

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Số: 28 /NQ-HĐND

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

Bình Phước, ngày 06 tháng 12 năm 2024

NGHỊ QUYẾT

**Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu chức năng hỗn hợp (Dịch vụ - Thương mại - Dân cư)
thuộc Khu kinh tế Cửa khẩu Hoa Lư**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC
KHÓA X, KỲ HỌP THỨ 18**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và
Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy
hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số
62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Quốc
hội về tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về
quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ
lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 - 2030;

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính
phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng
4 năm 2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch
đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ
quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính
phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

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

Căn cứ Quyết định số 52/2008/QĐ-TTg ngày 25 tháng 4 năm 2008 của Thủ
tướng Chính phủ về phê duyệt Đề án "Quy hoạch phát triển các Khu kinh tế cửa
khẩu của Việt Nam đến năm 2020";



Căn cứ Quyết định số 61/QĐ-TTg ngày 13 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1489/QĐ-TTg ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 24 tháng 10 năm 2024 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Xét Tờ trình số 133/TTr-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Báo cáo thẩm tra số 82/BC-HĐND-KTNS ngày 21 tháng 11 năm 2024 của Ban kinh tế - ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu chức năng hỗn hợp (Dịch vụ - Thương mại - Dân cư) thuộc Khu kinh tế Cửa khẩu Hoa Lư (Chi tiết tại Phụ lục đính kèm).

Điều 2. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện; giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước khóa X, kỳ họp thứ 18 thông qua ngày 06 tháng 12 năm 2024 và có hiệu lực kể từ ngày thông qua./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ;
- TTTU, TTHĐND, Đoàn ĐBQH, UBND, BTTUBMTTQVN tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh;
- LĐVP, các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT.



Huỳnh Thị Hằng



Phụ lục

QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2000 KHU CHỨC NĂNG HỖN HỢP (DỊCH VỤ - THƯƠNG MẠI - DÂN CƯ) THUỘC KHU KINH TẾ CỬA KHẨU HOA LƯ, HUYỆN LỘC NINH, TỈNH BÌNH PHƯỚC

(Kem theo Nghị quyết số 22/NQ-HĐND ngày 06 tháng 12 năm 2024
của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước)

1. Tên đồ án

Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu chức năng hỗn hợp (Dịch vụ - Thương mại - Dân cư) thuộc Khu kinh tế Cửa khẩu Hoa Lư, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

2. Phạm vi, ranh giới, dân số

2.1. Phạm vi lập quy hoạch

Tổng diện tích khoảng 360 ha, tọa lạc tại xã Lộc Hòa, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

2.2. Ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch

- Phía Bắc tiếp giáp đường Đ7.
- Phía Nam tiếp giáp đất dân.
- Phía Đông tiếp giáp một phần đường N4, N9 và đường N6 thuộc quy hoạch phân khu trung tâm kinh tế cửa khẩu Hoa Lư.
- Phía Tây tiếp giáp Quốc lộ 13.

2.3. Quy mô về dân số

Dự kiến khoảng 15.000 người.

3. Tính chất và chức năng của đồ án

- Là khu dân cư kết hợp các khu chức năng khác như: Công trình thương mại - dịch vụ, giáo dục và công viên cây xanh.
- Hình thành quỹ đất để đấu giá, tạo nguồn vốn tái đầu tư cơ sở hạ tầng cho khu vực, từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, an sinh xã hội phục vụ nhu cầu sử dụng của người dân; đồng thời, dành một phần bố trí quỹ đất tái định cư.

- Là khu vực phục vụ nhu cầu nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trong Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư.

4. Mục tiêu phát triển

- Đáp ứng nhu cầu về đất ở và các công trình thương mại - dịch vụ, giáo dục và công viên cây xanh cho người dân trong khu vực.

- Là cơ sở cho việc đầu tư xây dựng và quản lý quy hoạch xây dựng.
- Đồng bộ cơ sở hạ tầng, kết nối với các khu chức năng khác của khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, làm cơ sở cho việc đầu tư hệ thống cơ sở hạ tầng.
- Từng bước xây dựng bộ mặt kiến trúc và góp phần vào quá trình xây dựng khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư đến năm 2025 theo Quyết định số 61/QĐ-TTg ngày 13 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 1130/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư;

5. Định hướng phân khu chức năng

5.1. Các cơ sở hình thành phân khu chức năng

- Đảm bảo quy mô đất đai cho từng khu chức năng hoạt động.
- Mỗi khu chức năng phải đảm bảo đủ chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.
- Thuận tiện bố trí cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

5.2. Đề xuất giải pháp phân khu chức năng

Loại hình chức năng trong Khu chức năng hỗn hợp (dịch vụ - thương mại và dân cư) gồm:

- Khu nhà ở: Nhà ở thấp tầng, nhà ở tái định cư kết hợp chỉnh trang, nhà ở xã hội.
- Khu thương mại dịch vụ.
- Khu giáo dục: Trường trung học phổ thông, trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non.
- Khu y tế.
- Khu cây xanh cảnh quan.
- Khu phát triển hỗn hợp.
- Khu thể dục, thể thao.
- Bãi đỗ xe.
- Đất an ninh (trụ sở đội cảnh sát phòng cháy, chữa cháy).
- Khu đất chưa sử dụng.

5.3. Quy hoạch sử dụng đất

a) Đất nhóm nhà ở

Diện tích: 76,15 ha, chiếm tỷ lệ 21,15%, bao gồm: Đất ở thấp tầng, đất nhà ở xã hội và đất ở tái định cư kết hợp chỉnh trang, trong đó:

- Nhóm đất ở (nhà ở liên kế và nhà vườn): diện tích 26,2 ha.
- + Mật độ xây dựng tối đa 80%.
- + Tầng cao từ 1 - 5 tầng.

- Nhóm đất ở tái định cư kết hợp chính trang (nhà ở tái định cư tại chỗ và tái định cư ở mới): diện tích 16,11 ha.

+ Mật độ xây dựng tối đa 80%.

+ Tầng cao từ 1 - 5 tầng.

- Nhóm đất ở xã hội (nhà ở dạng chung cư dành cho các hộ gia đình chính sách; người thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp): diện tích 33,84 ha, chiếm 44,43% diện tích đất ở toàn khu.

+ Mật độ xây dựng tối đa 60%.

+ Tầng cao từ 3 - 5 tầng.

b) Đất thương mại - dịch vụ

- Bao gồm: Đất chợ, cửa hàng, siêu thị...

- Diện tích: 2,20 ha, chiếm tỷ lệ 0,61% diện tích đất toàn khu.

- Mật độ xây dựng tối đa 60%.

- Tầng cao từ 1 - 3 tầng.

c) Đất trường học

- Bao gồm hệ thống trường học các cấp: mầm non, tiểu học, trung học cơ sở và trung học phổ thông.

- Diện tích: 7,01 ha, chiếm tỷ lệ 1,95%.

- Mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Tầng cao từ 1 - 3 tầng.

đ) Đất cây xanh công viên

- Diện tích 20,10 ha, chiếm tỷ lệ 5,59%.

- Mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Tầng cao 1 tầng.

e) Đất y tế

- Diện tích 2,6 ha, chiếm tỷ lệ 0,72%.

- Mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Tầng cao từ 1 - 3 tầng.

ê) Đất công trình trụ sở cơ quan

- Diện tích 18,27 ha, chiếm tỷ lệ 5,08%.

- Mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Tầng cao từ 1 - 7 tầng.

g) Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ

- Diện tích 77,18 ha, chiếm tỷ lệ 21,44%.

- Mật độ xây dựng tối đa 60%.

- Tầng cao từ 1 - 12 tầng.

h) Đất trung tâm thể dục, thể thao

- Diện tích 2,06 ha, chiếm tỷ lệ 0,57%.

- Mật độ xây dựng tối đa 10%.

- Tầng cao từ 1 - 2 tầng.

i) Đất bãi đỗ xe

- Diện tích 7,43 ha, chiếm tỷ lệ 2,06%.

- Mật độ xây dựng tối đa 15%.

- Tầng cao từ 1 - 2 tầng.

k) Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (trạm cấp nước, trạm xử lý nước thải)

- Diện tích 0,41 ha, chiếm tỷ lệ 0,11%.

- Mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Tầng cao từ 1 - 2 tầng.

l) Đất cây xanh công viên

Diện tích 0,26 ha, chiếm tỷ lệ 0,07%.

m) Đất an ninh quốc phòng (doanh trại đội cảnh sát phòng cháy chữa cháy, nhà làm việc đội dân quân thường trực).

- Diện tích: 1,13 ha chiếm tỷ lệ 0,31%.

- Mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Tầng cao từ 1 - 5 tầng.

n) Đất chưa sử dụng

Diện tích 66 ha, chiếm tỷ lệ 18,33%.

*** Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:**

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
		15.000	360,00	100,00		
I	Đất dân dụng		184,67	51,29		
1	Đất nhóm nhà ở	N	76,15	21,15		

	Đất ở thấp tầng (1-5 tầng)	N1	26,20		80	1 - 5
	Đất ở tái định cư kết hợp chính trang	N2	16,11		80	1 - 5
	Đất ở xã hội (chung cư)	N3	33,84		60	3 - 5
2	Đất thương mại dịch vụ	DV	2,20	0,61	60	1 - 3
3	Đất trường học		7,01	1,95		
	Đất trường THPT	THPT	2,99		40	1 - 3
	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	GD	4,02		40	1 - 3
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	20,11	5,59	5	1
5	Đất giao thông		79,20	22,00		
II	Đất ngoài dân dụng		175,34	48,71		
1	Đất cơ quan, trụ sở	HC	18,27	5,08	40	1 - 7
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	PTHH	77,18	21,44	60	1 - 12
3	Đất y tế	YT	2,60	0,72	40	1 - 3
4	Đất trung tâm thể dục thể thao	TDTT	2,06	0,57	10	1 - 2
5	Đất bãi đỗ xe	P	7,43	2,06	15	1 - 2
6	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HTKT	0,41	0,11	40	1 - 2
7	Đất an ninh (doanh trại đội cảnh sát PCCC)	AN	1,13	0,31	40	1 - 5
8	Đất cây xanh chuyên dùng		0,26	0,07		
9	Đất chưa sử dụng	CSD	66,00	18,33		

5.4. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng khu chức năng

a) Khu ở

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (min-max)
	N	Đất ở	76,15		
1	N1	Đất ở (nhà liên kế và nhà vườn)	26,20	80	1 - 5
		N1-1	7,00	80	1 - 5
		N1-2	9,45	80	1 - 5
		N1-3	3,81	80	1 - 5
		N1-4	5,94	80	1 - 5
2	N2	Đất ở tái định cư kết hợp chỉnh trang	16,11	80	1 - 5
3	N3	Đất nhà ở xã hội (chung cư)	33,84	60	3 - 5
		N3-1	10,25	60	3 - 5
		N3-2	2,60	60	3 - 5
		N3-3	4,80	60	3 - 5
		N3-4	5,74	60	3 - 5
		N3-5	3,92	60	3 - 5
		N3-6	6,53	60	4 - 5

b) Khu phát triển hỗn hợp - hành chính - y tế - thể dục, thể thao

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (min-max)
1		Đất hỗn hợp nhóm nhà ở	77,18	60	
	PTHH-1	Phát triển hỗn hợp	5,62		1-5
	PTHH-2	Phát triển hỗn hợp	5,82		1-5
	PTHH-3	Phát triển hỗn hợp	7,83		1-7
	PTHH-4	Phát triển hỗn hợp	6,10		1-5

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (min-max)
	PTHH-5	Phát triển hỗn hợp	15,33		1-5
	PTHH-6	Phát triển hỗn hợp	8,45		1-5
	PTHH-7	Phát triển hỗn hợp	5,60		1-5
	PTHH-8	Phát triển hỗn hợp	6,10		7-12
	PTHH-9	Phát triển hỗn hợp	4,29		7-12
	PTHH-10	Phát triển hỗn hợp	12,04		7-12
2	TSCQ	Đất cơ quan, trụ sở	18,27	40	1 - 7
3	AN	Đất an ninh (doanh trại đội cảnh sát PCCC)	1,13	40	1 - 7
4	YT	Đất y tế	2,60	40	1 - 5
5	TDDT	Đất thể dục thể thao	2,06	10	1 - 2

c) Đất công cộng đơn vị ở

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (min-max)
I		Đất công cộng đơn vị ở	2,20		
1	TMDV-1	Thương mại dịch vụ	1,60	60	1- 3
2	TMDV-2	Thương mại dịch vụ	0,60	60	1- 3

d) Khu đất giáo dục

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (min-max)
1	THPT	Trường trung học phổ thông	2,99	40	1- 5
2	GD-1	Trường tiểu học, mầm non	2,06	40	1- 3
3	GD-2	Trường THCS	1,39	40	1- 3
4	GD-3	Trường mầm non	0,57	40	1- 3
Tổng			7,01		

đ) Khu công viên cây xanh

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (min-max)
1	CXCV-1	Cây xanh công viên	3,67	5	1
2	CXCV-2	Cây xanh công viên	3,67	5	1
3	CXCV-3	Cây xanh công viên	4,50	5	1
4	CXCV-4	Cây xanh công viên	4,49	5	1
5	CXCV-5	Cây xanh vườn hoa khu ở	0,72	5	1
6	CXCV-6	Cây xanh vườn hoa khu ở	1,26	5	1
7	CXCV-7	Cây xanh vườn hoa khu ở	1,80	5	1
Tổng			20,11		

e) Bãi đỗ xe

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (min-max)
		Bãi đỗ xe	7,43		
1	P1	Bãi đỗ xe	5,85	15	1- 3
2	P2	Bãi đỗ xe	1,58	15	1- 3

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**6.1. Khu ở**

- Các khu ở mới: Bố trí tại các khu vực giáp với đường ranh giới quy hoạch, có diện tích trung bình 300 m²/lô, tầng cao từ 1 - 5 tầng, tạo độ thông thoáng cho khu vực lõi trung tâm cũng như thuận lợi cho việc tiếp cận với khu vực bên ngoài.

- Khu ở tái định cư: Bố trí tại khu vực phía Đông Nam, là khu tập trung dân cư ở hiện hữu, phù hợp với địa lý cũng như quen với môi trường sống của dân cư bản địa. Diện tích khoảng trung bình 300 m²/lô với tầng cao từ 1-5 tầng.

- Khu nhà ở xã hội: Bố trí tại khu vực phía Bắc, gần khu vực bãi đỗ xe để thuận lợi cho việc đưa đón công nhân của các nhà máy công nghiệp thuận tiện đi lại cho công nhân, được xây dựng hợp khối dạng chung cư, từ trực chính tiếp cận vào dự án. Tầng cao từ 3 - 5 tầng.

6.2. Khu công trình công cộng đơn vị ở

- Bố trí tại trung tâm các nhóm nhà ở, đảm bảo bán kính phục vụ.
- Không gian các công trình đảm bảo đáp ứng được các nhu cầu thiết yếu của nhân dân trong khu ở.
- Hạn chế tầng cao của các công trình xung quanh làm ảnh hưởng che khuất công trình chính.

6.3. Khu trường học

- Bao gồm đầy đủ các cấp học từ mẫu giáo đến trung học phổ thông, bố trí tại trung tâm các nhóm nhà, đảm bảo bán kính phục vụ.
- Mật độ xây dựng tối đa 40%, đảm bảo các phòng lớp học theo chuẩn quốc gia, các hệ thống sân, vườn hoa cây xanh tạo cảnh quan thông thoáng cho khuôn viên trường.

6.4. Khu phát triển hỗn hợp

- Bao gồm các công trình: Dịch vụ thương mại, văn phòng, khách sạn, căn hộ cho thuê.
- Các công trình này được bố trí tại các trục giao thông chính khu vực cũng như các trục cảnh quan đường D5, đường N3 và các vị trí có điểm nhìn không gian lớn.
- Chiều cao tối đa 12 tầng. Bố trí vườn hoa cây xanh trong khuôn viên khu đất tôn tạo cho kiến trúc công trình chính.

6.5. Khu hành chính

Được bố trí hướng Đông Bắc tại vị trí phía trước là trục cảnh quan đường D5.

6.6. Khu y tế

Được bố trí gần với ngã tư đường D1 và Quốc lộ 13 để thuận tiện cho việc tiếp nhận bệnh nhân.

6.7. Hệ thống công viên cây xanh, mặt nước

- Công viên trung tâm: Được bố trí tại trung tâm khu vực dọc theo hai bên trục chính cảnh quan đô thị đường D5.
- Các công viên tạo nên sự hài hòa và gắn gũi với thiên nhiên, cân bằng sinh thái, tạo mỹ quan cho khu quy hoạch.
- Công viên, vườn hoa các khu ở được bố trí tại các khu nhà ở, tạo cảnh quan và phục vụ không gian vui chơi công cộng cho từng khu ở.

7. Quy định về kiến trúc - xây dựng

7.1. Đối với nhà ở

- Mật độ xây dựng tối đa 80% (tùy theo diện tích lô đất).
- Tầng cao 1 - 5 tầng.

- Khoảng lùi $\geq 3\text{m}$.
- Hình thức kiến trúc:
 - + Kiến trúc hiện đại.
 - + Chọn màu sáng nhạt, trung tính làm tông màu chủ đạo cho tường ngoài các công trình, sử dụng các màu đậm nổi bật làm màu nhấn công trình.
 - + 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 một tông.

7.2. Đối với công trình công cộng

- Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Tầng cao 1 - 7 tầng.
- Khoảng lùi tối thiểu 6m (tùy theo lộ giới đường và quy mô công trình đảm bảo mỹ quan và cảnh quan trực đường).
- Hình thức kiến trúc:
 - + Kiến trúc hiện đại, sử dụng hình khối lớn.
 - + Màu sắc: các màu trung tính: vàng nhạt, trắng, trắng ngà..., sử dụng các màu đậm nổi bật làm màu nhấn công trình.
 - + Màu sắc phù hợp với lịch sử khu vực, cảnh quan thiên nhiên, tập quán và sự cảm thụ của người dân bản địa.

7.3. Khu cây xanh cảnh quan - mặt nước

Khu cây xanh công viên: mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao: 1 tầng.

8. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại

- Quốc lộ 13 (mặt cắt 1-1): Lộ giới rộng 48 m, mặt đường mỗi bên rộng 15 m, dải phân cách giữa 6 m, vỉa hè mỗi bên 6 m. Đường gom: Mặt đường 11 m, vỉa hè 5 m, mặt cắt 1-1.

- Đường N7 (mặt cắt 6-6): Tuyến kết nối đường Tuần tra biên giới, lộ giới đường 23 m, lòng đường 11 m, vỉa hè mỗi bên 6 m.

- Đường D13 (mặt cắt 2-2): Là đường cao tốc Chơn Thành - Hoa Lư, lộ giới 63 m, lòng đường 12 m x 2, vỉa hè 8 m x 2, đường gom 7,5 m x 2, dải phân cách 3 m + 2 m + 3 m.

b) Giao thông nội bộ

- Đường trục chính:

+ Đường N3 (mặt cắt 3-3): Trục ngang chính khu quy hoạch kết nối từ đường D1 đến đường D10. Lộ giới đường 50 m, lòng đường 12 m x 2, vỉa hè mỗi bên 8m, dải phân cách giữa 10 m.

+ Đường D5 (mặt cắt 3-3): Trục dọc chính khu quy hoạch kết nối từ đường Quốc lộ 13 đến đường N6. Lộ giới đường 50 m, lòng đường 12 m x 2, vỉa hè mỗi bên 8 m, dây phân cách giữa 10 m.

+ Đường D1 (mặt cắt 4-4): Đường kết nối từ Quốc lộ 13 đến đường N6. Lộ giới đường 31 m, lòng đường 15 m, vỉa hè mỗi bên 8 m.

- Đường chính khu vực:

+ Đường N5 (mặt cắt 5-5): Tuyến kết nối từ đường D1 đi hướng về đường cao tốc Hoa Lư - Chơn Thành. Lộ giới 25 m, lòng đường 15 m, vỉa hè 5 m x 2.

+ Đường N6 (mặt cắt 5-5): Tuyến kết nối từ đường D1 đến đường D9. Lộ giới 25 m, lòng đường 15 m, vỉa hè 5 m x 2.

+ Đường D7 (mặt cắt 5-5): Tuyến kết nối từ Quốc lộ 13 đến đường D6. Lộ giới 25 m, lòng đường 15 m, vỉa hè 5 m x 2.

- Đường phân khu vực:

+ Đường D4 (mặt cắt 5-5): Tuyến kết nối từ đường N3 đến đường N6. Lộ giới 25 m, lòng đường 15 m, vỉa hè 5 m x 2.

+ Đường D6 (mặt cắt 5-5): Tuyến kết nối từ đường N3 đến đường N6. Lộ giới 25 m, lòng đường 15 m, vỉa hè 5 m x 2.

+ Đường D9 (mặt cắt 5-5): Tuyến kết nối từ đường N2 đến đường N7. Lộ giới 25 m, lòng đường 15 m, vỉa hè 5 m x 2.

+ Đường D10 (mặt cắt 5-5): Tuyến kết nối từ đường Quốc lộ 13 đến đường N5. Lộ giới 25 m, lòng đường 15 m, vỉa hè 5 m x 2.

+ Đường D11 (mặt cắt 5-5): Tuyến kết nối từ đường Quốc lộ 13 đến đường N5. Lộ giới 25 m, lòng đường 15 m, vỉa hè 5 m x 2.

+ Đường D12 (mặt cắt 5-5): Tuyến kết nối từ đường N5 đến đường D13. Lộ giới 25 m, lòng đường 15 m, vỉa hè 5 m x 2.

+ Đường D14 (mặt cắt 5-5): Tuyến kết nối từ đường D12 ra Quốc lộ 13. Lộ giới 25 m, lòng đường 15 m, vỉa hè 5 m x 2.

+ Đường N1 (mặt cắt 5-5): Tuyến kết nối từ đường D1 đến đường D5. Lộ giới 25 m, lòng đường 15 m, vỉa hè 5 m x 2.

+ Đường N2 (mặt cắt 5-5): Tuyến kết nối từ đường D7 đến đường D12. Lộ giới 25 m, lòng đường 15 m, vỉa hè 5 m x 2.

- Đường khu vực:

+ Đường N4 (mặt cắt 6-6): Tuyến kết nối từ đường D7 đến đường D11. Lộ giới 2 3m, lòng đường 11 m, vỉa hè 6 m x 2.

+ Đường D2 (mặt cắt 6-6): Tuyến kết nối từ đường N1 đến đường N6. Lộ giới 23 m, lòng đường 11 m, vỉa hè 6 m x 2.

- Đường nội bộ:

+ Đường D3 (mặt cắt 7-7): Tuyến kết nối từ đường N5 đến đường N7. Lộ giới 17m, lòng đường 7m, vỉa hè 5 m x 2.

+ Đường D8 (mặt cắt 7-7): Tuyến kết nối từ đường N5 đến đường N6. Lộ giới 17 m, lòng đường 7 m, vỉa hè 5 m x 2.

c) Khoảng lùi xây dựng

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ (m)
I	Đất dân dụng		
1	Đất nhóm nhà ở	N	
	Nhóm đất ở thấp tầng	N1	3
	Nhóm đất ở tái định cư kết hợp chính trang	N2	3
	Nhóm đất ở xã hội	N3	6
2	Đất công cộng ĐVO	C	6
3	Đất trường học		6
	Đất trường THPT	THPT	6
	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	GD	6
4	Đất cây xanh	CX	6
II	Đất ngoài dân dụng		
1	Đất công trình hành chính	HC	6
2	Đất phát triển hỗn hợp	PTHH	10
3	Đất y tế	YT	6
4	Đất trung tâm thể dục thể thao	TDTT	6
5	Đất an ninh (Doanh trại đội cảnh sát PCCC)	AN	6
6	Đất kho bãi (bãi đỗ xe)	P	3
7	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm cấp nước, trạm XLNT)	HTKT	10

8.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- Phương án san nền chủ yếu là không chế cao độ thiết kế của hệ thống đường, xác định các lưu vực thoát nước và hướng dốc của nền.

- Cao độ nền khu vực nghiên cứu chủ yếu bám sát cao độ tự nhiên nhằm giảm khối lượng đào đắp.

- Cao độ nền hoàn thiện các công trình thiết kế hướng dốc ra phía đường giao thông để thuận tiện cho việc thoát nước trong từng khu vực.

- Khối lượng đào nền khoảng 777.830 m³.
- Khối lượng đắp nền khoảng 458.509m³.
- Khối lượng đất đắp được tận dụng từ khối lượng đất đào nền.

8.3. Thoát nước mưa

a) Hệ thống thoát nước

- Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn và hoạt động theo chế độ tự chảy.
- Các tuyến thoát nước mưa là kết hợp giữa cống tròn, cống hộp, mương hở.
- Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia ra nhiều lưu vực thoát nước để thoát ra các khu vực thoát nước gần nhất.
- Trên các trục đường sẽ xây dựng các tuyến cống tròn BTCT D800mm đến D2500mm để thu nước mặt đường, công trình chảy vào, sau đó được thoát trực tiếp về phía sông suối hiện hữu.

b) Lưu vực và hướng thoát nước mưa

Toàn bộ khu vực bao gồm 3 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Nước mưa theo hệ thống thoát nước bằng cống tròn, thoát ra khu vực hồ suối Nuy.

+ Lưu vực 2: Nước mưa theo hệ thống cống tròn, thoát nước mưa ra trục Quốc lộ 13 đầu nối vào tuyến cống trên Quốc lộ 13, thoát về phía trái Quốc lộ 13 bằng hệ thống cống hộp 1,6m x 1,6m.

+ Lưu vực 3: Nước mưa theo hệ thống mương cống tròn BTCT thoát nước ra khu vực phía Bắc khu vực, sau đó thoát theo hệ thống mương hở phía Bắc khu quy hoạch.

+ Đối với lưu vực thoát nước mưa ngoài phạm vi ranh quy hoạch, chủ đầu tư thực hiện thủ tục thỏa thuận và có giải pháp đầu nối hệ thống thoát nước mưa của khu quy hoạch ra suối gần nhất.

c) Độ dốc, độ sâu chôn cống

- Do đặc điểm địa hình, độ dốc dọc các tuyến mương, cống thoát nước mưa, lấy theo độ dốc dọc cùng tuyến của đường giao thông có độ dốc dọc đường > 0,003.

- Tại các đường giao thông có độ dốc dọc đường = 0,0% chọn độ dốc dọc $I \geq 1/D$.
- Độ sâu điểm đầu chôn cống BTCT: tính từ nền thiết kế đến đỉnh cống.
- Trên vỉa hè $h \geq 0,5$ m.
- Dưới lòng đường $h \geq 0,7$ m.
- Hệ thống thoát nước đảm bảo được xây dựng hoàn chỉnh và đồng bộ từ tuyến chính, tuyến phụ, giếng thu trực tiếp, giếng kỹ thuật, miệng xả.

8.4. Cấp điện

a) Nhu cầu phụ tải điện toàn khu: 21.840.000 kWh/năm.

b) Nguồn điện

- Nguồn cấp điện cho khu vực trong giai đoạn đầu là trạm biến thế 110/22 kV Lộc Ninh. Theo quy hoạch của ngành điện, trạm này sẽ được nâng công suất từ 2 x 25 MVA lên 2 x 40 MVA.

- Theo Đồ án “Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước” khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư xây dựng mới 2 trạm 110 KV số 1 và số 2 với dung lượng là 4 x 63 MVA. Các trạm nhận điện lưới quốc gia qua tuyến 110 kV Lộc Ninh - Thác Mơ.

c) Lưới điện:

- Lưới trung thế 22 kV:

+ Tuyến trung thế hiện hữu được giữ lại, cải tạo nâng cấp và dịch chuyển theo việc mở rộng lòng lề đường.

+ Các tuyến 22 kV xây dựng mới đều là cáp ngầm, sử dụng cáp XLPE 24 kV, và tạo thành các mạch vòng, để tăng độ an toàn trong cung cấp điện.

+ Các trạm hạ thế 22/0,4kV là loại trạm tập trung đặt trong nhà hoặc sử dụng trạm compact, giới hạn việc sử dụng các trạm treo và trạm giàn. Các trạm được bố trí tại các trung tâm phụ tải điện, bán kính cấp điện của mỗi trạm không quá 400 m.

- Lưới hạ thế 0,4kV: Các tuyến 0,4 kV sử dụng cáp đồng Cu/XLPE/ đi ngầm PVC tiết diện đường trục $\geq 95 \text{ mm}^2$, tiết diện đường nhánh $\geq 70 \text{ mm}^2$, bán kính cấp điện từ 200 m đến 300 m.

- Lưới điện chiếu sáng:

+ Lưới điện chiếu sáng cần đảm bảo về mỹ quan, mức độ chiếu sáng phải đạt theo tiêu chuẩn TCXDVN 333:2005 của Bộ Xây dựng.

+ Đèn chiếu sáng dùng đèn cao áp sodium công suất từ 150W đến 400W, loại 2 cấp công suất, hoặc sử dụng đèn LED để tiết kiệm điện năng tiêu thụ.

+ Tuyến cấp điện chiếu sáng trên các trục đường được đi ngầm.

+ Nên sử dụng các trạm hạ áp 22/0,4 kV chuyên dùng riêng để cấp điện cho hệ thống chiếu sáng giao thông.

+ Đảm bảo 100% các công trình giao thông, không gian công cộng và quảng cáo tại đô thị (bao gồm xây mới, cải tạo, nâng cấp), sử dụng các sản phẩm chiếu sáng hiệu suất cao, tiết kiệm điện.

8.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

a) Dự kiến nhu cầu

Tổng số máy dự kiến cho toàn khu quy hoạch là 4.125 máy.

b) Giải pháp thiết kế

- Mạng chuyên mạch:

+ Phát triển hệ thống thông tin liên lạc khu vực quy hoạch theo định hướng chung của tỉnh Bình Phước, hệ thống thông tin liên lạc khu vực đồng bộ với hệ thống thông tin liên lạc của huyện Lộc Ninh.

+ Dự kiến xây dựng mới tổng đài điện thoại trong khu vực để phục vụ người dân trong khu quy hoạch và các khu vực lân cận, đồng bộ với hệ thống đang khai thác trên mạng, bao gồm các trang thiết bị phụ trợ như: máy phát điện dự phòng, hệ thống tiếp đất và chống sét, trạm điện, hệ thống báo cháy...

- Hệ thống truyền dẫn:

+ Xây dựng mạng cáp quang kết nối các tổng đài trên toàn huyện.

+ Vận hành song song 2 phương thức cáp quang (sử dụng chính) và vi ba (để dự phòng) cho hệ thống viễn thông.

- Mạng ngoại vi:

+ Cáp mạng sử dụng là loại cáp quang ngầm đi trong cống bê (ngầm) để đáp ứng tốt các dịch vụ viễn thông trong tương lai.

+ Các đường cáp viễn thông, đường dây thuê bao, các đường truyền hình cáp được kết hợp đi dọc đường giao thông, cầu cống, hè phố, đường phố, đường điện để tiện cho việc lắp đặt sửa chữa, bảo dưỡng và bảo vệ công trình.

8.6. Quy hoạch cấp nước

a) Dự báo nhu cầu dùng nước

Tổng nhu cầu dùng nước dự kiến khoảng 3.290 m³/ ngày đêm.

b) Nguồn cấp nước

Theo Quyết định số 1378/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt Đề án Nâng cấp và phát triển hệ thống thủy lợi, khai thác nguồn nước phục vụ sản xuất và sinh hoạt của nhân dân giai đoạn 2021 - 2025, tầm nhìn đến 2030 trên địa bàn tỉnh Bình Phước, khu vực sẽ lấy nước từ nhà máy nước Khu kinh tế Cửa khẩu Hoa Lư 46.300 m³/ngày đêm (nguồn hồ Lộc Thạnh, Sông Bé đoạn qua xã Lộc Phú).

c) Hệ thống cấp nước chữa cháy

Toàn khu thiết kế bố trí các trụ cứu hỏa để chữa cháy. Các trụ được bố trí trên vỉa hè tại các giao lộ. Khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa khoảng 150m.

Các biện pháp phòng cháy, chữa cháy trong các khu chức năng: Dự án sẽ được trang bị một số dụng cụ cứu hỏa như bình CO² loại 5kg và một số máy bơm tay để có thể bơm nước trực tiếp từ các bể nước dự trữ. Trong quá trình hoạt động sẽ chú trọng thực hiện các quy định chung về an toàn khi sử dụng điện để đề phòng có sự cố chập điện,...Ngoài ra trong quá trình chuẩn bị dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với Công an phòng cháy, chữa cháy để tiến hành thỏa

thuận, lập các biện pháp an toàn cũng như đào tạo đội ngũ phòng cháy cho dự án. Các giải pháp an toàn sẽ được tuân thủ nghiêm ngặt theo báo cáo và biên bản thỏa thuận của Công an phòng cháy, chữa cháy.

d) Mạng lưới cấp nước

- Để đảm bảo áp lực nước trong ống ổn định vào những giờ cao điểm thiết kế bố trí chủ yếu là tuyến mạch vòng, những khu vực nhỏ và dùng nước ít mới bố trí mạch nhánh.

- Ống cấp nước được ưu tiên bố trí trên vỉa hè và chạy dọc theo các tuyến đường trong khu vực.

- Mạng lưới ống cấp được bố trí sao cho chiều dài các tuyến ống nhỏ, đảm bảo lưu lượng và áp lực cho tất cả các điểm lấy nước, đồng thời đảm bảo việc giao cắt với các đường ống khác trong khu vực.

- Khu vực dự án lớn, để đảm bảo áp lực nước và công suất trạm bơm hiệu quả nhất thì tuyến ống được bố trí gồm ống truyền tải có đường kính lớn D200 và ống phân phối có đường kính D100- D200.

8.7. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải dự kiến khoảng 1.980m³/ngày đêm.

- Nước thải từ các khu vệ sinh trong các khu dân cư, các công trình công cộng nhất thiết phải được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại và phải được thu gom bằng đường cống riêng thoát ra hệ thống cống thoát nước thải của các tuyến đường dẫn về khu xử lý nước thải chung của dự án.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải cho khu vực quy hoạch với công suất dự kiến 2.000m³/ngày xử lý nước thải đảm bảo quy định trước khi thải ra môi trường. Nước thải sau xử lý sẽ được đấu nối với hệ thống thoát nước thải riêng của Khu kinh tế Cửa khẩu Hoa Lư.

b) Quản lý chất thải rắn

- Tiêu chuẩn rác thải 0,9kg/người mỗi ngày; lượng chất thải rắn của khu vực quy hoạch là khoảng 16,2 tấn/ngày đêm.

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, phân loại riêng trước khi được vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn huyện Lộc Ninh, vị trí ấp Thạnh Biên, xã Lộc Thạnh, huyện Lộc Ninh, diện tích 4ha.

- Các loại chất thải rắn sẽ được phân loại ngay nguồn trước khi đưa vào thu gom vận chuyển để giảm tải lượng rác thải đưa về khu xử lý chất thải rắn.

- Bố trí các thùng rác công cộng tại các khu vực sau: khu dịch vụ, khu hành chính, khu công cộng...

- Các loại rác thải nguy hại sẽ được thu gom riêng và xử lý chất thải nguy hại.

9. Đánh giá môi trường chiến lược

- Ngăn ngừa, hạn chế mức độ gia tăng ô nhiễm, suy thoái và sự cố môi trường do hoạt động của con người và tác động của tự nhiên gây ra. Sử dụng bền vững tài nguyên thiên nhiên, bảo vệ đa dạng sinh học.

- 100% chất thải rắn thông thường, 100% chất thải nguy hại được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường. Chủ động ứng phó có hiệu quả với biến đổi khí hậu, nắng nóng, các hiện tượng thời tiết cực đoan.

- Khắc phục ô nhiễm môi trường, trước hết ở những nơi đã bị ô nhiễm nghiêm trọng, phục hồi các hệ sinh thái đã bị suy thoái, từng bước nâng cao chất lượng môi trường.

- Mục tiêu môi trường - xã hội được đề xuất trong quy hoạch:

Bảng các vấn đề môi trường cốt lõi và mục tiêu môi trường - xã hội

STT	Các vấn đề môi trường chính	Vấn đề môi trường liên quan	Mục tiêu môi trường và xã hội
1	Chất lượng môi trường nước		
	Chất lượng nước mặt	Ô nhiễm nguồn nước	QCVN 08-MT:2023/BTNMT quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt
	Chất lượng nước ngầm	Ô nhiễm nguồn nước	QCVN 09-MT:2023/BTNMT quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước dưới đất
2	Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn		
	Chất lượng không khí	Mức độ ô nhiễm không khí	Duy trì chất lượng không khí dưới mức QCVN 05:2023/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí
	Tiếng ồn	Mức độ tiếng ồn trong khu vực	Duy trì mức độ tiếng ồn dưới mức QCVN 26:2010/BTNMT
3	Cây xanh cảnh quan		
		Làm xáo trộn, phá vỡ các hệ sinh thái tự nhiên	- Bảo vệ hệ sinh thái còn lại. - Đảm bảo diện tích cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan đúng quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.
4	Vệ sinh môi trường		
	Quản lý nước thải	Ô nhiễm nước thải sinh hoạt	Đảm bảo nước thải sinh hoạt đáp ứng cột A QCVN 14:2008/BTNMT

STT	Các vấn đề môi trường chính	Vấn đề môi trường liên quan	Mục tiêu môi trường và xã hội
	Quản lý chất thải rắn	Ô nhiễm môi trường từ hoạt động thu gom và xử lý chất thải rắn không hợp vệ sinh và chưa triệt để	Đảm bảo 100% lượng chất thải rắn sinh hoạt được thu gom và xử lý đảm bảo môi trường, trong đó 85% được tái chế, tái sử dụng, thu hồi năng lượng hoặc sản xuất phân hữu cơ (Chiến lược quốc gia về quản lý chất thải rắn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050)
	Chất thải nguy hại	Ô nhiễm từ chất thải nguy hại	100% chất thải rắn nguy hại được thu gom để xử lý. (Chiến lược quốc gia về quản lý chất thải rắn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050)
5	Các vấn đề xã hội		
	Sức khỏe cộng đồng	Các bệnh hô hấp do ô nhiễm không khí Các bệnh qua đường nước	Giảm các bệnh truyền nhiễm và bệnh xã hội; nâng cao số lượng và chất lượng các dịch vụ cho cộng đồng; cung cấp dịch vụ cho cộng đồng.

- Các khu chức năng được bố trí theo đúng quy phạm, có quy định mật độ xây dựng và phân đợt xây dựng, hạn chế được các tác nhân gây ô nhiễm trong quá trình xây dựng.

- Tuân thủ quy định về chỉ giới giao thông, đường điện, kênh mương.
- Quy hoạch cây xanh cách ly xung quanh trạm xử lý nước thải tập trung.
- Hệ thống thu và xử lý nước thải, chất thải rắn: Xây dựng hệ thống thu gom nước thải riêng giữa nước thải sinh hoạt và nước mưa.
- Chất lượng môi trường nước: Quản lý việc xả nước thải vào nguồn tiếp nhận.
- Kiểm soát việc thu gom chất thải rắn để tránh tình trạng gây ô nhiễm môi trường.
- Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn.
- Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng các dự án.
- Giáo dục ý thức người dân phải tuân thủ các quy định luật giao thông nhằm tránh ùn tắc, an toàn khi di chuyển.
- Trồng cây xanh cách ly, cây xanh ven đường để giảm nồng độ chất ô nhiễm trong không khí tại các tuyến giao thông có mật độ cao.