

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

Số: 410 /QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Tây Ninh, ngày 05 tháng 5 năm 2020

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 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)**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 52/TTr-SXD ngày 07/01/2020 phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đô thị cửa khẩu Xa Mát, thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đề án quy hoạch phân khu xây dựng như sau:

- Tên dự án quy hoạch: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đô thị 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).

- Chủ đầu tư: Ban quản lý khu kinh tế tỉnh.

- Địa điểm quy hoạch: Huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

#### **1. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích**

a) Phạm vi, ranh giới:

Khu vực quy hoạch thuộc xã Tân Lập, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh, như sau:

- Phía Bắc và Tây giáp: Biên giới Cam-pu-chia.

- Phía Đông và Nam giáp: Đất trồng cây công nghiệp.

b) Quy mô nghiên cứu quy hoạch là 728 ha (theo quy hoạch chung được duyệt):

Diện tích đất chừa lán rừng khoảng 33 ha, diện tích còn lại 695 ha gồm: Diện tích lập quy hoạch là 330,95 ha gồm khu vực cửa khẩu và khu đô thị cửa khẩu (bao gồm khu dịch vụ hỗn hợp, công nghiệp sơ chế) và diện tích đất dự trữ phát triển 364,05 ha.

c) 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.

## **2. 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 phát triển kinh tế cửa khẩu kết hợp an ninh quốc phòng.

## **3. Các chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật**

Theo thuyết minh quy hoạch.

## **4. Tổ chức không gian, phân khu chức năng khu đô thị cửa khẩu**

- Đất cơ quan hành chính quản lý: Cơ quan hành chính quản lý bố trí khu vực trung tâm của khu đô thị trên trục Quốc lộ 22B, đường N2. Khu vực trung tâm có Chi cục Hải quan, Ban quản lý Khu kinh tế, Công an, Kiểm dịch động, thực vật, y tế. Tổng diện tích là 8,34 ha, chiếm 2,52% diện tích toàn khu.

- Đất quảng trường sân nghi lễ: Diện tích 2,83 ha, chiếm 0,86% diện tích toàn khu.

- Đất biên phòng: Mở rộng đồn biên phòng cửa khẩu Xa Mát, xây dựng mới trạm kiểm soát biên phòng ở góc đường 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.

- Đất kho bãi xuất nhập: Quy hoạch để kêu gọi đầu tư 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.

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

- Đất thương mại dịch vụ bố trí 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 và 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.

- Đất công trình công cộng, dịch vụ cửa khẩu: Tập trung trên Quốc lộ 22B và đường N2 – D2. Gồm công trình công trình công cộng, dịch vụ phục vụ hoạt động cửa khẩu (Bưu điện, ngân hàng,...) có quy mô 9,92 ha, chiếm tỷ lệ 3% diện tích toàn khu.

- 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.

- Đất ở: Quy hoạch các khu nhà ở nằm ở khu vực phía Đông quốc lộ 22B, tiếp giáp đường N4, D3 gồm các loại hình nhà ở liên kế, biệt thự, 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. Đất ở có quy mô 36,4 ha, chiếm tỷ lệ 11% diện tích toàn khu.

- Đất giáo dục phục vụ đơn vị ở (trường tiểu học, mầm non) bố trí trong khu ở, đảm bảo bán kính phục vụ 500 m, quy mô 2,33 ha, chiếm tỷ lệ 0,7% diện tích toàn khu.

- 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. Diện tích 4,42 ha, chiếm 1,34% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân là 2,95 m<sup>2</sup>/người.

- 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. Diện tích 6,76 ha, chiếm tỷ lệ 2,04% diện tích toàn khu.

- Đất dự trữ phát triển phía Tây Bắc, tiếp giáp với quảng trường nghi lễ, khu thương mại dịch vụ có quy mô 4,16 ha, chiếm tỷ lệ 1,26% diện tích toàn khu.

## 5. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng quy hoạch sử dụng đất khu đô thị cửa khẩu Xa Mát quy mô: 728 ha

	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	KHU A - Khu trung tâm cửa khẩu	188,97	25,96
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	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	

	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
II	KHU B - Khu đô thị	141,98	19,50
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	
III	Đất khác	397,05	54,54
1	Đất dự trữ phát triển	364,05	
2	Đất chôn lấp	33	
	Tổng cộng	728	100,00

Bảng quy hoạch sử dụng đất khu A và khu B quy mô: 330,95 ha

Stt	Hạng mục	Quy mô (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất cơ quan hành chính quản lý cửa khẩu	8,34	2,52
2	Đất quảng trường sân nghi lễ	2,83	0,86
3	Đất biên phòng	15,15	4,58
4	Đất kho bãi xuất nhập	70,85	21,41
5	Đất các cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ	80,40	24,29
6	Đất thương mại dịch vụ	15,35	4,64
7	Đất công trình công cộng	11,46	3,46
	Đất công trình công cộng dịch vụ cửa khẩu	9,92	3,00
	Đất công trình công cộng đơn vị ở	1,54	0,47
8	Đất ở	36,40	11,00
9	Đất giáo dục	2,33	0,70
10	Đất cây xanh công viên	4,42	1,34
11	Đất giao thông	72,50	21,91
12	Đất dự trữ phát triển	4,16	1,26
13	Đất bãi xe, bến đậu	6,76	2,03
	Tổng cộng	330,95	

6. Các nội dung: Thiết kế đô thị, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đánh giá môi trường chiến lược và phân kỳ đầu tư theo thuyết minh quy hoạch.

## Điều 2. Tổ chức thực hiện

Quyết định này thay thế Quyết định số 130/2005/QĐ-UBND ngày 23/02/2005 của UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết đến năm 2020 khu đô thị cửa khẩu Xa Mát, tỉnh Tây Ninh. Giao Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh tổ chức công bố đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đô thị 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); tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch phân khu; tổ chức cắm mốc, đầu tư

xây dựng hạ tầng kỹ thuật, các công trình phục vụ cửa khẩu...theo quy hoạch được duyệt.

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

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- CVP, PCVP : Nhung, Long ;
- P. KTTC;
- Lưu : VT, VP Đoàn ĐBQH, HĐND và UBND tỉnh.

binhdt\_QDUB\_015

*il*

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



*Nguyễn Thanh Ngọc*



**Phụ lục 01**

**BẢNG THỐNG KÊ CÁC THÔNG SỐ KỸ THUẬT CÁC LÔ ĐẤT**

(Kèm theo Quyết định số 410/QĐ-UBND ngày 05/3/2020 của UBND tỉnh)

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



**Phục lục 02**

**BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG**

(Kèm theo Quyết định số 410/QĐ-UBND ngày 05/3/2020 của UBND tỉnh)

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều rộng đường (m)		
				Mặt đường	Via hè	Dải phân cách
A	Giao thông đối ngoại					
1	Đường N1 (nối Cao tốc dự kiến)	1 - 1	120	44	7 x 2	62
2	Quốc lộ 22B	1 - 1	65,5	35	8 x 2	14,5
			120	thuộc Khu QLCK		
3	Quốc lộ 14C	2 - 2	45	24	8 x 2	5
4	ĐT 792	1 - 1	65,5	35	8 x 2	14,5
5	Đường 791	2 - 2	45	24	8 x 2	5
B	Giao thông đối nội					
I	Đường đô thị					
1	Đường D3	2 - 2	45	24	8 x 2	5
2	Đường N4	3 - 3	30	18	5 x 2	2
II	Đường liên khu vực					
1	Đường D2	4 - 4	25	15	5 x 2	
2	Đường N6	4 - 4	25	15	5 x 2	
3	Đường N2	4 - 4	25	15	5 x 2	
4	Đường N24	4 - 4	25	15	5 x 2	
III	Đường khu vực					
1	Đường N3	5 - 5	20,5	10,5	5 x 2	
2	Đường N5	5 - 5	20,5	10,5	6 x 2	
3	Đường N7	5 - 5	20,5	10,5	7 x 2	
4	Đường D1	5 - 5	20,5	10,5	8 x 2	
IV	Đường nội bộ					
1	Đường N8	6 - 6	15	7	4 x 2	
2	Đường N9	6 - 6	15	7	4 x 2	
3	Đường N10	6 - 6	15	7	4 x 2	
4	Đường N11	6 - 6	15	7	4 x 2	
5	Đường N12	6 - 6	15	7	4 x 2	
6	Đường N13	6 - 6	15	7	4 x 2	
7	Đường N14	6 - 6	15	7	4 x 2	
8	Đường N15	6 - 6	15	7	4 x 2	
9	Đường N16	6 - 6	15	7	4 x 2	
10	Đường N17	6 - 6	15	7	4 x 2	
11	Đường N18	6 - 6	15	7	4 x 2	
12	Đường N19	6 - 6	15	7	4 x 2	
13	Đường N20	6 - 6	15	7	4 x 2	
14	Đường N21	6 - 6	15	7	4 x 2	
15	Đường N22	6 - 6	15	7	4 x 2	
16	Đường N23	6 - 6	15	7	4 x 2	

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều rộng đường (m)		
				Mặt đường	Via hè	Dải phân cách
17	Đường D5	6 - 6	15	7	4 x 2	
18	Đường D6	6 - 6	15	7	4 x 2	
19	Đường D7	6 - 6	15	7	4 x 2	
20	Đường D8	6 - 6	15	7	4 x 2	
	Bù trừ giao lộ					
	Tổng					