

QUYẾT ĐỊNH

V/v: **Phê duyệt đồ án và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu quản lý – Thương mại – Dịch vụ phía Đông và phía Tây QL13 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư.**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 08/3/2011 của UBND tỉnh V/v phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Quản lý – Thương mại – Dịch vụ - Công nghiệp Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư TL1/5000 thuộc huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 1519/QĐ-UBND ngày 19/8/2013 của UBND tỉnh V/v phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu quản lý, Thương mại, Dịch vụ phía Đông và phía Tây QL13 (thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư);

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 108/TTr-SXD ngày 27/01/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu quản lý, Thương mại, Dịch vụ phía Đông và phía Tây QL13 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư với các nội dung cụ thể như sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới:

Khu Quản lý, Thương mại – Dịch vụ phía Đông và phía Tây Quốc lộ 13

nằm giáp biên giới Việt Nam - Campuchia thuộc 02 xã Lộc Hòa và Lộc Thạnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Vị trí khu đất có tứ cận:

- Phía Đông: Giáp khu vực rừng phòng hộ;
- Phía Tây: Giáp đất trồng cao su thuộc xã Lộc Thạnh;
- Phía Nam: Giáp với 2 khu chức năng của Khu kinh tế gồm:
 - + Khu thương mại - dịch vụ phi thuế quan
 - + Khu thương mại - công nghiệp phi thuế quan
- Phía Bắc: Giáp biên giới Việt Nam - Campuchia;

b) Quy mô diện tích: 447ha

2. Tính chất:

Là khu quản lý kết hợp thương mại, dịch vụ thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư.

3. Mục tiêu thiết kế quy hoạch:

- Tạo ra một khu quản lý, thương mại - dịch vụ tại khu vực cửa khẩu, thu hút đầu tư, làm đòn bẩy phát triển kinh tế xã hội cho tỉnh Bình Phước, phù hợp với định hướng chiến lược tăng cường mối quan hệ hợp tác giữa Việt Nam và Campuchia.

- Hình thành trung tâm kinh tế phát triển đồng bộ các khu chức năng: Quản lý và dịch vụ - thương mại; là cổng mở thu hút đầu tư trong và ngoài nước, có không gian hiện đại, đầy đủ các tiện ích về xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường trong sạch.

- Hình thành khu vực hành chính đảm bảo chức năng điều hành quản lý kiểm soát cửa khẩu, quản lý các hoạt động xuất nhập cảnh, xuất nhập hàng hóa tại Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư.

- Tạo tiền đề để phát triển kinh tế - xã hội, hình thành một vùng kinh tế động lực của tỉnh trên cơ sở khai thác tiềm năng, phát huy giá trị văn hóa truyền thống và khả năng hội nhập của vùng lân cận trong nước và quốc tế.

- Tạo cơ sở để quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý cửa khẩu và phát triển đô thị về sử dụng đất đai, không gian quy hoạch kiến trúc và cơ sở hạ tầng.

- Tạo cơ sở để triển khai quy hoạch, lập các dự án đầu tư và kêu gọi đầu tư theo quy hoạch phê duyệt.

4. Tổ chức không gian quy hoạch và kiến trúc cảnh quan:

a) Khu quản lý cửa khẩu:

Có diện tích 28,72ha chiếm 6,43% diện tích khu quy hoạch.

Các khu chức năng quản lý cửa khẩu được bố trí thuận lợi cho liên hệ tiếp cận với toàn khu vực và phù hợp với tính chất đặc thù của công tác quản lý hành chính, trong đó bao gồm:

- Trạm kiểm soát liên hợp: bố trí trên QL13 đoạn gần với khu vực biên giới, phục vụ chức năng kiểm soát hoạt động xuất nhập cảnh, kết hợp cùng với công trình Quốc môn mang tính biểu tượng quốc gia.

- Trạm kiểm soát biên phòng và khu vực đất Biên phòng: bố trí tiếp giáp 2 bên QL13 nối trực tiếp với cửa khẩu; thuận tiện cho chức năng quản lý, kiểm soát biên phòng.

- Các khu đất bố trí cơ quan hành chính, hải quan cửa khẩu, đất xây dựng nhà công vụ và trung tâm hội chợ triển lãm được bố cục thành dãy tiếp giáp ra trục hành chính là đường Trục 1, thuộc phía Đông QL13, hình thành nên một khu quản lý hành chính tập trung.

- Cụm ngân hàng, bưu điện: bố trí nằm phía Đông tiếp giáp với QL13, với thiết kế cao tầng tạo điểm nhấn công trình trên tuyến QL13.

- Trạm kiểm dịch động – thực vật: bố trí ở phía Đông Bắc khu quy hoạch, giáp với đường D1 thuộc tuyến đường tuần tra biên giới.

b) Khu thương mại – dịch vụ cửa khẩu:

Có diện tích 244,73ha chiếm 54,75% diện tích khu quy hoạch.

Khu thương mại – dịch vụ cửa khẩu bố trí cả hai phía Đông và Tây QL13, tập trung nhiều ở phía Đông.

c) Khu kho tàng - bến bãi:

Có diện tích 35,47ha chiếm 7,94% diện tích khu quy hoạch.

- Bãi xe chờ nhập (quy mô 6,68ha và 4,83ha): bố trí ở hai phía Đông và phía Tây QL13, nằm phía trên Trạm kiểm soát liên hợp, gần khu vực biên giới.

- Bãi xe chờ xuất (quy mô 2,18 ha): bố trí khu vực phía Đông QL13, giáp trực tiếp với QL13.

- Khu sản xuất, chế biến, kho tàng bến bãi: bố trí khu vực phía Tây QL13, cạnh khu thương mại – dịch vụ và khu đất cây xanh cảnh quan.

d) Khu hạ tầng kỹ thuật:

Có diện tích 8,86 ha chiếm 1,98% diện tích khu quy hoạch bao gồm các công trình: Khu xử lý chất thải, nước thải, cung cấp điện nước và các dịch vụ thông tin liên lạc, năng lượng.

- Trạm xử lý nước thải (lô TN1) và trạm thu gom rác thải sinh hoạt (lô R1) bố trí liền kề nhau thuộc phía Tây Bắc của khu quy hoạch, nằm trên trục đường N21 thuận tiện cho giao thông tiếp cận, được đảm bảo cách ly với các khu chức năng khác bởi các khu cây xanh.



- Trạm trung chuyển cấp nước (lô N3) bố trí ở phía Đông tiếp giáp gần với QL13.

- Đất hạ tầng kỹ thuật (lô HT) quy hoạch cho khu chợ biên giới được bố trí ở lô đất tiếp giáp và nằm phía sau khu chợ.

- Trạm điện 110/22kV (lô CD) bố trí kế lô B20, giáp với đường D7 hướng ra Quốc lộ 13.

e) Đất cây xanh:

Bao gồm hệ thống cây xanh cách ly phân bố dọc trục đường sắt xuyên Á có vai trò cách ly tiếng ồn, ô nhiễm không khí cho khu vực 2 bên, kết hợp với hệ thống cây xanh cảnh quan khu vực phía Tây Bắc hình thành nên mảng không gian mở trước khu vực biên giới, đồng thời tạo mỹ quan và bóng mát cho khu vực.

Bảng cân bằng đất đai

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (Ha)	TỈ LỆ (%)
A	DIỆN TÍCH ĐẤT LẬP QUY HOẠCH	447,00	100,00
1	Đất cơ quan quản lý cửa khẩu	28,72	6,43
2	Đất thương mại dịch vụ cửa khẩu	244,73	54,75
3	Đất kho tàng, bến bãi	35,47	7,94
4	Đất cây xanh cảnh quan	60,87	13,62
5	Đất cây xanh cách ly	11,20	2,50
6	Đất dự trữ	1,45	0,32
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	8,86	1,98
8	Đất mặt nước	0,76	0,17
9	Đất giao thông	54,94	12,29
B	DIỆN TÍCH ĐẤT VÙNG ĐỆM BIÊN GIỚI, ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY VÀ GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	100,68	
1	Đất cơ quan quản lý cửa khẩu	3,00	
2	Đất vùng đệm biên giới	46,11	
3	Đất dự trữ	1,00	
4	Đất kho tàng, bến bãi	4,83	
5	Đất cây xanh cách ly	12,26	
6	Đất mặt nước	3,86	
7	Đất giao thông đối ngoại	29,62	
DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU CỦA ĐỒ ÁN		547,68	

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

STT	TÊN LÔ	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (Ha)	MĐXD (%)		TẦNG CAO TỐI ĐA
				Min	Max	
A	DIỆN TÍCH ĐẤT LẬP QUY HOẠCH		447,00			
I	ĐẤT CƠ QUAN QUẢN LÝ CỬA KHẨU		28,72			
1	A4	Đất biên phòng	12,11			
2	A5	Đất hải quan cửa khẩu	3,60		60	(*)
3	A6	Đất hành chính	2,97		60	
4	A7	Đất hành chính	1,10		60	
5	A8	Đất nhà công vụ	0,60		60	
6	A9	Đất trung tâm hội chợ, triển lãm	4,12		60	
7	A10	Đất ngân hàng	1,20		60	
8	A11	Đất bưu điện	0,75		60	
9	A12	Đất trạm kiểm dịch động – thực vật	2,27		60	
II	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ CỬA KHẨU		244,73			
1	B1	Đất thương mại dịch vụ	3,12	30	60	(*)
2	B2	Đất thương mại dịch vụ	22,36	30	60	
3	B3	Đất thương mại dịch vụ	17,05	30	60	
4	B4	Đất thương mại dịch vụ	17,55	30	60	
5	B5	Đất thương mại dịch vụ	5,93	30	60	
6	B6	Đất chợ biên giới	6,41	20	70	
7	B7	Đất chợ biên giới	2,64	20	70	
8	B8	Đất chợ biên giới	9,25	20	70	
9	B9	Đất thương mại dịch vụ	0,65	30	60	
10	B10	Đất thương mại dịch vụ	10,28	30	60	
11	B11	Đất thương mại dịch vụ	2,70	30	60	
12	B12	Đất thương mại dịch vụ	13,44	30	60	
13	B13	Đất thương mại dịch vụ	5,82	30	60	
14	B14	Đất thương mại dịch vụ	7,21	30	60	
15	B15	Đất thương mại dịch vụ	6,15	30	60	
16	B16	Đất thương mại dịch vụ	16,58	30	60	
17	B17	Đất thương mại dịch vụ	16,70	30	60	
18	B18	Đất thương mại dịch vụ	14,63	30	60	
19	B19	Đất thương mại dịch vụ	17,10	30	60	
20	B20	Đất thương mại dịch vụ	15,76	30	60	
21	B21	Đất thương mại dịch vụ	16,70	30	60	
22	B22	Đất thương mại dịch vụ	16,70	30	60	
III	ĐẤT KHO TÀNG BẾN BÃI		35,47			
1	D1	Đất sản xuất, chế biến, kho tàng bến bãi	9,74	20	50	3
2	D2	Đất sản xuất, chế biến, kho tàng bến bãi	9,85	20	50	3
3	D3	Đất sản xuất, chế biến, kho tàng bến bãi	7,02	20	50	3
4	D5	Đất bãi xe chờ nhập	6,68		5	1
5	D6	Đất bãi xe chờ xuất	2,18		5	1
IV	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN		60,87			



1	XC1 Đất cây xanh cảnh quan	23,79		5	
2	XC2 Đất cây xanh cảnh quan	21,46		5	
3	XC3 Đất cây xanh cảnh quan	5,94		5	
4	XC4 Đất cây xanh cảnh quan	9,68		5	
V	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY	11,20			
1	Đất cây xanh cách ly đường giao thông	11,20			
VI	ĐẤT DỰ TRỮ	1,45			
1	DT2 Đất dự trữ	1,45			
VII	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	8,86			
1	TN1 Đất trạm xử lý nước thải	1,81	20	50	3
2	R1 Đất trạm trung chuyển chất thải rắn	2,68		5	3
3	N3 Đất trạm trung chuyển cấp nước	2,02	20	50	3
4	HT Đất hạ tầng khu biên giới	1,54	20	50	3
5	CD Trạm điện 110/22 kV	0,81	20	50	3
VIII	MẶT NƯỚC	0,76			
IX	ĐẤT GIAO THÔNG	54,94			
B	DIỆN TÍCH ĐẤT VÙNG ĐỆM BIÊN GIỚI, ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY VÀ GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	100,68			
I	ĐẤT CƠ QUAN QUẢN LÝ CỬA KHẨU	3,00			
1	A1 Quốc môn	0,50	50	80	
2	A2 Đất trạm kiểm soát liên hợp	0,70	70	80	
3	A3 Đất trạm kiểm soát biên phòng	1,80			
II	ĐẤT VÙNG ĐỆM BIÊN GIỚI	46,11			
1	CS1 Đất vùng đệm biên giới	11,27			
2	CS2 Đất vùng đệm biên giới	19,26			
3	CS3 Đất vùng đệm biên giới	15,58			
III	ĐẤT DỰ TRỮ	1,00			
IV	ĐẤT KHO TÀNG BÊN BÃI	4,83			
1	D4 Đất bãi xe chờ nhập	4,83		5	1
V	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY	12,26			
VI	ĐẤT MẶT NƯỚC	3,86			
VII	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	29,62			
	DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU CỦA ĐỒ ÁN	547,68			

(*): Công trình không khống chế về tầng cao tối đa.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

Các tuyến giao thông đối ngoại của khu vực thiết kế gồm hệ thống đường bộ và đường sắt:

- Quốc lộ 13: Lộ giới rộng 48m (mặt cắt 1-1), là trục chính khu vực của Khu kinh tế Cửa khẩu Hoa Lư.

- Đường sắt xuyên Á: Đoạn tuyến qua khu vực cửa khẩu nằm ở phía Tây QL13 hiện hữu và bám sát vào QL13.

Tổng diện tích đất giao thông đối ngoại: khoảng 29,62 ha.

b) Giao thông đối nội:

- Đường chính khu vực: Lộ giới 31m; trong đó: chiều rộng mặt đường là 15m, vỉa hè mỗi bên rộng 8m; kí hiệu: mặt cắt 2-2, mặt cắt 3-3, mặt cắt 7-7, mặt cắt 8-8; bao gồm đường trục 1, N5, N14, N19, N21, D18.

- Đường khu vực: Lộ giới từ 12m – 26,5m; trong đó: chiều rộng mặt đường từ 9m – 10,5m, vỉa hè mỗi bên rộng từ 3m – 8m; kí hiệu: mặt cắt 4-4, mặt cắt 5-5, mặt cắt 6-6, mặt cắt 9-9.

c. Các công trình giao thông khác:

- Trên tuyến đường trục 1 xây dựng tuyến cầu vượt nhằm tránh đường cắt qua đường sắt và QL13 nối khu Đông và khu Tây.

- Bố trí bãi đậu xe tải phục vụ cho các xe làm thủ tục qua biên giới và bốc xếp hàng hoá.

6.2. Giải pháp thiết kế san nền, thoát nước mưa:

a) **Thiết kế san nền:**

Hướng dốc chủ đạo là hướng Đông Nam – Tây Bắc.

Cao độ nền và độ dốc thiết kế trên các trục giao thông được tính toán trên cơ sở đảm bảo yêu cầu thoát nước mặt theo nguyên tắc tự chảy dọc theo các trục giao thông từ nơi phát sinh ra các nguồn tiếp nhận một cách nhanh chóng và dễ dàng theo đường ngắn nhất thông qua các cửa xả.

Cao độ thiết kế tại các giao lộ được xác định trên cơ sở bám sát cao độ tự nhiên nhằm đảm bảo ổn định cho nền đường và giảm khối lượng san lấp; đảm bảo độ dốc tối thiểu nước mặt tự chảy và đảm bảo an toàn cho các phương tiện giao thông lưu thông.

b) **Thoát nước mưa:**

Giải pháp thoát nước mưa cho khu vực là thiết kế hệ thống thoát nước riêng với nước thải sinh hoạt. Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu vực thiết kế sẽ được gom về các trục giao thông sau đó được xả ra các nguồn tiếp nhận kênh rạch ở phía Bắc và phía Tây Nam của dự án theo đường ngắn nhất thông qua các cửa xả.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

a) **Nhu cầu dùng nước:**

Tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch khoảng 11.000m³/ngày.đêm.

b) **Nguồn nước:**

Khu vực thiết kế lấy nước từ trạm bơm N3 được cấp từ nhà máy xử lý nước phía Đông QL13 lấy nguồn từ hồ Suối Nuy.

c) Mạng lưới cấp nước:

- Mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy được thiết kế cho khu vực nghiên cứu theo nguyên tắc là mạng vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục đến từng công trình.

- Xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước phân phối chính bố trí trên hè các đường quy hoạch có đường kính D250, D150, D100.

- Bố trí các trụ cứu hỏa dọc các tuyến đường và tại các điểm giao lộ ngã ba, ngã tư trong khu quy hoạch phục vụ cho công tác chữa cháy.

6.4. Quy hoạch cấp điện:

a) Phụ tải điện:

Tổng công suất tiêu thụ: 103.130 kW

b) Nguồn và lưới điện:

b.1. Nguồn điện:

Nguồn cấp điện lấy từ lưới điện quốc gia từ trạm 110/15-22kV Lộc Ninh đến trên Quốc lộ 13.

b.2. Lưới điện:

- Tuyến trung thế 22kV: Xây dựng mới tuyến trung thế nổi 22kV cấp điện cho toàn khu thông qua đầu nối vào Trạm 110/15-22kV 3x63MVA dự kiến xây mới phục vụ riêng cho khu vực thiết kế.

- Trạm biến áp phân phối 22/0,4kV: Xây dựng mới trạm biến áp phân phối 22/0,4kV cấp điện cho nhu cầu sinh hoạt, thương mại dịch vụ, sản xuất và chiếu sáng đường giao thông trong khu quy hoạch.

- Mạng lưới cấp hạ thế 0,4kV: Xây dựng các tuyến hạ thế 0,4kV cấp điện sinh hoạt, công trình công cộng và chiếu sáng.

6.5. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

a) Nước thải:

- Chỉ tiêu thoát nước thải tính bằng 80% lượng nước cấp: $Q = 11.000 \times 80\% = 8.800 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Hệ thống thoát nước thải được xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Đối với khu sản xuất, chế biến, kho tàng bến bãi, hệ thống thoát nước được chia làm hai phần:

+ Hệ thống riêng trong từng nhà máy: xử lý cục bộ tại nhà máy trước khi xả ra cống thu gom bên ngoài đưa về hệ thống xử lý chung.

+ Hệ thống thu gom bên ngoài nhà máy: là hệ thống thu gom nước thải đã qua xử lý của từng nhà máy để đưa về khu xử lý tập trung, làm sạch theo các tiêu chuẩn hiện hành rồi mới xả ra môi trường bên ngoài.

- Đối với khu hành chính dịch vụ: nước thải sinh hoạt xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại sau đó thoát ra hệ thống thu gom bên ngoài đưa về trạm xử lý tập trung.

b) Rác thải:

- Tổng lượng rác thải trung bình khoảng 180 tấn/ngày đêm

- Rác thải sẽ được thu gom hàng ngày trong từng công trình. Chất thải rắn được chuyên chở tập kết đến trạm trung chuyển chất thải rắn tại lô R1 sau đó sẽ được đưa về nhà máy xử lý chất thải rắn đô thị Lộc Ninh thuộc ấp Thạnh Biên, xã Lộc Thạnh, huyện Lộc Ninh. Đối với chất thải nguy hại phải được vận chuyển trực tiếp đến nơi xử lý tập trung mà không qua các trạm trung chuyển.

6.6. Thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc phục vụ trong khu quy hoạch sẽ được đấu nối với hệ thống thông tin liên lạc của khu vực.

- Nhu cầu thuê bao cố định và di động: Khoảng 18.285 thuê bao.

Điều 2. Phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu quản lý, Thương mại, Dịch vụ phía Đông và phía Tây QL13 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư kèm theo Quyết định này (Có Quy định kèm theo).

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

Giao Ban quản lý Khu kinh tế phối hợp với UBND huyện Lộc Ninh, UBND xã Lộc Hòa, Lộc Thạnh tổ chức thực hiện:

1. Tổ chức công bố đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Quản lý, Thương mại – Dịch vụ phía Đông và phía Tây Quốc lộ 13 thuộc quy hoạch phân khu Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, đồng thời tiến hành cắm mốc ngoài thực địa các khu chức năng trong khu quy hoạch để các tổ chức, đơn vị và cá nhân liên quan được biết thực hiện.

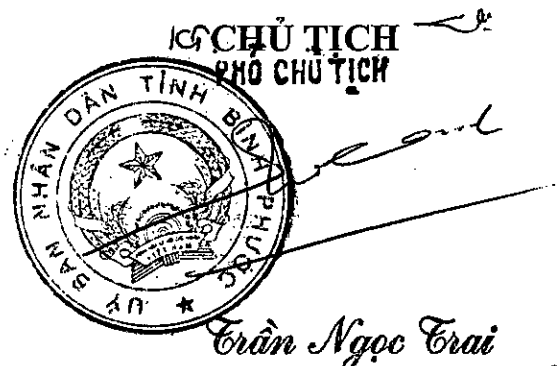
2. Thực hiện các thủ tục tiếp theo theo đúng quy định hiện hành.

Điều 4. Các ông (bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Công thương, Tài nguyên và Môi trường; Trưởng Ban quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND huyện Lộc Ninh; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- CT, PCT;
- Như điều 4;
- LĐVP, P.KTN;
- Lưu: VT, Đ.Hòa. TK

CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC
Trần Ngọc Trai



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ tỷ lệ 1/2000

**Khu quản lý – Thương mại – Dịch vụ phía Đông và phía Tây QL13
thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư**

(Kèm theo Quyết định số: 523/QĐ-UBND ngày 19 / 2 / 2015 của UBND tỉnh)

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Mục đích

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu Khu Quản lý, Thương mại - Dịch vụ phía Đông và phía Tây Quốc lộ 13 thuộc Khu kinh tế Cửa khẩu Hoa Lư, tỷ lệ 1/2.000 đã được duyệt là cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng theo đúng quy định của đồ án, nhằm phục vụ phát triển kinh tế - xã hội và an ninh quốc phòng, sử dụng đất đai có hiệu quả, đảm bảo mỹ quan, trật tự an toàn xã hội và không gây tác hại xấu đến môi trường.

Điều 2: Phạm vi áp dụng

Mọi tổ chức và cá nhân có nhu cầu xây dựng các công trình trên mặt đất và công trình ngầm trong Khu Quản lý, Thương mại - Dịch vụ phía Đông và phía Tây Quốc lộ 13, bằng mọi nguồn vốn đều phải tuân theo quy định này.

Điều 3: Quản lý nhà nước về xây dựng

Sở Xây dựng, Ban quản lý Khu kinh tế giúp UBND tỉnh trong việc quản lý xây dựng trong Khu Quản lý, Thương mại - Dịch vụ phía Đông và phía Tây Quốc lộ 13 theo đúng với quy định tại văn bản này.

Điều 4: Quản lý xây dựng

Để việc quản lý xây dựng tại Khu Quản lý, Thương mại - Dịch vụ phía Đông và phía Tây Quốc lộ 13 có hiệu quả, cần tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý các vi phạm về xây dựng, đồng thời phải đẩy mạnh tuyên truyền phổ biến các quy tắc và luật lệ về quản lý quy hoạch xây dựng và thông báo công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng.

Điều 5: Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi

Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng cho phép.

CHƯƠNG II

NHỮNG QUY ĐỊNH VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Điều 6: Mục tiêu quản lý quy hoạch xây dựng

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Quản lý, Thương mại - Dịch vụ phía Đông và phía Tây Quốc lộ 13 thuộc Khu kinh tế Cửa khẩu Hoa Lư, tỷ lệ 1/2.000 được phê duyệt là cơ sở để quản lý xây dựng khu dân cư, lập các dự án đầu tư xây dựng... và được xem xét điều chỉnh khi cần thiết cho phù hợp với quá trình phát triển kinh tế xã hội.

Điều 7: Vị trí và ranh giới khu quy hoạch

Khu Quản lý, Thương mại – Dịch vụ phía Đông và phía Tây Quốc lộ 13 nằm giáp biên giới Việt Nam - Campuchia thuộc 2 xã Lộc Hòa và Lộc Thạnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

- Giới hạn khu đất như sau:

+ Phía Đông: Giáp khu vực rừng phòng hộ;

+ Phía Tây: Giáp đất trồng cao su thuộc xã Lộc Thạnh;

+ Phía Nam: Giáp với 2 khu chức năng của Khu kinh tế gồm Khu thương mại - dịch vụ phi thuế quan và Khu thương mại - công nghiệp phi thuế quan;

+ Phía Bắc: Giáp biên giới Việt Nam - Campuchia;

- Diện tích: Diện tích nghiên cứu của đồ án: 547,68 ha. Trong đó:

+ Diện tích đất lập quy hoạch Khu Quản lý, Thương mại – Dịch vụ phía Đông và phía Tây Quốc lộ 13: 447,00 ha

+ Diện tích đất vùng đệm biên giới, đất cây xanh cách ly và giao thông đối ngoại (Quốc lộ 13): 100,68 ha

Điều 8: Nguyên tắc sử dụng đất

- Ưu tiên diện tích đất thuận lợi xây dựng bố trí cơ quan quản lý, thương mại – dịch vụ, bến bãi...;

- Các vùng trồng bố trí công viên cây xanh;

- Các khu công cộng tập trung trên tuyến giao thông chính;

- Bố trí mảng xanh liên kết không gian đô thị, tạo điểm nhấn cho khu chức năng.

Điều 9: Phân khu chức năng

Khu Quản lý, thương mại – dịch vụ phía Đông và phía Tây quốc lộ 13 gồm các thành phần chính như sau:

- Khu quản lý cửa khẩu;
- Khu thương mại - dịch vụ cửa khẩu;
- Khu kho tàng bến bãi;
- Khu hạ tầng kỹ thuật.

Điều 10: Cơ cấu sử dụng đất khu quy hoạch

Bảng cân bằng đất đai

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH	TỈ LỆ (%)
A	DIỆN TÍCH ĐẤT LẬP QUY HOẠCH	447,00	100,00
1	Đất cơ quan quản lý cửa khẩu	28,72	6,43
2	Đất thương mại dịch vụ cửa khẩu	244,73	54,75
3	Đất kho tàng, bến bãi	35,47	7,94
4	Đất cây xanh cảnh quan	60,87	13,62
5	Đất cây xanh cách ly	11,20	2,50
6	Đất dự trữ	1,45	0,32
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	8,86	1,98
8	Đất mặt nước	0,76	0,17
9	Đất giao thông	54,94	12,29
B	DIỆN TÍCH ĐẤT VÙNG ĐỆM BIÊN GIỚI, ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY VÀ GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	100,68	
1	Đất cơ quan quản lý cửa khẩu	3,00	
2	Đất vùng đệm biên giới	46,11	
3	Đất dự trữ	1,00	
4	Đất kho tàng, bến bãi	4,83	
5	Đất cây xanh cách ly	12,26	
6	Đất mặt nước	3,86	
7	Đất giao thông đối ngoại	29,62	
DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU CỦA ĐỒ ÁN		547,68	

Điều 11: Các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch

- Diện tích nghiên cứu của đồ án : 547,68 ha
- Diện tích đất lập QHCT 1/2000 : 447,00 ha
- Tầng cao tối đa:
 - + Đất quản lý cửa khẩu và thương mại dịch vụ: Không khống chế.
 - + Đất sản xuất, chế biến, kho tàng bến bãi : 3 tầng
 - + Đất hạ tầng kỹ thuật : 3 tầng
- Mật độ xây dựng:
 - + Đất quản lý cửa khẩu : tối đa 60%

+ Đất thương mại dịch vụ : 20 - 70 %

+ Đất sản xuất, chế biến, kho tàng bến bãi : 20 - 50 %

Điều 12: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất khu quy hoạch

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất						
STT	TÊN LÔ	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (Ha)	MĐXD (%)		TẦNG CAO TỐI ĐA
				Min	Max	
A	DIỆN TÍCH ĐẤT LẬP QUY HOẠCH		447,00			
I	ĐẤT CƠ QUAN QUẢN LÝ CỬA KHẨU		28,72			
1	A4	Đất biên phòng	12,11			
2	A5	Đất hải quan cửa khẩu	3,60		60	(*)
3	A6	Đất hành chính	2,97		60	
4	A7	Đất hành chính	1,10		60	
5	A8	Đất nhà công vụ	0,60		60	
6	A9	Đất trung tâm hội chợ, triển lãm	4,12		60	
7	A10	Đất ngân hàng	1,20		60	
8	A11	Đất bưu điện	0,75		60	
9	A12	Đất trạm kiểm dịch động – thực vật	2,27		60	
II	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ CỬA KHẨU		244,73			
1	B1	Đất thương mại dịch vụ	3,12	30	60	(*)
2	B2	Đất thương mại dịch vụ	22,36	30	60	
3	B3	Đất thương mại dịch vụ	17,05	30	60	
4	B4	Đất thương mại dịch vụ	17,55	30	60	
5	B5	Đất thương mại dịch vụ	5,93	30	60	
6	B6	Đất chợ biên giới	6,41	20	70	
7	B7	Đất chợ biên giới	2,64	20	70	
8	B8	Đất chợ biên giới	9,25	20	70	
9	B9	Đất thương mại dịch vụ	0,65	30	60	
10	B10	Đất thương mại dịch vụ	10,28	30	60	
11	B11	Đất thương mại dịch vụ	2,70	30	60	
12	B12	Đất thương mại dịch vụ	13,44	30	60	
13	B13	Đất thương mại dịch vụ	5,82	30	60	
14	B14	Đất thương mại dịch vụ	7,21	30	60	
15	B15	Đất thương mại dịch vụ	6,15	30	60	
16	B16	Đất thương mại dịch vụ	16,58	30	60	
17	B17	Đất thương mại dịch vụ	16,70	30	60	
18	B18	Đất thương mại dịch vụ	14,63	30	60	
19	B19	Đất thương mại dịch vụ	17,10	30	60	
20	B20	Đất thương mại dịch vụ	15,76	30	60	
21	B21	Đất thương mại dịch vụ	16,70	30	60	
22	B22	Đất thương mại dịch vụ	16,70	30	60	
III	ĐẤT KHO TÀNG BẾN BÃI		35,47			
1	D1	Đất sản xuất, chế biến, kho tàng bến bãi	9,74	20	50	3
2	D2	Đất sản xuất, chế biến, kho tàng bến bãi	9,85	20	50	3
3	D3	Đất sản xuất, chế biến, kho tàng bến bãi	7,02	20	50	3



4	D5	Đất bãi xe chờ nhập	6,68		5	1
5	D6	Đất bãi xe chờ xuất	2,18		5	1
IV ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN			60,87			
1	XC1	Đất cây xanh cảnh quan	23,79		5	
2	XC2	Đất cây xanh cảnh quan	21,46		5	
3	XC3	Đất cây xanh cảnh quan	5,94		5	
4	XC4	Đất cây xanh cảnh quan	9,68		5	
V ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY			11,20			
1		Đất cây xanh cách ly đường giao thông	11,20			
VI ĐẤT DỰ TRỮ			1,45			
1	DT2	Đất dự trữ	1,45			
VII ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT			8,86			
1	TN1	Đất trạm xử lý nước thải	1,81	20	50	3
2	R1	Đất trạm trung chuyển chất thải rắn	2,68		5	3
3	N3	Đất trạm trung chuyển cấp nước	2,02	20	50	3
4	HT	Đất hạ tầng khu biên giới	1,54	20	50	3
5	CD	Trạm điện 110/22 kV	0,81	20	50	3
VIII MẶT NƯỚC			0,76			
IX ĐẤT GIAO THÔNG			54,94			
B	DIỆN TÍCH ĐẤT VÙNG ĐỆM BIÊN GIỚI, ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY VÀ GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI		100,68			
I ĐẤT CƠ QUAN QUẢN LÝ CỬA KHẨU			3,00			
1	A1	Quốc môn	0,50	50	80	
2	A2	Đất trạm kiểm soát liên hợp	0,70	70	80	
3	A3	Đất trạm kiểm soát biên phòng	1,80			
II ĐẤT VÙNG ĐỆM BIÊN GIỚI			46,11			
1	CS1	Đất vùng đệm biên giới	11,27			
2	CS2	Đất vùng đệm biên giới	19,26			
3	CS3	Đất vùng đệm biên giới	15,58			
III ĐẤT DỰ TRỮ			1,00			
IV ĐẤT KHO TÀNG BÊN BÃI			4,83			
1	D4	Đất bãi xe chờ nhập	4,83		5	1
V ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY			12,26			
VI ĐẤT MẶT NƯỚC			3,86			
VII ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI			29,62			
DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU CỦA ĐỒ ÁN			547,68			
(*) : Công trình không khống chế về tầng cao tối đa.						

Điều 14: Quy định quản lý kiến trúc cảnh quan

Về quy định khoảng lùi công trình đối với chỉ giới đường đỏ: chỉ áp dụng đối với các công trình xây dựng chính; các công trình phụ như: cổng, tường rào, nhà bảo vệ, nhà xe thì chỉ giới xây dựng được phép trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Công trình hành chính quản lý cửa khẩu:

+ Mật độ xây dựng: tối đa 60%;

- + Tầng cao tối đa : Không khống chế về tầng cao tối đa;
- + Khoảng lùi công trình: Tuân thủ theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;
- + Công trình biểu tượng khu cửa khẩu gồm: quốc môn, trạm kiểm soát cửa khẩu cùng với hệ thống các công trình tại khu trung tâm quản lý dịch vụ thương mại cửa khẩu có hình thức hiện đại, nhẹ nhàng, khối tích đơn giản mang tính biểu tượng cao và bố trí tại vị trí có tầm nhìn thuận lợi cho cả 02 phía biên giới 02 quốc gia.
- Công trình thương mại dịch vụ:
 - + Mật độ xây dựng: 20 - 70%;
 - + Tầng cao tối đa: Không khống chế về tầng cao tối đa;
 - + Khoảng lùi công trình: Tuân thủ theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;
- Công trình khu kho tàng - bến bãi:
 - + Mật độ xây dựng: 20 - 50%;
 - + Tầng cao tối đa: 03 tầng;
 - + Khoảng lùi công trình: Tuân thủ theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;
- Công trình khu hạ tầng kỹ thuật:
 - + Mật độ xây dựng: tối đa 50%;
 - + Tầng cao tối đa: 03 tầng;
 - + Khoảng lùi công trình: tuân thủ theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng ;
- Quy định cho khu cây xanh cảnh quan:
 - + Mật độ xây dựng: tối đa 5%;
 - + Khoảng lùi công trình: tuân thủ theo bản vẽ quy hoạch chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng;
 - + Việc trồng cây xanh phải lựa chọn các loại cây phù hợp thổ nhưỡng, khí hậu, loại cây an toàn, không gây nguy hiểm (loại cây không dễ gãy, đổ, độc hại ...). Mật độ cây xanh: Chiếm 50 – 90% tổng diện tích. Cây xanh trong khu vực sử dụng những cây có tán gọn, thân thẳng, được cắt tỉa gọn gàng, tạo điểm nhấn bằng thảm hoa màu sắc rực rỡ được phối kết theo chủ đề;
 - + Trong khu công viên cây xanh tổ chức các trục đường đi bộ, các hạng mục công trình mang tính chất trang trí, phục vụ như hồ nước, các

chòi nghỉ chân. Các công trình này phải đảm bảo các yêu cầu về thẩm mỹ, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên đồng thời đảm bảo an toàn và tiện ích.

Điều 15: Giao thông

- Mạng lưới đường được thiết kế phù hợp với tính chất của cấp đường, tạo sự liên thông và thuận lợi về mặt giao thông chung cho cả khu vực.

- Các công trình giao thông:

+ Trên tuyến đường trục 1 xây dựng tuyến cầu vượt nhằm tránh đường cắt qua đường sắt và QL13 nối khu Đông và khu Tây.

+ Bố trí bãi đậu xe tải phục vụ cho các xe làm thủ tục qua biên giới và bốc xếp hàng hoá.

Điều 16: Các công trình đầu mối và tuyến hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền thoát nước mưa:

Hướng dốc chủ đạo là hướng Đông Nam – Tây Bắc.

Cao độ nền và độ dốc thiết kế trên các trục giao thông được tính toán trên cơ sở đảm bảo yêu cầu thoát nước mặt theo nguyên tắc tự chảy dọc theo các trục giao thông từ nơi phát sinh ra các nguồn tiếp nhận một cách nhanh chóng và dễ dàng theo đường ngắn nhất thông qua các cửa xả.

b) Cấp điện:

- Tổng công suất tiêu thụ: 103.130 kW

- Nguồn cấp điện lấy từ lưới điện quốc gia từ trạm 110/15-22kV Lộc Ninh đến trên Quốc lộ 13.

c) Cấp nước:

Tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch khoảng 11.000m³/ngày.đêm.

Khu vực thiết kế lấy nước từ trạm bơm N3 được cấp từ nhà máy xử lý nước phía Đông QL13 lấy nguồn từ hồ Suối Nuy.

d) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

* Thoát nước thải:

- Chỉ tiêu thoát nước thải tính bằng 80% lượng nước cấp: $Q = 11.000 \times 80\% = 8.800 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Hệ thống thoát nước thải được xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Đối với khu sản xuất, chế biến, kho tàng bến bãi, hệ thống thoát nước được chia làm hai phần:

+ Hệ thống riêng trong từng nhà máy: xử lý cục bộ tại nhà máy trước khi xả ra cống thu gom bên ngoài đưa về hệ thống xử lý chung.

+ Hệ thống thu gom bên ngoài nhà máy: là hệ thống thu gom nước thải đã qua xử lý của từng nhà máy để đưa về khu xử lý tập trung, làm sạch theo các tiêu chuẩn hiện hành rồi mới xả ra môi trường bên ngoài.

- Đối với khu hành chính dịch vụ: nước thải sinh hoạt xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại sau đó thoát ra hệ thống thu gom bên ngoài đưa về trạm xử lý tập trung.

* Rác thải:

- Tổng lượng rác thải trung bình khoảng 180 tấn/ngày đêm

- Rác thải sẽ được thu gom hàng ngày. Chất thải rắn được chuyên chở tập kết đến trạm trung chuyển tại lô R1 sau đó sẽ được đưa về nhà máy xử lý chất thải rắn đô thị Lộc Ninh thuộc ấp Thạnh Biên, xã Lộc Thạnh, huyện Lộc Ninh. Đối với chất thải nguy hại phải được vận chuyển trực tiếp đến nơi xử lý tập trung theo quy định mà không qua các trạm trung chuyển.

Chương III **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 17.

Các cơ quan đơn vị có trách nhiệm quản lý xây dựng phải dựa trên quy hoạch chi tiết Khu Quản lý, Thương mại - Dịch vụ phía Đông và phía Tây Quốc lộ 13 và Quy định này để hướng dẫn việc thực hiện xây dựng.

Điều 18. Hiệu lực của Quy định

Quy định này có hiệu lực thi hành ngày kể từ ngày ký.

Các nội dung khác không quy định trong Quy định này sẽ được áp dụng theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và các quy định hiện hành.

Điều 19. Xử lý vi phạm

Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này tùy theo mức độ sai phạm sẽ bị xử lý theo qui định của pháp luật./.