QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐỐI NGOẠI (PHÂN KHU 2)
THÀNH PHỐ TÂY NINH – TỈNH TÂY NINH

BÁO CÁO TÓM TẮT

CÔNG BỐ QUY HOẠCH

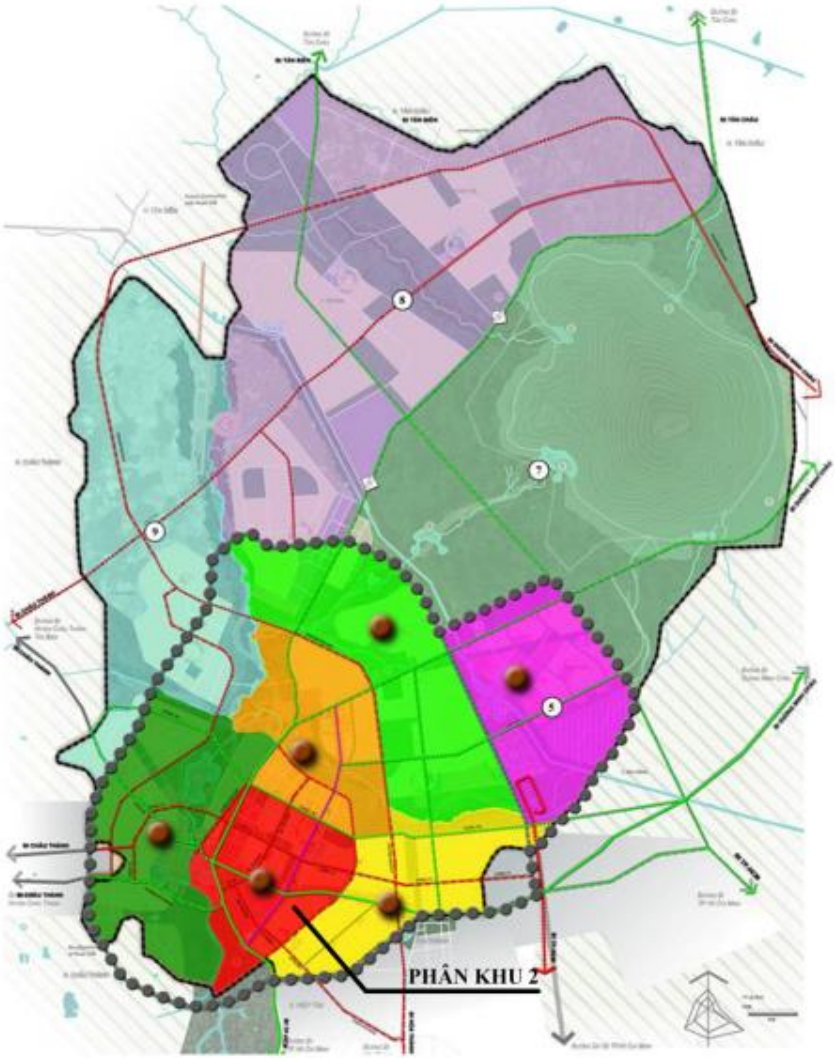
CĂN CỨ QUYẾT ĐỊNH PHÊ DUYỆT SỐ 304/QĐ-UBND NGÀY 22/03/2019 CỦA UBND THÀNH PHỐ TÂY NINH

(Tháng 04 năm 2019)

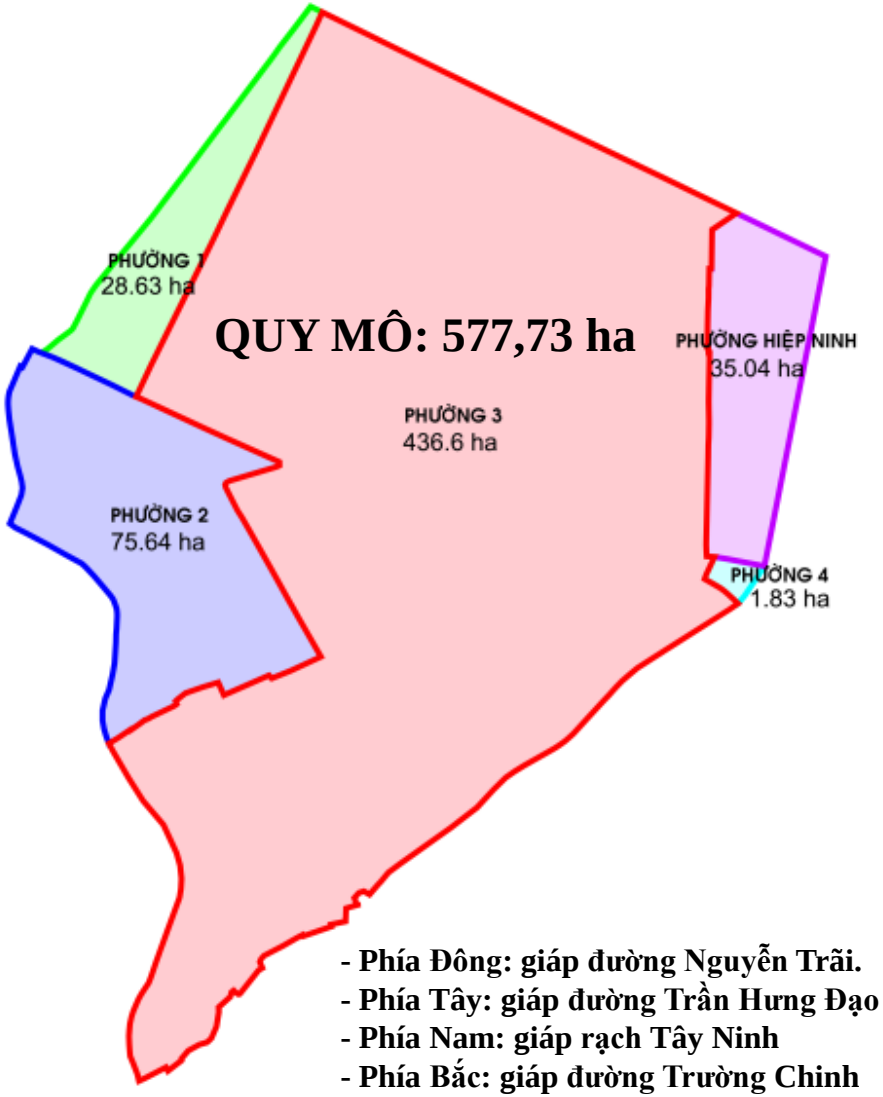
1. SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

- Phân khu 2 là phân khu đối ngoại thuộc QHC thị xã TN đã được phê duyệt, thuộc các phường 1,2,3,4, Hiệp Ninh.
- Trước đó, phạm vi PK2 đã được QHCT, gồm: QHCT KDC P1-2, KDC số 2 – P3, KDC số 1 – P3, QHCT trục CMT8, QHCT P4 được duyệt hơn 10 năm, nhưng không thể khớp nối hoàn chỉnh, quản lý rời rạc, các đồ án không còn khả thi dẫn đến tình trạng quy hoạch treo và phải liên tục điều chỉnh cục bộ. TP thực hiện quản lý đô thị theo các đồ án QHCT nói trên và tồn tại song song 45 QĐ điều chỉnh cục bộ….rất bất cập và manh mún, không đồng bộ.
- Nên việc quy hoạch phân khu đối ngoại (PK2) nhằm đánh giá lại thực trạng phát triển đô thị và đề xuất các giải pháp nhằm khắc phục tình trạng trên, khắc phục toàn bộ những yếu kém, bất cập của các QHCT và tình hình thực tế quản lý, phát triển đô thị.
- Làm cơ sở để chuyển đổi công năng sử dụng của một số khu chức năng không còn phù hợp với tình hình phát triển của địa phương; lập và triển khai các chương trình, dự án xây dựng các công trình dịch vụ, nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội,… đảm bảo phát triển theo đúng định hướng quy hoạch chung TP. Tây Ninh được duyệt và kết nối hài hòa với không gian chung.
- Vì vậy việc lập quy hoạch phân khu đối ngoại (Phân khu 2) là rất cần thiết và cấp bách nhằm đánh giá thực trạng phát triển đô thị hiện nay và đề xuất các giải pháp nhằm khắc phục những bất cập, hạn chế của các QHCT trong phạm vi Phân khu 2, là căn cứ pháp lý để quản lý phát triển đô thị và quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.

2. PHẠM VI VÀ RANH GIỚI QUY HOẠCH



PHẠM VI NGHIÊN CỨU MỞ RỘNG

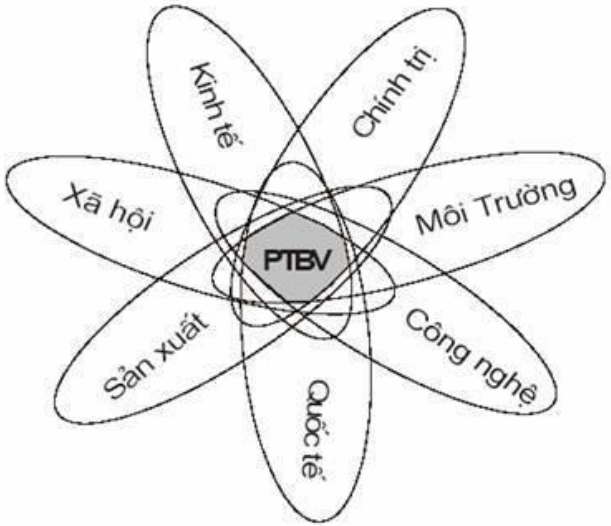


- Phía Đông: giáp đường Nguyễn Trãi.
- Phía Tây: giáp đường Trần Hưng Đạo
- Phía Nam: giáp rạch Tây Ninh
- Phía Bắc: giáp đường Trường Chinh

PHẠM VI NGHIÊN CỨU TRỰC TIẾP

3. MỤC TIÊU

- Cụ thể hóa quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
- Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với đô thị, đồng thời khớp nối đồng bộ các dự án đã và đang triển khai cũng như cơ sở hạ tầng hiện có trong khu vực quy hoạch;
- Khai thác và phát huy tiềm năng về đất đai, cơ sở hạ tầng, cảnh quan để phát triển khu đô thị sinh thái, hiện đại có bản sắc và phát triển đô thị đáp ứng yêu cầu về thích ứng biến đổi khí hậu;
- Lập kế hoạch khai thác và sử dụng đất một cách hợp lý, tạo ra môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan mới cho khu vực.
- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai, xây dựng đô thị; triển khai các quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư theo trình tự đầu tư xây dựng hiện hành.



PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

4. TÍNH CHẤT, CHỨC NĂNG VÀ DỰ BÁO

Tính chất và chức năng

- Là trung tâm đối ngoại của tỉnh và thành phố Tây Ninh với đầy đủ chức năng hành chính, thương mại, dịch vụ, tài chính ngân hàng, vui chơi giải trí cùng các khu dân cư chất lượng cao. Đặc biệt yếu tố cảnh quan sẽ được chú trọng đầu tư nhằm tạo ra hình ảnh một đô thị "xanh, sạch, đẹp", đảm bảo tiêu chuẩn đô thị hiện đại, tiện nghi, hạ tầng xã hội đáp ứng được các yêu cầu, các tiêu chuẩn trung tâm đối ngoại 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 ngoài ra còn liên kết hạ tầng kỹ thuật các công trình dịch vụ công cộng và cây xanh đô thị.

- Các thành phần chức năng xây dựng trong khu vực thiết kế quy hoạch bao gồm:

+ Khu trung tâm thương mại dịch vụ, tài chính ngân hàng, vui chơi giải trí gồm có 3 cấp (cấp Tỉnh, Thành phố và khu vực).

+ Các công trình công cộng gồm có 2 cấp (cấp Thành phố và cấp khu vực).

+ Các khu ở (được chia thành các đơn vị ở thuận tiện cho sinh hoạt cộng đồng, bố trí các công trình dịch vụ công cộng với bán kính phục vụ hợp lý).

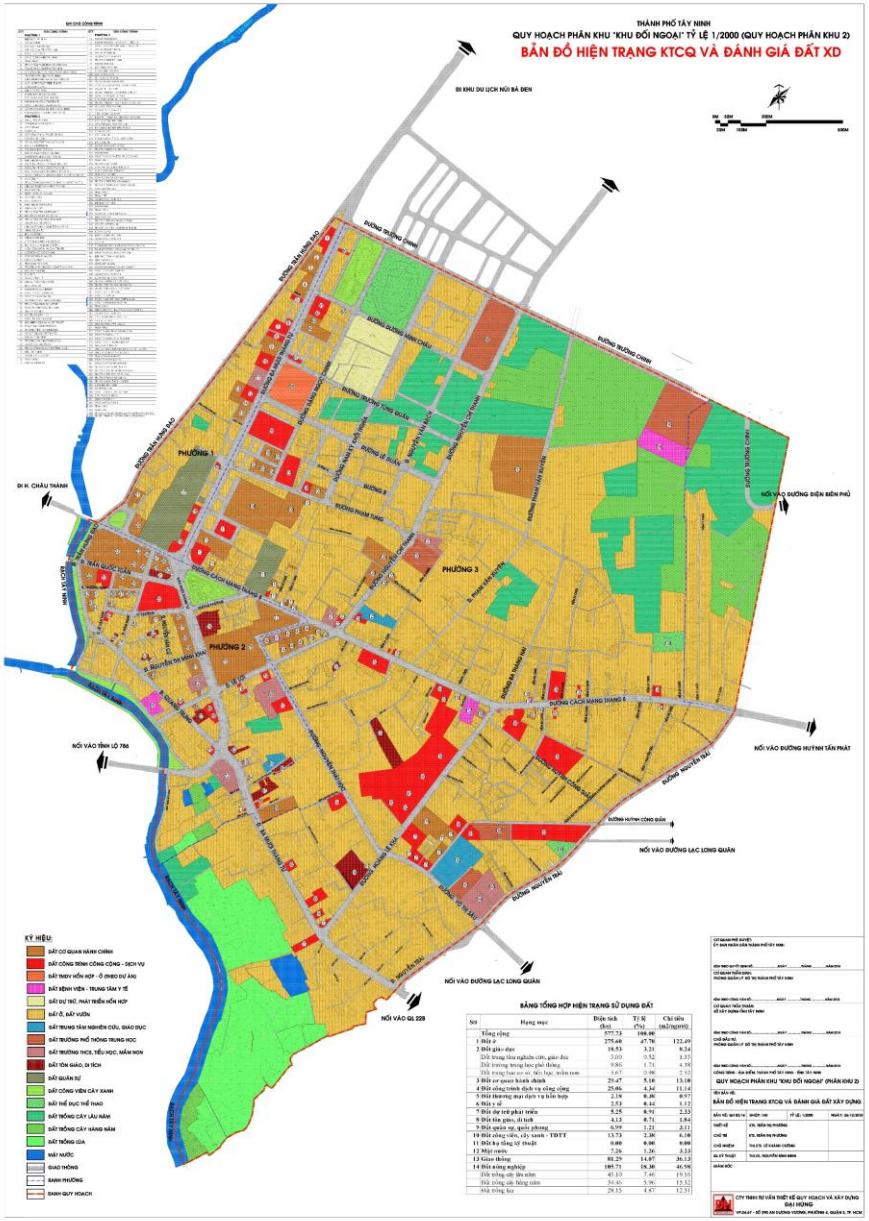
Dự báo dân số, lao động:

- Quy mô đất đai : 577,73 ha.
- Quy mô dân số:

+ Dân số hiện trạng : 22.500 người.

+ Dự báo dân số đến năm 2030, tầm nhìn sau năm 2030 khoảng 39.000 người.

5. HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



Kiến trúc cảnh quan:
- Đánh giá thực trạng phát triển các công trình kiến trúc
- Cảnh quan: không gian xanh, mặt nước, không gian công cộng…
- Đề xuất giải pháp tổ chức không gian

Đánh giá đất xây dựng:
- Tổng hợp, thống kê các chỉ tiêu SDĐ
- Đánh giá lại khả năng SDĐ và thực trạng phát triển đất đai hiện nay
- Xem xét các chỉ tiêu còn thiếu – bổ sung
- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất

Stt	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)
	Tổng cộng	577,73	100,00	
1	Đất ở	275,60	47,70	122,49
2	Đất giáo dục	18,53	3,21	8,24
	Đất trung tâm nghiên cứu, giáo dục	3,00	0,52	1,33
	Đất trường trung học phổ thông	9,86	1,71	4,38
	Đất trung học cơ sở, tiểu học, mầm non	5,67	0,98	2,52
3	Đất cơ quan hành chính	29,47	5,10	13,10
4	Đất công trình dịch vụ công cộng	25,06	4,34	11,14
5	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp	2,18	0,38	0,97
6	Đất y tế	2,53	0,44	1,12
7	Đất dự trữ phát triển	5,25	0,91	2,33
8	Đất tôn giáo, di tích	4,13	0,71	1,84
9	Đất quân sự, quốc phòng	6,99	1,21	3,11
10	Đất công viên, cây xanh - TDTT	13,73	2,38	6,10
11	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,00	0,00	0,00
12	Mặt nước	7,26	1,26	3,23
13	Giao thông	81,29	14,07	36,13
14	Đất nông nghiệp	105,71	18,30	46,98
	Đất trồng cây lâu năm	43,10	7,46	19,16
	Đất trồng cây hằng năm	34,46	5,96	15,32
	Đất trồng lúa	28,15	4,87	12,51

6. KHỚP NỐI CÁC ĐỒ ÁN QHCT ĐƯỢC DUYỆT 2001-2003

TÌNH TRẠNG KHÔNG THỂ KHỚP NỐI HOÀN CHỈNH CÁC ĐỒ ÁN QHCT ĐƯỢC DUYỆT THUỘC PK2, PHẢI THỰC HIỆN QUẢN LÝ RIÊNG LẺ TỪNG ĐỒ ÁN, KHÔNG ĐỒNG BỘ

7. CÁC NGUYÊN TẮC VÀ QUAN ĐIỂM QUY HOẠCH

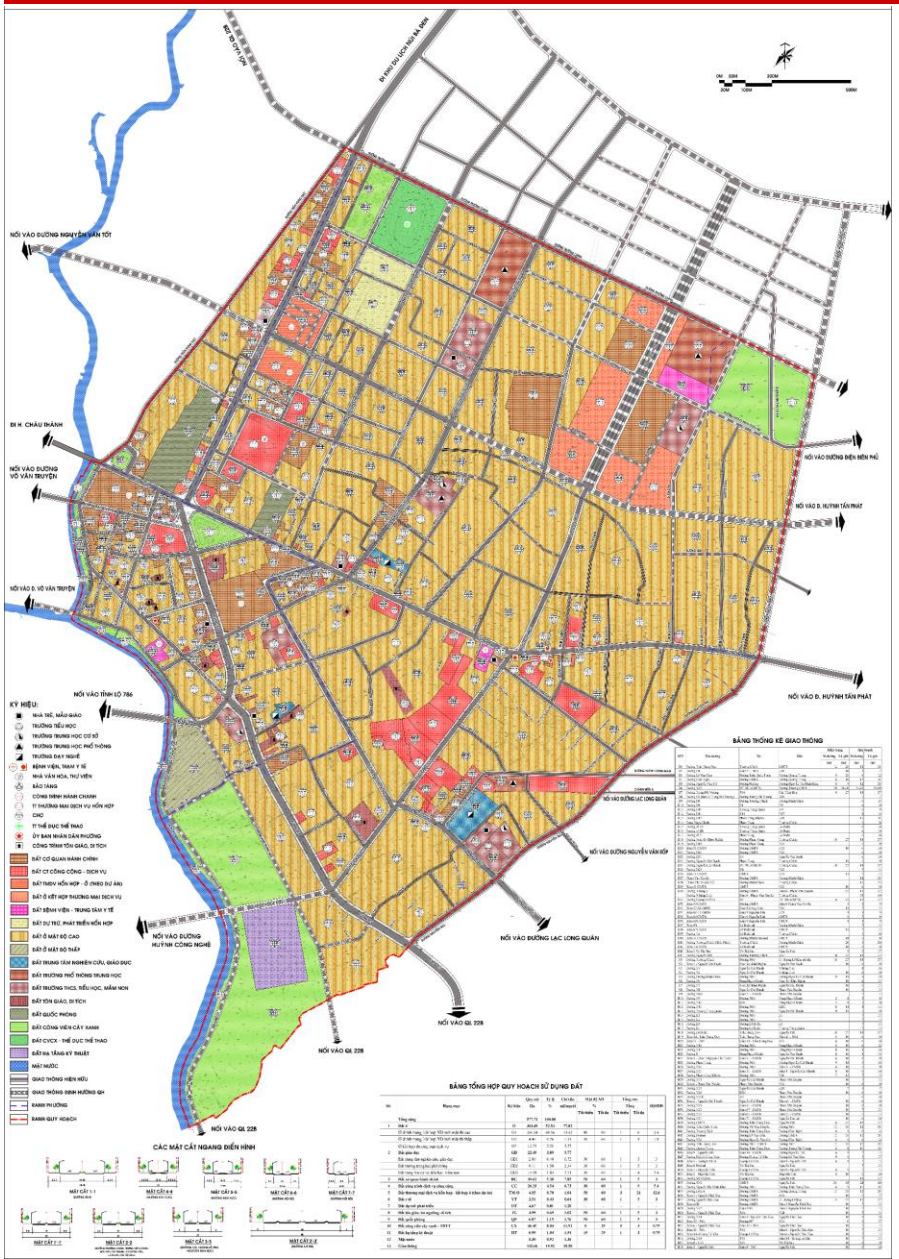
1- Tuân thủ, cập nhật các định hướng chính của các quy hoạch đã được phê duyệt:

- QH tổng thể phát triển kinh tế xã hội
- QH chung thành phố, rà soát điều chỉnh các QHCT đang tồn tại
- QH SDĐ, QH HTKT, QH ngành (Ch.trình - kế hoạch PTNƠ, QH giao thông, văn hóa - TDTT, y tế , giáo dục….các QH HTKT (QH ngầm hóa, cấp-thoát nước)…)
- Các dự án mang tính đòn bẩy, định hướng, ch.trình, kế hoạch, các chỉ đạo chiến lược

2- Rà soát các QHCT đã được duyệt, các QH điều chỉnh cục bộ, cập nhật tình hình sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất, xem xét tập quán, thói quen sinh sống của cư dân địa phương… rà soát đánh giá thực trạng phát triển đô thị hiện nay đề xuất phương án QH phù hợp hiện trạng, tình hình và điều kiện phát triển của khu vực quy hoạch để đồ án có tính khả thi cao, giải quyết tất cả các vấn đề mà địa phương đang vướng mắc trong quản lý và triển khai thực hiện QH khu vực này, đề xuất các giải pháp nhằm khắc phục tình trạng QH treo, khó vận hành trong công tác quản lý.

3- Đảm bảo tính khả thi và phát triển bền vững, đảm bảo các định hướng PTĐT, rà soát các QH lộ giới giao thông, chuyển đổi công năng của một số khu chức năng không còn phù hợp với tình hình phát triển của địa phương.

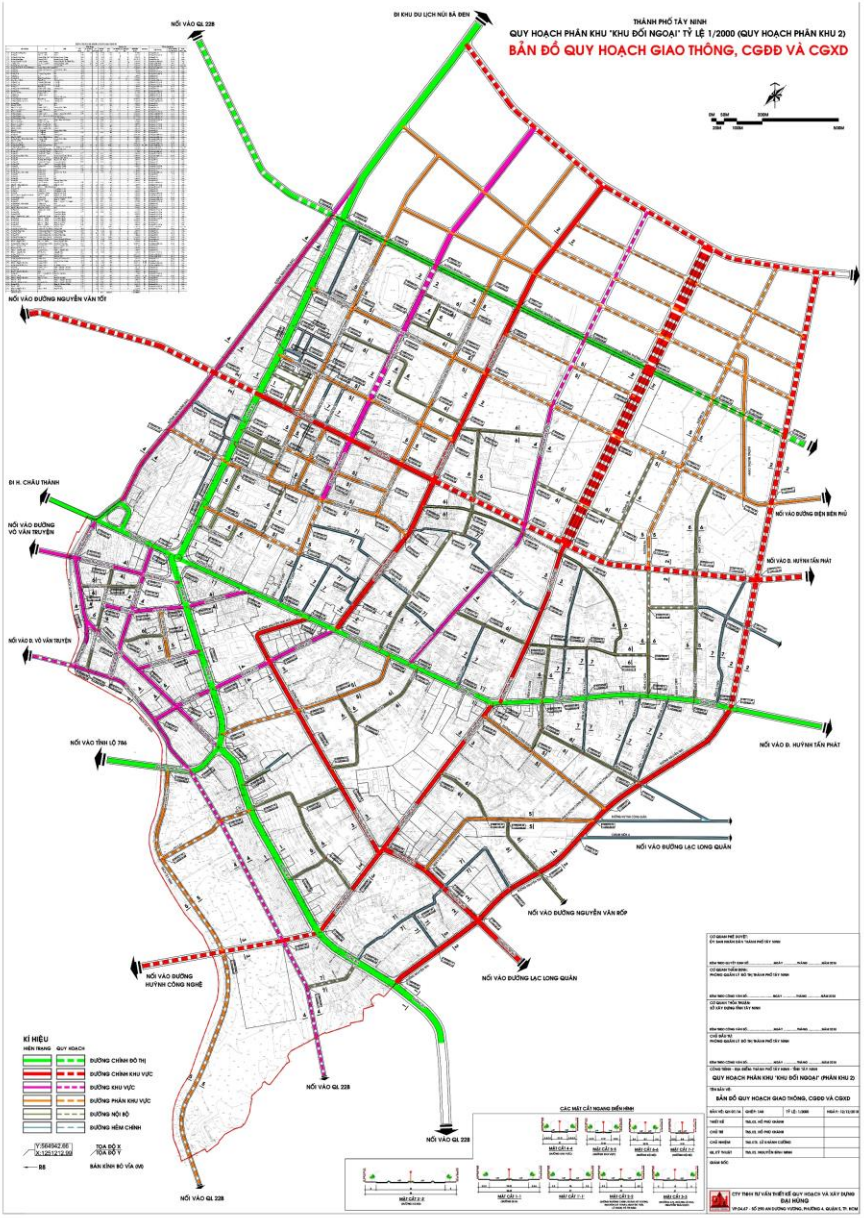
8. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT



Bảng tổng hợp quy hoạch sự dụng đất

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Quy mô	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	Mật độ XD		Tầng cao		HSSDĐ
			Ha	%	m2/người	%		Tầng		
						Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
	Tổng cộng		**577,73**	**100,00**						
1	Đất ở	O	303,49	52,53	77,82					
	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới mật độ cao	O1	286,34	49,56	73,42	80	90	1	6	5,4
	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới mật độ thấp	O2	4,40	0,76	1,13	50	60	1	3	1,8
	Ở kết hợp thương mại dịch vụ	O3	12,75	2,21	3,27					
2	Đất giáo dục	GD	22,49	3,89	5,77					
	Đất trung tâm nghiên cứu, giáo dục	GD1	2,80	0,48	0,72	50	60	1	5	3
	Đất trường trung học phổ thông	GD2	9,11	1,58	2,34	30	60	1	5	3
	Đất trung học cơ sở, tiểu học, mầm non	GD3	10,58	1,83	2,71	30	60	1	4	2,4
3	Đất cơ quan hành chính	HC	30,62	5,30	7,85	50	60	1	5	3
4	Đất công trình dịch vụ công cộng	CC	26,23	4,54	6,73	30	60	1	9	5,4
5	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp - kết hợp ở (theo dự án)	TM-O	4,05	0,70	1,04	50	60	3	21	12,6
6	Đất y tế	YT	2,51	0,43	0,64	30	60	1	5	3
7	Đất dự trữ phát triển	DT	4,67	0,81	1,20	-	-	-	-	-
8	Đất tôn giáo, tín ngưỡng, di tích	TG	3,99	0,69	1,02	50	60	1	5	3
9	Đất quốc phòng	QP	6,87	1,19	1,76	50	60	1	5	3
10	Đất công viên cây xanh - TDTT	CX	46,45	8,04	11,91	0	25	0	3	0,75
11	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	6,00	1,04	1,54	15	25	1	3	0,75
12	Mặt nước		5,30	0,92	1,36					
13	Giao thông		115,06	19,92	29,50					

9. QUY HOẠCH GIAO THÔNG VÀ CHUẨN BỊ KỸ THUẬT



10. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ TỔNG THỂ

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ TỔNG THỂ

11. PHỐI CẢNH CÁC TRỤC CHÍNH ĐÔ THỊ

PHỐI CẢNH CÁC TRỤC CHÍNH ĐÔ THỊ

12. MỘT SỐ HÌNH ẢNH MINH HỌA

XIN CHÂN THÀNH CẢM ƠN QUÝ ĐẠI BIỂU