

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Bãi tập kết, kiểm tra hàng hóa xuất nhập khẩu tại cửa khẩu Mộc Bài**

**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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1924/TTr-SXD ngày 20/7/2018 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Bãi tập kết, kiểm tra hàng hóa xuất nhập khẩu tại cửa khẩu Mộc Bài,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết với các nội dung như sau:

- Tên dự án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Bãi tập kết, kiểm tra hàng hóa xuất nhập khẩu tại cửa khẩu Mộc Bài.

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Tân cảng – Tây Ninh.

- Địa điểm quy hoạch: Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh.

**1. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất**

a) Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích:

- Bãi tập kết và kiểm tra hàng hóa xuất nhập khẩu nằm trong Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, thuộc xã Lợi Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Đông giáp: Khu thương mại Hiệp Thành;

+ Phía Nam giáp: Khu đất trống;

+ Phía Tây giáp: Đường biên giới Việt Nam - Cam-pu-chia;

+ Phía Bắc giáp: Đường Xuyên Á và đồn biên phòng hiện hữu.

- Quy mô diện tích khu đất quy hoạch: 165.180 m<sup>2</sup> (16,52 ha).

b) Tính chất:

Khu vực lập quy hoạch có tính chất là Bãi tập kết và kiểm tra hàng hóa xuất nhập

khẩu tại cửa khẩu Mộc Bài.

## 2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

| Stt | Hạng mục                                                                                              | Đơn vị                  | Chỉ tiêu  |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|
| 1   | Tổng diện tích khu đất                                                                                | ha                      | 16,52     |
| 2   | Mật độ xây dựng trung bình toàn khu (diện tích xây dựng bao gồm cả phần diện tích chiếm chỗ của cont) | %                       | $\leq 55$ |
| 3   | Tỷ lệ đất cây xanh                                                                                    | %                       | $\geq 10$ |
| 4   | Tỷ lệ đất giao thông-sân bãi                                                                          | %                       | $\geq 35$ |
| 5   | Tầng cao tối đa                                                                                       | tầng                    | 5         |
|     | - Công trình                                                                                          | tầng                    | 4         |
|     | - Container rỗng                                                                                      | tầng                    | 5         |
|     | - Container chứa hàng                                                                                 | tầng                    | 4         |
| 6   | Hệ số sử dụng đất toàn khu ( kể cả cont)                                                              | lần                     | 1-1,5     |
| 7   | Số lượng cont có thể chứa                                                                             | cái                     | 1400-1600 |
|     | - Cont 20'                                                                                            | cái                     | 900-1100  |
|     | - Cont 40'                                                                                            | cái                     | 400-600   |
| 8   | Tiêu chuẩn cấp nước                                                                                   | m <sup>3</sup> /ha ngày |           |
|     | - Cấp nước sinh hoạt khu văn phòng                                                                    |                         | 30        |
|     | - Khu bãi                                                                                             |                         | 25        |
|     | - Khu kho                                                                                             |                         | 20        |
|     | - Khu bảo dưỡng                                                                                       |                         | 50        |
|     | - Khu công trình phụ                                                                                  |                         | 45        |
| 9   | Tiêu chuẩn thoát nước                                                                                 | m <sup>3</sup> /ha ngày |           |
|     | - Khu văn phòng                                                                                       |                         | 30        |
|     | - Khu kho                                                                                             |                         | 20        |
|     | - Khu bảo dưỡng                                                                                       |                         | 50        |
|     | - Khu công trình phụ                                                                                  |                         | 45        |
| 10  | Tiêu chuẩn cấp điện                                                                                   | W/m <sup>2</sup> sàn    |           |
|     | - Khu văn phòng, trạm kiểm soát, trạm cung cấp nhiên liệu, khu bảo dưỡng, sửa chữa                    |                         | 30        |
|     | - Kho hàng                                                                                            |                         | 15        |
|     | - Sân bãi, đường giao thông                                                                           |                         | 2         |
|     | - Cây xanh, thảm cỏ                                                                                   |                         | 1         |
| 11  | Tiêu chuẩn rác thải, chất thải                                                                        | tấn/ha/ngày             |           |
|     | - Khu văn phòng, công trình phụ                                                                       |                         | 0,2       |
|     | - Khu kho, sửa chữa bảo dưỡng                                                                         |                         | 0,3       |

## 3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Trên tổng diện tích khu đất 165.180 m<sup>2</sup>, bố trí các khu vực một cách hợp lý nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc kiểm tra, vận chuyển và quản lý hàng hóa.

- Vị trí lối vào từ đường Xuyên Á, tiếp giáp khu thương mại Hiệp Thành bố trí bãi phương tiện chờ kiểm tra, về phía Nam là trạm hải quan - trạm cân - máy soi tia X.

- Khu y tế kiểm dịch bố trí tiếp giáp bên dưới trạm hải quan, các xe có chứa các hàng hóa vi phạm sẽ phải dỡ hàng hóa xuống lưu kho chờ kiểm tra ở bên trái trạm kiểm dịch.

- Các xe đã thông quan sẽ vòng trở lại đi ra đường Xuyên Á.



- Trạm xăng bố trí ngay góc đường số 1 và đường N2 của khu quy hoạch, đối diện đường N2 với trạm kiểm dịch.

- Phía Đông Nam là hệ thống kho tiếp giáp đường số 1 và các bãi chứa container rỗng, cont hàng xuất, cont hàng nhập và hệ thống kho ngoại quan.

- Bãi sửa chữa phương tiện và khu kỹ thuật sửa chữa bố trí ở cuối cùng, giáp ranh giới phía Đông Nam và tiếp cận trực tiếp với đường D2.

- Đường giao thông nội bộ và cây xanh cảnh quan bao quanh công trình, tỷ lệ cây xanh thảm cỏ chiếm 12,04% tổng diện tích toàn khu.

*Bảng thống kê chi tiết các lô đất theo phụ lục 1 đính kèm.*

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất

| Stt | Hạng mục                 | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%) |
|-----|--------------------------|-----------------------------|-----------|
| 1   | Đất xây dựng công trình  | 25.788                      | 15,61     |
| 2   | Bãi container            | 32.629                      | 19,75     |
| 3   | Đất cây xanh thảm cỏ     | 19.889                      | 12,04     |
| 4   | Đất giao thông – sân bãi | 86.883                      | 52,60     |
|     | Tổng cộng                | 165.189                     | 100,00    |

#### 5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng và thoát nước mưa:

- Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng: Cao độ xây dựng chọn là  $H_{xd} \geq 2,50$  m, cao độ được chọn theo cao độ đường Xuyên Á và phù hợp với quy hoạch chung đô thị Mộc Bài.

- Thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống cống ngầm để tổ chức thoát nước mưa, hướng thoát về phía Tây Bắc, ra cống thoát nước mưa hiện hữu trên đường Xuyên Á.

b) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại gồm đường Xuyên Á (phía Tây Bắc) có lộ giới 70 m; đường Số 2 (phía Đông Bắc) có lộ giới 30 m.

- Giao thông đối nội gồm 24 tuyến đường có lộ giới từ 11 m – 30 m (theo phụ lục 1 đính kèm).

c) Quy hoạch cấp nước:

Giai đoạn đến năm 2020: Sử dụng nguồn nước ngầm khai thác tại chỗ. Giai đoạn sau năm 2020: Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Mộc Bài công suất  $Q = 26.000$  m<sup>3</sup>/ngày, theo tuyến ống cấp nước dự kiến D200 đi trên đường số 2.

d) Quy hoạch thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Xây dựng hệ thống công thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước. Trạm xử lý nước thải được đặt trong khu cây xanh ở phía Tây khu quy hoạch, có công suất là 110 m<sup>3</sup>/ngày. Nước thải sau xử lý theo giới hạn cột A, tiêu chuẩn QCVN 40:2014/BTNMT trước khi thải ra nguồn tiếp nhận.

- Vệ sinh môi trường: Chất thải rắn được thu gom mỗi ngày và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tại xã Long Chữ.

đ) Quy hoạch cấp điện:

Nguồn cấp điện lấy từ tuyến 22kV chạy dọc đường số 2 của khu đô thị mới Mộc Bài. Xây dựng mới 2 trạm biến áp 22/0,4kV: T1- 560KVA và T2- 320KVA dùng máy biến áp 3 pha đặt kín, trạm ki-ốt.

e) Thông tin liên lạc:

Bãi tập kết và kiểm tra hàng hoá xuất nhập khẩu tại cửa khẩu Mộc Bài có thể sử dụng các mạng điện thoại di động của các nhà mạng cung cấp. Khi tiến hành lắp đặt các trạm BTS, các nhà cung cấp sử dụng chung cơ sở hạ tầng và phải đảm bảo khoảng cách giữa các trạm theo đúng quy định.

#### 6. Đánh giá môi trường chiến lược

Thực hiện theo điểm e Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP.

#### 7. Phân kỳ đầu tư

Năm 2018-2019: Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh toàn bộ các hạng mục công trình theo quy hoạch.

**Điều 2.** Giao Công ty TNHH Tân cảng – Tây Ninh triển khai lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy xử lý chất thải Tây Ninh.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng 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; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Công ty TNHH Tân cảng – Tây Ninh và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận: *Ưng*

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- LĐVP, CVK;
- Lưu: VT.

binhht\_QDUB\_080

12

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

*KT* CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Ngọc



Phụ lục 1

**BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CÁC LÔ ĐẤT**

(Kèm theo Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 14/9/2018 của UBND tỉnh)

| Stt | Ký hiệu | Chức năng                                                          | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Mật độ xây dựng (%) | Tầng cao tối đa (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lần) |
|-----|---------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|
| I   | Khu I   | Bãi phương tiện chờ kiểm tra                                       | 14.202                      |                     |                        |                         |
| 1   | D1      | Bãi phương tiện chờ kiểm tra                                       | 12.058                      |                     |                        |                         |
| 2   |         | Nhà vệ sinh công cộng                                              | 74                          | 100                 | 1                      | 1,00                    |
| 3   |         | Cây xanh - thảm cỏ                                                 | 1.638                       |                     |                        |                         |
| 4   |         | Sân đường - lối đi bộ                                              | 432                         |                     |                        |                         |
| II  | Khu II  | Văn phòng – trạm kiểm soát                                         | 15.239                      |                     |                        |                         |
| 1   | E1      | Văn phòng hải quan                                                 | 2.836                       | 40                  | 4                      | 1,60                    |
|     |         | Nhà bảo vệ                                                         | 22                          |                     | 1                      |                         |
|     |         | Văn phòng làm việc hải quan                                        | 498                         |                     | 4                      |                         |
|     |         | Văn phòng làm việc bộ đội Việt Nam- Cam-pu-chia, phòng máy vi tính | 288                         |                     | 4                      |                         |
|     |         | Nhà xe nhân viên                                                   | 112                         |                     | 1                      |                         |
|     |         | Cây xanh-thảm cỏ                                                   | 1.036                       |                     |                        |                         |
|     |         | Sân đường- lối đi bộ                                               | 880                         |                     |                        |                         |
| 2   | E2      | Khu y tế kiểm dịch                                                 | 2.048                       | 9,76                | 4                      | 0,39                    |
|     |         | Nhà kiểm dịch                                                      | 200                         |                     | 4                      |                         |
|     |         | Cây xanh-thảm cỏ                                                   | 269                         |                     |                        |                         |
|     |         | Sân đường- lối đi bộ                                               | 1.579                       |                     |                        |                         |
| 3   | E3      | Trạm kiểm soát                                                     | 4.570                       |                     | 1                      | 0,00                    |
|     |         | Cây xanh - thảm cỏ                                                 | 668                         |                     |                        |                         |
|     |         | Trạm cân                                                           | 120                         | 100                 | 1                      | 1,00                    |
|     |         | Trạm máy soi tia x                                                 | 44                          | 100                 | 1                      | 1,00                    |
|     |         | Sân đường - lối đi bộ                                              | 3.738                       |                     |                        |                         |
| 4   |         | Sân đường - lối đi bộ                                              | 1.334                       |                     |                        |                         |
| 5   | F       | Trạm cung cấp nhiên liệu                                           | 4.451                       | 30                  | 1                      | 0,30                    |
|     |         | Trạm bơm xăng dầu (6 cột bơm).                                     | 384                         |                     | 1                      |                         |
|     |         | Văn phòng                                                          | 220                         |                     | 3                      |                         |
|     |         | Khu vệ sinh công cộng                                              | 150                         |                     | 1                      |                         |
|     |         | Cửa hàng tiện ích, ăn nhẹ, giải khát                               | 220                         |                     | 3                      |                         |
|     |         | Bãi sửa chữa phương tiện giai đoạn 1                               | 1.072                       |                     |                        |                         |
|     |         | Bãi rửa xe                                                         | 1.074                       |                     |                        |                         |
|     |         | Cây xanh-thảm cỏ                                                   | 711                         |                     |                        |                         |
|     |         | Sân đường- lối đi bộ                                               | 620                         |                     |                        |                         |
| III | Khu III | Bãi tập kết container rỗng – kho chứa hàng                         | 41.359                      |                     |                        |                         |
| 1   | A1      | Bãi tập kết container rỗng                                         | 4.178                       | 88,57               | 5                      | 4,43                    |



| Stt | Ký hiệu  | Chức năng                                                         | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Mật độ xây dựng (%) | Tầng cao tối đa (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lần) |
|-----|----------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|
| 2   | A2       | Bãi tập kết container rỗng                                        | 4.035                       | 88,39               | 5                      | 4,42                    |
| 3   | D2       | Bãi kiểm tra hàng hóa thủ công                                    | 5.114                       |                     |                        |                         |
|     | D2a      | Bãi kiểm tra hàng hóa thủ công                                    | 5040                        |                     |                        |                         |
|     | D2b      | Nhà vệ sinh công cộng                                             | 74                          | 100                 | 1                      | 1,00                    |
| 4   | D3       | Bãi xếp dỡ hàng hóa                                               | 1.930                       |                     |                        |                         |
| 5   | K1       | Kho tạm giữ hàng vi phạm                                          | 2.109                       | 100                 | 1                      | 1,00                    |
| 6   | K2       | Kho chứa hàng                                                     | 2.521                       | 100                 | 1                      | 1,00                    |
| 7   | K3       | Kho chứa hàng                                                     | 2.521                       | 100                 | 1                      | 1,00                    |
| 8   |          | Cây xanh – thảm cỏ                                                | 5.001                       |                     |                        |                         |
| 9   |          | Sân đường – lối đi bộ                                             | 13.950                      |                     |                        |                         |
| IV  | Khu – IV | Bãi tập kết container rỗng – kho chứa hàng                        | 31.824                      |                     |                        |                         |
| 1   | A3       | Bãi tập kết container rỗng                                        | 4.093                       | 87,15               | 5                      | 4,36                    |
| 2   | A4       |                                                                   | 4.035                       | 88,39               | 5                      | 4,42                    |
| 3   | A5       |                                                                   | 4.035                       | 88,39               | 5                      | 4,42                    |
| 4   | K4       | Kho chứa hàng                                                     | 4.169                       | 100                 | 1                      | 1,00                    |
| 5   |          | Cây xanh – thảm cỏ                                                | 3.847                       |                     |                        |                         |
| 6   |          | Sân đường – lối đi bộ                                             | 11.645                      |                     |                        |                         |
| V   | Khu V    | Bãi tập kết hàng hóa xuất nhập khẩu – kho chứa hàng               | 28.222                      |                     |                        |                         |
| 1   | B1       | Container hàng nhập                                               | 2.315                       | 88,60               | 4                      | 3,54                    |
| 2   | B2       | Container hàng nhập                                               | 2.047                       | 88,57               | 4                      | 3,54                    |
| 3   | C1       | Container hàng xuất                                               | 1.444                       | 90,56               | 4                      | 3,62                    |
| 4   | C2       | Container hàng xuất                                               | 1.238                       | 86,42               | 4                      | 3,46                    |
| 5   | K5       | Kho chứa hàng                                                     | 4.347                       | 100                 | 1                      | 1,00                    |
| 6   |          | Công trình phụ (bảo vệ, WC)                                       | 74                          | 100                 | 1                      | 1,00                    |
| 7   |          | Cây xanh – thảm cỏ                                                | 2.641                       |                     |                        |                         |
| 8   |          | Sân đường – lối đi bộ                                             | 14.116                      |                     |                        |                         |
| VI  | Khu VI   | Bãi tập kết hàng hóa xuất nhập khẩu - kho ngoại quan              | 22.487                      |                     |                        |                         |
| 1   | B3       | Container hàng nhập                                               | 1.364                       | 91,55               | 4                      | 3,66                    |
| 2   | B4       | Container hàng nhập                                               | 1.344                       | 86,25               | 4                      | 3,45                    |
| 3   | C3       | Container hàng xuất                                               | 1.344                       | 86,25               | 4                      | 3,45                    |
| 4   | C4       | Container hàng xuất                                               | 1.364                       | 91,55               | 4                      | 3,66                    |
| 5   | K6       | Kho ngoại quan                                                    | 4.223                       | 100                 | 1                      | 1,00                    |
| 6   |          | Công trình phụ (bảo vệ, WC)                                       | 74                          | 100                 | 1                      | 1,00                    |
| 7   |          | Cây xanh – thảm cỏ                                                | 1.871                       |                     |                        |                         |
| 8   |          | Sân đường – lối đi bộ                                             | 10.903                      |                     |                        |                         |
| VII | Khu VII  | Khu kỹ thuật sửa chữa, bảo dưỡng phương tiện, cung cấp nhiên liệu | 11.856                      |                     |                        |                         |
| 1   | D4       | Bãi sửa chữa phương tiện                                          | 4.160                       |                     |                        |                         |

| Stt  | Ký hiệu | Chức năng                                                         | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Mật độ xây dựng (%) | Tầng cao tối đa (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lần) |
|------|---------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|
| 2    | K7      | Khu kỹ thuật sửa chữa, bảo dưỡng phương tiện, cung cấp nhiên liệu | 3.345                       | 100                 | 1                      | 1,00                    |
| 3    |         | Cây xanh – thảm cỏ                                                | 2.207                       |                     |                        |                         |
| 4    |         | Sân đường – lối đi bộ                                             | 2.144                       |                     |                        |                         |
| VIII |         | Toàn khu                                                          | 165.189                     |                     |                        |                         |





## Phụ lục 2

**BẢNG THÔNG KÊ LỘ GIỚI QUY HOẠCH CÁC TUYẾN ĐƯỜNG**

(Kèm theo Quyết định số 347/QĐ-UBND ngày 14/9/2018 của UBND tỉnh)

| Stt | Tên Đường  | Mặt cắt | Lộ giới (m) | Kích thước     |                  |                |
|-----|------------|---------|-------------|----------------|------------------|----------------|
|     |            |         |             | Lề trái<br>(m) | Mặt đường<br>(m) | Lề phải<br>(m) |
| 1   | Đường số 1 | 2-2     | 20          | 2,5            | 15               | 2,5            |
| 2   | Đường số 2 | 1-1     | 30          | 4              | 10,5 (2) 10,5    | 4              |
| 3   | Đường N1   | 3-3     | 15          | -              | 15               | -              |
| 4   | Đường N2   | 3-3     | 15          | -              | 15               | -              |
| 5   | Đường N3   | 3-3     | 15          | -              | 15               | -              |
| 6   | Đường N4   | 3-3     | 15          | -              | 15               | -              |
| 7   | Đường N5   | 3-3     | 15          | -              | 15               | -              |
| 8   | Đường N6   | 2-2     | 20          | 2,5            | 15               | 2,5            |
| 9   | Đường N7   | 3-3     | 15          | -              | 15               | -              |
| 10  | Đường N8   | 3-3     | 15          | -              | 15               | -              |
| 11  | Đường N9   | 4-4     | 11          | -              | 11               | -              |
| 12  | Đường N10  | 4-4     | 11          | -              | 11               | -              |
| 13  | Đường N11  | 3-3     | 15          | -              | 15               | -              |
| 14  | Đường N12  | 3-3     | 15          | -              | 15               | -              |
| 15  | Đường N13  | 3-3     | 15          | -              | 15               | -              |
| 16  | Đường N14  | 4-4     | 11          | -              | 11               | -              |
| 17  | Đường N15  | 4-4     | 11          | -              | 11               | -              |
| 18  | Đường N16  | 3-3     | 15          | -              | 15               | -              |
| 19  | Đường N17  | 3-3     | 15          | -              | 15               | -              |
| 20  | Đường N18  | 3-3     | 15          | -              | 15               | -              |
| 21  | Đường N19  | 3-3     | 15          | -              | 15               | -              |
| 22  | Đường D1   | 3-3     | 15          | -              | 15               | -              |
| 23  | Đường D2   | 3-3     | 15          | -              | 15               | -              |
| 24  | Đường D3   | 3-3     | 15          | -              | 15               | -              |
| 25  | Đường D4   | 3-3     | 15          | -              | 15               | -              |
| 26  | Đường D5   | 3-3     | 15          | -              | 15               | -              |
| 27  | Đường D6   | 3-3     | 15          | -              | 15               | -              |
| 28  | Đường D7   | 3-3     | 15          | -              | 15               | -              |



18