

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng
dự án đầu tư xây dựng cửa khẩu chính Phước Tân,
xã Ninh Điền, tỉnh Tây Ninh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Quyết định số 1736/QĐ-TTg ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 247/TTr-SXD ngày 18/7/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng dự án đầu tư xây dựng cửa khẩu chính Phước Tân, xã Ninh Điền, tỉnh Tây Ninh như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô và tính chất

a) Khu vực lập quy hoạch chi tiết để triển khai dự án đầu tư xây dựng cửa khẩu chính Phước Tân thuộc địa bàn xã Ninh Điền, tỉnh Tây Ninh, thuộc phạm vi khu vực cửa khẩu chính Phước Tân phê duyệt tại Nghị quyết số 107/NQ-CP ngày 18/8/2022 của Chính phủ. Ranh giới: Phía Bắc, phía Nam giáp đất nông nghiệp; phía Đông giáp đất nông nghiệp và đường tuần tra biên giới; phía Tây giáp tỉnh Svây- riêng, Campuchia.

b) Quy mô lập quy hoạch: Quy mô đất, nhu cầu sử dụng đất: Khu vực lập quy hoạch chi tiết để triển khai dự án đầu tư xây dựng cửa khẩu chính Phước Tân có diện tích đất 20,78 ha thuộc phạm vi khu vực cửa khẩu chính Phước Tân.

c) Tính chất: Là khu trung tâm cửa khẩu chính, bố trí các công trình trạm kiểm soát liên hợp, trạm kiểm soát biên phòng, quốc môn, quảng trường, sân nghi lễ, bãi xuất nhập.... Phục vụ cho hoạt động giao thương hai nước tại cửa khẩu chính.

2. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Quy mô	ha	20,78
II	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng tối đa		
-	Quảng trường, sân nghi lễ	%	5
-	Trạm kiểm soát liên hợp	%	≥ 80
-	Trạm kiểm soát biên phòng	%	Theo yêu cầu của ngành
-	Cơ quan hành chính	%	40
-	Bãi xuất, nhập	%	25
-	Đất dự trữ phát triển	%	-
III	Chỉ tiêu về tầng cao xây dựng tối đa		
-	Quảng trường, sân nghi lễ	Tầng	01
-	Trạm kiểm soát liên hợp	Tầng	02
-	Trạm kiểm soát biên phòng	Tầng	Theo yêu cầu của ngành
-	Cơ quan hành chính	Tầng	03
-	Bãi xuất, nhập	Tầng	01
-	Đất dự trữ phát triển	Tầng	-
IV	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật		
-	Cấp nước các công trình công cộng, dịch vụ	lít/m ² /ngày đêm	≥ 2
-	Thoát nước thải sinh hoạt	%Q	$\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước
-	Rác thải	tấn/ngày.đêm	$\geq 0,3$
-	Cấp năng lượng và chiếu sáng		
	Đất bãi xuất, bãi nhập, đất dự trữ phát triển	Kw/ha	250
	Đất cơ quan hành chính, trạm kiểm soát liên hợp, trạm kiểm soát biên phòng	W/m ² sàn	30
	Đất giao thông, quảng trường-sân nghi lễ	w/m ²	1,0
-	Hạ tầng viễn thông thụ động		
	Đất cơ quan hành chính, trạm kiểm soát liên hợp, trạm kiểm soát biên phòng	thuê bao/200m ²	01
	Đất bãi nhập, bãi xuất, đất dự trữ phát triển	thuê bao/500m ²	01

3. Quy hoạch sử dụng đất

a) Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất quảng trường, sân nghi lễ	3.204,20	1,54
2	Đất cơ quan, hành chính	23.431,58	11,27
3	Đất trạm kiểm soát liên hợp	3.435,84	1,65
4	Đất trạm kiểm soát biên phòng	18.018,61	8,67
5	Đất bãi nhập	28.508,88	13,72
6	Đất bãi xuất	64.019,32	30,80
7	Đất dự trữ phát triển	15.384,83	7,40
8	Đất giao thông	51.835,51	24,95
	Tổng	207.838,77	100,00

b) Bảng thống kê chi tiết các lô đất chức năng:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao xây dựng (tầng)		HS SDD tối đa (lần)
					Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
1	Đất quảng trường, sân nghi lễ	QT	3.204,20	1,54	0	5	0	1	0,05
2	Đất cơ quan, hành chính	CQ	23.431,58	11,27	30	40	1	3	1,2
3	Đất trạm kiểm soát liên hợp	TKS	3.435,84	1,65	80	100	1	2	2
4	Đất trạm kiểm soát biên phòng	BP	18.018,61	8,67	-	-	-	-	-
5	Đất bãi nhập	B1	28.508,88	13,72	5	25	0	1	0,25
-	Đất bãi nhập	B-1	10.353,40	4,98	5	25	0	1	0,25
-	Đất bãi nhập	B-2	18.155,48	8,74	5	25	0	1	0,25
6	Đất bãi xuất	B2	64.019,32	30,80	5	25	0	1	0,25
7	Đất dự trữ phát triển	DTPT	15.384,83	7,40	-	-	-	-	-
-	Đất dự trữ phát triển	DTPT-1	4.387,20	2,11	-	-	-	-	-
-	Đất dự trữ phát triển	DTPT-2	10.997,63	5,29	-	-	-	-	-
8	Đất giao thông		51.835,51	24,95					
	Tổng		207.838,77	100,00					

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Bố cục quy hoạch các khu chức năng hợp lý, đảm bảo bán kính phục vụ, đảm bảo quy định về quy hoạch các khu chức năng cửa khẩu chính biên giới đất liền.

- Khu vực cửa khẩu Phước Tân được tổ chức theo mô hình tuyến, điểm kết hợp với trục chính ĐT 781.

- Không gian trọng tâm của khu vực cửa khẩu Phước Tân phát triển bám theo trục đường ĐT 781. Đây là khu vực tạo dựng hình ảnh cho khu cửa khẩu với các công trình mang tính biểu tượng như trạm kiểm soát liên hợp, khu trụ sở, cơ quan và khu bãi xuất, nhập. Vì vậy, việc kiến tạo không gian khu vực này phải được chú trọng nhằm tạo dựng hình ảnh cho một khu cửa khẩu hiện đại.

- Trạm kiểm soát liên hợp, quảng trường - sân nghi lễ được bố trí chính giữa trục đường ĐT 781 thuận lợi cho việc quản lý xuất, nhập khu vực cửa khẩu.

- Các bãi xuất nhập tập kết hàng hóa chờ xuất nhập được bố trí hai bên trục đường ĐT 781, tạo điều kiện thuận lợi cho việc giao thương trao đổi hàng hóa, thương mại giữa hai nước.

- Công trình trụ sở, cơ quan quản lý cửa khẩu, đất trạm kiểm soát biên phòng được bố trí phía Nam trục đường ĐT 781.

- Tổ chức tuyến đường số 1 nằm phía Nam khu quy hoạch kết nối với đường tuần tra biên giới phục vụ nhu cầu đi lại cho người dân.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền – thoát nước mưa:

- Quy hoạch san nền: Cao độ thiết kế bám theo cao độ tự nhiên, hạn chế việc đào đắp. Dùng phương pháp đường đồng mức thiết kế để tạo mặt phẳng thiết kế, xây dựng cốt không chế chiều cao cho các vị trí giao nhau của đường giao thông. Cao độ nền xây dựng cao nhất là 7,5 m, cao độ nền xây dựng thấp nhất là 6,2 m.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Trong mỗi lưu vực chính, chia nhỏ thành nhiều lưu vực nhỏ trên mỗi ô để tính toán kích thước cống đảm bảo thoát nước. Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế hoàn toàn riêng biệt với nước thải sinh hoạt. Nước mưa thu về các cống chạy dọc theo các trục đường, thoát ra cống thoát nước mưa dọc theo các trục đường sau đó thoát ra xung quanh dự án.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Đường ĐT 781 là tuyến đường đối ngoại quan trọng nối kết giữa Việt Nam - Campuchia, đồng thời cũng là trục giao thông chính, trục cảnh quan chủ đạo của khu vực, lộ giới 45 m.

- Đường tuần tra biên giới lộ giới 30 m.

- Đường số 1 lộ giới 13 m.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Giai đoạn đầu khi chưa có hệ thống cấp nước từ trạm cấp nước khu vực theo quy hoạch phân khu thì nguồn nước được sử dụng từ các giếng bơm của từng khu vực (vị trí sẽ được xác định cụ thể khi triển khai dự án).

- Giai đoạn sau sử dụng nguồn nước từ trạm cấp nước của khu vực có công suất 880 m³/ngđ.

d) Quy hoạch cấp điện:

Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch là tuyến trung thế 22kV hiện hữu từ trạm 110kV Châu Thành đến, chạy dọc theo ĐT 781.

đ) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Quy hoạch thoát nước thải: Nước thải trong các công trình trước khi thải vào hệ thống thoát nước của khu vực phải được xử lý cục bộ đạt loại B theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 40: 2011/BTNMT, sau đó đưa nước thải ra mạng lưới thu gom dẫn về trạm xử lý chung và được xử lý đạt loại A theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 40: 2011/BTNMT, nước thải sau trạm xử lý được đưa vào hồ sinh thái, trước khi thải ra môi trường bên ngoài.

- Vệ sinh môi trường: Lượng rác thải trung bình mỗi ngày là 6,23 tấn/ngđ, tiêu chuẩn chung bình 0,3 tấn/1 ha đất xây dựng. Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển về xử lý tại khu xử lý chất thải của tỉnh.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Từ tổng đài của các nhà cung cấp viễn thông sẽ có các tuyến cáp quang đưa tới khu quy hoạch từ đây sẽ đưa tới các bộ chuyển đổi quang để cho ra các tuyến cáp đồng hoặc cáp quang.

- Mạng cáp thông tin nội bộ sẽ được đấu nối tới các tủ cáp của từng khu vực kho xưởng, công trình dịch vụ 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).

6. Nội dung: Đánh giá môi trường chiến lược, phân kỳ đầu tư theo thuyết minh quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Tây Ninh:

- Tổ chức công bố đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng dự án đầu tư xây dựng cửa khẩu chính Phước Tân, xã Ninh Điền, tỉnh Tây Ninh.

- Triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng cửa khẩu chính Phước Tân, xã Ninh Điền, tỉnh Tây Ninh theo quy hoạch được phê duyệt.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm toàn diện về cơ sở pháp lý, tính chính xác của các thông tin, số liệu và toàn bộ kết quả thẩm định, hồ sơ, tài liệu, trình tự thủ tục đảm bảo tuân thủ đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy định pháp luật hiện hành;

kiểm tra, giám sát chủ đầu tư triển khai thực hiện đảm bảo đúng theo quy hoạch được duyệt và đúng quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ninh Diên; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh; Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Tây Ninh và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./. *Yêu cầu*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, PCT. UBND tỉnh;
- CVP, PCVP.UBND tỉnh;
- Phòng KTTC;
- Lưu: VT, SXD, Duy.

Ob

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



[Signature]
Nguyễn Hồng Thanh