

Số: 84 /QĐ-UBND

TP. Tây Ninh, ngày 04 tháng 5 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu số 1 “Khu nhà vườn sinh thái”, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ 1/2.000

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH

Căn cứ Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 19/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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 Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 14/08/2013 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (Nay là thành phố Tây Ninh) đến năm 2020 và tầm nhìn đến 2050, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của UBND Thành phố Tây Ninh về việc phê duyệt Nhiệm vụ và Dự toán dự án: Đồ án Quy hoạch phân khu số 1 “Khu nhà vườn sinh thái” thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ 1/2000.

Căn cứ Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 27/4/2021 của UBND Thành phố Tây Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu số 1 “Khu nhà vườn sinh thái” thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ 1/2000;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố Tây Ninh tại Tờ trình số 655/TTr-PQLĐT ngày 21/5/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu số 1 “Khu nhà vườn sinh thái” thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, Tỷ lệ 1/2.000 với các nội dung chính sau:

Tên đồ án: Đồ án Quy hoạch phân khu số 1 “Khu nhà vườn sinh thái” thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, Tỷ lệ 1/2.000.

Chủ đầu tư : Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh.

Đại diện chủ đầu tư: Phòng Quản lý đô thị thành phố Tây Ninh.



Địa điểm quy hoạch: Thành phố Tây Ninh.

Nội dung đề án quy hoạch:

1. Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

Phạm vi lập Quy hoạch phân khu Khu nhà vườn sinh thái, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh có quy mô **426,52 ha**, được giới hạn như sau:

- Phía Đông: Là một phần rạch Tây Ninh, đường Trần Hưng Đạo và một phần thuộc phường 3.
- Phía Tây: Giáp huyện Châu Thành.
- Phía Nam: Giáp huyện Châu Thành.
- Phía Bắc: Giáp đường Tua Hai.

2. Mục tiêu:

Phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hoá quy hoạch chung phê duyệt tại Quyết định số 1591/QĐ-UBND.

Xác định chức năng sử dụng cho từng khu đất; nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch; chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng ô phố; bố trí công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố phù hợp với các giai đoạn phát triển của toàn đô thị; đánh giá môi trường chiến lược.

Làm cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng và lập quy hoạch chi tiết.

3. Tính chất:

Là khu ở mật độ trung bình và mật độ thấp được xác định gồm các chức năng chính: Khu dân cư, công trình công cộng phục vụ hai cấp (khu ở và khu vực); khu công viên cây xanh và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Là một đơn vị ở bao gồm các khu chức năng: nhóm nhà vườn; các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở như trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở; trạm y tế, chợ, trung tâm thể dục thể thao (TDTT), điểm sinh hoạt văn hóa và các trung tâm dịch vụ cấp đơn vị ở khác phục vụ cho nhu cầu thường xuyên của cộng đồng dân cư trong đơn vị ở...; vườn hoa, sân chơi trong đơn vị ở; đất đường giao thông nội bộ (bao gồm đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà vườn) và bãi đỗ xe phục vụ trong đơn vị ở... Các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở (cấp I) hài hòa với không gian và cảnh quan và tiêu chuẩn đô thị loại II và thành phố Tây Ninh.

Là khu ở hiện đại, tiện nghi, cây xanh sinh thái và hạ tầng xã hội đáp ứng được các yêu cầu, tiêu chí của đô thị loại II, nâng cao chất lượng sống của người dân đô thị.

Là khu vực có hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và hệ thống hạ tầng xã hội đồng bộ theo tiêu chí đô thị loại II.

Là khu vực có môi trường phát triển đô thị - cảnh quan sinh thái bền vững, duy trì cảnh quan thiên nhiên, tạo hình ảnh đặc thù của đô thị Tây Ninh.

4. Quy mô đất đai, dân số quy hoạch

- Quy mô đất đai: khoảng 426,52 ha.
- Quy mô dân số: khoảng 29.000 người

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Tiêu chuẩn
1	Đất dân dụng		
	- Đất CTCC đô thị	m ² /người	≥4
	- Đất cây xanh đô thị	m ² /người	≥6
	- Đất giao thông	m ² /người	≥13
2	Mật độ đường phố chính và khu vực	km/km ²	4-6
3	Tỷ lệ đất giao thông	% đất XDĐT	≥18%
4	Hạ tầng kỹ thuật		
	- Cấp nước sinh hoạt	l/ng/ngày	120-150
	- Thu gom nước thải sinh hoạt	%	≥80% tiêu chuẩn
	- Chất thải rắn phát sinh	kg/ng/ngày	1-1,3
	- Cấp điện sinh hoạt	W/người	750-1500
	- Cấp điện công trình công cộng, dịch vụ	W/m ² sàn	20-50

6. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

6.1. Quy hoạch phát triển tổng thể:

* Nguyên tắc tổ chức không gian:

- (1). Tuân thủ định hướng chính của các quy hoạch: Quy hoạch chung Tp Tây Ninh; Quy hoạch sử dụng đất; Quy hoạch các ngành (Giao thông, Y tế, Giáo dục,...).
- (2). Rà soát các quy hoạch phân khu, chi tiết và các quy hoạch điều chỉnh cục bộ.
- (3). Tuân thủ các tiêu chuẩn và quy phạm xây dựng đô thị, đảm bảo các thông số kỹ thuật của đồ án.
- (4). Cải tạo, chỉnh trang hệ thống kênh, rạch trong khu vực quy hoạch, nhằm tôn tạo cảnh quan thiên nhiên, cải tạo môi trường sống. Quan tâm tới vấn đề môi trường khí hậu đô thị đặc trưng vùng nhiệt đới và vấn đề biến đổi khí hậu toàn cầu.
- (5). Đảm bảo nhu cầu sinh hoạt thường xuyên của dân cư, tăng cường quỹ đất các công trình công cộng, công viên cây xanh, giao thông, hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn.
- (6). Đảm bảo yêu cầu tại các công trình dịch vụ như chỗ đậu xe, phòng chống cháy nổ và đảm bảo vệ sinh môi trường.

*** Yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan**

(1). Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc đô thị; Phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán văn hóa địa phương phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của từng vùng, miền trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

(2). Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu không chế đã được xác lập trong quy hoạch phân khu.

(3). Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo Luật, Nghị định, Thông tư và Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam

(4). Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố đối với các công trình có liên quan.

(5). Hình ảnh của đô thị, bộ mặt kiến trúc của khu đô thị được xây dựng trên 5 nhân tố: Lưu tuyến, điểm, diện, cạnh biên, nút, cột mốc với 3 sự kết hợp hài hòa của các yếu tố: Bản sắc - Cấu trúc - ý nghĩa.

*** Đối với những khu vực hiện trạng cải tạo:**

(1). Tôn trọng, gìn giữ cấu trúc không gian đô thị hiện hữu đã có lịch sử phát triển lâu đời.

(2) Bảo tồn, phát huy giá trị không gian kiến trúc đô thị hiện hữu với các công trình kiến trúc tôn giáo, tín ngưỡng có giá trị lấy đó làm nền tảng tạo dựng tính đặc trưng cho khu vực.

(3) Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu; theo hướng gìn giữ, phát huy lối sống, phong tục tập quán chỉ nâng cấp về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm đảm bảo gia tăng chất lượng sống cho người dân.

*** Đối với khu vực xây dựng mới:**

(1) Lấy không gian đô thị hiện hữu đã có lịch sử phát triển lâu đời làm nền tảng xây dựng sang các khu vực còn quỹ đất phát triển.

(2) Phát triển hài hòa giữa khu vực cũ và mới.

(3) Chiều cao các công trình phù hợp với đô thị khu vực dân cư hiện hữu

(4) Đảm bảo khoảng lùi thích hợp cho công trình

(5) Phát triển các trục không gian cảnh quan và trục không gian cảnh quan kết hợp thương mại, dịch vụ;

6.2. Phân khu quy hoạch

Toàn khu vực nghiên cứu được phân thành **04 khu** chính:

- **Khu số 1:** Khu lõi trung tâm hiện hữu.

+ Tổng diện tích: 109,73 ha.

+ Quy mô dân số khoảng: 8.500 người.

Giai đoạn đầu tập trung cải tạo chỉnh trang khu trung tâm (Phường 2 và một phần Phường 1), hình thành những khu vực sôi động, thu hút các hoạt động cộng đồng, đồng thời giữ lại những nét đặc trưng của khu vực, tái hiện hình ảnh trên bến dưới thuyền.

Đây sẽ là khu trung tâm công cộng – thương mại (với trung tâm là chợ Thành phố), phục vụ nhu cầu mua sắm của dân cư khu vực cũng như của cả Thành phố.

Khu phố thương mại & hỗn hợp, tập trung chủ yếu tại hai trục giao thông hướng tâm là đường Tua Hai và đường CMT8, ở khu vực trung tâm của khu đô thị, cung cấp các dịch vụ. Các khu nhà ở thấp tầng kết hợp bán café, các hàng tiêu dùng hàng ngày... Các căn nhà với tầng 1 được ưu tiên cho việc bán hàng, không gian nhà được tiếp cận đường giao thông, quảng trường sẽ là lực hấp dẫn thu hút người dân và du khách.

- **Khu số 2:** Khu dân cư hiện hữu mở rộng ven QL22B

+ Tổng diện tích: 88,19 ha.

+ Quy mô dân số khoảng: 7.000 người.

Khác với Khu 1, khu vực này có hệ thống các công trình nhà dân hiện trạng nằm đan xen, rải rác. Vì vậy, tại những khu vực còn quỹ đất lớn sẽ được tận dụng để xây dựng các khu nhà biệt thự, có hạ tầng đồng bộ. Những khu vực đã có dân cư hiện trạng thì được giữ lại nâng cấp, cải tạo. Hạn chế giải phóng, đền bù. Khu vực ven các tuyến đường lớn như đường vành đai Nguyễn Văn Tố sẽ ưu tiên bố trí các công trình dịch vụ - công cộng tại các quỹ đất còn trống.

Khu dân cư hiện trạng cải tạo cần được bố trí thêm các công trình hạ tầng xã hội cũng như các công trình hạ tầng kỹ thuật tại các quỹ đất trống, xen kẽ như: nhà trẻ, chợ, công viên... tạo lập những tiện ích đạt tiêu chuẩn, phù hợp với môi trường xung quanh. Trong đó hệ thống giáo dục là cơ sở cơ bản nâng cao dân trí và chất lượng cuộc sống người dân đô thị, khu trường mầm non và hệ thống trường học phải là hạt nhân khu ở, được bố trí phù hợp với bán kính phục vụ và đảm bảo an toàn giao thông.

Tạo điều kiện để cộng đồng dân cư chủ động nâng cấp cơ sở hạ tầng nội bộ khu dân cư, tận dụng cơ hội làm dịch vụ du lịch, nhà ở cho công nhân thuê, tạo lập môi trường sống sung túc. Cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy chuẩn xây dựng và phù hợp với dự báo dân số gia tăng trong khu vực.

Các khu đất xây dựng biệt thự trong khu vực sẽ có cấu trúc dạng ô bàn cờ khép kín, với một không gian công viên, cây xanh ở chính giữa làm hạt nhân của mỗi lô biệt thự.

- **Khu số 3:** Khu đô thị sinh thái nằm giữa QL22B và đường ĐT 786

+ Tổng diện tích: 100,72 ha.

+ Quy mô dân số khoảng: 7.000 người.

Cũng giống như Khu 2 có hệ thống các công trình nhà dân hiện trạng nằm đan xen, rải rác. Vì vậy, những quỹ đất còn trống sẽ được ưu tiên bố trí các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Các quỹ đất xen kẽ còn lại sẽ được ưu tiên xây dựng các công trình nhà ở dạng nhà vườn mật độ thấp.

Khu dân cư hiện trạng: Với mạng giao thông hiện trạng đặc trưng của khu vực. Trong quy hoạch phân khu cần đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chí tiện nghi, hiện đại bên cạnh đó cần gìn giữ và phát huy giá trị kiến trúc địa phương.

Trường mầm non được bố trí lõi khu ở, có bán kính phục vụ khoảng 500m, gần các khu Công viên cây xanh - TDTT cấp khu ở. Các trường tiểu học, trung học

cơ sở bố trí gần các khu dân cư có bán kính phục vụ 1000 – 1500m, phù hợp di chuyển bằng xe đạp hoặc đi bộ. Trong khu đô thị có bố trí trường trung học phổ thông (cấp 3), đáp ứng cho nhu cầu học tập toàn khu đô thị.

- **Khu số 4:** Khu đô thị sinh thái ven rạch Tây Ninh.

+ Tổng diện tích: 127,89 ha.

+ Quy mô dân số khoảng: 6.500 người.

Khu này được chia thành hai phần rõ rệt. Khu phía Đông là khu vực cảnh quan sinh thái nông nghiệp (theo định hướng của QHC). Khu vực phía Tây là khu vực nhà vườn sinh thái - là sự kết hợp, mở rộng của các khu dân cư hiện trạng ven đường Huỳnh Công Nghệ.

Khu nhà vườn sinh thái: Tạo ra những không gian đa dạng đáp ứng các nhu cầu về nhà ở cho nhiều đối tượng, khu ở nhà vườn được thiết kế dựa trên những nghiên cứu sự độc đáo của cảnh quan xung quanh kết hợp phong cách thiết kế hiện đại. Những căn nhà ở được thiết kế thấp tầng, đáp ứng các nhu cầu ở trung và cao cấp, phù hợp với địa hình và không gian sinh thái tạo nên một quần thể kiến trúc hài hòa, xóa nhòa ranh giới giữa thiên nhiên. Các tiện ích giao thông, công cộng đều được kết nối khoa học, đảm bảo sự di chuyển thuận lợi nhất.

Khu dân cư hiện trạng: Tôn trọng tối đa cấu trúc hiện trạng, nhất là hệ thống đường sá, chỉ cải tạo nâng cấp, mở thêm một số đường nội bộ, tạo thêm những không gian cây xanh, và các sân chơi công cộng nhằm nâng cao chất lượng sống của người dân khu vực.

Hỗ trợ tạo điều kiện để cộng đồng dân cư chủ động nâng cấp cơ sở hạ tầng nội bộ khu dân cư, tận dụng cơ hội làm dịch vụ du lịch, tạo lập môi trường sống sung túc. Quy hoạch các cơ sở hạ tầng thiết yếu phục vụ khu dân cư phù hợp với quy chuẩn xây dựng và phù hợp với dự báo dân số gia tăng trong khu vực. Kết nối các tuyến đường chính hiện nay của khu dân cư với các tuyến đường khu vực xây dựng mới.

7. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng TB	Tầng cao TB	Tỉ lệ
	TOÀN KHU		(ha)	%	tầng	(%)
	TỔNG		426,52			100,00
A	ĐẤT DÂN DỤNG		282,58			66,25
1	Nhóm nhà ở		232,93			54,61
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	O1	144,87	65%	3	33,97
1.2	Đất ở mới mật độ trung bình	O2	65,58	60%	4	15,38
1.3	Đất ở mới mật độ thấp	O3	8,11	40%	2	1,90
1.4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	O4	4,96	80%	4	1,16
1.5	Đất nhà ở tái định cư	O5	6,60	80%	4	1,55
1.6	Đất nhà ở xã hội	O6	2,80	40%	9	0,66
2	Đất công cộng		9,30			2,18

2.1	Đất công cộng đô thị	CC	4,60	40%	3	1,08
2.2	Đất công cộng đơn vị ở	CO	4,70	40%	3	1,10
3	Đất trường học		13,75			3,22
3.1	Đất trường trung học phổ thông	G3	3,06	40%	3	0,72
3.2	Đất trường trung học cơ sở	G2	2,43	40%	3	0,57
3.3	Đất trường tiểu học	G1	4,21	40%	3	0,99
3.4	Đất trường mầm non	G	4,04	40%	2	0,95
4	Đất cây xanh		26,60			6,24
4.1	Đất cây xanh đô thị	CX	20,80	2%	1	4,88
4.2	Đất cây xanh đơn vị ở	CD	5,80			1,36
5	Giao thông nội bộ (ước lượng, không tính toán)	GN	11,65			2,73
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		103,37			24,24
1	Đất cơ quan	HC	0,96	40%	3	0,23
2	Đất Trung tâm y tế	YT	0,67	40%	2	0,16
3	Đất tôn giáo, di tích	TG	1,66			0,39
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HT	1,23	20%	2	0,29
5	Đất An ninh quốc phòng	AN	3,50			0,82
6	Đất nghĩa trang	NT	0,44			0,10
7	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	DV	2,96	40%	7	0,69
8	Đất kho tàng	KT	2,95	50%	3	0,69
9	Bãi đỗ xe	P	2,99			0,70
10	Giao thông đô thị	GT	86,01			20,16
C	ĐẤT KHÁC		40,57			9,51
1	Đất nông nghiệp	NN	32,73			7,67
2	Mặt nước	MN	7,84			1,84

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch giao thông

Tuân thủ định hướng khung giao thông đã đề xuất trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, hệ thống giao thông nội bộ các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; Tận dụng tối đa hiện trạng và các tuyến đường hiện hữu, hạn chế mở rộng lộ giới các tuyến đường hiện hữu khu vực đã xây dựng, tiết kiệm chi phí giải phóng mặt bằng.

a) Giao thông đối ngoại

- QL22B: Đoạn tuyến được nâng cấp, mở rộng lộ giới 52m, xây dựng đường gom 1 bên đoạn đi qua khu dân cư, khoảng cách ly tạo kết nối thuận lợi cho giao thông nội bộ. Đường Trần Văn Trà mở rộng lộ giới 45m;

- ĐT.786: Cải tạo, mở rộng lộ giới 34m, đảm bảo vai trò là tuyến cửa ngõ phía Nam cũng như là đường chính trong tương lai.

b) Giao thông đô thị

* Đường chính đô thị

- Đường CMT8: Nâng cấp tuyến rộng 27m (4,5m - 7,5m - 3m - 7,5m - 4,5m) đạt tiêu chuẩn đường chính đô thị của khu vực nghiên cứu và thành phố Tây Ninh, đoạn thuộc khu vực phố cổ từ Cầu Quan đến ngã 4 Cây Me giữ nguyên lộ giới rộng 18m, tổ chức đường 1 chiều (3,5m - 11m - 3,5m).

* Đường chính khu vực.

- Đường Trương Quyền: Nâng cấp cải tạo tuyến đạt tiêu chuẩn đường đô thị với lộ giới rộng 27m (6m - 15m - 6m);

- ĐT.786 (từ ngã tư Quốc tế đến ngã tư Thanh Điền): Lộ giới rộng 34m (6m - 7,5m - 7m - 7,5m - 6m);

- Nâng cấp và cải tạo các tuyến đường chính khu vực hiện có trong các khu đô thị cũ để đáp ứng lưu lượng giao thông qua các tuyến này. Các tuyến đường này có quy mô mặt cắt ngang từ 21 - 27m. Bao gồm các tuyến:

+ Đường Tua Hai lộ giới 27m: 6m - 15m - 6m;

+ Đường Võ Văn Truyen lộ giới 21m: 4,5m - 12m - 4,5m;

+ Đường Trung Nữ Vương lộ giới 27m: 6m - 15m - 6m;

+ Đường Nguyễn Văn Tôt kéo dài lộ giới 27m: 6m - 15m - 6m.

- Xây dựng mới các tuyến đường đi qua khu vực phát triển đô thị mới, nối các cụm khu vực chức năng phía Bắc thành phố.

+ Đường QH1 lộ giới 24m: 6m - 12m - 6m;

+ Đường QH2 lộ giới 24m - 27m: 6m - (12m - 15m) - 6m;

+ Đường QH3 lộ giới 27m: 6m - 15m - 6m;

+ Đường QH4 lộ giới 27m: 6m - 15m - 6m.

* Đường khu vực và đường phân khu vực

- Là các đường chia tạo các lô phân khu. Đồ án Quy hoạch phân khu chỉ định cụ thể đến cấp đường này, dưới cấp đường này, đồ án chỉ gợi ý hướng tuyến, quy định tỷ trọng giao thông để các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư tiếp tục nghiên cứu thực hiện.

- Đối với tuyến mở mới lựa chọn lộ giới 17m - 21m.

- Đối với các tuyến đi qua dân cư hiện trạng khuyến khích đầu tư nâng cấp chất lượng mặt đường. Đường ngõ, hẻm đảm bảo bề rộng mặt đường tối thiểu 4m.

c) Công trình giao thông

- Bến xe khách: Nâng cấp và cải tạo bến xe khách Tây Ninh hiện là bến xe khách liên tỉnh, phục vụ vận chuyển hàng hóa, và hành khách liên huyện, liên tỉnh. Định hướng sau khi di dời bến xe tỉnh, khu vực này sẽ trở thành bến xe phục vụ cho thành phố.

- Bãi đỗ xe: Xây dựng bãi đỗ xe tập trung tại các công trình công cộng, công viên thể dục thể thao, dịch vụ thương mại, chợ,... quy mô tùy theo quy mô các công trình.

- Cầu: xây dựng cầu qua kênh, rạch đối với các tuyến mở mới. Khổ cầu theo bề rộng đường. Đối với các cầu hiện hữu cần chú trọng công tác trùng tu, sửa chữa định kỳ.

- Nút giao thông:

+ Tổ chức nút giao thông vòng xuyên tự điều khiển tại các vị trí giao cắt của các tuyến đường chính.

+ Các nút giao thông khác được thiết kế theo tiêu chuẩn hiện hành, tại nút giao cắt có góc vát và làn chuyển hướng tùy theo mặt cắt đường, đảm bảo an toàn giao thông cho các luồng xe trên các hướng.

8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) Giải pháp nền xây dựng:

- Cốt xây dựng thấp nhất cho khu vực thiết kế là + 3,0m.

- San nền theo quy mô công trình, cân bằng đào đắp tại chỗ.

b) Độ dốc nền và đường: khống chế như sau:

- Độ dốc nền đắp nhỏ nhất: $I_{\text{nền min}} \geq 0,004$.

- Cao độ xây dựng toàn khu vực được khống chế bởi hệ thống cao độ tại các nút giao thông.

- Những tuyến đường có độ dốc dọc $< 0,4\%$ cần thiết kế rãnh rãnh cửa hoặc tạo rãnh biên để đảm bảo thoát nước mưa tốt nhất.

c) Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa:

Khu vực thiết kế thoát nước riêng.

Lưu vực: Dựa vào nền địa hình hiện trạng và thiết kế, khu vực nghiên cứu được chia làm nhiều lưu vực nhỏ và thoát vào lưu vực chính xuống rạch Tây Ninh

d) Một số chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu.

- Độ sâu chôn cống tối thiểu (khoảng cách đỉnh cống đến cốt san nền hoàn thiện) $\geq 0,5\text{m}$ đối với cống bố trí dưới vỉa hè và $\geq 0,7\text{m}$ đối với cống bố trí dưới lòng đường.

- Hệ thống giếng thu: Lựa chọn hệ thống giếng thu trực tiếp hoặc giếng thu hàm ếch có lưới chắn rác được bố trí với khoảng cách theo tiêu chuẩn.

- Hệ thống giếng thăm (có thể kết hợp với giếng thu) bố trí theo tiêu chuẩn, các điểm giao cắt, thay đổi kích thước và thay đổi hướng chảy.

8.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước của khu vực vào khoảng 6.620 m³/ngđ.

- Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Tây Ninh công suất dự kiến đến năm 2030 đạt 100.000m³/ngđ đảm bảo đủ nhu cầu cấp nước cho thành phố cũng như các địa phương lân cận.

- Mạng lưới cấp nước thiết kế theo mạng hỗn hợp gồm mạng lưới vòng và mạng lưới cụt. Đường ống cấp nước phân phối cho các khu vực dân cư được đầu nối từ đường ống cấp 1 đã được xác định theo QH Chung. Đường ống phân phối có đường kính từ Ø40-Ø90mm. Ống cấp nước được chôn trên vỉa hè với độ sâu chôn ống từ 0,5 đến 1,2 m.

8.4. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực khoảng 19,23 MW, tương đương 21.16MVA (Lấy hệ số công suất $\cos\phi = 0,9$).

- Nguồn điện: Nguồn cấp cho khu vực nghiên cứu vẫn là trạm 110/22kV Tây Ninh, trực tiếp cấp điện qua các tuyến 22kV hiện trạng.

- Lưới điện trung áp: Tiếp tục sử dụng 3 lộ 22kV để cung cấp cho khu vực nghiên cứu. Tuy nhiên sẽ cải tạo và hạ ngầm hoàn toàn mạng lưới 22kV, dùng cáp đồng XLPE-3x240.

- Trạm lưới 22/0,4kV: Kiến nghị loại bỏ toàn bộ máy biến áp một pha, cải tạo nâng công suất các máy biến áp 3 pha hiện có. Xây dựng 37 trạm lưới 22/0,4kV. Để đảm bảo mỹ quan, các trạm biến áp 22/0,4kV dùng trạm xây, hoặc trạm kios hợp bộ (có tủ RMU từ 3-4 khối chức năng). Các trạm biến áp dùng gam máy 400kVA, 630kVA loại 3 pha. Bán kính phục vụ các trạm đảm bảo $\leq 300m$.

- Lưới 0,4kV: Dỡ bỏ toàn bộ lưới điện hạ thế hiện trạng. Mạng lưới 0,4kV bố trí đi ngầm, điện áp 380/220V có trung tính nối đất trực tiếp.

+ Đường trục chính XLPE-(4x120).

+ Đường rẽ nhánh XLPE-(4x95).

+ Đường dây 0,4kV cấp điện cho hộ dân tiết diện từ 2x6 đến 2x10.

+ Kết cấu lưới hạ áp theo mạng hình tia, hạn chế tối đa các tuyến cáp nổi qua ngã tư giao lộ lớn. Các tủ phân phối tổng dùng MCCB theo tiêu chuẩn tủ động lực.

- Mạng lưới chiếu sáng: Lắp đặt hệ thống chiếu sáng mới và hoàn thiện toàn bộ mạng lưới chiếu sáng hiện trạng. Hệ thống chiếu sáng đảm bảo độ rọi cũng như mỹ quan, tạo điểm nhấn cho đô thị. Hệ thống chiếu sáng hạ ngầm bằng cáp XLPE-4x16÷4x25, ở độ sâu khoảng 0.7m.

8.5. Quy hoạch thông tin liên lạc

a) Viễn thông:

- Nhu cầu toàn khu vực khoảng 12.700 thuê bao.

- Chuyển mạch: Trạm chuyển mạch Tây Ninh là nguồn tín hiệu chính cấp cho khu vực. Thiết kế cần đầu nối tuyến tín hiệu chính từ Host Tây Ninh đến khu vực với dung lượng đường truyền khoảng 16FO.

- Truyền dẫn: Sử dụng tuyến cáp quang từ trạm chuyển mạch Tây Ninh đến khu vực. Sử dụng loại FLX-600A (Quang), hạ ngầm trên vỉa hè, độ sâu trong hào cáp, khoảng cách đến chân các công trình phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật của ngành TC30-05-2002.

- Mạng ngoại vi:

+ Xây dựng mới các tuyến cáp tín hiệu chính tới các khu đất, từ đó phối cáp cho các mạng cáp thuê bao.

+ Xây dựng hệ thống công bể theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng công bể để phát triển dịch vụ.

+ Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống công bể, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông

tin và mỹ quan đô thị. Và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.

- Mạng di động: Xây dựng mới 4 trạm thu phát sóng của 2 nhà cung cấp dịch vụ chính, sử dụng 2 công nghệ mới đặt tại khu vực trung tâm phường (vị trí các trạm này trên các nhà cao tầng) ở phía Đông, nhằm nâng cao tính ổn định thông tin di động trong khu đô thị. Trạm thu phát sóng loại mới nhỏ gọn phù hợp mỹ quan đô thị.

- Mạng Internet: Mạng Internet khu vực này sử dụng băng thông rộng, sẽ được phát triển theo 2 phương thức: qua mạng nội hạt và mạng không dây. Cụ thể là xây dựng các đường tín hiệu từ Host Tây Ninh đến đây, đảm bảo cho khoảng 3.000 thuê bao được kết nối Internet băng thông rộng. Đặc biệt khu vực dịch vụ này cần khai thác các điểm truy cập internet công cộng, với mỗi khu dịch vụ có một điểm truy cập.

b) Bưu chính: Mạng Bưu chính đã được phát triển rộng khắp toàn thành phố Tây Ninh, đáp ứng các dịch vụ bưu chính cơ bản. Bưu điện Tây Ninh (VNPT) cung cấp đầy đủ các dịch vụ bưu chính có trên mạng.

8.6. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý CTR, nghĩa trang

Tổng nhu cầu thoát nước thải là 4.500 m³/ngày; khối lượng CTR phát sinh là 40 tấn; Nhu cầu đất nghĩa trang cho khu vực là 2,0ha.

a) Nước thải sinh hoạt: Hệ thống thoát nước thải dự kiến trong khu đô thị là hệ thống thoát nước riêng có đường kính từ D300-D400mm. Nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải theo dự án thoát nước của thành phố ở phường 3 nằm phía Tây ngoài ranh giới nghiên cứu, công suất giai đoạn đầu là 5000-6000 m³/ngày.

b) Quy hoạch nhà vệ sinh công cộng: Xây dựng nhà vệ sinh công cộng độc lập gắn với khu công viên cây xanh, khu công cộng, dịch vụ, bến xe.

c) Quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn (CTR): Toàn bộ số lượng CTR trong khu vực sẽ được thu gom về điểm tập trung CTR sau đó chuyển tới Khu xử lý CTR của Tỉnh.

d) Định hướng quy hoạch nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang tập trung theo quy định của Tỉnh.

9. Đánh giá môi trường chiến lược:

Các tác động ảnh hưởng đến môi trường do thực hiện quy hoạch: môi trường đất, môi trường nước, môi trường không khí, biến đổi khí hậu, môi trường kinh tế xã hội, biến đổi tài nguyên cảnh quan... và giải pháp pháp quy hoạch để quản lý và bảo vệ, nâng cao chất lượng môi trường theo thuyết minh quy hoạch.

10. Phân kỳ đầu tư và các dự án ưu tiên giai đoạn đầu:

- Phân kỳ đầu tư trên cơ sở xác định danh mục dự án đầu tư được tổng hợp từ quy hoạch phân khu được duyệt làm cơ sở thực hiện theo chương trình, mục tiêu đầu tư nâng cấp, chỉnh trang đô thị, đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, kêu gọi đầu tư, xác định kế hoạch thực hiện dự án làm cơ sở quản lý đô thị, cấp phép xây dựng có thời hạn. Phân kỳ đầu tư cũng làm cơ sở để lập các dự án đầu tư, xác định tổng mức đầu tư, phân khai danh mục dự án đầu tư theo kế hoạch.

- Phân kỳ đầu tư hợp lý theo chương trình, định hướng phát triển, chỉnh trang đô thị theo các giai đoạn phù hợp và đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.
- Các giai đoạn phân kỳ đầu tư và các dự án ưu tiên đầu tư xây dựng cụ thể thuyết minh tổng hợp của đồ án.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao Phòng Quản lý đô thị thành phố Tây Ninh tham mưu UBND thành phố tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt và có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định.

2. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./. *Handwritten signature*

Nơi nhận: *Handwritten signature*

- Như điều 3;
- KBNN Tỉnh;
- Sở Xây Dựng TN;
- TT. Thành ủy;
- TT. HĐND Thành phố;
- CT, các Phó CT UBND TP;
- Lưu: VT. *Handwritten signature* (5)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Trung Hiếu



Số: 655/TTr-PQLĐT

Tây Ninh, ngày 21 tháng 5 năm 2021

TỜ TRÌNH

**Về việc Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu số 1 “Khu nhà vườn sinh thái”,
thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ 1/2.000**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh.

Căn cứ Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 19/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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 Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 14/08/2013 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (Nay là thành phố Tây Ninh) đến năm 2020 và tầm nhìn đến 2050, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của UBND Thành phố Tây Ninh về việc phê duyệt Nhiệm vụ và Dự toán dự án: Đồ án Quy hoạch phân khu số 1 “Khu nhà vườn sinh thái” thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ 1/2000.

Căn cứ Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 27/4/2021 của UBND Thành phố Tây Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu số 1 “Khu nhà vườn sinh thái” thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Công văn số 595/SXD-QHPTĐT ngày 17/3/2021 của Sở Xây dựng về ý kiến thỏa thuận nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu số 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Theo Báo cáo kết quả thẩm định số 75/KQTD-P.QLĐT, ngày 21/5/2021 của Phòng Quản lý đô thị Thành phố, Phòng Quản lý đô thị kính trình UBND Thành phố phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu số 1 “Khu nhà vườn sinh thái” thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, Tỷ lệ 1/2.000, với những nội dung chính như sau:

Tên đồ án: Đồ án Quy hoạch phân khu số 1 “Khu nhà vườn sinh thái” thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, Tỷ lệ 1/2.000.

Chủ đầu tư : Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh.

Đại diện chủ đầu tư: Phòng Quản lý đô thị thành phố Tây Ninh.

Địa điểm quy hoạch: Thành phố Tây Ninh.

Nội dung đồ án quy hoạch:

1. Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

Phạm vi lập Quy hoạch phân khu Khu nhà vườn sinh thái, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh có quy mô **426,52 ha**, được giới hạn như sau:

- Phía Đông: Là một phần rạch Tây Ninh, đường Trần Hưng Đạo và một phần thuộc phường 3.

- Phía Tây: Giáp huyện Châu Thành.

- Phía Nam: Giáp huyện Châu Thành.

- Phía Bắc: Giáp đường Tua Hai.

2. Mục tiêu:

Phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hoá quy hoạch chung phê duyệt tại Quyết định số 1591/QĐ-UBND.

Xác định chức năng sử dụng cho từng khu đất; nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch; chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng ô phố; bố trí công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố phù hợp với các giai đoạn phát triển của toàn đô thị; đánh giá môi trường chiến lược.

Làm cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng và lập quy hoạch chi tiết.

3. Tính chất:

Là khu ở mật độ trung bình và mật độ thấp được xác định gồm các chức năng chính: Khu dân cư, công trình công cộng phục vụ hai cấp (khu ở và khu vực); khu công viên cây xanh và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Là một đơn vị ở bao gồm các khu chức năng: nhóm nhà vườn; các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở như trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở; trạm y tế, chợ, trung tâm thể dục thể thao (TDTT), điểm sinh hoạt văn hóa và các trung tâm dịch vụ cấp đơn vị ở khác phục vụ cho nhu cầu thường xuyên của cộng đồng dân cư trong đơn vị ở...; vườn hoa, sân chơi trong đơn vị ở; đất đường giao thông nội bộ (bao gồm đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà vườn) và bãi đỗ xe phục vụ trong đơn vị ở... Các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở (cấp I) hài hòa với không gian và cảnh quan và tiêu chuẩn đô thị loại II và thành phố Tây Ninh.

Là khu ở hiện đại, tiện nghi, cây xanh sinh thái và hạ tầng xã hội đáp ứng được các yêu cầu, tiêu chí của đô thị loại II, nâng cao chất lượng sống của người dân đô thị.

Là khu vực có hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và hệ thống hạ tầng xã hội đồng bộ theo tiêu chí đô thị loại II.

Là khu vực có môi trường phát triển đô thị - cảnh quan sinh thái bền vững, duy trì cảnh quan thiên nhiên, tạo hình ảnh đặc thù của đô thị Tây Ninh.

4. Quy mô đất đai, dân số quy hoạch

- Quy mô đất đai: khoảng 426,52 ha.

- Quy mô dân số: khoảng 29.000 người

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Tiêu chuẩn
1	Đất dân dụng		
	- Đất CTCC đô thị	m ² /người	≥4
	- Đất cây xanh đô thị	m ² /người	≥6
	- Đất giao thông	m ² /người	≥13
2	Mật độ đường phố chính và khu vực	km/km ²	4-6
3	Tỷ lệ đất giao thông	% đất XDĐT	≥18%
4	Hạ tầng kỹ thuật		
	- Cấp nước sinh hoạt	l/ng/ngày	120-150
	- Thu gom nước thải sinh hoạt	%	≥80% tiêu chuẩn cấp
	- Chất thải rắn phát sinh	kg/ng/ngày	1-1,3
	- Cấp điện sinh hoạt	W/người	750-1500
	- Cấp điện công trình công cộng, dịch vụ	W/m ² sàn	20-50

6. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

6.1. Quy hoạch phát triển tổng thể:

* Nguyên tắc tổ chức không gian:

(1). Tuân thủ định hướng chính của các quy hoạch: Quy hoạch chung Tp Tây Ninh; Quy hoạch sử dụng đất; Quy hoạch các ngành (Giao thông, Y tế, Giáo dục,...).

(2). Rà soát các quy hoạch phân khu, chi tiết và các quy hoạch điều chỉnh cục bộ.

(3). Tuân thủ các tiêu chuẩn và quy phạm xây dựng đô thị, đảm bảo các thông số kỹ thuật của đồ án.

(4). Cải tạo, chỉnh trang hệ thống kênh, rạch trong khu vực quy hoạch, nhằm tôn tạo cảnh quan thiên nhiên, cải tạo môi trường sống. Quan tâm tới vấn đề môi trường khí hậu đô thị đặc trưng vùng nhiệt đới và vấn đề biến đổi khí hậu toàn cầu.

(5). Đảm bảo nhu cầu sinh hoạt thường xuyên của dân cư, tăng cường quỹ đất các công trình công cộng, công viên cây xanh, giao thông, hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn.

(6). Đảm bảo yêu cầu tại các công trình dịch vụ như chỗ đậu xe, phòng chống cháy nổ và đảm bảo vệ sinh môi trường.

* Yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan

(1). Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc đô thị; Phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán văn hóa địa phương phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của từng vùng, miền trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

(2). Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch phân khu.

(3). Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo Luật, Nghị định, Thông tư và Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam

(4). Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố đối với các công trình có liên quan.

(5). Hình ảnh của đô thị, bộ mặt kiến trúc của khu đô thị được xây dựng trên 5 nhân tố: Lưu tuyến, điểm, diện, cạnh biên, nút, cột mốc với 3 sự kết hợp hài hòa của các yếu tố: Bản sắc - Cấu trúc - ý nghĩa.

*** Đối với những khu vực hiện trạng cải tạo:**

(1). Tôn trọng, gìn giữ cấu trúc không gian đô thị hiện hữu đã có lịch sử phát triển lâu đời.

(2) Bảo tồn, phát huy giá trị không gian kiến trúc đô thị hiện hữu với các công trình kiến trúc tôn giáo, tín ngưỡng có giá trị lấy đó làm nền tảng tạo dựng tính đặc trưng cho khu vực.

(3) Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu; theo hướng gìn giữ, phát huy lối sống, phong tục tập quán chỉ nâng cấp về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm đảm bảo gia tăng chất lượng sống cho người dân.

*** Đối với khu vực xây dựng mới:**

(1) Lấy không gian đô thị hiện hữu đã có lịch sử phát triển lâu đời làm nền tảng xây dựng sang các khu vực còn quỹ đất phát triển.

(2) Phát triển hài hòa giữa khu vực cũ và mới.

(3) Chiều cao các công trình phù hợp với đô thị khu vực dân cư hiện hữu

(4) Đảm bảo khoảng lùi thích hợp cho công trình

(5) Phát triển các trục không gian cảnh quan và trục không gian cảnh quan kết hợp thương mại, dịch vụ;

6.2. Phân khu quy hoạch

Toàn khu vực nghiên cứu được phân thành **04 khu** chính:

- **Khu số 1:** Khu lõi trung tâm hiện hữu.

+ Tổng diện tích: 109,73 ha.

+ Quy mô dân số khoảng: 8.500 người.

Giai đoạn đầu tập trung cải tạo chỉnh trang khu trung tâm (Phường 2 và một phần Phường 1), hình thành những khu vực sôi động, thu hút các hoạt động cộng đồng, đồng thời giữ lại những nét đặc trưng của khu vực, tái hiện hình ảnh trên bến dưới thuyền.

Đây sẽ là khu trung tâm công cộng – thương mại (với trung tâm là chợ Thành phố), phục vụ nhu cầu mua sắm của dân cư khu vực cũng như của cả Thành phố.

Khu phố thương mại & hỗn hợp, tập trung chủ yếu tại hai trục giao thông hướng tâm là đường Tua Hai và đường CMT8, ở khu vực trung tâm của khu đô thị, cung cấp các dịch vụ. Các khu nhà ở thấp tầng kết hợp bán café, các hàng tiêu dùng hàng ngày... Các căn nhà với tầng 1 được ưu tiên cho việc bán hàng, không gian nhà được tiếp cận đường giao thông, quảng trường sẽ là lực hấp dẫn thu hút người dân và du khách.

- **Khu số 2:** Khu dân cư hiện hữu mở rộng ven QL22B

+ Tổng diện tích: 88,19 ha.

+ Quy mô dân số khoảng: 7.000 người.

Khác với Khu 1, khu vực này có hệ thống các công trình nhà dân hiện trạng nằm đan xen, rải rác. Vì vậy, tại những khu vực còn quỹ đất lớn sẽ được tận dụng để xây dựng các khu nhà biệt thự, có hạ tầng đồng bộ. Những khu vực đã có dân cư hiện trạng thì được

giữ lại nâng cấp, cải tạo. Hạn chế giải phóng, đền bù. Khu vực ven các tuyến đường lớn như đường vành đai Nguyễn Văn Tố sẽ ưu tiên bố trí các công trình dịch vụ - công cộng tại các quỹ đất còn trống.

Khu dân cư hiện trạng cải tạo cần được bố trí thêm các công trình hạ tầng xã hội cũng như các công trình hạ tầng kỹ thuật tại các quỹ đất trống, xen kẽ như: nhà trẻ, chợ, công viên... tạo lập những tiện ích đạt tiêu chuẩn, phù hợp với môi trường xung quanh. Trong đó hệ thống giáo dục là cơ sở cơ bản nâng cao dân trí và chất lượng cuộc sống người dân đô thị, khu trường mầm non và hệ thống trường học phải là hạt nhân khu ở, được bố trí phù hợp với bán kính phục vụ và đảm bảo an toàn giao thông.

Tạo điều kiện để cộng đồng dân cư chủ động nâng cấp cơ sở hạ tầng nội bộ khu dân cư, tận dụng cơ hội làm dịch vụ du lịch, nhà ở cho công nhân thuê, tạo lập môi trường sống sung túc. Cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy chuẩn xây dựng và phù hợp với dự báo dân số gia tăng trong khu vực.

Các khu đất xây dựng biệt thự trong khu vực sẽ có cấu trúc dạng ô bàn cờ khép kín, với một không gian công viên, cây xanh ở chính giữa làm hạt nhân của mỗi lô biệt thự.

- Khu số 3: Khu đô thị sinh thái nằm giữa QL22B và đường ĐT 786

+ Tổng diện tích: 100,72 ha.

+ Quy mô dân số khoảng: 7.000 người.

Cũng giống như Khu 2 có hệ thống các công trình nhà dân hiện trạng nằm đan xen, rải rác. Vì vậy, những quỹ đất còn trống sẽ được ưu tiên bố trí các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Các quỹ đất xen kẽ còn lại sẽ được ưu tiên xây dựng các công trình nhà ở dạng nhà vườn mật độ thấp.

Khu dân cư hiện trạng: Với mạng giao thông hiện trạng đặc trưng của khu vực. Trong quy hoạch phân khu cần đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chí tiện nghi, hiện đại bên cạnh đó cần gìn giữ và phát huy giá trị kiến trúc địa phương.

Trường mầm non được bố trí lõi khu ở, có bán kính phục vụ khoảng 500m, gần các khu Công viên cây xanh - TDTT cấp khu ở. Các trường tiểu học, trung học cơ sở bố trí gần các khu dân cư có bán kính phục vụ 1000 – 1500m, phù hợp di chuyển bằng xe đạp hoặc đi bộ. Trong khu đô thị có bố trí trường trung học phổ thông (cấp 3), đáp ứng cho nhu cầu học tập toàn khu đô thị.

- Khu số 4: Khu đô thị sinh thái ven rạch Tây Ninh.

+ Tổng diện tích: 127,89 ha.

+ Quy mô dân số khoảng: 6.500 người.

Khu này được chia thành hai phần rõ rệt. Khu phía Đông là khu vực cảnh quan sinh thái nông nghiệp (theo định hướng của QHC). Khu vực phía Tây là khu vực nhà vườn sinh thái - là sự kết hợp, mở rộng của các khu dân cư hiện trạng ven đường Huỳnh Công Nghệ.

Khu nhà vườn sinh thái: Tạo ra những không gian đa dạng đáp ứng các nhu cầu về nhà ở cho nhiều đối tượng, khu ở nhà vườn được thiết kế dựa trên những nghiên cứu sự độc đáo của cảnh quan xung quanh kết hợp phong cách thiết kế hiện đại. Những căn nhà ở được thiết kế thấp tầng, đáp ứng các nhu cầu ở trung và cao cấp, phù hợp với địa hình và không gian sinh thái tạo nên một quần thể kiến trúc hài hòa, xóa nhòa ranh giới giữa thiên nhiên. Các tiện ích giao thông, công cộng đều được kết nối khoa học, đảm bảo sự di chuyển thuận lợi nhất.

Khu dân cư hiện trạng: Tôn trọng tối đa cấu trúc hiện trạng, nhất là hệ thống đường sá, chỉ cải tạo nâng cấp, mở thêm một số đường nội bộ, tạo thêm những không gian cây xanh, và các sân chơi công cộng nhằm nâng cao chất lượng sống của người dân khu vực.

Hỗ trợ tạo điều kiện để cộng đồng dân cư chủ động nâng cấp cơ sở hạ tầng nội bộ khu dân cư, tận dụng cơ hội làm dịch vụ du lịch, tạo lập môi trường sống sung túc. Quy hoạch các cơ sở hạ tầng thiết yếu phục vụ khu dân cư phù hợp với quy chuẩn xây dựng và phù hợp với dự báo dân số gia tăng trong khu vực. Kết nối các tuyến đường chính hiện nay của khu dân cư với các tuyến đường khu vực xây dựng mới.

7. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng TB	Tầng cao TB	Tỉ lệ
	TOÀN KHU		(ha)	%	tầng	(%)
	TỔNG		426,52			100,00
A	ĐẤT DÂN DỤNG		282,58			66,25
1	Nhóm nhà ở		232,93			54,61
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	O1	144,87	65%	3	33,97
1.2	Đất ở mới mật độ trung bình	O2	65,58	60%	4	15,38
1.3	Đất ở mới mật độ thấp	O3	8,11	40%	2	1,90
1.4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	O4	4,96	80%	4	1,16
1.5	Đất nhà ở tái định cư	O5	6,60	80%	4	1,55
1.6	Đất nhà ở xã hội	O6	2,80	40%	9	0,66
2	Đất công cộng		9,30			2,18
2.1	Đất công cộng đô thị	CC	4,60	40%	3	1,08
2.2	Đất công cộng đơn vị ở	CO	4,70	40%	3	1,10
3	Đất trường học		13,75			3,22
3.1	Đất trường trung học phổ thông	G3	3,06	40%	3	0,72
3.2	Đất trường trung học cơ sở	G2	2,43	40%	3	0,57
3.3	Đất trường tiểu học	G1	4,21	40%	3	0,99
3.4	Đất trường mầm non	G	4,04	40%	2	0,95
4	Đất cây xanh		26,60			6,24
4.1	Đất cây xanh đô thị	CX	20,80	2%	1	4,88
4.2	Đất cây xanh đơn vị ở	CD	5,80			1,36
5	Giao thông nội bộ (ước lượng, không tính toán)	GN	11,65			2,73
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		103,37			24,24
1	Đất cơ quan	HC	0,96	40%	3	0,23
2	Đất Trung tâm y tế	YT	0,67	40%	2	0,16
3	Đất tôn giáo, di tích	TG	1,66			0,39
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HT	1,23	20%	2	0,29
5	Đất An ninh quốc phòng	AN	3,50			0,82
6	Đất nghĩa trang	NT	0,44			0,10
7	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	DV	2,96	40%	7	0,69

8	Đất kho tàng	KT	2,95	50%	3	0,69
9	Bãi đỗ xe	P	2,99			0,70
10	Giao thông đô thị	GT	86,01			20,16
C	ĐẤT KHÁC		40,57			9,51
1	Đất nông nghiệp	NN	32,73			7,67
2	Mặt nước	MN	7,84			1,84

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch giao thông

Tuân thủ định hướng khung giao thông đã đề xuất trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, hệ thống giao thông nội bộ các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; Tận dụng tối đa hiện trạng và các tuyến đường hiện hữu, hạn chế mở rộng lộ giới các tuyến đường hiện hữu khu vực đã xây dựng, tiết kiệm chi phí giải phóng mặt bằng.

a) Giao thông đối ngoại

- QL22B: Đoạn tuyến được nâng cấp, mở rộng lộ giới 52m, xây dựng đường gom 1 bên đoạn đi qua khu dân cư, khoảng cách ly tạo kết nối thuận lợi cho giao thông nội bộ. Đường Trần Văn Trà mở rộng lộ giới 45m;

- ĐT.786: Cải tạo, mở rộng lộ giới 34m, đảm bảo vai trò là tuyến cửa ngõ phía Nam cũng như là đường chính trong tương lai.

b) Giao thông đô thị

* Đường chính đô thị

- Đường CMT8: Nâng cấp tuyến rộng 27m (4,5m - 7,5m - 3m - 7,5m - 4,5m) đạt tiêu chuẩn đường chính đô thị của khu vực nghiên cứu và thành phố Tây Ninh, đoạn thuộc khu vực phố cổ từ Cầu Quan đến ngã 4 Cây Me giữ nguyên lộ giới rộng 18m, tổ chức đường 1 chiều (3,5m - 11m - 3,5m).

* Đường chính khu vực.

- Đường Trương Quyền: Nâng cấp cải tạo tuyến đạt tiêu chuẩn đường đô thị với lộ giới rộng 27m (6m - 15m - 6m);

- ĐT.786 (từ ngã tư Quốc tế đến ngã tư Thanh Điền): Lộ giới rộng 34m (6m - 7,5m - 7m - 7,5m - 6m);

- Nâng cấp và cải tạo các tuyến đường chính khu vực hiện có trong các khu đô thị cũ để đáp ứng lưu lượng giao thông qua các tuyến này. Các tuyến đường này có quy mô mặt cắt ngang từ 21 - 27m. Bao gồm các tuyến:

+ Đường Tua Hai lộ giới 27m: 6m - 15m - 6m;

+ Đường Võ Văn Truyen lộ giới 21m: 4,5m - 12m - 4,5m;

+ Đường Trưng Nữ Vương lộ giới 27m: 6m - 15m - 6m;

+ Đường Nguyễn Văn Tốt kéo dài lộ giới 27m: 6m - 15m - 6m.

- Xây dựng mới các tuyến đường đi qua khu vực phát triển đô thị mới, nối các cụm khu vực chức năng phía Bắc thành phố.

+ Đường QH1 lộ giới 24m: 6m - 12m - 6m;

+ Đường QH2 lộ giới 24m - 27m: 6m - (12m - 15m) - 6m;

+ Đường QH3 lộ giới 27m: 6m - 15m - 6m;

+ Đường QH4 lộ giới 27m: 6m - 15m - 6m.

*** Đường khu vực và đường phân khu vực**

- Là các đường chia tạo các lô phân khu. Đồ án Quy hoạch phân khu chỉ định cụ thể đến cấp đường này, dưới cấp đường này, đồ án chỉ gợi ý hướng tuyến, quy định tỷ trọng giao thông để các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư tiếp tục nghiên cứu thực hiện.

- Đối với tuyến mở mới lựa chọn lộ giới 17m - 21m.

- Đối với các tuyến đi qua dân cư hiện trạng khuyến khích đầu tư nâng cấp chất lượng mặt đường. Đường ngõ, hẻm đảm bảo bề rộng mặt đường tối thiểu 4m.

c) Công trình giao thông

- Bến xe khách: Nâng cấp và cải tạo bến xe khách Tây Ninh hiện là bến xe khách liên tỉnh, phục vụ vận chuyển hàng hóa, và hành khách liên huyện, liên tỉnh. Định hướng sau khi di dời bến xe tỉnh, khu vực này sẽ trở thành bến xe phục vụ cho thành phố.

- Bãi đỗ xe: Xây dựng bãi đỗ xe tập trung tại các công trình công cộng, công viên thể dục thể thao, dịch vụ thương mại, chợ,... quy mô tùy theo quy mô các công trình.

- Cầu: xây dựng cầu qua kênh, rạch đối với các tuyến mở mới. Khổ cầu theo bề rộng đường. Đối với các cầu hiện hữu cần chú trọng công tác trùng tu, sửa chữa định kỳ.

- Nút giao thông:

+ Tổ chức nút giao thông vòng xuyên tự điều khiển tại các vị trí giao cắt của các tuyến đường chính.

+ Các nút giao thông khác được thiết kế theo tiêu chuẩn hiện hành, tại nút giao cắt có góc vát và làn chuyển hướng tùy theo mặt cắt đường, đảm bảo an toàn giao thông cho các luồng xe trên các hướng.

8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) Giải pháp nền xây dựng:

- Cốt xây dựng thấp nhất cho khu vực thiết kế là + 3,0m.

- San nền theo quy mô công trình, cân bằng đào đắp tại chỗ.

b) Độ dốc nền và đường: không chế như sau:

- Độ dốc nền đắp nhỏ nhất: $I_{\text{nền min}} \geq 0,004$.

- Cao độ xây dựng toàn khu vực được khống chế bởi hệ thống cao độ tại các nút giao thông.

- Những tuyến đường có độ dốc dọc $< 0,4\%$ cần thiết kế rãnh rãnh cưa hoặc tạo rãnh biên để đảm bảo thoát nước mưa tốt nhất.

c) Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa:

Khu vực thiết kế thoát nước riêng.

Lưu vực: Dựa vào nền địa hình hiện trạng và thiết kế, khu vực nghiên cứu được chia làm nhiều lưu vực nhỏ và thoát vào lưu vực chính xuống rạch Tây Ninh

d) Một số chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu.

- Độ sâu chôn cống tối thiểu (khoảng cách đỉnh cống đến cốt san nền hoàn thiện) $\geq 0,5\text{m}$ đối với cống bố trí dưới vỉa hè và $\geq 0,7\text{m}$ đối với cống bố trí dưới lòng đường.

- Hệ thống giếng thu: Lựa chọn hệ thống giếng thu trực tiếp hoặc giếng thu hàm ếch có lưới chắn rác được bố trí với khoảng cách theo tiêu chuẩn.

- Hệ thống giếng thăm (có thể kết hợp với giếng thu) bố trí theo tiêu chuẩn, các điểm giao cắt, thay đổi kích thước và thay đổi hướng chảy.

8.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước của khu vực vào khoảng 6.620 m³/ngđ.
- Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Tây Ninh công suất dự kiến đến năm 2030 đạt 100.000m³/ngđ đảm bảo đủ nhu cầu cấp nước cho thành phố cũng như các địa phương lân cận.
- Mạng lưới cấp nước thiết kế theo mạng hỗn hợp gồm mạng lưới vòng và mạng lưới cụt. Đường ống cấp nước phân phối cho các khu vực dân cư được đầu nối từ đường ống cấp 1 đã được xác định theo QH Chung. Đường ống phân phối có đường kính từ Ø40-Ø90mm. Ống cấp nước được chôn trên vỉa hè với độ sâu chôn ống từ 0,5 đến 1,2 m.

8.4. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực khoảng 19,23 MW, tương đương 21.16MVA (Hệ số công suất $\cos\phi = 0,9$).
- Nguồn điện: Nguồn cấp cho khu vực nghiên cứu vẫn là trạm 110/22kV Tây Ninh, trực tiếp cấp điện qua các tuyến 22kV hiện trạng.
- Lưới điện trung áp: Tiếp tục sử dụng 3 lộ 22kV để cung cấp cho khu vực nghiên cứu. Tuy nhiên sẽ cải tạo và hạ ngầm hoàn toàn mạng lưới 22kV, dùng cáp đồng XLPE-3x240.
- Trạm lưới 22/0,4kV: Kiến nghị loại bỏ toàn bộ máy biến áp một pha, cải tạo nâng công suất các máy biến áp 3 pha hiện có. Xây dựng 37 trạm lưới 22/0,4kV. Để đảm bảo mỹ quan, các trạm biến áp 22/0,4kV dùng trạm xây, hoặc trạm kios hợp bộ (có tủ RMU từ 3-4 khối chức năng). Các trạm biến áp dùng gam máy 400kVA, 630kVA loại 3 pha. Bán kính phục vụ các trạm đảm bảo $\leq 300m$.
- Lưới 0,4kV: Dỡ bỏ toàn bộ lưới điện hạ thế hiện trạng. Mạng lưới 0,4kV bố trí đi ngầm, điện áp 380/220V có trung tính nối đất trực tiếp.
 - + Đường trục chính XLPE-(4x120).
 - + Đường rẽ nhánh XLPE-(4x95).
 - + Đường dây 0,4kV cấp điện cho hộ dân tiết diện từ 2x6 đến 2x10.
 - + Kết cấu lưới hạ áp theo mạng hình tia, hạn chế tối đa các tuyến cáp nổi qua ngã tư giao lộ lớn. Các tủ phân phối tổng dùng MCCB theo tiêu chuẩn tủ động lực.
- Mạng lưới chiếu sáng: Lắp đặt hệ thống chiếu sáng mới và hoàn thiện toàn bộ mạng lưới chiếu sáng hiện trạng. Hệ thống chiếu sáng đảm bảo độ rọi cũng như mỹ quan, tạo điểm nhấn cho đô thị. Hệ thống chiếu sáng hạ ngầm bằng cáp XLPE-4x16÷4x25, ở độ sâu khoảng 0.7m.

8.5. Quy hoạch thông tin liên lạc

a) Viễn thông:

- Nhu cầu toàn khu vực khoảng 12.700 thuê bao.
- Chuyển mạch: Trạm chuyển mạch Tây Ninh là nguồn tín hiệu chính cấp cho khu vực. Thiết kế cần đầu nối tuyến tín hiệu chính từ Host Tây Ninh đến khu vực với dung lượng đường truyền khoảng 16FO.
- Truyền dẫn: Sử dụng tuyến cáp quang từ trạm chuyển mạch Tây Ninh đến khu vực. Sử dụng loại FLX-600A (Quang), hạ ngầm trên vỉa hè, độ sâu trong hào cáp, khoảng cách đến chân các công trình phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật của ngành TC30-05-2002.
- Mạng ngoại vi:

+ Xây dựng mới các tuyến cáp tín hiệu chính tới các khu đất, từ đó phối cáp cho các mạng cáp thuê bao.

+ Xây dựng hệ thống cống bể theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng cống bể để phát triển dịch vụ.

+ Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bể, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị. Và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.

- Mạng di động: Xây dựng mới 4 trạm thu phát sóng của 2 nhà cung cấp dịch vụ chính, sử dụng 2 công nghệ mới đặt tại khu vực trung tâm phường (vị trí các trạm này trên các nhà cao tầng) ở phía Đông, nhằm nâng cao tính ổn định thông tin di động trong khu đô thị. Trạm thu phát sóng loại mới nhỏ gọn phù hợp mỹ quan đô thị.

- Mạng Internet: Mạng Internet khu vực này sử dụng băng thông rộng, sẽ được phát triển theo 2 phương thức: qua mạng nội hạt và mạng không dây. Cụ thể là xây dựng các đường tín hiệu từ Host Tây Ninh đến đây, đảm bảo cho khoảng 3.000 thuê bao được kết nối Internet băng thông rộng. Đặc biệt khu vực dịch vụ này cần khai thác các điểm truy cập internet công cộng, với mỗi khu dịch vụ có một điểm truy cập.

b) Bưu chính: Mạng Bưu chính đã được phát triển rộng khắp toàn thành phố Tây Ninh, đáp ứng các dịch vụ bưu chính cơ bản. Bưu điện Tây Ninh (VNPT) cung cấp đầy đủ các dịch vụ bưu chính có trên mạng.

8.6. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý CTR, nghĩa trang

Tổng nhu cầu thoát nước thải là 4.500 m³/ngày; khối lượng CTR phát sinh là 40 tấn; Nhu cầu đất nghĩa trang cho khu vực là 2,0ha.

a) Nước thải sinh hoạt: Hệ thống thoát nước thải dự kiến trong khu đô thị là hệ thống thoát nước riêng có đường kính từ D300-D400mm. Nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải theo dự án thoát nước của thành phố ở phường 3 nằm phía Tây ngoài ranh giới nghiên cứu, công suất giai đoạn đầu là 5000-6000 m³/ngày.

b) Quy hoạch nhà vệ sinh công cộng: Xây dựng nhà vệ sinh công cộng độc lập gần với khu công viên cây xanh, khu công cộng, dịch vụ, bến xe.

c) Quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn (CTR): Toàn bộ số lượng CTR trong khu vực sẽ được thu gom về điểm tập trung CTR sau đó chuyển tới Khu xử lý CTR của Tỉnh.

d) Định hướng quy hoạch nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang tập trung theo quy định của Tỉnh.

9. Đánh giá môi trường chiến lược:

Các tác động ảnh hưởng đến môi trường do thực hiện quy hoạch: môi trường đất, môi trường nước, môi trường không khí, biến đổi khí hậu, môi trường kinh tế xã hội, biến đổi tài nguyên cảnh quan... và giải pháp pháp quy hoạch để quản lý và bảo vệ, nâng cao chất lượng môi trường theo thuyết minh quy hoạch.

10. Phân kỳ đầu tư và các dự án ưu tiên giai đoạn đầu:

- Phân kỳ đầu tư trên cơ sở xác định danh mục dự án đầu tư được tổng hợp từ quy hoạch phân khu được duyệt làm cơ sở thực hiện theo chương trình, mục tiêu đầu tư nâng cấp, chỉnh trang đô thị, đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, kêu gọi đầu tư, xác định kế hoạch thực hiện dự án làm cơ sở quản lý đô thị, cấp phép xây dựng có thời hạn. Phân kỳ đầu tư cũng làm cơ sở để lập các dự án đầu tư, xác định tổng mức đầu tư, phân khai danh mục dự án đầu tư theo kế hoạch.

- Phân kỳ đầu tư hợp lý theo chương trình, định hướng phát triển, chỉnh trang đô thị theo các giai đoạn phù hợp và đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Các giai đoạn phân kỳ đầu tư và các dự án ưu tiên đầu tư xây dựng cụ thể thuyết minh tổng hợp của đồ án.

Phòng Quản lý đô thị Thành phố kính trình UBND Thành phố phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Khu nhà vườn sinh thái, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ 1/2000./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT. *tho*



TRƯỞNG PHÒNG

Trần Thị Ly Lan

BÁO CÁO
KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU
Dự án: Đồ án Quy hoạch phân khu số 1 “Khu nhà vườn sinh thái”
thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ 1/2.000

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh.

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

Căn cứ Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 14/08/2013 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của UBND Thành phố Tây Ninh về việc phê duyệt Nhiệm vụ và Dự toán dự án: Đồ án Quy hoạch phân khu số 1 “Khu nhà vườn sinh thái” thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ 1/2000.

Căn cứ Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 27/4/2021 của UBND Thành phố Tây Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu số 1 “Khu nhà vườn sinh thái” thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Công văn số 595/SXD-QHPTĐT ngày 17/3/2021 của Sở Xây dựng về ý kiến thỏa thuận nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu số 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Theo hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu số 1 “Khu nhà vườn sinh thái” thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, Tỷ lệ 1/2.000 do Công ty CP Quy hoạch và Phát triển đô thị Việt Nam lập, Phòng Quản lý đô thị thành phố Tây Ninh báo cáo kết quả thẩm định như sau:

Tên đồ án: Đồ án Quy hoạch phân khu số 1 “Khu nhà vườn sinh thái” thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, Tỷ lệ 1/2.000.

Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh.

Đại diện chủ đầu tư: Phòng Quản lý đô thị thành phố Tây Ninh.

Địa điểm quy hoạch: Thành phố Tây Ninh.

Nội dung đồ án quy hoạch:

1. Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

Phạm vi lập Quy hoạch phân khu Khu nhà vườn sinh thái, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh có quy mô **426,52 ha**, được giới hạn như sau:

- Phía Đông: Là một phần rạch Tây Ninh, đường Trần Hưng Đạo và một phần thuộc phường 3.

- Phía Tây: Giáp huyện Châu Thành.

- Phía Nam: Giáp huyện Châu Thành.

- Phía Bắc: Giáp đường Tua Hai.

2. Mục tiêu:

Phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hoá quy hoạch chung phê duyệt tại Quyết định số 1591/QĐ-UBND.

Xác định chức năng sử dụng cho từng khu đất; nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch; chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng ô phố; bố trí công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố phù hợp với các giai đoạn phát triển của toàn đô thị; đánh giá môi trường chiến lược.

Làm cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng và lập quy hoạch chi tiết.

3. Tính chất:

Là khu ở mật độ trung bình và mật độ thấp được xác định gồm các chức năng chính: Khu dân cư, công trình công cộng phục vụ hai cấp (khu ở và khu vực); khu công viên cây xanh và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Là một đơn vị ở bao gồm các khu chức năng: nhóm nhà vườn; các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở như trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở; trạm y tế, chợ, trung tâm thể dục thể thao (TDTT), điểm sinh hoạt văn hóa và các trung tâm dịch vụ cấp đơn vị ở khác phục vụ cho nhu cầu thường xuyên của cộng đồng dân cư trong đơn vị ở...; vườn hoa, sân chơi trong đơn vị ở; đất đường giao thông nội bộ (bao gồm đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà vườn) và bãi đỗ xe phục vụ trong đơn vị ở... Các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở (cấp I) hài hòa với không gian và cảnh quan và tiêu chuẩn đô thị loại II và thành phố Tây Ninh.

Là khu ở hiện đại, tiện nghi, cây xanh sinh thái và hạ tầng xã hội đáp ứng được các yêu cầu, tiêu chí của đô thị loại II, nâng cao chất lượng sống của người dân đô thị.

Là khu vực có hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và hệ thống hạ tầng xã hội đồng bộ theo tiêu chí đô thị loại II.

Là khu vực có môi trường phát triển đô thị - cảnh quan sinh thái bền vững, duy trì cảnh quan thiên nhiên, tạo hình ảnh đặc thù của đô thị Tây Ninh.

4. Quy mô đất đai, dân số quy hoạch

- Quy mô đất đai: khoảng 426,52 ha.

- Quy mô dân số: khoảng 29.000 người

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Tiêu chuẩn
1	Đất dân dụng		
	- Đất CTCC đô thị	m ² /người	≥4

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Tiêu chuẩn
	- Đất cây xanh đô thị	m ² /người	≥6
	- Đất giao thông	m ² /người	≥13
2	Mật độ đường phố chính và khu vực	km/km ²	4-6
3	Tỷ lệ đất giao thông	% đất XDĐT	≥18%
4	Hạ tầng kỹ thuật		
	- Cấp nước sinh hoạt	l/ng/ngày	120-150
	- Thu gom nước thải sinh hoạt	%	≥80% tiêu chuẩn
	- Chất thải rắn phát sinh	kg/ng/ngày	1-1,3
	- Cấp điện sinh hoạt	W/người	750-1500
	- Cấp điện công trình công cộng, dịch	W/m ² sàn	20-50

6. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

6.1. Quy hoạch phát triển tổng thể:

* Nguyên tắc tổ chức không gian:

(1). Tuân thủ định hướng chính của các quy hoạch: Quy hoạch chung Tp Tây Ninh; Quy hoạch sử dụng đất; Quy hoạch các ngành (Giao thông, Y tế, Giáo dục,...).

(2). Rà soát các quy hoạch phân khu, chi tiết và các quy hoạch điều chỉnh cục bộ.

(3). Tuân thủ các tiêu chuẩn và quy phạm xây dựng đô thị, đảm bảo các thông số kỹ thuật của đồ án.

(4). Cải tạo, chỉnh trang hệ thống kênh, rạch trong khu vực quy hoạch, nhằm tôn tạo cảnh quan thiên nhiên, cải tạo môi trường sống. Quan tâm tới vấn đề môi trường khí hậu đô thị đặc trưng vùng nhiệt đới và vấn đề biến đổi khí hậu toàn cầu.

(5). Đảm bảo nhu cầu sinh hoạt thường xuyên của dân cư, tăng cường quỹ đất các công trình công cộng, công viên cây xanh, giao thông, hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn.

(6). Đảm bảo yêu cầu tại các công trình dịch vụ như chỗ đậu xe, phòng chống cháy nổ và đảm bảo vệ sinh môi trường.

* Yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan

(1). Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc đô thị; Phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán văn hóa địa phương phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của từng vùng, miền trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

(2). Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch phân khu.

(3). Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo Luật, Nghị định, Thông tư và Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam

(4). Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố đối với các công trình có liên quan.

(5). Hình ảnh của đô thị, bộ mặt kiến trúc của khu đô thị được xây dựng trên 5 nhân tố: Lưu tuyến, điểm, diện, cạnh biên, nút, cột mốc với 3 sự kết hợp hài hòa của các yếu tố: Bản sắc - Cấu trúc - ý nghĩa.

*** Đối với những khu vực hiện trạng cải tạo:**

(1). Tôn trọng, gìn giữ cấu trúc không gian đô thị hiện hữu đã có lịch sử phát triển lâu đời.

(2) Bảo tồn, phát huy giá trị không gian kiến trúc đô thị hiện hữu với các công trình kiến trúc tôn giáo, tín ngưỡng có giá trị lấy đó làm nền tảng tạo dựng tính đặc trưng cho khu vực.

(3) Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu; theo hướng gìn giữ, phát huy lối sống, phong tục tập quán chỉ nâng cấp về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm đảm bảo gia tăng chất lượng sống cho người dân.

*** Đối với khu vực xây dựng mới:**

(1) Lấy không gian đô thị hiện hữu đã có lịch sử phát triển lâu đời làm nền tảng xây dựng sang các khu vực còn quỹ đất phát triển.

(2) Phát triển hài hòa giữa khu vực cũ và mới.

(3) Chiều cao các công trình phù hợp với đô thị khu vực dân cư hiện hữu

(4) Đảm bảo khoảng lùi thích hợp cho công trình

(5) Phát triển các trục không gian cảnh quan và trục không gian cảnh quan kết hợp thương mại, dịch vụ;

6.2. Phân khu quy hoạch

Toàn khu vực nghiên cứu được phân thành **04 khu** chính:

- **Khu số 1:** Khu lõi trung tâm hiện hữu.

+ Tổng diện tích: 109,73 ha.

+ Quy mô dân số khoảng: 8.500 người.

Giai đoạn đầu tập trung cải tạo chỉnh trang khu trung tâm (Phường 2 và một phần Phường 1), hình thành những khu vực sôi động, thu hút các hoạt động cộng đồng, đồng thời giữ lại những nét đặc trưng của khu vực, tái hiện hình ảnh trên bến dưới thuyền.

Đây sẽ là khu trung tâm công cộng – thương mại (với trung tâm là chợ Thành phố), phục vụ nhu cầu mua sắm của dân cư khu vực cũng như của cả Thành phố.

Khu phố thương mại & hỗn hợp, tập trung chủ yếu tại hai trục giao thông hướng tâm là đường Tua Hai và đường CMT8, ở khu vực trung tâm của khu đô thị, cung cấp các dịch vụ. Các khu nhà ở thấp tầng kết hợp bán café, các hàng tiêu dùng hàng ngày... Các căn nhà với tầng 1 được ưu tiên cho việc bán hàng, không gian nhà được tiếp cận đường giao thông, quảng trường sẽ là lực hấp dẫn thu hút người dân và du khách.

- **Khu số 2:** Khu dân cư hiện hữu mở rộng ven QL22B

+ Tổng diện tích: 88,19 ha.

+ Quy mô dân số khoảng: 7.000 người.

Khác với Khu 1, khu vực này có hệ thống các công trình nhà dân hiện trạng nằm đan xen, rải rác. Vì vậy, tại những khu vực còn quỹ đất lớn sẽ được tận dụng để xây dựng các khu nhà biệt thự, có hạ tầng đồng bộ. Những khu vực đã có dân cư hiện trạng thì được giữ lại nâng cấp, cải tạo. Hạn chế giải phóng, đền bù. Khu vực ven các tuyến đường lớn như đường vành đai Nguyễn Văn Tố sẽ ưu tiên bố trí các công trình dịch vụ - công cộng tại các quỹ đất còn trống.

Khu dân cư hiện trạng cải tạo cần được bố trí thêm các công trình hạ tầng xã hội cũng như các công trình hạ tầng kỹ thuật tại các quỹ đất trống, xen kẽ như: nhà trẻ, chợ, công viên... tạo lập những tiện ích đạt tiêu chuẩn, phù hợp với môi trường xung quanh. Trong đó hệ thống giáo dục là cơ sở cơ bản nâng cao dân trí và chất lượng cuộc sống người dân đô thị, khu trường mầm non và hệ thống trường học phải là hạt nhân khu ở, được bố trí phù hợp với bán kính phục vụ và đảm bảo an toàn giao thông.

Tạo điều kiện để cộng đồng dân cư chủ động nâng cấp cơ sở hạ tầng nội bộ khu dân cư, tận dụng cơ hội làm dịch vụ du lịch, nhà ở cho công nhân thuê, tạo lập môi trường sống sung túc. Cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy chuẩn xây dựng và phù hợp với dự báo dân số gia tăng trong khu vực.

Các khu đất xây dựng biệt thự trong khu vực sẽ có cấu trúc dạng ô bàn cờ khép kín, với một không gian công viên, cây xanh ở chính giữa làm hạt nhân của mỗi lô biệt thự.

- **Khu số 3:** Khu đô thị sinh thái nằm giữa QL22B và đường ĐT 786

+ Tổng diện tích: 100,72 ha.

+ Quy mô dân số khoảng: 7.000 người.

Cũng giống như Khu 2 có hệ thống các công trình nhà dân hiện trạng nằm đan xen, rải rác. Vì vậy, những quỹ đất còn trống sẽ được ưu tiên bố trí các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Các quỹ đất xen kẽ còn lại sẽ được ưu tiên xây dựng các công trình nhà ở dạng nhà vườn mật độ thấp.

Khu dân cư hiện trạng: Với mạng giao thông hiện trạng đặc trưng của khu vực. Trong quy hoạch phân khu cần đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chí tiện nghi, hiện đại bên cạnh đó cần gìn giữ và phát huy giá trị kiến trúc địa phương.

Trường mầm non được bố trí lõi khu ở, có bán kính phục vụ khoảng 500m, gần các khu Công viên cây xanh - TDTT cấp khu ở. Các trường tiểu học, trung học cơ sở bố trí gần các khu dân cư có bán kính phục vụ 1000 – 1500m, phù hợp di chuyển bằng xe đạp hoặc đi bộ. Trong khu đô thị có bố trí trường trung học phổ thông (cấp 3), đáp ứng cho nhu cầu học tập toàn khu đô thị.

- **Khu số 4:** Khu đô thị sinh thái ven rạch Tây Ninh.

+ Tổng diện tích: 127,89 ha.

+ Quy mô dân số khoảng: 6.500 người.

Khu này được chia thành hai phần rõ rệt. Khu phía Đông là khu vực cảnh quan sinh thái nông nghiệp (theo định hướng của QHC). Khu vực phía Tây là khu vực nhà vườn sinh thái - là sự kết hợp, mở rộng của các khu dân cư hiện trạng ven đường Huỳnh Công Nghệ.

Khu nhà vườn sinh thái: Tạo ra những không gian đa dạng đáp ứng các nhu cầu về nhà ở cho nhiều đối tượng, khu ở nhà vườn được thiết kế dựa trên những nghiên cứu sự độc đáo của cảnh quan xung quanh kết hợp phong cách thiết kế hiện đại. Những căn nhà ở được thiết kế thấp tầng, đáp ứng các nhu cầu ở trung và cao cấp, phù hợp với địa hình và không gian sinh thái tạo nên một quần thể kiến trúc hài hòa, xóa nhòa ranh giới giữa thiên nhiên. Các tiện ích giao thông, công cộng đều được kết nối khoa học, đảm bảo sự di chuyển thuận lợi nhất.

Khu dân cư hiện trạng: Tôn trọng tối đa cấu trúc hiện trạng, nhất là hệ thống đường sá, chỉ cải tạo nâng cấp, mở thêm một số đường nội bộ, tạo thêm những không gian cây xanh, và các sân chơi công cộng nhằm nâng cao chất lượng sống của người dân khu vực.

Hỗ trợ tạo điều kiện để cộng đồng dân cư chủ động nâng cấp cơ sở hạ tầng nội bộ khu dân cư, tận dụng cơ hội làm dịch vụ du lịch, tạo lập môi trường sống sung túc. Quy hoạch các cơ sở hạ tầng thiết yếu phục vụ khu dân cư phù hợp với quy chuẩn xây dựng và phù hợp với dự báo dân số gia tăng trong khu vực. Kết nối các tuyến đường chính hiện nay của khu dân cư với các tuyến đường khu vực xây dựng mới.

7. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng TB	Tầng cao TB	Tỉ lệ
	TOÀN KHU		(ha)	%	tầng	(%)
	TỔNG		426,52			100,00
A	ĐẤT DÂN DỤNG		282,58			66,25
1	Nhóm nhà ở		232,93			54,61
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	O1	144,87	65%	3	33,97
1.2	Đất ở mới mật độ trung bình	O2	65,58	60%	4	15,38
1.3	Đất ở mới mật độ thấp	O3	8,11	40%	2	1,90
1.4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	O4	4,96	80%	4	1,16
1.5	Đất nhà ở tái định cư	O5	6,60	80%	4	1,55
1.6	Đất nhà ở xã hội	O6	2,80	40%	9	0,66
2	Đất công cộng		9,30			2,18
2.1	Đất công cộng đô thị	CC	4,60	40%	3	1,08
2.2	Đất công cộng đơn vị ở	CO	4,70	40%	3	1,10
3	Đất trường học		13,75			3,22
3.1	Đất trường trung học phổ thông	G3	3,06	40%	3	0,72
3.2	Đất trường trung học cơ sở	G2	2,43	40%	3	0,57
3.3	Đất trường tiểu học	G1	4,21	40%	3	0,99
3.4	Đất trường mầm non	G	4,04	40%	2	0,95
4	Đất cây xanh		26,60			6,24
4.1	Đất cây xanh đô thị	CX	20,80	2%	1	4,88
4.2	Đất cây xanh đơn vị ở	CD	5,80			1,36
5	Giao thông nội bộ (ước lượng, không tính toán)	GN	11,65			2,73
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		103,37			24,24

1	Đất cơ quan	HC	0,96	40%	3	0,23
2	Đất Trung tâm y tế	YT	0,67	40%	2	0,16
3	Đất tôn giáo, di tích	TG	1,66			0,39
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HT	1,23	20%	2	0,29
5	Đất An ninh quốc phòng	AN	3,50			0,82
6	Đất nghĩa trang	NT	0,44			0,10
7	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	DV	2,96	40%	7	0,69
8	Đất kho tàng	KT	2,95	50%	3	0,69
9	Bãi đỗ xe	P	2,99			0,70
10	Giao thông đô thị	GT	86,01			20,16
C	ĐẤT KHÁC		40,57			9,51
1	Đất nông nghiệp	NN	32,73			7,67
2	Mặt nước	MN	7,84			1,84

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch giao thông

Tuân thủ định hướng khung giao thông đã đề xuất trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, hệ thống giao thông nội bộ các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; Tận dụng tối đa hiện trạng và các tuyến đường hiện hữu, hạn chế mở rộng lộ giới các tuyến đường hiện hữu khu vực đã xây dựng, tiết kiệm chi phí giải phóng mặt bằng.

a) Giao thông đối ngoại

- QL22B: Đoạn tuyến được nâng cấp, mở rộng lộ giới 52m, xây dựng đường gom 1 bên đoạn đi qua khu dân cư, khoảng cách ly tạo kết nối thuận lợi cho giao thông nội bộ. Đường Trần Văn Trà mở rộng lộ giới 45m;

- ĐT.786: Cải tạo, mở rộng lộ giới 34m, đảm bảo vai trò là tuyến cửa ngõ phía Nam cũng như là đường chính trong tương lai.

b) Giao thông đô thị

* Đường chính đô thị

- Đường CMT8: Nâng cấp tuyến rộng 27m (4,5m - 7,5m - 3m - 7,5m - 4,5m) đạt tiêu chuẩn đường chính đô thị của khu vực nghiên cứu và thành phố Tây Ninh, đoạn thuộc khu vực phố cổ từ Cầu Quan đến ngã 4 Cây Me giữ nguyên lộ giới rộng 18m, tổ chức đường 1 chiều (3,5m - 11m - 3,5m).

* Đường chính khu vực.

- Đường Trương Quyền: Nâng cấp cải tạo tuyến đạt tiêu chuẩn đường đô thị với lộ giới rộng 27m (6m - 15m - 6m);

- ĐT.786 (từ ngã tư Quốc tế đến ngã tư Thanh Điền): Lộ giới rộng 34m (6m - 7,5m - 7m - 7,5m - 6m);

- Nâng cấp và cải tạo các tuyến đường chính khu vực hiện có trong các khu đô thị cũ để đáp ứng lưu lượng giao thông qua các tuyến này. Các tuyến đường này có quy mô mặt cắt ngang từ 21 - 27m. Bao gồm các tuyến:

+ Đường Tua Hai lộ giới 27m: 6m - 15m - 6m;

- + Đường Võ Văn Truyen lộ giới 21m: 4,5m - 12m - 4,5m;
- + Đường Trung Nữ Vương lộ giới 27m: 6m - 15m - 6m;
- + Đường Nguyễn Văn Tốt kéo dài lộ giới 27m: 6m - 15m - 6m.
- Xây dựng mới các tuyến đường đi qua khu vực phát triển đô thị mới, nối các cụm khu vực chức năng phía Bắc thành phố.

- + Đường QH1 lộ giới 24m: 6m - 12m - 6m;
- + Đường QH2 lộ giới 24m - 27m: 6m - (12m - 15m) - 6m;
- + Đường QH3 lộ giới 27m: 6m - 15m - 6m;
- + Đường QH4 lộ giới 27m: 6m - 15m - 6m.

* Đường khu vực và đường phân khu vực

- Là các đường chia tạo các lô phân khu. Đồ án Quy hoạch phân khu chỉ định cụ thể đến cấp đường này, dưới cấp đường này, đồ án chỉ gợi ý hướng tuyến, quy định tỷ trọng giao thông để các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư tiếp tục nghiên cứu thực hiện.

- Đối với tuyến mở mới lựa chọn lộ giới 17m - 21m.
- Đối với các tuyến đi qua dân cư hiện trạng khuyến khích đầu tư nâng cấp chất lượng mặt đường. Đường ngõ, hẻm đảm bảo bề rộng mặt đường tối thiểu 4m.

c) Công trình giao thông

- Bến xe khách: Nâng cấp và cải tạo bến xe khách Tây Ninh hiện là bến xe khách liên tỉnh, phục vụ vận chuyển hàng hóa, và hành khách liên huyện, liên tỉnh. Định hướng sau khi di dời bến xe tỉnh, khu vực này sẽ trở thành bến xe phục vụ cho thành phố.

- Bãi đỗ xe: Xây dựng bãi đỗ xe tập trung tại các công trình công cộng, công viên thể dục thể thao, dịch vụ thương mại, chợ,... quy mô tùy theo quy mô các công trình.

- Cầu: xây dựng cầu qua kênh, rạch đối với các tuyến mở mới. Khổ cầu theo bề rộng đường. Đối với các cầu hiện hữu cần chú trọng công tác trùng tu, sửa chữa định kỳ.

- Nút giao thông:

+ Tổ chức nút giao thông vòng xuyên tự điều khiển tại các vị trí giao cắt của các tuyến đường chính.

+ Các nút giao thông khác được thiết kế theo tiêu chuẩn hiện hành, tại nút giao cắt có góc vát và làn chuyển hướng tùy theo mặt cắt đường, đảm bảo an toàn giao thông cho các luồng xe trên các hướng.

8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) Giải pháp nền xây dựng:

- Cốt xây dựng thấp nhất cho khu vực thiết kế là + 3,0m.
- San nền theo quy mô công trình, cân bằng đào đắp tại chỗ.

b) Độ dốc nền và đường: khống chế như sau:

- Độ dốc nền đắp nhỏ nhất: I nền min $\geq 0,004$.

1	Đất cơ quan	HC	0,96	40%	3	0,23
2	Đất Trung tâm y tế	YT	0,67	40%	2	0,16
3	Đất tôn giáo, di tích	TG	1,66			0,39
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HT	1,23	20%	2	0,29
5	Đất An ninh quốc phòng	AN	3,50			0,82
6	Đất nghĩa trang	NT	0,44			0,10
7	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	DV	2,96	40%	7	0,69
8	Đất kho tàng	KT	2,95	50%	3	0,69
9	Bãi đỗ xe	P	2,99			0,70
10	Giao thông đô thị	GT	86,01			20,16
C	ĐẤT KHÁC		40,57			9,51
1	Đất nông nghiệp	NN	32,73			7,67
2	Mặt nước	MN	7,84			1,84

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch giao thông

Tuân thủ định hướng khung giao thông đã đề xuất trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, hệ thống giao thông nội bộ các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; Tận dụng tối đa hiện trạng và các tuyến đường hiện hữu, hạn chế mở rộng lộ giới các tuyến đường hiện hữu khu vực đã xây dựng, tiết kiệm chi phí giải phóng mặt bằng.

a) Giao thông đối ngoại

- QL22B: Đoạn tuyến được nâng cấp, mở rộng lộ giới 52m, xây dựng đường gom 1 bên đoạn đi qua khu dân cư, khoảng cách ly tạo kết nối thuận lợi cho giao thông nội bộ. Đường Trần Văn Trà mở rộng lộ giới 45m;

- ĐT.786: Cải tạo, mở rộng lộ giới 34m, đảm bảo vai trò là tuyến cửa ngõ phía Nam cũng như là đường chính trong tương lai.

b) Giao thông đô thị

* Đường chính đô thị

- Đường CMT8: Nâng cấp tuyến rộng 27m (4,5m - 7,5m - 3m - 7,5m - 4,5m) đạt tiêu chuẩn đường chính đô thị của khu vực nghiên cứu và thành phố Tây Ninh, đoạn thuộc khu vực phố cổ từ Cầu Quan đến ngã 4 Cây Me giữ nguyên lộ giới rộng 18m, tổ chức đường 1 chiều (3,5m - 11m - 3,5m).

* Đường chính khu vực.

- Đường Trương Quyền: Nâng cấp cải tạo tuyến đạt tiêu chuẩn đường đô thị với lộ giới rộng 27m (6m - 15m - 6m);

- ĐT.786 (từ ngã tư Quốc tế đến ngã tư Thanh Điền): Lộ giới rộng 34m (6m - 7,5m - 7m - 7,5m - 6m);

- Nâng cấp và cải tạo các tuyến đường chính khu vực hiện có trong các khu đô thị cũ để đáp ứng lưu lượng giao thông qua các tuyến này. Các tuyến đường này có quy mô mặt cắt ngang từ 21 - 27m. Bao gồm các tuyến:

+ Đường Tua Hai lộ giới 27m: 6m - 15m - 6m;

- + Đường Võ Văn Truyen lộ giới 21m: 4,5m - 12m - 4,5m;
- + Đường Trung Nữ Vương lộ giới 27m: 6m - 15m - 6m;
- + Đường Nguyễn Văn Tốt kéo dài lộ giới 27m: 6m - 15m - 6m.
- Xây dựng mới các tuyến đường đi qua khu vực phát triển đô thị mới, nối các cụm khu vực chức năng phía Bắc thành phố.
- + Đường QH1 lộ giới 24m: 6m - 12m - 6m;
- + Đường QH2 lộ giới 24m - 27m: 6m - (12m - 15m) - 6m;
- + Đường QH3 lộ giới 27m: 6m - 15m - 6m;
- + Đường QH4 lộ giới 27m: 6m - 15m - 6m.
- * Đường khu vực và đường phân khu vực
- Là các đường chia tạo các lô phân khu. Đồ án Quy hoạch phân khu chỉ định cụ thể đến cấp đường này, dưới cấp đường này, đồ án chỉ gợi ý hướng tuyến, quy định tỷ trọng giao thông để các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư tiếp tục nghiên cứu thực hiện.
- Đối với tuyến mở mới lựa chọn lộ giới 17m - 21m.
- Đối với các tuyến đi qua dân cư hiện trạng khuyến khích đầu tư nâng cấp chất lượng mặt đường. Đường ngõ, hẻm đảm bảo bề rộng mặt đường tối thiểu 4m.

c) Công trình giao thông

- Bến xe khách: Nâng cấp và cải tạo bến xe khách Tây Ninh hiện là bến xe khách liên tỉnh, phục vụ vận chuyển hàng hóa, và hành khách liên huyện, liên tỉnh. Định hướng sau khi di dời bến xe tỉnh, khu vực này sẽ trở thành bến xe phục vụ cho thành phố.
- Bãi đỗ xe: Xây dựng bãi đỗ xe tập trung tại các công trình công cộng, công viên thể dục thể thao, dịch vụ thương mại, chợ,... quy mô tùy theo quy mô các công trình.
- Cầu: xây dựng cầu qua kênh, rạch đối với các tuyến mở mới. Khổ cầu theo bề rộng đường. Đối với các cầu hiện hữu cần chú trọng công tác trùng tu, sửa chữa định kỳ.

- Nút giao thông:

- + Tổ chức nút giao thông vòng xuyên tự điều khiển tại các vị trí giao cắt của các tuyến đường chính.
- + Các nút giao thông khác được thiết kế theo tiêu chuẩn hiện hành, tại nút giao cắt có góc vát và làn chuyển hướng tùy theo mặt cắt đường, đảm bảo an toàn giao thông cho các luồng xe trên các hướng.

8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) Giải pháp nền xây dựng:

- Cốt xây dựng thấp nhất cho khu vực thiết kế là + 3,0m.
- San nền theo quy mô công trình, cân bằng đào đắp tại chỗ.

b) Độ dốc nền và đường: không chế như sau:

- Độ dốc nền đắp nhỏ nhất: $I_{\text{nền min}} \geq 0,004$.

- Cao độ xây dựng toàn khu vực được khống chế bởi hệ thống cao độ tại các nút giao thông.

- Những tuyến đường có độ dốc dọc $< 0,4\%$ cần thiết kế rãnh rãnh cửa hoặc tạo rãnh biên để đảm bảo thoát nước mưa tốt nhất.

c) Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa:

Khu vực thiết kế thoát nước riêng.

Lưu vực: Dựa vào nền địa hình hiện trạng và thiết kế, khu vực nghiên cứu được chia làm nhiều lưu vực nhỏ và thoát vào lưu vực chính xuống rạch Tây Ninh

d) Một số chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu.

- Độ sâu chôn cống tối thiểu (khoảng cách đỉnh cống đến cốt san nền hoàn thiện) $\geq 0,5\text{m}$ đối với cống bố trí dưới vỉa hè và $\geq 0,7\text{m}$ đối với cống bố trí dưới lòng đường.

- Hệ thống giếng thu: Lựa chọn hệ thống giếng thu trực tiếp hoặc giếng thu hàm ếch có lưới chắn rác được bố trí với khoảng cách theo tiêu chuẩn.

- Hệ thống giếng thăm (có thể kết hợp với giếng thu) bố trí theo tiêu chuẩn, các điểm giao cắt, thay đổi kích thước và thay đổi hướng chảy.

8.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước của khu vực vào khoảng $6.620 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Tây Ninh công suất dự kiến đến năm 2030 đạt $100.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ đảm bảo đủ nhu cầu cấp nước cho thành phố cũng như các địa phương lân cận.

- Mạng lưới cấp nước thiết kế theo mạng hỗn hợp gồm mạng lưới vòng và mạng lưới cụt. Đường ống cấp nước phân phối cho các khu vực dân cư được đầu nối từ đường ống cấp 1 đã được xác định theo QH Chung. Đường ống phân phối có đường kính từ $\varnothing 40\text{-}\varnothing 90\text{mm}$. Ống cấp nước được chôn trên vỉa hè với độ sâu chôn ống từ $0,5$ đến $1,2 \text{ m}$.

8.4. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực khoảng $19,23 \text{ MW}$, tương đương 21.16 MVA (Lấy hệ số công suất $\cos\phi = 0,9$).

- Nguồn điện: Nguồn cấp cho khu vực nghiên cứu vẫn là trạm $110/22\text{kV}$ Tây Ninh, trực tiếp cấp điện qua các tuyến 22kV hiện trạng.

- Lưới điện trung áp: Tiếp tục sử dụng 3 lộ 22kV để cung cấp cho khu vực nghiên cứu. Tuy nhiên sẽ cải tạo và hạ ngầm hoàn toàn mạng lưới 22kV , dùng cáp đồng XLPE-3x240.

- Trạm lưới $22/0,4\text{kV}$: Kiến nghị loại bỏ toàn bộ máy biến áp một pha, cải tạo nâng công suất các máy biến áp 3 pha hiện có. Xây dựng 37 trạm lưới $22/0,4\text{kV}$. Để đảm bảo mỹ quan, các trạm biến áp $22/0,4\text{kV}$ dùng trạm xây, hoặc trạm kios hợp bộ (có tủ RMU từ 3-4 khối chức năng). Các trạm biến áp dùng gam máy 400kVA , 630kVA loại 3 pha. Bán kính phục vụ các trạm đảm bảo $\leq 300\text{m}$.

- Lưới $0,4\text{kV}$: Dỡ bỏ toàn bộ lưới điện hạ thế hiện trạng. Mạng lưới $0,4\text{kV}$ bố trí đi ngầm, điện áp $380/220\text{V}$ có trung tính nối đất trực tiếp.

- + Đường trục chính XLPE-(4x120).
- + Đường rẽ nhánh XLPE-(4x95).
- + Đường dây 0,4kV cấp điện cho hộ dân tiết diện từ 2x6 đến 2x10.
- + Kết cấu lưới hạ áp theo mạng hình tia, hạn chế tối đa các tuyến cáp nổi qua ngã tư giao lộ lớn. Các tủ phân phối tổng dùng MCCB theo tiêu chuẩn tủ động lực.
- Mạng lưới chiếu sáng: Lắp đặt hệ thống chiếu sáng mới và hoàn thiện toàn bộ mạng lưới chiếu sáng hiện trạng. Hệ thống chiếu sáng đảm bảo độ rọi cũng như mỹ quan, tạo điểm nhấn cho đô thị. Hệ thống chiếu sáng hạ ngầm bằng cáp XLPE-4x16÷4x25, ở độ sâu khoảng 0.7m.

8.5. Quy hoạch thông tin liên lạc

a) Viễn thông:

- Nhu cầu toàn khu vực khoảng 12.700 thuê bao.
- Chuyển mạch: Trạm chuyển mạch Tây Ninh là nguồn tín hiệu chính cấp cho khu vực. Thiết kế cần đầu nối tuyến tín hiệu chính từ Host Tây Ninh đến khu vực với dung lượng đường truyền khoảng 16FO.
- Truyền dẫn: Sử dụng tuyến cáp quang từ trạm chuyển mạch Tây Ninh đến khu vực. Sử dụng loại FLX-600A (Quang), hạ ngầm trên vỉa hè, độ sâu trong hào cáp, khoảng cách đến chân các công trình phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật của ngành TC30-05-2002.
- Mạng ngoại vi:
 - + Xây dựng mới các tuyến cáp tín hiệu chính tới các khu đất, từ đó phối cáp cho các mạng cáp thuê bao.
 - + Xây dựng hệ thống cống bể theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng cống bể để phát triển dịch vụ.
 - + Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bể, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị. Và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.

- Mạng di động: Xây dựng mới 4 trạm thu phát sóng của 2 nhà cung cấp dịch vụ chính, sử dụng 2 công nghệ mới đặt tại khu vực trung tâm phường (vị trí các trạm này trên các nhà cao tầng) ở phía Đông, nhằm nâng cao tính ổn định thông tin di động trong khu đô thị. Trạm thu phát sóng loại mới nhỏ gọn phù hợp mỹ quan đô thị.

- Mạng Internet: Mạng Internet khu vực này sử dụng băng thông rộng, sẽ được phát triển theo 2 phương thức: qua mạng nội hạt và mạng không dây. Cụ thể là xây dựng các đường tín hiệu từ Host Tây Ninh đến đây, đảm bảo cho khoảng 3.000 thuê bao được kết nối Internet băng thông rộng. Đặc biệt khu vực dịch vụ này cần khai thác các điểm truy cập internet công cộng, với mỗi khu dịch vụ có một điểm truy cập.

b) Bưu chính: Mạng Bưu chính đã được phát triển rộng khắp toàn thành phố Tây Ninh, đáp ứng các dịch vụ bưu chính cơ bản. Bưu điện Tây Ninh (VNPT) cung cấp đầy đủ các dịch vụ bưu chính có trên mạng.

8.6. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý CTR, nghĩa trang

Tổng nhu cầu thoát nước thải là 4.500 m³/ngày; khối lượng CTR phát sinh là 40 tấn; Nhu cầu đất nghĩa trang cho khu vực là 2,0ha.

a) Nước thải sinh hoạt: Hệ thống thoát nước thải dự kiến trong khu đô thị là hệ thống thoát nước riêng có đường kính từ D300-D400mm. Nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải theo dự án thoát nước của thành phố ở phường 3 nằm phía Tây ngoài ranh giới nghiên cứu, công suất giai đoạn đầu là 5000-6000 m³/ngày.

b) Quy hoạch nhà vệ sinh công cộng: Xây dựng nhà vệ sinh công cộng độc lập gắn với khu công viên cây xanh, khu công cộng, dịch vụ, bến xe.

c) Quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn (CTR): Toàn bộ số lượng CTR trong khu vực sẽ được thu gom về điểm tập trung CTR sau đó chuyển tới Khu xử lý CTR của Tỉnh.

d) Định hướng quy hoạch nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang tập trung theo quy định của Tỉnh.

9. Đánh giá môi trường chiến lược:

Các tác động ảnh hưởng đến môi trường do thực hiện quy hoạch: môi trường đất, môi trường nước, môi trường không khí, biến đổi khí hậu, môi trường kinh tế xã hội, biến đổi tài nguyên cảnh quan... và giải pháp pháp quy hoạch để quản lý và bảo vệ, nâng cao chất lượng môi trường theo thuyết minh quy hoạch.

10. Phân kỳ đầu tư và các dự án ưu tiên giai đoạn đầu:

- Phân kỳ đầu tư trên cơ sở xác định danh mục dự án đầu tư được tổng hợp từ quy hoạch phân khu được duyệt làm cơ sở thực hiện theo chương trình, mục tiêu đầu tư nâng cấp, chỉnh trang đô thị, đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, kêu gọi đầu tư, xác định kế hoạch thực hiện dự án làm cơ sở quản lý đô thị, cấp phép xây dựng có thời hạn. Phân kỳ đầu tư cũng làm cơ sở để lập các dự án đầu tư, xác định tổng mức đầu tư, phân khai danh mục dự án đầu tư theo kế hoạch.

- Phân kỳ đầu tư hợp lý theo chương trình, định hướng phát triển, chỉnh trang đô thị theo các giai đoạn phù hợp và đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Các giai đoạn phân kỳ đầu tư và các dự án ưu tiên đầu tư xây dựng cụ thể thuyết minh tổng hợp của đồ án.

III. Kết luận:

1. Đánh giá, nhận xét:

- Hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu phù hợp Quy chuẩn Việt Nam hiện hành, đồ án quy hoạch chung thành phố Tây Ninh và các quy hoạch ngành có liên quan.

2. Kiến nghị:

- Báo cáo thẩm định này làm cơ sở để tiến hành triển khai các bước tiếp theo.

- Đủ điều kiện xem xét phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu.

- Phòng Quản lý đô thị Thành phố kiến nghị UBND Thành phố phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu số 1 “Khu nhà vườn sinh thái”, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ 1/2000.

Trên đây là báo cáo kết quả thẩm định đồ án Quy hoạch phân khu số 1 “Khu nhà vườn sinh thái”, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ 1/2000 của Phòng Quản lý đô thị Thành phố./.

Nơi nhận:

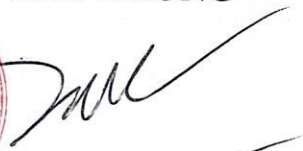
- Như trên;
- Lưu PQLĐT.

Cán bộ thẩm định



Nguyễn Trương Uy Vũ

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Nguyễn Thanh Long

Số: 62 /QĐ-UBND

TP. Tây Ninh, ngày 27 tháng 4 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch Phân khu số 1 “Khu nhà vườn sinh thái” thành phố Tây Ninh - Tỉnh Tây Ninh, Tỷ lệ: 1/2.000

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH

Căn cứ Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 05/3/2020 của Chính phủ về công tác văn thư;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 19/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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 Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 14/08/2013 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (Nay là thành phố Tây Ninh) đến năm 2020 và tầm nhìn đến 2050, tỷ lệ 1/10.000;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý Đô thị thành phố Tây Ninh tại Tờ trình số 484/TTr-PQLĐT ngày 26/4/2021,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh điểm 2.2, 2.3, khoản 2, Điều 1 Quyết định số 1636/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của UBND thành phố Tây Ninh về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán Dự án: Đồ án quy hoạch phân khu “Khu nhà vườn sinh thái”, thành phố Tây Ninh - tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ 1/2000 với các nội dung chủ yếu sau:

1. Quy mô dự kiến:

- Quy mô đất đai: Khoảng **426,52 ha**.
- Quy mô dân số: Trên cơ sở định hướng của Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh), dự kiến quy mô dân số khu vực lập quy hoạch khoảng: khoảng 27.000 – 30.000 người.
- Khu vực thiết kế có ranh giới nghiên cứu cụ thể như sau:
 - + Phía Đông: Là một phần rạch Tây Ninh, đường Trần Hưng Đạo và một phần thuộc phường 3.
 - + Phía Tây: Giáp huyện Châu Thành.

+ Phía Nam: Giáp huyện Châu Thành.

+ Phía Bắc: Giáp đường Tua Hai.

2. Các chi tiết kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Tiêu chuẩn
1	Đất dân dụng		
	- Đất CTCC đô thị	m ² /người	≥4
	- Đất cây xanh đô thị	m ² /người	≥6
	- Đất giao thông	m ² /người	≥13
2	Mật độ đường phố chính và khu vực	km/km ²	4-6
3	Tỷ lệ đất giao thông	% đất XDĐT	≥18%
4	Hạ tầng kỹ thuật		
	- Cấp nước sinh hoạt	l/ng/ngày	120-150
	- Thu gom nước thải sinh hoạt	%	≥80% tiêu chuẩn
	- Chất thải rắn phát sinh	kg/ng/ngày	1-1,3
	- Cấp điện sinh hoạt	W/người	750-1500
	- Cấp điện công trình công cộng, dịch vụ	W/m ² sàn	20-50

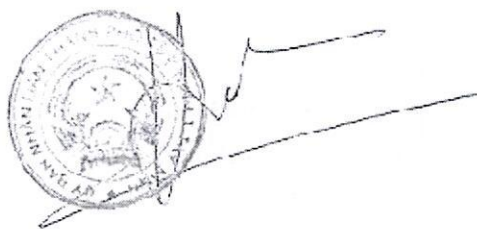
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một phần không thể tách rời của Quyết định số 1636/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của UBND thành phố Tây Ninh về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán, dự án: Đồ án quy hoạch phân khu “Khu nhà vườn sinh thái”, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ 1/2000.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND Thành phố, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch Thành phố, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Tây Ninh và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- KBNN Tỉnh;
- Sở Xây Dựng TN;
- TT. Thành ủy;
- TT. HĐND Thành phố;
- CT, các PCT UBND TP;
- Lưu: VT.

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



Nguyễn Trung Hiếu