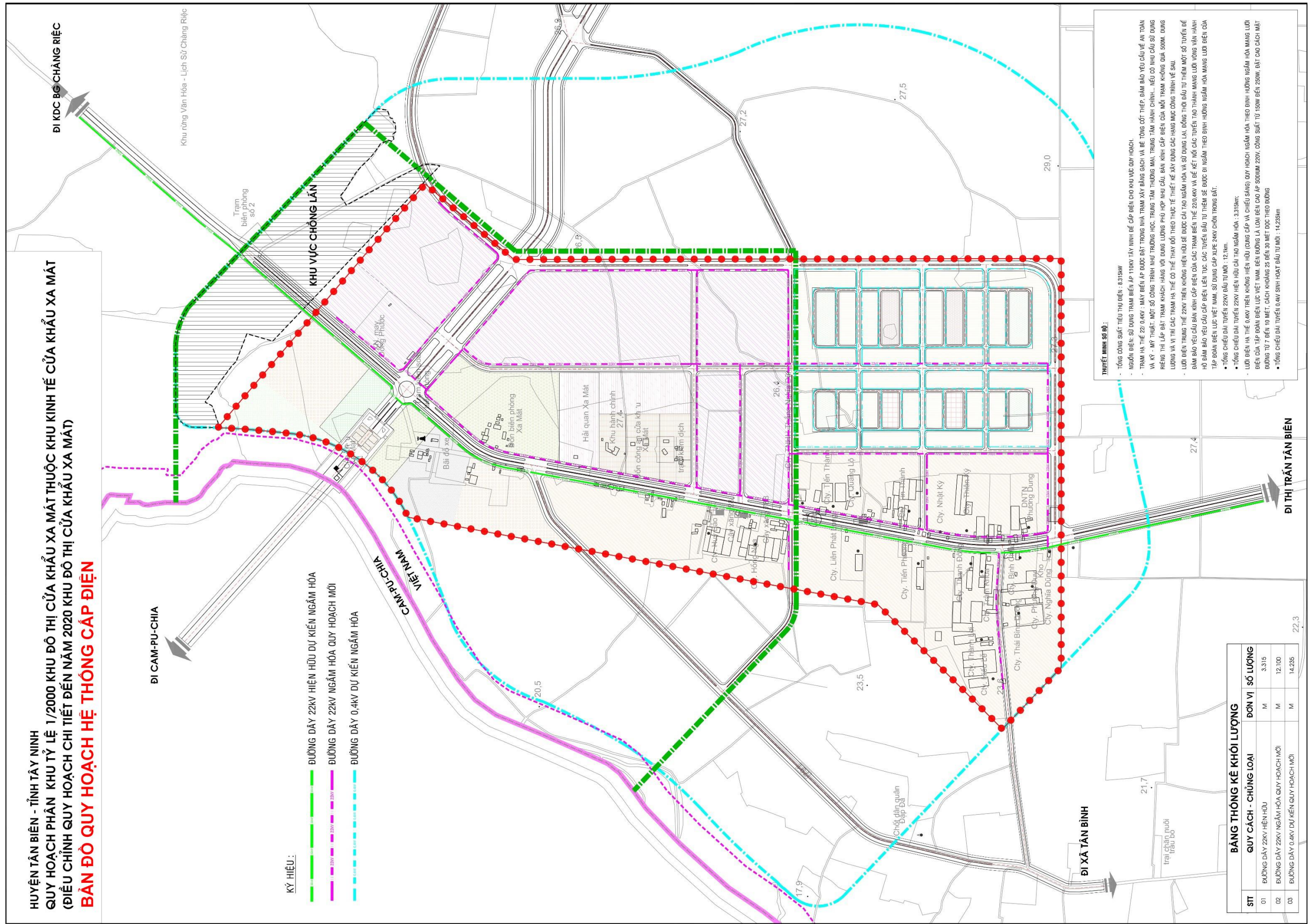
#### f. Khối lượng và khái toán kinh phí

**Bảng 17 - Bảng thống kê khối lượng và khái toán kinh phí**

<b>STT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Khối lượng</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Đơn giá</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Thành tiền (triệu đồng)</b>
1	Xây dựng mới đường dây 22kV đi ngầm	12,10	km	1.800	Triệu/km	21.780
2	Xây dựng mới tuyến 0,4kV (cáp ngầm, mạch cung cấp)	14,24	km	1.600	Triệu/km	22.776
3	Xây dựng mới tuyến 0,4kV (cáp ngầm, mạch chiếu sáng)	30,50	km	850	Triệu/km	25.925
4	Xây dựng mới trạm hạ thế 22/0,4kV	10.000	kVA	2,0	Triệu/kVA	20.000
<b>Tổng</b>						<b>90.481</b>

- Kinh phí dự kiến khoảng 90,5 tỷ đồng.





Hình 20 - Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện

### **VI.1.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc**

- Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông

#### **a. Tiêu chuẩn:**

- TCN 68-254: 2006 "Công trình ngoại vi viễn thông - Qui định kỹ thuật"
- TCN 68-139: 1995 "Hệ thống thông tin cáp sợi quang - Tiêu chuẩn kỹ thuật"
- CN 68-170: 1998 "Chất lượng mạng viễn thông - Yêu cầu kỹ thuật".
- TCN 68-132: 1998 "Cáp thông tin kim loại dùng cho mạng nội hạt - Qui định kỹ thuật".
- 68 QP-01:04-VNPT "Quy phạm mạng ngoại vi"
- Quy chuẩn Việt Nam: QCVN: 33/2011/BTTTT
- Các tiêu chuẩn của Hiệp hội Viễn thông Quốc tế - Cục Chuẩn hóa Viễn thông.

#### **b. Dự kiến nhu cầu:**

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực sẽ là 1 hệ thống được ghép nối với một trong các nhà cung cấp viễn thông như Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam (VNPT), Viettel, EVN Telecom,...
- Nhu cầu đường truyền viễn thông được dự báo dựa trên các nguyên tắc sau:
- Số lượng thuê bao dự kiến trên diện tích khu đất, số hộ và chỉ tiêu viễn thông.
- Chỉ tiêu viễn thông (điện thoại, điện thoại di động, Internet, truyền hình).
- Hệ thống nội bộ ở đây sẽ là hệ thống điện thoại, truyền dữ liệu truyền hình đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho khu vực. Dự kiến số lượng thuê bao như sau:
  - + Khu quản lý cửa khẩu: 10 thuê bao/ha
  - + Công trình công cộng: 10-20 thuê bao/ha
  - + Thương mại dịch vụ, công trình công cộng – dịch vụ: 30 thuê bao/ha
  - + Bãi xe xuất - nhập và kho bãi tập kết hàng hóa: 10 thuê bao/ha
  - + Công trình nhà ở : 100 thuê bao/100hộ

**Bảng 18 - Bảng dự báo nhu cầu thông tin liên lạc**

Stt	Hạng mục	Chỉ tiêu		Số lượng thuê bao
		Giá trị	Đơn vị	
				-
<b>Tổng cộng</b>				<b>6.112</b>
<b>1</b>	<b>Đất cơ quan hành chính quản lý cửa khẩu</b>	10	T.bao/ha	83
<b>2</b>	<b>Đất biên phòng</b>	10	T.bao/ha	152
<b>3</b>	<b>Đất công nghiệp, kho bãi xuất nhập, logistic</b>	10	T.bao/ha	709
<b>4</b>	<b>Đất các cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ</b>	10	T.bao/ha	804
<b>5</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	30	T.bao/ha	461
<b>6</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>			130
	<i>Đất CTCC - dịch vụ cửa khẩu</i>	<i>10</i>	<i>T.bao/ha</i>	<i>99</i>
	<i>Đất công trình công cộng đơn vị ở</i>	<i>20</i>	<i>T.bao/ha</i>	<i>31</i>
<b>7</b>	<b>Đất ở</b>	1	T.bao/hộ	3.750
<b>8</b>	<b>Đất giáo dục</b>	10	T.bao/ha	23

- Căn cứ theo chỉ tiêu như trên, tính toán tổng số thuê bao cần thiết cho khu vực thiết kế khoảng 6.112 thuê bao.

**c. Nguồn và cơ sở thiết kế:**

- Dự kiến sẽ xây dựng 01 tổng đài tại khu vực công trình công cộng, dịch vụ. Từ tổng đài này sẽ dẫn các tuyến cáp chính đưa tới các tủ cáp, sau đó dẫn các tuyến cáp phối đưa tới các cơ quan, nhà dân trong khu vực thiết kế theo yêu cầu. Tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp, hộp cáp).

**d. Giải pháp quy hoạch:**

- Các giải pháp quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực thiết kế dựa trên cơ sở các mạng cáp điện thoại, đường truyền dữ liệu phải đảm bảo được các nhu cầu sử dụng theo từng khu vực, theo từng giai đoạn sao cho dung lượng của các đường cáp không lãng phí, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của công nghệ thông tin trong tương lai.

**d.1. Mục tiêu:**

- Tạo điều kiện thuận lợi về mặt viễn thông cho các nhà đầu tư vào.
- Xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng khác.

- Đáp ứng các nhu cầu viễn thông như: dịch vụ điện thoại công cộng, điện thoại IP, họp thoại hội nghị, các dịch vụ truyền dữ liệu, dịch vụ fax, internet, truyền hình và truyền hình theo yêu cầu, kênh thuê bao số xDSL, GSM, 5G, Wifi, truyền hình cáp, truyền hình mạch kín (CCTV), cáp quang, kênh thuê bao riêng ...
- Hạ tầng viễn thông phải đảm bảo cung cấp các dịch vụ ổn định và có khả năng phát triển mở rộng trong tương lai.

#### **d.2. Hình thức :**

- 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.
- Các tuyến cáp đồng sẽ được đi ngầm trong tuyến cống bê để đưa đến chân các công trình.

#### **d.3. Quy mô:**

- Mạng cáp chính: là tuyến cáp trên đường QL22B, các trục chính đô thị, liên khu vực, 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 300m.
- Mạng cáp phối: từ các tủ cáp đi các dây cáp phối rẽ nhánh vào các tập điểm (hộp cáp) có dung lượng từ 10-50 đôi. Sử dụng măng sông cáp để rẽ nhánh cáp phối. Tại các vị trí rẽ cáp lên tập điểm bố trí các bể cáp. Tuyến cáp phối sử dụng cáp đồng đường kính 0,4mm được đi ngầm trong cống bê. Từ các tập điểm đi cáp thuê bao đến các công trình, khoảng cách không quá 300m.
- Hàm cáp : Sử dụng loại hàm cáp 2 nắp kích thước (dài x rộng x cao) = (1660 x 1440 x 1700)mm, có thể đặt được đến 4 ống 100mm. Nắp hàm cáp dùng loại nắp sắt C250 đặt dưới lòng đường ít xe tải qua lại.
- Bể cáp : Xây bằng đá chẻ loại 1,2 nắp đan 1 lớp ống.

#### **\* Tuyến cống bê:**

- Mạng cáp chính đi trong tuyến cống bê có dung lượng là 2-4 ống PVC Ø 110x5mm.
- Mạng cáp phối đi trong tuyến cống bê có dung lượng 2 ống Ø42x3mm nối từ bể cáp hoặc hộp cáp đưa tới công trình và đi dưới phần hoàn thiện của vỉa hè, (trong đó 1 ống dùng cho đường truyền dữ liệu, tín hiệu thoại; 1 ống dùng cho truyền hình cáp).
- Sử dụng ống nhựa PVC màu vàng cam có đường kính 110x5mm dày 5mm, nông 1 đầu.

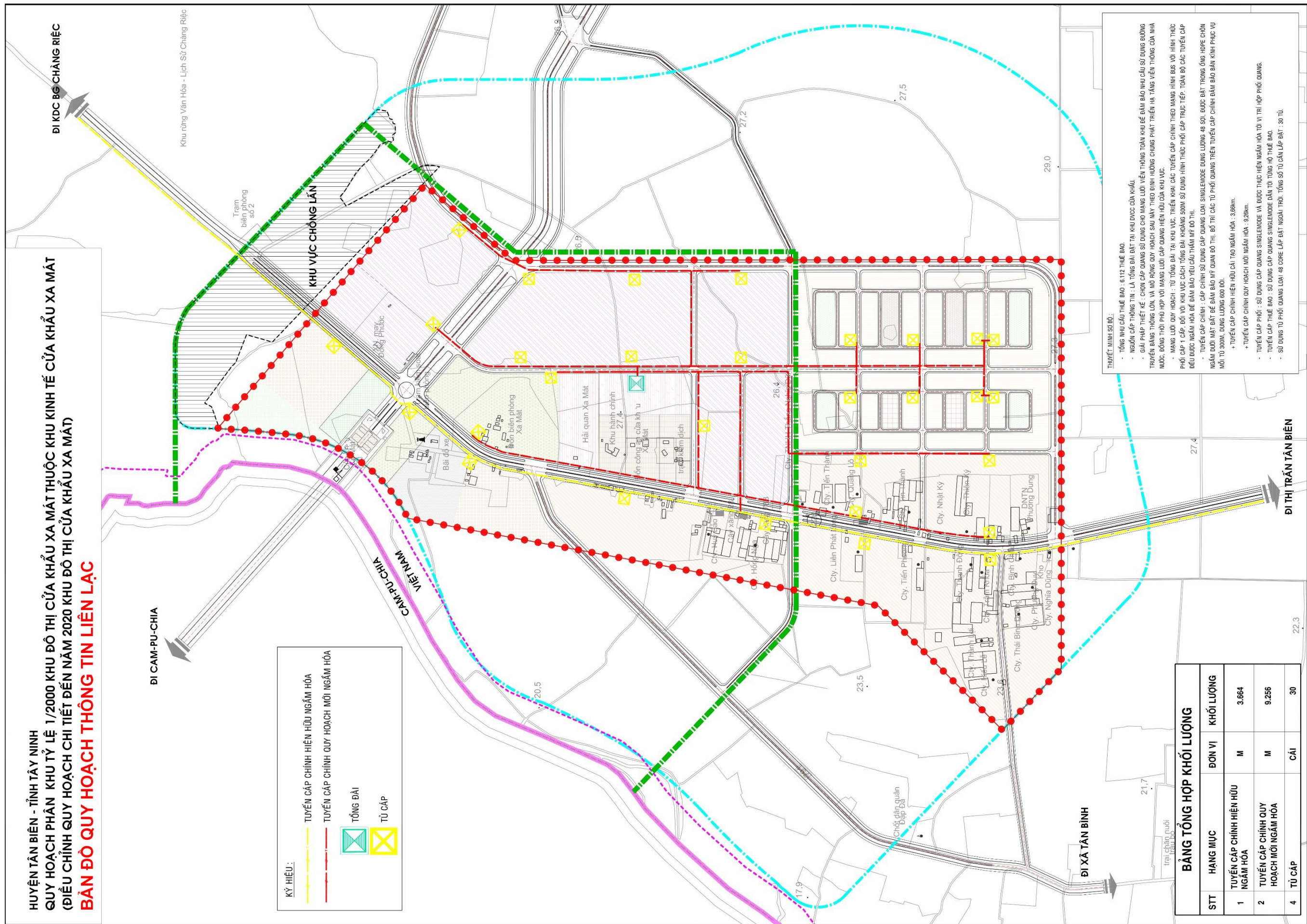
- Các tuyến cống bê sẽ được đi ngầm dưới độ sâu >0,6m. Những vị trí lắp đặt cống cáp qua đường thì lắp đặt ống thép chịu lực chôn sâu 0,7m.

**e. Khái toán kinh phí:**

***Bảng 19 - Bảng khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng***

<b>STT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Khối lượng</b>	<b>Đơn giá (1000VNĐ/ĐVT)</b>	<b>Thành tiền (1000VNĐ)</b>
1	Tuyến cáp chính cải tạo và đầu tư mới	m	12.430	500	6.460.000
2	Tủ phối quang	Cái	30	40.000	1.200.000
<b>Tổng</b>					<b>7.660.000</b>

- Ghi chú: Kinh phí chỉ tính trên mạng cáp quang chính.
- Tổng cộng kinh phí thông tin liên lạc khoảng 7,66 tỷ đồng.



Hình 21 - Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

## **VI.1.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, vệ sinh môi trường**

- Xác định lượng nước thải, chất thải rắn; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn

### **a. Cơ sở thiết kế**

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07-2:2016/BXD – công trình thoát nước.
- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 6/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt QCVN 08:2008/BTNMT
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2016/BXD.

### **b. Nguồn tiếp nhận và yêu cầu tiêu chuẩn kỹ thuật**

- Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống đường cống gom phải được xử lý cục bộ trong từng công trình. Tất cả các khu vệ sinh đều phải có bể tự hoại 3 ngăn, xây đúng quy cách, để 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 phân đường hoặc đất cây xanh. Sau đó theo hệ thống cống gom dẫn vào cống chính theo địa hình chảy tập trung về trạm xử lý nước thải.
- Trạm xử lý được xây dựng phía Tây khu quy hoạch. Tại đây nước thải xử lý đạt tiêu chuẩn cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thoát ra môi trường.

### **c. Giải pháp thiết kế**

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với nước mưa. Các nhà vệ sinh công cộng xây dựng bể tự hoại thấm ngay tại chỗ. Nước thải từ nhà dân, các công trình công cộng 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 của khu vực thiết kế (công suất  $Q=2.600\text{m}^3/\text{ngày}$ ). Nước thải sau khi được xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT sẽ được thoát ra rạch tiêu nước tự nhiên.
- Xây dựng hệ thống cống ngầm thoát nước bản đường kính D300, D400, D600 mm để thu gom nước thải của các công trình công cộng, dịch vụ, kho bãi đưa về trạm xử lý.

- Các tuyến cống được bố trí trên vỉa hè, dọc các tuyến đường. Cống làm bằng vật liệu HDPE. Độ sâu chôn cống ban đầu 1,0m (tính đến đáy cống). Độ dốc nhỏ nhất  $I_{min} = 1/D$ .
- Các hố ga có độ sâu nhỏ hơn 2m sẽ xây gạch, đáy nắp đan bê tông cốt thép. Các hố ga có độ sâu lớn hơn 2m thì kết cấu phần đáy sâu từ 1,5m trở xuống là bê tông cốt thép, bên trên xây bằng gạch, đáy nắp đan bê tông cốt thép.

#### d. Tiêu chuẩn và lưu lượng nước thải khu quy hoạch:

- Lưu lượng nước thải được tính toán dựa vào lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sử dụng nước của khu quy hoạch.
- Lưu lượng nước thải chảy vào hệ thống thoát nước lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sinh hoạt:  $Q_{tn} = 100\%Q_{cn}$  (l/s).

#### e. Bảng tổng hợp lưu lượng nước thải của khu quy hoạch

STT	Loại nước thải	Quy mô	Tiêu chuẩn		Nhu cầu (m <sup>3</sup> /ngđ)
			Giá trị	Đơn vị	
1	Sinh hoạt (Q <sub>sh</sub> )	25.000 người	100% Qc	m <sup>3</sup> /ngđ	2.340
2	Công cộng, dịch vụ		100% Qc	m <sup>3</sup> /ngđ	234
	<b>Tổng cộng</b>				<b>2.574</b>

- Tổng nhu cầu lưu lượng nước thải ngày trung bình:  $Q_{thải} \approx 2.600$  m<sup>3</sup>/ngày đêm.

#### f. Giải pháp về vệ sinh môi trường

- Tiêu chuẩn thải rác: 0,8 - 1,2 kg/người.ngày
- Tổng lượng rác thải khu quy hoạch khoảng 25 tấn/ngày.
- Rác thải phải được phân loại: rác vô cơ và rác hữu cơ. 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. Trên các trục đường chính, kho bãi, quảng trường, công viên,... đặt các thùng rác dung tích 0,3 m<sup>3</sup> có nắp đậy để thu gom rác của khách bộ hành.

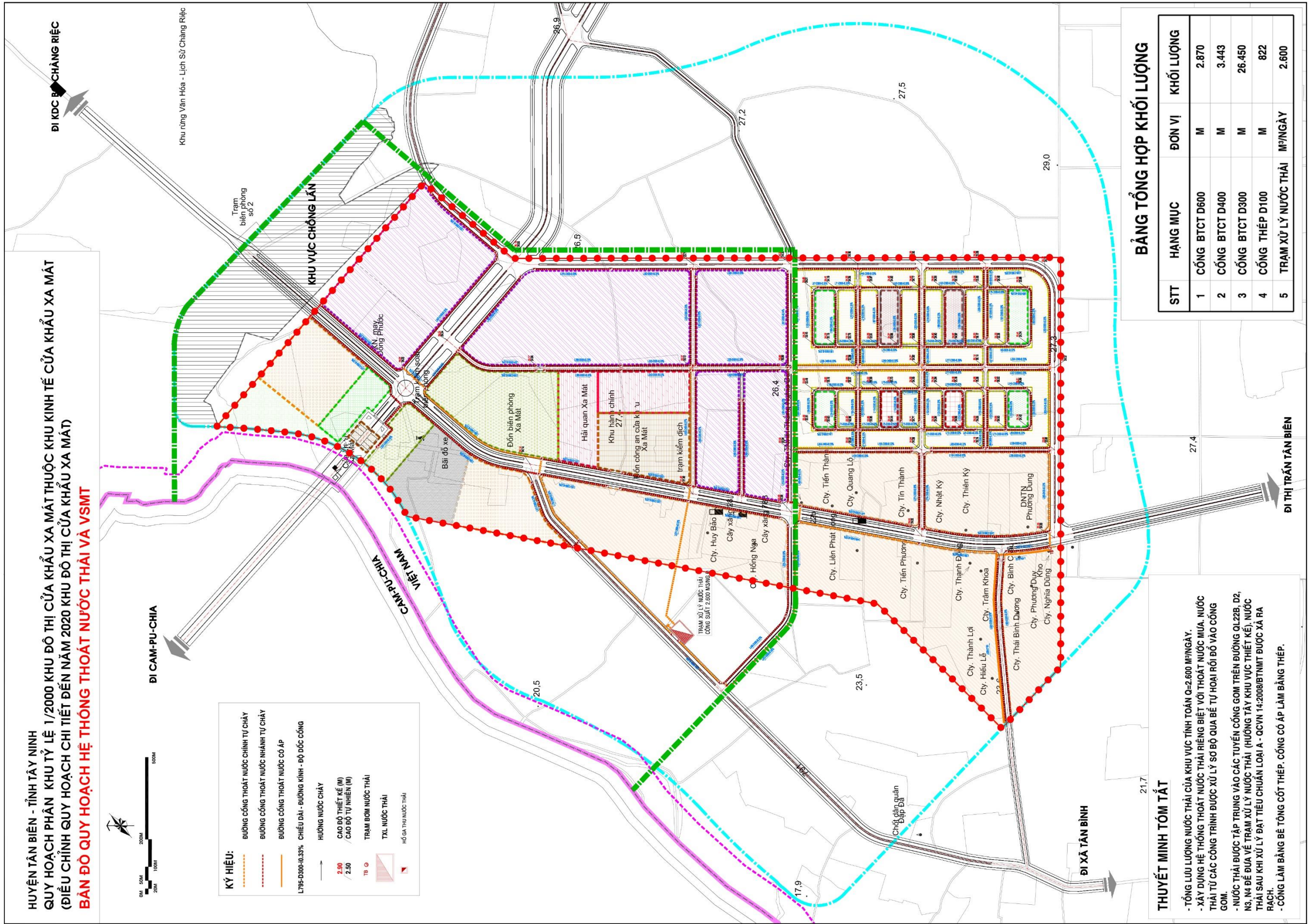
#### g. Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (1000VNĐ)	Thành tiền (1000VNĐ)
1	Cống BTCT D300	m	26.450	350	9.257.500
2	Cống BTCT D400	m	3.443	800	2.754.400
3	Cống BTCT D600	m	2.870	1.500	4.305.000

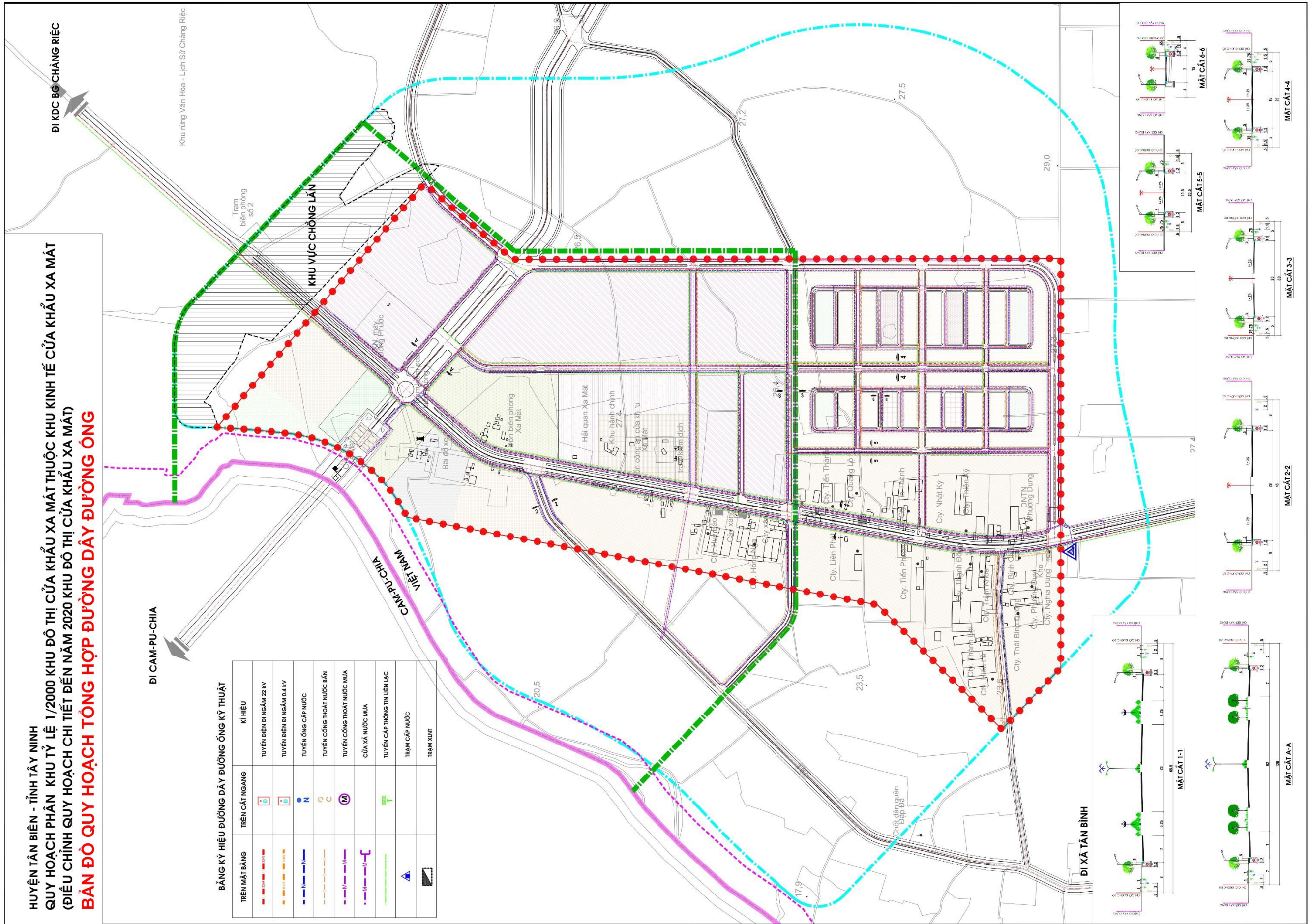


4	Thép D100	m	822	500	411.000
5	Trạm xử lý nước thải	m <sup>3</sup> /ngày	2.600	4.000	10.400.000
	<b>Tổng cộng</b>				<b>27.127.900</b>

- Khái toán chi phí làm tròn khoảng 27,13 tỷ đồng.



Hình 22 - Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường



Hình 23 - Bản đồ quy hoạch tổng hợp đường dây đường ống

## VI.2. Tổng hợp nhu cầu vốn

### VI.2.1. Tổng hợp kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo giai đoạn

Đơn vị tính: 1.000 đồng.

STT	Hạng mục	Giai đoạn 1	Giai đoạn 2	Giai đoạn 3	Tổng cộng
		Năm 2020	2021-2025	2026-2030	
1	Giao thông	99.870.575	159.792.920	139.818.805	399.482.300
2	Chuẩn bị kỹ thuật	32.686.575	52.298.520	45.761.205	130.746.300
3	Cấp điện	22.620.250	36.192.400	31.668.350	90.481.000
4	Thông tin liên lạc	1.915.000	3.064.000	2.681.000	7.660.000
5	Cấp nước	7.594.175	12.150.680	10.631.845	30.376.700
6	Thoát nước bản và vệ sinh môi trường	6.781.975	10.851.160	9.494.765	27.127.900
	<b>Tổng cộng</b>	<b>171.468.550</b>	<b>274.349.680</b>	<b>240.055.970</b>	<b>685.874.200</b>

- Khái toán kinh phí hạ tầng: 685,87 tỷ đồng (chia làm 3 giai đoạn)

### VI.2.2. Tổng hợp kinh phí đầu tư công trình

Stt	Hạng mục	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền	Giai đoạn 1	Giai đoạn 2	Giai đoạn 3
		m2	x1000	x1000	Năm 2020	2021-2025	2026-2030
1	Quốc môn			10.000.000	10.000.000	0	0
2	Các cơ quan, hành chính quản lý cửa khẩu	25.000	7.000	175.000.000	43.750.000	70.000.000	61.250.000
3	Quảng trường, sân nghi lễ	27.600	400	11.040.000	6.000.000	5.040.000	0
4	Kho bãi xuất nhập, logistic	49.000	5.000	245.000.000	61.250.000	98.000.000	85.750.000
5	Công trình công cộng - dịch vụ cửa khẩu	14.900	7.000	104.300.000	26.075.000	41.720.000	36.505.000
6	Thương mại dịch vụ	46.000	7.000	322.000.000	80.500.000	128.800.000	112.700.000
7	Công viên cây xanh	44.200	500	22.100.000	0	13.260.000	8.840.000
8	Trường học	7.000	7.000	49.000.000	0	29.400.000	19.600.000
9	Dịch vụ công cộng - ĐVO	2.500	7.000	17.500.000	0	10.500.000	7.000.000
	<b>Tổng cộng</b>			<b>955.940.000</b>	<b>227.575.000</b>	<b>396.720.000</b>	<b>331.645.000</b>
	Vốn ngân sách tỉnh, huyện			388.940.000	85.825.000	169.920.000	133.195.000
	Vốn xã hội hóa, kêu gọi các TP đầu tư			567.000.000	141.750.000	226.800.000	198.450.000

- Khái toán kinh phí vốn ngân sách: 388,94 tỷ đồng (chia làm 3 giai đoạn)
- Khái toán kinh phí vốn xã hội hóa, kêu gọi các thành phần đầu tư: 567 tỷ đồng

## **CHƯƠNG VII**

### **ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC**

#### **VII.1. Mục đích, căn cứ và phương pháp đánh giá**

##### **VII.1.1. Mục đích**

- Báo cáo đánh giá tác động môi trường là một nội dung nằm trong thành phần hồ sơ quy hoạch.
- Ở bước lập quy hoạch phân khu, tác động của môi trường đô thị cần phải được đánh giá nhằm nhận định và dự báo những tác động có lợi, những tác động bất lợi đến môi trường kinh tế xã hội, môi trường sinh thái tự nhiên của khu vực, từ đó định hướng cho các giải pháp xử lý hợp lý để có thể thực hiện được mục đích xây dựng, phát triển ổn định và bền vững.

##### **VII.1.2. Căn cứ pháp lý**

- Luật Bảo vệ Môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/06/2014 của Quốc hội khóa XIII.
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc hội khóa XII.
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ ban hành về quy hoạch chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị.
- Nghị định số 140/2006/NĐ-CP ngày 22/11/2006 của Thủ tướng Chính phủ quy định về bảo vệ môi trường trong lập, phê duyệt, thẩm định và thực hiện các chiến lược, quy hoạch, chương trình và dự án phát triển.
- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về kế hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.
- Thông tư số 07/2008/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 7/4/2008 về Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng.
- Thông tư số 06/2007/TT-BKH ngày 27/08/2007 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện Nghị định số 140/2006/NĐ-CP.
- Thông tư số 26/2011/TT-BTNMT ngày 18/07/2011 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 29/2011/NĐ-CP của Chính phủ quy định về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường.
- Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- Các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường được ban hành kèm theo Thông tư số 32/2013/TT-BTNMT ngày 25/10/2013 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.
- Các tiêu chuẩn Việt Nam về môi trường được ban hành kèm theo Quyết định số 22/2006/QĐ-BTNMT ngày 18/12/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.
- Tài liệu kỹ thuật cơ sở lập báo cáo: Sử dụng từ kết quả điều tra khảo sát hiện trạng và nghiên cứu của các bộ môn Kinh tế, Kiến trúc, các công trình kỹ thuật hạ tầng trong thành phần hồ sơ đề án quy hoạch phân khu.

### **VII.1.3. Phương pháp đánh giá**

#### **a. Phương pháp tiếp cận :**

- Phương pháp tiếp cận được sử dụng là phân tích xu hướng :
- Miêu tả các xu hướng quá khứ và tình hình hiện tại đối với từng vấn đề môi trường chính yếu và các vấn đề khác liên quan trong phạm vi quy hoạch;
- Phân tích và dự báo các xu hướng cho từng vấn đề môi trường liên quan và các vấn đề khác khi không có quy hoạch. Dự báo các xu hướng và tác động lên từng vấn đề môi trường và các vấn đề khác khi có quy hoạch, xem xét các định hướng và phương án quy hoạch khác nhau.
- Đánh giá các tác động tích hợp của các phương án quy hoạch dự kiến dựa trên phân tích các xu hướng cơ bản trong tương lai.

#### **b. Công cụ phân tích :**

- Đánh giá của chuyên gia.
- Mô hình tính toán dự báo xu thế diễn biến và tác động của các vấn đề quan trọng.
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược.

## **VII.2. Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch**

### **VII.2.1. Phân tích, dự báo các tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường do thực hiện quy hoạch**

#### **a. Môi trường đất.**

- Việc san nền địa hình khu vực để tạo mặt bằng xây dựng các công trình, khu dân cư, hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, viễn thông, ...) làm thay đổi kết cấu tầng đất mặt, gây bồi lắng trong vùng trũng, sụt lún, xói mòn đất.
- Hiện tượng suy thoái chất lượng đất do chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất xây dựng đô thị.
- Trong nước thải có các tác nhân gây ô nhiễm như: các chất hữu cơ (axit, este, phenol, dầu mỡ, chất hoạt tính bề mặt), các chất độc (xianua, arsen, thủy ngân, muối đồng), các chất gây mùi, chất cặn, chất rắn, ... nên khả năng gây ô nhiễm

rất cao. Nếu nước thải, chất thải sinh hoạt nếu không được xử lý triệt để sẽ gây ô nhiễm môi trường đất.

**b. Môi trường nước.**

- Trong thời gian tới, lượng nước thải và rác thải sẽ tăng nhanh, nếu không được thu gom, xử lý triệt để sẽ gây ô nhiễm môi trường nước mặt và nước ngầm, ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của khu đô thị.
- Nước ngầm thường ít bị ô nhiễm kim loại trực tiếp từ nước thải, chất thải hàng ngày nhưng các hoạt động gây tác động thay đổi địa chất có thể là nguyên nhân làm cho một số kim loại xuất hiện khá nhiều trong nước.
- Khi chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất đô thị sẽ làm giảm diện tích lớp phủ thực vật, giảm khả năng trữ nước cho đất. Ô nhiễm nước ngầm từ các hoạt động dân sinh sẽ làm sụt giảm mực nước ngầm.

**c. Môi trường không khí và tiếng ồn :**

- Việc san lấp mặt bằng, sự hoạt động của các phương tiện vận chuyển vật liệu, sự hoạt động của các loại máy móc thi công các khu chức năng trong đô thị là các tác nhân gây ô nhiễm môi trường không khí và gây ồn không thường xuyên. Nếu không có các biện pháp quản lý và hạn chế tối đa các tác nhân gây ô nhiễm này có thể có nguy hại hơn cả tác nhân thường xuyên.
- Hệ thống giao thông đối ngoại, các tuyến đường giao thông liên tục có lưu lượng xe cao, là nguồn gây ô nhiễm không khí và tiếng ồn ở các khu vực dân cư. Sự gia tăng lượng chất đốt sử dụng tại các khu dân cư tập trung cũng làm tăng các chất gây ô nhiễm không khí ( $\text{CO}_x$ ,  $\text{NO}_x$ ,  $\text{SO}_2$ ,...).)
- Các trạm xử lý nước thải phải có khoảng cách ly vệ sinh nhằm hạn chế thấp nhất mức độ ảnh hưởng đến các hoạt động kinh tế, xã hội. Nước rỉ rác, mùi hôi từ trạm xử lý nước thải nếu không quản lý chặt chẽ sẽ làm ô nhiễm môi trường.

**d. Biến đổi khí hậu:**

- Phát triển khu đô thị cửa khẩu Xa Mát sẽ làm gia tăng dân số, lao động, làm tăng lượng khí hiệu ứng nhà kính. Mặt khác việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất do quy hoạch cũng là một nhân tố cho hiện tượng biến đổi khí hậu. Chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất đô thị, phát triển thương mại, dịch vụ công cộng, y tế, du lịch,... làm giảm khả năng hấp thụ  $\text{CO}_2$ , dẫn đến tăng nồng độ khí thải trong khí quyển.
- Nhiệt độ tăng, độ ẩm cao làm gia tăng các loại bệnh nhiệt đới, bệnh truyền nhiễm do sự phát triển của các loại vi khuẩn.
- Biến đổi khí hậu làm gia tăng hiện tượng hạn hán, ngập lụt, ...

**e. Biến đổi tài nguyên cảnh quan :**

- Các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, khu ở,... được xây dựng với hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại kết hợp nét dân tộc, các công viên cây xanh sẽ góp phần tạo cảnh quan đẹp, hấp dẫn, cải thiện chất lượng môi trường sinh thái của khu đô thị Xa Mát.

- Nếu xây dựng hoàn chỉnh hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật (hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống ga thu nước mưa, công mương thoát nước, đường ống cấp nước, ...) sẽ góp phần tạo mỹ quan cho đô thị.

**f. Tác động đến môi trường kinh tế xã hội :**

- Quá trình đô thị hoá sẽ có tác động sâu sắc đến môi trường kinh tế xã hội. Chuyển hóa cơ cấu xã hội :
  - + Theo quy hoạch đến năm 2030 và tầm nhìn sau năm 2030 : 25.000 người.
  - + Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp tăng nhanh.
- Cơ cấu kinh tế : chuyển dịch theo hướng tăng tỷ trọng thương mại dịch vụ, góp phần nâng cao thu nhập cho người dân đô thị.

**\* Tác động tích cực :**

- Các công trình công cộng, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ được xây dựng sẽ tạo điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế xã hội, chuyển dịch cơ cấu kinh tế và cơ cấu lao động của khu đô thị, tạo việc làm, nâng cao thu nhập cho người dân, tạo điều kiện phát huy các truyền thống văn hóa của địa phương.

**\* Tác động tiêu cực :**

- Việc thu hồi đất ảnh hưởng đến đời sống, sinh hoạt của một số người dân trong khu vực trong thời gian đầu. Vấn đề giải quyết chuyển đổi ngành nghề cho người dân bị giải tỏa sẽ gặp nhiều khó khăn vì lao động nông nghiệp chiếm tỷ lệ khá cao, tỷ lệ lao động được đào tạo thấp.
- Tình hình an ninh trật tự, an toàn xã hội sẽ phức tạp nếu không được quản lý chặt chẽ.
- Làm tăng giá sinh hoạt ảnh hưởng đến đời sống người dân có thu nhập trung bình và thấp.

**g. Tác động đến sức khỏe cộng đồng, phát triển kinh tế xã hội :**

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh cũng góp phần cải thiện môi trường sống của người dân. Thu nhập tăng lên sẽ tạo điều kiện nâng cao sức khỏe cho cộng đồng dân cư.
- Hệ thống các công trình hạ tầng xã hội, đặc biệt là các công viên cây xanh được xây dựng sẽ góp phần nâng cao đời sống văn hóa cộng đồng và trình độ dân trí của người dân.
- Tuy nhiên nếu các nguồn phát thải không được quản lý tốt, đặc biệt là chất thải y tế của trung tâm y tế cấp vùng sẽ là nguồn gây bệnh ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng, làm suy giảm chất lượng môi trường.

**h. Tai biến và rủi ro môi trường :**

- Các tai biến và rủi ro môi trường có thể xảy ra đối với khu vực quy hoạch :
  - + Nắng nóng, hạn hán do biến động khí hậu.
  - + Sụt lún đất, lở đất.
  - + Sự cố trong xử lý nước thải, khí thải và chất thải rắn.



## **VII.2.2. Đề xuất các biện pháp giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã nhận diện**

### **a. Đề xuất các giải pháp kỹ thuật :**

#### **a.1. Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí :**

- *Giảm thiểu ô nhiễm do xây dựng đô thị, cơ sở hạ tầng :*
  - Chủ đầu tư các dự án đầu tư phải thực hiện đúng các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí trong giai đoạn xây dựng như :
    - + Che chắn công trường giảm thiểu phát tán bụi và tiếng ồn;
    - + Phun nước quét đường thường xuyên.
    - + Sử dụng trang thiết bị tiên tiến ít gây ô nhiễm và tiếng ồn.
    - + Hạn chế thi công vào ban đêm ở các khu vực đông dân cư sinh sống.
    - + Thực hiện dự án theo đúng tiến độ.
  - Các cơ quan chức năng của thành phố có trách nhiệm kiểm tra giám sát thường xuyên việc tuân thủ cam kết của chủ đầu tư và có chế tài xử phạt hợp lý, kịp thời.
- *Giảm thiểu ô nhiễm do hoạt động giao thông :*
  - Hệ thống giao thông đảm bảo giao thông liên hệ thuận lợi, giảm nguy cơ ùn tắc, ô nhiễm tiếng ồn và ô nhiễm không khí. Khuyến khích sử dụng nhiên liệu sạch.
  - Dọc theo các tuyến đường giao thông tổ chức trồng các dải cây xanh hai bên đường, giúp giảm mức độ nhiễm bụi và giảm tiếng ồn do lưu thông xe gây nên.
- *Giảm thiểu phát thải khí nhà kính :*
  - Cần xây dựng các công trình bền vững về môi trường, giảm thiểu lượng phát thải khí nhà kính, tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên, hòa hợp với điều kiện khí hậu địa phương, ... Có thể tham khảo các giải pháp đang áp dụng rất hiệu quả ở một số nước như : xây dựng hệ thống mái làm mát thụ động bao gồm các tấm nhôm lợp sóng và các lớp polyurethane có thể làm mát trong nhà đến 79%; cài đặt các tấm mái cách nhiệt làm giảm lượng năng lượng cần thiết cho điều hòa không khí đến 60-80%, ... Các giải pháp này được lắp đặt, duy trì dễ dàng, vốn đầu tư không cao, có thể sử dụng trong xây dựng công trình thương mại dịch vụ, văn phòng, ngân hàng,...
- *Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian cảnh quan đô thị:*
  - Một số khu chức năng được bố trí thưa thoáng với mật độ xây dựng thấp, xen kẽ là các công viên cây xanh tạo lập được một môi trường sinh thái phong phú đa dạng, hạn chế được các tác nhân gây ô nhiễm do vấn đề đô thị hóa gây ra.

#### **a.2. Các giải pháp giảm thiểu tác động do nước thải :**

#### **a.3. Giảm thiểu tác động do chất thải rắn :**

- Phân loại rác hữu cơ, vô cơ tại nguồn và cần phải tối đa khả năng tái chế. Xử lý rác không tái sử dụng được sao cho không ảnh hưởng đến môi trường. Đảm bảo sự an toàn khi loại bỏ rác thải.

- Cần phải đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển theo công nghệ mới. Cơ giới hóa khi thu gom và vận chuyển phân rác tới khu xử lý chất thải của thành phố.

**b. Chương trình quản lý và quan trắc môi trường :**

- Phối hợp với các khu vực khác trong huyện Tân Biên và tỉnh Tây Ninh, lập quy hoạch mạng lưới quan trắc môi trường đất, nước mặt, nước ngầm và không khí.
- Tần suất :
  - + Đối với rạch : 6 tháng /lần.
  - + Đối với môi trường xung quanh : 6 tháng/lần.
- Chỉ tiêu giám sát :
  - + Các chỉ tiêu giám sát chất lượng không khí bao gồm : bụi, NO<sub>x</sub>, SO<sub>x</sub>, CO, tiếng ồn, độ rung, độ ẩm không khí.
- Tiêu chuẩn giám sát chất lượng môi trường không khí gồm có :
  - + TCVN 5937-2005 : chất lượng không khí – tiêu chuẩn chất lượng không khí.
  - + TCVN 5949-1998 : âm học – tiếng ồn khu vực công cộng và dân cư.
  - + Các chỉ tiêu giám sát chất lượng nước mặt.
  - + QCVN 08: 2008/BTNMT : quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt.
  - + QCVN 14: 2008/BTNMT : quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước thải sinh hoạt.

**c. Xây dựng kế hoạch hành động :**

- Đẩy mạnh phong trào giáo dục môi trường trong toàn thể nhân dân. Tăng cường tuyên truyền giáo dục nâng cao nhận thức của nhân dân về vấn đề vệ sinh môi trường và ý thức bảo vệ môi trường.
- Xây dựng các công cụ kinh tế quản lý môi trường, vận dụng các công cụ này vào việc phòng ngừa và kiểm soát ô nhiễm trong toàn bộ khu vực. Thực hiện tốt các quy định pháp quy về bảo vệ môi trường.
- Xây dựng hệ thống quản lý, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn tại các khu chức năng.
- Kiểm tra và có biện pháp xử lý, ngăn ngừa các nguồn gây ô nhiễm trong khu vực nghiên cứu.
- Quan trắc chất lượng nước tại các công trình xử lý, kết quả đối chứng với tiêu chuẩn chất lượng môi trường của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

**d. Kiến nghị khung thể chế chính sách thực hiện và giám sát báo cáo ĐTM đối với đồ án quy hoạch**

- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Biên theo dõi và giám sát việc thực hiện các biện pháp được đề xuất trong báo cáo nhằm kiểm soát và khống chế các tác động tiêu cực của dự án đến môi trường.

- Các dự án khi đầu tư xây dựng phải điều tra khảo sát và lập báo cáo Đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện dự án xây dựng.
- Chính quyền địa phương phối hợp với người dân nâng cao nhận thức tự giác tham gia các biện pháp bảo vệ môi trường.



Hình 24 - Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược

## **CHƯƠNG VIII**

### **KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

#### **VIII.1. Kết luận**

- Trên cơ sở đồ án được phê duyệt năm 2005, đánh giá lại thực trạng phát triển đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát, xem xét bổ sung điều chỉnh các chức năng theo yêu cầu mới, khả năng thu hút đầu tư và tính khả thi của dự án. Phân tích các điều kiện hiện trạng khu vực, đánh giá chính xác tiềm năng, cơ hội cũng như những khó khăn, thách thức, đồ án đã đề xuất phương án phát triển không gian để triển khai, đáp ứng được các mục tiêu đặt ra. Phát huy tiềm năng và thế mạnh vốn có, góp phần vào việc phát triển kinh tế – xã hội của tỉnh Tây Ninh.
- Đô thị cửa khẩu quốc tế Xa Mát có vị trí quan trọng trong tổng thể huyện Tân Biên và tỉnh Tây Ninh. Vì vậy việc đầu tư xây dựng các hạng mục công trình cửa khẩu quốc tế Xa Mát trở thành một trong những khu vực trọng điểm kinh tế của tỉnh Tây Ninh, góp phần phân bố lại dân cư và lao động, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân địa phương gắn kết chặt chẽ với củng cố an ninh quốc phòng. Phát triển kinh tế cửa khẩu bền vững và gắn liền với việc xây dựng và phát triển mối quan hệ giữa 2 nước Việt Nam và Campuchia, thu hút đầu tư trong và ngoài nước qua các khu kinh tế cửa khẩu.

#### **VIII.2. Kiến nghị**

- UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt và triển khai thực hiện quy hoạch chi tiết làm cơ sở lập các dự án đầu tư xây dựng và kêu gọi đầu tư; quản lý đầu tư xây dựng, sử dụng đất hiệu quả theo quy hoạch được phê duyệt.
- Triển khai công tác cắm mốc giới các tuyến đường theo quy hoạch và công bố, công khai thông báo quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng để các doanh nghiệp, người dân biết và thực hiện.

