

Số: 304 /QĐ-UBND

TP. Tây Ninh, ngày 22 tháng 3 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu số 2 “Khu đối ngoại”,
thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ 1/2.000**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 64/2012/QĐ-UBND ngày 27/12/2012 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

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 Quy hoạch phân khu số 2 "Khu đối ngoại" thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ 1/2000;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố Tây Ninh tại Tờ trình số 194/TTr-PQLĐT ngày 18/3/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu số 2 "Khu đối ngoại" thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ 1/2000 với các nội dung chính sau:

- Tên đồ án: Quy hoạch phân khu số 2 "Khu đối ngoại" thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ 1/2000.

- 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.
- Nguồn vốn đầu tư : Vốn ngân sách Tỉnh hỗ trợ.

1. Phạm vi nghiên cứu, quy mô lập quy hoạch

Phạm vi lập quy hoạch phân khu số 2 "Khu đổi ngoại" thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh có quy mô 577,73 ha, được giới hạn như sau:

- 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.

2. Mục tiêu

Cụ thể hóa Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh) đến năm 2020 tầm nhìn 2050 đã được phê duyệt. Xây dựng "Khu đổi ngoại" trở thành khu trung tâm đô thị hiện đại, đồng bộ, tiện nghi, thân thiện môi trường và cảnh quan thiên nhiên xung quanh.

Quy hoạch, định hướng phát triển kinh tế xã hội đối với "Khu đổi ngoại" của thành phố; cập nhật các quy hoạch ngành, lĩnh vực và các nội dung điều chỉnh quy hoạch để phù hợp với tình hình phát triển của khu vực; nghiên cứu để khai thác hiệu quả tiềm năng và lợi thế kinh tế xã hội của khu vực; tổ chức các khu chức năng đặc thù trong khu vực.

Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với phân khu thuộc đô thị, khớp nối đồng bộ các dự án đã và đang triển khai. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị đồng bộ, đảm bảo đáp ứng các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo vệ môi trường sinh thái, hướng tới phát triển bền vững.

Làm cơ sở pháp lý cho việc lập quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

3. Tính chất

Là trung tâm đổi ngoại của thành phố Tây Ninh với đầy đủ chức năng hành chính, thương mại, dịch vụ, tài chính ngân hàng, vui chơi giải trí nhằm thu hút, lưu trú khách du lịch 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 đổi 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.

4. Quy mô dân số

Quy hoạch phân khu số 2 "Khu đối ngoại" thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh có quy mô dân số khoảng 39.000 người.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Tiêu chuẩn đô thị loại II
1	Đất dân dụng	m ² /người	61-78
	- Đất các đơn vị ở	m ² /người	25-35
	- Đất CTCC đô thị	m ² /người	4-5
	- Đất cây xanh đô thị	m ² /người	7-9
	- Đất giao thông	m ² /người	19-21
2	Mật độ đường phố chính và khu vực	km/km ²	4-6
3	Tỷ lệ đất giao thông	% đất XD ĐT	18-20
4	Hạ tầng kỹ thuật		
	- Cấp nước sinh hoạt	l/ng/ngày	120-150
	- Thu gom nước thải sinh hoạt	%	≥ 80% tiêu chuẩn cấp nước
	- Chất thải rắn phát sinh	kg/ng/ngày	1-1,3
	- Cấp điện sinh hoạt	W/người	300-500
	- Cấp điện công trình công cộng, dịch vụ	W/m ² sàn	20-35

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

Tổ chức không gian phải gắn kết, hài hòa giữa không gian ở và không gian sinh hoạt, tạo sự sống động cho khu nhà ở, nhất là các khu vực tiếp giáp công viên xanh và trục chính đô thị.

Đảm bảo phù hợp chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn đô thị, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo tính hiệu quả, đồng bộ và bền vững.

Nhấn mạnh và khai thác tối đa yếu tố cảnh quan khu cây xanh, khu công cộng, trường học.

Hình thành các trục không gian chính và phụ cho toàn khu vực, quan tâm yếu tố giao thông đường bộ, các trục kết nối không gian mở ở nhiều cấp độ từ nhóm nhà đến toàn khu.

Bố trí đề xuất và nghiên cứu kết hợp các loại hình nhà ở đa dạng, từ thấp đến cao tầng, hiện đại, phù hợp với nhiều loại đối tượng; sử dụng màu sắc, chất liệu công trình thân thiện với môi trường, hài hòa, tiết kiệm năng lượng, phù hợp khí hậu khu vực.

Các công trình phục vụ cấp đô thị được bố trí nằm tiếp giáp với hầu hết các tuyến giao thông chủ đạo của đô thị để tăng khả năng phục vụ cộng đồng ở quy mô lớn hơn như 30/4, Cách Mạng Tháng Tám, 3/2 nối dài, Nguyễn Trãi....

Các công trình phục vụ khu ở được bố trí tại các vị trí trung tâm của các cụm dân cư có bán kính phục vụ tốt đảm bảo khả năng tiếp cận bằng giao thông đường bộ trong vòng bán kính 250 – 400m.

Các khu vực nhà ở hiện trạng, chỉnh trang đã được xác định trong phương án chủ yếu chỉnh trang mặt tiền tạo bộ mặt tương đối đồng bộ cả về màu sắc, khoảng lùi. Hạn chế di dời giải tỏa làm xáo trộn, ảnh hưởng đời sống người dân.

Các công viên khu ở được phân bố hợp lý về không gian để tận dụng không gian xanh cho phần lớn cộng đồng dân cư, các hoạt động vui chơi, giải trí ngoài trời. Tổ chức công viên vườn hoa để làm công viên chung hoặc sân chơi cho trẻ. Các khu cây xanh sân chơi cần tổ chức hài hòa giữa các không gian mặt nước, sân chơi và cây xanh để tạo được sự sinh động, thoải mái và đáp ứng tốt nhu cầu sử dụng.

7. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng cộng	577,73	100,00
1	Đất ở	303,49	52,53
	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới mật độ cao	286,34	49,56
	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới mật độ thấp	4,40	0,76
	Ở kết hợp thương mại dịch vụ	12,75	2,21
2	Đất giáo dục	22,49	3,89
	Đất trung tâm nghiên cứu, giáo dục	2,80	0,48
	Đất trường trung học phổ thông	9,11	1,58
	Đất trung học cơ sở, tiểu học, mầm non	10,58	1,83
3	Đất cơ quan hành chính	30,62	5,30
4	Đất công trình dịch vụ công cộng	26,23	4,54
5	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp - kết hợp ở (theo dự án)	4,05	0,70
6	Đất y tế	2,51	0,43
7	Đất dự trữ phát triển	4,67	0,81
8	Đất tôn giáo, tín ngưỡng, di tích	3,99	0,69
9	Đất quốc phòng	6,87	1,19
10	Đất công viên cây xanh - TĐTT	46,45	8,04
11	Đất hạ tầng kỹ thuật	6,00	1,04
12	Mặt nước	5,30	0,92
13	Giao thông	115,06	19,92

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch giao thông

a) Đường chính đô thị: Đường 30/4, Trưng Nữ Vương và trục ngang đường Trường Chinh, Cách mạng tháng Tám (CMT8) quy mô từ 4-8 làn xe có vai trò kết nối các khu vực chức năng chính của thành phố.

b) Đường chính khu vực: Đường Nguyễn Chí Thanh, Lê Lợi, 3/2, Hoàng Lê Kha, Lê Duẩn, Nguyễn Thái Học, Võ Thị Sáu quy mô từ 3-5 làn xe có vai trò kết nối các khu chức năng trong từng phân khu đô thị.

c) Đường khu vực: Trần Hưng Đạo, Hàm Nghi, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phạm Văn Xuyên, Trần Quốc Toản, Pasteur, Nguyễn Thị Minh Khai, quy mô từ 3-4 làn xe kết nối các khu vực chức năng trong từng phân khu đô thị.

d) Đường phân khu vực: Nguyễn Văn Cừ, Đường D7 (hẻm 3 Trưng Nữ Vương), Đặng Ngọc Chinh, Đường số 2, Đường D18, Nguyễn Văn Bạch, Đường 9A, Hẻm 71 CMT8, đường Trường Chinh (Hiệp Ninh), Hẻm 3 Võ Thị Sáu, Đường N3, Dương Minh Châu, Trương Tùng Quân, Đường B, Phạm Tung, đường N20, Huỳnh Công Giản, quy mô từ 2-3 làn xe phân chia các khu vực chức năng trong từng phân khu đô thị.

đ) Đường nội bộ: Là đường giao thông nội bộ trong từng khu chức năng, khu nhà ở, lộ giới 7-15m với quy mô đảm bảo 2 làn xe chạy.

(Danh mục hệ thống đường giao thông theo bảng phụ lục đính kèm)

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 + 3,00m.
- San nền theo quy mô công trình, cân bằng đào đắp tại chỗ.

b. Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa:

Cải tạo hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với nước thải sinh hoạt.

Khai thông lại các tuyến kênh rạch tự nhiên, đặc biệt là tuyến thoát nước chảy về kênh Ao Hồ.

Các tuyến thoát nước mưa còn lại dự kiến xây dựng bằng công tròn bê tông cốt thép. Công được thiết kế nằm trong phần lộ giới đường hoặc phần cây xanh, có tiết diện công chính từ D600-D800-D1000-D1200-D1500-D2000.

Khu vực thiết kế thành 4 lưu vực chính, cụ thể:

- Lưu vực 1: Là phần diện tích phía Bắc đường Dương Minh Châu nối dài, toàn bộ lưu vực này thoát về suối Vườn Điều ở phía Bắc khu đất.

- Lưu vực 2: Là phần diện tích phía Bắc đường CMT8 và phía Tây đường Phạm Văn Xuyên, thoát về rạch Tây Ninh ở phía Tây khu đất.

- Lưu vực 3: Là phần diện tích phía Đông đường Phạm Văn Xuyên, thoát về cống BTCT B2500 ở hẻm 67 và 69 đường CMT8, dẫn nước thoát ra kênh ao hồ ở phía Đông Nam ranh đất.

- Lưu vực 4: Là phần diện tích phía Nam đường CMT8, thoát về Rạch Tây Ninh ở phía Tây Nam khu đất.

8.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước của khu vực vào khoảng 10.770 m³/ngđ.

- Nguồn cấp nước cho khu vực thiết kế lấy từ nhà máy nước Tây Ninh (sẽ nâng công suất lên 50.000 m³/ngày) ở hướng Đông Bắc của khu vực thiết kế.

- Tận dụng những đường ống hiện hữu, còn sử dụng được. Những khu vực xây dựng mới chưa có đường ống cấp nước hoặc khu vực cải tạo có đường ống chưa đạt yêu cầu sẽ được lắp đặt đường ống cấp nước mới. Lắp đặt thêm các đường ống Ø150 và Ø100 để cấp nước đến các đối tượng sử dụng.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế là hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực thấp, áp lực nước tối thiểu tại trụ chữa cháy là 10m. Các trụ chữa cháy kiểu nổi được bố trí tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống với khoảng cách 100÷150 m.

8.4. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của khu vực khoảng 23.490 kVA

- Nguồn điện: từ Trạm biến áp 110 kV Tây Ninh để cấp điện cho khu vực quy hoạch

- Trạm hạ thế 15-22/ 0,4 kV : Máy biến áp được đặt trong nhà trạm xây bằng gạch và bê tông cốt thép, đảm bảo yêu cầu về an toàn, kỹ thuật và mỹ thuật. Bán kính cấp điện của mỗi trạm không quá 500 m.

- Lưới điện trung thế 22 kV trên không hiện hữu sẽ được cải tạo ngầm hóa và sử dụng lại, đồng thời đầu tư thêm một số tuyến để đảm bảo yêu cầu bán kính cấp điện của các trạm biến thế 22/0,4 kV. Các tuyến đầu tư thêm sẽ được đi ngầm.

- Lưới điện hạ thế 0,4 kV trên không hiện hữu (cung cấp và chiếu sáng) được cải tạo ngầm hóa và sử dụng lại, đồng thời đầu tư mới một số tuyến để đảm bảo yêu cầu quy hoạch.

- Các tuyến đầu tư mới sẽ được đi ngầm. Đèn đường là loại đèn cao áp sodium 220 V, công suất từ 150 W đến 250 W, đặt cao cách mặt đường từ 7 đến 10 mét, cách khoảng 25 đến 30 mét dọc theo đường

8.5. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Nguồn cấp thông tin từ tổng đài đặt tại Bưu điện Tây Ninh

- Giải pháp thiết kế : chọn cáp quang sử dụng cho mạng lưới viễn thông toàn khu để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn và mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông của nhà nước, đồng thời phù hợp với mạng lưới cáp quang hiện hữu của khu vực.

- Mạng lưới quy hoạch từ tổng đài tại Bưu điện Tây Ninh triển khai các tuyến cáp chính theo mô hình mạng bus với hình thức phối cấp 1 cấp, đối với

khu vực cách tổng đài khoảng 500 m sử dụng hình thức phối cáp trực tiếp. Toàn bộ các tuyến cáp đều được ngầm hóa để đảm bảo yêu cầu mỹ quan đô thị.

- Tuyến cáp chính sử dụng cáp quang loại singlemode dung lượng 48 sợi, được đặt trong ống HDPE chôn ngầm dưới mặt đất để đảm bảo mỹ quan đô thị. Bố trí các tủ phối quang trên tuyến cáp chính đảm bảo bán kính phục vụ mỗi tủ 300 m.

- Tuyến cáp phối sử dụng cáp quang singlemode và được thực hiện ngầm hóa tới vị trí hộp phối quang.

- Tuyến cáp thuê bao sử dụng cáp quang singlemode dẫn tới từng hộ thuê bao.

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

- Tổng nhu cầu thoát nước thải là 8.366 m³/ngđ.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với nước mưa. Nước thải phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi đổ vào cống đường phố, sau đó tập trung vào các tuyến cống gom trên đường Trần Hưng Đạo, D7, đường Hoàng Lê Kha và Nguyễn Trãi để được đưa về trạm xử lý nước thải ở hướng Tây Nam của khu vực thiết kế. Nước thải sau khi được xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT và thoát ra rạch Tây Ninh.

- Trạm xử lý nước thải đang được đầu tư xây dựng phía Tây Nam khu vực, giáp đường Hoàng Lê Kha nối dài với diện tích khoảng 6 ha, công suất đến năm 2020 là 6.000 m³/ngđ, đến năm 2030 là 12.000 m³/ngđ.

- Toàn bộ ranh đất chia thành 3 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Là phần diện tích phía Bắc đường CMT8 và phía Tây đường 3/2, thoát về cống gom chính dọc đường Trần Hưng Đạo, sau đó dẫn về nhà máy xử lý nước thải dọc theo đường D7.

+ Lưu vực 2: Là phần diện tích phía Nam đường CMT8, thoát về cống gom chính dọc đường Trần Hưng Đạo, D7 sau đó dẫn về nhà máy xử lý nước thải.

+ Lưu vực 3: Là phần diện tích phía Đông đường 3/2, thoát về cống gom chính dọc đường Nguyễn Trãi, sau đó dẫn về nhà máy xử lý nước thải.

- Dự kiến bố trí nhà tang lễ của thành phố tại khu quy hoạch mở rộng phía sau bệnh viện đa khoa 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:

a) Phân kỳ đầu tư: Phân kỳ đầu tư cho khu vực thành 03 giai đoạn phát triển:

- Giai đoạn 1: Từ năm 2018 - 2020

- Giai đoạn 2: Từ năm 2021 - 2025

- Giai đoạn 3: Từ năm 2026 - 2030

b) Các dự án ưu tiên đầu tư giai đoạn đầu:

- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống công trình hạ tầng xã hội đối với các công trình giáo dục trường mầm non và tiểu học.

- Đầu tư dự án chỉnh trang, nâng cấp công viên cây xanh tập trung, cây xanh cảnh quan ven rạch, chỉnh trang rạch Tây Ninh. Chỉnh trang đô thị, đầu tư xây dựng hạ tầng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trục đường 30/4, CMT8.

- Đầu tư xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm:

+ Lập dự án và đầu tư nạo vét, nâng cấp, cải tạo hệ thống thoát nước mưa khu vực lập quy hoạch trong tổng thể dự án nạo vét, nâng cấp, cải tạo hệ thống thoát nước mưa toàn thành phố.

+ Đầu tư nâng cấp đồng bộ và khớp nối hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng giao thông đô thị đối với các trục đường chính: đường 3/2 (nối dài), đường Lê Duẩn (nối dài), Nguyễn Trãi (nối dài), Phạm Tung (nối dài), Nam Kỳ Khởi Nghĩa.

11. Kinh tế xây dựng

Tổng kinh phí ước tính đầu tư cơ sở hạ tầng cơ bản và công trình khoảng 1.654 tỷ đồng (không bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và các chi phí khác). Trong đó:

- Kinh phí xây dựng phần công trình khoảng 802 tỷ đồng.

- Kinh phí xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật khoảng 852 tỷ đồng.

Điều 2. Giao phòng Quản lý đô thị thành phố Tây Ninh tham mưu UBND thành phố tổ chức công bố công khai đề án quy hoạch được duyệt và có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định.

Điều 3. 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. *Phạm*

Nơi nhận: *Phạm*

- Như điều 3;
- UBND Tỉnh;
- KBNN Tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Sở TNMT;
- Sở GTVT;
- TT. Thành ủy;
- Lưu: VT, *Phạm*

(10)

CHỦ TỊCH



Phạm
Phạm Trung Chánh

Phụ lục: Danh mục hệ thống đường giao thông

STT	Tên đường	Từ	Đến	Mặt đường (m)	Lộ giới (m)	Phường	Cấp đường
D1	Đường Trần Hưng Đạo	Mũi Tàu	Ngã tư Trường Nam	12	21	1,2	Đường khu vực
D2	Đường D1	Hẻm 21 - 30/4	KDC	5	7	1	Đường nội bộ ≤10m
D3	Đường Lê Văn Tám	Đường Trần Quốc Toản	Đường Quang Trung	6	12	2	Đường nội bộ
D4	Đường Hàm Nghi	Đường CMT8	Đường Quang Trung	12	21	2	Đường khu vực
D5	Đường Nguyễn Văn Cừ	Đường Pastuer	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	12	21	2	Đường phân khu vực
D6	Đường 30/4	ĐT 781 (CMT8)	Đường Trường Chinh	25	38	3	Đường chính đô thị
D7	Đường Trung Nữ Vương	30/4	Cầu Thái Hòa	18	27	2	Đường chính đô thị
D8	Đường D7 (hẻm 3 Trung Nữ Vương)	Đường Trung Nữ Vương	KDC	9	17	3	Đường phân khu vực
D9	Đường D8	Đường Trường Chinh	Dương Minh Châu	6	10,5	3	Đường nội bộ
D10	Đường D9	N11	N9	6	10	3	Đường nội bộ ≤10m
D11	Đường D10	Trương Tùng Quân	N9	6	9	3	Đường nội bộ ≤10m
D12	Đường D11	N16	N17	8	16	3	Đường nội bộ
D13	Đường D12	Phạm Công Khiêm	KDC	11	20,5	3	Đường nội bộ
D14	Đặng Ngọc Chinh	Phạm Tung	Trường Chinh	9	18,0	3	Đường khu vực
D15	Đường số 2A	Trương Tùng Quân	Lê Duẩn	6	10	3	Đường nội bộ ≤10m
D16	Đường số 2B	Trương Tùng Quân	Lê Duẩn	6	10	3	Đường nội bộ ≤10m
D17	Đường số 2	Phạm Tung	Lê Duẩn	9	18	3	Đường khu vực
D18	Đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Đường Phạm Tung	Trường Chinh	18	27	3	Đường khu vực
D19	Đường D18	Đường Phạm Tung	N21	9	19	3	Đường khu vực
D20	Hẻm 31 CMT8	Đường CMT8	N21	6	10	3	Đường nội bộ ≤10m
D21	Đường D20	Đường CMT8	N21	6	10	3	Đường nội bộ ≤10m
D22	Đường D21	N4	Nguyễn Văn Bạch	6	10	3	Đường nội bộ ≤10m
D23	Đường Nguyễn Văn Bạch	Phạm Tung	Trường Chinh	9	19	3	Đường khu vực
D24	Đường Nguyễn Chí Thanh	ĐT 781 (CMT8)	Trường Chinh	18	27	3	Đường chính khu vực
D25	Đường D25	N8	N25	7	13	3	Đường nội bộ
D26	Hẻm 41 CMT8	CMT8	N25	7	13	3	Đường nội bộ
D27	Phạm Văn Xuyên	Đường CMT8	Dương Minh Châu	12	21	3	Đường khu vực
D28	Phạm Văn Xuyên ND	Dương Minh Châu	Trường Chinh	10,5	25	3	Đường khu vực
D29	Hẻm 51 CMT8	CMT8	N29	6	10	3	Đường nội bộ ≤10m
D30	Đường 3 tháng 2	Đường CMT8	Lê Duẩn nd	15	27	3	Đường chính khu vực

	Đường 3 tháng 2	Lê Duẩn nd	Trường Chinh	35	60	3	Đường chính khu vực
D31	Đường Hoàng Lê Kha	D7	ĐT 781 (CMT8)	15	27	3	Đường chính khu vực
D32	Hẻm 59 CMT8	Đường CMT8	Hẻm 6 Phạm Văn Xuyên	5	9	3	Đường nội bộ ≤10m
D33	Hẻm 57-58 CMT8	Huỳnh Công Giản	N29	7	13	3	Đường nội bộ
D34	Hẻm 60-61 CMT8	Hẻm 9 Nguyễn Trãi	N29	5	9	3	Đường nội bộ ≤10m
D35	Hẻm 66 CMT8	Hẻm 9 Nguyễn Trãi	CMT8	5	9	3	Đường nội bộ ≤10m
D36	Hẻm 68 CMT8	Hẻm 9 Nguyễn Trãi	CMT8	5	9	3	Đường nội bộ ≤10m
D37	Hẻm 9B	Lê Duẩn nd	Dương Minh Châu	7	13	3	Đường nội bộ
D38	Hẻm 67 CMT8	Lê Duẩn nd	CMT8	7	13	3	Đường nội bộ
D39	Đường 9A	Lê Duẩn nd	Trường Chinh	9	18	HN	Đường khu vực
D40	Hẻm 71 CMT8	Dương Minh Châu nd	CMT8	9	18	HN	Đường khu vực
D41	Đường Trường Chinh (Hiệp Ninh)	Trường Chinh	Dương Minh Châu	9	20	HN	Đường khu vực
D42	Hẻm 73 CMT8	Lê Duẩn nd	CMT8	6	10	HN	Đường nội bộ ≤10m
D43	Hẻm 3 Võ Thị Sáu	Võ Thị Sáu	Nguyễn Trãi	9	17	3	Đường khu vực
D44	Đường Nguyễn Trãi	Đường Trường Chinh	30-4	18	27	3, HN	Đường chính khu vực
N1	Đường Trường Chinh	Đường 30/4	Đ. Hoàng Lê Kha nối dài	18	27	III	Đường chính đô thị
N2	Hẻm 3 - Nguyễn Văn Bạch	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Nguyễn Văn Bạch	6	10	3	Đường nội bộ ≤10m
N3	Đường N3	Nguyễn Chí Thanh	3 tháng 2 nd	8	16	3	Đường khu vực
N4	Đường N4	Nguyễn Chí Thanh	3 tháng 2 nd	6	10	3	Đường nội bộ ≤10m
N5	Đường Dương Minh Châu	Đường 30/4	Đường Nguyễn Chí Thanh	9	19	3	Đường khu vực
N6	Đường N6	Đặng Ngọc Chinh	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	6	13	3	Đường nội bộ
N7	Đường N7	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Nguyễn Chí Thanh	6	12	3	Đường nội bộ
N8	Đường N8	Nguyễn Chí Thanh	Phạm Văn Xuyên	6	13	3	Đường nội bộ
N9	Đường N8B	Hẻm 71 - CMT8	Phạm Văn Xuyên	7	13	3	Đường nội bộ
N10	Đường N9	Đường 30/4	Đặng Ngọc Chinh	5	8	3	Đường nội bộ ≤10m
N11	Đường N10	KDC	Đặng Ngọc Chinh	5	8	3	Đường nội bộ ≤10m
N12	Đường N11	Đường 30/4	KDC	8	14	3	Đường nội bộ
N13	Đường Trương Tùng Quân	Đường 30/4	Nguyễn Chí Thanh	9	19	3	Đường khu vực
N14	Đường K1	Đường 30/4	K4	7	13	3	Đường nội bộ
N15	Đường K2	Đường 30/4	K4	7	13	3	Đường nội bộ
N16	Đường K3	Đường Lê Duẩn	K2	7	13	3	Đường nội bộ
N17	Đường K4	Đường Lê Duẩn	Trương Tùng Quân	7	13	3	Đường nội bộ
N18	Đường Lê Duẩn	Trần Hưng Đạo	Nguyễn Trãi	18	27	3	Đường chính khu vực

N19	Hẻm 14 - Trần Hưng Đạo	Trần Hưng Đạo	Hẻm 21 - 30/4	6	10	1	Đường nội bộ ≤10m
N20	Hẻm 21 - 30/4	Hẻm 14 - Trần Hưng Đạo	30/4	6	10	1	Đường nội bộ ≤10m
N21	Đường N16	Đường 30/4	Đặng Ngọc Chinh	6	12	3	Đường nội bộ
N22	Đường N17	Đường 30/4	Đặng Ngọc Chinh	8	16	3	Đường nội bộ
N23	Đường B	Đặng Ngọc Chinh	Nguyễn Văn Bạch	8	16	3	Đường khu vực
N24	Hẻm 1 - Hẻm 3 Nguyễn Chí Thanh	Hẻm 31 - CMT8	Nguyễn Chí Thanh	6	10	3	Đường nội bộ ≤10m
N25	Đường Phạm Tung	Đường 30/4	Đường Nguyễn Chí Thanh	9	18	3	Đường khu vực
N26	Đường N20	Đường 30/4	Hẻm 31 - CMT8	9	19	3	Đường khu vực
N27	Đường N21	Hẻm 31 - CMT8	Hẻm 1 - Nguyễn Chí Thanh	6	10	3	Đường nội bộ ≤10m
N28	Đường Phạm Công Khiêm	Đường 30/4	N20	7	15	3	Đường nội bộ
N29	Đường N23	Nguyễn Chí Thanh	Phạm Văn Xuyên	7	13	3	Đường nội bộ
N30	Hẻm 6 - Phạm Văn Xuyên	Phạm Văn Xuyên	N29	6	10	3	Đường nội bộ
N31	Đường N25	Nguyễn Chí Thanh	KDC	5	7	3	Đường nội bộ ≤10m
N32	Đường N26	KDC	Phạm Văn Xuyên	6	10	3	Đường nội bộ ≤10m
N33	Đường N26B	3/2	Phạm Văn Xuyên	6	10	3	Đường nội bộ ≤10m
N34	Hẻm 2 - Nguyễn Chí Thanh	Nguyễn Chí Thanh	Hẻm 41 - CMT8	6	10	3	Đường nội bộ ≤10m
N35	Đường N28	Hẻm 41 - CMT8	Phạm Văn Xuyên	6	10	3	Đường nội bộ ≤10m
N36	Đường N29	Hẻm 67 - CMT8	Phạm Văn Xuyên	7	13	3	Đường nội bộ
N37	Đường N30	Hẻm 67 - CMT8	Hẻm 71 - CMT8	7	13	3	Đường nội bộ
N38	Đường N31	Hẻm 71 - CMT8	Nguyễn Trãi nd	6	10	HN	Đường nội bộ ≤10m
N39	Đường CMT8	Đường Trần Hưng Đạo	Nguyễn Trãi	16	27	3	Đường chính đô thị
N40	Đường Trần Quốc Toản	Đường Võ Văn Truyen	Đường 30/4	12	21	2	Đường khu vực
N41	Đường Trương Định	Đường Trần Hưng Đạo	Đường Hàm Nghi	6	12	2	Đường nội bộ
N42	Đường Pastuer	Đường Lê Văn Tám	Đường CMT8	12	21	2	Đường khu vực
N43	Đường N36	Đường Nguyễn Văn Cừ	Đường Hàm Nghi	6	12	2	Đường nội bộ
N44	Đường Trần Hưng Đạo	Đường 30/4 - CMT8	Đường 30/4	12	21	1, 2	Đường khu vực
N45	Đường Quang Trung	Đường Trần Hưng Đạo	Đường Trưng Nữ Vương	10	21	2	Đường khu vực
N46	Hẻm 9 - Nguyễn Trãi	Hẻm 58 - CMT8	Đường Nguyễn Trãi	7	13	3	Đường nội bộ
N47	Đường Huỳnh Công Giản	Đường Hoàng Lê Kha	Đường Lê Văn Tám	9	17	3	Đường khu vực
N48	Hẻm 5 - Hoàng Lê Kha	Hoàng Lê Kha	Hẻm 9 - Nguyễn Trãi	7	13	3	Đường nội bộ
N49	Hẻm 8 30/4 nd	Võ Thị Sáu	Nguyễn Trãi	7	13	3	Đường nội bộ
N50	Hẻm 7 - Nguyễn Trãi	Hoàng Lê Kha	Hẻm 9 - Nguyễn Trãi	7	13	3	Đường nội bộ
N51	Hẻm 5 - Nguyễn Trãi	Võ Thị Sáu	Nguyễn Trãi	6	10	3	Đường nội bộ ≤10m

N52	Đường Võ Thị Sáu	Hoàng Lê Kha	Nguyễn Trãi	18	27	3	Đường chính khu vực
N53	Đường 30/4	Đường CMT8	Nguyễn Trãi	24	40	2	Đường chính đô thị
N54	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	Đường 30/4	Đường Trần Hưng Đạo	11	21	2	Đường khu vực
N55	Đường Lê Lợi	Đường CMT8	Đường Quang Trung	12	21	2, 3	Đường khu vực
N56	Hẻm 3 - Nguyễn Thái Học	Đường CMT8	30/4	9	17	2, 3	Đường khu vực
N57	Đường Nguyễn Thái Học	Đường CMT8	Đ. Hoàng Lê Kha	15	27	2, 3	Đường chính khu vực
N58	Hẻm 46D	Đường CMT8	Hẻm 3 Nguyễn Thái Học	7	13	3	Đường nội bộ
N59	Đường N52	Hẻm 46D	Hẻm 3 Nguyễn Thái Học	7	13	3	Đường nội bộ
N60	Hẻm 4 - Nguyễn Thái Học	30/4	N54	7	13	3	Đường nội bộ
N61	Đường N54	Hẻm 4 - Nguyễn Thái Học	Nguyễn Thái Học	6	10	3	Đường nội bộ ≤10m
N62	Hẻm 15 - 30/4	Đường Đ7	30/4	9	17	2, 3	Đường khu vực
N63	Hẻm 6 - Nguyễn Thái Học	Hẻm 16 - 30/4	Nguyễn Thái Học	7	13	3	Đường nội bộ
N64	Hẻm 16 - 30/4	30/4	Hẻm 6 - Nguyễn Thái Học	7	13	3	Đường nội bộ
N65	Hẻm 14 - Hoàng Lê Kha	Hoàng Lê Kha	Hẻm 6 - Nguyễn Thái Học	7	13	3	Đường nội bộ
N66	Đường N58	30/4	Hẻm 14 - Hoàng Lê Kha	7	13	3	Đường nội bộ
N67	Hẻm 8 - 30/4	30/4	Võ Thị Sáu	6	10	3	Đường nội bộ ≤10m
N68	Hẻm 1 - Nguyễn Trãi	Hẻm 8 - 30/4	Nguyễn Trãi	6	10	3	Đường nội bộ ≤10m



BÁO CÁO
KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU
Dự án: Đồ án Quy hoạch phân khu số 2 “Khu đối ngoại”
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;

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

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.

Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Quyết định số 2044/QĐ-TTg ngày 09/11/2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Tây Ninh đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 1112/QĐ – BXD ngày 12/12/2012 của Bộ Xây Dựng công nhận thị xã Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh là đô thị loại III;

Căn cứ Nghị quyết số 135/NQ-CP ngày 29/12/2013 của Chính phủ về việc thành lập phường Ninh Sơn, Ninh Thạnh thuộc thị xã Tây Ninh và thành lập thành phố Tây Ninh thuộc tỉnh Tây Ninh;

Quyết định số 64/2012/QĐ-UBND ngày 27/12/2012 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

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 2013/2003/QĐ-UBND ngày 08/12/2003 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Phường IV, thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh);

Căn cứ Quyết định số 280/2001/QĐ-UBND ngày 21/05/2001 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết trục đường CMT8, thị xã Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 278/2001/QĐ-UB, ngày 21/5/2001 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết chia lô tỉ lệ 1/500 khu nhà ở số 1, phường 3, thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 279/2001/QĐ-UB ngày 21/5/2001 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết chia lô - tỷ lệ 1/1000 khu nhà ở số 2, Phường 3, thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh);

Căn cứ Quyết định số 2016/2003/QĐ-UB, ngày 08/12/2003 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Phường 1& 2, thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh;

Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 19/08/2014 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc ban hành Chương trình phát triển đô thị tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2014 – 2020 và định hướng đến năm 2030;

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 2 "Khu đối ngoại" thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Công văn số 396/SXD-QHKT, ngày 02/03/2017 của Sở Xây dựng Tây Ninh về việc góp ý kiến về đồ án Quy hoạch phân khu số 2 Thành phố Tây Ninh;

Căn cứ Công văn số 1247/SXD-QHKT ngày 25/05/2017 của Sở Xây Dựng tỉnh Tây Ninh về việc ý kiến hoàn thành, thẩm định hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu 1, 2 và 3 gửi Sở Xây Dựng có ý kiến thống nhất bằng văn bản trước khi phê duyệt đồ án.

Căn cứ Công văn số 160/PQLĐT ngày 15/08/2018 của Phòng Quản lý đô thị thành phố Tây Ninh về việc hoàn chỉnh hồ sơ đồ án quy hoạch các phân khu số 2, 3 để lấy ý kiến trước khi phê duyệt.

Phòng Quản lý đô thị thành phố Tây Ninh báo cáo kết quả thẩm định Đồ án Quy hoạch phân khu số 2 “Khu đối ngoại” thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ: 1/2000, cụ thể như sau:

I. Tóm tắt nội dung chủ yếu:

1. Tên dự án quy hoạch: Đồ án Quy hoạch phân khu số 2 – Khu đối ngoại, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, Tỷ lệ 1/2.000

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

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

4. Địa điểm quy hoạch: Thành phố Tây Ninh.

5. Nguồn vốn đầu tư : Vốn ngân sách Tỉnh hỗ trợ.

6. Quy mô : 577,73 ha.

7. Phạm vi dự án:

Phạm vi lập Quy hoạch phân khu số 2 "Khu đối ngoại" thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh có quy mô 577,73 ha, được giới hạn như sau:

- 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.

8. Đơn vị khảo sát và tư vấn quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Quy hoạch và Xây dựng Đại Hùng.

II. Kết quả thẩm định:

1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 577,73 ha.
- Quy mô dân số quy hoạch khoảng 39.000 người.
- Phạm vi lập Quy hoạch phân khu số 2 "Khu đối ngoại" thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh có quy mô 577,73 ha, được giới hạn như sau:

- + 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.

2. Mục tiêu và tính chất của khu vực nghiên cứu:

Mục tiêu:

Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu số 2 "Khu đối ngoại" thuộc đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (nay là Thành phố) đến năm 2020 tầm nhìn 2050 được duyệt. Xây dựng khu Đối ngoại trở thành khu trung tâm đô thị hiện đại, đồng bộ, tiện nghi, thân thiện môi trường và cảnh quan thiên nhiên xung quanh. Tôn trọng và kế thừa các cấu trúc đô thị điển hình đã được xây dựng trong khu vực thiết kế. Tạo mối liên hệ hợp lý và hài hòa giữa các khu vực đã và đang xây dựng phát triển.

Quy hoạch, định hướng phát triển kinh tế xã hội đối với khu Đối ngoại của thành phố, của tỉnh; cập nhật tất cả các quy hoạch ngành, lĩnh vực, các điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc khu vực; nghiên cứu để khai thác hiệu quả tiềm năng và lợi thế kinh tế xã hội của khu vực; tổ chức các khu chức năng đặc thù trong khu vực. Rà soát các QHCT đã được phê duyệt và tình hình thực tế phát triển đô thị hiện hữu.

Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với phân khu thuộc đô thị, khớp nối đồng bộ các dự án đã và đang triển khai. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị đồng bộ, đảm bảo đáp ứng các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo vệ môi trường sinh thái, hướng tới phát triển bền vững.

Làm cơ sở pháp lý cho việc lập, quản lý các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch, lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng các hạng mục tiếp theo.

Tính chất:

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 nhằm thu hút, lưu trú khách du lịch 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.

2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Tiêu chuẩn đô thị loại II
1	Đất dân dụng	m ² /người	61-78
	- Đất các đơn vị ở	m ² /người	25-35
	- Đất CTCC đô thị	m ² /người	4-5
	- Đất cây xanh đô thị	m ² /người	7-9
	- Đất giao thông	m ² /người	19-21
2	Mật độ đường phố chính và khu vực	km/km ²	4-6
3	Tỷ lệ đất giao thông	% đất XDĐT	18-20
4	Hạ tầng kỹ thuật		
	- Cấp nước sinh hoạt	l/ng/ngày	120-150
	- Thu gom nước thải sinh hoạt	%	≥ 80% tiêu chuẩn cấp nước
	- Chất thải rắn phát sinh	kg/ng/ngày	1-1,3
	- Cấp điện sinh hoạt	W/người	300-500
	- Cấp điện công trình công cộng, dịch vụ	W/m ² sàn	20-35

4. Quy hoạch phát triển:

Tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung được duyệt, chọn đất phát triển để hoạch định các khu chức năng trong khu vực nghiên cứu thiết kế và các chỉ tiêu cụ thể cho từng ô đất.

Quy hoạch sử dụng đất các khu chức năng phải được xác định trên cơ sở các điều kiện cụ thể của từng khu vực: mục tiêu quy hoạch, điều kiện tự nhiên và hiện trạng, quỹ đất phát triển..., đảm bảo môi trường sống và làm việc thuận lợi cho người dân, nâng cao hiệu quả quỹ đất hướng tới phát triển bền vững.

Đề xuất các giải pháp quy hoạch sử dụng đất đáp ứng được yêu cầu về sử dụng đất, đảm bảo đáp ứng linh hoạt và năng động cho nhu cầu phát triển của đô thị. Khu Đối ngoại cần đảm bảo tính hệ thống, đồng thời đảm bảo yêu cầu bố trí hỗn hợp nhiều loại chức năng khác nhau trong từng khu vực cụ thể một cách hợp lý để đảm bảo tính hiệu quả, linh hoạt và bền vững cho từng khu vực đô thị.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

- Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch là 577,73 ha

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

St t	Hạng mục	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		Ha	%	m ² /ngườ i
	Tổng cộng	577,73	100,0 0	
1	Đất ở	303,49	52,53	77,82
	Ở chính trang, kết hợp XD mới mật độ cao	286,34	49,56	73,42
	Ở chính trang, kết hợp XD mới mật độ thấp	4,40	0,76	1,13
	Ở kết hợp thương mại dịch vụ	12,75	2,21	3,27
2	Đất giáo dục	22,49	3,89	5,77
	Đất trung tâm nghiên cứu, giáo dục	2,80	0,48	0,72
	Đất trường trung học phổ thông	9,11	1,58	2,34
	Đất trung học cơ sở, tiểu học, mầm non	10,58	1,83	2,71
3	Đất cơ quan hành chính	30,62	5,30	7,85
4	Đất công trình dịch vụ công cộng	26,23	4,54	6,73
5	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp - kết hợp ở (theo dự án)	4,05	0,70	1,04
6	Đất y tế	2,51	0,43	0,64
7	Đất dự trữ phát triển	4,67	0,81	1,20
8	Đất tôn giáo, tín ngưỡng, di tích	3,99	0,69	1,02

9	Đất quốc phòng	6,87	1,19	1,76
10	Đất công viên cây xanh - TĐTT	46,45	8,04	11,91
11	Đất hạ tầng kỹ thuật	6,00	1,04	1,54
12	Mặt nước	5,30	0,92	1,36
13	Giao thông	115,06	19,92	29,50

6. Quy hoạch hệ thống Hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông

Trên cơ sở cập nhật các dự án ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được UBND tỉnh phê duyệt. Mạng lưới đường quy hoạch đảm bảo phân khu chức năng đô thị hợp lý. Tận dụng mạng đường, nền đường hiện có và tuân thủ các quyết định về quản lý lộ giới, mặt cắt ngang đường trước đó, kết hợp cải tạo mở rộng, xây dựng mới đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị.

- a. Đường chính đô thị: đường 30/4, Trưng Nữ Vương và trục ngang đường Trường Chinh, Cách Mạng Tháng Tám quy mô từ 4-8 làn xe có vai trò kết nối các khu vực chức năng chính của thành phố.
- b. Đường chính khu vực: đường Nguyễn Chí Thanh, 3/2, Hoàng Lê Kha, Nguyễn, đường Lê Duẩn, Nguyễn Thái Học, Võ Thị Sáu quy mô từ 3-5 làn xe có vai trò kết nối các khu chức năng trong từng phân khu đô thị.
- c. Đường khu vực: Trần Hưng Đạo, Hàm Nghi, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phạm Văn Xuyên, Trần Quốc Toàn, Pasteur, Trần Hưng Đạo, Nguyễn Thị Minh Khai, Lê Lợi, quy mô từ 3-4 làn xe kết nối các khu vực chức năng trong từng phân khu đô thị.
- d. Đường phân khu vực: Nguyễn Văn Cừ, Đường D7 (hẻm 3 Trưng Nữ Vương), Đặng Ngọc Chinh, Đường số 2, Đường D18, Nguyễn Văn Bạch, Đường 9A, Hẻm 71 CMT8, đường Trường Chinh (Hiệp Ninh), Hẻm 3 Võ Thị Sáu, Đường N3, Dương Minh Châu, Trương Tùng Quân, Đường B, Phạm Tung, đường N20, Huỳnh Công Giản, quy mô từ 2-3 làn xe phân chia các khu vực chức năng trong từng phân khu đô thị.
- e. Đường nội bộ: Là đường giao thông nội bộ trong từng khu chức năng, khu nhà ở, lộ giới 7-15m với 2 làn xe chạy.

(Hệ thống đường giao thông được thống kê cụ thể trong bảng phụ lục đính kèm)

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a. Giải pháp nền xây dựng:

- Cốt xây dựng thấp nhất cho khu vực thiết kế là + 3,00m.
- San nền theo quy mô công trình, cân bằng đào đắp tại chỗ.

b. Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa:

Cải tạo hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với nước thải sinh hoạt.

Khai thông lại các tuyến kênh rạch tự nhiên, đặc biệt là tuyến thoát nước chảy về kênh Ao Hồ.

Các tuyến thoát nước mưa còn lại dự kiến xây dựng bằng cống tròn bê tông cốt thép. Cống được thiết kế nằm trong phần lộ giới đường hoặc phân cây xanh, có tiết diện cống chính từ D600-D800-D1000-D1200-D1500-D2000.

Khu vực thiết kế thành 4 lưu vực chính, cụ thể:

- Lưu vực 1: Là phần diện tích phía Bắc đường Dương Minh Châu nối dài, toàn bộ lưu vực này thoát về suối Vườn Điều ở phía Bắc khu đất.

- Lưu vực 2: Là phần diện tích phía Bắc đường CMT8 và phía Tây đường Phạm Văn Xuyên, thoát về Rạch Tây Ninh ở phía Tây khu đất.

- Lưu vực 3: Là phần diện tích phía Đông đường Phạm Văn Xuyên, thoát về cống BTCT B2500 ở hẻm 67-69 CMT8, dẫn nước thoát ra kênh ao hồ ở phía Đông Nam ranh đất.

- Lưu vực 4: Là phần diện tích phía Nam đường CMT8, thoát về Rạch Tây Ninh ở phía Tây Nam khu đất.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước của khu vực vào khoảng 10.770m³/ngđ.

- Nguồn cấp nước cho khu vực thiết kế lấy từ nhà máy nước Tây Ninh (sẽ nâng công suất lên 50.000 m³/ngày) ở hướng Đông Bắc của khu vực thiết kế.

- Tận dụng những đường ống hiện hữu, còn sử dụng được. Những khu vực xây dựng mới chưa có đường ống cấp nước hoặc khu vực cải tạo có đường ống chưa đạt yêu cầu sẽ được lắp đặt đường ống cấp nước mới. Lắp đặt thêm các đường ống Ø150 và Ø100 để cấp nước đến các đối tượng sử dụng.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế là hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực thấp, áp lực nước tối thiểu tại trụ chữa cháy là 10m. Các trụ chữa cháy kiểu nổi được bố trí tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống với khoảng cách 100÷150m.

6.4. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực khoảng 23.490 kVA

- Nguồn điện: Sử dụng Trạm biến áp 110kV Tây Ninh để cấp điện cho khu vực quy hoạch

- Trạm hạ thế 15-22/ 0,4kV : Máy biến áp được đặt trong nhà trạm xây bằng gạch và bê tông cốt thép, đảm bảo yêu cầu về an toàn và kỹ - mỹ thuật. Bán kính cấp điện của mỗi trạm không quá 500m.

- Lưới điện trung thế 22kV trên không hiện hữu sẽ được cải tạo ngầm hóa và sử dụng lại, đồng thời đầu tư thêm một số tuyến để đảm bảo yêu cầu bán kính cấp điện của các trạm biến thế 22/0,4kV. Các tuyến đầu tư thêm sẽ được đi ngầm.

- Lưới điện hạ thế 0,4kV trên không hiện hữu (cung cấp và chiếu sáng) được cải tạo ngầm hóa và sử dụng lại, đồng thời đầu tư mới một số tuyến để đảm bảo yêu cầu quy hoạch.

- Các tuyến đầu tư mới sẽ được đi ngầm. Đèn đường là loại đèn cao áp sodium 220V, công suất từ 150W đến 250W, đặt cao cách mặt đường từ 7 đến 10 mét, cách khoảng 25 đến 30 mét dọc theo đường

6.5. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Nguồn cấp thông tin : là tổng đài đặt tại Bưu điện Tây Ninh

- Giải pháp thiết kế : chọn cáp quang sử dụng cho mạng lưới viễn thông toàn khu để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn, và mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông của nhà nước, đồng thời phù hợp với mạng lưới cáp quang hiện hữu của khu vực

- Mạng lưới quy hoạch : từ tổng đài tại Bưu điện Tây Ninh triển khai các tuyến cáp chính theo mạng hình bus với hình thức phối cáp 1 cấp, đối với khu vực cách tổng đài khoảng 500m sử dụng hình thức phối cáp trực tiếp. Toàn bộ các tuyến cáp đều được ngầm hóa để đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ đô thị.

- Tuyến cáp chính : cáp chính sử dụng cáp quang loại singlemode dung lượng 48 sợi, được đặt trong ống HDPE chôn ngầm dưới mặt đất để đảm bảo mỹ quan đô thị. Bố trí các tủ phối quang trên tuyến cáp chính đảm bảo bán kính phục vụ mỗi tủ 300m

- Tuyến cáp phối : sử dụng cáp quang singlemode và được thực hiện ngầm hóa tới vị trí hộp phối quang.

- Tuyến cáp thuê bao : sử dụng cáp quang singlemode dẫn tới từng hộ thuê bao

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

- Tổng nhu cầu thoát nước thải là 8.366m³/ngđ.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với nước mưa. Nước thải phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi đổ vào cống đường phố, sau đó tập trung vào các tuyến cống gom trên đường Trần Hưng Đạo, D7, đường Hoàng Lê Kha và Nguyễn Trãi để được đưa về trạm xử lý nước thải ở hướng Tây Nam của khu vực thiết kế. Nước thải sau khi được xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT sẽ xả ra rạch Tây Ninh.

- Trạm xử lý nước thải đang được đầu tư xây dựng phía Tây Nam khu vực, giáp đường Hoàng Lê Kha nối dài với diện tích khoảng 6ha, công suất năm 2020 là 6.000 m³/ngđ, năm 2030 là 12.000 m³/ngđ.

- Toàn bộ ranh đất chia thành 3 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Là phần diện tích phía Bắc đường CMT8 và phía Tây đường 3/2, thoát về cống gom chính dọc đường Trần Hưng Đạo, sau đó dẫn về nhà máy xử lý nước thải dọc theo đường D7.

+ Lưu vực 2: Là phần diện tích phía Nam đường CMT8, thoát về cống gom chính dọc đường Trần Hưng Đạo, D7 sau đó dẫn về nhà máy xử lý nước thải.

+ Lưu vực 3: Là phần diện tích phía Đông đường 3/2, thoát về cống gom chính dọc đường Nguyễn Trãi, sau đó dẫn về nhà máy xử lý nước thải.

- Dự kiến bố trí nhà tang lễ của thành phố tại khu quy hoạch mở rộng phía sau bệnh viện đa khoa tỉnh.

7. Đánh giá môi trường chiến lược:

a. Các tác động ảnh hưởng đến môi trường do thực hiện quy hoạch

- Môi trường đất: Hiện tượng suy thoái chất lượng đất do chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất xây dựng đô thị. Nếu nước thải, chất thải sinh hoạt nếu không được xử lý triệt để sẽ gây ô nhiễm môi trường đất.

- Môi trường nước: lượng nước thải và rác thải sẽ tăng nhanh, nếu không được thu gom, xử lý triệt để sẽ gây ô nhiễm môi trường nước mặt và nước ngầm

- Môi trường không khí: hoạt động xây dựng làm phát sinh khói bụi, tiếng ồn. Các trạm xử lý nước thải phải có khoảng cách ly vệ sinh nhằm hạn chế thấp nhất mức độ ảnh hưởng đến các hoạt động kinh tế, xã hội. Nước rỉ rác, mùi hôi từ trạm xử lý nước thải nếu không quản lý chặt chẽ sẽ làm ô nhiễm môi trường.

- Biến đổi khí hậu: Phát triển Phân khu 2 sẽ làm gia tăng dân số, lao động, làm tăng lượng khí hiệu ứng nhà kính.

- Môi trường kinh tế xã hội: Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp tăng nhanh

- Biến đổi tài nguyên cảnh quan: Các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, khu ở, ... được xây dựng với hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại kết hợp nét dân tộc, các công viên cây xanh - TDTT sẽ góp phần tạo cảnh quan đẹp, hấp dẫn, cải thiện chất lượng môi trường sinh thái

b. Các giải pháp quy hoạch và quản lý nhằm bảo vệ và nâng cao chất lượng môi trường:

- Cần xây dựng các công trình bền vững về môi trường, giảm thiểu lượng phát thải khí nhà kính, tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên, hòa hợp với điều kiện khí hậu địa phương, ... Một số khu chức năng được bố trí thưa thoáng với mật độ xây dựng thấp, xen kẽ là các công viên cây xanh tạo lập được một môi trường sinh thái phong phú đa dạng, hạn chế được các tác nhân gây ô nhiễm do vấn đề đô thị hóa gây ra.

- Phân loại rác hữu cơ, vô cơ tại nguồn và cần phải tối đa khả năng tái chế.

- Đẩy mạnh phong trào giáo dục môi trường trong toàn thể nhân dân. Tăng cường tuyên truyền giáo dục nâng cao nhận thức của nhân dân về vấn đề vệ sinh môi trường và ý thức bảo vệ môi trường.

- Xây dựng các công cụ kinh tế quản lý môi trường, vận dụng các công cụ này vào việc phòng ngừa và kiểm soát ô nhiễm trong toàn bộ khu vực. Thực hiện tốt các quy định pháp quy về bảo vệ môi trường.

- Xây dựng hệ thống quản lý, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn tại các khu chức năng.

- Kiểm tra và có biện pháp xử lý, ngăn ngừa các nguồn gây ô nhiễm trong khu vực nghiên cứu.

- Quan trắc chất lượng nước tại các công trình xử lý, kết quả đối chứng với tiêu chuẩn chất lượng môi trường của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

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

a. Phân kỳ đầu tư: Phân kỳ đầu tư cho khu vực thành 03 giai đoạn phát triển:

- Giai đoạn 1: Từ năm 2018-2020

- Giai đoạn 2: Từ năm 2021-2025

- Giai đoạn 3: Từ năm 2026 – 2030

b. Các dự án ưu tiên đầu tư giai đoạn đầu:

- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống công trình hạ tầng xã hội đối với các công trình giáo dục trường mầm non và tiểu học.

- Đầu tư dự án chỉnh trang, nâng cấp công viên cây xanh tập trung, cây xanh cảnh quan ven rạch, chỉnh trang rạch Tây Ninh. Chỉnh trang đô thị, đầu tư xây dựng hạ ngầm hệ thống hạ tầng kỹ thuật trục đường 30/4, Cách Mạng Tháng Tám.

- Đầu tư xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm:

+ Lập dự án và đầu tư nạo vét, nâng cấp, cải tạo hệ thống thoát nước mưa khu vực lập quy hoạch trong tổng thể dự án nạo vét, nâng cấp, cải tạo hệ thống thoát nước mưa toàn thành phố.

+ Đầu tư nâng cấp đồng bộ và khớp nối hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng giao thông đô thị đối với các trục đường chính: đường 3/2 (nổi dài), đường Lê Duẩn (nổi dài), Nguyễn Trãi (nổi dài), Phạm Tung (nổi dài), Nam Kỳ Khởi Nghĩa.

9. Kinh tế xây dựng

Tổng hợp kinh phí: kinh phí ước tính khoảng: 1.654 tỷ đồng.

Trong đó:

- Kinh phí xây dựng phần công trình là: 802 tỷ đồng

- Kinh phí xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật là: 852 tỷ đồng

III. Kết luận:

1. Đánh giá, nhận xét:

- Áp dụng đúng các quy chuẩn Việt Nam hiện hành.

- Thuyết minh đã lỗi chính tả, thể thức trình bày, tên địa danh...

- Tuân thủ theo đúng quy hoạch chung Thành phố Tây Ninh.

2. Những kiến nghị:

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

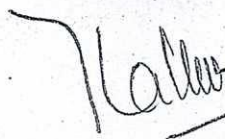
- Đủ điều kiện xem xét phê duyệt đề án quy hoạch phân khu.

Phòng Quản lý đô thị Thành phố báo cáo UBND Thành phố kết quả thẩm định Đề án Quy hoạch phân khu số 2 “Khu đổi ngoại” thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ: 1/2000./.

Nơi nhận:


- Như trên;
- Lưu PQLĐT.

Cán bộ thẩm định



Nguyễn Trương Uy Vũ

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Phan Văn Phụng

Số: 3444/SXD-QHKT

Tây Ninh, ngày 27 tháng 12 năm 2018

V/v có ý kiến trước khi phê duyệt đồ
án quy hoạch phân khu 2, thành phố
Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

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

Sở Xây dựng nhận hồ sơ của Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh đề nghị thỏa thuận đồ án quy hoạch phân khu 2 “Khu đối ngoại” và phân khu 3 “Khu dân cư và văn hóa đặc trưng”. Sau khi xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;
- 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;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 14/8/2013 của UBND tỉnh về điều chỉnh quy hoạch chung Thị xã Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050, tỷ lệ 1/10.000.

2. Hồ sơ trình thỏa thuận

- a) Công văn số 1137/UBND ngày 08/11/2018 của UBND thành phố Tây Ninh.
- b) Thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu 2 kèm các bản vẽ quy hoạch phân khu 2.
- c) Báo cáo thẩm định số 155/KQTĐ-P.QLĐT ngày 26/12/2018 của phòng Quản lý đô thị thành phố Tây Ninh.
- d) Dự thảo quyết định quy hoạch phân khu 2.

3. Nội dung đồ án quy hoạch phân khu 2 thống nhất trước khi phê duyệt

3.1. Phạm vi nghiên cứu, quy mô lập quy hoạch

Phạm vi lập quy hoạch phân khu số 2 "Khu đối ngoại" thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh có quy mô 577,73 ha, được giới hạn như sau:

- 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.

3.2. Mục tiêu

Cụ thể hóa Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh) đến năm 2020 tầm nhìn 2050 đã được phê duyệt. Xây dựng “Khu đối ngoại” trở thành

khu trung tâm đô thị hiện đại, đồng bộ, tiện nghi, thân thiện môi trường và cảnh quan thiên nhiên xung quanh.

Quy hoạch, định hướng phát triển kinh tế xã hội đối với “Khu đối ngoại” của thành phố; cập nhật các quy hoạch ngành, lĩnh vực và các nội dung điều chỉnh quy hoạch để phù hợp với tình hình phát triển của khu vực; nghiên cứu để khai thác hiệu quả tiềm năng và lợi thế kinh tế xã hội của khu vực; tổ chức các khu chức năng đặc thù trong khu vực.

Làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

3.3. Tính chất

Là trung tâm đối ngoại của thành phố Tây Ninh với đầy đủ chức năng hành chính, thương mại, dịch vụ, tài chính ngân hàng, vui chơi giải trí nhằm thu hút, lưu trú khách du lịch cùng các khu dân cư chất lượng cao.

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 và liên kết hạ tầng kỹ thuật các công trình dịch vụ công cộng và cây xanh đô thị.

3.4. Quy mô dân số

Khoảng 39.000 người.

3.5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Theo thuyết minh quy hoạch đính kèm.

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

Tuân thủ quy hoạch chung được duyệt, chọn đất phát triển các khu chức năng trong khu vực nghiên cứu thiết kế và các chỉ tiêu cụ thể cho từng ô đất.

Quy hoạch sử dụng đất các khu chức năng phải được xác định trên cơ sở các điều kiện cụ thể của từng khu vực: mục tiêu quy hoạch, điều kiện tự nhiên và hiện trạng, quỹ đất phát triển..., đảm bảo môi trường sống và làm việc thuận lợi cho người dân, nâng cao hiệu quả quỹ đất hướng tới phát triển bền vững.

Đề xuất các giải pháp quy hoạch sử dụng đất đáp ứng được yêu cầu về sử dụng đất, đảm bảo đáp ứng linh hoạt và năng động cho nhu cầu phát triển của đô thị. Khu đối ngoại cần đảm bảo tính hệ thống, đồng thời đảm bảo yêu cầu bố trí hỗn hợp nhiều loại chức năng khác nhau trong từng khu vực cụ thể một cách hợp lý để đảm bảo tính hiệu quả, linh hoạt và bền vững cho từng khu vực đô thị.

3.7. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng cộng	577,73	100,00
1	Đất ở	303,49	52,53
	Ở chính trang, kết hợp XD mới mật độ cao	286,34	49,56
	Ở chính trang, kết hợp XD mới mật độ thấp	4,40	0,76
	Ở kết hợp thương mại dịch vụ	12,75	2,21
2	Đất giáo dục	22,49	3,89
	Đất trung tâm nghiên cứu, giáo dục	2,80	0,48
	Đất trường trung học phổ thông	9,11	1,58

	Đất trung học cơ sở, tiểu học, mầm non	10,58	1,83
3	Đất cơ quan hành chính	30,62	5,30
4	Đất công trình dịch vụ công cộng	26,23	4,54
5	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp - kết hợp ở (theo dự án)	4,05	0,70
6	Đất y tế	2,51	0,43
7	Đất dự trữ phát triển	4,67	0,81
8	Đất tôn giáo, tín ngưỡng, di tích	3,99	0,69
9	Đất quốc phòng	6,87	1,19
10	Đất công viên cây xanh - TĐTT	46,45	8,04
11	Đất hạ tầng kỹ thuật	6,00	1,04
12	Mặt nước	5,30	0,92
13	Giao thông	115,06	19,92

3.8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

3.8.1. Quy hoạch giao thông

a) Đường chính đô thị: Đường 30/4, Trưng Nữ Vương và trục ngang đường Trường Chinh, Cách mạng tháng Tám (CMT8) quy mô từ 4-8 làn xe.

b) Đường chính khu vực: Đường Nguyễn Chí Thanh, 3/2, Hoàng Lê Kha, Nguyễn, đường Lê Duẩn, Nguyễn Thái Học, Võ Thị Sáu quy mô từ 3-5 làn xe.

c) Đường khu vực: Đường Trần Hưng Đạo, Hàm Nghi, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phạm Văn Xuyên, Trần Quốc Toản, Pasteur, Trần Hưng Đạo, Nguyễn Thị Minh Khai, Lê Lợi, quy mô từ 3-4 làn xe.

d) Đường phân khu vực: Nguyễn Văn Cừ, Đường D7 (hẻm 3 Trưng Nữ Vương), Đặng Ngọc Chinh, Đường số 2, Đường D18, Nguyễn Văn Bạch, Đường 9A, Hẻm 71 CMT8, đường Trường Chinh (Hiệp Ninh), Hẻm 3 Võ Thị Sáu, Đường N3, Dương Minh Châu, Trương Tùng Quân, Đường B, Phạm Tung, đường N20, Huỳnh Công Giản, quy mô từ 2-3 làn xe phân chia các khu vực chức năng trong từng phân khu đô thị.

đ) Đường nội bộ: Lộ giới 7-15m với quy mô đảm bảo 2 làn xe chạy.

(Danh mục hệ thống đường giao thông theo bảng phụ lục đính kèm)

3.8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a. Giải pháp nền xây dựng: Cốt xây dựng thấp nhất cho khu vực thiết kế là + 3,00m. San nền theo quy mô công trình, cân bằng đào đắp tại chỗ, chi tiết theo hồ sơ đính kèm.

b. Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa:

- Cải tạo hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với nước thải sinh hoạt. Khai thông lại các tuyến kênh rạch tự nhiên, đặc biệt là tuyến thoát nước chảy về kênh Ao Hồ. Các tuyến thoát nước mưa còn lại dự kiến xây dựng bằng cống tròn bê tông cốt thép. Cống được thiết kế trong lộ giới đường hoặc phần cây xanh, có tiết diện cống chính từ D600 đến D2000.

- Khu vực thiết kế thành 4 lưu vực chính, cụ thể:

+ Lưu vực 1: Là phần diện tích phía Bắc đường Dương Minh Châu nối dài, toàn bộ lưu vực này thoát về suối Vườn Điều ở phía Bắc khu đất.

+ Lưu vực 2: Là phần diện tích phía Bắc đường CMT8 và phía Tây đường Phạm Văn Xuyên, thoát về rạch Tây Ninh ở phía Tây khu đất.

+ Lưu vực 3: Phía Đông đường Phạm Văn Xuyên, thoát về cống BTCT B2500 ở hẻm 67 và 69 đường CMT8, dẫn nước thoát ra kênh ao hồ ở phía Đông Nam ranh đất.

+ Lưu vực 4: Phía Nam đường CMT8, thoát về Rạch Tây Ninh phía Tây Nam.

3.8.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước của khu vực vào khoảng 10.770 m³/ngđ. Nguồn cấp nước cho khu vực thiết kế lấy từ nhà máy nước Tây Ninh (sẽ nâng công suất lên 50.000 m³/ngày) ở hướng Đông Bắc của khu vực thiết kế.

- Tận dụng những đường ống hiện hữu, còn sử dụng được, khu vực xây dựng mới chưa có đường ống cấp nước hoặc khu vực cải tạo có đường ống chưa đạt yêu cầu sẽ được lắp đặt đường ống cấp nước mới. Lắp đặt thêm các đường ống Ø150 và Ø100 để cấp nước đến các đối tượng sử dụng.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế là hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực thấp, áp lực nước tối thiểu tại trụ chữa cháy là 10m. Các trụ chữa cháy kiểu nổi được bố trí tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống với khoảng cách 100÷150 m.

3.8.4. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của khu vực khoảng 23.490 kVA. Nguồn điện: từ trạm biến áp 110 kV Tây Ninh để cấp điện cho khu vực.

- Trạm hạ thế 15-22/0,4 kV: Máy biến áp được đặt trong nhà trạm xây bằng gạch và bê tông cốt thép, đảm bảo yêu cầu về an toàn, kỹ thuật và mỹ thuật. Bán kính cấp điện của mỗi trạm không quá 500 m.

- Lưới điện trung thế 22 kV trên không hiện hữu sẽ được cải tạo ngầm hóa và sử dụng lại, đầu tư thêm một số tuyến để đảm bảo yêu cầu bán kính cấp điện của các trạm biến thế 22/0,4 kV, các tuyến đầu tư thêm sẽ được đi ngầm.

- Lưới điện hạ thế 0,4 kV trên không hiện hữu được cải tạo ngầm hóa và sử dụng lại, đồng thời đầu tư mới một số tuyến để đảm bảo yêu cầu quy hoạch.

- Các tuyến đầu tư mới sẽ được đi ngầm. Đèn đường là loại đèn cao áp sodium 220 V, công suất từ 150 W đến 250 W, đặt cao cách mặt đường từ 7 đến 10 mét, cách khoảng 25 đến 30 mét dọc theo đường.

3.8.5. Quy hoạch thông tin liên lạc theo thuyết minh quy hoạch đính kèm.

3.8.6. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang

- Tổng nhu cầu thoát nước thải là 8.366 m³/ngđ. Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng với nước mưa. Nước thải phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi đổ vào cống, tập trung vào các tuyến cống gom trên đường Trần Hưng Đạo, D7, đường Hoàng Lê Kha và Nguyễn Trãi để được đưa về trạm xử lý nước thải ở hướng Tây Nam của khu vực thiết kế. Nước thải sau khi được xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT và thoát ra rạch Tây Ninh.

- Trạm xử lý nước thải đang được đầu tư xây dựng phía Tây Nam khu vực, giáp đường Hoàng Lê Kha nối dài với diện tích khoảng 6 ha, công suất đến năm 2020 là 6.000 m³/ngđ, đến năm 2030 là 12.000 m³/ngđ.

- Toàn bộ ranh đất chia thành 3 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Phía Bắc đường CMT8 và phía Tây đường 3/2, thoát về cống gom chính dọc đường Trần Hưng Đạo, sau đó dẫn về nhà máy xử lý nước thải dọc theo đường D7.

+ Lưu vực 2: Là diện tích phía Nam đường CMT8, thoát về cống gom chính dọc đường Trần Hưng Đạo, D7 sau đó dẫn về nhà máy xử lý nước thải.

+ Lưu vực 3: Là phần diện tích phía Đông đường 3/2, thoát về cống gom chính dọc đường Nguyễn Trãi, sau đó dẫn về nhà máy xử lý nước thải.

3.9. Đánh giá môi trường chiến lược

Các tác động ảnh hưởng do thực hiện quy hoạch như 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.

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

a) Phân kỳ đầu tư từ nay đến năm 2030 thành 03 giai đoạn.

b) Các dự án ưu tiên đầu tư xây dựng giai đoạn đầu:

- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống công trình hạ tầng xã hội; chỉnh trang, nâng cấp công viên cây xanh tập trung, cây xanh cảnh quan ven rạch, chỉnh trang rạch Tây Ninh; chỉnh trang đô thị, đầu tư xây dựng hạ ngầm hệ thống hạ tầng kỹ thuật trục đường 30/4, CMT8.

- Đầu tư xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm:

+ Nạo vét, nâng cấp, cải tạo hệ thống thoát nước mưa khu vực lập quy hoạch trong tổng thể dự án nạo vét, nâng cấp, cải tạo hệ thống thoát nước mưa toàn thành phố.

+ Đầu tư nâng cấp đồng bộ và khớp nối hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng giao thông đô thị đối với các trục đường chính: đường 3/2 (nối dài), đường Lê Duẩn (nối dài), Nguyễn Trãi (nối dài), Phạm Tung (nối dài), Nam Kỳ Khởi Nghĩa.

4. Ý kiến Sở Xây dựng

a) Nội dung nghiên cứu đáp ứng yêu cầu, quy định tại Điều 19 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 và Điều 8 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và yêu cầu quản lý của địa phương.

b) Năng lực đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Quy hoạch và Xây dựng Đại Hùng có tư cách pháp nhân đủ điều kiện năng lực hoạt động để lập đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, là doanh nghiệp hạng III (Quyết định số 914/QĐ-SXD-TTĐVXD ngày 22/6/2017, Quyết định số 1021/QĐ-SXD-QLNGĐXD ngày 11/7/2018); Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký lần đầu ngày 26/02/2010, thay đổi lần 3 ngày 19/6/2015, MSDN 0309809741 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

c) Số liệu hiện trạng sử dụng đất, cơ cấu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật... các lỗi biên tập, lỗi chính tả, từ ngữ... do cơ quan thẩm định kiểm tra theo thẩm quyền.

Sở Xây dựng thống nhất nội dung phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu 2 “Khu đối ngoại”, đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh phê duyệt theo quy định hiện hành.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QHKT.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Đặng Đức Hoàng

Số: 194/TTr-PQLĐT

Tây Ninh, ngày 18 tháng 3 năm 2019

TỜ TRÌNH

**Về việc Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu số 2 “Khu đối ngoại”,
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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 64/2012/QĐ-UBND ngày 27/12/2012 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

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 Quy hoạch phân khu số 2 "Khu đối ngoại" thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ 1/2000;

Công văn số 1247/SXD-QHKT ngày 25/05/2017 của Sở Xây Dựng tỉnh Tây Ninh về việc ý kiến hoàn thành, thẩm định hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu 1, 2 và 3 gửi Sở Xây Dựng có ý kiến thống nhất bằng văn bản trước khi phê duyệt đồ án;

Công văn số 160/PQLĐT ngày 15/08/2018 của Phòng Quản lý đô thị thành phố Tây Ninh về việc hoàn chỉnh hồ sơ đồ án quy hoạch các phân khu số 2, 3 để lấy ý kiến trước khi phê duyệt;

Công văn số 3444/SXD-QHKT ngày 28/12/2018 của Sở Xây Dựng tỉnh Tây Ninh về việc cho ý kiến trước khi phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Theo Báo cáo kết quả thẩm định số 155/KQTĐ-P.QLĐT, ngày 26/12/2018 của Phòng Quản lý đô thị Thành phố, Phòng Quản lý đô thị kính trình UBND Thành

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.

4. Quy mô dân số

Quy hoạch phân khu số 2 "Khu đối ngoại" thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh có quy mô dân số khoảng 39.000 người.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Tiêu chuẩn đô thị loại II
1	Đất dân dụng	m ² /người	61-78
	- Đất các đơn vị ở	m ² /người	25-35
	- Đất CTCC đô thị	m ² /người	4-5
	- Đất cây xanh đô thị	m ² /người	7-9
	- Đất giao thông	m ² /người	19-21
2	Mật độ đường phố chính và khu vực	km/km ²	4-6
3	Tỷ lệ đất giao thông	% đất XDĐT	18-20
4	Hạ tầng kỹ thuật		
	- Cấp nước sinh hoạt	l/ng/ngày	120-150
	- Thu gom nước thải sinh hoạt	%	≥ 80% tiêu chuẩn cấp nước
	- Chất thải rắn phát sinh	kg/ng/ngày	1-1,3
	- Cấp điện sinh hoạt	W/người	300-500
	- Cấp điện công trình công cộng, dịch vụ	W/m ² sàn	20-35

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

Tổ chức không gian phải gắn kết, hài hòa giữa không gian ở và không gian sinh hoạt, tạo sự sống động cho khu nhà ở, nhất là các khu vực tiếp giáp công viên xanh và trục chính đô thị.

Đảm bảo phù hợp chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn đô thị, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo tính hiệu quả, đồng bộ và bền vững.

Nhấn mạnh và khai thác tối đa yếu tố cảnh quan khu cây xanh, khu công cộng, trường học.

Hình thành các trục không gian chính và phụ cho toàn khu vực, quan tâm yếu tố giao thông bộ, các trục kết nối không gian mở ở nhiều cấp độ từ nhóm nhà đến toàn khu.

Bố trí đề xuất và nghiên cứu kết hợp các loại hình nhà ở đa dạng, từ thấp đến cao tầng, hiện đại, phù hợp với nhiều loại đối tượng; sử dụng màu sắc chất liệu công trình thân thiện với môi trường, hài hòa, tiết kiệm năng lượng, phù hợp khí hậu khu vực.

Các công trình phục vụ cấp đô thị được bố trí nằm tiếp giáp với hầu hết các tuyến giao thông chủ đạo của đô thị để tăng khả năng phục vụ cộng đồng ở quy mô lớn hơn như 30/4, Cách Mạng Tháng Tám, 3/2 nối dài, Nguyễn Trãi....

Các công trình phục vụ khu ở được bố trí tại các vị trí trung tâm của các cụm dân cư có bán kính phục vụ tốt đảm bảo khả năng tiếp cận bằng giao thông bộ trong vòng bán kính 250 – 400m.

Các khu vực nhà ở hiện trạng, chỉnh trang đã được xác định trong phương án chủ yếu chỉnh trang mặt tiền tạo bộ mặt tương đối đồng bộ cả về màu sắc, khoảng lùi. Hạn chế di dời giải tỏa làm xáo trộn, ảnh hưởng đời sống người dân.

Các công viên khu ở được phân bố hợp lý về không gian, khu công viên chính được bố trí khu vực đường Trường Chinh để tận dụng không gian xanh cho phần lớn cộng đồng dân cư, các hoạt động vui chơi, giải trí ngoài trời. Tổ chức công viên vườn hoa để làm công viên chung hoặc sân chơi cho trẻ. Các khu cây xanh sân chơi cần tổ chức hài hòa giữa các không gian mặt nước, sân chơi và cây xanh để tạo được sự sinh động, thoải mái và đáp ứng tốt nhu cầu sử dụng.

7. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng cộng	577,73	100,00
1	Đất ở	303,49	52,53
	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới mật độ cao	286,34	49,56
	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới mật độ thấp	4,40	0,76
	Ở kết hợp thương mại dịch vụ	12,75	2,21
2	Đất giáo dục	22,49	3,89
	Đất trung tâm nghiên cứu, giáo dục	2,80	0,48
	Đất trường trung học phổ thông	9,11	1,58
	Đất trung học cơ sở, tiểu học, mầm non	10,58	1,83
3	Đất cơ quan hành chính	30,62	5,30
4	Đất công trình dịch vụ công cộng	26,23	4,54
5	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp - kết hợp ở (theo dự án)	4,05	0,70
6	Đất y tế	2,51	0,43
7	Đất dự trữ phát triển	4,67	0,81
8	Đất tôn giáo, tín ngưỡng, di tích	3,99	0,69
9	Đất quốc phòng	6,87	1,19
10	Đất công viên cây xanh - TĐTT	46,45	8,04
11	Đất hạ tầng kỹ thuật	6,00	1,04
12	Mặt nước	5,30	0,92
13	Giao thông	115,06	19,92

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch giao thông

a) Đường chính đô thị: Đường 30/4, Trưng Nữ Vương và trục ngang đường Trường Chinh, Cách mạng tháng Tám (CMT8) quy mô từ 4-8 làn xe có vai trò kết nối các khu vực chức năng chính của thành phố.

b) Đường chính khu vực: Đường Nguyễn Chí Thanh, Lê Lợi, 3/2, Hoàng Lê Kha, Lê Duẩn, Nguyễn Thái Học, Võ Thị Sáu quy mô từ 3-5 làn xe có vai trò kết nối các khu chức năng trong từng phân khu đô thị.

c) Đường khu vực: Trần Hưng Đạo, Hàm Nghi, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phạm Văn Xuyên, Trần Quốc Toản, Pasteur, Nguyễn Thị Minh Khai, quy mô từ 3-4 làn xe kết nối các khu vực chức năng trong từng phân khu đô thị.

d) Đường phân khu vực: Nguyễn Văn Cừ, Đường D7 (hẻm 3 Trưng Nữ Vương), Đặng Ngọc Chinh, Đường số 2, Đường D18, Nguyễn Văn Bạch, Đường 9A, Hẻm 71 CMT8, đường Trường Chinh (Hiệp Ninh), Hẻm 3 Võ Thị Sáu, Đường N3, Dương Minh Châu, Trương Tùng Quân, Đường B, Phạm Tung, đường N20, Huỳnh Công Giản, quy mô từ 2-3 làn xe phân chia các khu vực chức năng trong từng phân khu đô thị.

đ) Đường nội bộ: Là đường giao thông nội bộ trong từng khu chức năng, khu nhà ở, lộ giới 7-15m với quy mô đảm bảo 2 làn xe chạy.

(Danh mục hệ thống đường giao thông theo bảng phụ lục đính kèm)

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 + 3,00m.
- San nền theo quy mô công trình, cân bằng đào đắp tại chỗ.

b. Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa:

Cải tạo hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với nước thải sinh hoạt.

Khai thông lại các tuyến kênh rạch tự nhiên, đặc biệt là tuyến thoát nước chảy về kênh Ao Hồ.

Các tuyến thoát nước mưa còn lại dự kiến xây dựng bằng công tròn bê tông cốt thép. Công được thiết kế nằm trong phần lộ giới đường hoặc phần cây xanh, có tiết diện công chính từ D600-D800-D1000-D1200-D1500-D2000.

Khu vực thiết kế thành 4 lưu vực chính, cụ thể:

- Lưu vực 1: Là phần diện tích phía Bắc đường Dương Minh Châu nối dài, toàn bộ lưu vực này thoát về suối Vườn Điều ở phía Bắc khu đất.
- Lưu vực 2: Là phần diện tích phía Bắc đường CMT8 và phía Tây đường Phạm Văn Xuyên, thoát về rạch Tây Ninh ở phía Tây khu đất.

- Lưu vực 3: Là phần diện tích phía Đông đường Phạm Văn Xuyên, thoát về cống BTCT B2500 ở hẻm 67 và 69 đường CMT8, dẫn nước thoát ra kênh ao hồ ở phía Đông Nam ranh đất.

- Lưu vực 4: Là phần diện tích phía Nam đường CMT8, thoát về Rạch Tây Ninh ở phía Tây Nam khu đất.

8.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước của khu vực vào khoảng 10.770 m³/ngđ.

- Nguồn cấp nước cho khu vực thiết kế lấy từ nhà máy nước Tây Ninh (sẽ nâng công suất lên 50.000 m³/ngày) ở hướng Đông Bắc của khu vực thiết kế.

- Tận dụng những đường ống hiện hữu, còn sử dụng được. Những khu vực xây dựng mới chưa có đường ống cấp nước hoặc khu vực cải tạo có đường ống chưa đạt yêu cầu sẽ được lắp đặt đường ống cấp nước mới. Lắp đặt thêm các đường ống Ø150 và Ø100 để cấp nước đến các đối tượng sử dụng.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế là hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực thấp, áp lực nước tối thiểu tại trụ chữa cháy là 10m. Các trụ chữa cháy kiểu nổi được bố trí tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống với khoảng cách 100÷150 m.

8.4. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của khu vực khoảng 23.490 kVA

- Nguồn điện: từ Trạm biến áp 110 kV Tây Ninh để cấp điện cho khu vực quy hoạch

- Trạm hạ thế 15-22/ 0,4 kV : Máy biến áp được đặt trong nhà trạm xây bằng gạch và bê tông cốt thép, đảm bảo yêu cầu về an toàn, kỹ thuật và mỹ thuật. Bán kính cấp điện của mỗi trạm không quá 500 m.

- Lưới điện trung thế 22 kV trên không hiện hữu sẽ được cải tạo ngầm hóa và sử dụng lại, đồng thời đầu tư thêm một số tuyến để đảm bảo yêu cầu bán kính cấp điện của các trạm biến thế 22/0,4 kV. Các tuyến đầu tư thêm sẽ được đi ngầm.

- Lưới điện hạ thế 0,4 kV trên không hiện hữu (cung cấp và chiếu sáng) được cải tạo ngầm hóa và sử dụng lại, đồng thời đầu tư mới một số tuyến để đảm bảo yêu cầu quy hoạch.

- Các tuyến đầu tư mới sẽ được đi ngầm. Đèn đường là loại đèn cao áp sodium 220 V, công suất từ 150 W đến 250 W, đặt cao cách mặt đường từ 7 đến 10 mét, cách khoảng 25 đến 30 mét dọc theo đường

8.5. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Nguồn cấp thông tin từ tổng đài đặt tại Bưu điện Tây Ninh

- Giải pháp thiết kế : chọn cáp quang sử dụng cho mạng lưới viễn thông toàn khu để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn và mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông của nhà nước, đồng thời phù hợp với mạng lưới cáp quang hiện hữu của khu vực.

- Mạng lưới quy hoạch từ tổng đài tại Bưu điện Tây Ninh triển khai các tuyến cáp chính theo mạng hình bus với hình thức phối cáp 1 cấp, đối với khu vực cách tổng đài khoảng 500 m sử dụng hình thức phối cáp trực tiếp. Toàn bộ các tuyến cáp đều được ngầm hóa để đảm bảo yêu cầu mỹ quan đô thị.

- Tuyến cáp chính sử dụng cáp quang loại singlemode dung lượng 48 sợi, được đặt trong ống HDPE chôn ngầm dưới mặt đất để đảm bảo mỹ quan đô thị. Bố trí các tủ phối quang trên tuyến cáp chính đảm bảo bán kính phục vụ mỗi tủ 300 m.

- Tuyến cáp phối sử dụng cáp quang singlemode và được thực hiện ngầm hóa tới vị trí hộp phối quang.

- Tuyến cáp thuê bao sử dụng cáp quang singlemode dẫn tới từng hộ thuê bao.

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

- Tổng nhu cầu thoát nước thải là 8.366 m³/ngđ.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với nước mưa. Nước thải phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi đổ vào cống đường phố, sau đó tập trung vào các tuyến cống gom trên đường Trần Hưng Đạo, D7, đường Hoàng Lê Kha và Nguyễn Trãi để được đưa về trạm xử lý nước thải ở hướng Tây Nam của khu vực thiết kế. Nước thải sau khi được xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT và thoát ra rạch Tây Ninh.

- Trạm xử lý nước thải đang được đầu tư xây dựng phía Tây Nam khu vực, giáp đường Hoàng Lê Kha nối dài với diện tích khoảng 6 ha, công suất đến năm 2020 là 6.000 m³/ngđ, đến năm 2030 là 12.000 m³/ngđ.

- Toàn bộ ranh đất chia thành 3 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Là phần diện tích phía Bắc đường CMT8 và phía Tây đường 3/2, thoát về cống gom chính dọc đường Trần Hưng Đạo, sau đó dẫn về nhà máy xử lý nước thải dọc theo đường D7.

+ Lưu vực 2: Là phần diện tích phía Nam đường CMT8, thoát về cống gom chính dọc đường Trần Hưng Đạo, D7 sau đó dẫn về nhà máy xử lý nước thải.

+ Lưu vực 3: Là phần diện tích phía Đông đường 3/2, thoát về cống gom chính dọc đường Nguyễn Trãi, sau đó dẫn về nhà máy xử lý nước thải.

- Dự kiến bố trí nhà tang lễ của thành phố tại khu quy hoạch mở rộng phía sau bệnh viện đa khoa 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:

a) Phân kỳ đầu tư: Phân kỳ đầu tư cho khu vực thành 03 giai đoạn phát triển:

- Giai đoạn 1: Từ năm 2018 - 2020

- Giai đoạn 2: Từ năm 2021 - 2025

- Giai đoạn 3: Từ năm 2026 - 2030

b) Các dự án ưu tiên đầu tư giai đoạn đầu:

- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống công trình hạ tầng xã hội đối với các công trình giáo dục trường mầm non và tiểu học.

- Đầu tư dự án chỉnh trang, nâng cấp công viên cây xanh tập trung, cây xanh cảnh quan ven rạch, chỉnh trang rạch Tây Ninh. Chỉnh trang đô thị, đầu tư xây dựng hạ ngầm hệ thống hạ tầng kỹ thuật trục đường 30/4, CMT8.

- Đầu tư xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm:

+ Lập dự án và đầu tư nạo vét, nâng cấp, cải tạo hệ thống thoát nước mưa khu vực lập quy hoạch trong tổng thể dự án nạo vét, nâng cấp, cải tạo hệ thống thoát nước mưa toàn thành phố.

+ Đầu tư nâng cấp đồng bộ và khớp nối hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng giao thông đô thị đối với các trục đường chính: đường 3/2 (nối dài), đường Lê Duẩn (nối dài), Nguyễn Trãi (nối dài), Phạm Tung (nối dài), Nam Kỳ Khởi Nghĩa.

11. Kinh tế xây dựng

Tổng kinh phí ước tính đầu tư cơ sở hạ tầng cơ bản và công trình khoảng 1.654 tỷ đồng (không bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và các chi phí khác). Trong đó:

- Kinh phí xây dựng phần công trình khoảng 802 tỷ đồng.

- Kinh phí xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật khoảng 852 tỷ đồng.

12. Khu vực cập nhật theo quy hoạch chung được duyệt.

Phân khu 2: Có 02 khu vực chính được cập nhật theo cơ cấu của đồ án quy hoạch chung được duyệt.

- Khu vực 2.1: Theo quy hoạch chung thành phố toàn bộ khu vực này được quy hoạch là Khu rừng đô thị và giải trí, đất bảo vệ cảnh quan môi trường đô thị (dọc rạch Tây Ninh). Tuy nhiên, theo thực trạng khu vực này dân cư tập trung mật độ cao trong 100m đầu dọc trục đường 30/4; Do đó, Thành phố đã thống nhất cập nhật khu vực này chỉ cho phát triển khu dân cư dọc tuyến đường 30/4 phạm vi đến đường Quang Trung nối dài phía sau, khu vực còn lại sẽ cập nhật quy hoạch cây xanh đô thị theo quy hoạch chung phê duyệt được duyệt.

- Khu vực 2.2: Theo quy hoạch chung Thành phố, khu vực này được quy hoạch là cụm công trình phức hợp nằm dọc theo trục đường 3/2 lộ giới 60m gồm: 03 khu đất rừng đô thị và giải trí, 06 khu đất thương mại, 02 khu đất hành chính mới, 02 khu đất giáo dục, 01 khu đất ở (nằm tại vị trí trường chuyên Hoàng Lê Kha). Tuy nhiên, theo thực trạng: Khu vực này đã được xây dựng Trường THPT chuyên Hoàng Lê Kha, Trung tâm điều dưỡng người có công của Tỉnh, trục đường 3/2 đã được Sở Giao thông Vận tải thống nhất bằng văn bản giảm lộ giới còn 27m. Do đó, Thành phố đã thống nhất cập nhật khu vực này các dự án đã có chủ trương như: Trường THPT chuyên Hoàng Lê Kha, Trung tâm điều dưỡng người có công của Tỉnh. Các khu còn lại sẽ cập nhật quy hoạch theo cơ cấu của quy hoạch chung được duyệt như sau: 02 khu Đất cây xanh đô thị 4,95ha và 3,25ha dọc theo đường Trường Chinh; 02 khu đất hành chính 2,28ha và 4,06ha dọc theo trục đường 3/2; 01 khu đất giáo dục 1,92ha nằm trên đường

Dương Minh Châu Nội dài; 06 khu đất ở kết hợp Thương mại – Dịch vụ là 14,32ha; đường 3/2 lộ giới 60m.

Các khu vực nói trên được cập nhật lại theo tinh thần Thông báo số 130/TB-UBND ngày 11/7/2018 về Kết luận cuộc họp Hội ý Chủ tịch, các Phó Chủ tịch ngày 09/7/2018 và qua các buổi làm việc giữa Phòng Quản lý đô thị Thành phố với Phòng Quản lý quy hoạch của Sở Xây dựng.

Khi nào có chủ trương và tiến hành rà soát xong Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Tây Ninh (nay là Thành phố) đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050 tỷ lệ 1/10.000, sẽ tiến hành điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu 2 để cập nhật lại các khu vực nói trên cho phù hợp theo quy hoạch chung vào thời điểm đó.

Phòng Quản lý đô thị Thành phố kính trình UBND Thành phố phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu số 2 "Khu đối ngoại" thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ 1/2000 để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu Phòng QLĐT.

TRƯỞNG PHÒNG



Trần Thị Ly Lan