

MỤC LỤC

I. MỞ ĐẦU	5
1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch phân khu	5
1.1.1. <i>Tổng quan về thành phố Tây Ninh và Phân khu số 3 (Khu dân cư văn hóa đặc trưng)</i>	5
1.1.2. <i>Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch Phân khu số 3 (Khu dân cư văn hóa đặc trưng)</i>	6
1.2. Các căn cứ pháp lý và cơ sở lập quy hoạch	7
1.2.1. <i>Các căn cứ pháp lý</i>	7
1.2.2. <i>Các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng</i>	9
1.2.3. <i>Các nguồn tài liệu, số liệu và bản đồ</i>	9
1.3. Phạm vi và ranh giới nghiên cứu quy hoạch	9
1.4. Quan điểm quy hoạch.....	10
1.5. Mục tiêu và nhiệm vụ đề án.....	11
1.5.1. <i>Mục tiêu</i>	11
1.5.2. <i>Nhiệm vụ đề án</i>	12
II. BỐI CẢNH PHÁT TRIỂN TỈNH TÂY NINH VÀ THÀNH PHỐ TÂY NINH	13
2.1. Bối cảnh phát triển tỉnh Tây Ninh.....	13
2.2. Bối cảnh phát triển thành phố Tây Ninh	14
III. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG	15
3.1. Phân tích các điều kiện tự nhiên.....	15
3.1.1. <i>Vị trí địa lý</i>	15
3.1.2. <i>Khí hậu</i>	15
3.1.3. <i>Địa hình</i>	18
3.1.4. <i>Địa chất công trình</i>	18
3.1.5. <i>Đặc điểm thủy văn</i>	19
3.2. Phân tích cảnh quan đặc trưng	19
3.3. Đánh giá hiện trạng Phân khu số 3.....	19
3.3.1. <i>Hiện trạng dân số, lao động và các hoạt động kinh tế:</i>	19
3.3.2. <i>Hiện trạng sử dụng đất</i>	21
3.3.3. <i>Hiện trạng hình thái không gian đô thị</i>	22
3.3.4. <i>Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội</i>	24
3.3.5. <i>Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường</i>	40
3.3.6. <i>Đánh giá các quy hoạch liên quan trong Phân khu số 3</i>	50
3.4. Đánh giá tổng hợp hiện trạng, phân tích SWOT	60
3.4.1. <i>Điểm mạnh (S)</i>	60
3.4.2. <i>Điểm yếu (W)</i>	60
3.4.3. <i>Cơ hội (O)</i>	60
3.4.4. <i>Thách thức (T)</i>	60
IV. TÍNH CHẤT, DỰ BÁO VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT	61
4.1. Quan điểm nghiên cứu và mục tiêu phát triển	61

4.2. Tính chất và chức năng	61
4.3. Dự báo quy mô dân số , đất đai.....	61
4.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	62
V. ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN	63
5.1. Phương án 1	63
5.2. Phương án 2	64
5.3. Lựa chọn phương án.....	66
5.4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.....	66
5.5. Phân khu quy hoạch	67
5.6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô phố	70
5.7. Ý tưởng tổ chức không gian.....	82
5.7.1. <i>Quan điểm tổ chức không gian</i>	82
5.7.2. <i>Yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan</i>	83
5.7.3. <i>Nguyên tắc</i>	83
5.7.4. <i>Tổ chức không gian công cộng – dịch vụ</i>	84
5.7.5. <i>Tổ chức không gian ở</i>	84
5.7.6. <i>Không gian mở</i>	84
5.8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội.....	85
5.9. Phân kỳ đầu tư, xác định danh mục dự án đầu tư hạ tầng xã hội.....	87
VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	88
6.1. Quy hoạch giao thông	88
6.1.1. <i>Cơ sở và nguyên tắc thiết kế</i>	88
6.1.2. <i>Quy hoạch mạng lưới giao thông</i>	88
6.1.3. <i>Bảng thống kê khối lượng và các chỉ tiêu giao thông</i>	91
6.1.4. <i>Hồ sơ cắm mốc, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng</i>	92
6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.....	93
6.2.1. <i>Cơ sở thiết kế</i>	93
6.2.2. <i>Nguyên tắc thiết kế</i>	93
6.2.3. <i>Giải pháp quy hoạch nền xây dựng</i>	93
6.2.4. <i>Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa</i>	94
6.3. Quy hoạch cấp nước.....	96
6.3.1. <i>Các cơ sở thiết kế chính</i>	96
6.3.2. <i>Tiêu chuẩn và nhu cầu:</i>	96
6.3.3. <i>Nguồn nước:</i>	98
6.3.4. <i>Phương án cấp nước:</i>	98
6.3.5. <i>Khái toán kinh phí:</i>	99
6.4. Quy hoạch cấp điện.....	100
6.4.1. <i>Cơ sở pháp lý:</i>	100
6.4.2. <i>Chỉ tiêu cấp điện:</i>	100
6.4.3. <i>Tính toán phụ tải điện:</i>	100

6.4.4.	<i>Phương án cấp điện</i>	100
6.5.	Quy hoạch thông tin liên lạc	101
6.5.1.	<i>Viễn thông</i>	101
6.5.2.	<i>Bưu chính</i>	102
6.5.3.	<i>Khái toán kinh phí:</i>	103
6.6.	Quy hoạch thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang	103
6.6.1.	<i>Căn cứ thiết kế</i>	103
6.6.2.	<i>Các chỉ tiêu thiết kế</i>	103
6.6.3.	<i>Khối lượng tính toán</i>	104
6.6.4.	<i>Giải pháp quy hoạch thoát nước thải- quản lý CTR, nghĩa trang</i>	105
6.6.5.	<i>Khái toán kinh phí</i>	106
VII.	ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC	107
7.1.	Đánh giá tác động của quy hoạch đến môi trường	107
7.1.1.	<i>Đánh giá tính thống nhất giữa các mục tiêu môi trường và mục tiêu quy hoạch</i>	107
7.1.2.	<i>Dự báo xu hướng của các vấn đề môi trường chính trong trường hợp thực hiện quy hoạch</i>	110
7.2.	Các giải pháp bảo vệ môi trường	115
7.2.1.	<i>Các giải pháp liên quan đến quy hoạch</i>	115
7.2.2.	<i>Giải pháp môi trường</i>	116
7.2.3.	<i>Giải pháp kỹ thuật</i>	116
7.2.4.	<i>Giải pháp cơ chế, chính sách</i>	118
VIII.	THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	119
8.1.	Quy định về chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng	119
8.2.	Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan	120
8.2.1.	<i>Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính:</i>	120
8.2.2.	<i>Các khu vực không gian mở</i>	120
8.2.3.	<i>Các công trình điểm nhấn</i>	121
8.2.4.	<i>Khu vực các ô phố</i>	121
IX.	KINH TẾ XÂY DỰNG	123
9.1.	Tổng hợp kinh phí	123
9.2.	Suất đầu tư trung bình:	123
X.	TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH PHÂN KHU	123
10.1.	Các giải pháp quản lý và phương án đầu tư	123
10.1.1.	<i>Các giải pháp quản lý quy hoạch</i>	123
10.1.2.	<i>Các phương án đầu tư</i>	124
10.1.3.	<i>Đề xuất giải pháp thực hiện quy hoạch</i>	125
10.2.	Phân kỳ đầu tư	127
10.3.	Các dự án ưu tiên đầu tư cho từng giai đoạn	127
10.4.	Tổ chức thực hiện quy hoạch	130
XI.	KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ	130

PHẦN PHỤ LỤC 1	131
PHẦN PHỤ LỤC 2	169
PHẦN PHỤ LỤC 3	170

I. MỞ ĐẦU

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch phân khu

1.1.1. Tổng quan về thành phố Tây Ninh và Phân khu số 3 (Khu dân cư văn hóa đặc trưng)

Thành phố Tây Ninh là đô thị loại III, trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, giáo dục, khoa học kỹ thuật của tỉnh Tây Ninh. Nằm trên trục hành lang kinh tế đô thị Quốc lộ 22B kết nối TP. Hồ Chí Minh và khu kinh tế cửa khẩu Xa Mát, có vị trí chiến lược quan trọng về quốc phòng của vùng và cả nước.

Thành phố có 10 đơn vị hành chính gồm 7 phường và 3 xã, với tổng diện tích tự nhiên khoảng 140 km², chiếm khoảng 3,46% diện tích toàn tỉnh. Thành phố Tây Ninh cách thành phố Hồ Chí Minh khoảng 100 km, cách biên giới Cam-pu-chia khoảng 25km. Phía Đông giáp huyện Dương Minh Châu, phía Tây giáp huyện Châu Thành, phía Nam giáp huyện Hòa Thành, và phía Bắc giáp huyện Tân Biên, Tân Châu.

Theo 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, dự báo quy mô dân số đến năm 2020 khoảng 153.410 người, năm 2050 khoảng 261.980 người. Phát triển đô thị theo mô hình tập trung – mô hình “Eco 2” (thành phố kinh tế sinh thái), với hai hướng chính là hướng Tây Bắc và Đông Bắc. Bảo vệ vùng cảnh quan rừng đô thị và vùng cảnh quan sinh thái, vùng chân núi Bà Đen. Phát triển đô thị gắn với mục tiêu đảm bảo an ninh quốc phòng. Định hướng có các phân khu chính như sau:

- Khu đối ngoại : Có quy mô 683 ha; phạm vi được giới hạn bởi đường Trần Hưng Đạo, đường Trường Chinh (trục 19A, đại lộ xây mới) và đường Nguyễn Trãi; là khu vực trung tâm hành chính tỉnh và thị xã hiện hữu, nằm phía Tây Nam của thị xã giáp rạch Tây Ninh.

- Khu văn hóa đặc trưng: Có quy mô 626 ha; nằm ở phía Đông Nam thị xã Tây Ninh bao gồm Phường 4 và một phần phường Hiệp Ninh, Ninh Thạnh, Thị Xã Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Khu giáo dục & y tế: Có quy mô 661 ha ; ở ngay trung tâm của thị xã Tây Ninh, thuộc địa bàn Phường 3 và một phần phường Hiệp Ninh, thị xã Tây Ninh; là trung tâm “Kiến thức” & trung tâm “Sức khỏe” của cộng đồng.

- Khu nhà ở sinh thái: Có quy mô 1079 ha; nằm sát ranh phía Tây của thị xã, thuộc địa bàn phường 1 & 1 phần phường 2, thị xã Tây Ninh; là khu ở mật độ thấp.

- Khu cây xanh và nhà ở cao cấp: Có quy mô 1073 ha ;nằm ở phía Đông Bắc thị Xã Tây Ninh; là là khu dân cư mật độ thấp với mật độ cây xanh cao.

- Khu đô thị mới thị xã Tây Ninh: Có quy mô 1073 ha; nằm ở vị trí trung tâm của tỉnh Tây Ninh thuộc địa bàn xã Ninh Thạnh, thị xã Tây Ninh.

Trong định hướng không gian vùng Tp. Hồ Chí Minh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Tp. Tây Ninh đến năm 2030 sẽ phát triển thành đô thị loại II, cực tăng trưởng trọng điểm trên Hành lang Xuyên Á phía Tây Bắc Quốc lộ 22 của vùng Tp. Hồ Chí Minh, trung tâm thương mại – dịch vụ du lịch văn hóa lịch sử cấp vùng và cấp quốc gia, trung tâm công nghiệp sạch, công nghiệp địa phương. Thành phố Tây Ninh hôm nay đang vươn mình phát triển mạnh mẽ, góp phần nâng cao sức cạnh tranh nền kinh tế của tỉnh Tây Ninh.

Theo định hướng của Đồ án “Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh) đến năm 2020, tầm nhìn 2050” được phê duyệt năm 2013: Phân khu văn hóa đặc trưng (Phân khu số 3) là khu vực dân cư được khuyến khích giữ lại trong quy hoạch tổng thể thị xã Tây Ninh; để nâng cao chất lượng sống cho người dân khu vực, các tiện ích và dịch vụ xã hội tại chỗ (trường học, không gian xanh ...) có sẵn sẽ được hỗ trợ hoặc đầu tư xây mới. Phân khu số 3 được xác định gồm các chức năng chính như sau:

- Khu vực văn hoá đặc trưng.
- Tái phát triển các thế mạnh hiện tại về khả năng tiếp cận.
- Khu công viên cây xanh, du lịch tín ngưỡng của đô thị.
- Tái phát triển các trung tâm thương mại - dịch vụ.
- Cải tạo các khu nhà ở hiện hữu.
- Khu đô thị mới (nhà ở liền kề, khu biệt thự sinh thái)
- Theo QHC định hướng phát triển thị xã Tây Ninh sẽ trở thành đô thị phát triển bền vững "thành phố sinh thái - kinh tế (Eco2 city)". Tăng cường không gian xanh và mặt nước.
- Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu.
- Khai thác triệt để điều kiện địa hình và quỹ đất thuận lợi phục vụ phát triển khu đô thị mới phía Nam của thị xã.

1.1.2. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch Phân khu số 3 (Khu dân cư văn hóa đặc trưng)

Thành phố Tây Ninh là trung tâm hành chính - chính trị, kinh tế của tỉnh Tây Ninh, trung tâm lớn về văn hoá, khoa học, giáo dục, kinh tế của Vùng biên giới Việt Nam - Campuchia. Thành phố Tây Ninh cũng là đô thị cấp vùng của Vùng thành phố Hồ Chí Minh, nơi tập trung các dịch vụ đô thị, công nghiệp, du lịch, đào tạo, thương mại... hỗ trợ trực tiếp cho thành phố Hồ Chí Minh.

Với lợi thế về vị trí địa lý, có bề dày về lịch sử phát triển, có cơ sở hạ tầng mang tầm quốc gia, với nguồn tài nguyên thiên nhiên phong phú phục vụ tốt cho du lịch, dịch vụ và công nghiệp, thành phố Tây Ninh luôn có sức hút và tác động lớn đối với khu vực vùng TP. Hồ Chí Minh, Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và các nước ASEAN.

Đồ án “Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh) đến năm 2020, tầm nhìn 2050” được phê duyệt năm 2013 đã tạo cơ sở để xây dựng, phát triển thành phố khang trang, hiện đại hơn. Nhiều khu đô thị mới, khu văn hoá-thể thao, đã và đang được xây dựng, cùng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được nâng cấp và xây dựng mới, đáp ứng ngày một tốt hơn cho sự phát triển kinh tế, xã hội của Thành phố, nâng cao chất lượng sống của nhân dân.

“Phân Khu dân cư văn hóa đặc trưng”, tỷ lệ 1/2.000 thành phố Tây Ninh (gọi tắt là phân khu số 3) hình thành trên cơ sở khu vực nằm ở cửa ngõ phía Nam của Thành phố tiếp giáp với Tòa Thánh, với đặc thù của một khu vực đông dân cư với hầu hết người dân theo đạo Cao Đài, có vai trò hết sức quan trọng trong việc gìn giữ những nét văn hóa, bản sắc đặc trưng nhằm tạo dựng một hình ảnh riêng biệt, hấp dẫn đối với du khách thập phương. Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Tây Ninh (nay là Thành phố) đến năm 2020 tầm nhìn 2050 đã đánh giá tiềm năng, xác định tính chất cho Phân khu với chức năng chính là “Khu dân cư văn hóa đặc trưng” nhằm bảo tồn, tôn tạo, phát huy những giá trị độc

đáo của văn hóa truyền thống địa phương, đồng thời nâng cao chất lượng cuộc sống, cải thiện môi trường cho nhân dân trong khu vực nói riêng và toàn thành phố Tây Ninh nói chung.

Việc lập Quy hoạch phân khu “Khu dân cư văn hóa đặc trưng”, tỷ lệ 1/2.000 (gọi tắt là phân khu số 3) là cơ sở pháp lý để triển khai công tác đầu tư xây dựng và quản lý theo quy hoạch, gìn giữ và phát huy những giá trị đặc trưng của khu vực, hướng tới phát triển bền vững, tạo điều kiện khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, kỹ thuật, góp phần tạo dựng hình ảnh chung cho toàn Thành phố cũng như tạo môi trường đầu tư hấp dẫn và ổn định.

1.2. Các căn cứ pháp lý và cơ sở lập quy hoạch

1.2.1. Các căn cứ pháp lý

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

Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/04/2010 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian Kiến trúc, cảnh quan đô thị.

Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị.

Nghị định số 59/2007/NĐ-CP ngày 09/04/2007 của Chính phủ về quản lý chất thải rắn.

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 khu chức năng đặc thù.

Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung Thiết kế đô thị

Thông tư 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án Quy hoạch đô thị.

Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành: “ Quy chuẩn Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Thông tư số 04/2009/TTLT-BXD-BCA ngày 10/4/2010 giữa Bộ Xây dựng và Bộ Công an về hướng dẫn thực hiện cấp nước phòng cháy, chữa cháy tại đô thị và khu công nghiệp.

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

Quyết định số 01/2016/QĐ-UBND ngày 05 tháng 1 năm 2016 của UBND tỉnh Tây Ninh về Ban hành kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Tây Ninh 5 năm giai đoạn 2016-2020.

Nghị Quyết số 41/2016/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) tỉnh Tây Ninh.

Quyết định số 59/2013/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2013 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc ban hành Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030.

Quyết định số 64/2013/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2013 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể giao thông vận tải tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.

Quyết định số 5905/QĐ-BCT ngày 11 tháng 11 năm 2011 của Bộ Công thương về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2011 – 2015 có xét đến năm 2020.

Quyết định số 59/2009/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2009 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Ban hành quy hoạch tổng thể phát triển giáo dục và đào tạo tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2009 – 2020.

Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2013 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Ban hành quy định phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Quyết định số 1617/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của UBND thành phố Tây Ninh về việc phê duyệt Nhiệm vụ và Dự toán đồ án Quy hoạch phân khu số 3 “Khu dân cư văn hóa đặc trưng” thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, Tỷ lệ 1/2.000.

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.

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 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 năm 2050, tỷ lệ 1/10.000.

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).

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 (nay là Thành phố Tây Ninh).

Quyết định số 2015/2003/QĐ-UBND ngày 08/12/2003 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu Bắc Hiệp Ninh, thị xã Tây Ninh (nay là Thành phố Tây Ninh).

Quyết định số 612/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2013 của UBND thị xã Tây Ninh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu số 4 “Khu giáo dục và y tế” thị xã Tây Ninh - tỉnh Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh).

Quyết định số 598/QĐ-UBND năm 2013 của UBND thị xã Tây Ninh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu số 5 “Khu giáo dục và y tế” thị xã Tây Ninh - tỉnh Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh).

1.2.2. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD)
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị (QCVN07:2016/BXD)
- Công trình công cộng- nguyên tắc cơ bản để thiết kế: TCXDVN 276 – 2003
- Nhà ở liên kề: TCXDVN 353 - 2005 “ Nhà ở liên kề – Tiêu chuẩn thiết kế”
- TCVN 362 : 2005 – “ Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị- Tiêu chuẩn thiết kế”
- Hệ thống các Quy chuẩn – Tiêu chuẩn và Quy phạm áp dụng trong Quy hoạch

1.2.3. Các nguồn tài liệu, số liệu và bản đồ

- Bản đồ hành chính tỉnh Tây Ninh.
- Bản đồ quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (nay là Thành phố) đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050.
- Các đề án Quy hoạch chi tiết, Quy hoạch chuyên ngành liên quan đến phạm vi lập Quy hoạch được phê duyệt.
- Các bản đồ, hồ sơ cấp chứng chỉ quy hoạch và hồ sơ cấp giấy phép xây dựng (hoặc dự án được duyệt) của các công trình trên địa bàn chưa xây dựng
- Bản đồ khảo sát địa hình tỉ lệ 1/2000 phục vụ lập QHPK.
- Các phương án Quy hoạch phân khu giáp ranh đang được nghiên cứu.
- Các nguồn tài liệu số liệu về xã hội, dân số đất đai khu vực quy hoạch, do đơn vị tư vấn kết hợp UBND các huyện, xã/thị trấn liên quan điều tra và tổng hợp.

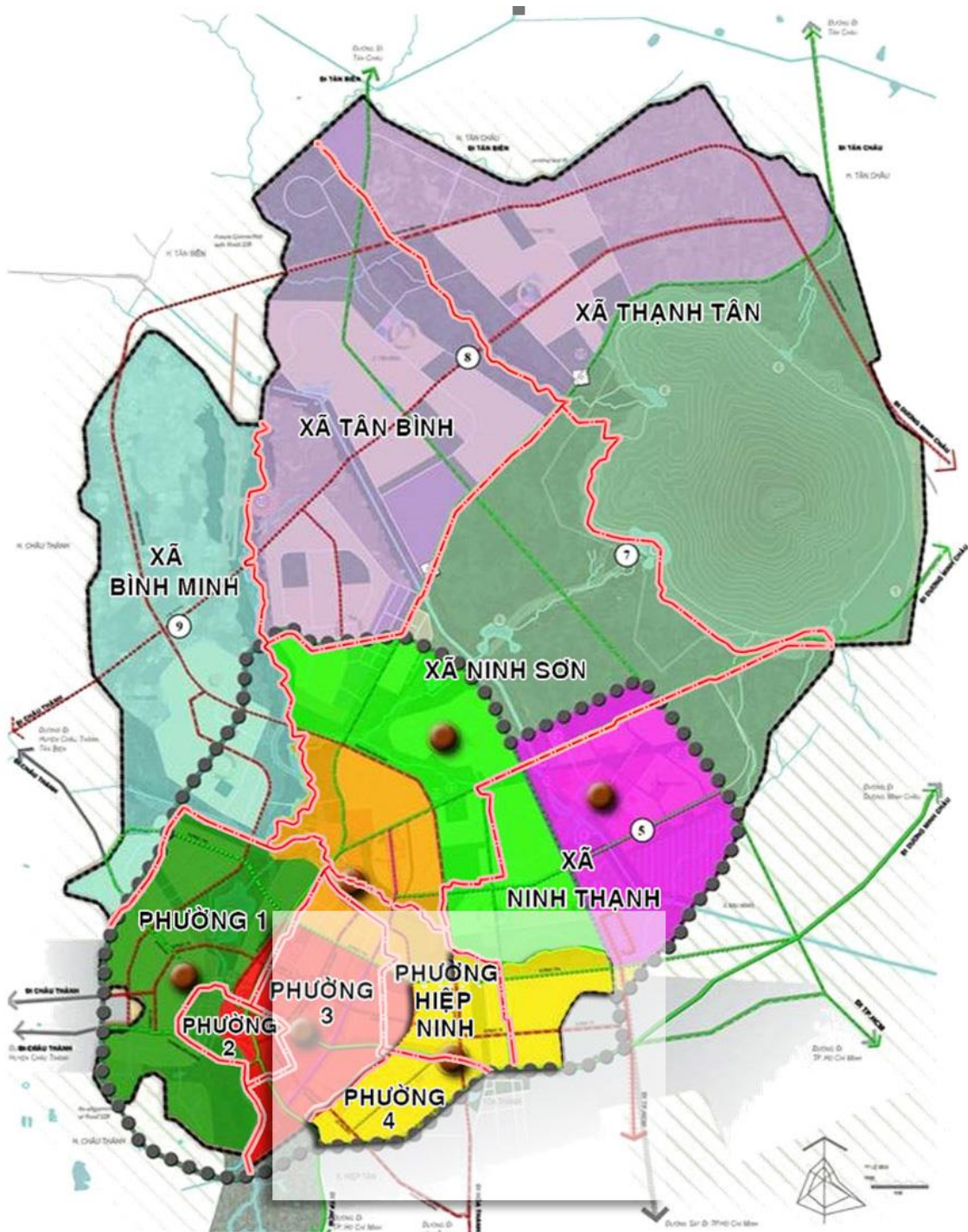
1.3. Phạm vi và ranh giới nghiên cứu quy hoạch

Khu vực nghiên cứu – phân khu số 3 nằm phía Tây Nam thành phố Tây Ninh, là 1 trong 9 phân khu theo Phân vùng để lập quy hoạch phân khu trong đề án quy hoạch chung.

Phạm vi quy hoạch phân khu số 3 trải dài trên phường IV, một phần phường Hiệp Ninh và phường Ninh Thạnh với diện tích rộng khoảng 626 ha..

Có ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp suối Vườn Điều.
- + Phía Nam giáp tuyến đường CMT8 và đường Lạc Long Quân.
- + Phía Đông giáp xã Bàu Năng - huyện Dương Minh Châu.
- + Phía Tây giáp đường Nguyễn Trãi, đường 30/4.



Hình 1. 1. Sơ đồ Quy hoạch phân khu số 3 trong thành phố Tây Ninh

1.4. Quan điểm quy hoạch

1. Tuân thủ định hướng chính của các quy hoạch cấp trên:

- 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. Dựa trên những rà soát, đánh giá hiện trạng và các quy hoạch liên quan; từ đó đề xuất phương án quy hoạch mới phù hợp với điều kiện phát triển, tính khả thi (tránh tình trạng quy hoạch treo, khó khăn trong công tác quản lý, thu hút đầu tư xây dựng phát triển):

- Đối với quy hoạch chung thành phố: Sau khi lồng ghép quy hoạch chung thành phố với hiện trạng khu vực lập quy hoạch phân khu số 3, có 4 khu vực điều chỉnh trên tiêu chí hạn chế giải phóng, đền bù và gìn giữ những yếu tố có giá trị văn hóa tôn giáo đặc trưng của thành phố. Cụ thể:

+ Gìn giữ và chỉnh trang trục hướng quảng trường tòa thánh Tây Ninh: Huỳnh Công Giản và Lộ A Chánh Môn;

+ Giữ lại khu vực dân cư hiện hữu (tại phường IV) thay vì chuyển đổi thành đất giáo dục như QHC thành phố định hướng;

+ Điều chỉnh 2 tuyến giao thông: Đường trục 10 và đoạn Huỳnh Tấn Phát kéo dài qua khu vực Phường IV.

- Đối với quy hoạch chi tiết 1/2.000: Các đồ án QHCT 1/2000 bổ sung nhiều quỹ đất cho các công trình hạ tầng xã hội tại lõi các đơn vị ở (10 khu vực). Tuy nhiên, các khu vực này chủ yếu đã được xây dựng, không còn đất trống (phần lớn là công trình nhà ở). Do đó, định hướng đồ án quy hoạch phân khu số 3 sẽ giữ lại các khu vực dân cư hiện trạng, tránh giải phóng mặt bằng, đền bù do khó thực thi, dẫn đến quy hoạch treo.

- Đối với các điều chỉnh quy hoạch cục bộ (ĐCQHCB): Có 8 khu vực điều chỉnh quy hoạch cục bộ cho 3 đồ án QHCT 1/2.000 trong khu vực lập quy hoạch phân khu số 3; cơ bản các ĐCQHCB tôn trọng hiện trạng, hạn chế giải phóng mặt bằng. Do đó, định hướng đồ án quy hoạch Phân khu số 3 sẽ rà soát và kế thừa các ĐCQHCB khả thi.

1.5. Mục tiêu và nhiệm vụ đồ án

1.5.1. Mục tiêu

Cụ thể hoá phân khu “Khu dân cư văn hóa đặc trưng” (gọi tắt là phân khu số 3) thuộc Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh (nay là Thành phố Tây Ninh) và xác định nguồn vốn thu hút đầu tư cơ sở hạ tầng phát triển đô thị.

Gìn giữ, khai thác hiệu quả tiềm năng, lợi thế của khu vực; Đồng thời rà soát hiện trạng, lập quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và tổ chức các khu chức năng trong khu vực với cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại, đảm bảo các tiêu chuẩn, quy phạm về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường; tạo lập một Khu dân cư giữ gìn và phát huy nét văn hóa đặc trưng và hướng tới phát triển bền vững.

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

1.5.2. Nhiệm vụ đồ án

Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch ngành, lĩnh vực có liên quan đến khu vực quy hoạch, cập nhật chính xác tình hình quản lý sử dụng đất công, cập nhật các dự án...thuộc khu vực..

Đánh giá sự thay đổi hiện trạng thực tế hiện nay so với các quy hoạch đã được duyệt, xác định những chức năng phù hợp với quy hoạch chung của Thành phố, từ đó phân định rõ phạm vi cần phải nghiên cứu trong quy hoạch.

Xác định tính chất, diện tích các khu chức năng phù hợp; các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu.

Rà soát, khớp nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu quy hoạch để đồng bộ hóa hệ thống hạ tầng xã hội và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nghiên cứu quy hoạch và nghiên cứu tính toán khớp nối với các khu vực lân cận cũng như toàn Thành phố.

Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau: cốt xây dựng đối với từng ô phố; mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; cụ thể hoá quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe; hào và tuynel kỹ thuật...

Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết; nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng đô thị; nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc; tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải.

Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư, đề xuất nguồn đầu tư, kế hoạch phân bổ đầu tư hiệu quả cho quá trình phát triển toàn đô thị, góp phần tăng tỉ lệ đô thị hóa. Làm cơ sở pháp lý cho việc lập, quản lý các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

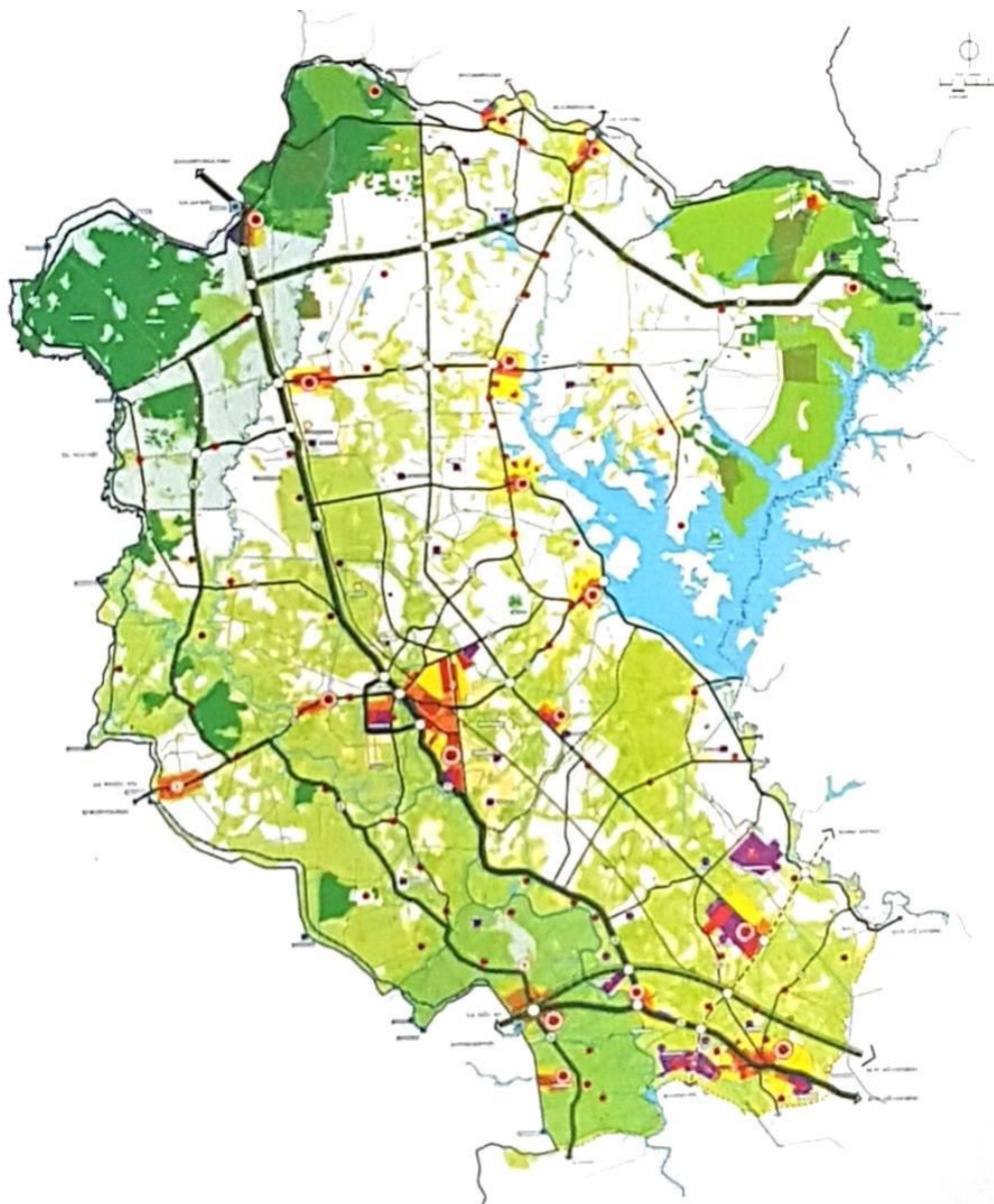
Đánh giá tác động môi trường và đề xuất biện pháp bảo vệ môi trường trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch theo quy định hiện hành.

Lập quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch.

II. BỐI CẢNH PHÁT TRIỂN TỈNH TÂY NINH VÀ THÀNH PHỐ TÂY NINH

2.1. Bối cảnh phát triển tỉnh Tây Ninh

Đến năm 2030, Tây Ninh sẽ trở thành tỉnh công nghiệp phát triển theo hướng hiện đại, đóng vai trò là cửa ngõ giao thương quốc tế về đường bộ và đường sắt của vùng Tp. Hồ Chí Minh với các nước ASEAN; vùng bảo tồn hệ sinh thái, cảnh quan rừng cho vùng Tp. Hồ Chí Minh; là vùng có môi trường đầu tư thuận lợi, chất lượng sống đô thị và nông thôn cao, môi trường tự nhiên bền vững. Đồng thời, tỉnh Tây Ninh cũng là trung tâm kinh tế cửa khẩu, cực phát triển trọng điểm phía Tây Bắc vùng Hồ Chí Minh, trung tâm công nghiệp đa ngành, công nghiệp phụ trợ, công nghiệp chế biến của vùng, trung tâm du lịch sinh thái, văn hóa lịch sử cấp quốc gia và quốc tế.



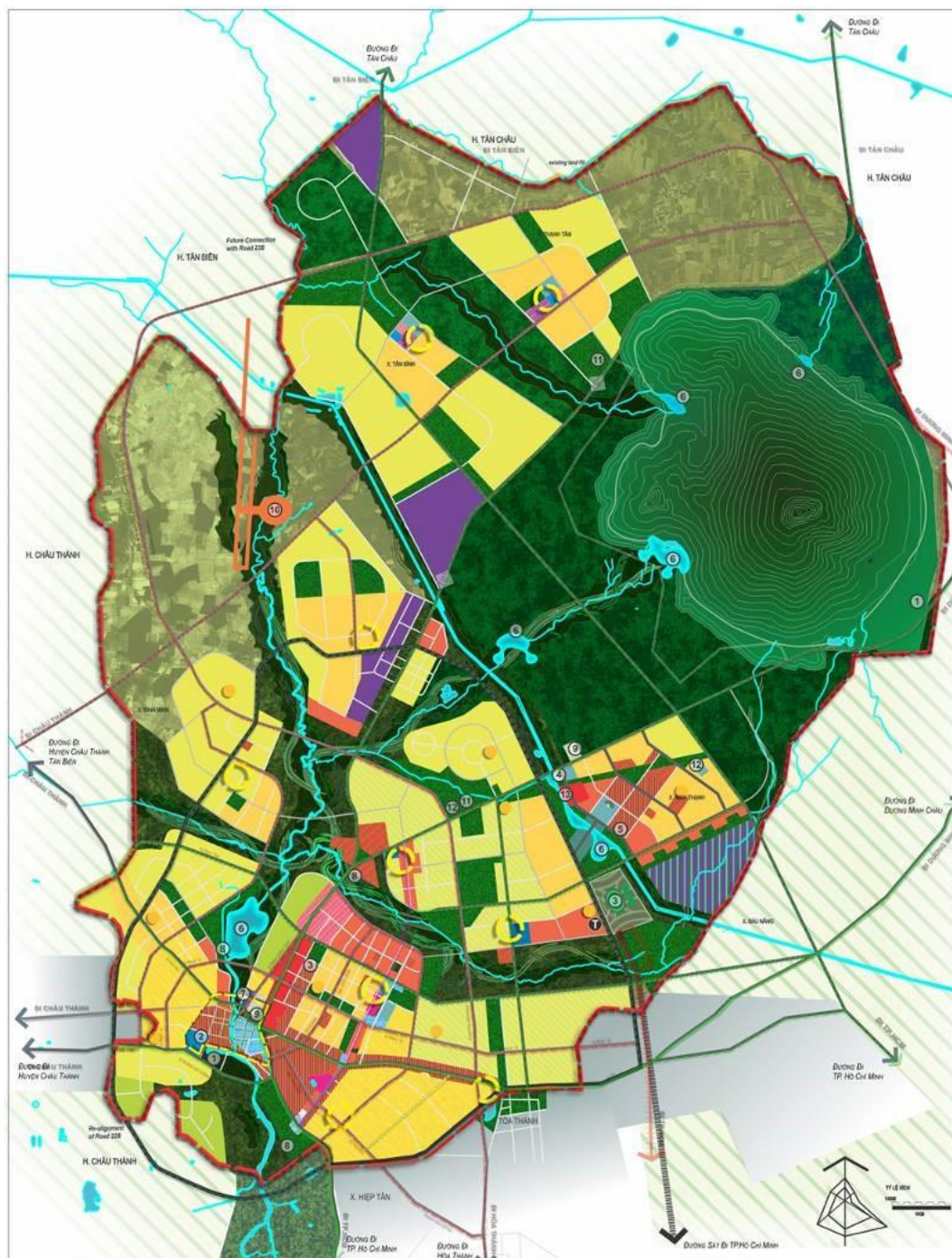
Hình 2.1. Sơ đồ định hướng phát triển không gian tỉnh Tây Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030

(Theo Quyết định số 64/2012/QĐ-UBND của UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Tây Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030)

2.2. Bối cảnh phát triển thành phố Tây Ninh

- Là đô thị loại II, đô thị sinh thái, trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa – khoa học kỹ thuật của tỉnh Tây Ninh.

- Trung tâm thương mại – dịch vụ văn hóa lịch sử cấp vùng và cấp quốc gia.
- Trung tâm công nghiệp sạch, công nghiệp địa phương.



Hình 2.2. Sơ đồ định hướng phát triển không gian thành phố Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050

(Theo quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 14/08/2013 của UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050)

III. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

3.1. Phân tích các điều kiện tự nhiên

3.1.1. Vị trí địa lý

Thành phố Tây Ninh nằm ngay trung tâm của tỉnh Tây Ninh, đây là thành phố tỉnh lỵ của tỉnh, nằm trên tuyến huyết mạch lưu thông hàng hoá từ Tp. Hồ Chí Minh sang Campuchia qua cửa khẩu Xa Mát, nằm cách Thành phố Hồ Chí Minh 90 km, cách biên giới Campuchia 25 km về phía Tây và 40 km về phía Tây Bắc. Toạ độ địa lý trong khoảng: 10604'31" đến 106012'00" kinh độ Đông; và 11017' 21" đến 11032' 59" vĩ độ Bắc.

Khu vực nghiên cứu – phân khu số 3 nằm phía Tây Nam thành phố Tây Ninh, là 1 trong 9 phân khu theo Phân vùng để lập quy hoạch phân khu trong đồ án quy hoạch chung.

3.1.2. Khí hậu

a. Đặc điểm chung:

Khu quy hoạch nằm trong khu vực ảnh hưởng gió mùa mang đặc trưng khí hậu vùng Đông Nam Bộ. Khí hậu nhiệt đới ôn hòa, hiếm bão lụt. Thời tiết chia làm 2 mùa rõ rệt, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau, mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11.

b. Nhiệt độ:

Bảng 3.1. Nhiệt độ trung bình tháng và năm tại khu vực trong 20 năm

Tháng	Nhiệt độ (0C)				
	Trung bình	Tối cao trung bình	Tối thấp trung bình	Tối cao tuyệt đối	Tối thấp tuyệt đối
1	25,7	32,2	20,8	35,3	15,6
2	26,2	33,4	20,7	36,4	19,7
3	28,2	34,9	23,2	37,8	18,2
4	29,1	35,3	24,8	39,9	21,4
5	28,2	34,1	24,9	39,0	21,4
6	27,8	32,5	24,4	37,5	19,3
7	28,0	32,0	24,2	37,3	21,5
8	26,7	31,6	24,2	35,2	21,2
9	27,1	31,2	24,2	34,4	20,3
10	26,8	31,0	24,0	33,5	19,3
11	26,8	31,1	23,6	34,3	16,9
12	26,8	31,1	21,0	34,1	15,3
Cả năm	27,4	32,5	23,2	39,9	15,3

Nằm trong vùng vĩ độ thấp của nội chí tuyến Bắc bán cầu. Điều kiện bức xạ quanh năm dồi dào, ít chịu ảnh hưởng của không khí lạnh cực đới phía bắc mà chỉ phối bởi khối không khí nóng ẩm nên chế độ nhiệt ở đây không giống như ở các tỉnh phía Bắc. Một số đặc điểm về chính về nhiệt độ không khí ghi nhận được trong các năm gần đây như sau:

Nhiệt độ trung bình năm 26,9⁰ (trung bình các năm 1978 – 1999)

Chế độ nhiệt ít biến động qua các tháng trong năm, thường chỉ dao động 0,5-1⁰C. Tháng có nhiệt độ cao nhất trong năm là tháng 1 và tháng 12. Chênh lệch nhiệt độ trung bình giữa tháng nóng nhất là lạnh nhất khoảng 3,7⁰C.

Nhiệt độ trung bình tại các vùng của tỉnh chênh lệch nhau không đáng kể, riêng vùng cao phía Đông Bắc của tỉnh và trên núi Bà Đen, nhiệt độ thấp hơn Thành phố Tây Ninh khoảng 0,5⁰C.

Nhiệt độ trong ngày luôn thay đổi, nhiệt độ đạt giá trị cao nhất lúc 13 đến 14 giờ và thấp nhất lúc 4 – 5 giờ. Từ năm 1976 đến nay, mới chỉ ghi được nhiệt độ tối cao tuyệt đối là 39⁰C (ngày 15.5.1983) và nhiệt độ tối thấp là 15⁰C (ngày 29.12.1982).

Chế độ nhiệt ảnh hưởng đến quá trình phát ô nhiễm không khí ở Tây Ninh.

c. Chế độ mưa

Có 2 mùa là mùa khô và mùa mưa.

- Mùa mưa: bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 11, lượng mưa chiếm 85,6 – 87,4% tổng lượng mưa của cả năm. Trong mùa mưa thường xảy ra dạng mưa rào to, nặng hạt, mau tạnh, vào những tháng đầu mùa mưa thường có giông, sấm sét, trong mùa mưa có gió mùa Tây Nam.

- + Lượng mưa trung bình trong năm : 1600 – 1900 mm
- + Lượng mưa năm lớn nhất : 950 – 1400 mm (trạm núi Bà đạt 900 mm)
- + Lượng mưa năm nhỏ nhất : 116 ngày

- Mùa khô: lượng mưa ít nhưng tính chung trong năm lượng mưa và lượng bốc hơi gần ngang nhau nên dẫn đến hiện tượng xảy ra hạn hán vào cuối mùa khô, nhất là các vùng đất cao phía Bắc và Đông Bắc tỉnh.

Bảng 3.2. Lượng mưa trung bình (mm) tháng ở một số nơi trong tỉnh Tây Ninh

Tháng	Kù Tum	TX. Tây Ninh	Núi Bà Đen	Gò Dầu
1	4	8	5	7
2	4	8	7	3
3	22	20	22	16
4	56	89	61	69
5	166	200	143	181
6	262	240	175	216
7	247	258	182	208
8	290	230	211	187
9	374	363	303	292
10	251	312	210	271
11	82	132	120	129
12	14	26	18	21

d. Độ bốc hơi

Bảng 3.3. Độ ẩm không khí và lượng bốc hơi nước trung bình tháng và năm

Tháng	Độ ẩm tương đối trung bình (%)	Độ ẩm thấp nhất (%)	Lượng bốc hơi nước (mm)
1	78	30	167
2	79	34	157
3	78	33	195
4	80	38	172
5	83	36	114
6	84	50	91
7	87	51	90
8	92	53	94
9	92	57	77
10	90	48	76
11	87	39	100
12	85	35	156
Cả năm	85,0	-	1488

Lượng bốc hơi phân bố theo mùa khá rõ rệt: Mùa khô và mùa mưa. Ít biến động theo không gian. Lượng bốc hơi trung bình trong tỉnh chiếm 65 – 70% lượng mưa hàng năm. Lượng bốc hơi trong mùa khô khá lớn và ngược lại đối với mùa mưa. Tại khu vực tỉnh Tây Ninh lượng bốc hơi trung bình như sau:

- Lượng bốc hơi trong năm: 1500mm
- Lượng bốc hơi trong mùa khô: 950mm
- Lượng bốc hơi trong mùa mưa: 540mm

Lượng bốc hơi trong những tháng mùa mưa khoảng 75-95mm, còn vào mùa khô lượng bốc hơi trong tháng tương đối cao khoảng 150-190mm. Điều này gây nên tình trạng hạn hán, thiếu nước sinh hoạt và sản xuất trong mùa khô.

đ. Chế độ gió

Bảng 3.4. Tốc độ gió trung bình theo các hướng gió chính trong các tháng

Tháng	Vận tốc gió trung bình (m/s)	Hướng gió
1	1,6	Bắc
2	2,0	Đông – Bắc
3	2,1	Đông – Nam
4	1,8	Đông
5	1,5	Nam
6	1,6	Tây – Nam
7	1,6	Tây – Nam
8	1,7	Tây – Nam
9	1,6	Tây – Nam
10	1,5	Nam
11	1,8	Bắc
12	1,7	Bắc
Cả năm	1,7	-

Chế độ gió phản ánh rõ rệt chế độ hoàn lưu gió mùa. Hướng gió thịnh hành trong năm thay đổi theo mùa.

Gió mùa Đông Bắc từ tháng 11 đến tháng 12, là thời kỳ Tây Ninh chịu ảnh hưởng của khối không khí lạnh cực đới phía Bắc, hướng gió thịnh hành trong các tháng này chủ yếu là hướng Bắc, Đông Bắc và Tây Bắc. Tốc độ gió trung bình 5-7m/s, tần suất 25-45%.

Gió mùa hạ từ tháng 5 đến tháng 10, là thời kỳ chịu ảnh hưởng của khối không khí nóng ẩm ở phía Tây Nam. Tháng 5 hướng gió thịnh hành là hướng Đông Nam, từ tháng 6 đến cuối tháng 10 thịnh hành gió Tây Nam. Tốc độ gió 3-5m/s, chiếm 35-45%.

Giữa 2 mùa chính có một thời kỳ chuyển tiếp ngắn (tháng 3 đến tháng 4) xen kẽ gió mùa Tây Nam và gió mùa Đông Nam.

e. Độ ẩm không khí

Đây là yếu tố ảnh hưởng tới độ sa lắng của hạt bụi cũng như các chất ô nhiễm và phát sinh mầm bệnh và dịch bệnh môi trường.

Độ ẩm không khí phụ thuộc vào các mùa trong năm, tức là nó phụ thuộc vào lượng mưa và nhiệt độ không khí. Tây Ninh cũng như các tỉnh khác của phía Nam Việt Nam, độ ẩm tương đối trung bình trong năm thường nhỏ hơn các tỉnh phía Bắc.

Trong ngày, độ ẩm tương đối đạt giá trị cao nhất lúc 4-6 giờ và thấp nhất lúc 12 – 15 giờ (lúc nhiệt độ đạt giá trị cao nhất).

Những tháng có độ ẩm thấp nhất thường là các tháng 1 và tháng 2. Độ ẩm trung bình thấp nhất đạt khoảng 47%, trong đó độ ẩm thấp nhất có thể xuống tới 30% (Tháng 1.1980). Trong những ngày nhiều mây có mưa lớn độ ẩm có thể lên đến 99% còn các tháng mùa khô độ ẩm đạt trung bình 75%.

3.1.3. Địa hình

Khu vực thiết kế có địa hình tương đối bằng phẳng; toàn bộ khu vực thuộc dạng địa hình đồng bằng, ít dốc, thoải đều trên nền phù sa cổ vững chắc, thuận lợi cho xây dựng.

Nền địa hình tương đối cao, ít ngập lụt. Cao độ nền thay đổi từ +7.0m (khu vực giáp suối Vườn Điều) đến +14.4m (khu vực phường 4), độ dốc địa hình $i < 10\%$. Hướng dốc chung chung từ khu vực trung tâm đến suối Vườn Điều và từ trung tâm xuống phía Nam. Một số khu vực có độ dốc địa hình không đều tạo thành các vệt trũng cục bộ ảnh hưởng đến việc tiêu thoát nước tự nhiên.

3.1.4. Địa chất công trình

Khu vực chưa có khoan khảo sát địa chất và báo cáo địa chất riêng cho khu vực thiết kế. Quan sát các vùng phụ cận và các công trình đã đầu tư xây dựng cho thấy điều kiện địa chất ổn định có thể cho phép xây dựng các công trình. Kiến nghị trong các giai đoạn triển khai dự án tiếp theo cần có các khảo sát địa chất cụ thể.

3.1.5. Đặc điểm thủy văn

Trong khu vực quy hoạch Phân khu số 3 không có các sông, suối lớn, chỉ có suối Vườn Điều nằm ở phía Bắc phân khu, nên chế độ thủy văn, nguồn nước ở khu vực phụ thuộc chủ yếu vào lượng mưa và lưu lượng nước điều tiết từ hồ thủy lợi Dầu Tiếng. Lưu lượng nước có sự phân hoá rõ theo mùa, dồi dào về mùa mưa, cạn kiệt về mùa khô.

3.2. Phân tích cảnh quan đặc trưng

a. Cảnh quan đô thị:

Khu vực thuộc phường IV: Công trình kiến trúc phân thành 2 lớp – lớp công trình mặt phố và lớp công trình trong hẻm. Lớp công trình mặt phố có tầng cao trung bình 2-4 tầng; mật độ xây dựng cao; hình thức kiến trúc chủ yếu là dạng nhà lô phố kết hợp kinh doanh, thương mại dịch vụ. Lớp công trình trong hẻm có mật độ xây dựng thấp; tầng cao xây dựng trung thấp từ 1-2 tầng; hình thức kiến trúc chủ yếu là dạng nhà vườn và biệt thự.

Khu vực thuộc Phường Hiệp Ninh và Phường Ninh Thạnh: Công trình kiến trúc dàn trải trên các tuyến đường dạng ô bàn cờ; phần lớn là nhà thấp tầng; mật độ xây dựng tương đối thấp và đồng đều; hình thức kiến trúc chủ yếu là dạng nhà ở kết hợp vườn.

b. Cảnh quan cây xanh mặt nước:

Không gian cảnh quan mặt nước: Khu vực nghiên cứu quy hoạch không có ao, hồ, sông suối lớn; chỉ có Suối Vườn Điều nằm phía bắc phân khu, đi qua phường Hiệp Ninh và phường Ninh Thạnh.

Không gian cây xanh cảnh quan: Khu vực Phân khu số 3 chưa có hệ thống cây xanh công viên, các mảng không gian xanh hiện tại là các khu vực trồng cây nông nghiệp, hoa màu và cây ăn quả. Cây xanh theo các trục đường chính đã được quan tâm đầu tư trên một số trục đường chính đô thị như trục đường Cách Mạng Tháng 8, trục đường 30/4, trục đường Điện Biên Phủ, trục đường Nguyễn Trọng Cát, trục đường Lạc Long Quân, trục đường Nguyễn Trãi. Còn lại các trục đường khác chưa được quan tâm đầu tư.

3.3. Đánh giá hiện trạng Phân khu số 3

3.3.1. Hiện trạng dân số, lao động và các hoạt động kinh tế:

a. Dân số:

Dân số đơn vị hành chính các phường theo số liệu niên giám thống kê thành phố Tây Ninh năm 2015 là:

+ Dân số Phường IV	: 12.048 người,
+ Dân số Phường Hiệp Ninh	: 19.376 người,
+ Dân số Phường Ninh Thạnh	: 14.995 người.

Tuy nhiên phạm vi lập quy hoạch phân khu số 3 gồm toàn bộ địa giới hành chính phường IV, một phần phường Hiệp Ninh và một phần phường Ninh Thạnh. Do đó dân số trong khu vực lập quy hoạch ước tính khoảng 33.000 người.

Cụ thể:

Bảng 3.5. Thống kê dân số các phường trong phạm vi lập quy hoạch

TÊN PHƯỜNG	SỐ DÂN	SỐ HỘ	GHI CHÚ
Phường IV	12.048	2.827	thuộc PK3
Phường Hiệp Ninh	11.056	2.764	một phần thuộc PK3
Phường Ninh Thạnh	9.896	2.474	một phần thuộc PK3
Ước tính tổng số dân thuộc PK3:	33.000	8.065	

Nguồn. Niên giám thống kê thành phố Tây Ninh năm 2016

b. Lao động:

Tổng số lao động trong khu vực nghiên cứu năm 2015 là 22.433 người (chiếm 67,98 %); lao động làm việc trong các ngành kinh tế khoảng 17.605 người (chiếm 78,47 % tổng số lao động);

Lao động phân theo các ngành kinh tế như sau:

- Nhóm I (Nông, Lâm, Ngư nghiệp): 3.257 người, chiếm 18,5 % so với tổng số lao động trong ngành kinh tế.

- Nhóm II (Công nghiệp, TTCN+Xây dựng): 444 người, chiếm 2,52 % so với tổng số lao động trong ngành kinh tế.

- Nhóm III (Thương mại, dịch vụ): 13.904 người, chiếm 78,98 % so với tổng số lao động trong ngành kinh tế.

c. Các hoạt động kinh tế:

- Hành chính: Tập trung ở khu vực Phường IV và Phường Hiệp Ninh, dọc các trục đường chính; với các công trình hành chính tiêu biểu như: HĐND-UBND Phường IV, Viện KSND & chi cục thi hành án dân sự, Đảng bộ khối doanh nghiệp, Phòng cảnh sát, UBND phường Hiệp Ninh, Công an Phường Hiệp Ninh, Phòng cảnh sát điều tra trật tự xã hội, Trung tâm dịch vụ việc làm, Ngân Hàng chính sách xã hội, ...

- Thương mại dịch vụ: Phát triển mạnh và chủ yếu dọc các tuyến đường chính, từ đường Cách Mạng Tháng 8 xuống phía Nam khu vực quy hoạch.; bao gồm các văn phòng, các cửa hàng kinh doanh quy mô vừa và nhỏ,... dọc theo các trục đường như: Đường Cách Mạng Tháng 8, đường 30/4, đường Lạc Long Quân, đường Võ thị Sáu, ...

- Nông, Lâm nghiệp: chiếm gần 10% tổng diện tích đất khu vực quy hoạch; tập trung chủ yếu khu vực dọc suối Vườn Điều, một phần nhỏ hơn nằm xen kẽ trong các khu dân cư hiện hữu. Các cây trồng là cây lâu năm và hoa màu.

Đánh giá: Nhìn chung nguồn nhân lực trên địa bàn khá dồi dào song trình độ chưa đồng đều, lao động phổ thông chiếm tỷ lệ khá lớn, lao động được đào tạo có tỷ lệ còn thấp. Trong thời gian tới cần có biện pháp tạo việc làm ngay tại địa phương cho người lao động, nhất là đối với thanh niên tốt nghiệp phổ thông là vấn đề cần được quan tâm hàng đầu trong thời gian tới.

3.3.2. Hiện trạng sử dụng đất

Khu vực nghiên cứu quy hoạch có tổng diện tích khoảng 626 ha. Trong đó:

- Đất xây dựng các công trình dân dụng khoảng 502,21 ha chiếm 80,23 % tổng diện tích tự nhiên của khu vực nghiên cứu quy hoạch.

- Đất xây dựng các công trình ngoài dân dụng khoảng 66,53 ha, chiếm 10,63 % tổng diện tích tự nhiên của khu vực nghiên cứu quy hoạch.

- Đất khác khoảng 57,26 ha, chiếm 9,15 % tổng diện tích đất tự nhiên của khu vực nghiên cứu quy hoạch.

Bảng 3.6. Tổng hợp hiện trạng sử dụng đất trong phạm vi quy hoạch phân khu số 3

TT	LOẠI ĐẤT	HIỆN TRẠNG		
		Diện Tích (Ha)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Tỷ Lệ (%)
I	ĐẤT XÂY DỰNG (A+B)	568,74		90,85
A	ĐẤT DÂN DỤNG	502,21	152,2	80,23
A1	Đất ở	424,67	128,7	67,84
A2	Đất công cộng phục vụ đơn vị ở	6,52	2,0	1,04
1	Đất công trình công cộng (chợ, nhà văn hóa)	0,96		0,15
2	Đất trường học THCS, tiểu học, mầm non	5,42		0,87
3	Đất công trình y tế (trạm y tế)	0,14		0,02
A3	Đất cây xanh đơn vị ở	1,90	0,6	0,30
A4	Đất giao thông nội bộ	69,12	20,9	11,04
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	66,53		10,63
B1	Đất công cộng đô thị	2,32		0,37
1	Đất công trình công cộng, TMDV phục vụ đô thị	0,06		0,01
2	Đất dịch vụ hỗn hợp	0,07		0,01
3	Đất giáo dục trường PTTH, GDTX	2,19		0,35
B2	Đất cây xanh chuyên đề	0,00		0,00
B3	Đất cơ quan	4,76		0,76
B4	Đất tôn giáo	1,29		0,21
B5	Đất an ninh, quốc phòng	0,98		0,16
B6	Đất nghĩa trang	1,87		0,30
B7	Đất giao thông đô thị	55,31		8,84
II	ĐẤT KHÁC	57,26		9,15
2.1	Mặt nước	2,95		0,47
2.2	Đất trống	2,48		0,40
2.3	Đất trống mỳ	13,98		2,23
2.4	Đất trồng màu	20,04		3,20
2.5	Đất vườn tạp	17,81		2,85
	TỔNG	626,00		100,00

Nguồn: Tổng hợp hiện trạng sử dụng đất ngành tài nguyên môi trường

Đánh giá:

Đất dân dụng bình quân trên đầu người là ~ 152 m²/người, cao hơn ~ 82 m²/người so với tiêu chuẩn của đô thị loại II về chỉ tiêu đất dân dụng (55-70 m²/người). Trong đó:

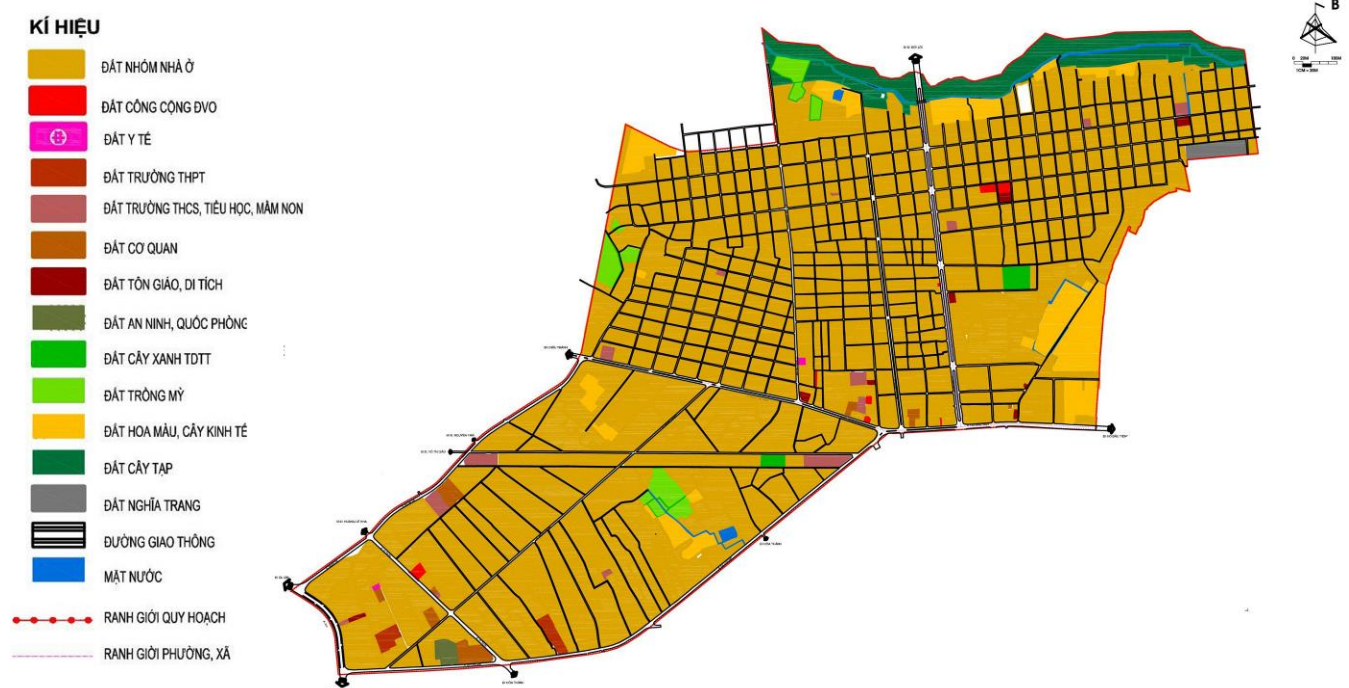
+ Đất ở bình quân trên đầu người là ~ 129 m²/người, cao hơn ~94 m²/người so với tiêu chuẩn của đô thị loại II về chỉ tiêu đất ở (25-35 m²/người);

+ Đất công trình công cộng bình quân trên đầu người là ~ 2 m²/người, thấp hơn ~ 2m²/người so với tiêu chuẩn của đô thị loại II về chỉ tiêu đất công trình công cộng (4-5 m²/người);

+ Đất cây xanh bình quân trên đầu người là ~ 0,6 m²/người, thấp hơn ~ 6,4 m²/người so với tiêu chuẩn của đô thị loại II về chỉ tiêu đất cây xanh (7-9 m²/người);

+ Đất giao thông bình quân trên đầu người là ~ 21 m²/người, đạt tiêu chuẩn 19–21 m²/người của đô thị loại II về chỉ tiêu đất giao thông.

Nhìn chung, hiện trạng đất ở bình quân trên đầu người tại khu vực cao hơn nhiều so với tiêu chuẩn đô thị loại II; trong khi đất CTCC và đất cây xanh còn thiếu. Diện tích đất đã khai thác, xây dựng chiếm phần lớn tổng diện tích tự nhiên khu vực nghiên cứu quy hoạch. Quỹ đất trống còn lại không nhiều, khả năng khai thác quỹ đất cho xây dựng phát triển đô thị rất hạn chế.



Hình 3.1. Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất khu vực quy hoạch

3.3.3. Hiện trạng hình thái không gian đô thị

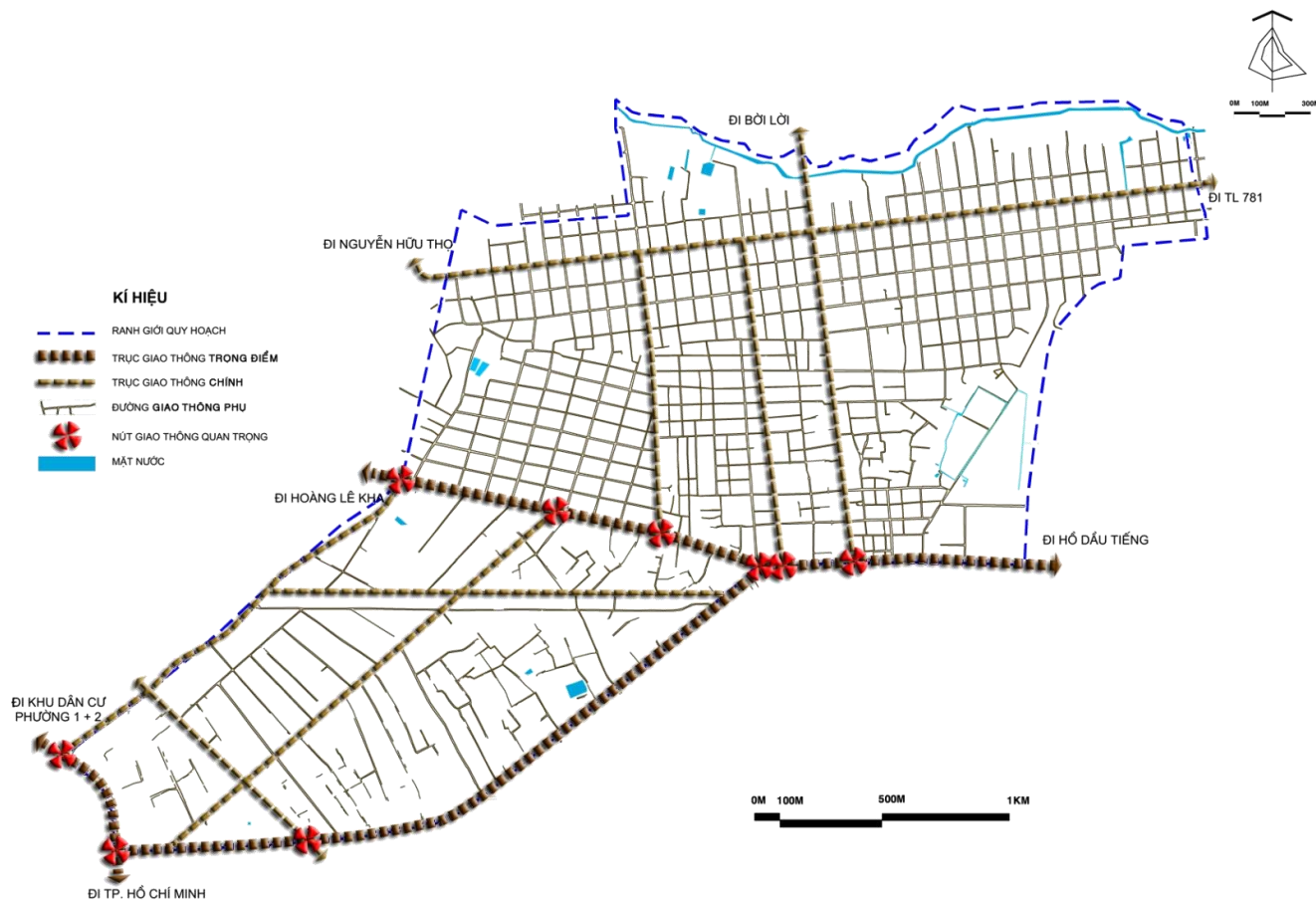
- Đô thị với 6 nút cửa ngõ, có hướng tiếp cận từ 2 phía Đông, Tây qua 3 trục ngang – kết nối vành đai phía Tây với trung tâm thành phố (trục 30/4, trục CMT8, trục Trường Chinh)

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch Phân khu số 3 hiện có 3 trục không gian chính: Trục 30/4, trục CMT8, trục Lạc Long Quân. Đây đều là các trục đường quan trọng của thành phố Tây Ninh. Trong đó:

+ Trục Lạc Long Quân: có vai trò là vành đai phía Tây của thành phố Tây Ninh;

+ Trục CMT8 là trục kết nối hành lang phía Tây vào trung tâm thành phố Tây Ninh; là trục đường đôi, có dải cây xanh phân cách ở giữa. Cây xanh cảnh quan và trang thiết bị đường phố được đầu tư tương đối đồng bộ.

+ Trục 30/4 là trục kết nối xuyên suốt từ phía Tây Nam vào trung tâm thành phố Tây Ninh; Có dải cây xanh phân cách với đường gom mỗi bên đường. Cây xanh cảnh quan và trang thiết bị đường phố được đầu tư đồng bộ, tạo mỹ quan đẹp.



Hình 3.2. Sơ đồ hiện trạng trục, tuyến cảnh quan

- Có 4 trục không gian hướng đến tòa thánh Tây Ninh – 1 công trình điểm nhấn về kiến trúc, văn hóa tôn giáo tiêu biểu nhất của Tây Ninh:

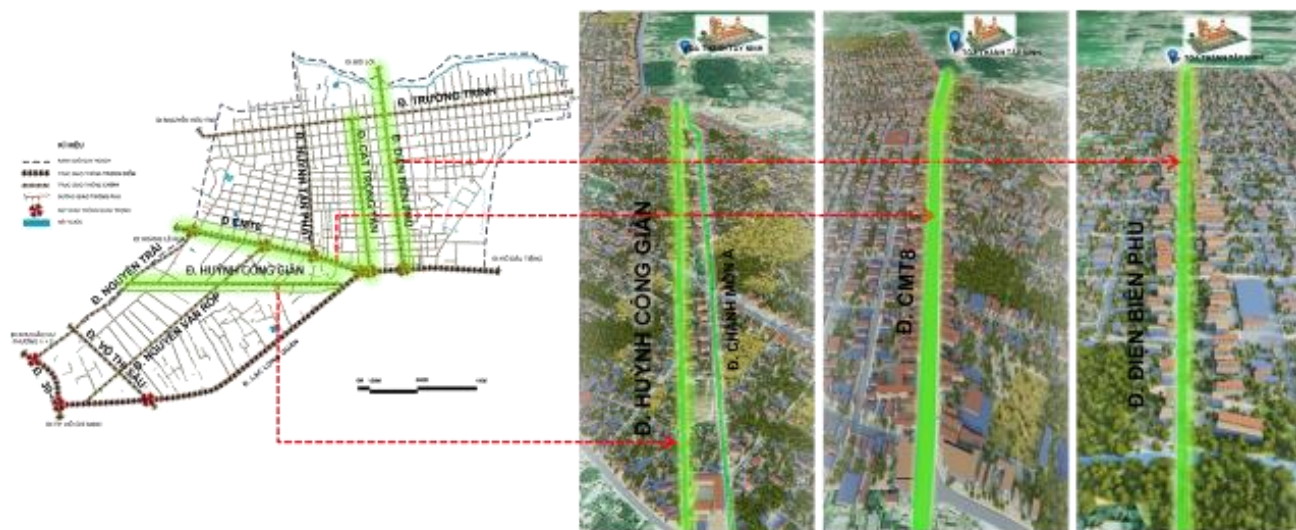
+ Đường Huỳnh Công Giản cùng Đường A Lộ Chánh Môn là 2 trục đường chạy song song tiếp nối với quảng trường Tòa thánh Tây Ninh.

→ Tạo thành trục không gian hiện hữu có giá trị kết nối quan trọng với công trình văn hóa tôn giáo đặc trưng của thành phố Tây Ninh nói riêng và của tỉnh Tây Ninh nói chung. Các công trình hiện hữu trên trục không gian chủ yếu là các công trình công cộng (Trường học, sân bóng), vườn tạp, nhà tạm; rất thuận lợi cho phát triển thành trục không gian KTCQ.

+ Trục Nguyễn Trọng Cát và trục Điện Biên Phủ:

→ Là 2 trục không gian mới được xây dựng, do đó hệ thống cây xanh cảnh quan đường phố còn hạn chế, các công trình dọc tuyến đường còn lộn xộn, chưa thống nhất về chỉ giới xây dựng cũng như hình thức kiến trúc.

+ Đường CMT8: Có dải cây xanh phân cách ở giữa; cây xanh cảnh quan và trang thiết bị đường phố được đầu tư tương đối đồng bộ.



Hình 3.3. Sơ đồ các trục không gian hướng đến Tòa Thánh Tây Ninh

3.3.4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội

3.3.4.1. Nhà ở



Hình 3.4. Sơ đồ hiện trạng phân bố nhà ở trong phạm vi khu vực phân khu số 3

Cấu trúc nhà ở khu vực nghiên cứu quy hoạch phân rõ rệt ra 2 cấu trúc nhà ở như sau:

- Khu vực từ trục đường CMT8 xuống phía Nam (Khu dân cư Phường IV): Nhà ở kết hợp kinh doanh, thương mại nhỏ bám theo các trục phố, thuộc dạng nhà lô phố. Các công trình nhà ở nằm sâu trong hẻm thuộc dạng nhà ở kết hợp vườn. Các công trình nhà ở khu

vực này xây theo nhiều hình thức kiến trúc đa dạng; tầng cao xây dựng các công trình mặt phố chủ yếu: 2-3 tầng, các công trình trong hẻm chủ yếu: 1-2 tầng. Mật độ xây dựng cao tại khu vực các tuyến phố và thấp dần trong các hẻm.



Nhà ở kết hợp kinh doanh TMDV



Biệt thự



Nhà vườn

Ảnh minh họa mẫu nhà ở khu vực phía Nam trục đường CMT8 (phường IV)

- Khu vực phía Bắc trục đường CMT8 (thuộc phường Hiệp Ninh và Phường Ninh Thạnh): Cấu trúc nhà ở bám sát với mạng đường theo dạng ô bàn cờ đặc trưng. Mật độ xây dựng tương đối đồng đều và dàn trải, chỉ khu vực lân cận chợ Hiệp Ninh, tiếp giáp tuyến đường CMT8 có mật độ cao hơn cả. Hình thức kiến trúc ngay ngắn, bố cục gọn gàng; nhà ở khu vực này chủ yếu là thấp tầng và có vườn - gắn liền với văn hóa đặc trưng của người theo đạo Cao Đài đã mang lại nét đặc trưng riêng biệt cho khu vực. Còn lại là kiểu nhà lô phố kết hợp TMDV dọc theo các trục đường chính của khu vực như: đường CMT8, đường Điện Biên Phủ, đường Nguyễn Trọng Cát.



*Nhà lô phố
(bám theo các trục đường lớn)
Ảnh minh họa mẫu nhà ở khu vực phía Bắc trục đường CMT8*



*Nhà ở thấp tầng cũ
(phía Bắc trục đường CMT8)*

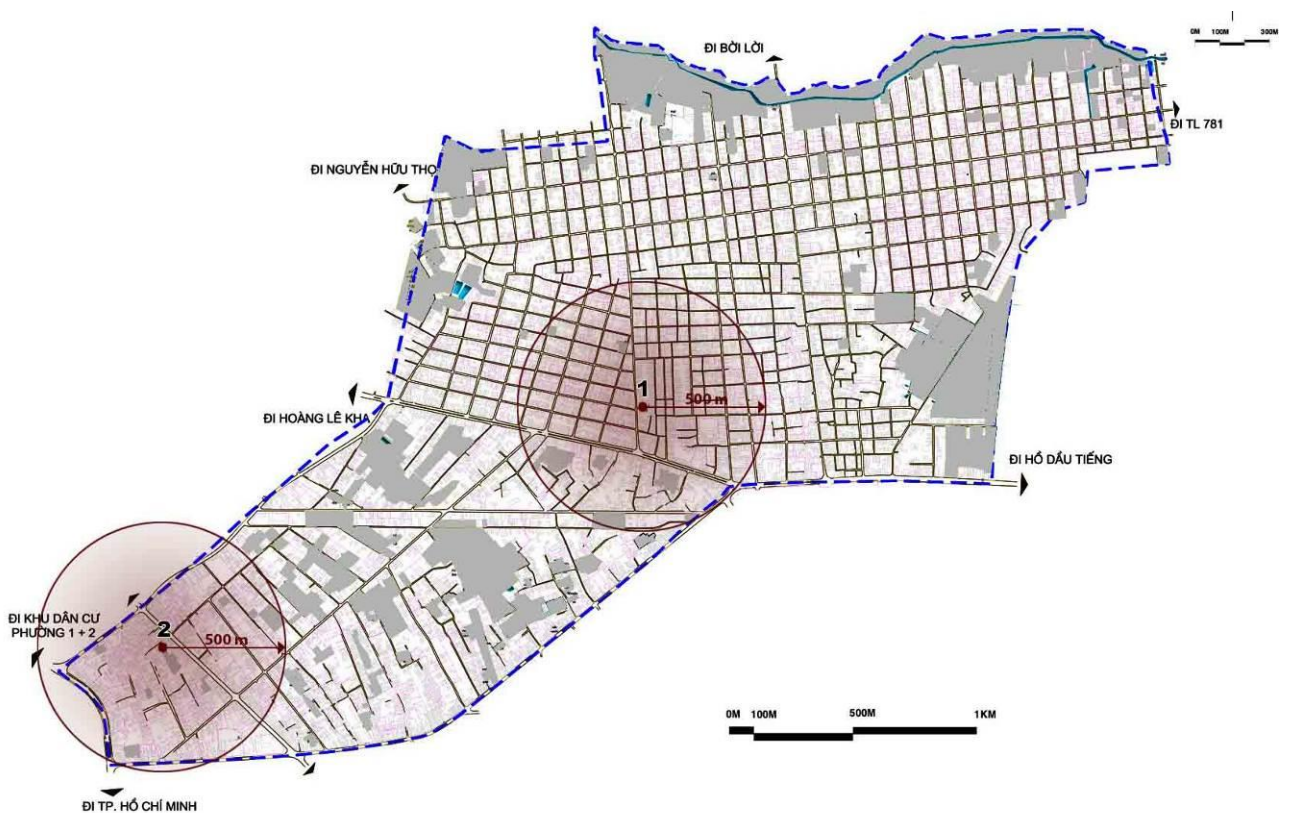
3.3.4.2. Các công trình cơ quan, hành chính

- Phường IV: Các công trình cơ quan hành chính thuộc ranh giới quy hoạch phân khu số 3 gồm các công trình:

- + HĐND-UBND Phường IV.
- + Viện KSND & chi cục thi hành án dân sự.
- + Trụ sở làm việc các đơn vị: Trung tâm kiểm định y tế quốc tế, trung tâm kiểm nghiệm dược mỹ phẩm, thực phẩm, trung tâm phòng chống HIV/AIDS, trung tâm truyền thông giáo dục sức khỏe.
- + Đảng ủy khối doanh nghiệp.

- + Phòng cảnh sát
- + BQL khu kinh tế tỉnh Tây Ninh cũ (đã chuyển về phường 2).
- + Liên đoàn lao động tỉnh Tây Ninh
- + Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam
- + Hội Nông Dân Việt Nam
- + Tổng công ty bảo hiểm quân đội
- + Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Tây Ninh (sở Tư pháp Tây Ninh)
- + Trung tâm bồi dưỡng văn hóa (phòng GDĐT Tp Tây Ninh)
- Phường Hiệp Ninh: Các công trình hành chính nằm trong ranh giới quy hoạch phân khu số 3 gồm các công trình:
 - + UBND phường Hiệp Ninh.
 - + Công an Phường Hiệp Ninh.
 - + Ngân hàng nông nghiệp chi nhánh Hiệp Ninh.
 - + Phòng cảnh sát hình sự.
 - + Trung tâm dịch vụ việc làm.
 - + Trung tâm học tập cộng đồng.
- Phường Ninh Thạnh: Các công trình cơ quan hành chính thuộc ranh giới quy hoạch phân khu số 3 gồm các công trình:
 - + Công ty cổ phần du lịch thương mại Tây Ninh
 - + Ngân Hàng chính sách xã hội
 - + Khu đất do Ủy ban quản lý

3.3.4.3. Các công trình Y tế



Hình 3.5. Sơ đồ phân bố các công trình y tế trong phạm vi phân khu số 3

(1) Trạm y tế phường Hiệp Ninh; (2) Trạm y tế phường IV

Toàn phạm vi phân khu số 3 hiện có 2 trạm y tế với tổng diện tích ~ 0,14 ha, trong đó:

- Phường IV: 01 trạm y tế phường IV
 - + Diện tích ~ 0,08 ha;
 - + Chất lượng công trình: kiên cố.
- Phường Hiệp Ninh: 01 trạm y tế phường Hiệp Ninh
 - + Diện tích ~ 0,06 ha;
 - + Chất lượng công trình: kiên cố.
- Phường Ninh Thạnh: không có công trình y tế nằm trong ranh giới nghiên cứu quy hoạch.

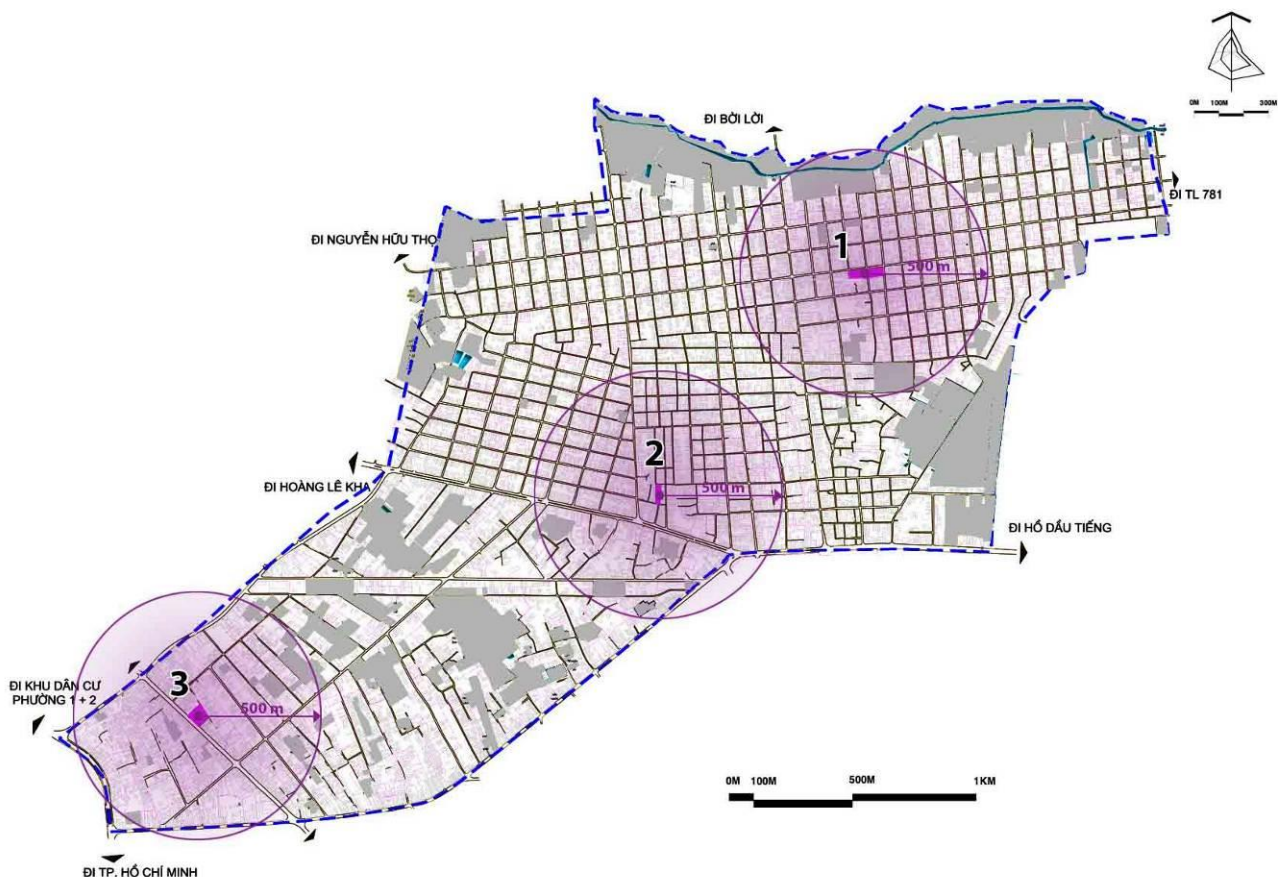
➔ Nhận xét:

- Về diện tích: Đạt yêu cầu $\geq 500\text{m}^2/\text{trạm}$ (theo QCVN: 01/2008/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng)

- Về số lượng, phân bố: Chưa đáp ứng đủ yêu cầu về bán kính phục vụ hay yêu cầu 1 công trình trạm y tế/ đơn vị ở (theo QCVN: 01/2008/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng).

- Về chất lượng công trình: Nhìn chung, chất lượng xây dựng công trình trạm y tế trên địa bàn tương đối tốt.

3.3.4.4. Các công trình công cộng



Hình 3.6. Sơ đồ hiện trạng phân bố các công trình chợ dân sinh trong phạm vi phân khu số 3
(1) Chợ Cư Trú – phường Ninh Thạnh; (2) Chợ Hiệp Ninh; (3) Chợ Phường IV

Toàn phạm vi phân khu số 3 hiện có 3 công trình chợ dân sinh với tổng diện tích ~ 0,80 ha, trong đó:

- Phường IV: 01 chợ dân sinh - chợ phường IV (Diện tích ~ 0,35 ha; Chất lượng công trình: kiên cố).

- Phường Hiệp Ninh: 01 chợ dân sinh - chợ Hiệp Ninh (Diện tích ~ 0,12 ha; Chất lượng công trình: Bán kiên cố).

- Phường Ninh Thạnh: 01 chợ dân sinh - chợ Cư Trú (Diện tích ~ 0,47 ha; Chất lượng công trình: Chợ tạm).



Chợ Cư Trú (phường Ninh Thạnh)



Chợ Hiệp Ninh



Chợ Phường IV



➔ Nhận xét:

- Về diện tích: Nhìn chung đáp ứng đủ; riêng chợ Hiệp Ninh không đạt yêu cầu 0,2ha/ công trình chợ dân sinh (theo QCVN: 01/2008/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng).

- Về số lượng, phân bố: Chưa đáp ứng đủ yêu cầu về bán kính phục vụ hay yêu cầu 1 công trình chợ dân sinh/ đơn vị ở (theo QCVN: 01/2008/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng)

- Về chất lượng công trình: Chợ Cư Trú và chợ Hiệp Ninh chất lượng còn kém, ảnh hưởng tới môi trường dân cư lân cận.

3.3.4.5. Giáo dục

* Trường mầm non:



Hình 3.7. Sơ đồ hiện trạng phân bố các công trình mầm non trong phạm vi phân khu số 3

- | | |
|------------------------------|---------------------------------|
| (1) Trường mầm non Vàng Anh; | (4) Trường mầm non Hoa Sen; |
| (2) Trường mầm non Hoa Cúc; | (5) Trường mầm non Hoa Anh Đào. |
| (3) Trường mầm non Hiệp Ninh | |

Toàn phạm vi phân khu số 3 hiện có 5 điểm trường mầm non với tổng diện tích ~ 0,72 ha, trong đó:

- Phường IV: Trường mầm non Hoa Sen (diện tích: 0,07ha; chất lượng công trình: kiên cố, khang trang); Trường mầm non Hoa Anh Đào (diện tích: 0,12ha; chất lượng công trình: kiên cố, khang trang).

- Phường Hiệp Ninh: Trường mầm non Hiệp Ninh (diện tích: ~0,26 ha; chất lượng công trình: kiên cố, khang trang); Trường mầm non Hoa Cúc (diện tích: ~0,14 ha; chất lượng công trình kiên cố, khang trang).

- Phường Ninh Thạnh: Trường mầm non Vàng Anh (diện tích: ~0,20 ha; hiện công trình đang được xây dựng)



Trường mầm non Hoa Sen



Trường mầm non Hoa Anh Đào

Ảnh minh họa công trình trường mầm non trên địa bàn phân khu số 3

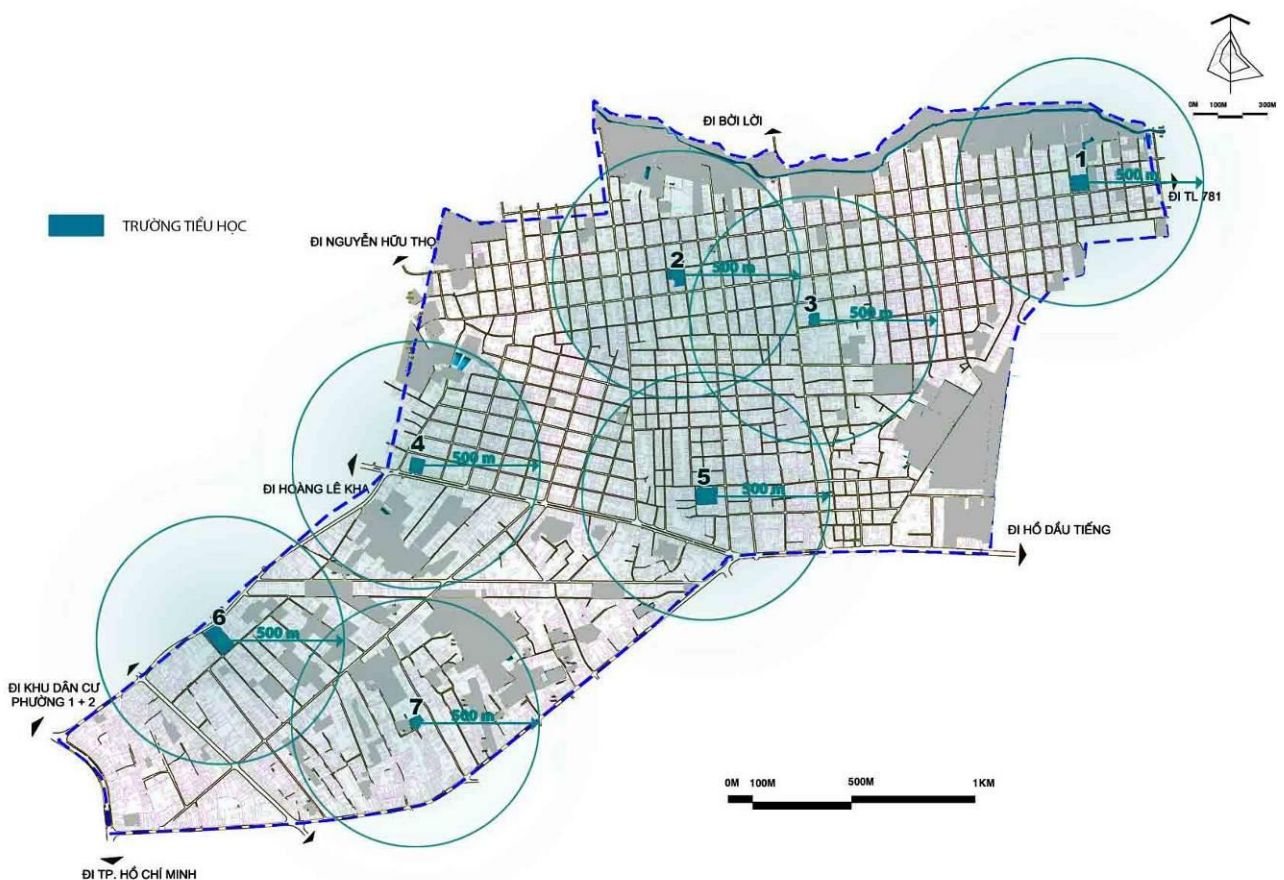
➔ Nhận xét:

+ Về diện tích: Tổng diện tích các công trình mầm non hiện tại ~ 0,79 ha/33.000 dân; đạt ~239 m²/ 1000 dân; chưa đáp ứng đủ tiêu chuẩn 750 m²/1000 dân (theo QCVN: 01/2008/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng)

+ Về số lượng, phân bố: Chưa đáp ứng đủ yêu cầu về bán kính phục vụ hay yêu cầu 1 công trình trường mầm non/ đơn vị ở (theo QCVN: 01/2008/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng)

+ Về chất lượng công trình: Nhìn chung, các công trình mầm non trên địa bàn được xây dựng khang trang, sạch sẽ, thoáng mát.

* Trường tiểu học:



Hình 3.8. Sơ đồ hiện trạng phân bố các công trình trường tiểu học trong phạm vi phân khu số 3

- | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| (1) Trường tiểu học Võ Trường Toản | (5) Trường tiểu học Nguyễn Du; |
| (2) Trường tiểu học Nguyễn Huệ; | (6) Trường tiểu học Tôn Thất Tùng; |
| (3) Trường tiểu học Ngô Quyền; | (7) Trường tiểu học Lương Thế Vinh. |
| (4) Trường tiểu học Trần Phú; | |

Toàn phạm vi phân khu số 3 hiện có 7 điểm trường tiểu học với tổng diện tích ~ 2,48 ha, trong đó:

- Phường IV: Trường tiểu học Tôn Thất Tùng (diện tích: ~0,7 ha); Trường tiểu học Lương Thế Vinh (diện tích: ~0.16 ha).

- Phường Hiệp Ninh: Trường tiểu học Nguyễn Huệ (diện tích: ~0,11 ha), Trường tiểu học Trần Phú (diện tích: ~0,30 ha), Trường tiểu học Nguyễn Du (diện tích: ~0,63 ha).

- Phường Ninh Thạnh: Trường tiểu học Võ Trường Toản (diện tích: ~0,38 ha), Trường tiểu học Ngô Quyền (diện tích: ~0,17ha).



Ảnh minh họa công trình trường tiểu học trên địa bàn phân khu số 3

→ Nhận xét:

+ Về diện tích: Tổng diện tích các công trình trường tiểu học hiện tại ~ 2,52 ha/33.000 dân; đạt ~764 m²/ 1000 dân; Chưa đáp ứng đủ tiêu chuẩn 975 m²/1000 dân (theo QCVN: 01/2008/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng)

+ Về số lượng, phân bố: Đạt yêu cầu 1 công trình trường tiểu học/ đơn vị ở (theo QCVN: 01/2008/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng)

+ Về chất lượng công trình: Nhìn chung chất lượng các công trình tiểu học trên địa bàn được xây dựng tương đối tốt.

* Trung học cơ sở:



Hình 3.9. Sơ đồ hiện trạng phân bố các công trình trường THCS trong phạm vi phân khu số 3



(1) Trường THCS Võ Văn Kiệt



(2) Trường THCS Nguyễn Trãi

Toàn phạm vi phân khu số 3 hiện có 2 điểm trường trung học cơ sở với tổng diện tích ~ 1,81 ha, trong đó:

- Phường IV: Trường THCS Võ Văn Kiệt (diện tích: ~0,70 ha); trường THCS Nguyễn Trãi (diện tích: ~1,01 ha).

- Phường Hiệp Ninh: không có trường trung học cơ sở nằm trong ranh giới nghiên cứu quy hoạch.

- Phường Ninh Thạnh: không có trường trung học cơ sở nằm trong ranh giới nghiên cứu quy hoạch.

➔ Nhận xét:

+ Về diện tích: Tổng diện tích các công trình trường trung học cơ sở hiện tại ~ 1,71 ha/33.000 dân; đạt ~518 m²/ 1000 dân; Chưa đáp ứng đủ tiêu chuẩn 825 m²/1000 dân (theo QCVN: 01/2008/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng)

+ Về số lượng, phân bố: Chưa đạt yêu cầu về bán kính phục vụ, toàn bộ khu vực phía bắc đường CMT8 hiện chưa có công trình trường trung học cơ sở.

+ Về chất lượng công trình: Các công trình trường trung học cơ sở trên địa bàn được xây dựng kiên cố, khang trang, sạch sẽ.

* Trung học phổ thông:



Hình 3.10. Sơ đồ hiện trạng phân bố công trình trường THPT trong phạm vi phân khu số 3

Toàn phạm vi phân khu số 3 hiện có 1 điểm trường trung học phổ thông tại Phường IV - trường THPT Lê Quý Đôn (diện tích: ~ 1,17 ha, chất lượng công trình: kiên cố, khang trang).

→ Nhận xét: Công trình trường trung học phổ thông hiện được xây dựng khang trang, sạch sẽ, thoáng mát; đạt yêu cầu 1 công trình / khu dân cư có dân số ≥ 20.000 dân (theo QCVN: 01/2008/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng)



Trường THPT Lê Quý Đôn

Nhận xét chung:

Trong khu vực nghiên cứu đã đầy đủ các cấp học, chất lượng xây dựng các công trình tương đối tốt, một số công trình mới xây dựng đặc biệt khang trang, sạch đẹp; tuy nhiên ngoài hệ thống trường trung học phổ thông và tiểu học đã cơ bản đáp ứng đầy đủ về diện tích và bán kính phục vụ theo tiêu chí Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng năm 2008 của Bộ Xây Dựng; hệ thống công trình giáo dục bậc trung học cơ sở và mầm non còn thiếu nhiều về diện tích cũng như số lượng để đáp ứng nhu cầu.

Bảng 3.7. Đánh giá chỉ tiêu, nhu cầu hiện trạng sử dụng đất giáo dục trong phạm vi nghiên cứu

TT	Cấp học	Đơn vị	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất đai tối thiểu		Nhu cầu đất hiện trạng trong PK 3 (ha)	Hiện trạng 2015 (ha)
			chỗ/1000 người		m ² /1 chỗ			
1	Trường mẫu giáo	Đơn vị ở	chỗ/1000 người	50	m ² /1 chỗ	15	2.48	0.79
2	Trường tiểu học	Đơn vị ở	chỗ/1000 người	65	m ² /1 chỗ	15	3.22	2.52
3	Trường trung học cơ sở	Đơn vị ở	chỗ/1000 người	55	m ² /1 chỗ	15	2.72	1.71
4	Trường phổ thông trung học	Đô thị	chỗ/1000 người	40	m ² /1 chỗ	15	1,98	1.17

3.3.4.6. Văn hóa, cây xanh thể dục thể thao



(1) Sân bóng đá phường Ninh Thạnh



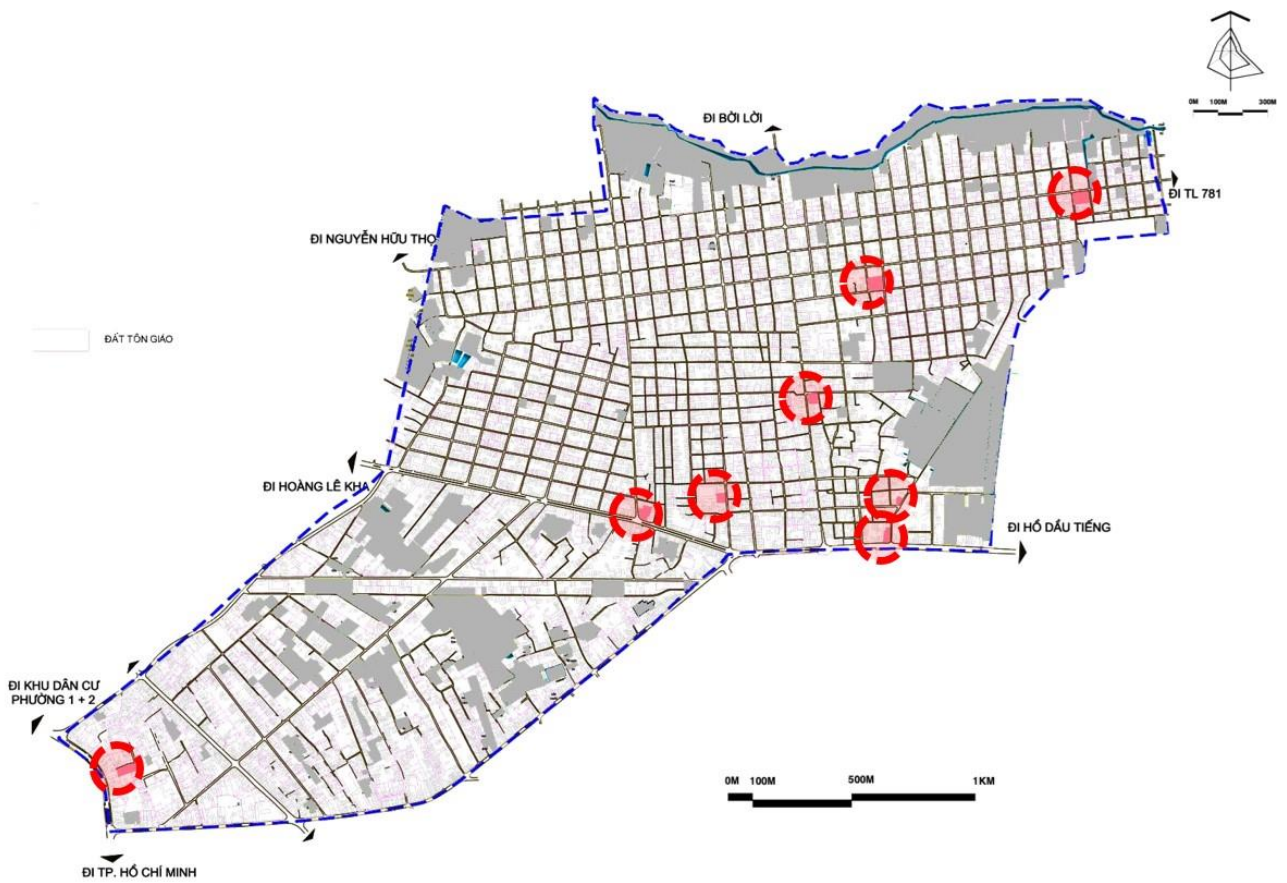
(2) Sân bóng đá phường IV

Khu vực nghiên cứu quy hoạch Phân khu số 3 không có công trình nhà văn hóa. Hiện tại, hệ thống cây xanh công viên cho các đơn vị ở chưa có; duy chỉ có Phường IV và phường Ninh Thạnh có sân bóng đá, song chưa hoàn chỉnh, đặc biệt là sân bóng đá thuộc phường Ninh Thạnh còn chẵn, thả gia súc. Hệ thống cây xanh đơn vị ở hoàn toàn chưa được quan tâm, vì vậy khu vực phát triển dân cư thiếu chỗ vui chơi nghỉ ngơi và hoạt động cho trẻ em rất nghiêm trọng.



Hình 3.11. Sơ đồ hiện trạng phân bố sân TDTT trong phạm vi khu vực phân khu số 3

3.3.4.7. Tôn giáo



Hình 3.12. Sơ đồ hiện trạng các công trình tôn giáo, di tích trong phạm vi phân khu số 3

- Khu vực từ trục đường CMT8 xuống phía Nam (Khu dân cư Phường IV): có 1 công trình tôn giáo theo đạo Phật- Chùa Thiên Phước.

- Khu vực phía Bắc trục đường CMT8 (thuộc phường Hiệp Ninh và Phường Ninh Thạnh): có 7 công trình tôn giáo theo đạo Cao Đài – là các thánh thất, phủ thờ giáo tông; trong đó, công trình có giá trị kiến trúc, văn hóa tiêu biểu là thánh thất Ninh Phước – thuộc phường Ninh Thạnh.



Thánh Thất Ninh Phước



Chùa Thiên Phước

Ảnh minh họa công trình tôn giáo trên địa bàn phân khu số 3

Đánh giá chung:

Các công trình cơ quan, hành chính được xây dựng kiên cố, khang trang.

Hệ thống công trình công cộng chưa được quan tâm đầu tư đúng mức, ngoài chợ Phường IV, các khu vực chợ chưa được quan tâm đầu tư, ảnh hưởng tới môi trường dân cư lân cận.

Các công trình giáo dục nhìn chung được xây dựng sạch đẹp & khang trang tuy nhiên diện tích và phân bố còn hạn chế, chưa đáp ứng đủ nhu cầu đất giáo dục trong khu vực, đặc biệt là hệ thống công trình trường trung học cơ sở và trường mầm non.

Các công trình văn hóa và công viên cây xanh TĐTT chưa được quan tâm đúng mức; thiếu các công viên cây xanh, không gian vui chơi cho trẻ em; không gian sinh hoạt cộng đồng, giao lưu văn hóa. Cần có sự tính toán quy hoạch thành từng khu ở, tính toán tới từng đơn vị ở.

Về nhà ở chia thành 2 khu vực rõ rệt: Khu vực thuộc phường IV có cấu trúc nhà lô kết hợp kinh doanh, bám theo các tuyến phố, nhà vườn biệt thự với sân vườn rộng, mật độ thấp hơn nằm ở lớp bên trong. Khu vực phường Hiệp Ninh và phường Ninh Thạnh có cấu trúc dân cư phân bố dàn đều dạng ô bàn cờ; mẫu nhà điển hình là nhà thấp tầng và có vườn rộng. Mật độ dàn đều, không có hẻm như khu vực phường IV. Đây cũng là cấu trúc nhà ở đặc trưng của dân cư theo đạo Cao Đài. Khi cải tạo chỉnh trang cần lưu ý giữ gìn bản sắc khu dân cư văn hóa đặc trưng này.

Các công trình tôn giáo trong khu vực phần lớn thuộc đạo Cao Đài (với 7 công trình); công trình tôn giáo đạo Phật không nhiều (chỉ 1 công trình – chùa Thiên Phước). Quy mô các công trình tôn giáo trong khu vực nhỏ; Thánh Thất Hiệp Ninh là công trình tôn giáo có quy mô lớn hơn cả, đồng thời có giá trị văn hóa, kiến trúc tiêu biểu, cần được quan tâm khoanh vùng bảo vệ.

Giảm thiểu ô nhiễm không khí tại khu vực bởi hoạt động giao thông.

Kiểm chế xu hướng gia tăng ô nhiễm, suy thoái tài nguyên và đa dạng sinh học; cải thiện từng bước chất lượng môi trường.

Bảng 3.8. Đánh giá chỉ tiêu, nhu cầu hiện trạng sử dụng đất các công trình công cộng cấp đơn vị ở:

STT	Công Trình	Chỉ Tiêu Sử Dụng Đất Tối Thiểu (Theo QC 01-2008)	Hiện Trạng sử dụng đất cho số dân hiện trạng 33.000 người (ha)	Nhu cầu sử dụng đất tối thiểu cho số dân hiện trạng 33.000 người	
				Nhu cầu (ha)	Nhận xét
I	Chợ Dân Sinh	0,2ha/ công trình/ĐV Ở	0,94	0,60	Nhìn chung đáp ứng đủ. Riêng chợ Hiệp Ninh thiếu 0,08 ha/ công trình chợ dân sinh
	Chợ Cư Trú		0,47		
	Chợ Hiệp Ninh		0,12		
	Chợ Phường IV		0,35		
II	Trường Mẫu Giáo	50 chỗ/1000 người 750 m ² /1000 người	0,79	2,48	Thiếu 1,69 ha
	Trường mầm non Vàng Anh		0,20		
	Trường mầm non Hoa Cúc		0,14		
	Trường mầm non Hiệp Ninh		0,26		
	Trường mầm non Hoa Sen		0,07		
	Trường mầm non Hoa Anh Đào		0,12		
III	Trường Tiểu Học	65 chỗ/1000 người 975 m ² /1000 người	2,52	3,22	Thiếu 0,7 ha
	Trường tiểu học Võ Trường Toản		0,38		
	Trường tiểu học Nguyễn Huệ		0,11		
	Trường tiểu học Ngô Quyền		0,17		
	Trường tiểu học Trần Phú		0,30		
	Trường tiểu học Nguyễn Du		0,63		
	Trường tiểu học Tôn Thất Tùng		0,77		
	Trường tiểu học Lương Thế Vinh		0,16		

IV	Trường Trung Học Cơ Sở	55 chỗ/1000 người 825 m ² / 1000 người	1,71	2,72	Thiếu 1,01 ha
	Trường thcs Võ Văn Kiệt		0,70		
	Trường thcs Nguyễn Trãi		1,01		
V	Trạm Y Tế	500 m ² /trạm/1000 người	0,14		Đủ
	Trạm y tế phường Hiệp Ninh		0,06		
	Trạm y tế phường IV		0,08		
VI	Sân luyện tập	500 m ² / 1000 người 0,3 ha/ công trình	1,89		Đủ
	Sân bóng khu dân cư Bắc Hiệp Ninh		1,29		
	Sân bóng khu dân cư phường IV		0,60		
VII	Cây Xanh Công Viên	2 m ² /người	0	6,6	Thiếu 6,6 ha

3.3.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường

3.3.5.1. Hiện trạng giao thông

a. *Giao thông đối ngoại:* Bao gồm các tuyến trục chính của thành phố Tây Ninh: Đường CMT8, Đường 30/4, đường Điện Biên Phủ.

- Đường CMT8 (nằm trên tuyến TL 781): Nối cửa khẩu Phước Tân - huyện Châu Thành với huyện Dương Minh Châu. Toàn tuyến có chiều dài 43km, đoạn qua khu vực lập quy hoạch có chiều dài 2,50km, đường đôi quy mô mặt cắt 27m, chất lượng đường tốt; điểm đầu giao với đường Nguyễn Trãi, điểm cuối là ranh giới thành phố.

- Đường 30/4: Chạy sát ranh giới phía Tây Nam của khu vực quy hoạch, đoạn đi qua khu vực lập quy hoạch có chiều dài 0,49km, mặt cắt ngang rộng 40m, chất lượng đường tốt; điểm đầu giao cắt với ngã ba Lạc Long Quân, điểm cuối giao với ngã ba Nguyễn Trãi.

- Đường Điện Biên Phủ: Là đường trục chính của thành phố, đoạn đi qua khu vực nghiên cứu có chiều dài 1,63km, mặt cắt ngang rộng 40m, tuyến đã được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh; điểm đầu giao cắt với ngã ba CMT8 (cổng vào Tòa Thành Tây Ninh), điểm cuối nối đến đường Bờ Lờ.

b. *Giao thông đối nội:*

Hệ thống đường giao thông đối nội trong khu vực lập quy hoạch được định hình thành 2 khu vực khá rõ ràng gồm khu vực phường Hiệp Ninh và Ninh Thạnh (phía Bắc đường CMT8): có mạng lưới đường giao thông về cơ bản đã hoàn chỉnh theo dạng ô bàn cờ. Hệ thống trục chính cơ bản đã hoàn thiện và có chất lượng tương đối tốt. Khu vực phường IV có mạng lưới đường tự phát theo dạng tự do, ngoài các tuyến đường khu vực đã phát triển ổn định, các tuyến đường nội bộ chất lượng kém, chưa đảm bảo giao thông đô thị.

Mạng lưới các tuyến đường chính bao gồm:

- Đường Nguyễn Trãi có lộ giới hiện trạng 24m, bao gồm:

+ Lòng đường: $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$

+ Vía hè: $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$

- Đường Lạc Long Quân có lộ giới hiện trạng 22m, bao gồm:

+ Lòng đường: $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$

+ Vía hè: $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$.

- Đường Võ Thị Sáu có lộ giới hiện trạng 22m, bao gồm:

+ Lòng đường: $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$

+ Vía hè: $2 \times 3,5\text{m} = 7\text{m}$

- Đường Huỳnh Tấn Phát có lộ giới hiện trạng 20m, bao gồm:

+ Lòng đường: $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$

+ Vía hè: $2 \times 5,5\text{m} = 11\text{m}$

- Đường Nguyễn Trọng Cát là đường đôi có lộ giới hiện trạng 24m, bao gồm:
 - + Lòng đường: $2 \times 8\text{m} = 16\text{m}$
 - + Vĩa hè: $2 \times 2\text{m} = 4\text{m}$
 - + Phân cách giữa: 4m
- Đường Trường Chinh cũ nằm ở phía Bắc có lộ giới hiện trạng 10m, bao gồm:
 - + Lòng đường: $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$
 - + Hè đường: $2 \times 2\text{m} = 4\text{m}$
- Đường Thuyền có lộ giới hiện trạng 10m, bao gồm:
 - + Lòng đường: $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$
 - + Hè đường: $2 \times 2\text{m} = 4\text{m}$
- Đường Nguyễn Văn Rốp có lộ giới hiện trạng 10m, bao gồm:
 - + Lòng đường: $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$
 - + Hè đường: $2 \times 2\text{m} = 4\text{m}$
- Đường Cơ Thành Vệ có lộ giới hiện trạng 10m, bao gồm:
 - + Lòng đường: $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$
 - + Hè đường: $2 \times 2\text{m} = 4\text{m}$

Bảng 3.9. Thống kê đường giao thông hiện trạng

TT	Tên đường	Hiện trạng (m)	Bề rộng (m)		Tổng	Chiều dài (km)
			Lòng đường	Hè+Phân cách		
1	Đường CMT8	27	16	4.5 + 2 + 4.5	27	2.50
2	Đường 30-4	40	4+16+4	6 + 2 + 2 + 6	40	0.49
3	Đường Điện Biên Phủ	40	17.5	6,75 + 9 + 6,75	40	1.63
4	Đường Huỳnh Tấn Phát	20	9	5,5 + 5,5	20	1.70
5	Đường Nguyễn Trãi	24	12	6 + 6	24	1.46
6	Đường Lạc Long Quân	22	12	5 + 5	22	2.91
7	Đường Võ Thị Sáu	22	15	3,5+3,5	22	0.88
8	Đường Nguyễn Văn Rốp	10	6	2 + 2	10	2.02
9	Đường Nguyễn Trọng Cát	24	8 + 8	2 + 4 + 2	24	1.68
10	Đường Cơ Thành Vệ	10	6	2 + 2	10	0.89
11	Đường Thuyền	10	6	2 + 2	10	1.60
12	Đường Trường Chinh	10	6	2 + 2	10	2.95
13	Đường Huỳnh Công Giản	10	6	2 + 2	10	1.84
14	Đường Lộ Chánh Môn A	10	6	2 + 2	10	1.80

c. Công trình giao thông.

Hiện tại trong phạm vi khu vực lập quy hoạch không có bến xe và chưa có bãi đỗ xe phục vụ cho mục đích công cộng.

d. Đánh giá hiện trạng giao thông:

Thuận lợi: Khu vực lập quy hoạch có mạng lưới khung giao thông trục chính tương đối hoàn chỉnh, thuận tiện cho việc kết nối, các tuyến đường chính có chất lượng tương đối tốt có tiền đề phát triển một đô thị hiện đại trong tương lai.

Hạn chế: Các tuyến đường nội bộ hiện hữu có chất lượng kém, không có sự đồng bộ và thiếu tính kết nối, việc mở rộng nâng cấp yêu cầu kinh phí giải phóng mặt bằng và đầu tư ban đầu lớn.

đ. Rà soát quy hoạch, dự án liên quan:

Hiện tại trên khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu đã có các quy hoạch chi tiết cho khu Bắc Hiệp Ninh, Khu dân cư phường IV và trục đường CMT8. Các quy hoạch đã nghiên cứu và thiết kế mạng lưới giao thông chi tiết cho từng khu vực.

Tuy nhiên do các quy hoạch chi tiết đã được triển khai tương đối lâu, không thống nhất theo hệ tọa độ VN-2000, thiếu sự khớp nối khu vực giữa các dự án. Ngoài ra một số tuyến đường đề xuất trong các QHCT đã không còn phù hợp với định hướng phát triển hiện nay của Thành phố Tây Ninh.

3.3.5.2. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

a. Nền

Khu vực lập quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho xây dựng, ít ngập lụt do nền địa hình tương đối cao. Cao độ nền từ +4.5m đến +17.5m, tuy nhiên địa hình có hướng dốc không đều tạo nên những khu vực cao và trũng cục bộ, ảnh hưởng đến khả năng tiêu thoát nước.

b. Thoát nước mưa

Khu vực lập quy hoạch nói riêng và thành phố Tây Ninh nói chung chưa có hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh. Chỉ có một số tuyến cống trên các trục đường chính như đường 30/4, đường CMT8, Điện Biên Phủ, Huỳnh Tấn Phát,... đường kính cống từ D800 – D1000. Các khu vực khác nước mưa thoát theo hình thức tự chảy vào các rãnh tự thủy, khu vực phía Bắc đường CMT8 có lưu vực thoát về suối vườn Điều, khu vực phía Nam thoát về rạch Tây Ninh.

Bảng 3.10. Thống kê hiện trạng hệ thống thoát nước mưa

TT	Tên đường	Cống thoát nước	Ghi chú
1	Đường 30-4	D800	Thoát hai bên đường
2	Nguyễn Trãi	D800	Thoát hai bên đường

3	Võ Thị Sáu	D800	Thoát hai bên đường
4	Lạc Long Quân	D800	Thoát hai bên đường
5	Cách mạng tháng 8	D800-1000	Thoát hai bên đường
6	Huỳnh Tấn Phát	D800-1000	Thoát hai bên đường
7	Nguyễn Trọng Cát	D800-1000	Thoát hai bên đường
8	Điện Biên Phủ	D1000	Thoát hai bên đường

3.3.5.3. Hiện trạng cấp điện

a. Nguồn điện:

Nguồn điện cung cấp cho Khu vực nghiên cứu là trạm 110/22kV Tây Ninh công suất 40+63MVA. Trực tiếp cấp điện qua 5 lộ 22kV 471,472,478.

b. Lưới điện: Toàn bộ lưới điện tính là lưới điện trên không, vận hành theo chế độ trung tính nối đất trực tiếp, thuộc hệ 3 pha 4 dây.

Hiện nay trong ranh giới thiết kế có 3 lộ 22kV chạy qua đều xuất tuyến từ trạm 110kV Tây Ninh.

c. Trạm biến áp lưới:

Trong ranh giới thiết kế các trạm biến áp 22/0,4kV có rất nhiều trạm treo trên cột 1 pha có công suất nhỏ, tất cả đều được đấu rẽ nhánh.

d. Lưới hạ áp 0,4 kV và chiếu sáng.

- Mạng lưới hạ áp của khu vực nghiên cứu đi nổi dùng dây nhôm, có tiết diện $25 \div 70 \text{ mm}^2$.

- Đường dây 0,4kV trong khu vực nghiên cứu có kết cấu mạng hình tia.

- Mạng lưới chiếu sáng của khu vực nghiên cứu bố trí đi nổi kết hợp với tuyến điện sinh hoạt. Đèn đường hiện nay dùng loại Led cao áp.

e. Nhận xét và đánh giá hiện trạng cấp điện.

- Nguồn điện cung cấp cho khu vực nghiên cứu hiện nay tương đối đảm bảo. Kết cấu lưới 22kV tốt có thể đáp ứng cung cấp điện lâu dài .

- Trạm biến áp: Các trạm biến áp trên địa bàn công suất quá nhỏ cần cải tạo có công suất lớn hơn. Các trạm treo ở khu vực trung tâm không đảm bảo mỹ quan nên thay thế bằng các trạm kios hợp bộ .

- Lưới điện 0,4KV hiện nay các tuyến chính liên thôn đã được xây dựng mới phù hợp tiêu chuẩn.

- Lưới chiếu sáng đèn đường trên các trục chính đã có, tuy nhiên các trục liên thôn xóm chiếu sáng vẫn còn tự phát chưa được quan tâm đúng mức.

3.3.5.4. Hiện trạng thông tin liên lạc

a. Viễn thông

Chuyển mạch

Hệ thống chuyển mạch trong khu vực thiết kế nằm trong hệ thống chuyển mạch chung của thành phố Tây Ninh.

Mạng ngoại vi: Hiện tại, VNPT có một đường tín hiệu quang (8FO) cấp tín hiệu cho khu vực thiết kế

Mạng thông tin di động: Toàn tỉnh Tây Ninh hiện có 5 nhà cung cấp mạng điện thoại di động Vinaphone, Viettel, Mobile phone và EVN telecom. Các nhà cung cấp dịch vụ trên, đang khai thác công nghệ GSM và CDMA. Hiện khu vực thiết kế đang sử dụng tín hiệu sóng di động từ trạm thu- phát sóng viễn thông Tây Ninh.

Mạng Internet: Mạng Internet của khu vực nói chung có mật độ thuê bao cao, thành phố Tây Ninh nằm gần tuyến đường huyết mạch có hệ thống cáp quang liên tỉnh chạy qua, nên chất lượng mạng internet rất ổn định.

b. Bưu chính

Bưu điện tỉnh Tây Ninh (VNPT) cung cấp đầy đủ các dịch vụ bưu chính có trên mạng.

3.3.5.5. Hiện trạng cấp nước:

- Khu vực được cấp nước từ Nhà máy nước Tây Ninh công suất 12.500m³/ngđ (CS thiết kế 18.000m³/ngđ) sử dụng nguồn nước mặt từ Hồ Dầu Tiếng. (*phần này xem bổ sung ở phân khu số 1 chi tiết hơn*).

- Hiện tại đã có mạng lưới đường ống truyền tải, phân phối đường kính Ø100- Ø400 cung cấp nước sạch cho người dân trên địa bàn.

- Một bộ phận người dân trong khu vực vẫn sử dụng nguồn nước giếng khoan cho sinh hoạt có nguy cơ ảnh hưởng đến trữ lượng và chất lượng của nguồn nước ngầm trong khu vực.

Nhận xét: khu vực nghiên cứu đã có hệ thống cấp nước tập trung với mạng lưới đường ống truyền dẫn và phân phối khá hoàn chỉnh. Nguồn nước được sử dụng từ NMN Tây Ninh với công suất hiện trạng 18.000m³/ngđ đảm bảo cấp nước cho người dân trong khu vực.

3.3.5.6. Hiện trạng thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang

- Khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống thoát nước thải riêng. Nước thải sinh hoạt chưa qua xử lý, được thu gom cùng với nước mưa sau đó xả ra Suối, rạch.

- Rác thải sinh hoạt của được thu gom về trạm trung chuyển rác xã Tân Hưng, sau đó được vận chuyển về bãi rác Tân Hưng – huyện Tân Châu xử lý.

- Người dân trong khu vực sử dụng các nghĩa địa nhỏ lẻ phân bố rải rác trong các phường trên địa bàn thành phố.

Nhà tang lễ của Thành phố được xây dựng tại khu đất mở rộng bệnh viện tỉnh Tây Ninh, tại khu phố 1, phường 3.

Nhận xét: khu vực nghiên cứu sử dụng hệ thống thoát nước chung nước thải với nước mưa không đảm bảo vệ sinh môi trường. Rác thải của các hộ dân đã được thu gom đưa về KXL chất thải rắn của thành phố xử lý. Hiện tại còn tồn tại một số nghĩa địa nhỏ lẻ rải rác trong khu vực. Cần hạn chế và tiến tới đóng cửa các nghĩa địa này đưa về tập trung tại nghĩa trang thành phố.

3.3.5.7. Hiện trạng môi trường

c. Diễn biến các vấn đề môi trường chính liên quan đến quy hoạch

**** Diễn biến chất lượng nước***

- Chất lượng nước mặt:

Trong khu vực quy hoạch phân khu số 3 không có các sông, suối lớn, chỉ có suối Vườn Điều nằm ở phía Bắc phân khu và hệ thống ao hồ phân bố rải rác trong khu vực.

Theo báo cáo hiện trạng môi trường thành phố Tây Ninh năm 2015 có tổng số điểm quan trắc 10 điểm lấy mẫu nước mặt trong đó có 02 điểm tại khu vực nghiên cứu: Nước suối Trà Phí tại cầu trên đường 30/4 và cầu suối Vườn Điều trên đường Điện Biên Phủ.

Chất lượng nước mặt tại các điểm quan trắc được đánh giá theo tiêu chuẩn nguồn loại B2 của QCVN 08:2008/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt. Kết quả phân tích chất lượng nước mặt trên địa bàn phân khu 3 được thể hiện trong bảng dưới đây

Bảng 3.11. Kết quả phân tích mẫu nước mặt khu vực (đợt 2 ngày 15/04/2011)

Vị trí	BOD ₅ (mg/l)	COD (mg/l)	Fe tổng số (mg/l)	N-NH ₄ ⁺ (mg/l)	TSS (mg/l)
Nước suối Vườn Điều tại cầu Vườn Điều trên đường Điện Biên Phủ (NM-09)	4	10	1,06	0,31	18
QCVN 08:2008 (B2)	25	50	2	1	100

Nguồn: Báo cáo hiện trạng môi trường thành phố Tây Ninh 4/2015

Theo thống kê diễn biến chất lượng nước mặt trong thời gian qua nhìn chung đều nằm trong ngưỡng cho phép của tiêu chuẩn nước mặt loại B2. Chỉ có chỉ số Fe tại khu vực nước Suối Vườn Điều tại cầu đường 30/4 vượt quá chỉ tiêu cho phép. Vấn đề ô nhiễm môi trường nước trong khu vực chỉ mang tính cục bộ tại 1 số khu vực như khu chợ, khu tập trung đông dân cư. Các chất gây ô nhiễm chủ yếu là chất rắn lơ lửng, chất rắn hữu cơ và vi sinh. Nguyên nhân do nước thải sinh hoạt chưa được xử lý triệt để.

Ngoài ra do hệ thống thủy văn ít, khả năng lưu trữ và cung cấp nước kém thường xảy ra tình trạng khô hạn giảm khả năng tự làm sạch của môi trường.

d. Chất lượng nước ngầm:

Hiện nay trên địa bàn nghiên cứu, bên cạnh nguồn nước cấp bằng đường ống thì người dân vẫn sử dụng nước ngầm phục vụ cho các hoạt động sinh hoạt thường ngày và sản xuất.

Theo báo cáo hiện trạng môi trường thành phố Tây Ninh năm 2011 có tổng số điểm lấy mẫu 20 tại giếng khoan trên địa bàn.

Bảng 3.12. Vị trí các điểm lấy mẫu nước ngầm

Ký hiệu	Địa điểm lấy mẫu	Tọa độ	
		X	Y
NN -06	Nhà số 759 Điện Biên Phủ - khu phố Ninh Phước – phường Ninh Thạnh	568,884.63	1,250,451.69
NN -07	Nhà số Số 32 Đường số 28 - khu phố Ninh Đức – phường Ninh Thạnh	569,759.56	1,251,376.77
NN -08	491 Điện Biên Phủ – khu phố Ninh Đức – phường Ninh Thạnh	568,774.10	1,251,489.11

Nguồn: Báo cáo hiện trạng môi trường thành phố Tây Ninh 4/2015

Nhìn chung chất lượng nước ngầm trên địa bàn có dấu hiệu nhiễm chua phèn (pH một số điểm đo thấp hơn 5,5) và ô nhiễm do vi sinh (phần lớn các điểm đo đều cho kết quả vượt tiêu chuẩn cho phép nhiều lần đối với chỉ tiêu Coliforms). Một số giếng còn bị nhiễm ammonia (N-NH₄⁺), chứng tỏ nguồn nước ngầm ở khu vực này đã bị ảnh hưởng bởi việc thấm nước thải sinh hoạt trên bề mặt.

e. Diễn biến chất lượng không khí

Chất lượng môi trường không khí phân khu số 3 tại các phường IV, phường Hiệp Ninh và phường Ninh Thạch.

Theo báo cáo hiện trạng môi trường thành phố Tây Ninh năm 2011 có tổng số điểm lấy mẫu 10 trong đó tại khu vực nghiên cứu có 04 điểm.

Kết quả đo đạc môi trường không khí xung quanh được thể hiện ở Bảng 4, Tiêu chuẩn so sánh kết quả đo đạc, phân tích mẫu dựa theo QCVN 05:2013/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh (trung bình 1 giờ) và QCVN 26:2010/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn (khu vực thông thường, từ 6 giờ đến 21 giờ).

Bảng 3.13. Kết quả phân tích không khí tại khu vực

Vị trí	Bụi tổng số ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	SO₂ ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	NO_x ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
KK-01	0,34	0,062	0,109
KK-03	0,29	0,05	0,094
KK-04	0,41	0,069	0,104
KK-05	0,38	0,044	0,098
QCVN 05:2013/BTNMT	0,3	0,35	0,2

Nguồn: Báo cáo hiện trạng môi trường thành phố Tây Ninh 4/2015

Chất lượng môi trường không khí xung quanh tại các phường/xã trên địa bàn nghiên cứu cơ bản còn tốt, chưa có dấu hiệu ô nhiễm do các khí SO₂ và NO_x.

Chỉ tiêu bụi tổng số vượt TCCP vượt tiêu chuẩn cho phép tại ngã tư Võ Thị Sáu – Lạc Long Quân, Ngã ba Cách mạng tháng tám – Lạc Long Quân, Ngã tư Điện Biên Phủ, cần được quan tâm có biện pháp giảm thiểu.

Độ ồn Giá trị đo đạc của tiếng ồn đo được đều cho kết quả xấp xỉ dưới ngưỡng cho phép về tiếng ồn theo QCVN 26:2010/BTNMT.

g. Diễn biến đa dạng sinh học

Phân khu số 3 hiện trạng có diện tích đất ở chiếm khoảng 60 – 70% tổng diện tích đất, còn lại là đất hoa màu, cây tạp... Vì vậy đa dạng sinh học của khu vực này chủ yếu là hệ sinh thái đô thị.

Hệ sinh thái đô thị: bao gồm công viên cây xanh, hành lang cây xanh giao thông, khu suối vườn Điều

Đa dạng sinh học thủy vực: Bao gồm suối Lấp Vò (Vườn Điều), chủ yếu là cá, tôm... và các hệ sinh vật thủy sinh.

h. Diễn biến gia tăng chất thải rắn

Phân khu nghiên cứu trải dài trên phường IV, một phần phường Hiệp Ninh và phường Ninh Thạnh với dân số ước tính của phân khu số 3 khoảng 21.075 người. Do đó lượng CTR sinh hoạt đô thị chiếm phần lớn trong tổng lượng CTR phát sinh của phân khu.

** CTR sinh hoạt đô thị*

Thải lượng và thành phần.

Trên phạm vi phân khu nghiên cứu, lượng CTR sinh hoạt phát sinh khá lớn do điều kiện về kinh tế - xã hội phát triển, dân cư phân bố đông đúc. Hiện tại tình hình phát sinh CTR sinh hoạt tại phân khu chưa có dấu hiệu suy giảm mà đang có xu thế ngày càng tăng theo từng năm.

Kết quả điều tra thành phần chất thải rắn sinh hoạt của tỉnh Tây Ninh cho thấy rác sinh hoạt ở thành phố Tây Ninh nói chung có thành phần và tính chất khá tương đồng với các tỉnh, thành phố khác ở khu vực Đông Nam bộ. Hàm lượng chất hữu cơ dễ phân hủy trong rác sinh hoạt khá cao (đối với các hộ gia đình từ 44,25 ÷ 90,67%, còn đối với rác chợ từ 69,57 ÷ 93,14%). Thành phần CTR sinh hoạt tại thành phố Tây Ninh được thể hiện chi tiết tại bảng dưới đây:

Bảng 3.14. Thành phần chất thải rắn sinh hoạt tại thành phố Tây Ninh

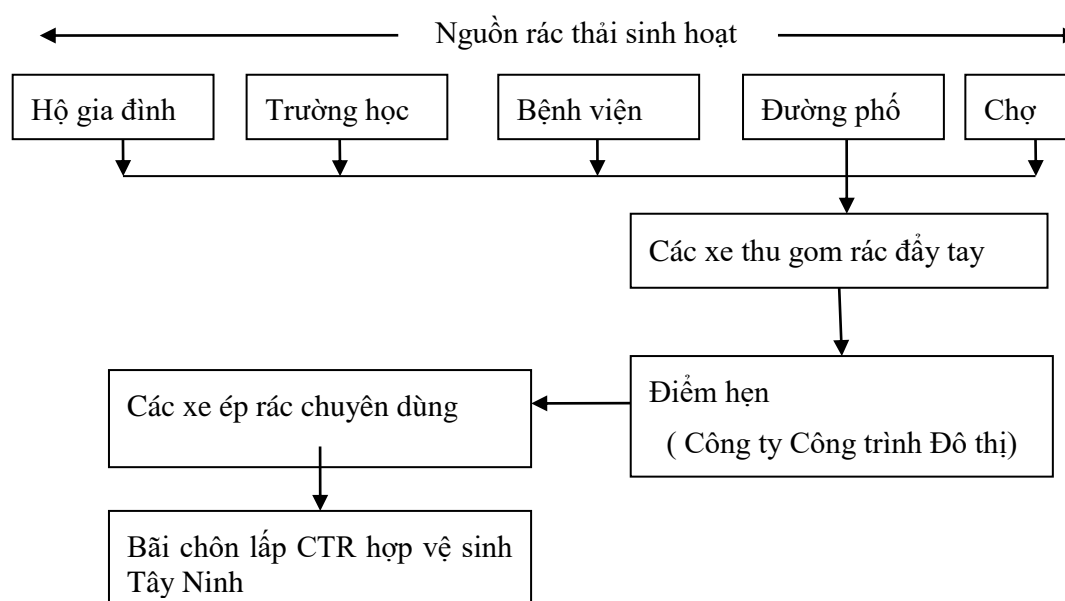
TT	Thành phần	Thành phần phần trăm khối lượng	
		Hộ gia đình	Chợ
	Chất thải hữu cơ dễ phân hủy	44,25 ÷ 90,67	69,57 ÷ 93,14
	Chất thải khó / không phân hủy	9,33 ÷ 55,75	6,86 ÷ 30,43
1	Giấy	0,00 ÷ 26,55	0,00 ÷ 15,94
2	Carton	0,00 ÷ 18,18	0,00 ÷ 2,9
3	Nilon	0,00 ÷ 25	0,98 ÷ 2,63
4	Nhựa	0,00 ÷ 21,05	0,00 ÷ 6,14
5	Cao su	0,00 ÷ 4,17	1,45 ÷ 1,96
6	Thủy tinh	0,00 ÷ 19,36	0,00 ÷ 4,35
7	Sắt	0,00 ÷ 8,1	0,00
8	Thiếc	0,00 ÷ 1,53	0,00
9	Đồng, nhôm	0,00	0,00 ÷ 2,63
10	Bông băng	0,00 ÷ 12,9	0,00
11	Vải	0,00 ÷ 19,74	0,00
12	Da	0,00 ÷ 4,17	0,00
13	Sành sứ	0,00 ÷ 10	0,00
14	Thành phần khác	0,00 ÷ 20,27	0,00 ÷ 4,35
	Độ ẩm (%)	31 ÷ 38	35 ÷ 42
	Khối lượng riêng (kg/m³)	192 ÷ 233	254 ÷ 360

Nguồn: Báo cáo của Công ty CP Công trình đô thị Tây Ninh, 2015.

Tình hình công tác thu gom xử lý CTR

Công tác thu gom vận chuyển và xử lý chất thải rắn đô thị trên địa bàn thành phố Tây Ninh nói chung và tại phân khu số 3 nghiên cứu nói riêng đều do Công ty Công trình đô thị Tây Ninh đảm nhiệm. Phương tiện thu gom chủ yếu là 2 xe cuốn ép rác chuyên dụng loại 5 tấn/xe và loại 9 tấn/xe với chất lượng sử dụng 90% sử dụng để thu gom rác trên các tuyến đường chính và vận chuyển rác trực tiếp đến bãi chôn lấp CTR hợp vệ sinh Tây Ninh. Ngoài các xe cuốn ép còn có một số lượng các xe đẩy tay có dung tích 660 lít và các dụng cụ hỗ trợ phục vụ cho công tác thu gom rác sinh hoạt. Sơ đồ hệ thống thu gom và vận chuyển rác trên địa bàn thành phố nói chung và tại phân khu số 3 nghiên cứu nói riêng được minh họa như sau:

Sơ đồ hệ thống thu gom và vận chuyển CTR sinh hoạt.



Đến nay, CTR của phân khu được xử lý tại bãi chôn lấp CTR hợp vệ sinh Tây Ninh thuộc xã Tân Hưng, huyện Tân Châu. Đây là bãi chôn lấp hợp vệ sinh duy nhất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh được bắt đầu đưa vào hoạt động từ năm 2007 với quy mô 20 (ha).

Rác thải sinh hoạt tại các cơ quan, trường học, bệnh viện, chợ,... được đội vệ sinh trực tiếp thu gom bằng xe đẩy tay hoặc xe ép rác. Tuy nhiên, CTR không được phân loại tại nguồn, mà chỉ được thu gom và phân loại sau khi được thu gom vào xe đẩy tay bởi các công nhân thu gom, xe tải cuốn ép rác đến nhận rác ở điểm tập trung tại phường Hiệp Ninh rồi vận chuyển về bãi chôn lấp hợp vệ sinh.

* CTR y tế

Thải lượng và thành phần

Chất thải rắn y tế là những vật phẩm, bệnh phẩm, hoá chất..., đặc trưng của chất thải rắn y tế là tính độc hại rất cao, với các thành phần bao gồm hầu hết tất cả những loại dụng cụ, thiết bị và thuốc men dùng trong y tế như bông gạc, ống tiêm, chất thải từ các bệnh nhân có thể lây nhiễm, bệnh phẩm sau quá trình phẫu thuật... Theo kết quả báo cáo tại Hội thảo Quản lý chất thải bệnh viện do Bộ Khoa học Công nghệ và Môi trường năm 1998 cho thấy được tỷ lệ thành phần vật lý của chất thải rắn y tế tại Việt Nam như sau:

Bảng 3.15. Thành phần chất thải y tế

TT	Thành phần	Tỷ lệ (%)
1	Hữu cơ	49-53
2	Vô cơ phi kim loại	21-23
3	Kim loại, vỏ hộp	2,3-2,9
4	Chất thải nguy hại (bệnh phẩm, bông băng, hoá chất)	20-25
5	Giấy bìa các loại	0,7-3,7

Nguồn: Bộ KH-CN&MT

Do tính độc hại và đặc biệt nguy hiểm nên chất thải y tế cần phải có sự quan tâm xử lý triệt để, tránh lây lan bệnh nguy hiểm ra cộng đồng dân cư.

Hiện trạng xử lý.

Chất thải rắn y tế được phân loại tại trung tâm y tế và trạm xá sau đó được đơn vị có chức năng vận chuyển xử lý tại lò đốt Bệnh viện Đa khoa Tây Ninh. Hiện tại Công ty Công trình đô thị chưa đầu tư xe chuyên dụng để chuyên chở chất thải nguy hại, do đó nguy cơ xảy ra sự cố, gây ô nhiễm môi trường có thể xảy ra. Bên cạnh đó, lượng rác y tế phát sinh không ngừng tăng lên, khiến cho lò đốt của Bệnh viện đa khoa Tây Ninh bị quá tải do phải tiếp nhận xử lý toàn bộ CTR nguy của các cơ sở y tế khác của thành phố.

Đánh giá chung: Nhìn chung CTR phát sinh trên địa bàn phân khu chủ yếu là chất thải rắn sinh hoạt, khối lượng CTR phát sinh tăng dần theo các năm, tỷ lệ thu gom tương đối cao.

g. Diễn biến về biến đổi khí hậu và gia tăng các rủi ro môi trường

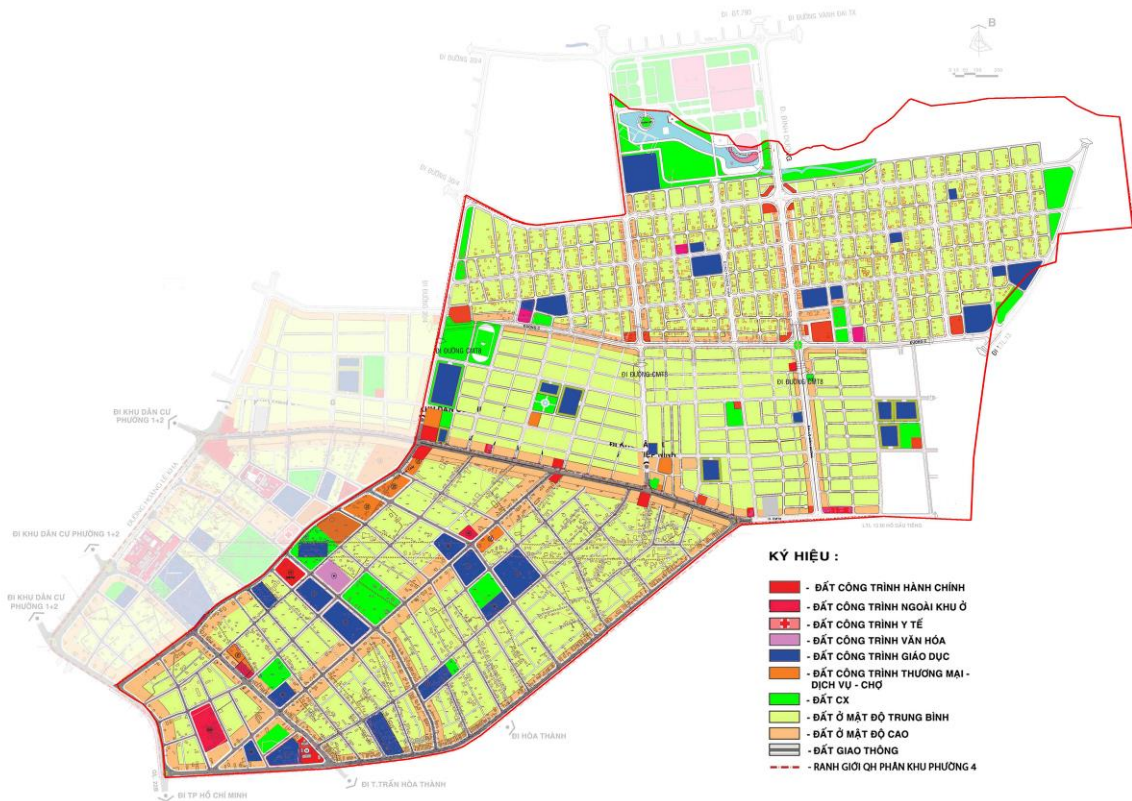
Tây Ninh tuy không nằm trong 10 tỉnh chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu thuộc đồng bằng sông Cửu Long. Nhưng cũng có 1 số hiện tượng khí hậu thủy văn thay đổi cần quan tâm. Phân khu số 3 thuộc tỉnh Tây Ninh nên cũng không nằm ngoài những thay đổi này.

- Thời tiết các năm qua diễn biến bất thường, xuất hiện nhiều đợt mưa to, dông mạnh, lốc xoáy, sét xảy ra trên diện rộng vào năm 2008; năm 2009 thì áp thấp nhiệt đới hoạt động sớm, xuất hiện nhiều cơn mưa trái mùa (lớn nhất vào ngày 06/04/2009, lượng mưa lớn nhất 24 giờ là 109 mm) do các nhiễu động trong giới gió lệch đông.

- Nhiệt độ trung bình có nhiều thay đổi, nhiệt độ trung bình các tháng tại khu vực tỉnh Tây Ninh cao hơn trung bình nhiều năm từ 0 – 0,9⁰C; các tháng có nhiệt độ thấp cũng thấp hơn trung bình nhiều năm từ 0,2 – 0,7⁰C.

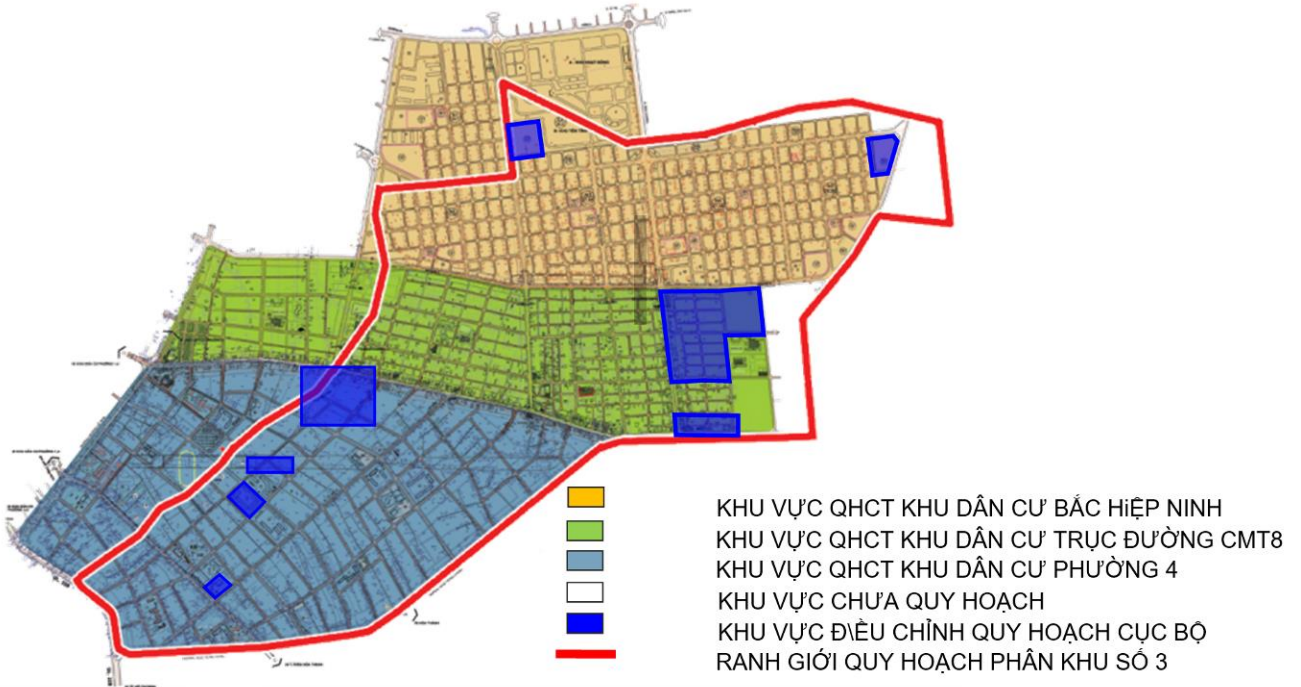
- Từ năm 2008 đến nay, mùa mưa đến sớm hơn trung bình nhiều năm trước, mỗi tháng đều có từ 1 – 3 đợt mưa lớn trên diện rộng kèm theo dông, lốc xoáy và sét: năm 2008 có 2 đợt mưa có lượng nước (lớn nhất là 239,1 mm) và năm 2009 có đến 3 đợt mưa có lượng mưa lớn nhất (lớn nhất là 373,8 mm). Nguyên nhân là do trong những năm qua địa bàn tỉnh chịu nhiều ảnh hưởng từ những cơn bão và rãnh áp thấp nhiệt đới hoạt động trên Biển Đông kết hợp với gió mùa Tây Nam hoạt động mạnh.

- Mưa xuất hiện sớm nên dòng chảy cạn cũng ở mức cao và xuất hiện sớm hơn so với trung bình nhiều năm, mức nước thấp nhất tại Cầu Đàng Hmin = 4,92 m xảy ra ngày 24/3/2009, đồng thời lượng mưa ở mức cao so với trung bình nhiều năm nên mực nước trong các sông, suối cũng đạt ở mức cao so với trung bình nhiều năm (TBNN).



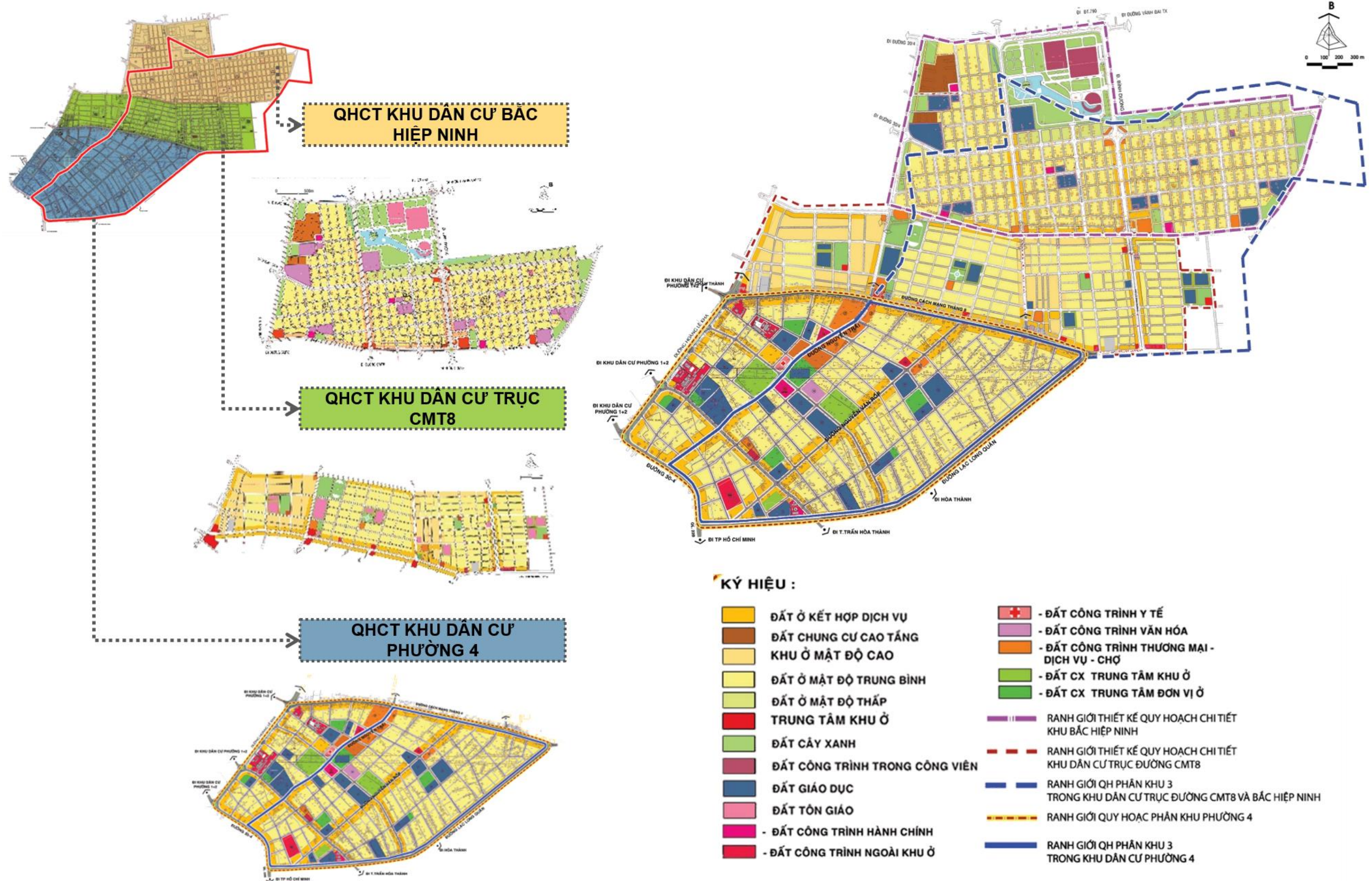
Hình 3.14. Sơ đồ ghép các quy hoạch 1/2.000 đã phê duyệt trong khu vực nghiên cứu quy hoạch Phân khu số 3

3. Các điều chỉnh cục bộ quy hoạch: bao gồm 8 điều chỉnh cục bộ quy hoạch, trong đó: có 2 Điều chỉnh CBQH trong Quy hoạch chi tiết khu dân cư Bắc Hiệp Ninh; 2 Điều chỉnh CBQH trong Quy hoạch chi tiết khu dân cư trực đường CMT8; 4 Điều chỉnh CBQH trong Quy hoạch chi tiết khu dân cư phường IV.



Hình 3.15. Sơ đồ vị trí các điều chỉnh quy hoạch cục bộ trong khu vực nghiên cứu quy hoạch Phân khu số 3

SƠ ĐỒ LỒNG GHÉP CÁC ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TRONG PHÂN KHU SỐ 3



QHCT KHU DÂN CƯ BẮC HIỆP NINH

QHCT KHU DÂN CƯ TRỤC ĐƯỜNG CMT8

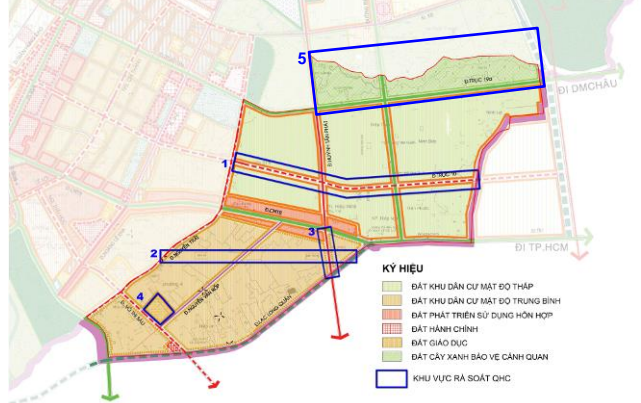
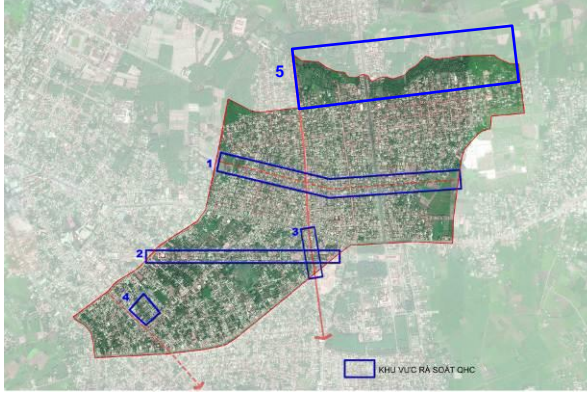
QHCT KHU DÂN CƯ PHƯỜNG 4

KÝ HIỆU :

- ĐẤT Ở KẾT HỢP DỊCH VỤ
- ĐẤT CHUNG CƯ CAO TẦNG
- KHU Ở MẬT ĐỘ CAO
- ĐẤT Ở MẬT ĐỘ TRUNG BÌNH
- ĐẤT Ở MẬT ĐỘ THẤP
- TRUNG TÂM KHU Ở
- ĐẤT CÂY XANH
- ĐẤT CÔNG TRÌNH TRONG CÔNG VIÊN
- ĐẤT GIÁO DỤC
- ĐẤT TÔN GIÁO
- ĐẤT CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH
- ĐẤT CÔNG TRÌNH NGOÀI KHU Ở
- + - ĐẤT CÔNG TRÌNH Y TẾ
- ĐẤT CÔNG TRÌNH VĂN HÓA
- ĐẤT CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ - CHỢ
- ĐẤT CX TRUNG TÂM KHU Ở
- ĐẤT CX TRUNG TÂM ĐƠN VỊ Ở
- RANH GIỚI THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU BẮC HIỆP NINH
- RANH GIỚI THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU DÂN CƯ TRỤC ĐƯỜNG CMT8
- RANH GIỚI QH PHẦN KHU 3 TRONG KHU DÂN CƯ TRỤC ĐƯỜNG CMT8 VÀ BẮC HIỆP NINH
- RANH GIỚI QUY HOẠCH PHẦN KHU PHƯỜNG 4
- RANH GIỚI QH PHẦN KHU 3 TRONG KHU DÂN CƯ PHƯỜNG 4

3.3.6.2. Rà soát, đánh giá các quy hoạch liên quan trong Phân khu số 3

a. Đối với QHC thành phố

Quy hoạch chung	Hiện Trạng
 <p>KÝ HIỆU</p> <ul style="list-style-type: none"> ĐẤT KHU DÂN CƯ MẬT ĐỘ THẤP ĐẤT KHU DÂN CƯ MẬT ĐỘ TRUNG BÌNH ĐẤT PHÁT TRIỂN SỬ DỤNG HỖN HỢP ĐẤT HÀNH CHÍNH ĐẤT GIÁO DỤC ĐẤT CÂY XANH BẢO VỆ CẢNH QUAN KHU VỰC RÀ SOÁT QHC 	

Nhận định, đánh giá: Sau khi lồng ghép QHC thành phố với hiện trạng khu vực lập quy hoạch phân khu số 3, nhận thấy 4 khu vực bất cập như sau:

(1) Đường trục 10:

Theo QHC thành phố: Tuyến đường trục 10 là đường chính cấp 1, là tuyến giao thông kết nối đường vành đai ngoài với khu vực trung tâm thành phố Tây Ninh.

Tuy nhiên, tuyến đường trục 10 theo QHC thành phố sau khi lồng ghép với hiện trạng, nhận thấy bất cập do đi qua khu vực dân cư đã phát triển và định hình, cắt qua phần lớn các công trình nhà ở hiện hữu.

→ Do đó: Cần xem xét điều chỉnh tuyến đường này tại đồ án quy hoạch phân khu số 3, sao cho vừa đảm bảo yêu cầu kết nối và tính chất của tuyến đường, vừa đảm bảo hạn chế tối đa giải phóng mặt bằng và đền bù.

(2) Trục hướng quảng trường tòa thánh Tây Ninh (Huỳnh Công Giản và Lộ A Chánh Môn):

Theo QHC thành phố: Không có trục hướng quảng trường tòa thánh Tây Ninh.

Tuy nhiên, theo hiện trạng: Trục không gian này đã được hình thành bởi 2 trục đường chạy song song (đường Huỳnh Công Giản và Lộ A Chánh Môn) nối từ đường Nguyễn Trãi tới quảng trường tòa thánh Tây Ninh. Đây là trục không gian hiện hữu có giá trị kết nối quan trọng với công trình văn hóa tôn giáo đặc trưng của thành phố Tây Ninh nói riêng và của tỉnh Tây Ninh nói chung.

→ Do đó: Cần xem xét giữ lại trục không gian hướng công chính, quảng trường tòa thánh Tây Ninh.

(3) Đường Huỳnh Tấn Phát kéo dài:

Theo QHC thành phố: tuyến đường Huỳnh Tấn Phát kéo dài là tuyến đường chính cấp 1; kết nối phía Tây Bắc với Đông Nam thành phố; được tiếp nối từ tuyến đường Huỳnh Tấn Phát hiện hữu xuống phía Nam, đi Hòa Thành.

Tuy nhiên, tuyến Huỳnh Tấn Phát kéo dài sau khi lồng ghép với hiện trạng, nhận thấy bất cập do cắt qua nhiều công trình nhà ở khu vực dân cư đã phát triển và định hình tại Phường IV.

→ Do đó: Cần xem xét tính khả thi của quy hoạch tuyến đường này trong đồ án quy hoạch phân khu số 3.

(4) Đất giáo dục (phường IV):

Theo QHC thành phố: Toàn bộ khu vực này được quy hoạch là đất giáo dục.

Tuy nhiên, theo hiện trạng: Khu vực này đã được xây dựng, không còn đất trống (phần lớn là công trình nhà ở, 1 chợ, 1 trường mầm non, 1 công trình cơ quan hành chính).

→ Do đó, cần xem xét giữ lại hiện trạng, tránh giải phóng mặt bằng, đền bù do khó thực thi, dẫn đến quy hoạch treo.

(5) Đất cây xanh bảo vệ cảnh quan:

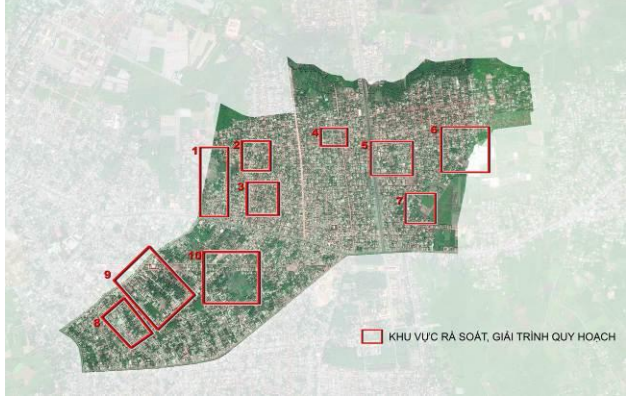
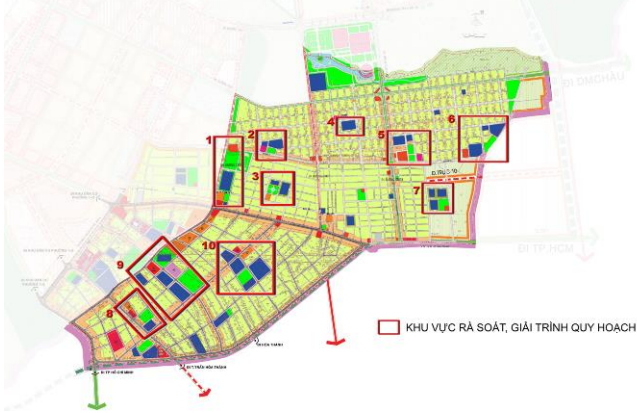
Theo QHC thành phố, toàn bộ khu vực này được quy hoạch là đất cây xanh bảo vệ cảnh quan.

Tuy nhiên, theo hiện trạng: Khu vực này ngoài mặt nước (suối Vườn Điều), đất hoa màu và cây lâu năm, còn là đất ở hiện hữu – đã định hình ổn định.

→ Do đó, Quy hoạch Phân khu số 3 cần kế thừa định hướng quy hoạch chung (quy hoạch dải cây xanh bảo vệ cảnh quan dọc suối Vườn Điều) song, cần tôn trọng hiện trạng (giữ lại khu vực đất ở hiện hữu), tránh giải phóng mặt bằng, đền bù, khó thực thi, dẫn đến quy hoạch treo.

b. Đối với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000

Sơ đồ 10 khu vực cần xem xét

Hiện Trạng	Quy hoạch
	

Nhận định, đánh giá:

Các đồ án QHCT 1/2000 bổ sung nhiều quỹ đất cho các công trình hạ tầng xã hội tại lõi các đơn vị ở (10 khu vực). Tuy nhiên, thực trạng phát triển chủ yếu là nhà ở do đó cần phải xem xét trong đồ án quy hoạch phân khu số 3 giai đoạn tới.

Sơ đồ 10 khu vực cụ thể cần xem xét

	
---	--

* Đánh giá: Hiện trạng là đất ở và một phần đất trồng; Quy hoạch tỷ lệ 1/2.000 là đất ở, cây xanh, giáo dục, công cộng, cần giải phóng nhiều đất ở hiện trạng nên khó thực thi → Có thể kế thừa Quy hoạch tỷ lệ 1/2000 sao cho hạn chế việc giải phóng, đền bù do khó thực thi, dẫn đến các dự án bị quy hoạch treo.



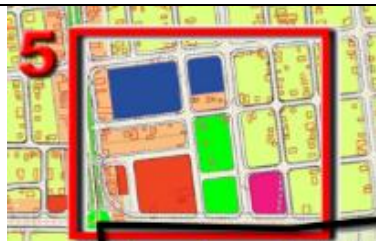
* Đánh giá: Hiện trạng là đất ở; Quy hoạch tỷ lệ 1/2000 giải phóng nhà ở hiện trạng thành đất CVCX, Giáo dục và văn hóa, không phù hợp với hiện trạng.



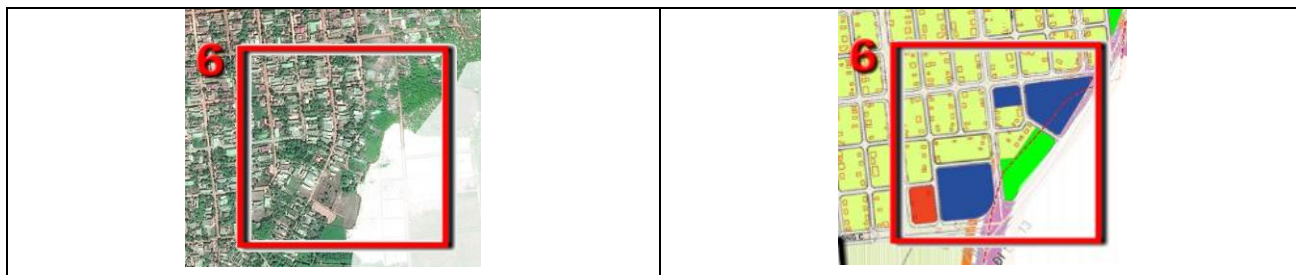
* Đánh giá: Hiện trạng là đất ở; Quy hoạch tỷ lệ 1/2000 giải phóng nhà ở hiện trạng thành đất CVCX, Giáo dục và thương mại dịch vụ, không phù hợp với hiện trạng .



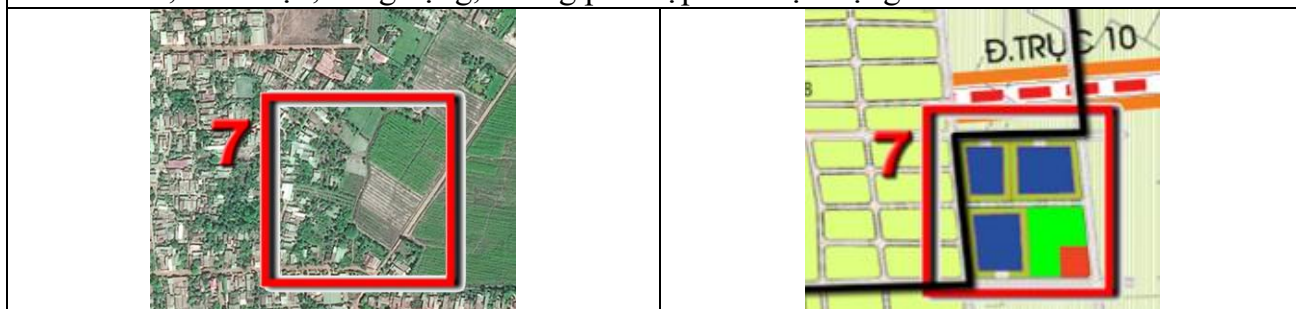
* Đánh giá: Hiện trạng là đất ở; Quy hoạch tỷ lệ 1/2000 giải phóng nhà ở hiện trạng thành đất Giáo dục, không phù hợp với hiện trạng .



* Đánh giá: Hiện trạng là đất ở; Quy hoạch tỷ lệ 1/2000 giải phóng nhà ở hiện trạng thành đất CVCX, Giáo dục, văn hóa, công cộng, không phù hợp với hiện trạng.



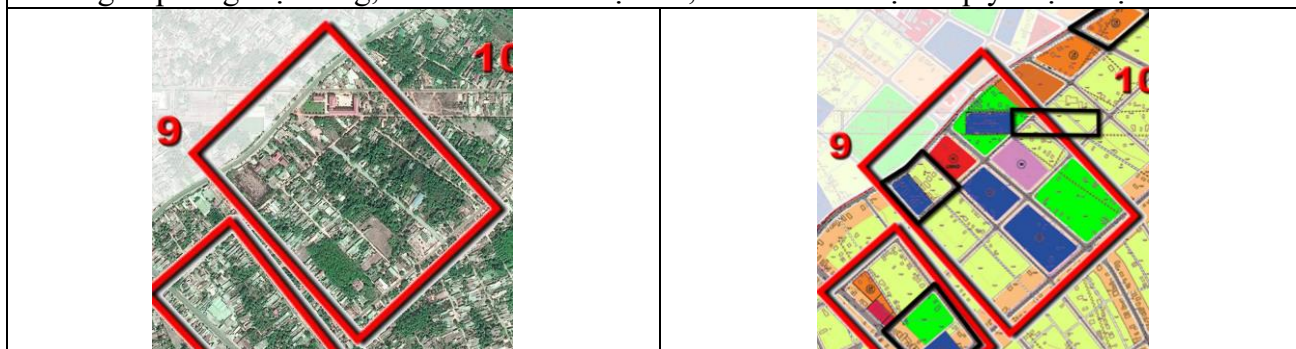
* Đánh giá: Hiện trạng là đất ở; Quy hoạch tỷ lệ 1/2.000 giải phóng nhà ở hiện trạng thành đất CVCX, Giáo dục, công cộng, không phù hợp với hiện trạng.



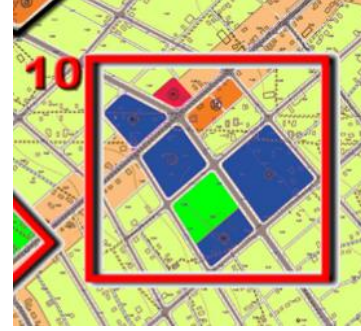
* Đánh giá: Hiện trạng là đất ở và đất trồng cây nông nghiệp; Quy hoạch tỷ lệ 1/2.000 chuyển đổi đất trồng cây nông nghiệp thành đất giáo dục, công viên và công cộng; có thể xem xét kế thừa Quy hoạch tỷ lệ 1/2.000.



* Đánh giá: Hiện trạng đã được xây dựng, không còn đất trống (phần lớn là công trình nhà ở, 1 chợ, 1 trường mầm non, cơ quan); Quy hoạch tỷ lệ 1/2.000 chuyển đổi phần lớn đất ở hiện trạng thành công viên cây xanh và trường mầm non; do đó, cần xem xét giữ lại hiện trạng, tránh giải phóng mặt bằng, đền bù do khó thực thi, dẫn đến các dự án quy hoạch bị treo.

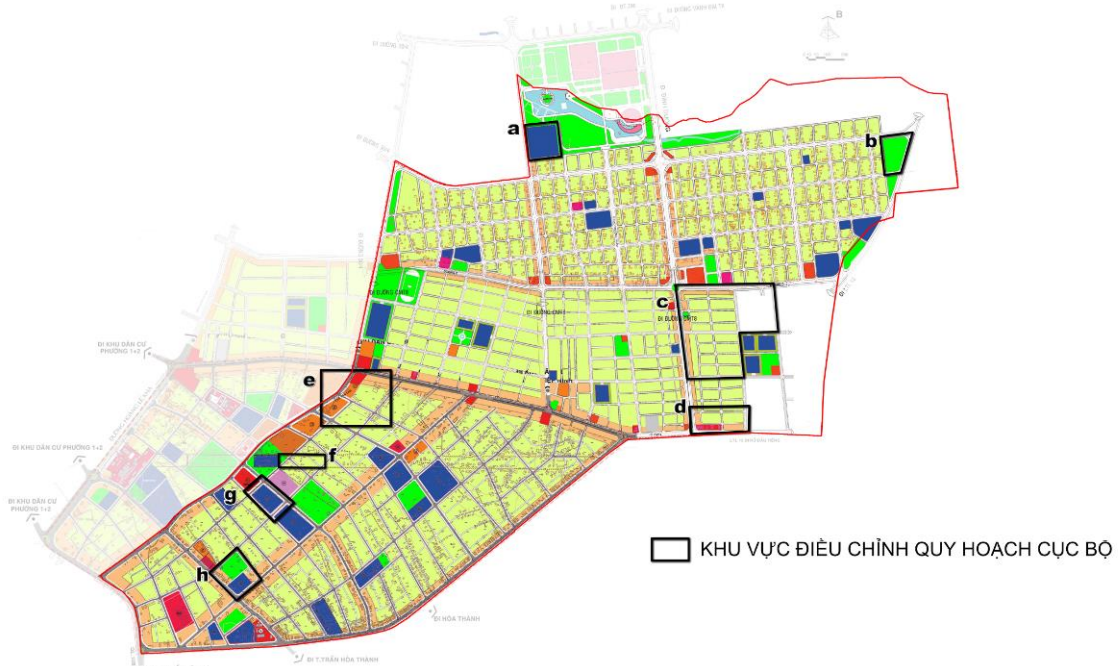


* Đánh giá: Hiện trạng đã được xây dựng, không còn đất trống (phần lớn là công trình nhà ở và một phần là các công trình cơ quan hành chính, trường học); Quy hoạch tỷ lệ 1/2.000 giải phóng phần lớn nhà ở hiện trạng thành đất Giáo dục, CVCX, văn hóa, không phù hợp do phải giải phóng nhiều công trình nhà ở hiện trạng, khó thực thi.



* Đánh giá: Hiện trạng là đất ở và đất trồng cây nông nghiệp; Quy hoạch tỷ lệ 1/2.000 chuyển đổi một phần đất ở hiện trạng và toàn bộ đất trồng cây nông nghiệp thành đất giáo dục; cần xem xét giữ lại đất ở hiện trạng, tránh giải phóng đền bù.


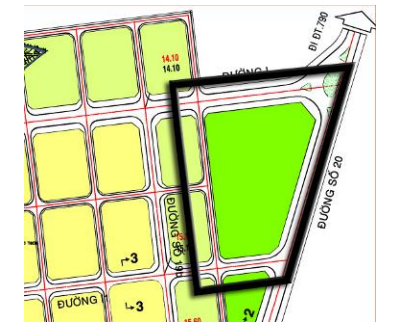
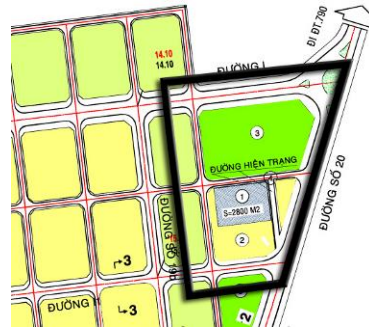


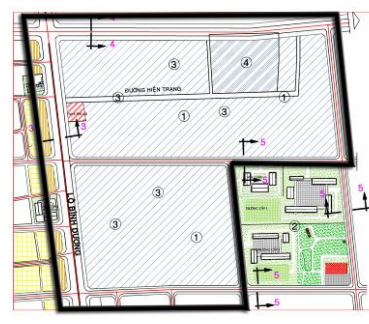



c. Đối với các điều chỉnh quy hoạch cục bộ





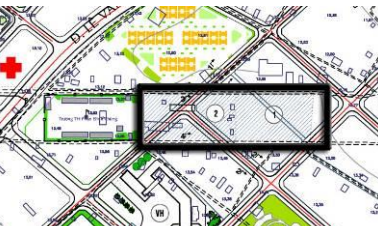
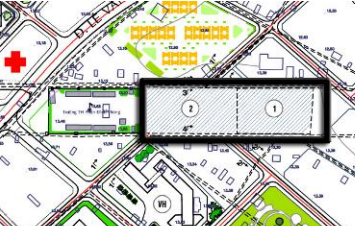

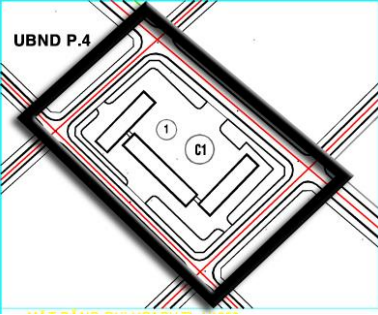
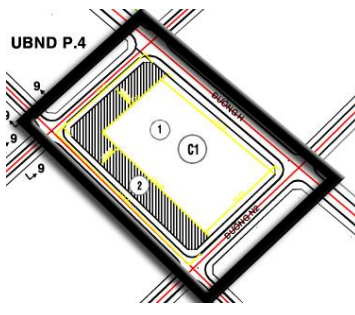



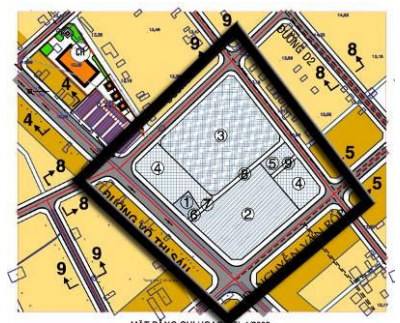
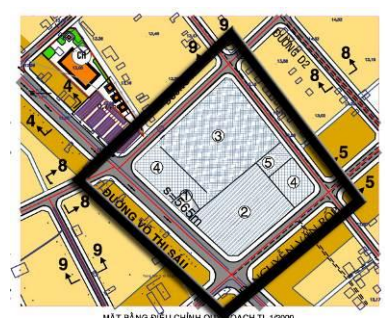
Sơ đồ ghép, đối chiếu các điều chỉnh cục bộ quy hoạch trong khu vực nghiên cứu quy hoạch phân khu số 3

BẢNG RÀ SOÁT, ĐỐI CHIẾU SỬ DỤNG ĐẤT CÁC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH (ĐC CBQH)

TT	HIỆN TRẠNG	QUY HOẠCH 1/2.000	ĐIỀU CHỈNH CBQH
(a)			

	<p>* Đánh giá: Hiện trạng chủ yếu là đất trồng cây nông nghiệp, một phần nhỏ là đất ở; Quy hoạch chuyển đổi hoàn toàn ô đất thành đất giáo dục; Điều chỉnh cục bộ quy hoạch thành đất giáo dục và đất ở → Điều chỉnh cục bộ quy hoạch hợp lý với thực trạng nên có thể kế thừa.</p>		
(b)			
	<p>* Đánh giá: Hiện trạng đã được xây dựng, không còn đất trống (gồm các công trình nhà ở hiện trạng, 1 trường tiểu học và 1 công trình tôn giáo); do đó, quy hoạch và Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chuyển đổi ô đất thành công viên cây xanh sẽ không hợp lý.</p>		
(c)			
	<p>* Đánh giá: Hiện trạng là khu dân cư đã được xây dựng và định hình; Quy hoạch tổ chức lại mạng giao thông quá nhiều nên khó thực thi; Điều chỉnh cục bộ quy hoạch tổ chức giao thông cơ bản bám theo theo hiện trạng khu dân cư, hạn chế đền bù, hợp lý; do đó, có thể xem xét kế thừa Điều chỉnh cục bộ quy hoạch.</p>		
(d)			
	<p>* Đánh giá: Hiện trạng là khu dân cư đã được xây dựng và định hình; Quy hoạch tổ chức lại mạng giao thông nội bộ yêu cầu phải giải phóng nhiều công trình nhà ở hiện trạng nên khó thực thi; Điều chỉnh cục bộ quy hoạch tổ chức giao thông cơ bản bám theo theo hiện trạng khu dân cư, hạn chế đền bù, hợp lý; do đó, có thể xem xét kế thừa Điều chỉnh cục bộ quy hoạch.</p>		

(e)			
<p>* Đánh giá: Hiện trạng là đất ở và đất trồng cây nông nghiệp; Quy hoạch thành đất ở hoàn toàn và tổ chức mạng giao thông yêu cầu phải giải phóng công trình nhà ở hiện trạng nên khó thực thi; Điều chỉnh cục bộ quy hoạch thành đất ở hoàn toàn, song vẫn giữ lại hiện trạng khu dân cư, tránh giải tỏa công trình hiện trạng, hợp lý; do đó, có thể xem xét kế thừa Điều chỉnh cục bộ quy hoạch.</p>			
(f)			
<p>* Đánh giá: Hiện trạng là đất trống, chưa xây dựng; QH tổ chức giao thông phân chia thành đất cây xanh và đất ở, làm mất 2 tuyến đường hiện trạng - kết nối cổng chính tòa thánh Tây Ninh; Điều chỉnh cục bộ quy hoạch không tổ chức giao thông chia cắt ô đất, chuyển đổi hoàn toàn thành đất giáo dục, phù hợp với hiện trạng và đáp ứng nhu cầu bổ sung trường học tại khu vực → Có thể xem xét kế thừa Điều chỉnh cục bộ quy hoạch.</p>			
(g)			
<p>* Đánh giá: Hiện trạng là đất ở, QH và Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chuyển đổi ô đất thành đất giáo dục, giải phóng các công trình nhà ở hiện trạng → khó thực thi.</p>			

(h)			
<p>* Đánh giá: Hiện trạng là đất ở, đất cơ quan và trường mầm non, QH và Điều chỉnh cục bộ quy hoạch giải phóng các công trình nhà ở hiện trạng, chuyển đổi một phần ô đất thành đất giáo dục và công viên cây xanh → khó thực thi.</p>			

3.4. Đánh giá tổng hợp hiện trạng, phân tích SWOT

3.4.1. Điểm mạnh (S)

- Có vị trí quan trọng: Nằm ở vị trí cửa ngõ của thành phố Tây Ninh - từ thành phố Hồ Chí Minh tiếp cận;
- Điều kiện địa hình cao ráo bằng phẳng thuận lợi cho xây dựng đô thị;
- Hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phát triển tương đối đồng bộ;
- Văn hóa tôn giáo tín ngưỡng phát triển với nhiều công trình kiến trúc có giá trị.

3.4.2. Điểm yếu (W)

- Quỹ đất phát triển không còn nhiều;
- Các dự án quy hoạch trên địa bàn thiếu khớp nối với nhau;
- Nhiều khu vực đường giao thông xây dựng thiếu lối đi bộ và chiều sáng đường phố chưa thích hợp;
- Hệ thống tái chế chất thải rắn và sử dụng các chất thải hữu cơ trong lĩnh vực nông nghiệp còn hạn chế;

3.4.3. Cơ hội (O)

- Được sự quan tâm của các cấp chính quyền địa phương trong việc quản lý, thu hút đầu tư xây dựng và phát triển.

3.4.4. Thách thức (T)

- Tạo các quỹ đất bổ sung cho các công trình hạ tầng xã hội đặc biệt là công viên cây xanh TDDT trong khi quỹ đất xây dựng không còn nhiều;
- Cần sử dụng quỹ đất chưa xây dựng hợp lý, để vừa đảm bảo nhu cầu sử dụng đất của người dân, vừa đảm bảo khoảng không gian xanh trong đô thị.
- Gìn giữ, phát huy giá trị văn hóa đặc sắc để tạo dựng Khu dân cư văn hóa đặc trưng cho thành phố.
- Nguồn vốn đầu tư xây dựng hạn chế.

IV. TÍNH CHẤT, DỰ BÁO VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

4.1. Quan điểm nhiên cứu và mục tiêu phát triển

- Quy hoạch phân khu trên cơ sở tuân thủ định hướng quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh)

- Rà soát, kế thừa các quy hoạch chi tiết 1/2.000 và các điều chỉnh quy hoạch cục bộ trên cơ sở tôn trọng các khu vực dân cư hiện trạng, tránh giải phóng mặt bằng, đền bù do khó thực thi, dẫn đến quy hoạch treo.

- Xây dựng hình ảnh phân khu số 3, trở thành khu Dân cư văn hóa đặc trưng hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, đậm đà bản sắc, hướng tới một đô thị văn hóa, sinh thái, đặc trưng và bền vững, áp sát các chỉ tiêu đô thị loại II.

- 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, 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.

4.2. Tính chất và chức năng

Theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (nay là Thành phố Tây Ninh) đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050; Xác định những chức năng chính đối với khu vực quy hoạch như sau:

- Khu dân cư văn hóa đặc trưng; tái phát triển các thế mạnh hiện tại về khả năng tiếp cận; khu công viên cây xanh, du lịch tín ngưỡng của đô thị; tái phát triển các trung tâm thương mại - dịch vụ; khu đô thị mới (nhà ở liền kề, khu biệt thự sinh thái).

- Tăng cường không gian xanh và mặt nước; cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu.

- Khai thác triệt để điều kiện địa hình và quỹ đất thuận lợi phục vụ phát triển đô thị mới phía Nam của thành phố.

4.3. Dự báo quy mô dân số, đất đai

* Quy mô dân số:

Phạm vi quy hoạch Phân khu số 3 trải dài trên phường IV, một phần phường Hiệp Ninh và Ninh Thạnh. Trong đó dân số: Phường IV: 12.048 người, phường Hiệp Ninh: 19.376 người, phường Ninh Thạnh: 14.995 người. Ước tính dân số khu vực phân khu số 3 khoảng 33.000 người.

Dự báo đến năm 2030, dân số Phân khu số 3 khoảng: 35.000 người (tăng 2.000 người so với hiện trạng năm 2015)

* Quy mô đất đai:

Diện tích đất tự nhiên phạm vi quy hoạch Phân khu số 3 khoảng 626 ha; trong đó, đất xây dựng hiện trạng khoảng 568,74 ha; chiếm 90,85 % tổng diện tích tự nhiên khu vực nghiên cứu quy hoạch.

Dự báo đến năm 2030, diện tích đất xây dựng khoảng 623,54 ha, chiếm 99,61% tổng diện tích tự nhiên khu vực nghiên cứu quy hoạch.

4.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Theo Quyết định phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (nay là Thành phố Tây Ninh) đến năm 2020 tầm nhìn 2050, thành phố Tây Ninh được quy hoạch theo tiêu chuẩn đô thị loại II.

Các căn cứ pháp lý cụ thể:

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng - QCVN:01/2008-BXD
- Tiêu chuẩn Việt Nam về quy hoạch xây dựng đô thị - TCVN 4449/1987
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - QCVN:07/2010-BXD

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng cho khu vực quy hoạch phân khu số 3 như sau:

Bảng 4.1. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật – lấy theo chỉ tiêu đô thị loại II

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Tiêu chuẩn đô thị loại II
1	Đất dân dụng	m ² /người	55-70
	- 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
	- 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

➔ **Đánh giá khả năng áp dụng tiêu chí đô thị loại II đối với khu vực quy hoạch phân khu số 3:**

Tại khu vực nghiên cứu quy hoạch Phân khu số 3, việc áp dụng các chỉ tiêu đô thị loại II về giao thông và các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật khác tương đối khả thi. Tuy nhiên, việc áp dụng chỉ tiêu đô thị loại II về đất ở, đất cây xanh, đất CTCC tại khu vực quy hoạch Phân khu số 3 là vấn đề khó khăn vì:

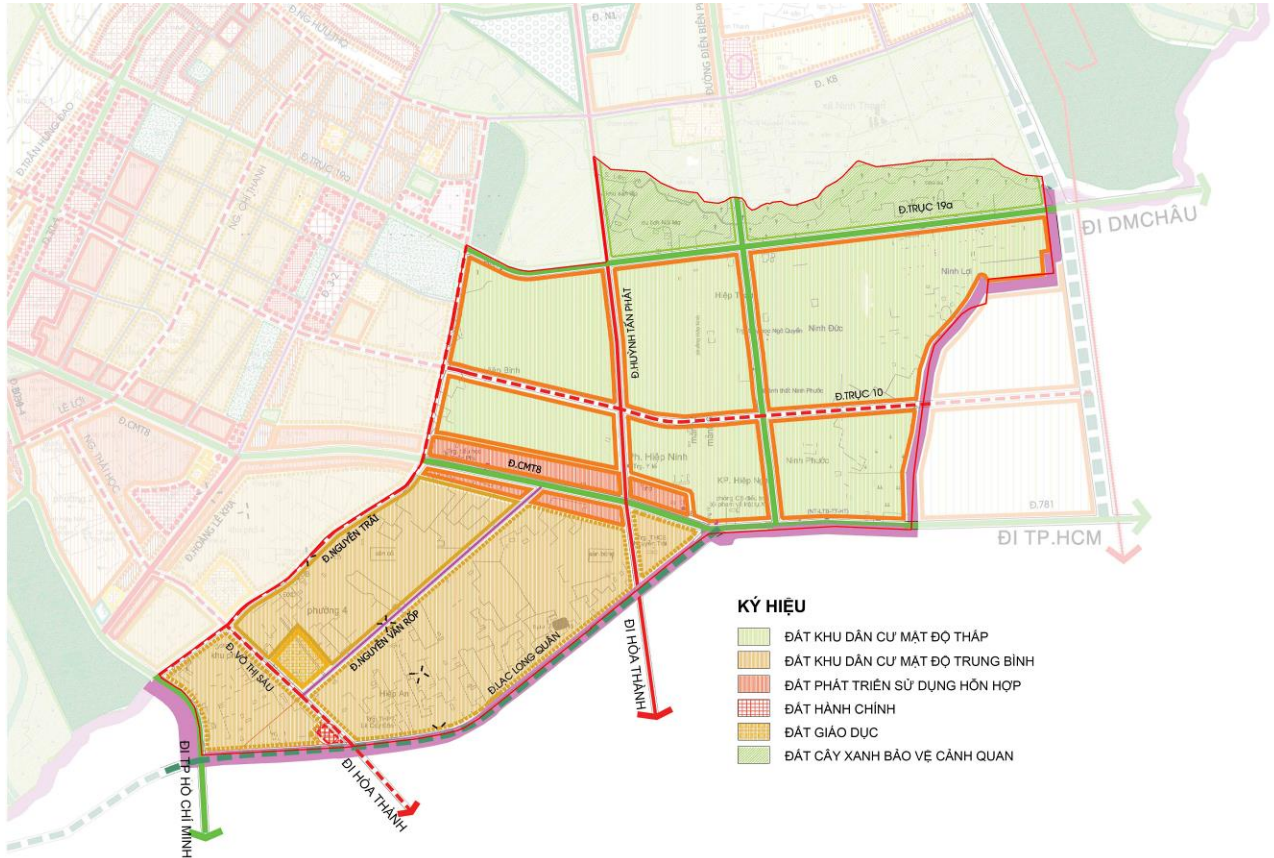
- Với đặc thù dân cư đã phát triển và định hình lâu đời tại khu vực nghiên cứu quy hoạch phân khu số 3, điển hình là khu vực phía Bắc đường CMT8 - thuộc phường Ninh Thạnh và phường Hiệp Ninh): các hộ dân tại đây sinh sống dần trải theo các mạng giao thông dạng ô bàn cờ, hình thức nhà ở là dạng nhà thấp tầng, vườn rộng. Do đó, diện tích đất ở bình quân đầu người cao hơn nhiều so với chỉ tiêu đô thị loại II (tại khu vực phân khu số 3, diện tích đất ở trung bình khoảng 125 m²/ người).
- Quỹ đất xây dựng trong khu vực nghiên cứu quy hoạch Phân khu số 3 (là phần đất trồng cây nông nghiệp nhỏ lẻ và nằm xen kẽ trong các khu dân cư) không còn nhiều để xây dựng hệ thống công trình hạ tầng xã hội. Bên cạnh đó, phạm vi khu vực nghiên cứu quy hoạch Phân khu số 3 không trọn vẹn địa giới hành chính của phường Ninh Thạnh và phường Hiệp Ninh (một số các công trình hạ tầng xã hội của 02 phường này nằm ngoài

phạm vi nghiên cứu). Do đó, việc đạt chỉ tiêu về đất cây xanh và đất CTCC tại khu vực là không khả thi, mà chỉ có thể cải thiện chỉ tiêu về đất cây xanh và đất CTCC hiện trạng tại khu vực.

V. ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN

5.1. Phương án 1

Phát triển mới theo quy hoạch chung được phê duyệt.



Hình 5.1. Sơ đồ không gian Phương án 1

- Xây dựng khu công viên cảnh quan phía Bắc phân khu, dọc suối Vườn Điều.
- Khu dân cư phía Bắc trục đường Cách Mạng Tháng 8 : xây dựng, chỉnh trang thành khu dân cư mật độ thấp.
- Khu dân cư phía Nam trục đường Cách Mạng Tháng 8: xây dựng, chỉnh trang thành khu dân cư mật độ trung bình
- Hai bên trục đường Cách Mạng Tháng 8, đoạn từ phía Tây đến nút giao Lạc Long Quân – Cách Mạng Tháng 8: là đất phát triển sử dụng hỗn hợp.
- Xóa bỏ một số khu nhà ở hiện hữu để xây dựng các tuyến giao thông mới, gia tăng kết nối.
- Xóa bỏ trục kết nối quảng trường tòa thánh Tây Ninh – đã tạo thành bởi 2 trục giao thông hiện hữu - đường Huỳnh Công Giản và đường A Lộ Chánh Môn.
- Xóa bỏ khu dân cư hiện hữu tại đoạn giao Võ Thị Sáu – Nguyễn Văn Rốp để xây dựng công trình giáo dục.

- Xây dựng khu công viên cảnh quan chuyên đề về phía Bắc phân khu, dọc theo suối Vườn Điều trên cơ sở tuân thủ định hướng quy hoạch chung (đất cây xanh bảo vệ cảnh quan) đồng thời tôn trọng hiện trạng khu dân cư hiện hữu.

- Khu dân cư phía Bắc trục đường Cách Mạng Tháng 8: xây dựng, chỉnh trang thành khu dân cư văn hóa đặc trưng bằng việc gìn giữ cấu trúc tổ chức không gian ở của người dân đạo Cao Đài và phát huy giá trị các công trình văn hóa, tín ngưỡng cùng với các ô phố dạng ô bàn cờ đặc trưng.

- Khu dân cư phía Nam trục đường Cách Mạng Tháng 8: xây dựng, chỉnh trang thành khu dân cư mật độ trung bình.

- Các trục đường chính theo định hướng của quy hoạch chung: Điều chỉnh trên tinh thần đảm bảo tính kết nối giao thông đồng thời tránh xóa bỏ các khu nhà ở hiện hữu.

- Kế thừa, chỉnh trang hệ thống giao thông hiện hữu. Mở rộng, nâng cấp các trục đường và gắn kết với định hướng quy hoạch chung tạo thành khung giao thông hoàn chỉnh, rõ ràng.

- Giữ gìn và cải tạo chỉnh trang trục kết nối quảng trường tòa thánh Tây Ninh (đã tạo thành bởi 2 trục giao thông hiện hữu – đường Huỳnh Công Giản và đường Lộ A Chánh Môn) thành trục không gian cảnh quan.

- Giữ lại các khu ở hiện hữu và quy hoạch các khu ở mới theo cấu trúc dân cư hiện có. Nâng cấp các công trình công cộng xuống cấp và bổ sung các công trình công cộng mới, đảm bảo quy mô phục vụ cho dân cư khu vực. Giữ nguyên các công trình quân sự. Bảo tồn các công trình tôn giáo hiện hữu.

- Khai thác tối đa các lợi thế và tiềm năng sẵn có, tôn trọng hiện trạng, xem xét đến tính khả thi cao phù hợp với tình hình thực tế phát triển tại khu vực, nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội kém chất lượng.

- Cập nhật định hướng chính của các quy hoạch đã được phê duyệt như quy hoạch chung, các quy hoạch chi tiết 1/2.000, các điều chỉnh quy hoạch cục bộ.

Đánh giá:

- Ưu điểm:

+ Hạn chế được việc di dời, giải tỏa, ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân trong khu vực và tiết kiệm kinh phí đầu tư.

+ Gia tăng đáng kể không gian xanh với dải công viên cảnh quan dọc suối Vườn Điều và các công viên nhỏ trong các khu dân cư.

+ Tạo dựng khung giao thông hợp lý, kế thừa mạng lưới giao thông hiện hữu, có tính khả thi cao. Hệ thống giao thông đô thị đảm bảo kết nối Phân khu số 3 với khu trung tâm thành phố cũng như giữa Phân khu số 3 với các Phân khu lân cận.

+ Bổ sung kinh phí đầu tư từ các khu ở mới dưới hình thức đấu giá.

- Nhược điểm:

+ Hạn chế trong việc xây dựng hệ thống công trình công cộng - do quỹ đất xây dựng tại Phân khu số 3 không còn nhiều.

5.3. Lựa chọn phương án

Qua đánh giá phân tích ưu – nhược điểm của 2 phương án nêu trên dựa trên các yêu cầu về mục tiêu, nguyên tắc và tầm nhìn đã đề xuất, cũng với các yêu cầu về tính khả thi thực hiện; thì phương án 2 có nhiều ưu điểm hơn cả do đảm bảo được các ưu điểm của phương án 1, đồng thời khắc phục được các nhược điểm phương án 1.

5.4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch là 626 ha

Diện tích đất xây dựng: 623,55 ha; chiếm 99,61% tổng diện tích đất tự nhiên khu vực quy hoạch.

Trong đó:

Đất dân dụng là 503,62 ha; trung bình ~ 143,9 m²/người, cao hơn ~ 73,9 m²/người so với tiêu chuẩn của đô thị loại II về chỉ tiêu đất dân dụng (55-70 m²/người). Cụ thể:

+ Đất ở bình quân trên đầu người là ~ 114,4/người, cao hơn 79,4 m²/người so với chỉ tiêu đất ở (25-35 m²/người). Nguyên nhân do tỷ lệ chiếm đất của đất ở hiện trạng tại khu vực quy hoạch khá cao (khoảng 64% tổng diện tích đất tự nhiên khu vực quy hoạch); hơn nữa, dân cư tại đây đã phát triển và định hình lâu đời với đặc thù nhà ở có vườn rộng, diện tích đất ở cho mỗi hộ gia đình thường lớn (300-600 m²/hộ), điển hình là khu vực phía Bắc đường CMT8 (thuộc phường Ninh Thạnh và phường Hiệp Ninh): các hộ dân sinh sống dàn trải theo các mạng giao thông dạng ô bàn cờ, hình thức nhà ở là dạng nhà thấp tầng, vườn rộng.

+ Đất công trình công cộng (CTCC) bình quân trên đầu người là ~2m²/người, còn thấp hơn tiêu chuẩn của đô thị loại II về chỉ tiêu đất CTCC (4-5 m²/người).

+ Đất cây xanh đơn vị ở bình quân trên đầu người là ~ 4,3 m²/người; đạt tiêu chuẩn về đất cây xanh đơn vị ở (theo QCVN 01: 2008/BXD). Bên cạnh đó, quy hoạch đã bố trí công viên cây xanh cấp đô thị quy mô lớn (~38,36 ha) - tại khu vực dọc hai bên suối Vườn Điều - trong Phân khu số 3, phục vụ nhu cầu của người dân thành phố nói chung cũng như của dân cư khu vực phân khu số 3 nói riêng.

+ Đất giao thông bình quân trên đầu người là ~ 23,2 m²/người, cao hơn 2,2 m²/người so với tiêu chuẩn 19–21 m²/người của đô thị loại II về chỉ tiêu đất giao thông. Nguyên nhân do mạng lưới giao thông tại khu vực quy hoạch đã định hình lâu đời với mật độ đường nội bộ tương đối cao, điển hình là khu vực phía Bắc đường CMT8 (thuộc phường Ninh Thạnh và phường Hiệp Ninh).

Nhìn chung: diện tích đất cây xanh tăng đáng kể so với hiện trạng, diện tích đất công cộng tăng nhẹ. Đất ở và đất giao thông bình quân trên đầu người vượt chỉ tiêu do hiện trạng đất ở và đất giao thông tại khu vực quy hoạch đã định hình.

Bảng 5.1. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	LOẠI ĐẤT	HIỆN TRẠNG			QUY HOẠCH			TĂNG/ GIẢM (Ha)
		Diện Tích (Ha)	Chỉ tiêu (m2/ng)	Tỷ Lệ (%)	Diện Tích (Ha)	Chỉ tiêu (m2/ng)	Tỷ Lệ (%)	
I	ĐẤT XÂY DỰNG (A+B)	568,74		90,85	623,55		99,61	54,81
A	ĐẤT DÂN DỤNG	502,21	152,2	80,23	503,62	143,9	80,45	1,41
A1	Đất ở	424,67	128,7	67,84	400,32	114,4	63,95	-24,35
1	Đất ở hiện trạng	424,67		67,84	390,29		62,35	-34,38
2	Đất ở quy hoạch	0,00		0,00	10,03		1,60	10,03
A2	Đất công cộng phục vụ đơn vị ở	6,52	2,0	1,04	7,03	2,0	1,12	0,51
1	Đất công trình công cộng (chợ, nhà văn hóa)	0,96		0,15	0,86		0,14	-0,10
2	Đất trường học THCS, tiểu học, mầm non	5,42		0,87	6,04		0,96	0,62
3	Đất công trình y tế (trạm y tế)	0,14		0,02	0,13		0,02	-0,01
A3	Đất cây xanh đơn vị ở	1,90	0,6	0,30	14,94	4,3	2,39	13,04
A4	Đất giao thông nội bộ	69,12	20,9	11,04	81,33	23,2	12,99	12,21
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	66,53		10,63	119,93		19,16	53,40
B1	Đất công cộng đô thị	2,32		0,37	6,08		0,97	3,76
1	Đất công trình công cộng, TMDV phục vụ đô thị	0,06		0,01	0,06		0,01	0,00
2	Đất dịch vụ hỗn hợp	0,07		0,01	3,84		0,61	3,77
3	Đất giáo dục trường PTTH, GDTX	2,19		0,35	2,18		0,35	-0,01
B2	Đất cây xanh chuyên đề	0,00		0,00	38,36		6,13	38,36
B3	Đất cơ quan	4,76		0,76	3,82		0,61	-0,94
B4	Đất tôn giáo	1,29		0,21	1,23		0,20	-0,06
B5	Đất an ninh, quốc phòng	0,98		0,16	0,98		0,16	0,00
B6	Đất nghĩa trang	1,87		0,30	1,87		0,30	0,00
B7	Đất giao thông đô thị	55,31		8,84	67,59		10,80	12,28
II	ĐẤT KHÁC	57,26		9,15	2,45		0,39	-54,81
2.1	Mặt nước	2,95		0,47	2,45		0,39	-0,50
2.2	Đất trống	2,48		0,40	0,00		0,00	-2,48
2.3	Đất trồng mỳ	13,98		2,23	0,00		0,00	-13,98
2.4	Đất trồng màu	20,04		3,20	0,00		0,00	-20,04
2.5	Đất vườn tạp	17,81		2,85	0,00		0,00	-17,81
	TỔNG	626,00		100,00	626,00		100,00	

5.5. Phân khu quy hoạch

Toàn khu vực nghiên cứu được phân thành **02 khu** chính:

- **Khu số 1:** phía Bắc trục đường CMT8 (thuộc phường Hiệp Ninh và phường Ninh Thạnh).

+ Tổng diện tích: 399,39 ha.

+ Quy mô dân số: 21.952 người.

+ Chức năng chính: Khu dân cư cải tạo chỉnh trang gìn giữ văn hóa đặc trưng; tang cụtạo dựng các trục phố thương mại dịch vụ gắn với các trục đường chính; khu công viên cây xanh tập trung.

+ Đây là khu vực dân cư đã phát triển lâu đời gắn với nét đặc trưng văn hóa đặc sắc của đạo Cao Đài do đó việc cải tạo chỉnh trang tập trung vào việc gia tăng chất lượng về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bổ sung các công trình thiết yếu để phục vụ đời sống dân cư. Cấu trúc không gian nhà ở và các công trình văn hóa, tín ngưỡng được bảo tồn nét đặc trưng hiện hữu.

Bảng 5.2. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất Khu số 1

TT	LOẠI ĐẤT	HIỆN TRẠNG			QUY HOẠCH			TĂNG/ GIẢM (Ha)
		Diện Tích (Ha)	Chỉ tiêu (m2/ng)	Tỷ Lệ (%)	Diện Tích (Ha)	Chỉ tiêu (m2/ng)	Tỷ Lệ (%)	
I	ĐẤT XÂY DỰNG (A+B)	355,32		56,76	396,94		99,39	41,62
A	ĐẤT DÂN DỤNG	320,45	152,9	51,19	315,96	143,9	79,11	-4,49
A1	Đất ở	259,59	123,9	65,00	232,51	105,9	58,22	-27,08
1	Đất ở hiện trạng	259,59		65,00	226,64		56,75	-32,95
2	Đất ở quy hoạch	0,00		0,00	5,87		1,47	5,87
A2	Đất công cộng phục vụ đơn vị ở	3,28	1,6	0,52	3,35	1,5	0,84	0,07
1	Đất công trình công cộng (chợ, nhà văn hóa)	0,61		0,15	0,50		0,13	-0,11
2	Đất trường học THCS, tiểu học, mầm non	2,61		0,65	2,79		0,70	0,18
3	Đất công trình y tế (trạm y tế)	0,06		0,02	0,06		0,02	0,00
A3	Đất cây xanh đơn vị ở	1,28	0,6	0,32	14,36	6,5	3,60	13,08
A4	Đất giao thông nội bộ	56,30	26,9	14,10	65,74	29,9	16,46	9,44
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	34,87		5,57	80,98		20,28	46,11
B1	Đất công cộng đô thị	0,10		0,02	0,13		0,03	0,03
1	Đất công trình công cộng, TMDV phục vụ đô thị	0,03		0,01	0,06		0,02	0,03
2	Đất dịch vụ hỗn hợp	0,07		0,02	0,07		0,02	0,00
3	Đất giáo dục trường PTTH, GDTX	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
B2	Đất cây xanh chuyên đề	0,00		0,00	38,36		9,60	38,36
B3	Đất cơ quan	1,40		0,35	1,25		0,31	-0,15
B4	Đất tôn giáo	1,10		0,28	1,05		0,26	-0,05
B5	Đất an ninh, quốc phòng	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
B6	Đất nghĩa trang	1,87		0,47	1,87		0,47	0,00
B7	Đất giao thông đô thị	30,40		7,61	38,32		9,59	7,92
II	ĐẤT KHÁC	44,07		11,03	2,45		0,61	-41,62
2.1	Mặt nước	2,53		0,63	2,45		0,61	-0,08
2.2	Đất trống	1,06		0,27	0,00		0,00	-1,06
2.3	Đất trống mỳ	10,45		2,62	0,00		0,00	-10,45
2.4	Đất trồng màu	17,51		4,38	0,00		0,00	-17,51
2.5	Đất vườn tạp	12,52		12,52	0,00		0,00	-12,52
	TỔNG	399,39		100,00	399,39		100,00	

- **Khu số 2:** phía Nam trục đường CMT8 (thuộc phường IV)

+ Tổng diện tích: 226,61 ha.

+ Quy mô dân số: 13.048 người.

+ Chức năng chính: khu dân cư cải tạo chỉnh trang.

+ Đây là khu vực dân cư phát triển mở rộng của thành phố do đó được cải tạo chỉnh trang và bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội thiết yếu để phục vụ nhân dân.

Bảng 5.3. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất Khu số 2

TT	LOẠI ĐẤT	HIỆN TRẠNG			QUY HOẠCH			TĂNG/ GIẢM (Ha)
		Diện Tích (Ha)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Tỷ Lệ (%)	Diện Tích (Ha)	Chỉ tiêu m ² /ng	Tỷ Lệ (%)	
I	ĐẤT XÂY DỰNG (A+B)	211,23		33,74	226,61		100,00	15,38
A	ĐẤT DÂN DỤNG	181,76	150,9	29,04	187,66	143,8	82,81	5,90
A1	Đất ở	165,08	137,0	26,37	167,81	128,6	74,05	2,73
1	Đất ở hiện trạng	165,08		26,37	163,65		72,22	-1,43
2	Đất ở quy hoạch	0,00		0,00	4,16		1,84	4,16
A2	Đất công cộng phục vụ đơn vị ở	3,24	2,7	0,52	3,68	2,8	1,62	0,44
1	Đất công trình công cộng (chợ, nhà văn hóa)	0,35		0,06	0,36		0,16	0,01
2	Đất trường học THCS, tiểu học, mầm non	2,81		0,45	3,25		1,43	0,44
3	Đất công trình y tế (trạm y tế)	0,08		0,01	0,07		0,03	-0,01
A3	Đất cây xanh đơn vị ở	0,62	0,5	0,10	0,58	0,4	0,26	-0,04
A4	Đất giao thông nội bộ	12,82	10,6	2,05	15,59	11,9	6,88	2,77
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	29,47		4,71	38,95		17,19	9,48
B1	Đất công cộng đô thị	0,03		0,00	5,95		2,63	5,92
1	Đất công trình công cộng, TMDV phục vụ đô thị	0,03		0,00	0,00		0,00	-0,03
2	Đất dịch vụ hỗn hợp	0,00		0,00	3,77		1,66	3,77
3	Đất giáo dục trường PTTH, GDTX	2,19		0,35	2,18		0,96	-0,01
B2	Đất cây xanh chuyên đề	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
B3	Đất cơ quan	3,36		0,54	2,57		1,13	-0,79
B4	Đất tôn giáo	0,19		0,03	0,18		0,08	-0,01
B5	Đất an ninh, quốc phòng	0,98		0,16	0,98		0,43	0,00
B6	Đất nghĩa trang	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
B7	Đất giao thông đô thị	24,91		3,98	29,27		12,92	4,36
II	ĐẤT KHÁC	13,19		2,11	0,00		0,00	-13,19
2.1	Mặt nước	0,42		0,07	0,00		0,00	-0,42
2.2	Đất trống	1,42		0,23	0,00		0,00	-1,42
2.3	Đất trống mỳ	3,53		0,56	0,00		0,00	-3,53
2.4	Đất trồng màu	2,53		0,40	0,00		0,00	-2,53
2.5	Đất vườn tạp	5,29		0,85	0,00		0,00	-5,29
	TỔNG	226,61		100,00	226,61		100,00	

5.6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô phố

STT	Danh Mục Đất	Kí Hiệu	Số Lô	Diện Tích (Ha)	Mật độ XD (%)	Tầng Cao XD (Tầng)	Hệ số SĐĐ (Lần)	Tỷ Lệ (%)
1.	Đất ở quy hoạch	OQH		10,03				1,60
	Đất ở quy hoạch mật độ thấp	OQH	I.01	1,15	35-60	1-5	0,35 - 3,0	
	Đất ở quy hoạch mật độ thấp	OQH	I.02	0,26	35-60	1-5	0,35 - 3,0	
	Đất ở quy hoạch mật độ thấp	OQH	I.03	0,58	35-60	1-5	0,35 - 3,0	
	Đất ở quy hoạch mật độ thấp	OQH	I.04	1,76	35-60	1-5	0,35 - 3,0	
	Đất ở quy hoạch mật độ thấp	OQH	I.08	1,47	35-60	1-3	0,35 - 1,8	
	Đất ở quy hoạch mật độ trung bình	OQH	I.09	0,65	60-80	1-5	0,6 - 4,0	
	Đất ở quy hoạch mật độ trung bình	OQH	II.1	1,56	60-80	1-5	0,6 - 4,0	
	Đất ở quy hoạch mật độ trung bình	OQH	II.2	0,75	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
	Đất ở quy hoạch mật độ trung bình	OQH	II.3	1,01	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
	Đất ở quy hoạch mật độ trung bình	OQH	II.4	0,84	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
2.	Đất ở hiện trạng	OHT		390,29				62,35
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.002	0,90	35-60	1-5	0,35 - 3,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.003	0,52	35-60	1-5	0,35 - 3,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.004	0,53	35-60	1-5	0,35 - 3,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.005	0,50	35-60	1-5	0,35 - 3,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.006	0,46	35-60	1-5	0,35 - 3,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.007	0,49	35-60	1-5	0,35 - 3,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.008	0,48	35-60	1-5	0,35 - 3,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.009	0,47	35-60	1-5	0,35 - 3,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.010	0,46	35-60	1-5	0,35 - 3,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.011	0,39	35-60	1-5	0,35 - 3,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.012	0,69	35-60	1-5	0,35 - 3,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.013	0,79	35-60	1-3	0,35 - 1,8	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.014	0,75	35-60	1-5	0,35 - 3,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.015	0,52	35-60	1-5	0,35 - 3,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.016	0,52	35-60	1-5	0,35 - 3,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.017	0,52	35-60	1-5	0,35 - 3,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.018	0,50	35-60	1-5	0,35 - 3,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.019	0,55	35-60	1-5	0,35 - 3,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.020	0,54	35-60	1-5	0,35 - 3,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.021	0,53	35-60	1-5	0,35 - 3,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.022	0,50	35-60	1-5	0,35 - 3,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.023	0,61	35-60	1-3	0,35 - 1,8	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.024	0,56	35-60	1-3	0,35 - 1,8	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.025	0,57	35-60	1-3	0,35 - 1,8	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.026	0,58	35-60	1-3	0,35 - 1,8	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.027	0,56	35-60	1-3	0,35 - 1,8	
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.028	0,58	35-60	1-3	0,35 - 1,8	

Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.073	0,57	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.074	0,61	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.075	0,68	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.076	0,64	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.077	0,61	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.078	0,61	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.079	0,60	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.080	0,30	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.081	0,74	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.082	0,59	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.083	0,61	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.084	0,60	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.085	0,64	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.086	0,62	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.087	0,61	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.088	0,45	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.089	0,38	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.090	0,90	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.091	0,61	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.092	0,62	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.093	0,60	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.094	0,62	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.095	0,65	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.096	0,64	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.097	0,65	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.098	0,26	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.099	1,17	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.100	0,65	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.101	0,69	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.102	0,71	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.103	0,70	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.104	0,72	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.105	0,70	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.106	0,95	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.109	0,17	35-60	1-3	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.110	0,50	35-60	1-3	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.111	0,49	35-60	1-3	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.112	1,07	35-60	1-3	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.113	0,41	35-60	1-3	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.114	0,18	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.115	0,49	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.116	0,48	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.117	0,48	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.118	0,46	35-60	1-5	0,35 - 3,0

Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.164	0,34	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.165	0,20	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.166	0,57	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.167	0,21	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.168	0,18	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.169	0,21	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.170	0,21	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.171	0,32	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.172	0,57	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.173	0,23	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.174	1,25	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.175	0,44	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.176	0,16	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.177	0,37	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.178	0,14	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.179	1,44	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.180	0,57	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.181	0,59	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.182	0,58	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.183	0,57	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.184	0,55	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.185	0,61	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.186	0,42	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.187	0,29	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.188	0,11	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.189	0,23	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.190	2,11	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.191	0,10	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.192	0,45	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.193	0,15	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.194	0,43	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.195	0,33	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.196	0,26	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.197	1,00	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.200	0,73	35-60	1-3	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.201	0,43	35-60	1-3	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.202	0,39	35-60	1-3	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.203	0,63	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.204	0,47	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.205	0,49	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.206	0,68	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.207	0,52	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.208	0,54	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.209	0,73	35-60	1-5	0,35 - 3,0

Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.210	0,55	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.211	0,56	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.212	0,73	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.213	0,56	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.214	0,57	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.215	0,74	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.216	0,63	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.217	0,71	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.218	0,47	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.219	0,12	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.220	0,19	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.221	0,25	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.222	0,39	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.223	0,08	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.224	0,14	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.225	0,23	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.226	0,58	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.227	0,45	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.228	0,59	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.229	0,50	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.230	0,55	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.231	0,58	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.232	1,14	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.233	0,60	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.234	0,33	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.235	0,58	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.236	0,19	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.237	0,51	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.238	0,65	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.239	0,58	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.240	0,59	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.241	0,54	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.242	0,60	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.243	0,52	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.244	0,50	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.245	0,53	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.246	0,59	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.247	0,58	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.248	0,12	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.249	0,26	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.250	0,93	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.251	7,66			
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.274	0,49	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.275	0,48	35-60	1-5	0,35 - 3,0

Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.364	0,58	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.365	2,29	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.366	1,94	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.367	0,55	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.368	0,52	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.369	0,46	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.370	0,64	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.371	0,55	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.372	0,56	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.373	0,56	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.374	0,53	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.375	2,14	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.376	0,35	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.377	0,37	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.378	0,39	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.379	0,57	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.380	0,50	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.381	0,50	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.382	0,51	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.383	0,62	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.384	0,68	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.385	0,48	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.386	0,49	35-60	1-5	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.387	0,29	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.388	1,67	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.389	1,01	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.390	0,18	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.391	0,43	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.392	1,38	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.393	1,58	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.394	0,87	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.395	0,67	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.396	0,97	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.397	0,18	35-60	1-5	0,35 - 3,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.398	5,11	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.399	0,49	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.400	0,70	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.401	0,18	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.402	0,45	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.403	0,59	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.404	0,39	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.405	1,13	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.406	0,23	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.407	0,44	35-60	1-3	0,35 - 1,8

Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.408	0,60	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.409	0,27	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.410	1,33	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.411	0,49	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.412	0,18	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.413	0,44	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.414	0,68	35-60	1-3	0,35 - 1,8
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.415	0,41	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.416	0,41	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.417	0,63	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.418	1,20	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.419	0,38	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.420	0,52	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.001	1,31	60-80	1-5	1,8 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.002	6,86	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.003	1,94	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.004	0,64	60-80	1-3	0,6 - 2,4
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.005	5,72	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.006	5,20	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.007	0,70	60-80	3-5	1,8 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.008	3,55	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.009	7,12	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.010	3,46	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.011	2,01	60-80	3-5	1,8 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.012	0,68	60-80	1-3	0,6 - 2,4
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.013	2,28	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.014	1,89	60-80	1-3	0,6 - 2,4
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.015	2,54	60-80	1-3	0,6 - 2,4
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.016	0,75	60-80	1-3	0,6 - 2,4
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.017	0,47	60-80	1-3	0,6 - 2,4
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.018	1,54	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.019	1,97	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.020	3,50	60-80	1-5	0,6 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.021	3,83	60-80	3-5	1,8 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.022	3,93	60-80	3-5	1,8 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.023	1,80	60-80	3-5	1,8 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.024	3,10	60-80	3-5	1,8 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.025	3,83	60-80	3-5	1,8 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.026	2,78	60-80	3-5	1,8 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.027	5,27	60-80	3-5	1,8 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.028	1,20	60-80	3-5	1,8 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.029	0,79	60-80	3-5	1,8 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.030	0,72	60-80	3-5	1,8 - 4,0
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.031	5,05	60-80	3-5	1,8 - 4,0

	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.032	0,65	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.033	0,37	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.034	0,59	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.035	1,93	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.036	1,92	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.037	3,24	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.038	2,82	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.039	3,88	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.040	4,95	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.041	6,10	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.042	5,27	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.043	5,44	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.044	6,46	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.045	3,57	60-80	1-5	0,6 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.046	1,30	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.047	1,24	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.048	2,40	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.049	4,13	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.050	1,19	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.051	3,00	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.052	0,67	60-80	1-5	0,6 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.053	1,38	60-80	1-5	0,6 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.054	2,12	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.055	3,72	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.056	3,03	60-80	1-5	0,6 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.057	0,61	60-80	1-3	0,6 - 2,4	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.058	0,61	60-80	1-3	0,6 - 2,4	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.059	1,76	60-80	1-5	0,6 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.060	1,58	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.061	1,79	60-80	3-5	1,8 - 4,0	
3.	Đất dịch vụ hỗn hợp	HH		3,84				0,61
	Đất dịch vụ hỗn hợp	HH	I.1	0,07	40-60	1-9	0,4 - 5,4	
	Đất dịch vụ hỗn hợp	HH	II.1	0,87	40-60	1-9	0,4 - 5,4	
	Đất dịch vụ hỗn hợp	HH	II.2	1,83	40-60	1-9	0,4 - 5,4	
	Đất dịch vụ hỗn hợp	HH	II.3	1,07	40-60	1-9	0,4 - 5,4	
4.	Đất Cơ Quan	CQ		3,82				0,61
	Đất cơ quan	CQ	I.01	0,38	40-80	1-4	0,4 - 3,2	
	Đất cơ quan	CQ	I.02	0,48	40-80	1-4	0,4 - 3,2	
	Đất cơ quan	CQ	I.03	0,08	40-80	1-4	0,4 - 3,2	
	Đất cơ quan	CQ	I.04	0,13	40-80	1-4	0,4 - 3,2	
	Đất cơ quan	CQ	I.05	0,10	40-80	1-4	0,4 - 3,2	
	Đất cơ quan	CQ	I.06	0,08	40-80	1-4	0,4 - 3,2	
	Đất cơ quan	CQ	II.01	0,86	40-80	1-4	0,4 - 3,2	
	Đất cơ quan	CQ	II.02	0,25	40-80	1-4	0,4 - 3,2	

	Đất cơ quan	CQ	II.03	0,10	40-80	1-4	0,4 - 3,2	
	Đất cơ quan	CQ	II.04	0,63	40-80	1-4	0,4 - 3,2	
	Đất cơ quan	CQ	II.05	0,51	40-80	1-4	0,4 - 3,2	
	Đất cơ quan	CQ	II.06	0,13	40-80	1-4	0,4 - 3,2	
	Đất cơ quan	CQ	II.07	0,03	40-80	1-4	0,4 - 3,2	
	Đất cơ quan	CQ	II.08	0,02	40-80	1-4	0,4 - 3,2	
	Đất cơ quan	CQ	II.09	0,02	40-80	1-4	0,4 - 3,2	
	Đất cơ quan	CQ	II.10	0,02	40-80	1-3	0,4 - 2,4	
5.	Đất Công Cộng	CC		0,92				0,15
	Chợ Cư Trú (phường Ninh Thạnh)	CC	I.1	0,36	40 - 60	1	0,4 - 0,6	
	Trạm xăng	CC	I.2	0,03	40 - 60	1	0,4 - 0,6	
	Chợ Hiệp Ninh	CC	I.3	0,10	40 - 60	1	0,4 - 0,6	
	Trung tâm học tập cộng đồng	CC	I.4	0,07	40 - 60	1	0,4 - 0,6	
	Trạm xăng	CC	I.5	0,03	40 - 60	1	0,4 - 0,6	
	Chợ phường VI	CC	II.1	0,33	40 - 60	1	0,4 - 0,6	
6.	Đất Y tế	YT		0,13				0,02
	Trạm y tế (Phường Hiệp Ninh)	YT	I.1	0,05	40 - 60	2	0,8 - 1,2	
	Trạm y tế (Phường IV)	YT	II.1	0,07	40 - 60	2	0,8 - 1,2	
7.	Đất Giáo Dục	GD		8,22				1,31
	Trường Trung học cơ sở	GD	I.1	0,50	40	2 - 4	0,8 -1,6	
	Trường Tiểu học	GD	I.2	0,26	40	2 - 4	0,8 -1,6	
	Mẫu Giáo	GD	I.3	0,14	40	1- 3	0,4-1,2	
	Trường Tiểu học	GD	I.4	0,30	40	2 - 4	0,8 -1,6	
	Trường Tiểu học	GD	I.5	0,59	40	2 - 4	0,8 -1,6	
	Trường Tiểu học	GD	I.6	0,26	40	1- 3	0,4-1,2	
	Trường Tiểu học	GD	I.7	0,20	40	2 - 4	0,8 -1,6	
	Mẫu Giáo	GD	I.8	0,17	40	1- 3	0,4-1,2	
	Trường Tiểu học	GD	I.9	0,37	40	2 - 4	0,8 -1,6	
	Trường THCS	GD	II.1	0,80	40	2 - 4	0,8 -1,6	
	Dự án trường liên cấp	GD	II.2	1,44	40	2 - 4	0,8 -1,6	
	Tiểu học	GD	II.4	0,70	40	2 - 4	0,8 -1,6	
	Tiểu học	GD	II.5	0,15	40	2 - 4	0,8 -1,6	
	Mẫu Giáo	GD	II.6	0,06	40	1- 3	0,4-1,2	
	Mẫu Giáo	GD	II.7	0,10	40	1- 3	0,4-1,2	
	Trung tâm GD thường xuyên	GD	II.8	1,07	40	4	1,6	
	Trường Trung học Phổ Thông	GD	II.9	1,11	40	2 - 4	0,8 -1,6	
8.	Đất Cây Xanh CV - TDTT	CX		53,30				8,51
	Công viên cây xanh chuyên đề	cx	I.01	2,45	5	1	0,05	
	Công viên cây xanh chuyên đề	cx	I.02	1,97	5	1	0,05	
	Công viên cây xanh chuyên đề	cx	I.03	11,28	5	1	0,05	
	Công viên cây xanh chuyên đề	cx	I.04	5,54	5	1	0,05	
	Công viên cây xanh chuyên đề	cx	I.05	1,25	5	1	0,05	
	Công viên cây xanh chuyên đề	cx	I.06	15,87	5	1	0,05	
	Công viên cây xanh đơn vị ở	cx	I.07A	0,13	5	1	0,05	

	Công viên cây xanh đơn vị ở	cx	I.07B	1,38	5	1	0,05	
	Công viên cây xanh đơn vị ở	cx	I.07C	0,68	5	1	0,05	
	Công viên cây xanh đơn vị ở	cx	I.07D	1,69	5	1	0,05	
	Công viên cây xanh đơn vị ở	cx	I.07E	1,74	5	1	0,05	
	Công viên cây xanh đơn vị ở	cx	I.07F	4,09	5	1	0,05	
	Công viên cây xanh đơn vị ở	cx	I.08	1,14	5	1	0,05	
	Công viên cây xanh đơn vị ở	cx	I.09	0,02	0	0	0	
	Công viên cây xanh đơn vị ở	cx	I.10	3,49	5	1	0,05	
	Công viên cây xanh đơn vị ở	cx	II.1	0,58	5	1	0,05	
9.	Mặt Nước	MN		2,45				0,39
	Suối Vườn Điều	MN	I.1	0,33				
	Suối Vườn Điều	MN	I.2	0,31				
	Suối Vườn Điều	MN	I.3	1,81				
10.	Đất Tôn Giáo	TG		1,23				0,20
	Thánh Thất	TG	I.1	0,24				
	Thánh Thất	TG	I.2	0,29				
	Nhà thuyền Bát Nhã	TG	I.3	0,10				
	Điện thờ Phật Mẫu	TG	I.4	0,09				
	Thánh Thất	TG	I.5	0,14				
	Thánh Thất	TG	I.6	0,13				
	Thánh Thất	TG	I.7	0,05				
	Chùa Thiên Phước	TG	II.1	0,19				
11.	Đất Nghĩa Trang	NT		1,87				0,30
		NT	I.1	1,87				
12.	Đất Quân Sự	QS		0,98				0,16
	Doanh trại quân đội	QS	I.1	0,98				
13.	Đất Giao Thông			148,92				23,79
TỔNG				626,00				100,00

5.7. Ý tưởng tổ chức không gian

5.7.1. Quan điểm tổ chức không gian

Xây dựng hình ảnh phân khu số 3, trở thành khu Dân cư văn hóa đặc trưng hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, đậm đà bản sắc, hướng tới một đô thị văn hóa, sinh thái, đặc trưng và bền vững. Phù hợp với định hướng của QHC thành phố Tây Ninh (nay là thành phố) sẽ trở thành “Thành phố sinh thái – Kinh tế (Eco2 city)” Trên cơ sở :

- Bảo tồn, phát huy giá trị không gian kiến trúc đô thị hiện có trang nghiêm, bề thế kết hợp hài hòa giữa thiên nhiên với các công trình kiến trúc có giá trị.

- Tôn trọng không gian các tuyến đường chính: Nguyễn Trãi, 30/4, Lạc Long Quân, CMT8, cảnh quan dọc suối Vườn Điều,;

- Tái phát triển các trung tâm thương mại, dịch vụ;

- Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu; Bảo tồn hệ thống cây xanh trên các trục đường, bên trong các khuôn viên công trình và các công trình kiến trúc có giá trị;
- Gia tăng hệ thống công viên cây xanh, du lịch tín ngưỡng của đô thị; phát triển các khu ở mới gồm nhà ở sinh thái và nhà ở liền kề;... theo hướng thân thiện với môi trường, thuận tiện cho người dân, đảm bảo nhu cầu sống, học tập và làm việc của nhân dân.

5.7.2. Yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan

* Đối với những khu vực hiện trạng cải tạo:

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

- 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.

- 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:

- 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.

- Phát triển hài hòa giữa khu vực cũ và mới.

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

- Đảm bảo khoảng lùi thích hợp cho công trình

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

5.7.3. Nguyên tắc

1. Tuân thủ định hướng chính của các quy hoạch cấp trên:

- 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. Dựa trên những rà soát, đánh giá hiện trạng và các quy hoạch liên quan; từ đó đề xuất phương án quy hoạch mới phù hợp với điều kiện phát triển, tính khả thi (tránh tình trạng quy hoạch treo, khó khăn trong công tác quản lý, thu hút đầu tư xây dựng phát triển):

- Đối với quy hoạch chung thành phố: Sau khi lồng ghép quy hoạch chung thành phố với hiện trạng khu vực lập quy hoạch phân khu số 3, có 4 khu vực điều chỉnh trên tiêu chí hạn chế giải phóng, đền bù và gìn giữ những yếu tố có giá trị văn hóa tôn giáo đặc trưng của thành phố. Cụ thể:

+ Giữ gìn và chỉnh trang trục hướng quảng trường tòa thánh Tây Ninh: Huỳnh Công Giản và Lô A Chánh Môn;

+ Giữ lại khu vực dân cư hiện hữu (tại phường IV) thay vì chuyển đổi thành đất giáo dục như QHC thành phố định hướng;

+ Điều chỉnh 2 tuyến giao thông: Đường trục 10 và đoạn Huỳnh Tấn Phát kéo dài qua khu vực Phường IV.

- Đối với quy hoạch chi tiết 1/2.000: Các đồ án QHCT 1/2.000 bổ sung nhiều quỹ đất cho các công trình hạ tầng xã hội tại lõi các đơn vị ở (10 khu vực). Tuy nhiên, các khu vực này chủ yếu đã được xây dựng, không còn đất trống (phần lớn là công trình nhà ở). Do đó, định hướng đồ án quy hoạch phân khu số 3 sẽ giữ lại các khu vực dân cư hiện trạng, tránh giải phóng mặt bằng, đền bù do khó thực thi, dẫn đến quy hoạch treo.

- Đối với các điều chỉnh quy hoạch cục bộ (ĐCQHCB): Có 8 khu vực điều chỉnh quy hoạch cục bộ cho 3 đồ án QHCT 1/2.000 trong khu vực lập quy hoạch phân khu số 3; cơ bản các ĐCQHCB tôn trọng hiện trạng, hạn chế giải phóng mặt bằng. Do đó, định hướng đồ án quy hoạch phân khu số 3 sẽ kế thừa có chọn lọc các ĐCQHCB khả thi này, ngoài một số ĐCQHCB khó khả thi: khu vực ĐCQHCB (b), (g), (h) – tại phần 3.3.6.2, mục c.

5.7.4. Tổ chức không gian công cộng – dịch vụ

- Xây dựng chỉnh trang 3 công trình chợ dân sinh phân bố đều tại 3 phường (phường IV, phường Hiệp Ninh, phường Ninh Thạnh)

- Phát triển 3 trục cảnh quan kết hợp thương mại dịch vụ: Trục Điện Biên Phủ - kết nối chủ đạo quảng trường, không gian mở hiện hữu (tại cổng phía Bắc Tòa thánh Tây Ninh) với quảng trường, không gian mở công viên Suối Vườn Điều; 2 trục ngang (CMT8 và Trường Chinh) - kết nối trung tâm thành phố (nằm phía Đông PK số 3) với vành đai phía Tây (đây là 2 trục kết nối quan trọng, chạy xuyên suốt PK số 3).

5.7.5. Tổ chức không gian ở

- Chỉnh trang các không gian ở hiện hữu, bao gồm:

+ Khu dân cư văn hóa đặc trưng – đã phát triển ban đầu, nằm phía Bắc trục đường Cách Mạng Tháng 8 (thuộc phường Hiệp Ninh và Phường Ninh Thạnh): Cải tạo chỉnh trang đồng bộ các tuyến đường trong khu dân cư trên cơ sở giữ gìn cấu trúc khu dân cư văn hóa đặc trưng với mạng đường ô bàn cờ đặc trưng.

+ Khu dân cư phát triển sau của thành phố - nằm phía Nam trục đường Cách Mạng Tháng 8, thuộc phường IV: Cải tạo chỉnh trang các tuyến giao thông nội bộ trong khu vực đảm bảo kết nối giao thông nội bộ song song với việc hạn chế giải phóng, đền bù.

- Cho phép chuyển đổi đất hoa màu, cây lâu năm (thuộc quyền sở hữu của người dân) thành đất ở.

5.7.6. Không gian mở

- Hình thành mảng công viên cây xanh tập trung phía bắc Phân khu số 3; xây dựng hình ảnh khu vực không gian xanh gắn liền cảnh quan mặt nước tự nhiên Suối Vườn Điều.

Bên cạnh đó, bổ sung các công viên cây xanh khu ở tại 3 phường. Việc đầu tư xây dựng các không gian xanh này giúp cải tạo vi khí hậu cho khu vực, nâng cao chất lượng sống của người dân.

- Bố trí Quảng trường, không gian mở tại phần giao nhau của 2 trục chính (Nguyễn Trọng Cát, Điện Biên Phủ) với dải công viên cây xanh suối Vườn Điều.

5.8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội

Tình hình quỹ đất xây dựng trong khu vực nghiên cứu quy hoạch Phân khu số 3 không còn nhiều: quỹ đất xây dựng trong khu vực là phần đất trồng cây nông nghiệp nhỏ lẻ và nằm xen kẽ trong các khu dân cư. Đồng thời, quỹ đầu tư công lại hạn chế. Trong khi đó, hệ thống hạ tầng xã hội trên địa bàn Phân khu số 3 còn chưa hoàn thiện, đặc biệt phải kể đến hệ thống công trình giáo dục và công viên cây xanh. Vì vậy, việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội cần xác định những công trình hạ tầng xã hội phải ưu tiên hơn cả và đề ra phương hướng để giải quyết. Cụ thể:

a. Nhà ở

Định hướng cho phép chuyển đổi 10,03 ha đất hoa màu, cây lâu năm (vốn thuộc quyền sở hữu của người dân) thành đất ở.

b. Hệ thống công trình công cộng

- Hệ thống công trình y tế:

Định hướng quy hoạch giữ nguyên 2 công trình trạm y tế (thuộc phường Hiệp Ninh, và phường IV) với tổng diện tích ~ 0,14 ha.

- Hệ thống công trình giáo dục

Hệ thống công trình giáo dục trong khu vực nghiên cứu quy hoạch còn chưa hoàn thiện, quy mô diện tích và số lượng phân bố còn hạn chế, chưa đáp ứng đủ nhu cầu đất giáo dục trong khu vực. Ngoài hệ thống trường trung học phổ thông – công trình giáo dục cấp đô thị đã cơ bản đáp ứng theo tiêu chí Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng năm 2008 của Bộ Xây Dựng; hệ thống trường tiểu học; đặc biệt là hệ thống công trình giáo dục bậc trung học cơ sở và hệ thống trường mầm non còn thiếu nhiều về diện tích cũng như số lượng phân bố để đáp ứng nhu cầu dạy và học trên địa bàn.

Do đó, định hướng quy hoạch ưu tiên dành đất và đầu tư xây dựng thêm các công trình giáo dục cấp đơn vị ở (mẫu giáo, tiểu học, trung học cơ sở) trước tình hình quỹ đất xây dựng trong khu vực Phân khu số 3 còn rất ít và hạn chế. Cụ thể: định hướng quy hoạch 01 cụm trường liên cấp (với diện tích ~ 1,44 ha) trên đường Huỳnh Công Giản; 01 trường THCS Hiệp Ninh (0,50 ha) trên đường Nguyễn Trọng Cát, tiếp giáp phía Nam khu công viên suối Vườn Điều.

- Hệ thống công trình thương mại công cộng: Hiện tại, toàn phạm vi phân khu số 3 hiện có 3 công trình chợ dân sinh phân bố đều tại 3 phường (phường IV, phường Hiệp Ninh, phường Ninh Thạnh) với tổng diện tích ~ 0,80 ha;

c. Hệ thống cây xanh công viên - TDTT

Hiện tại, hệ thống công viên cây xanh trên địa bàn Phân khu số 3 chưa có; chỉ có Phường IV và phường Ninh Thạnh có sân bóng (với tổng diện tích ~ 1,89 ha); song chưa hoàn chỉnh, đặc biệt là sân bóng thuộc phường Ninh Thạnh còn chẵn, thả gia súc. Hệ thống công viên cây xanh hoàn toàn chưa được quan tâm, vì vậy khu vực phát triển dân cư thiếu chỗ vui chơi nghỉ ngơi và hoạt động cho trẻ em rất nghiêm trọng.

Do đó, cần ưu tiên dành đất và đầu tư xây dựng thêm các công viên cây xanh như sau:

- Tổ chức cụm công viên cây xanh chuyên đề dọc suối Vườn Điều và Phường Ninh Thạnh với tổng diện tích ~ 38,36 ha.

- Tận dụng các quỹ đất trống, tổ chức các vườn hoa, công viên cây xanh TDTT cấp đơn vị ở tại 3 phường (phường IV, phường Hiệp Ninh, phường Ninh Thạnh) như sau:

+ Phường IV: Tổ chức 01 công viên cây xanh TDTT tại sân bóng phường IV, trên đường Huỳnh Công Giản với diện tích ~ 0,58 ha.

+ Khu vực thuộc phường Hiệp Ninh: Tổ chức 01 vườn hoa cây xanh trên đường Huỳnh Tấn Phát – với diện tích ~ 0,02 ha; 01 công viên cây xanh TDTT trên đường Huỳnh Tấn Phát với diện tích ~ 3,49 ha.

+ Khu vực thuộc phường Ninh Thạnh: Tổ chức 01 công viên cây xanh TDTT tại sân bóng phường Ninh Thạnh, trên đường Lê Duẩn nối dài, với diện tích ~ 1,14 ha.

5.9. Phân kỳ đầu tư, xác định danh mục dự án đầu tư hạ tầng xã hội

TT	Danh mục đầu tư	Phân kỳ đầu tư		Diện tích (m2)	Đơn giá (tr.đ)	Vốn đầu tư			Nguồn vốn
		Đến năm 2025	Đến năm 2030			Tổng vốn đầu tư	Giai Đoạn 2025	Giai Đoạn 2030	
I	Công trình công cộng			19.420	5,5	106.810	106.810	0	
1,1	Trường liên cấp (Phường IV)	x		14.415		79.283	79.283	0	Xã hội hóa
1,2	Trường THCS Hiệp Ninh	x		5.005		27.528	27.528	0	Ngân sách
II.	Công trình cây xanh- TĐTT			533.228	0,25	133.307	13.099	120.208	
	* Cấp đô thị			383.696		95.924	0	95.924	
2.1	Công viên cây xanh chuyên đề - dọc suối Vườn Điều		x	383.696		95.924	0	95.924	Ngân sách, Xã hội hóa
	* Cấp đơn vị ở			149.532		37.383	13.099	24.284	
2.4	Công viên CX đơn vị ở - phường Hiệp Ninh	x		34.934		8.734	8.734	0	Ngân sách
2.3	Vườn hoa CX đơn vị ở - phường Hiệp Ninh	x		230		58	58	0	Ngân sách
2.2	Cụm Công viên cây xanh đơn vị ở - Phường Ninh Thạnh		x	97.136		24.284	0	24.284	Ngân sách, Xã hội hóa
2.5	Công viên CX đơn vị ở - phường Ninh Thạnh (đường Lê Duẩn nối dài)	x		11.441		2.860	2.860	0	Ngân sách
2.6	Công viên CX đơn vị ở - phường IV (đường Huỳnh Công Giản)	x		5.791		1.448	1.448	0	Ngân sách

VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

6.1. Quy hoạch giao thông

6.1.1. Cơ sở và nguyên tắc thiết kế

a. Cơ sở thiết kế:

- Định hướng giao thông Quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (nay là Thành phố).
- Định hướng giao thông các đồ án quy hoạch chi tiết: Bắc Hiệp Ninh, khu dân cư phường IV, khu trung tâm trục đường CMT8.
- Quy hoạch giao thông vận tải tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.
- Bản đồ khảo sát nền địa hình khu vực nghiên cứu tỷ lệ 1/2.000.
- Các số liệu khí hậu, điều kiện địa chất, điều kiện thủy văn... có liên quan.
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành liên quan.

b. Nguyên tắc thiết kế

- 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.
- 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.
- Khớp nối các dự án đã và đang triển khai trong khu vực thiết kế.
- Đảm bảo đúng các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo tiêu chuẩn.

6.1.2. Quy hoạch mạng lưới giao thông

a. Đường chính đô thị (Đại lộ)

Các tuyến đường chính đô thị được phát triển dựa trên cơ sở mạng lưới giao thông hiện có bao gồm các tuyến: Đường Điện Biên Phủ, đường CMT8, đường 30/4.

- Đường Điện Biên Phủ: Giữ nguyên lộ giới hiện trạng 40m, bao gồm:

- + Lòng đường: $2 \times 8,5\text{m} = 17,0\text{m}$

- + Hè đường: $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$

- + Phân cách giữa: 9,0m

- Đường 30/4: giữ nguyên lộ giới hiện trạng 40m, bao gồm:

- + Lòng đường: 16m

- + Hè đường: $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$

- + Đường gom hai bên: $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$

- + Phân cách hai bên: $2 \times 2\text{m} = 4\text{m}$

- Đường CMT8: giữ nguyên lộ giới hiện trạng 27m, bao gồm:
 - + Lòng đường: $2 \times 8\text{m} = 16\text{m}$
 - + Hè đường: $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$
 - + Phân cách giữa: 2m
- Đường Nguyễn Trọng Cát, lộ giới 40m bao gồm:
 - + Lòng đường: $2 \times 8,5\text{m} = 17,0\text{m}$
 - + Hè đường: $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$
 - + Phân cách giữa: 9,0m
- Đường Trường Chinh, lộ giới 27m bao gồm:
 - + Lòng đường: $2 \times 9\text{m} = 18\text{m}$
 - + Hè đường: $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$
- Đường Lạc Long Quân: lộ giới 27m, bao gồm:
 - + Lòng đường: $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$
 - + Hè đường: $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$

b. Đường liên khu vực

Các tuyến đường liên khu vực được phát triển dựa trên các tuyến hiện trạng, các tuyến định hướng từ QHC thành phố:

- Đường Lê Duẩn kéo dài, lộ giới 27m bao gồm:
 - + Lòng đường: $2 \times 9\text{m} = 18\text{m}$
 - + Hè đường: $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$
- Đường Huỳnh Tấn Phát, lộ giới 30m bao gồm:
 - + Lòng đường: 15m
 - + Hè đường: $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$
- Đường Nguyễn Trãi, lộ giới 27m bao gồm:
 - + Lòng đường: $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$
 - + Hè đường: $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$
- Đường Võ Thị Sáu, lộ giới 27m bao gồm:
 - + Lòng đường: $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$
 - + Hè đường: $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$

c. Đường chính khu vực

- Đường Nguyễn Văn Rốp, lộ giới 21m bao gồm:
 - + Lòng đường: $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$

+ Hè đường: $2 \times 5,5\text{m} = 11\text{m}$

d. Đường khu vực

- Đường Cơ Thánh Vệ (đoạn từ CMT8 đến đường Lê Duẩn kéo dài), lộ giới 20m bao gồm:

+Lòng đường: 9m

+Hè đường: $2 \times 5,5\text{m} = 11\text{m}$

- Đường Trường Chinh cũ, lộ giới 20m bao gồm:

+Lòng đường: 9m

+Hè đường: $2 \times 5,5\text{m} = 11\text{m}$

- Đường Cư Trú (đoạn từ Điện Biên Phủ đến đường vào nghĩa trang Cục Lạc Thái Bình), lộ giới 20m bao gồm:

+Lòng đường: 9m

+Hè đường: $2 \times 5,5\text{m} = 11\text{m}$

- Đường C1 (thuộc phường IV, đoạn từ Huỳnh Công Giản đến Nguyễn Trãi), lộ giới 20m bao gồm:

+Lòng đường: 9m

+Hè đường: $2 \times 5,5\text{m} = 11\text{m}$

- Đường Huỳnh Công Giản, lộ giới 10m bao gồm:

+Lòng đường: 6m

+Hè đường: $2 \times 2,0\text{m} = 10\text{m}$

- Đường Lộ Chánh Môn A, lộ giới 10m bao gồm:

+ Lòng đường: 6m

+ Hè đường: $2 \times 2,0\text{m} = 10\text{m}$

- Đường Thuyền, lộ giới 10m bao gồm:

+ Lòng đường: 6m

+ Hè đường: $2 \times 2,0\text{m} = 10\text{m}$

d. Đường nội bộ

- Các tuyến đường nội bộ lộ giới 10m được phát triển trên cơ sở mạng lưới các tuyến hiện trạng, bao gồm: Lòng đường: 6m; Hè đường: $2 \times 2,0\text{m} = 10\text{m}$.

- Các tuyến đường nội bộ 4m sẽ được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết triển khai ở giai đoạn sau, ở tỷ lệ bản đồ lớn hơn.

đ. Công trình giao thông

- Bãi đỗ xe: Xây dựng bãi đỗ xe tập trung tại các công trình công cộng, dịch vụ thương mại, chợ, quy mô tùy theo quy mô các công trình. Tổ chức đỗ xe dưới lòng đường đối với các tuyến đường có bề rộng phần xe chạy $\geq 10,5\text{m}$.

- Nút giao thông:

+ Tổ chức nút giao thông vòng xuyên tự điều khiển tại các vị trí giao cắt của các tuyến đường chính cấp thành phố: Nút CTM8 giao Lạc Long Quân, nút CMT8 giao Nguyễn Trãi.

+ 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.

6.1.3. Bảng thống kê khối lượng và các chỉ tiêu giao thông

- Tổng diện tích đất giao thông: 148,92 ha.

- Tỷ lệ đất giao thông: 23,79%.

- Tổng chiều dài mạng lưới đường giao thông: 114,61 km.

- Mật độ mạng lưới đường giao thông: 17,74 km/km²

Bảng 6.1. Bảng tổng hợp khối lượng giao thông

TT	Tên đường	Chiều Dài (km)	Chiều Rộng (m)			Diện Tích (ha)
			Lòng đường	Hè+Dải PC	Tổng	
I	Đường Chính Đô Thị (Đại Lộ)					
1	Đường CMT8	2,441	16	11	27	5,23
2	Đường 30-4	0,496	26	14	40	0,62
3	Đường Điện Biên Phủ	1,664	17	23	40	5,30
4	Đường Nguyễn Trọng Cát	1,682	22	18	40	5,37
5	Đường Trường Chinh	2,95	18	9	27	6,61
6	Đường Lạc Long Quân	2,899	15	12	27	6,47
II	Đường Liên Khu Vực					
2	Đường Lê Duẩn kéo dài	2,396	18	9	27	5,11
3	Đường Huỳnh Tấn Phát	1,748	15	15	30	5,24
4	Đường Nguyễn Trãi	2,822	15	12	27	6,26
6	Đường Võ Thị Sáu	0,887	15	12	27	2,39
III	Đường Chính Khu Vực					
1	Đường Nguyễn Văn Rốp	2,021	10	11	21	4,24
II	Đường Khu Vực					
1	Đường Cơ Thành Vệ	0,89	9	11	20	1,78
2	Đường Trường Chinh (cũ)	3,0	9	11	20	4,64
3	Đường Thuyền	1,594	6	4	10	1,59
4	Đường Cư Trú	1,168	9	11	20	2,34
5	Đường Huỳnh Công Giản	1,816	6	4	10	1,82
6	Đường C1	0,41	9	11	20	0,82
7	Đường Lộ Chánh Môn A	1,804	6	4	10	1,80
IV	Đường nội bộ (đường 10m)					
		81,92	6	4	10	81,92
D	Tổng	114,61				148,92

Bảng 6.2. Bảng tổng hợp kinh phí giao thông

TT	Tên đường	Chiều Dài (km)	Đơn giá (vnd)		Tổng kinh phí (vnd)
			Lòng đường	Hè + Dải PC	
I	Đại lộ				
1	Đường CMT8	2,441	360.000,0	150.000,0	18.087.810.000,0
2	Đường 30-4	0,496	360.000,0	150.000,0	5.684.160.000,0
3	Đường Điện Biên Phủ	1,664	360.000,0	150.000,0	15.924.480.000,0
II	Đường chính thành phố				
1	Đường Trường Chinh	2,95	960.000,0	400.000,0	61.596.000.000,0
2	Đường Lê Duẩn kéo dài	2,396	360.000,0	150.000,0	18.760.680.000,0
3	Đường Huỳnh Tấn Phát	1,748	360.000,0	150.000,0	13.372.200.000,0
4	Đường Nguyễn Trãi	2,822	360.000,0	150.000,0	20.318.400.000,0
5	Đường Lạc Long Quân	2,899	360.000,0	150.000,0	20.872.800.000,0
6	Đường Võ Thị Sáu	0,887	360.000,0	150.000,0	6.386.400.000,0
7	Đường Nguyễn Văn Rốp	2,021	360.000,0	150.000,0	10.610.250.000,0
II	Đường Khu Vực				
1	Đường Nguyễn Trọng Cát	1,682	360.000,0	150.000,0	17.862.840.000,0
2	Đường Cơ Thành Vệ	0,89	360.000,0	150.000,0	4.352.100.000,0
3	Đường Trường Chinh (cũ)	3,00	360.000,0	150.000,0	14.670.000.000,0
4	Đường Thuyền	1,594	360.000,0	150.000,0	4.399.440.000,0
		1,168	360.000,0	150.000,0	5.711.520.000,0
5	Đường Huỳnh Công Giản	1,816	360.000,0	150.000,0	5.012.160.000,0
6	Đường C1	0,41	360.000,0	150.000,0	2.004.900.000,0
7	Đường Lộ Chánh Môn A	1,804	360.000,0	150.000,0	4.979.040.000,0
IV	Đường nội bộ (đường 10m)				
		81,92	240.000,0	90.000,0	141.066.000.000,0
D	Tổng	114,61			391.671.180.000,0

6.1.4. Hồ sơ cắm mốc, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

** Cắm mốc đường:*

- Hệ thống các mốc đường thiết kế cắm theo tim tuyến của các trục đường trong bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng tỉ lệ 1/2.000.

- Tọa độ X và Y của các mốc thiết kế được tính toán trên lưới tọa độ của bản đồ đo đạc, tỷ lệ 1/2.000 theo hệ tọa độ quốc gia.

** Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:*

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường theo quy mô bề rộng mặt cắt, được xác định theo mặt cắt ngang đường trên bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng tỷ lệ 1/2000.

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, quy mô, tính chất của các công trình và yêu cầu về khoảng lùi tối thiểu, cụ thể:

+ Đối với các tuyến đường đại lộ và đường chính cấp thành phố: khoảng lùi xây dựng là 1,4m (Theo quy chế quản lý QHKT Thành phố) với công trình nhà ở liên kề (trong trường hợp dân cư hiện trạng đã xây dựng khó giải phóng mặt bằng thì chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ) và khoảng lùi xây dựng là 6m đối với các công trình công cộng.

+ Các tuyến đường cấp khu vực và nội bộ: Chi giới xây dựng trùng chi giới đường đỏ đối với nhà ở liên kế, khoảng lùi từ 6m đối với các công trình công cộng (Theo quy chế quản lý QHKT Thành phố).

+ Đối với hành lang bảo vệ Suối Vườn Điều:

Dựa trên cơ sở Quy định phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Tây Ninh được ban hành theo Quyết định số 49/2013/QĐ-UBND ngày 07/11/2013 của UBND tỉnh Tây Ninh và dựa trên hiện trạng thực tế khu vực, đề xuất hành lang bảo vệ Suối Vườn Điều là 5m tính từ mép trong của bờ suối.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

6.2.1. Cơ sở thiết kế

- Định hướng chuẩn bị kỹ thuật Quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (nay là Thành phố).
- Định hướng chuẩn bị kỹ thuật các đồ án quy hoạch chi tiết: Bắc Hiệp Ninh, khu dân cư phường IV, khu trung tâm trục đường CMT8
- Bản đồ khảo sát nền địa hình khu vực nghiên cứu tỷ lệ 1/2000.
- Các số liệu khí hậu, điều kiện địa chất, điều kiện thủy văn... có liên quan.
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành liên quan.

6.2.2. Nguyên tắc thiết kế

- Tuân thủ định hướng chuẩn bị kỹ thuật chính của QHC XD thành phố Tây Ninh trước đây và các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt trên địa bàn.
- Khớp nối đồng bộ về phương án nền xây dựng, thoát nước mưa giữa khu vực hiện trạng đã xây dựng và khu vực phát triển mới.
- Đảm bảo cân bằng đào đắp, tận dụng hiện trạng san đắp nền với khối lượng ít nhất. Đảm bảo khu vực nghiên cứu không bị ngập úng do mưa lũ theo tiêu chuẩn tính toán.
- Thiết kế san nền thuận lợi cho công tác thoát nước mặt tự chảy, độ dốc đường phù hợp với giao thông đô thị.
- Hệ thống thoát nước mưa phân bố đều trên toàn diện tích xây dựng, cố gắng tuân thủ lưu vực thoát nước tự nhiên, nhằm thoát nhanh nhất và hiệu quả nhất.

6.2.3. Giải pháp quy hoạch nền xây dựng

a) Giải pháp nền xây dựng.

Trên cơ sở các số liệu thủy văn, điều kiện tự nhiên, địa hình và tuân thủ đồ án QHC Thành phố đã được phê duyệt, đơn vị tư vấn thiết kế lựa chọn cốt xây dựng thấp nhất cho khu vực thiết kế là + 7,5m.

Khi xây dựng xen cấy nền các công trình mới phải phù hợp với các cao độ tương ứng xung quanh, tuy nhiên cao độ sàn công trình phải lớn hơn hoặc bằng cao độ không chế.

San gạt cục bộ đối với các công trình xây dựng trên nền địa hình cao hơn cốt không chế, tôn nền, nâng sàn công trình đến cao độ không chế nếu như nền thấp hơn cao độ không chế khi có điều kiện cải tạo.

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

b) Độ dốc nền và đường.

Độ dốc đường và nền được không chế như sau:

+ Độ dốc nền đắp nhỏ nhất: I 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.

+ Độ dốc dọc đường: $I_{max} < 0,06$, $I_{ngang\ đường} = 0,02$, $I_{ngang\ hè} = 0,015 - 0,02$.

+ 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) *Khối lượng công tác đất.*

Khối lượng công tác đất được tính toán theo phương pháp chiều cao đào đắp trung bình, bóc 0,3m đất hữu cơ (đối với khu vực ruộng trũng, đất hoa màu...)

- Khối lượng công tác đất tính theo công thức:

$$W_{đắp} = h_{tb} \times F \text{ (m}^3\text{)}$$

Trong đó:

+ W - khối lượng (m³).

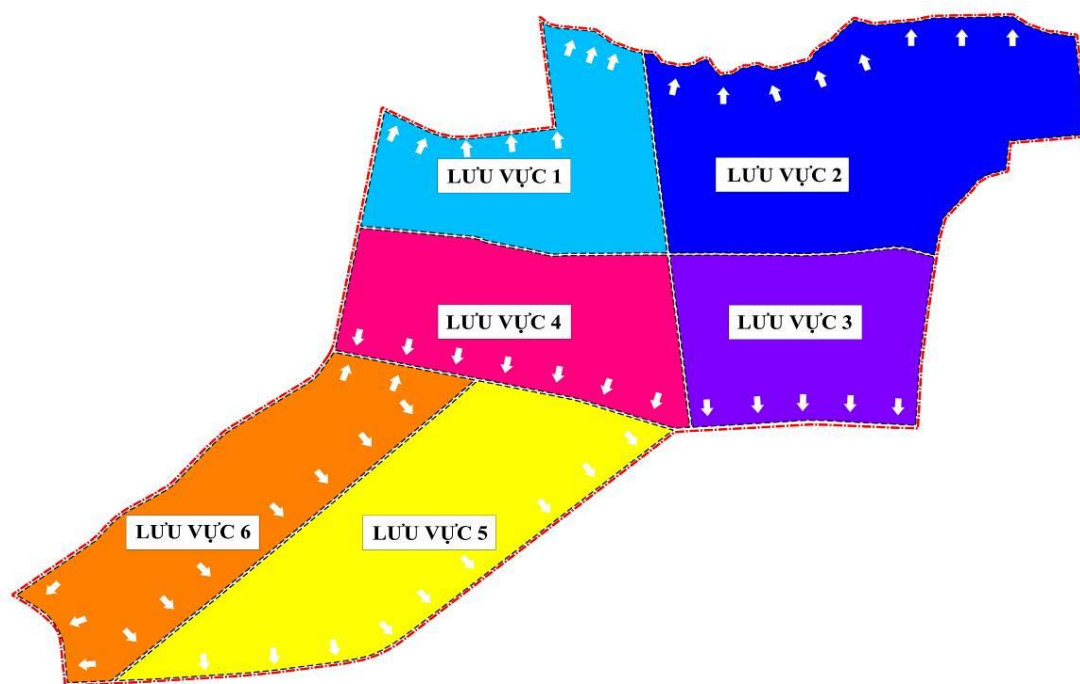
+ H_{tb} - chiều cao thi công trung bình (m).

+ F - diện tích ô đất (m²).

6.2.4. *Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa*

a. *Giải pháp*

Chia khu vực thiết kế thành 6 lưu vực chính, cụ thể như sau:



Hình 6.1. Sơ đồ phân chia lưu vực thoát nước mưa

+ Lưu vực 1: Giới hạn từ phía Bắc đường N2 và phía Tây đường Nguyễn Trọng Cát. Hướng dốc chính là dốc dần về hướng Bắc.

+ Lưu vực 2: Giới hạn từ phía Bắc đường N2 và phía Đông đường Nguyễn Trọng Cát. Hướng dốc chính là dốc dần về hướng Bắc, thoát ra lưu vực suối Vườn Điều.

+ Lưu vực 3: Giới hạn từ phía Bắc đường CMT8, phía Nam đường N2, phía Tây đường Nguyễn Trọng Cát. Hướng dốc chính là dốc dần về phía Tây Nam.

+ Lưu vực 4: Giới hạn từ phía Bắc đường CMT8, phía Nam đường N2, phía Đông đường Nguyễn Trọng Cát. Hướng dốc chính là dốc dần về phía Đông Nam.

+ Lưu vực 5: Giới hạn từ phía Nam đường CMT8, phía Đông Nam đường Nguyễn Văn Rốp, phía Bắc đường 30/4. Hướng dốc chính là dốc dần về phía Đông Nam.

+ Lưu vực 6: Giới hạn từ phía Nam đường CMT8, phía Tây Bắc đường Nguyễn Văn Rốp, phía Bắc đường 30/4. Hướng dốc chính là dốc dần về phía Nam, Tây Nam.

b. Tính toán thủy lực cống, mương.

- Các cống thoát nước mưa được tính toán theo công thức cường độ mưa giới hạn. Số liệu khí hậu lấy theo trạm khí tượng Tây Ninh.

Tính toán thủy lực hệ thống thoát nước theo quy phạm được thực hiện theo phương pháp cường độ mưa giới hạn.

Lưu lượng nước mưa được tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn theo công thức:

$$Q = \mu \cdot q \cdot \psi \cdot F \quad (l/s)$$

Trong đó:

Q: Lưu lượng nước mưa tính toán của cống, mương (l/s).

μ : Hệ số phân bố mưa rào . $\mu = 1$ khi $F < 200ha$.

ψ : Hệ số dòng chảy phụ thuộc vào đặc tính mặt phủ.

F : Diện tích lưu vực (ha).

q : Cường độ mưa đơn vị (l/s ha).

$$q = \frac{35^n \cdot q_{20} \cdot (1 + c \lg P_c)}{t + 15^n}$$

t – Thời gian dòng chảy mưa (phút)

P- Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm), P=2 năm

q, C, n- Tham số được xác định theo điều kiện khí hậu của địa phương.

* $t = t_0 + t_r + t_c$

Trong đó:

$t_0 = 7'$: thời gian tập trung dòng chảy từ điểm xa nhất cống thoát nước

$t_r = 2'$: thời gian nước chảy trong rãnh

$t_c = (k \cdot l) / (60 \cdot v)$: thời gian nước chảy trong cống

k = 1,2-2: hệ số vận tốc

l = chiều dài cống

v = vận tốc cống.

Vận tốc cống tính toán được tính toán phù hợp với lưu lượng và tuân thủ theo vận tốc tối đa và tối thiểu của tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXD 51-2008.

(Bảng tính thủy lực hệ thống thoát nước mặt xem Phụ Lục 04)

c. Một số chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu.

- Độ sâu chôn cống tối thiểu (khoảng cách đỉnh cống đến cốt san nền hoàn thiện) $\geq 0,5m$ đối với công trình bố trí trên vỉa hè và $\geq 0,7m$ 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 chống bốc mùi, 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...

d. Tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí

Bảng 6.3. Tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí công tác chuẩn bị kỹ thuật

TT	Hạng mục công trình	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (vnd)	Thành tiền (vnd)
A	San Nền				
1	Đắp nền	m3	217.260	100.000	21.726.000.000
2	Đào nền (vét hữu cơ dày 30cm)	m3	96.024	80.000	7.681.920.000
B	Thoát nước mưa				
1	D600	m	35.036	1.050.000	36.787.800.000
2	D800	m	7.472	1.350.000	10.087.200.000
3	D1000	m	24.088	1.750.000	42.154.000.000
4	Giếng kỹ thuật	cái	317	5.500.000	1.743.500.000
5	Kè mặt nước	m	4.802	6.000.000	28.812.000.000
6	Miệng xả	cái	14	6.000.000	84.000.000
C	Tổng				149.076.420.000

Tổng cộng chi phí san nền, thoát nước mưa làm tròn: **149,08** tỷ đồng.

6.3. Quy hoạch cấp nước

6.3.1. Các cơ sở thiết kế chính.

Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia các Công trình Hạ tầng Kỹ thuật Đô thị QCVN 07:2016/BXD

Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam – Quy hoạch xây dựng QCXDVN 01:2008/BXD ban hành theo Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14/12/1996 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế TCXDVN 33-2006 ban hành theo Quyết định số 06/2006/QĐ-BXD ngày 17/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Các thông số quy hoạch theo đồ án.

6.3.2. Tiêu chuẩn và nhu cầu:

a. Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt:

Tiêu chuẩn cấp nước được lấy phù hợp cho theo QCXDVN 01: 2008/BXD

- Nước sinh hoạt: 150l/ng.ngđ cấp cho 100% dân
- Trường tiểu học, THCS, PTTH: 20l/hs.ngđ
- Trường mầm non: 100l/cháu.ngđ
- Công trình công cộng, TTVH, hành chính, thương mại dịch vụ: 2 – 3l/m2 sàn.
- Nước rửa đường : 0,5-1l/m2.ngđ (tính cho 50% diện tích)
- Nước tưới cây : 3l/m2.ngđ

b. Nhu cầu:

Tổng nhu cầu cấp nước của khu vực vào khoảng 10.500m³/ngđ

Bảng 6.4. Bảng tính nhu cầu cấp nước.

ST T	Danh Mục Đất	Đơn vị	Tiêu chuẩn	Diện Tích (Ha)	Diện tích sàn XD (m ²)	Dân số (Người)	Học Sinh	Nhu cầu
1.	Đất ở quy hoạch	l/ng.ngđ	150	10,03	145.300	1.383		207,50
2.	Đất ở hiện trạng	l/ng.ngđ	150	378,50	7.570.000	31.984		4797,64
3.	Đất dịch vụ hỗn hợp	m ³ /ha	30	0,94				28,20
4.	Đất Cơ Quan	l/m ² sàn	3	3,82	76.400			229,20
5.	Đất Công Cộng	l/m ² sàn		0,92	18.400			
	Chợ Cư Trú (phường Ninh Thạnh)	l/m ² sàn	3	0,36	7.200			21,60
	Trạm xăng	l/m ² sàn	3	0,03	600			1,80
	Chợ Hiệp Ninh	l/m ² sàn	3	0,10	2.000			6,00
	Trung tâm học tập cộng đồng	l/m ² sàn	3	0,07	1.400			4,20
	Trạm xăng	l/m ² sàn	3	0,03	600			1,80
	Chợ phường VI	l/m ² sàn	3	0,33	6.600			19,80
6.	Đất Y tế			0,13	2.600			0,02
	Trạm y tế (Phường Hiệp Ninh)	l/m ² sàn	3	0,06	1.200			3,60
	Trạm y tế (Phường IV)	l/m ² sàn	3	0,07	1.400			4,20
7.	Đất Giáo Dục			8,79	175.800		11720	1,40
	Trường Tiểu học	l/hs.ngđ	20	0,26	5.200		347	6,93
	Mẫu Giáo	l/cháu.ng đ	100	0,14	2.800		187	18,67
	Trường Tiểu học	l/hs.ngđ	20	0,30	6.000		400	8,00
	Trường Tiểu học	l/hs.ngđ	20	0,59	11.800		787	15,73
	Trường Tiểu học	l/hs.ngđ	20	0,26	5.200		347	6,93
	Trường Tiểu học	l/hs.ngđ	20	0,20	4.000		267	5,33
	Mẫu Giáo	l/cháu.ng đ	100	0,17	3.400		227	22,67
	Trường Tiểu học	l/hs.ngđ	20	0,37	7.400		493	9,87
	Trường THCS	l/hs.ngđ	20	0,80	16.000		1.067	21,33
	Dự án trường liên cấp	l/hs.ngđ	20	1,44	28.800		1.920	38,40
	THCS	l/hs.ngđ	20	1,07	21.400		1.427	28,53
	Tiểu học	l/hs.ngđ	20	0,70	14.000		933	18,67
	Tiểu học	l/hs.ngđ	20	0,15	3.000		200	4,00
	Mẫu Giáo	l/cháu.ng đ	100	0,06	1.200		80	8,00
	Mẫu Giáo	l/cháu.ng đ	100	0,10	2.000		133	13,33

	Trung tâm GD thường xuyên	l/hs.ngđ	20	1,07	21.400		1.427	28,53
	Trường Trung học Phổ Thông	l/hs.ngđ	20	1,11	22.200		1480	29,60
8.	Đất Cây Xanh CV - TDTT	l/m2	3	60,09	1.201.800			3605,40
9.	Mặt Nước			2,46				
10.	Đất Tôn Giáo			1,23				
	Thánh Thất	m3/ha	30	0,24				7,20
	Thánh Thất	m3/ha	30	0,29				8,70
	Nhà thuyền Bát Nhã	m3/ha	30	0,10				3,00
	Điện Thờ Phật Mẫu	m3/ha	30	0,09				2,70
	Thánh Thất	m3/ha	30	0,14				4,20
	Thánh Thất	m3/ha	30	0,13				3,90
	Thánh Thất	m3/ha	30	0,05				1,50
	Chùa Thiên Phước	m3/ha	30	0,19				5,70
11.	Đất Nghĩa Trang	m3/ha	30	1,87				56,10
12.	Đất Quân Sự			0,98				
	Doanh trại quân đội	m3/ha	30	0,98				29,40
13.	Đất Dự Trữ Phát Triển (Phục vụ mục đích công cộng)	m3/ha	30	11,54				346,20
14.	Đất Giao Thông	m3/ha	5	144,70				723,50
	TỔNG							10409,00

6.3.3. Nguồn nước:

Hiện nay, Nhà máy nước Tây Ninh đang sử dụng nguồn nước mặt từ Hồ Dầu Tiếng trữ lượng khoảng 1,5 tỷ m³ nước, cung cấp cho nhà máy nước công suất hiện tại 18.000m³/ngđ.

6.3.4. Phương án cấp nước:

- Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Tây Ninh:

Theo đó, khu số 3 sẽ được cung cấp nước bởi nhà máy nước Tây Ninh công suất đến năm 2020 đạt: 30.000m³/ngđ; đến năm 2030 đạt 100.000m³/ngđ nguồn nước từ Hồ Dầu Tiếng, diện tích khu xử lý nước khoảng 4,5 ha.

* Công nghệ xử lý nước

Nguồn nước → C.trình thu → Bơm cấp 1 → Bể trộn → Bể phản ứng → Bể Lắng → Bể lọc → Khử trùng → Bể chứa → Bơm cấp 2 → Tiêu thụ.

* Tổ chức mạng lưới đường ống:

- Mạng lưới đường ống thiết kế theo mạng hỗn hợp gồm mạng lưới vòng và mạng lưới cụt để đảm bảo an toàn cấp nước và giảm giá thành xây dựng. 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 Quy Hoạch chung, đảm bảo cấp nước đầy đủ. (Xem bản vẽ cấp nước).

Đường ống có đường kính từ Ø40-Ø90mm phân phối dùng ống nhựa HDPE;

- Ống cấp nước được chôn trên vỉa hè với độ sâu chôn ống từ 0,5 đến 1,2 m

- Bố trí trên các tuyến ống có đường kính $\geq \varnothing 100$ các hố van đầu nối mạng lưới cấp 1 với tuyến ống phân phối; đường kính $\leq \varnothing 100$ bố trí các van ti ở điểm đầu nhánh phân phối vào các công trình.

* *Áp lực nước:*

- Dùng bơm biến tần để điều tiết nước theo nhu cầu sử dụng.
- Áp lực cấp nước đảm bảo cấp nước cho nhà hai tầng, các khu vực cao tầng hơn đặt trạm bơm tăng áp cục bộ.

* *Chữa cháy:*

Sử dụng mạng lưới chữa cháy kết hợp chung với cấp nước sinh hoạt và công nghiệp

Mạng lưới cấp nước chữa cháy sử dụng áp lực thấp. Chọn số đám cháy xảy ra cùng một lúc là 2 đám, với lưu lượng mỗi đám cháy là 30 l/s, thời gian dập tắt các đám cháy là 3 giờ.

* *Tính thủy lực đường ống :*

Các ống phân phối đến các hộ dùng nước được tính toán thủy lực theo phương pháp đương lượng đối với nhà ở, công trình công cộng.

- *Công thức tính toán:*

+ Lưu lượng nước tính toán cho nhà ở :

$$q = 0,2 \times \sqrt[a]{K + KN}$$

Trong đó:

q: Lưu lượng nước tính toán trong một giây.

a: Trị số phụ thuộc vào tiêu chuẩn dùng nước cho 1 người trong 1 ngày.

K: Hệ số phụ thuộc vào số đương lượng.

N: Tổng số đương lượng của dụng cụ vệ sinh trong khu vực.

+ Lưu lượng tính toán cho cơ quan, trường học, bệnh viện, trung tâm thương mại dịch vụ công cộng:

$$q = \alpha \times 0,2 \times \sqrt{N}$$

Trong đó:

q: Lưu lượng nước tính toán.

N: Tổng số đương lượng của các dụng cụ vệ sinh trong khu vực.

a: Hệ số phụ thuộc chức năng của mỗi loại công trình.

(Bảng tính toán thủy lực cấp nước xem: Phụ lục 01 - Tính toán thủy lực đường ống cấp nước và Phụ lục 2 - Tính toán thủy lực nút cấp nước)

6.3.5. Khái toán kinh phí:

Bảng 6.5. Bảng khái toán kinh phí phân cấp nước

TT	Tên công trình	Khối lượng	Đơn giá (10 ³ đ)	Kinh phí (10 ⁶ đ)
1	Đường ống	(m)		

	100mm	431	95	40,9
	150mm	3250	143	464,8
	200mm	2000	300	600,0
	250mm	320	471	150,7
2	Phụ tùng đường ống	30%		376,9
3	Kinh phí dự phòng 15%			245,0
Tổng				1878,34

Tổng kinh phí dự kiến khoảng **1,9 tỷ đồng** (kinh phí chưa bao gồm xây dựng Nhà máy nước do khu vực sử dụng nguồn nước từ NMN Tây Ninh đang hoạt động)

(Đơn giá trong bảng khái toán được tính theo đơn giá của năm 2018, khi tiến hành dự án cần lập bảng dự toán chi tiết theo đơn giá hiện hành).

6.4. Quy hoạch cấp điện

6.4.1. Cơ sở pháp lý:

Thiết kế quy hoạch chi tiết cấp điện Khu vực dựa trên cơ sở sau:

- + Mặt bằng quy hoạch toàn khu vực thiết kế tỷ lệ 1/2000.
- + Sơ đồ lưới điện do điện lực Tây Ninh cung cấp.
- + Quy hoạch phát triển điện lực Tây Ninh giai đoạn 2011-2015 đã được phê duyệt.

6.4.2. Chỉ tiêu cấp điện:

(Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD).

6.4.3. Tính toán phụ tải điện:

Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực khoảng 16.58MW, tương đương 18.42MVA (Lấy hệ số công suất $\cos\varphi = 0,9$).

Bảng tính toán nhu cầu dùng điện - Xem phụ lục số 05. Bảng tính toán phụ tải điện

6.4.4. Phương án cấp điện

a. Nguồn điện:

Theo Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Tây Ninh trạm 110kV Tây Ninh sẽ được nâng công suất lên 2x63MVA trước năm 2020. Dự kiến nguồn cấp cho khu vực nghiên cứu vẫn là trạm 110/22kV Tây Ninh, trực tiếp cấp điện qua các tuyến 22kV hiện trạng.

b. Lưới điện trung áp:

- Kiến nghị di dời các tuyến 22kV trong ranh giới thiết kế chạy hoàn toàn theo trục đường giao thông (*chi tiết xem bản vẽ cấp điện*).

- Dự kiến vẫn 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.

c. Trạm lưới 22/0,4kV :

- Kiến nghị loại bỏ toàn bộ máy biến áp một pha (lộ trình dỡ bỏ theo từng giai đoạn), cải tạo nâng công suất các máy biến áp 3 pha hiện có.

- Theo tính toán nhu cầu dùng điện của khu vực là 16.58MW dự kiến sẽ xây dựng mới 52 trạm lưới 22/0,4kV. Như vậy sẽ đủ đáp ứng nhu cầu phụ tải không xảy ra tình trạng quá tải cho các máy biến áp lưới.

- Để đảm bảo mỹ quan đô thị 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 $\leq 300m$.

d. Lưới 0,4kV :

- Dỡ bỏ toàn bộ lưới điện hạ thế hiện trạng.

- Toàn bộ 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.

Bán kính phục vụ của mạng hạ áp đảm bảo $< 300 - 400 m$. 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.

e. Mạng lưới chiếu sáng:

- Lắp đặt hệ thống chiếu sáng mới và hoàn thiện toàn bộ mạng lưới chiếu sáng hiện trạng.

- Thiết kế 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 .

Bảng 6.6. Bảng tính khối lượng và kinh phí xây dựng toàn bộ.

TT	Tên	Đơn Vị	Khối Lượng	Đơn Giá (109đ)	Thành Tiền (109đ)
1	Trạm 22/0,4kV				
	400kVA	Trạm	52	0.5	26
2	Cáp ngầm 22kV XLPE-3x240	km	16.28	1	16.28
3	Cáp ngầm CS + 0,4kV	km	38.07	0.7	26.649
	Tổng				68.929

- Tổng kinh phí xây dựng **68.93 tỷ đồng**.

Ghi chú: Kinh phí tính toán là ước tính trên cơ sở dự báo quy hoạch và giá thành thời điểm lập. Từng thời điểm xây dựng sẽ xác định lại theo dự án cụ thể.

6.5. Quy hoạch thông tin liên lạc

6.5.1. Viễn thông

** Dự báo nhu cầu mạng:*

- Như đã đánh giá hiện trạng ở trên, khu vực thiết kế hiện nay nằm trong hệ thống BC-VT của Thị xã Tây Ninh. Chính vì vậy khu vực thiết kế luôn được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao khi có nhu cầu.

- Nhu cầu toàn khu vực khoảng 10.842 thuê bao.

Chi tiết xem Phụ lục 06. Tính toán nhu cầu mạng viễn thông

** Chuyển mạch*

- Với nhu cầu thuê bao khoảng 10.842 thuê bao (tính cả nhu cầu thông tin internet, điện thoại cố định và truyền hình) thì trạm chuyển mạch Tây Ninh là nguồn tín hiệu chính cấp cho khu vực này. Chính vì vậy khu vực nghiên cứu thiết kế cần đầu nối tuyến tín hiệu chính từ Host Tây Ninh đến khu đất với dung lượng đường truyền khoảng 16FO.

** Truyền dẫn*

- Sử dụng tuyến cáp quang từ trạm chuyển mạch Tây Ninh đến khu đô thị, 2 tuyến này có thể sử dụng làm đường trung kế khi có nhu cầu lắp đặt trạm chuyển mạch mới. Tuyến cáp quang này 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:*

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

- Xây dựng hệ thống cống bê 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 bê để phát triển dịch vụ.

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bê, 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; 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.

6.5.2. Bưu chính

Mạng bưu cục, điểm phục vụ, mạng vận chuyển bưu chính:

Mạng Bưu chính hiện nay đã được phát triển rộng khắp trong toàn tỉnh Tây Ninh, đáp ứng các dịch vụ bưu chính cơ bản. Theo kế hoạch của Bưu điện tỉnh Tây Ninh, khi khu vực thiết kế được hình thành sẽ có thêm 1 điểm phục vụ bưu chính.

Dịch vụ:

Bưu điện Tây Ninh (VNPT) cung cấp đầy đủ các dịch vụ bưu chính có trên mạng. Sẽ cung cấp dịch vụ ngay sau khi dự án này được hình thành.

6.5.3. Khái toán kinh phí:

Theo suất đầu tư khoảng 2tr/line : Kinh phí ước tính xây dựng hệ thống Thông tin- Liên lạc tại khu vực nghiên cứu là ~21.7 tỷ đồng (*tính cả kinh phí xây dựng trạm host mới và hệ thống truyền dẫn cho trạm*).

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

6.6.1. Căn cứ thiết kế

- Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam 01:2008 - Bộ Xây dựng.
- Thông tư số 10/2010/TT-BXD “Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị” (Phần thoát nước thải, quản lý CTR, nghĩa trang);
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP về “Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị” (Phần thoát nước thải, quản lý CTR, nghĩa trang);
- QCVN 08:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt;
- QCVN 07:2010 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình HTKT đô thị;
- QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;
- TCVN 7957:2008 - Thoát nước - mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 7222 - 2002 - Yêu cầu chung về môi trường đối với các trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung;
- Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh).
- Các tài liệu khác có liên quan.

6.6.2. Các chỉ tiêu thiết kế

- Nước thải sinh hoạt khu dân cư: 120 l/ng.ngđ
- Tỷ lệ nước thải được thu gom và xử lý tập trung: đạt 80%
- Chất thải rắn sinh hoạt : 1 kg/người.ngđ
- Tỷ lệ CTR được thu gom và chuyển đến nơi xử lý tập trung: đạt 90%
- Nghĩa trang: 0,06ha/1000 dân

6.6.3. Khối lượng tính toán

Tổng nhu cầu thoát nước thải của khu vực khoảng 6.000m³/ngđ .

Bảng 6.7. Bảng tính nhu cầu Thoát nước thải

S T T	Danh Mục Đất	Đơn vị	Tiêu chuẩn	Diện tích sàn XD (m ²)	Dân số (Người)	Học Sinh	Nhu cầu
1.	Đất ở quy hoạch	l/ng.ngđ	120	145.300	1.383		166,00
2.	Đất ở hiện trạng	l/ng.ngđ	120	7.570.000	31.984		3838,11
3.	Đất dịch vụ hỗn hợp	m ³ /ha	30				28,20
4.	Đất Cơ Quan	l/m ² sàn	3	76.400			229,20
5.	Đất Công Cộng	l/m ² sàn		18.400			
	Chợ Cư Trú (phường Ninh Thạnh)	l/m ² sàn	3	7.200			21,60
	Trạm xăng	l/m ² sàn	3	600			1,80
	Chợ Hiệp Ninh	l/m ² sàn	3	2.000			6,00
	Trung tâm học tập cộng đồng	l/m ² sàn	3	1.400			4,20
	Trạm xăng	l/m ² sàn	3	600			1,80
	Chợ phường VI	l/m ² sàn	3	6.600			19,80
6.	Đất Y tế			2.600			0,02
	Trạm y tế (Phường Hiệp Ninh)	l/m ² sàn	3	1.200			3,60
	Trạm y tế (Phường IV)	l/m ² sàn	3	1.400			4,20
7.	Đất Giáo Dục			175.800		11720	1,40
	Trường Tiểu học	l/hs.ngđ	20	5.200		347	6,93
	Mẫu Giáo	l/cháu.ngđ	100	2.800		187	18,67
	Trường Tiểu học	l/hs.ngđ	20	6.000		400	8,00
	Trường Tiểu học	l/hs.ngđ	20	11.800		787	15,73
	Trường Tiểu học	l/hs.ngđ	20	5.200		347	6,93
	Trường Tiểu học	l/hs.ngđ	20	4.000		267	5,33
	Mẫu Giáo	l/cháu.ngđ	100	3.400		227	22,67
	Trường Tiểu học	l/hs.ngđ	20	7.400		493	9,87
	Trường THCS	l/hs.ngđ	20	16.000		1.067	21,33
	Dự án trường liên cấp	l/hs.ngđ	20	28.800		1.920	38,40
	THCS	l/hs.ngđ	20	21.400		1.427	28,53
	Tiểu học	l/hs.ngđ	20	14.000		933	18,67
	Tiểu học	l/hs.ngđ	20	3.000		200	4,00
	Mẫu Giáo	l/cháu.ngđ	100	1.200		80	8,00
	Mẫu Giáo	l/cháu.ngđ	100	2.000		133	13,33
	Trung tâm GD TX	l/hs.ngđ	20	21.400		1.427	28,53
	Trường THPT	l/hs.ngđ	20	22.200		1480	29,60
8	Đất Tôn Giáo						
	Thánh Thất	m ³ /ha	30				7,20
	Thánh Thất	m ³ /ha	30				8,70
	Nhà thuyền Bát Nhã	m ³ /ha	30				3,00
	Điện Thờ Phật Mẫu	m ³ /ha	30				2,70

	Thánh Thất	m3/ha	30				4,20
	Thánh Thất	m3/ha	30				3,90
	Thánh Thất	m3/ha	30				1,50
	Chùa Thiên Phước	m3/ha	30				5,70
9	Đất Nghĩa Trang	m3/ha	30				56,10
10	Đất Quân Sự						
	Doanh trại quân đội	m3/ha	30				29,40
11	Đất Dự Trữ Phát Triển (Phục vụ mục đích công cộng)	m3/ha	30				346,20
	TỔNG						5079,07

Bảng 6.8. Bảng tính nhu cầu CTR và Nghĩa trang

Hạng mục	Đơn vị	Tiêu chuẩn	Số lượng	Khối lượng
Đất nghĩa trang	ha	0,06ha/1000 người	35.000	2,1
Chất thải rắn	tấn	1kg/ng.ngđ	35.000	35

Tổng khối lượng CTR phát sinh là 35 tấn.

Tổng nhu cầu đất nghĩa trang cho khu vực là 2,1ha.

6.6.4. Giải pháp quy hoạch thoát nước thải- quản lý CTR, nghĩa trang

a. Nước thải sinh hoạt

- Nguyên tắc thiết kế: Hệ thống thoát nước thải dự kiến trong khu đô thị là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn

- Hệ thống thoát nước thải dự kiến theo sơ đồ như sau:

Bể tự hoại → cống thu nước thải → trạm bơm nước thải → trạm làm sạch nước thải → nguồn tiếp nhận (hoặc tái sử dụng nước thải sau khi đó xử lý nhưng có kiểm soát).

Với nước thải từ các công trình đã được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại đúng quy cách, nên lượng cặn trong nước thải đã giảm nhiều, kiến nghị dùng kích thước đường ống tối thiểu D=300mm để giảm chiều sâu chôn cống. Độ sâu chôn cống đầu tiên là 0,7m (tính đến đáy cống)

- Hệ thống thoát nước thải bao gồm:

+ Các tuyến cống tròn thoát nước thải bằng uPVC: D300mm.

+ Trạm bơm nước thải xây chìm bằng BTCT.

+ Trạm làm sạch nước thải: Theo quy hoạch chung thành phố

Nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt giới hạn B của tiêu chuẩn QCVN08-2008/BTNMT, TCVN 7222-2002 trước khi xả ra nguồn.

- Giải pháp quy hoạch thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước của khu vực là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, có đường kính từ D300-D800mm.

+ Nước thải của toàn khu vực được đưa về trạm xử lý nước thải số 1, công suất 10.000m³/ngày theo quy hoạch chung thoát nước thải thành phố.

(Bảng tính toán thủy lực tuyến chính mạng lưới thoát nước - Xem chi tiết tại Phụ lục Thoát nước thải)

b. Quy hoạch nhà vệ sinh công cộng:

Nhà vệ sinh công cộng độc lập sẽ được quy hoạch tại các điểm công cộng có mật độ người cao như bãi đỗ xe, khu vui chơi giải trí, du lịch...

Ngoài ra, nhà vệ sinh công cộng có thể thiết kế bên trong các công trình công cộng.

Dự kiến quy hoạch mới 5 nhà vệ sinh công cộng độc lập (vị trí được xác định trên bản vẽ quy hoạch thoát nước thải).

c. Quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn (CTR):

CTR đô thị phải được phân loại tại nguồn thải thành các chất hữu cơ và vô cơ trước khi thu gom, vận chuyển đến khu xử lý CTR của thành phố (đã được phê duyệt theo quy hoạch chung). Trong phạm vi quy hoạch, dự kiến quy hoạch 01 điểm tập trung CTR. Toàn bộ số lượng CTR trong khu vực sẽ được thu gom về điểm tập trung này sau đó đưa lên xe đem tới KXL CTR của thành phố.

Tổng khối lượng CTR phát sinh trong khu đô thị ước tính: 35 tấn/ngày.

Vị trí khu xử lý CTR tập trung của thành phố tại huyện Tân Châu đã được xác định trong đồ án quy hoạch chung xây dựng thành phố.

d. Định hướng quy hoạch nghĩa trang tập trung:

Tuân thủ theo đúng quy hoạch nghĩa trang đã được xác định trong đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Tây Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050. Theo đó đóng của các nghĩa trang nằm trong khu vực và di dời về nghĩa trang Bình Minh. Trong tương lai khi sẽ xây dựng mới nghĩa trang nhân dân tại khu vực chân núi Bà Đen quy mô 15-20 ha.

Các nghĩa trang hiện đang hoạt động trong khu vực: Giữ nguyên hiện trạng, hạn chế chôn cất, không mở rộng, khuyến khích người dân mai táng tại nghĩa trang mới và lập kế hoạch đóng cửa đến năm 2020.

6.6.5. Khái toán kinh phí

Bảng 6.9. Tổng hợp kinh phí phân quy hoạch Thoát nước thải, CTR, Nghĩa trang

Stt	Hạng mục	Đơn giá (triệu đồng)	Khối lượng	Thành tiền (triệu đồng)
1	Cống BTCT tự chảy			
	D300 mm	0,35/m	17200m	6.020
	D400 mm	0,45/m	755m	340
	D600 mm	0,65/m	3100m	2.015
	D800 mm	0,95/m	3900m	3.705

2	Trạm bơm nước thải Tổng công suất 5.000 m ³ /ngày	0,2/m ³	5.000 m ³	1.000
3	Nhà vệ sinh công cộng	100/nhà	5	500
4	Trạm trung chuyển CTR	100 /trạm	2	200
5	Tổng A			13.780
6	Kinh phí dự phòng B=20%A			2.756
Tổng cộng (A+B)				16.536

Kinh phí xây dựng làm tròn: **16,6 tỷ đồng**

VII. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

7.1. Đánh giá tác động của quy hoạch đến môi trường

7.1.1. Đánh giá tính thống nhất giữa các mục tiêu môi trường và mục tiêu quy hoạch

7.1.1.1. Mục tiêu chung đảm bảo phát triển môi trường phân khu số 3

Trên cơ sở mục tiêu tổng quát trong chiến lược phát triển phân khu số 3 – Khu dân cư văn hóa đặc trưng. Các mục tiêu cần đạt được, đảm bảo phát triển bền vững kinh tế và nhiệm vụ bảo vệ môi trường là:

Bảo vệ chất lượng nguồn nước và hệ sinh thái, cảnh quan trên các trục đường, bên trong các khuôn viên công trình và các công trình kiến trúc có giá trị

Cải thiện điều kiện sống dân cư, đảm bảo vệ sinh môi trường sống, bảo tồn văn hóa truyền thống.

Giảm thiểu ô nhiễm không khí tại khu vực bởi hoạt động giao thông.

Kiểm chế xu hướng gia tăng ô nhiễm, suy thoái tài nguyên và đa dạng sinh học; cải thiện từng bước chất lượng môi trường.

7.1.1.2. Mục tiêu cụ thể đối với phân khu số 3

Bảo tồn, phát huy giá trị không gian kiến trúc đô thị hiện có trang nghiêm, bề thế kết hợp hài hòa giữa thiên nhiên với các công trình kiến trúc có giá trị.

Tôn trọng không gian các tuyến đường chính: Nguyễn Trãi, 30/4, Lạc Long Quân, CMT8, cảnh quan dọc suối Vườn Điều,;

Tái phát triển các trung tâm thương mại, dịch vụ;

Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu; Bảo tồn hệ thống cây xanh trên các trục đường, bên trong các khuôn viên công trình và các công trình kiến trúc có giá trị;

Gia tăng hệ thống công viên cây xanh, du lịch tín ngưỡng của đô thị; phát triển các khu ở mới gồm nhà ở sinh thái và nhà ở liền kề;... theo hướng thân thiện với môi trường, thuận tiện cho người dân, đảm bảo nhu cầu sống, học tập và làm việc của nhân dân.

Đánh giá sự phù hợp của mục tiêu quy hoạch với các mục tiêu bảo vệ môi trường

Bảng 7.1. Đánh giá sự phù hợp giữa định hướng mục tiêu quy hoạch với mục tiêu môi trường

TT	Mục tiêu quy hoạch	Ô nhiễm				Môi trường tự nhiên				Các mặt xã hội, văn hóa				
		BV nguồn nước mặt	BV nguồn nước ngầm	BVMT không khí	BVM T đất	BV hệ sinh thái	Bảo tồn nông nghiệp	Bảo vệ cảnh quan	Biến đổi khí hậu	Tái định cư	Lao động việc làm	Di sản văn hóa	cuộc sống	Sức khỏe cộng đồng
1	Bảo tồn, phát huy giá trị không gian kiến trúc đô thị hiện có trang nghiêm, bề thế kết hợp hài hoà giữa thiên nhiên với các công trình kiến trúc có giá trị.	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Trắng	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Đỏ
2	Tái phát triển các trung tâm thương mại, dịch vụ	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Trắng	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Đỏ
3	Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu; Bảo tồn hệ thống cây xanh trên các trục đường, bên trong các khuôn viên công trình và các công trình kiến trúc có giá trị;	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Trắng	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Đỏ
4	Gia tăng hệ thống công viên cây xanh, du lịch tín ngưỡng của đô thị; phát	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Trắng	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Đỏ	Đỏ

TT	Mục tiêu qui hoạch	Ô nhiễm				Môi trường tự nhiên				Các mặt xã hội, văn hóa				
		BV nguồn nước mặt	BV nguồn nước ngầm	BVMT không khí	BVM T đất	BV hệ sinh thái	Bảo tồn nông nghiệp	Bảo vệ cảnh quan	Biến đổi khí hậu	Tái định cư	Lao động việc làm	Di sản văn hóa	cuộc sống	Sức khỏe cộng đồng
	triển các khu ở mới gồm nhà ở sinh thái và nhà ở liền kề;... theo hướng thân thiện với môi trường, thuận tiện cho người dân, đảm bảo nhu cầu sống, học tập và làm việc của nhân dân.													



ảnh hưởng kiểm chế tuyệt đối

ảnh hưởng kiểm chế đáng kể

ảnh hưởng tích cực hoặc hỗ trợ



ảnh hưởng hỗ trợ hoàn toàn

ảnh hưởng không rõ

ảnh hưởng không quan trọng

7.1.2. Dự báo xu hướng của các vấn đề môi trường chính trong trường hợp thực hiện quy hoạch

7.1.2.1. Dự báo diễn biến chất lượng nước

a). Xu thế suy giảm chất lượng nước mặt

Nguồn phát sinh các chất ô nhiễm nước mặt chính trong khu vực là nước thải sinh hoạt của các cơ sở y tế, chợ, trường học, khu dân cư và các cơ quan.

Chất lượng nước thải chủ yếu là giàu chất hữu cơ, phân rác. Lượng chất thải này có nguy cơ gây ô nhiễm hữu cơ nước suối Vườn Điều làm giảm lượng oxy trong nước, ảnh hưởng đến hệ sinh thái nước mặt

TT	Nguồn ô nhiễm	Khu vực ô nhiễm	Thành phần và mức độ ô nhiễm
	Hoạt động sinh hoạt khu đô thị mới và khu dân cư, trường học		
	Hình thành 3 khu dân cư Bắc Hiệp Ninh, khu dân cư trục đường CMT8, khu dân cư phường IV và khu vực trường học	Ô nhiễm nguồn nước suối, nước mặt các hồ cảnh quan, chất lượng nước ngầm khu vực.	Các chất ô nhiễm hữu cơ (BOD, COD); cặn lơ lửng (SS), các chất dinh dưỡng (N, P), dầu mỡ phi khoáng, vi sinh vật gây bệnh (E.Coli, Coliform).
	Hoạt động thương mại, du lịch		
	Hình thành các trung tâm thương mại, dịch vụ và khai thác tiềm năng cảnh quan thiên nhiên như hai bên bờ suối Vườn Điều, tận dụng địa hình, cảnh quan tự nhiên.	Chất lượng nước suối, nước mặt các hồ cảnh quan, trữ lượng nước ngầm bị ảnh hưởng trực tiếp.	Các chất ô nhiễm như: cặn lơ lửng, kim loại nặng, COD, BOD, vi sinh vật gây bệnh.
	Các cơ sở y tế		
	Nước thải từ các cơ sở y tế trong khu vực. Trạm y tế phường IV, Trạm y tế phường Hiệp Ninh	Nguồn nước mặt các hồ cảnh quan, chất lượng nước ngầm khu vực.	Chất ô nhiễm hữu cơ có khả năng phân hủy sinh học, hàm lượng chất rắn lơ lửng cao và chất thải tẩy rửa, đặc biệt là sự xuất hiện của vi khuẩn gây bệnh như Coliform, E.Coli, vv...

Dự báo tải lượng ô nhiễm do hoạt động sinh hoạt ở các khu đô thị mới và khu dân cư:

Dự báo dân số phân khu số 3 đến năm 2030 là 35.000 người. Căn cứ theo tiêu chuẩn thoát nước trong đồ án quy hoạch, tiêu chuẩn thoát nước đến năm 2030 với đô thị loại III là 120 lít/người/ngày. Sử dụng phương pháp hệ số ô nhiễm do WHO (Tổ chức Y tế thế giới) đề xuất về tải lượng trung bình các chất ô nhiễm có trong nước thải, ước tính tải lượng một số chất ô nhiễm hữu cơ trong nước thải sinh hoạt của phân khu số 3 được dự báo như sau:

Bảng 7.2. Tải lượng các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt khu vực quy hoạch

TT	Chất thải	Mức thải năm 2030	
		(kg/ngày)	Tấn/năm
1	Tổng các chất rắn (TSS)	2150	784,75
2	Nhu cầu oxy sinh hoá (BOD5)	990	361,35
3	Nhu cầu oxy hoá học (COD)	1740	635,1
4	NH ₄	71,987	26,28
5	Tổng nitơ	180	65,7
6	Tổng phốt pho	47,99	17,52

Tải lượng ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt do hoạt động các dân cư tại phân khu số 3 phát thải ra môi trường đến năm 2030 dự báo như sau: 990 kg BOD5/ngày, 1740 kg COD/ngày; 2150 kg SS/ngày.

Khu vực chịu tác động

Các khu vực có nguy cơ ô nhiễm do nước thải sinh hoạt tập trung chủ yếu ở các khu dân cư trong đồ án quy hoạch cụ thể như sau:

Khu dân cư bắc Ninh Hiệp: Khu vực có suối Vườn Điều

Khu dân cư trực đường CMT8: Nằm dọc các tuyến đường CMT8 và N2,

Khu dân cư phường IV:

b). Xu thế suy giảm chất lượng nước ngầm

Nước ngầm cần hạn chế khai thác, chỉ khai thác phục vụ chủ yếu là cấp nước sinh hoạt trong khu vực khi không thể khai thác nguồn nước mặt do nước ngầm trong khu vực thuộc tầng sâu, không đảm bảo tiêu chuẩn cấp nước sạch cho sinh hoạt do bị nhiễm phen, amonia, trữ lượng hạn chế và không đồng đều theo không gian và thời gian.

7.1.2.2. Dự báo diễn biến chất lượng không khí

Nguồn và thành phần gây ô nhiễm không khí: Nguồn ô nhiễm không khí chủ yếu trong khu vực chủ yếu từ hệ thống hệ thống giao thông đối nội và đối ngoại, hoạt động đun nấu khu vực nhà ăn tại các cơ sở ý tế, giáo dục, ngoài ra một số nguồn nhạy cảm như điểm tập kết trung chuyển chất thải rắn, hệ thống xử lý nước thải.

c). Đánh giá nguồn, thành phần và khu vực bị tác động

Chất lượng không khí phân khu số 3 bị ảnh hưởng bởi các ô nhiễm không khí chính phát sinh từ hoạt động tiêu thụ nhiên liệu trong sinh hoạt, giao thông, sản xuất công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp.

Đánh giá nguồn phát sinh và thành phần các chất ô nhiễm không khí

TT	Nguồn ô nhiễm	Khu vực chịu tác động	Thành phần và mức độ ô nhiễm
Hoạt động giao thông			
	Hoạt động giao thông chính, giao thông nội bộ	Dọc khu vực các tuyến và nút giao thông có mật độ phương tiện qua lại lớn như: đường Điện Biên Phủ, CTM8, Huỳnh Tấn Phát, Nguyễn Văn Rốp, Trục đường 10, đường 19a, Nguyễn Trãi, Lạc Long Quân, Võ Thị Sáu	Bụi, CO, CO ₂ , CmHn, SO _x , NO _x , R – COOH, R – CHO, Muối (C), Chì (Pb).
Hoạt động sinh hoạt			
	Hoạt động sinh hoạt dân cư, dịch vụ	Sử dụng nhiên liệu đốt: than củi, dầu, khí đốt để đun nấu, hoặc kinh doanh dịch vụ. - khu dân cư Bắc Hiệp Ninh, - Khu dân cư trục đường CMT8, - Khu dân cư phường IV và khu vực các trường mầm non	Quá trình đốt nhiên liệu tạo ra khói bụi, khí CO, CO ₂ ,... tập trung ở không gian nhỏ hẹp (khu nấu ăn).
Các khu vực khác			
	Tại các điểm hẹn tập kết chất thải rắn, hệ thống xử lý nước thải	Gây ô nhiễm cục bộ trong khu vực. Mức độ ô nhiễm cao	Mùi, khí thải từ quá trình phân hủy chất thải rắn, bùn thải như SO ₂ , H ₂ S, CO ₂ ...

b). Đánh giá mức độ tác động đến chất lượng không khí

Tác động do hoạt động giao thông vận tải

Các hoạt động giao thông vận tải sẽ phát sinh ra một lượng khí thải đáng kể. Thành phần khí thải phát sinh từ các phương tiện giao thông vận tải bao gồm bụi, CO, SO₂, VOC... khu vực chịu tác động lớn là dân cư dọc theo các tuyến đường Điện Biên Phủ, CTM8, Huỳnh Tấn Phát, Nguyễn Văn Rốp, Trục đường 10, đường 19a, Nguyễn Trãi, Lạc Long Quân, Võ Thị Sáu

Đánh giá chung: Chất lượng không khí phân khu bị tác động mạnh ở giai đoạn đầu thực hiện quy hoạch (giai đoạn thi công xây dựng), các thông số môi trường như bụi, CO, NO_x, SO_x và tiếng ồn có thể vượt TCCP nhiều lần tại các công trường xây dựng. Tuy nhiên ở giai đoạn sau, chất lượng không khí toàn phân khu có sự cải thiện rõ rệt với diện tích không gian cây xanh và mặt nước được mở rộng không khí trong lành, góp phần cải thiện sức khỏe người dân đô thị.

Tại một số nút và tuyến giao thông lớn có nguy cơ ô nhiễm không khí do lượng phương tiện lớn. Bên cạnh đó, chất lượng không khí tại các khu dân cư đông đúc cũng bị ảnh hưởng đáng kể do hoạt động dân sinh tạo ra, chủ yếu là do hoạt động đun nấu của

người dân. Do đó, cần có những biện pháp quản lý và giải pháp kỹ thuật để hạn chế mức độ ảnh hưởng của những tác nhân gây ô nhiễm môi trường không khí phân khu

Ô nhiễm không khí do hoạt động sinh hoạt

Khi dự án hoàn tất các hạng mục công trình và đi vào vận hành, nguồn tác động đến môi trường không khí trong khu vực chủ yếu do khí thải từ việc đốt các khí gas từ hoạt động sinh hoạt hàng ngày. Dự báo dân số phân khu số 3 đến năm 2030 là 35.000 người. Sử dụng phương pháp hệ số do WHO đề xuất, trên cơ sở hệ số các chất ô nhiễm khi đốt than và gas, với tổng lượng lượng gas sử dụng cho hoạt động sinh hoạt ước tính khoảng 1.384 kg/ngày.

Như vậy, các chất ô nhiễm không khí giai đoạn này chủ yếu là bụi, SO₂, CO, CO₂, NO, NO₂. Hệ số các chất ô nhiễm khi đốt gas như sau:

Bảng 7.3. Hệ số các chất ô nhiễm khi đốt than và gas

TT	Chất ô nhiễm	Do đốt Gas (kg/triệu m ³ gas)	Lượng thải do đốt gas (kg/ngày)	Tổng Lượng thải (kg/ngày)
	CO	1300	0,469	38,58
	NO _x	1600	0,577	7,50
	PM10	120	0,043	0,56
	SO ₂	2.1S	0,001	185,20
	VOCs	88	0,032	0,42

7.1.2.3. Dự báo diễn biến đa dạng sinh học

Tận dụng tối đa khu vực cây xanh mặt nước hiện tại và phát triển thêm không gian xanh. Điều này góp phần cải tạo vi khí hậu cho khu vực và tăng thêm hệ sinh thái cây xanh cho khu vực.

Thực tế cho thấy, cây xanh mặt nước trong đô thị không chỉ là một trong các thành tố của thiên nhiên đóng vai trò thiết yếu của môi trường sống mà còn tạo được ấn tượng thẩm mỹ trong thị giác, góp phần tạo dựng chất lượng môi trường sống cao cả về vật chất lẫn tinh thần cho người dân sống trong đô thị. Cây xanh mặt nước trong đô thị có thể làm giảm nhiệt độ không khí từ 3,3 độ C đến 3,9 độ C, khi diện tích đất cây xanh đạt 20% đến 50% diện tích đất đô thị. Hiệu quả tổng hợp của bóng mát và bay hơi có thể làm giảm đi 17% đến 57% năng lượng cần thiết khi tăng 25% diện tích che phủ thảm thực vật. Cây xanh đô thị có thể làm giảm từ 40% đến 50% cường độ bức xạ mặt trời và hấp thụ 70% đến 75% năng lượng mặt trời. Không gian đô thị rất cần những diện tích đất cây xanh mặt nước lớn để điều tiết khí hậu đô thị

Định hướng mở rộng và xây dựng thêm các tuyến đường, sự giao lưu, đi lại của người dân trong khu vực sẽ dễ dàng hơn. Mặt khác nếu không được quản lý tốt, sự hình thành các con đường, cùng việc xây dựng cải tạo khu, cụm dân cư mới sẽ mất đi sự kết nối sinh thái với khu vực suối vườn Điều.

Suy giảm diện tích thảm thực vật, nhất là khi mở rộng, xây dựng khu dân cư tập trung. Việc giảm diện tích thảm thực vật sẽ làm giảm độ đa dạng sinh học, giảm khả năng giữ nước, giảm trữ lượng nước ngầm, tăng quá trình xói mòn, gia tăng rủi ro ngập lụt và thay đổi vi khí hậu.

7.1.2.4. Dự báo diễn biến gia tăng chất thải rắn

Theo đồ án quy hoạch, dự báo quy mô dân số, lực lượng lao động phân khu nghiên cứu tăng lên một lượng đáng kể. Theo đồ án quy hoạch dự báo dân số, lao động phân khu năm 2030 là 35.000 người. Trong đó sự phân bố dân cư tại các phân khu chức năng cụ thể như sau:

Bảng 7.4. Dự báo quy mô dân số, lao động phân khu nghiên cứu năm 2030

Phân khu quy hoạch	Phạm vi	Diện tích (ha)	Năm 2030 (người)
Khu số 1	Phía Bắc trục đường CMT8 (thuộc phường	399,39	21.952
Khu số 2	Phía Nam trục đường CMT8 (thuộc phường IV)	226,61	13.048
Tổng		626	35.000

Theo định hướng quy hoạch, tổng lượng CTR phát sinh trên địa bàn phân khu số 3 đến năm 2030 phát sinh khoảng: 35tấn/ngày, với chỉ tiêu phát sinh chất thải là 1,0 kg/người.ngày.

Với khối lượng CTR phát sinh đến năm 2030 khoảng 35tấn/ngày nếu không được xử lý hợp vệ sinh sẽ là nguồn gây ô nhiễm lớn, đặc biệt là nguồn nước suối, nước mặt. Trong đó lượng CTR thương mại – dịch vụ chiếm tỷ lệ 20% so với CTR sinh hoạt (Theo kết quả điều tra của Ngân hàng thế giới năm 2004) tương đương với 7 tấn/ngày

Về thành phần CTR sinh hoạt: Thành phần CTR chiếm chủ yếu là các thành phần hữu cơ, ước tính chiếm khoảng từ 60 – 70%. Tỷ lệ các thành phần có thể tái chế (nilon, giấy, thủy tinh, kim loại...) chiếm khoảng từ 10 đến 15% tổng lượng CTR sinh hoạt phát sinh.

Gia tăng khối lượng CTR y tế.

Ngoài 2 cơ sở y tế hiện trạng đang hoạt động bao gồm TTYT phường IV và TTYT Hiệp Ninh, thì theo đồ án quy hoạch, đến năm 2030 sẽ có thêm cơ sở y tế mới để đảm bảo nhu cầu khám chữa bệnh của người dân.

Hệ thống cơ sở y tế được nâng lên cả về quy mô lẫn về số lượng, đảm bảo cho công tác khám chữa bệnh cho nhân dân toàn tỉnh. Bên cạnh những mặt tích cực đem lại như nâng cao chất lượng khám chữa bệnh, tạo tiền đề cho sự phát triển ổn định của Tây Ninh còn kéo theo những áp lực đến tài nguyên môi trường cũng như hệ thống xử lý do một lượng lớn CTR y tế được phát sinh.

Thành phần nguy hại có trong CTR y tế chiếm một lượng đáng kể từ 20 -25 % lượng CTR y tế phát sinh, đây là thành phần đặc biệt nguy hại cần xử lý.

7.1.2.5. Dự báo diễn biến BĐKH và gia tăng các rủi ro môi trường

Theo kịch bản BĐKH phát thải trung bình, đến năm 2020, nhiệt độ trung bình của Tây Ninh tăng 0,5°C, so với thời kỳ 1980-1999. Như vậy, với mức giảm trung bình của nhiệt độ trung bình năm khoảng 0,5-0,6°C/100m theo độ cao, đai nhiệt đới có khả năng nâng lên cao hơn hiện nay, còn đai á nhiệt đới sẽ thu hẹp lên độ cao lớn hơn. Lượng mưa năm tăng khoảng 1,2% vào năm 2020; lượng mưa của ba mùa (hè, thu và đông) có xu hướng tăng, còn lượng mưa mùa xuân lại có xu hướng giảm.

Xu thế gia tăng nhiệt độ, biến đổi lượng mưa với xu thế giảm của lượng mưa mùa xuân, cùng với sự giảm đáng kể của số ngày mưa phùn, tăng số ngày khô nóng, tăng mức độ khô hạn của mùa khô... tăng xói mòn đất, thay đổi khả năng điều hòa nước... tác động do thiếu nước sinh hoạt ngày càng mạnh hơn, phức tạp hơn.

Là khu vực tập trung dân cư nên các ảnh hưởng liên quan tới BĐKH chủ yếu là tăng nhiệt độ và ngập úng do bê tông hóa bề mặt. Việc duy trì không gian xanh ven suối vườn Điều và trực cây xanh đô thị sẽ giảm thiểu tác động này

7.2. Các giải pháp bảo vệ môi trường

7.2.1. Các giải pháp liên quan đến quy hoạch

Qua các phân tích trên, một số công trình có ảnh hưởng tương hỗ lớn tới các khu chức năng trong quy hoạch, cần lưu ý tuân theo các tiêu chí môi trường liên quan. Các vấn đề cần quan tâm trong giai đoạn xây dựng và hoạt động các dự án được xác định theo bảng:

Bảng 7.5. Khu vực và vấn đề môi trường quan tâm khi Quy hoạch

Hoạt động	Vấn đề môi trường quan tâm trong quá trình xây dựng
Khu nhà ở hiện hữu	<ul style="list-style-type: none">- Bố trí hệ thống cấp nước, cấp điện, thoát nước, tỷ lệ diện tích cây xanh giữa các khu chức năng trong khu vực.- Khả năng xử lý chất thải các công trình giảm thiểu ô nhiễm.- Khoảng cách ly cây xanh giữa nguồn phát sinh ô nhiễm (khu để xe, điểm tập kết CTR, khu vệ sinh ...)
Khu ở mới	<ul style="list-style-type: none">- Bố trí hệ thống cấp nước, cấp điện, thoát nước, tỷ lệ diện tích cây xanh giữa các khu chức năng trong khu vực.- Khả năng xử lý chất thải các công trình giảm thiểu ô nhiễm.- Khoảng cách ly cây xanh giữa nguồn phát sinh ô nhiễm (khu để xe, điểm tập kết CTR, khu vệ sinh ...).- Đánh giá đặc điểm địa hình, giảm thiểu tối đa thay đổi địa hình cảnh quan trong khu vực.- Quy định giới hạn mật độ xây dựng và tầng cao
Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.	<ul style="list-style-type: none">- Mức độ tác động đến địa hình, cảnh quan khi xây dựng hệ thống giao thông, thoát nước, cấp nước, cấp điện, cây xanh, mặt nước tập trung.- Đánh giá khả năng chịu tải môi trường nước trong khu vực.

Bổ trí thêm các điểm quan trắc, giám sát chất lượng môi trường ngoài các điểm quan trắc đã có sẵn. Cụ thể như sau :

- Chất lượng không khí : đặt thêm 3 vị trí quan trắc không khí tại các điểm có khả năng ô nhiễm : vị trí 1 trên đường Điện Biên Phủ đoạn đi qua Suối Vườn Điều, vị trí 2 trên đường Lê Duẩn nối dài đoạn gần điểm thu gom, trung chuyển rác thải tại phường Hiệp Ninh, vị trí 3 tại ngã ba đường Nguyễn Trãi và đường 30/4.

- Chất lượng nước mặt : bố trí 2 điểm quan trắc tại 2 vị trí dọc Suối Vườn Điều.

7.2.2. Giải pháp môi trường

Các vấn đề cần quan tâm trong khu vực:

Ngăn ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường do nước thải, chất thải rắn sinh hoạt

Cải thiện chất lượng không khí trong khu vực

Bảo vệ hệ sinh thái và đa dạng sinh học trong khu vực

Nâng cao khả năng thích ứng biến đổi khí hậu và các rủi ro môi trường;

Qua các phân tích trên, một số công trình có ảnh hưởng tương hỗ lớn tới các khu chức năng trong quy hoạch, cần lưu ý tuân theo các tiêu chí môi trường liên quan. Các vấn đề cần quan tâm trong giai đoạn xây dựng và hoạt động các dự án được xác định theo bảng:

Bảng. 7.6. Khu vực và vấn đề môi trường quan tâm

Hoạt động	Vấn đề môi trường quan tâm trong quá trình xây dựng
Hệ thống kênh, hồ liên hoàn	- Đánh giá khả năng tiêu thoát nước trong khu vực. - Đa dạng sinh học và hệ sinh thái trong khu vực - Điều kiện vi khí hậu công trình: thông gió, ánh sáng.
Khu trường học, bệnh viện và các khu ở	- Bố trí hệ thống cấp nước, tỷ lệ diện tích cây xanh giữa các khu chức năng trong khu vực. - Khả năng xử lý chất thải các công trình giảm thiểu ô nhiễm. - Khoảng cách ly cây xanh giữa nguồn phát sinh ô nhiễm (khu đỗ xe, điểm tập kết CTR, khu vệ sinh ...).
Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.	- Mức độ tác động đến địa hình, cảnh quan khi xây dựng hệ thống giao thông, thoát nước, cấp nước, cấp điện, cây xanh, mặt nước tập trung. - Đánh giá khả năng chịu tải môi trường nước trong khu vực.

7.2.3. Giải pháp kỹ thuật

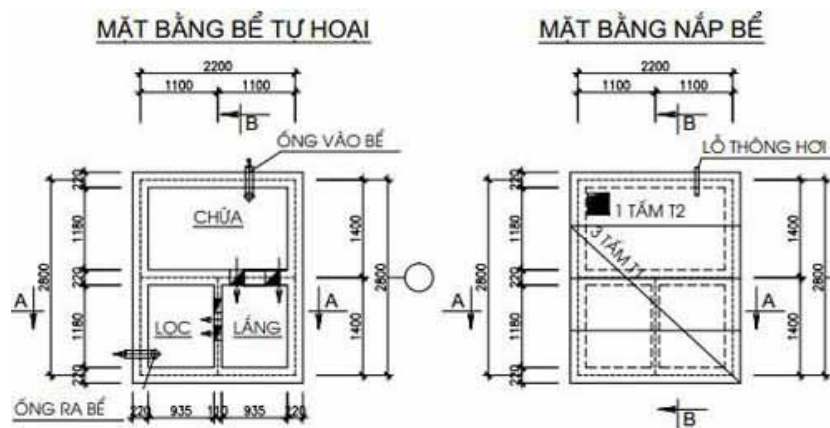
Các giải pháp công nghệ, kỹ thuật đưa ra ở đây là các giải pháp tổng thể mang tính nguyên tắc và định hướng áp dụng cho các thành phần môi trường chịu tác động nhiều nhất khi các khu chức năng trong Quy hoạch phân khu số 3 đi vào hoạt động.

7.2.3.1. Giải pháp sử dụng hợp lý tài nguyên nước và bảo vệ môi trường nước

Các giải pháp ưu tiên đối với từng khu vực

Đối với khu, cụm dân cư không kết nối được với hệ thống thoát nước và xử lý nước thải tập trung sẽ xây dựng bể tự hoại:

Bể tự hoại có dạng hình chữ nhật, xây dựng bằng gạch. Bể được chia thành 2 hoặc 3 ngăn. Do phần lớn cặn lắng tập trung trong ngăn thứ nhất nên dung tích ngăn này chiếm 50 đến 75% dung tích bể.



Cấu tạo bể tự hoại 3 ngăn xử lý nước thải sinh hoạt quy mô hộ gia đình

Các ngăn thứ hai hoặc thứ ba của bể có dung tích bằng 25% đến 35% dung tích toàn bể. Bể thường sâu 1,5 đến 3,0m, chiều sâu lớp nước trong bể tự hoại không bé hơn 0,75m và không lớn hơn 1,8m, chiều rộng của bể tối thiểu là 0,9m và chiều dài tối thiểu là 1,5m. Thể tích bể tự hoại không nhỏ hơn 2,8m³; trong đó thể tích phần lắng không nhỏ hơn 2,0m³.

7.2.3.2. Giải pháp bảo vệ môi trường không khí

Để giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí trong đô thị cần quy hoạch và thực hiện các giải pháp đồng bộ như sau:

Xây dựng không gian xanh cách ly các nguồn gây ô nhiễm không khí như: điểm trung chuyển và khu xử lý chất thải rắn, cây xanh ven các tuyến giao thông chính trên địa bàn và cây xanh trong khuôn viên các công trình công cộng như: TTYT, trường học cần yên tĩnh.

Sử dụng các nguồn năng lượng sạch: gas, điện trong đun nấu, sinh hoạt nhằm giảm thiểu phát sinh chất độc hại từ việc sử dụng năng lượng hóa thạch.

7.2.3.3. Giải pháp quy hoạch hệ thống quản lý và xử lý chất thải rắn

Chất thải rắn sinh hoạt tại các khu dân cư, khu thương mại, dịch vụ được phân loại tại nguồn trước khi vận chuyển đến khu xử lý tập trung.

Ngoài ra, tùy từng khu chức năng như các cơ sở y tế có phát sinh chất thải nguy hại cần phân loại và xử lý theo luật bảo vệ môi trường (điều 24, 25) và Thông tư 12/2011/TT-BTNMT ngày 14/4/2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về Quản lý chất thải nguy hại.

7.2.3.4. Giải pháp bảo tồn đa dạng sinh học

Xây dựng mô hình quản lý tài nguyên sinh vật và đa dạng sinh học

Quy hoạch xây dựng công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải quan tâm đến hệ sinh thái

Quy hoạch và xác định vùng đệm bảo tồn đa dạng sinh học, hạn chế rủi ro môi trường do thiên tai.

7.2.3.5. Giải pháp thích ứng biến đổi khí hậu và giảm thiểu rủi ro môi trường

Trên cơ sở kịch bản biến đổi khí hậu của Bộ TNMT, kế hoạch hành động về ứng phó biến đổi khí hậu các tỉnh Tây Ninh. Khu vực quy hoạch là khu vực có khả năng tổn thương do biến đổi khí hậu, do đó các hoạt động xây dựng các khu chức năng cần lựa chọn các giải pháp phù hợp ứng BĐKH, các giải pháp chính như:

- Đánh giá rủi ro và khả năng thích ứng do biến đổi khí hậu tại các công trình xây dựng ven suối khu vực có độ dốc lớn, khu vực chịu tác động mưa lũ, sạt lở;
- Áp dụng các giải pháp công trình xanh, hạ tầng xanh để lồng ghép chức năng sinh thái nâng cao khả năng chống chịu cho khu vực (cụ thể giảm thiểu rủi ro ngập lụt khi có mưa, thu gom tái sử dụng nước mưa, bổ cập nước ngầm, điều hòa vi khí hậu giảm tác động tiêu cực tới sức khỏe cộng đồng khi có nắng nóng).
- Khuyến khích và đưa vào sử dụng năng lượng tái tạo (v.d năng lượng mặt trời) tại các công trình trong phân khu.

* Phòng chống tai biến môi trường:

Tăng cường bảo vệ hệ sinh thái suối Vườn Điều và các không gian xanh công cộng, giúp giảm nhẹ thiệt hại khi có mưa lớn hay thiên tai xảy ra.



Thu gom và tái sử dụng nước mưa



Cải tạo cảnh quan mặt nước



Mái nhà xanh



Đưa bề mặt xanh thấm thấu vào bãi đỗ xe

7.2.4. Giải pháp cơ chế, chính sách

Tăng cường và bồi dưỡng chuyên môn đội ngũ cán bộ làm công tác bảo vệ môi trường. Giáo dục môi trường và nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho cộng đồng.

Bổ sung nguồn kinh phí cho các hoạt động quản lý môi trường trên nguyên tắc người gây ô nhiễm phải trả tiền, đồng thời tiến hành xã hội hoá công tác bảo vệ môi trường trên cả hai khía cạnh quyền lợi và trách nhiệm.

Cơ chế tạo việc làm cho nhóm người sống ở những khu vực có sự chuyển đổi mục đích sử dụng đất để hạn chế sự hình thành các khu nhà tạm, nhà ổ chuột làm tăng nguy cơ và rủi ro sức khoẻ do điều kiện sinh hoạt thấp kém.

Ngoài công tác giáo dục môi trường tại các cấp học, giáo dục môi trường cần được lồng ghép vào các tờ rơi quảng cáo của hoạt động du lịch, dịch vụ trên địa bàn thành phố.

Hình thành mạng lưới giám sát môi trường nhằm cung cấp thông tin môi trường kịp thời và chính xác tới các cơ quan có thẩm quyền chuyên trách.

Thực hiện các chính sách, giải pháp quản lý đất đai bền vững. Quản lý các hệ thống nông nghiệp nhằm đảm bảo có sản phẩm tối đa, đồng thời duy trì độ phì nhiêu của đất.

Phòng ngừa úng ngập, sạt lở; tăng cường hỗ trợ thực hiện vệ sinh môi trường nông thôn; gia tăng sản xuất theo hướng nông nghiệp sạch.

Quản lý và giám sát tại các nguồn phát sinh chất thải: áp dụng các biện pháp kiểm toán môi trường đối với các cơ sở sản xuất công nghiệp, đánh giá vòng đời sản phẩm, nhằm hạn chế lượng nước thải sinh ra.

Quản lý, giám sát việc sử dụng thuốc bảo vệ thực vật, phân bón hoá học trong sản xuất nông nghiệp.

Các khu công nghiệp mới cần thực hiện nghiêm chỉnh việc xây dựng báo cáo ĐTM cũng như triển khai thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường đã được đề ra trong báo cáo ĐTM.

Kiểm tra, thanh tra định kỳ các cơ sở sản xuất CN trong KCN, CCN và có chế tài xử lý thật nghiêm các trường hợp vi phạm nhằm tránh tình trạng xả nước thải, khí thải chưa qua hệ thống xử lý ra môi trường.

VIII. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

8.1. Quy định về chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng

Khoảng lùi công trình được xác định dựa trên tính chất chức năng phục vụ:

- Đối với nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ trên các tuyến trục chính: khoảng lùi được xác định là chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với công trình nhà ở trên các tuyến trục phụ: khuyến khích khoảng lùi 1-3 m.

- Đối với các công trình biệt thự, nhà vườn: khoảng lùi $\geq 3m$.

- Đối với các công trình công cộng: khoảng lùi $\geq 5m$.

8.2. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan

8.2.1. Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính:

Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính tại khu vực quy hoạch phân khu số 3 được phân làm 2 nhóm:

- Nhóm 1: Trục không gian phát triển kiến trúc cảnh quan kết hợp thương mại dịch vụ: Xây dựng hình ảnh tuyến phố thương mại xanh – sạch – hiện đại. Bao gồm các trục đường: Trục Trường Chinh, Trục Lê Duẩn nối dài, Trục Cách Mạng Tháng 8, Trục Điện Biên Phủ. Định hướng cảnh quan như sau:

+ Về các công trình trên trục đường: Đối với các công trình công cộng, đảm bảo khoảng lùi ≥ 5 m; đối với các công trình nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, xây dựng nhà ở trung tầng hoặc cao tầng (3-7 tầng), chỉ giới xây dựng có thể trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Về cây xanh cho trục đường: Trồng các cây xanh tầm cao.

- Nhóm 2: Trục không gian cảnh quan Đông-Tây: Được hình thành bởi 2 trục đường chạy song song (đường Huỳnh Công Giản và Lộ A Chánh Môn) nối từ đường Nguyễn Trãi tới quảng trường tòa thánh Tây Ninh. Đây là 2 trục đường hiện hữu có giá trị kết nối quan trọng với công trình văn hóa tôn giáo đặc trưng của thành phố Tây Ninh nói riêng và của tỉnh Tây Ninh nói chung. Định hướng cảnh quan như sau:

+ Về các công trình trên trục đường: Đối với các công trình công cộng, đảm bảo khoảng lùi ≥ 5 m; đối với các công trình nhà ở hiện trạng cải tạo, xây dựng nhà ở dạng thấp tầng (1-3 tầng), đảm bảo khoảng lùi ≥ 2 m, tránh việc hạn chế tầm nhìn và bó hẹp không gian trục cảnh quan.

+ Về cây xanh cho trục đường: Trồng các cây xanh tầm trung.

8.2.2. Các khu vực không gian mở

Các khu vực không gian mở tại khu vực Phân khu số 3 bao gồm :

- Không gian công viên cây xanh: bao gồm khu vực công viên cây xanh cảnh quan suối Vườn Điều; khu vực các công viên cây xanh đơn vị ở (tại 3 phường). Cây trồng tại đây khuyến khích đa dạng, đa chủng loại, song kết hợp hài hòa, tạo mỹ quan cho khu vực. Các công trình kiến trúc tiếp giáp được khuyến khích xây dựng loại hình thấp tầng hoặc trung tầng nhằm hạn chế bó hẹp không gian của khu vực.

- Quảng trường: Các quảng trường tại khu vực quy hoạch Phân khu số 3 chủ yếu là các quảng trường giao thông (quảng trường cổng phía Bắc tòa thánh Tây Ninh , quảng trường cổng chính tòa thánh Tây Ninh – cuối trục không gian cảnh quan Đông-Tây); bên cạnh đó, bố trí quảng trường văn hóa tại khu vực công viên suối Vườn Điều, phục vụ nhu cầu tập trung, giao lưu, vui chơi của người dân hàng ngày cũng như các dịp lễ, tết.

8.2.3. Các công trình điểm nhấn

Do đặc thù khu dân cư đã định hình và phát triển gần như phủ kín toàn bộ khu vực quy hoạch với phân bố dàn trải, mật độ thấp, chủ yếu là các công trình thấp tầng; nên các công trình điểm nhấn tại đây là các công trình tôn giáo có giá trị kiến trúc như : thánh thất Ninh Phước và công trình tôn giáo tiếp giáp khu vực quy hoạch là tòa thánh Tây Ninh.

Để bảo vệ vùng cảnh quan cho các công trình điểm nhấn hiện hữu này, giảm thiểu sự lấn át của các công trình kiến trúc xung quanh, cần hạn chế xây dựng các công trình cao tầng xung quanh, khuyến khích trồng các cây xanh tầm thấp hoặc tầm trung.

8.2.4. Khu vực các ô phố

a. Về mật độ xây dựng:

- Khu vực mật độ trung bình (60-80%) : toàn bộ phường 4 và một phần phường Hiệp Ninh, Ninh Thạnh (phần tiếp giáp trục đường Cách Mạng Tháng 8)
- Khu vực mật độ thấp (35-60 %) : Khu vực phường Hiệp Ninh, phường Ninh Thạnh.
- Cụ thể mật độ xây dựng các công trình được quy định như sau:

Bảng 8.1. Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liền kề và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự...)

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤50	75	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

Trường hợp thửa đất có diện tích nằm giữa các giá trị trong bảng trên thì mật độ xây dựng được tính theo công thức : $N_t = N_b - ((N_b - N_a) / (G_a - G_b)) \times (G_t - G_b)$

Trong đó:

Nt: Mật độ xây dựng tối đa cho phép theo diện tích lô đất cần tính mật độ xây dựng tối đa, đơn vị tính = %

Gt: Diện tích lô đất cần tính mật độ xây dựng tối đa cho phép, đơn vị tính = m².

Ga: Diện tích lô đất cận dưới diện tích lô đất cần tính mật độ xây dựng tối đa cho phép, đơn vị tính = m².

Gb: Diện tích lô đất cận dưới diện tích lô đất cần tính mật độ xây dựng tối đa cho phép, đơn vị tính = m².

Na: Mật độ xây dựng tương ứng với Ga, đơn vị tính = %

Nb: Mật độ xây dựng tương ứng với Gb, đơn vị tính = %

b. Về tầng cao xây dựng:

- Khu vực cây xanh công viên: xây dựng công trình thấp tầng hài hoà với không gian xanh và mặt nước, không xây dựng công trình cao tầng.

- Khu ở tiếp giáp với khu vực không gian xanh: xây dựng công trình tầng cao 1-3 tầng nhằm đảm bảo sự chuyển tiếp về không gian từ thấp đến cao.

- Khu vực dọc theo các trục đường chính: tầng cao xây dựng 3-7 tầng

- Cụ thể tầng cao các công trình được quy định như sau:
- + Nhà 1 tầng (nhà trệt): Chiều cao thông thủy tầng 1 tối thiểu là: 3,8m (tính từ nền đến trần nhà).
- + Nhà nhiều tầng (nhà lầu): Chiều cao tầng 1 là 4,2m; tầng tum 2,7m; các tầng còn lại 3,9m.
- + Nhà có tầng lửng: Chiều cao tầng trệt là 2,8m, chiều cao tầng lửng là 2,5m; chiều cao tầng tum là 2,7m; các tầng còn lại là 3,9 m.
- + Nhà có tầng hầm: Chiều cao tầng 1 là 4,2m; chiều sâu tầng hầm so với cốt tầng 1 là 2,35 m; các tầng còn lại áp dụng như nhà nhiều tầng (nhà lầu).

c. Về giải pháp tổ chức cảnh quan cây xanh, mặt nước:

- Các trục đường chính đô thị (như Điện Biên Phủ, Trường Chinh, Cách Mạng Tháng 8, Lê Duẩn ...): có mặt cắt đường lớn, cần trồng các cây tầm cao tạo bóng mát lớn;
- Các trục đường liên khu vực (như Nguyễn Văn Rốp, Võ Thị Sáu, ...): có mặt cắt đường trung bình, thích hợp trồng các cây tầm cao hoặc tầm trung;
- Các đường giao thông nội bộ: có mặt cắt đường nhỏ, thích hợp trồng các cây tầm thấp.
- Khu vực ven suối Vườn Điều: hạn chế kè cứng, bê tông hóa; nhằm bảo vệ thảm thực vật bãi bên bờ, ổn định vi khí hậu tại khu vực.
- Đầu tư tiện ích công cộng đô thị (chiếu sáng, thùng rác công cộng ...) đảm bảo phục vụ cho người dân, đặc biệt là trên các trục giao thông quan trọng.

d. Về các tiện ích đô thị:

- Thùng rác: bố trí dọc theo các tuyến đường, đặc biệt là các trục không gian phát triển thương mại dịch vụ và trục không gian cảnh quan; khoảng cách 50-100m.
- Nhà vệ sinh công cộng: bố trí kết hợp với các công trình quản lý điều hành trong công viên, phải tách riêng lối đi dành cho nam giới và nữ giới.
- Trạm chờ xe bus: được bố trí ngay tại các giao lộ quan trọng của khu đô thị. Kiến trúc trạm phải được thiết kế phù hợp với kiến trúc của tổ hợp kiến trúc khu quy hoạch và có nét độc đáo để có thể nhận biết từ xa.
- Trạm điện thoại công cộng: dự kiến bố trí dọc theo trục không gian phát triển thương mại dịch vụ; mỗi trạm cách nhau ~ 250m.
- Bảng quảng cáo: hình thức và kích thước phù hợp, đẹp mắt, không che chắn tầm nhìn, tạo sự thống nhất trên từng tuyến phố, góp phần tạo mỹ quan cho đô thị.
- Gạch lát vỉa hè: sử dụng các loại gạch có độ ma sát cao, tránh trơn trượt, có mặt sắc hài hòa.

IX. KINH TẾ XÂY DỰNG

9.1. Tổng hợp kinh phí

TT	Hình thức đầu tư	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá (tr. đ/m ²)	Thành tiền (tr. đồng)
A	Tổng công trình kiến trúc				423.147
1	Công trình công cộng dịch vụ	m ² sàn	19.420	5,5	106.810
2	Công trình cây xanh- TĐTT	m ²	533.228	0,25	133.307
3	Kinh phí giải phóng đền bù (Đất nông nghiệp, hoa màu)	m ²	610.100	0,3	183.030
B	Tổng đầu tư hạ tầng kỹ thuật				649.790
1	Giao thông				391.671
2	Chuẩn bị kỹ thuật (san nền + thoát nước mưa)				149.076
3	Cấp nước				1.878
4	Cấp điện				68.929
5	Thoát nước bản, quản lý CTR và nghĩa trang				16.536
6	Thông tin liên lạc				21.700
C	Kinh phí dự phòng (10%)				107.294
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (A+B+C)					1.180.231

Tổng kinh phí ước tính khoảng: **1.180,23** tỷ đồng.

Trong đó:

+ Kinh phí xây dựng phần công trình hạ tầng xã hội là ~ 423,15 tỷ đồng.

+ Kinh phí xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật là: 649,79 tỷ đồng.

9.2. Suất đầu tư trung bình:

Suất đầu tư trung bình cho 1ha đất xây dựng khoảng 0,68 tỷ đồng.

Suất đầu tư trung bình cho 1ha đất xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật khoảng 1,04 tỷ đồng.

X. TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH PHÂN KHU

10.1. Các giải pháp quản lý và phương án đầu tư

10.1.1. Các giải pháp quản lý quy hoạch

- Công bố quy hoạch sau khi quy hoạch được duyệt.
- Lưu hồ sơ quy hoạch tại các cơ quan chức năng quản lý về quy hoạch, xây dựng.
- Lập chương trình và kế hoạch khai thác quy hoạch.
- Cắm mốc lộ giới và khoảng lùi xây dựng công trình trên các đường phố.

- Tuyên truyền sâu rộng đến mọi người dân trong Khu vực lập quy hoạch có ý thức trong việc thực hiện xây dựng theo quy hoạch.

- Ra quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

10.1.2. Các phương án đầu tư

a. Các phương án đầu tư

- Phân kỳ đầu tư.
- Lựa chọn các hạng mục ưu tiên đầu tư.
- Khoanh vùng đầu tư.
- Đầu tư trọn gói và đầu tư từng phần.

b. Nguồn vốn đầu tư

Xây dựng quy hoạch Khu dân cư văn hóa đặc trưng cần huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau:

- Nguồn vốn ngân sách gồm: Ngân sách Trung ương, ngân sách Tỉnh, ngân sách thành phố, ngân sách phường.

- Nguồn vốn ngoài ngân sách gồm: Viện trợ và đầu tư từ chính phủ nước ngoài (ODA, FDI). Đầu tư trực tiếp từ nhà đầu tư tư nhân, doanh nghiệp. Đầu tư trực tiếp từ chủ đầu tư tư nhân (chủ đầu tư trực tiếp xây dựng công trình).

- Huy động nguồn vốn bằng phương pháp thực hiện dự án hiệu quả cao (PPP, PFI, BTO, BOT...); Đảm bảo vốn vay dài hạn từ các ngân hàng như Ngân hàng phát triển Châu Á (ADB),....

- Phát hành trái phiếu như trái phiếu công trình.

Việc đảm bảo nguồn vốn là vấn đề quan trọng trong việc thực thi quy hoạch, đặc biệt là các công trình hạ tầng kỹ thuật quy mô lớn như đường sá, hạ tầng cấp thoát nước cần có nguồn vốn rất lớn. Chỉ với nguồn ngân sách của Trung ương, Tỉnh, Thành phố thì sẽ không đủ để thực hiện quy hoạch, vì vậy cần có giải pháp đảm bảo nguồn vốn hợp lý cho từng dự án.

Quy hoạch đã nghiên cứu đề hướng đến thực hiện các giải pháp chính cho việc đảm bảo nguồn vốn ngoài ngân sách. Đảm bảo nguồn vốn không chỉ bằng các giải pháp riêng lẻ mà còn cần phải kết hợp nhiều giải pháp nếu cần thiết.

c. Phân bổ nguồn vốn đầu tư:

- Vốn ngân sách đầu tư các công trình hành chính, chính trị và hạ tầng xã hội thiết yếu,....

- Thu hút vốn ODA, vốn thu từ quỹ đất để xây dựng hệ thống thoát nước và vệ sinh môi trường, xây dựng hệ thống lưới điện, đường giao thông...

- Thu hút nguồn vốn từ các doanh nghiệp, cá nhân trong nước và nước ngoài đầu tư vào các lĩnh vực: Dịch vụ, thương mại, giao thông và một số cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

- Huy động sự đóng góp của nhân dân, xã hội hoá một số dự án như đường nội bộ, hẻm, đường giao thông nông thôn....

10.1.3. Đề xuất giải pháp thực hiện quy hoạch

Trong tương lai, để phát huy có hiệu quả nguồn vốn tư nhân, chính quyền cần lập chiến lược đảm bảo nguồn vốn để tiến hành các giải pháp thu hút vốn theo tiến trình phát triển chung của thành phố. Trong số các giải pháp đó, có thể áp dụng giải pháp thực hiện dự án có hiệu quả cao như hình thức hợp tác công - tư (PPP: Public – Private Partnership), hình thức tư nhân chủ động vốn (PFI: Private Finance Initiative), để giảm lượng vốn cho xây dựng, hướng đến xây dựng sớm các công trình hạ tầng.

Mô hình nhà nước quản lý, hợp tác công + tư (PPP) là chiến lược được sử dụng phổ biến nhất trong các nghiên cứu được xem xét. Mô hình này bao gồm những vấn đề sau:

- Nhà nước tài trợ cho các công trình hạ tầng khung ban đầu như đường sá, hệ thống thoát nước, các kết nối dịch vụ...;

- Xây dựng những sáng kiến tài chính tư nhân (PFI) để phân bổ các hợp phần cơ sở hạ tầng chính (ví dụ hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính như giao thông, cấp điện, nước, v.v... và các công trình công cộng chủ yếu như trạm y tế, trường học, công trình văn hóa thể thao..v.v.);

Các nhà đầu tư tư nhân sẽ mua đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật khung của Nhà nước và tiến hành xây dựng để phát triển theo quy hoạch đã được duyệt, khi các dự án hoàn thành sẽ được đưa ra bán trên thị trường và lợi nhuận được nhà đầu tư giữ lại sau khi đã hoàn thành nghĩa tài chính đối với Nhà nước.

Hình thức hợp tác công - tư (PPP) giúp chính quyền đạt hiệu quả cao nhất trong việc phân phối nguồn lực, sử dụng được nguồn lực trong nhân dân (vốn, kinh nghiệm, nhân lực...). Ví dụ như trong các dự án của chính quyền như cấp nước, thoát nước, giao thông... nhà đầu tư tư nhân tham gia dự án từ giai đoạn lập kế hoạch, nhà nước vẫn sở hữu thiết bị, công trình còn việc đầu tư và kinh doanh được ủy thác cho phía tư nhân.

Trong hình thức hợp tác công – tư, cần thực hiện dự án theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT), Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao - Kinh doanh (BTO), Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT). Ngoài ra còn có dự án EPC giúp khuyến khích các chủ thể thực hiện dự án (thiết kế - Engineering), cung cấp thiết bị (Procurement), xây lắp (Construction), là hình thức dự án thực hiện theo yêu cầu của chính quyền để thiết kế công trình xây dựng, kiến trúc theo quy trình, hệ thống, thiết bị (máy móc) thích hợp. Máy móc thiết bị được điều từ nhiều nơi đến để thực hiện xây dựng theo thiết kế và vận hành thử nghiệm, và chuyển giao trong thời hạn quy định).

Mô hình Nhà nước quản lý, hợp tác tài chính công - tư thường được áp dụng phổ biến nhất cho các dự án có quy mô lớn. Về bản chất, mô hình này bao gồm thành phố, tỉnh và các nhà đầu tư tư nhân, cả hai đóng góp những phần khác nhau để phân phối một dự án. Mô hình này cho phép sự linh hoạt trong tỷ lệ đầu tư của tỉnh, thành phố so với tư nhân phụ thuộc vào quy mô các công trình cần thiết và khả năng (tài chính, tổ chức và các vấn đề khác) của bộ máy quản lý.

Theo mô hình này thì tỉnh thành phố cấp kinh phí xây dựng cơ sở hạ tầng và dịch vụ cơ bản đó là cung cấp hệ thống đường giao thông, điện, nước, viễn thông chính yếu nếu cần;

Cơ quan quản lý tham gia vào một “hợp tác công tư (PPP) để tài trợ cho các dự án cơ sở hạ tầng công cộng bằng nguồn vốn tư nhân - với chi phí sẽ do người sử dụng dịch vụ chi trả; hoặc BQL xây dựng "Sáng kiến -tài chính tư nhân '(PFI) để tài trợ cho các dự án cơ sở hạ tầng bằng nguồn vốn tư nhân - với chi phí do Chính phủ chi trả thông qua một thỏa thuận cho thuê hoặc hợp đồng;

Một sự kết hợp của một hoặc tất cả những sáng kiến trên có thể được sử dụng, tùy thuộc vào hoàn cảnh cụ thể.

** Nhà nước cấp kinh phí cho dự án hạ tầng*

Trong kịch bản này, các quy hoạch đã được phê duyệt sẽ chính thức được thông qua như là chính sách và trở thành trách nhiệm của cơ quan thực hiện chuyên ngành. Việc công bố rộng rãi quy hoạch đã được phê duyệt đặt ra vai trò của cơ quan thực hiện và tạo cho đề án quy hoạch có trọng lượng về tính pháp lý.

Cơ quan quản lý cấp vốn xây dựng các cơ sở hạ tầng ban đầu - bao gồm đường giao thông, nước, thoát nước và viễn thông (có thể có cơ hội cho các công ty thuộc sở hữu của nhà nước thực hiện một số công việc này), sau đó Thành phố/ Tỉnh bán đất đã được đầu tư hạ tầng cho các nhà đầu tư tư nhân và yêu cầu họ thực hiện các công trình phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt. Việc bán đất sẽ bù đắp các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng ban đầu.

Nếu cần thiết, các nhà đầu tư phải trả tiền ‘đóng góp phát triển’ (còn được gọi là phí phục hồi cơ sở hạ tầng) để bù đắp chi phí cơ sở hạ tầng phát sinh của khu dân cư. Tính toán chi tiết của những số liệu này như thế nào được cung cấp trong cùng một phần của văn bản pháp luật mới với cơ quan thực hiện.

Các nhà đầu tư được giữ lợi nhuận từ việc bán các dự án hoàn thành. Trong một số trường hợp của các công trình hoặc các tiện ích công cộng như trường học, nhà trẻ, bệnh viện...có thể được bán lại cho Thành phố.

Mô hình này có những ưu nhược điểm sau:

Thuận lợi	Khó khăn
Giảm ngân sách của Tỉnh, Tp cấp cho xây dựng cơ sở hạ tầng quan trọng.	Yêu cầu phối hợp hiệu quả giữa các cơ quan nhà nước (có thể hưởng lợi từ việc thành lập cơ quan thực hiện chuyên ngành).
Tiết kiệm thời gian, cho phép khu vực tư nhân bàn giao các hợp phần về cơ sở hạ tầng quan trọng.	Thành công phụ thuộc vào đàm phán hợp đồng giữa Tp/Tỉnh và các nhà đầu tư tư nhân.
	Tiết kiệm cho Tp trong ngắn hạn có thể chuyển dịch các tổn thất tài chính trong dài hạn - nếu các hợp đồng được quản lý tốt.

Đặc điểm của mô hình này là cần phải xác định rõ vai trò của Nhà nước để duy trì vai trò quản lý trong việc phân bổ các dự án không phân biệt cách sắp xếp tài chính cho việc xây dựng. Vai trò chính xác mà Nhà nước nắm giữ trong quá trình quản lý này và mức độ Nhà nước tham gia có thể khác nhau.

10.2. Phân kỳ đầu tư

Để đáp ứng được nhu cầu phát triển trở thành khu dân cư văn hóa đặc trưng cho thành phố Tây Ninh đề xuất phân kỳ đầu tư cho khu vực thành 02 giai đoạn phát triển và phù hợp với định hướng của đồ án quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh):

Giai đoạn 1: đến năm 2025

Giai đoạn 2: Từ năm 2025-2030

10.3. Các dự án ưu tiên đầu tư cho từng giai đoạn

a. Giai đoạn 1: Đến năm 2025

- Ưu tiên xây dựng các công trình công cộng hạ tầng xã hội: Trường học, công viên cây xanh thể dục thể thao cấp đơn vị ở - là yếu tố còn hạn chế và bức thiết hiện nay.

- Lập đồ án thiết kế đô thị riêng cho các trục đường chính để có cơ sở cải tạo kiến trúc cảnh quan, quản lý, thu hút đầu tư xây dựng & phát triển:

- + Tuyến đường CMT8;
- + Tuyến đường 30/4;
- + Tuyến đường Điện Biên Phủ,
- + Tuyến đường Nguyễn Trãi,
- + Tuyến đường Huỳnh Tấn Phát,
- + Tuyến đường Trường Chinh, đường Thuyền,
- + Tuyến đường Lạc Long Quân,

- + Tuyến đường Nguyễn Trọng Cát,
- + Tuyến đường Cơ Thánh Vệ,
- + Tuyến đường Nguyễn Văn Rốp, Võ Thị Sáu,
- + Tuyến đường Huỳnh Công Giản và đường Lộ Chánh Môn A.

b. Giai đoạn 2: Từ năm 2025 - 2030

Xây dựng hoàn chỉnh các hạng mục về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tạo dựng hình ảnh kiến trúc cảnh quan toàn bộ khu vực đồng bộ đạt chuẩn đô thị loại II để đưa khu vực thực sự trở thành khu dân cư văn hóa đặc trưng:

- Tiếp tục hoàn thiện các công trình hạ tầng xã hội: Cụm công viên cây xanh chuyên đề khu vực dọc hai bên suối Vườn Điều và khu vực phường Ninh Thạnh.

- Nâng cấp hệ thống hạ tầng xã hội toàn khu vực (trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, cây xanh vườn hoa và các sân tập luyện TDTT)

- Trên cơ sở các trục, tuyến chính đã được cải tạo chỉnh trang và tạo dựng được hệ thống hạ tầng khung cơ bản, tiếp tục hoàn thiện các tuyến giao thông chính đô thị cũng như giao thông khu vực để gia tăng chất lượng cảnh quan đô thị và cải tạo môi trường sống cho dân cư khu vực nói riêng và toàn thành phố nói chung. Cụ thể:

+ Xây dựng tuyến đường Trường Chinh mới, đường Lê Duẩn nối dài và kết hợp với các khu vực phát triển hai bên suối Vườn Điều nhằm tạo dựng không gian cây xanh cảnh quan hấp dẫn cho khu vực.

+ Cải tạo chỉnh trang hệ thống mạng giao thông phân khu vực và nội bộ.

+ Từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, song song với hệ thống giao thông.

Bảng 10.1. Phân kỳ đầu tư xây dựng khu vực Phân khu số 3 đến năm 2030:

TT	Danh mục đầu tư	Phân kỳ đầu tư		Diện Tích (m ²)	Đơn giá (tr.đ)	Tổng vốn đầu tư (tr.đ)
		Đến năm 2025	Đến năm 2030			
A	TỔNG ĐẦU TƯ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC					240.117
I	Công trình công cộng			19.420	5,5	106.810
1,1	Trường liên cấp (Phường IV)	x		14.415		79.283
1,2	Trường THCS Hiệp Ninh	x		5.005		27.528
II.	Công trình cây xanh- TDTT			533.228	0,25	133.307
	* Cấp đô thị			383.696		95.924
2.1	Công viên cây xanh chuyên đề - dọc suối Vườn Điều		x	383.696		95.924

	* Cấp đơn vị ở			149.532		37.383
2.4	Công viên CX đơn vị ở - phường Hiệp Ninh	x		34.934		8.734
2.3	Vườn hoa CX đơn vị ở - phường Hiệp Ninh	x		230		58
2.2	Cụm Công viên cây xanh đơn vị ở - Phường Ninh Thạnh		x	97.136		24.284
2.5	Công viên CX đơn vị ở - phường Ninh Thạnh (đường Lê Duẩn nổi dài)	x		11.441		2.860
2.6	Công viên CX đơn vị ở - phường IV (đường Huỳnh Công Giản)	x		5.791		1.448
B	TỔNG ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT					649.790
I	Giao thông					391.671
1.1	Đại lộ					39.696
	Đường CMT8	x				18.088
	Đường 30-4	x				5.684
	Đường Điện Biên Phủ	x				15.924
1.2	Đường chính thành phố					151.917
	Đường Trường Chinh		x			61.596
	Đường Lê Duẩn kéo dài		x			18.761
	Đường Huỳnh Tấn Phát	x				13.372
	Đường Nguyễn Trãi	x				20.318
	Đường Lạc Long Quân	x				20.873
	Đường Võ Thị Sáu	x				6.386
	Đường Nguyễn Văn Rốp	x				10.610
1.3	Đường Khu Vực					58.992
	Đường Nguyễn Trọng Cát	x				17.863
	Đường Cơ Thành Vệ	x				4.352
	Đường Trường Chinh (cũ)	x				14.670
	Đường Thuyền	x				10.111
	Đường Huỳnh Công Giản	x				5.012
	Đường CI		x			2.005
	Đường Lộ Chánh Môn A	x				4.979
1.4	Đường nội bộ (đường 10m)		x			141.066
II	Chuẩn bị kỹ thuật (san nền + thoát nước mưa)					149.076
III	Cấp nước					1.878
IV	Cấp điện					68.929
V	Thoát nước bản, quản lý CTR và nghĩa trang					16.536
VI	Thông tin liên lạc					21.700
	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (A+B)					889.907

10.4. Tổ chức thực hiện quy hoạch

- Công bố, công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch
- Xây dựng quy định quản lý theo quy hoạch và quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch đô thị phân khu số 3.
- Xây dựng các quy hoạch chi tiết.
- Xây dựng các chương trình và kế hoạch thực hiện.
- Vận động xúc tiến đầu tư.
- Xây dựng các chính sách, cơ chế ưu đãi thu hút đầu tư.
- Chỉ đạo triển khai các dự án ưu tiên
- Cải cách thủ tục hành chính, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và giám sát thực hiện quy hoạch.
- Phát huy và tăng cường vai trò của cộng đồng và tham gia của dân cư.

XI. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

Kết luận

Quy hoạch phân khu số 3 – Khu dân cư văn hóa đặc trưng, tỷ lệ 1/2000 thành phố Tây Ninh nhằm cụ thể hóa Quy hoạch chung thành phố Tây Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt;

Quy hoạch phân khu số 3 –Khu dân cư văn hóa đặc trưng, tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt sẽ là cơ sở pháp lý để quản lý việc đầu tư xây dựng và cải tạo đô thị theo quy hoạch, phục vụ yêu cầu phát triển kinh tế xã hội đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các dự án phát triển đô thị; Đây cũng là tiền đề cho công tác cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong khu vực. Góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân, hình thành khu dân cư văn hóa đặc trưng giàu bản sắc phục vụ du lịch, dịch vụ và thúc đẩy quá trình hiện thực hóa thành phố Tây Ninh trong tương lai.

Kiến nghị

1. Có kế hoạch cụ thể, sớm hình thành hệ thống hạ tầng khung quan trọng của khu vực để tạo điều kiện cải tạo, chỉnh trang và phát triển.
2. Cần có biện pháp hữu hiệu, quản lý quỹ đất trong khu ở hiện có chống hiện tượng lấn chiếm. Ưu tiên dành quỹ đất này cho phát triển các cơ sở hạ tầng xã hội phục vụ ngay tại chỗ
3. Cần có biện pháp chặt chẽ, thông thoáng trong công tác quản lý đô thị. Đặc biệt quan tâm tới công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp phép xây dựng và quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.
4. Kiến nghị các cấp có thẩm quyền xem xét thẩm định để Đơn vị tư vấn tiến hành hoàn thiện các bước tiếp theo của đồ án./.

PHẦN PHỤ LỤC 1
(BẢNG BIỂU TÍNH TOÁN)

Phụ lục 01: Bảng tính toán thủy lực đường ống cấp nước

Đường ống	Chiều dài	Đường kính	Độ nhám	Lưu lượng	Vận tốc	Tổn thất
	m	mm		l/s	m/s	m/km
Đoạn 1	257	250	100	26.21	0.76	1.19
Đoạn 2	282	250	100	26.21	0.76	1.19
Đoạn 3	515	250	100	26.21	0.83	1.19
Đoạn 4	470	250	100	24.13	0.79	1.92
Đoạn 5	750	250	100	23.09	0.77	1.78
Đoạn 6	210	100	100	1.28	0.34	0.12
Đoạn 7	290	100	100	24.88	0.66	0.8
Đoạn 8	210	100	100	7.43	0.45	0.31
Đoạn 9	260	250	100	2.33	0.43	0.39
Đoạn 10	690	250	100	1.33	0.47	0.84
Đoạn 11	590	200	100	3.65	0.51	0.76
Đoạn 12	580	200	100	2.39	0.44	0.4
Đoạn 13	380	200	100	1.96	0.41	0.31
Đoạn 14	465	200	100	-0.2	0.31	0.1
Đoạn 15	330	100	100	3.17	0.48	0.61
Đoạn 16	420	100	100	-0.04	0.31	0.1
Đoạn 17	320	100	100	1.52	0.39	0.23
Đoạn 18	470	100	100	0.57	0.37	0.25
Đoạn 19	440	100	100	0.37	0.32	0.11
Đoạn 20	690	100	100	5.11	0.46	0.4
Đoạn 21	530	200	100	28.45	0.6	0.58
Đoạn 22	380	100	100	4.01	0.38	0.17
Đoạn 23	440	100	100	1.22	0.46	0.73
Đoạn 24	470	200	100	0.37	0.35	0.17
Đoạn 25	410	100	100	0.35	0.34	0.16
Đoạn 26	880	100	100	7.91	0.55	0.79
Đoạn 27	610	200	100	-0.52	0.38	0.32
Đoạn 28	780	100	100	-1.96	0.55	1.62
Đoạn 29	720	100	100	12.21	0.55	0.62
Đoạn 30	200	250	100	23.28	0.54	0.43
Đoạn 31	1110	100	100	0.27	0.32	0.11
Đoạn 32	560	100	100	0.85	0.35	0.14
Đoạn 33	270	200	100	21.97	0.75	1.63
Đoạn 34	430	100	100	10.56	0.52	0.49
Đoạn 35	650	100	100	6.03	0.64	1.78
Đoạn 36	390	100	100	14.81	0.6	0.84
Đoạn 37	820	100	100	0.83	0.35	0.14
Đoạn 38	410	150	100	10.15	0.51	0.47
Đoạn 39	490	100	100	3.43	0.49	0.69
Đoạn 40	200	250	100	23.28	0.54	0.43
Đoạn 41	1021	100	100	0.27	0.32	0.11
Đoạn 42	560	100	100	0.85	0.35	0.14

Đoạn 43	270	200	100	21.97	0.75	1.63
Đoạn 44	430	100	100	10.56	0.52	0.49
Đoạn 45	650	100	100	6.03	0.64	1.78
Đoạn 46	390	100	100	14.81	0.6	0.84
Đoạn 47	820	100	100	0.83	0.35	0.14
Đoạn 48	410	150	100	10.15	0.51	0.47
Đoạn 49	490	100	100	3.43	0.49	0.69
Đoạn 50	690	250	100	1.33	0.47	0.84
Đoạn 51	590	200	100	3.65	0.51	0.76
Đoạn 52	580	200	100	2.39	0.44	0.4
Đoạn 53	380	200	100	1.96	0.41	0.31
Đoạn 54	465	200	100	-0.2	0.31	0.1
Đoạn 55	330	100	100	3.17	0.48	0.61
Đoạn 56	420	100	100	-0.04	0.31	0.1
Đoạn 57	320	100	100	1.52	0.39	0.23
Đoạn 58	470	100	100	0.57	0.37	0.25
Đoạn 59	440	100	100	0.37	0.32	0.11
Đoạn 60	690	100	100	5.11	0.46	0.4
Đoạn 61	530	200	100	28.45	0.6	0.58
Đoạn 62	380	100	100	4.01	0.38	0.17
Đoạn 63	440	100	100	1.22	0.46	0.73
Đoạn 64	470	200	100	0.37	0.35	0.17
Đoạn 65	410	100	100	0.35	0.34	0.16
Đoạn 66	880	100	100	7.91	0.55	0.79
Đoạn 67	610	200	100	-0.52	0.38	0.32
Đoạn 68	780	100	100	-1.96	0.55	1.62
Đoạn 69	720	100	100	12.21	0.55	0.62
Đoạn 70	530	200	100	28.45	0.6	0.58
Đoạn 71	380	100	100	4.01	0.38	0.17
Đoạn 72	440	100	100	1.22	0.46	0.73
Đoạn 73	470	200	100	0.37	0.35	0.17
Đoạn 74	410	100	100	0.35	0.34	0.16
Đoạn 75	880	100	100	7.91	0.55	0.79
Đoạn 76	610	200	100	-0.52	0.38	0.32
Đoạn 77	780	100	100	-1.96	0.55	1.62
Đoạn 78	720	100	100	12.21	0.55	0.62
Đoạn 79	200	250	100	23.28	0.54	0.43

Phụ lục 02: Bảng tính toán thủy lực nút cấp nước

Tên nút tính toán	Lưu lượng l/s	Lưu lượng tính toán l/s	Áp suất thủy tĩnh m	Áp lực m
Nút 1	2.15	2.15	47.63	47.63
Nút 2	1.04	1.04	43.37	43.37
Nút 3	2.08	2.08	44.23	44.23
Nút 4	1.98	1.98	46.29	46.29
Nút 5	1.45	1.45	46.15	46.15
Nút 6	1.02	1.02	46.01	46.01
Nút 7	1.69	1.69	42.11	42.11
Nút 8	1.28	1.28	42.1	42.1
Nút 9	1.32	1.32	45.99	45.99
Nút 10	1.74	1.74	45.78	45.78
Nút 11	1.46	1.46	45.78	45.78
Nút 12	1.76	1.76	45.5	45.5
Nút 13	1.28	1.28	45.45	45.45
Nút 14	1.11	1.11	45.41	45.41
Nút 15	1.43	1.43	45.41	45.41
Nút 16	0.57	0.57	45.31	45.31
Nút 17	0.37	0.37	45.41	45.41
Nút 18	1.16	1.16	45.77	45.77
Nút 19	1.94	1.94	45.73	45.73
Nút 20	1.24	1.24	45.41	45.41
Nút 21	0.35	0.35	45.39	45.39
Nút 22	1.65	1.65	41.58	41.58
Nút 23	1.04	1.04	45.71	45.71
Nút 24	1.12	1.12	45.7	45.7
Nút 25	1.43	1.43	45.41	45.41
Nút 26	0.57	0.57	45.31	45.31
Nút 27	0.37	0.37	45.41	45.41
Nút 28	1.16	1.16	45.77	45.77
Nút 29	1.94	1.94	45.73	45.73
Nút 30	1.24	1.24	45.41	45.41
Nút 31	0.35	0.35	45.39	45.39
Nút 32	1.65	1.65	41.58	41.58
Nút 33	1.98	1.98	46.29	46.29
Nút 34	1.45	1.45	46.15	46.15
Nút 35	1.02	1.02	46.01	46.01
Nút 36	1.69	1.69	42.11	42.11

Nút 37	1.28	1.28	42.1	42.1
Nút 38	1.32	1.32	45.99	45.99
Nút 39	1.74	1.74	45.78	45.78
Nút 40	1.46	1.46	45.78	45.78
Nút 41	1.76	1.76	45.5	45.5
Nút 42	1.65	1.65	40.32	40.32
Nút 43	1.69	1.69	41.51	41.51
Nút 44	1.24	1.24	41.47	41.47
Nút 45	1.04	1.04	45.71	45.71
Nút 46	1.12	1.12	45.7	45.7
Nút 47	0.52	0.52	40.19	40.19
Nút 48	1.65	1.65	40.32	40.32
Nút 49	1.69	1.69	41.51	41.51
Nút 50	1.24	1.24	41.47	41.47
Nút 51	1.46	1.46	45.78	45.78
Nút 52	1.76	1.76	45.5	45.5
Nút 53	1.65	1.65	40.32	40.32

Phụ lục 03: Bảng tính toán thủy lực tuyến chính mạng lưới thoát nước bản

Đoạn cống	Qtt (l/s)	Đường kính (mm)	V (m/s)	i	H/D	L(m)	i x L	Cốt mặt đất (m)		Cốt đáy cống (m)		Độ sâu chôn cống(m)	
1-2	0,56	D300	0,15	0,0033	0,6	716	2,36	10,8	12,1	9,8	7,33	1	4,77
2-3	5,95	D300	0,41	0,0025	0,62	118	0,30	12,1	12,86	7,33	6,51	4,77	6,35
3-4	6,32	D400	0,42	0,0025	0,55	118	0,30	12,86	12,95	6,51	5,27	6,35	7,68
4-5	11,56	D400	0,5	0,0025	0,6	11	0,03	12,95	11,35	11,95	8,61	1	2,74
5-6	14,54	D400	0,54	0,0025	0,63	119	0,30	11,35	11,25	8,61	6,53	2,74	4,72
6-7	15,13	D400	0,55	0,0025	0,68	60	0,15	11,25	12,85	6,53	5,79	4,72	7,06
7-8	16,7	D600	0,56	0,0016	0,52	11	0,02	12,85	12,9	5,79	5,67	7,06	7,23
8-9	16,8	D600	0,56	0,0016	0,57	85	0,14	12,9	13,5	5,67	4,54	7,23	8,96
9-10	17,15	D600	0,57	0,0016	0,63	85	0,14	13,5	13,8	12,50	11,19	1	2,61
10-11	18,5	D600	0,58	0,0016	0,69	101	0,16	13,8	10,35	11,19	8,45	2,61	1,90
11-12	24,97	D800	0,63	0,0012	0,5	144	0,17	10,35	8,75	8,45	7,75	1,9	1,00
12-TXL	130	D800	0,85	0,0012	0,5	51	0,06	8,75	5	7,75	3,00	1	2,00

Phụ lục 04: Bảng tính toán thủy lực thoát nước mưa

				Trạm	C	n					q ₂₀	Hệ số nhám									
				Tây Ninh	0,2286	1,075					302,4	0,013									
TT	CX	Điểm Tính		Diện tích lu vực				Thời gian				Chu Kỳ P	Hệ số			Khả năng thoát của cống Q _{tt}	Kích thước	T.diện	B.kính		Độ dốc
				Chiều dài	Bản thân	Chuyển Qua	Tổng cộng	T0	Bản thân	Chuyển Qua	Tổng cộng		q	dòng chảy	Q _{tt}			M.C.Ư	T.Lực	V _{tt}	
																	m	(ha)	(ha)	(ha)	(phút)
1	CX1	M1	M2	L705(M)	0,940	0,000	0,940	10,00	16,39	0,00	26,39	1,0	264,8	0,65	0,162	0,477	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
2		M3	M4	L705(M)	4,300	0,000	4,300	10,00	16,39	0,00	26,39	1,0	264,8	0,65	0,740	0,477	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
3		M5	M6	L230(M)	2,500	0,000	2,500	10,00	7,78	26,39	44,16	1,0	195,9	0,65	0,318	0,274	D600	0,28	0,15	0,97	0,20%
4		M6	M7	L200(M)	0,550	0,000	0,550	0,00	7,25	44,16	51,41	1,0	176,8	0,65	0,063	0,274	D600	0,28	0,15	0,97	0,20%
5		M7	M4	L85(M)	0,280	3,050	3,330	0,00	5,25	51,41	56,66	1,0	165,2	0,65	0,357	0,758	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
6		M4	M2	L24(M)	0,000	7,630	7,630	0,00	4,17	0,00	4,17	1,0	462,2	0,65	2,292	0,758	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
7		M2	CX1	L460(M)	0,450	8,570	9,020	10,00	11,85	0,00	21,85	1,0	290,5	0,65	1,703	0,758	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
1	CX2	M1	M2	L230(M)	4,200	0,000	4,200	10,00	7,80	21,85	39,65	1,0	209,8	0,65	0,573	0,758	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
2		M2	M3	L200(M)	3,400	4,200	7,600	0,00	7,27	0,00	7,27	1,0	419,4	0,65	2,072	0,758	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
3		M3	M4	L90(M)	0,990	7,600	8,590	0,00	5,33	7,27	12,61	1,0	361,2	0,65	2,017	0,758	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
4		M4	CX2	L450(M)	4,000	8,590	12,590	0,00	11,67	39,65	51,33	1,0	177,0	0,65	1,449	0,758	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
1	CX3	M1	M2	L130(M)	2,000	0,000	2,00	10,00	6,08	0,00	16,08	1,0	331,1	2,65	1,755	0,477	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
2		M2	M3	L200(M)	2,390	2,000	4,39	0,00	7,33	16,08	23,41	1,0	281,1	3,65	4,504	0,477	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
3		M4	M5	L130(M)	1,700	0,000	1,70	10,00	6,08	23,41	39,49	1,0	210,3	4,65	1,663	0,477	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
4		M5	M6	L200(M)	1,960	1,700	3,66	0,00	7,33	39,49	46,83	1,0	188,4	5,65	3,896	0,477	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
5		M7	M8	L150(M)	3,020	0,000	3,02	10,00	4,75	46,83	61,58	1,0	155,5	6,65	3,123	2,005	D1000	0,79	0,25	2,55	0,70%

6		M8	M9	L200(M)	3,270	3,020	6,29	0,00	5,78	61,58	67,36	1,0	145,4	7,65	6,998	1,313	D1000	0,79	0,25	1,67	0,30%
7		M9	M6	L95(M)	0,980	6,290	7,27	0,00	4,72	67,36	72,08	1,0	138,1	8,65	8,685	1,313	D1000	0,79	0,25	1,67	0,30%
8		M6	M3	L24(M)	0,000	7,270	7,27	0,00	3,99	72,08	76,07	1,0	132,4	9,65	9,292	1,313	D1000	0,79	0,25	1,67	0,30%
9		M3	CX3	L240(M)	2,820	7,270	10,09	0,00	5,24	76,07	81,31	1,0	125,7	10,65	13,503	2,143	D1000	0,79	0,25	2,73	0,80%
1	CX4	M1	M2	L154(M)	1,410	0,000	1,41	10,00	6,46	0,00	16,46198	1,0	328,0368	12,650	5,851	0,76	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
2		M2	M3	L100(M)	0,700	1,410	2,11	0,00	4,77	16,46	21,22871	1,0	294,3802	13,650	8,479	1,31	D1000	0,79	0,25	1,67	0,30%
3		M3	M4	L100(M)	1,280	2,110	3,39	0,00	5,36	21,23	26,5863	1,0	263,7344	14,650	13,098	0,83	D1000	0,79	0,25	1,06	0,12%
4		M4	M5	L90(M)	0,720	3,390	4,11	0,00	5,20	26,59	31,78313	1,0	239,3868	15,650	15,398	0,83	D1000	0,79	0,25	1,06	0,12%
5		M7	M5	L180(M)	1,390	0,000	1,39	10,00	6,32	0,00	16,32263	1,0	329,1326	16,650	7,617	0,34	D600	0,28	0,15	1,19	0,30%
6		M5	M6	L24(M)	0,000	5,500	5,50	0,00	4,14	64,43	68,5642	1,0	143,4862	17,650	13,929	0,83	D1000	0,79	0,25	1,06	0,12%
7		M8	M6	L180(M)	0,920	0,000	0,92	10,00	6,32	0,00	16,32263	1,0	329,1326	18,650	5,647	0,34	D600	0,28	0,15	1,19	0,30%
8		M6	M9	L90(M)	1,380	0,920	7,80	0,00	4,31	68,56	72,87455	1,0	136,9402	19,650	20,989	2,14	D1000	0,79	0,25	2,73	0,80%
9		M9	CX4	L150(M)	2,170	7,800	9,97	0,00	4,68	72,87	77,55848	1,0	130,4516	20,650	26,857	2,14	D1000	0,79	0,25	2,73	0,80%
1	CX5	M1	M2	L190(M)	1,620	0,000	1,62	10,00	7,10	0,00	17,09595	1,0	323,1395	22,650	11,857	0,76	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
2		M2	CX5	L580(M)	3,270	1,620	4,89	0,00	7,92	17,10	25,01577	1,0	272,0591	23,650	31,463	1,86	D1000	0,79	0,25	2,36	0,60%
1	CX6	M1	M2	L190(M)	1,660	0,000	1,66	10,00	7,10	17,10	34,1919	1,0	229,5183	25,650	9,773	0,76	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
2		M2	M3	L200(M)	2,060	1,660	3,72	0,00	5,19	25,02	30,20365	1,0	246,3142	26,650	24,419	1,86	D1000	0,79	0,25	2,36	0,60%
3		M3	M4	L85(M)	0,970	3,720	4,69	0,00	4,36	0,00	4,361095	1,0	459,3922	27,650	59,573	1,86	D1000	0,79	0,25	2,36	0,60%
4		M6	M7	L125(M)	2,200	0,000	2,20	10,00	4,84	34,19	49,03593	1,0	182,6613	28,650	11,513	0,55	D600	0,28	0,15	1,94	0,80%
5		M7	M4	L280(M)	2,580	2,200	4,78	0,00	7,05	30,20	37,25711	1,0	218,0427	29,650	30,903	0,72	D800	0,50	0,20	1,44	0,30%
6		M8	M9	L125(M)	2,880	0,000	2,88	10,00	4,84	4,36	19,20513	1,0	307,8165	30,650	27,172	0,55	D600	0,28	0,15	1,94	0,80%
7		M9	M5	L280(M)	1,090	2,880	3,97	0,00	7,05	49,04	56,08939	1,0	166,3461	31,650	20,901	0,72	D800	0,50	0,20	1,44	0,30%
8		M4	M5	L24(M)	0,000	13,440	13,44	0,00	3,92	37,26	41,17965	1,0	204,8816	32,650	89,905	1,86	D1000	0,79	0,25	2,36	0,60%
9		M5	CX6	L100(M)	1,690	13,440	15,13	0,00	4,47	19,21	23,67406	1,0	279,583	33,650	142,343	1,86	D1000	0,79	0,25	2,36	0,60%
1	CX7	M1	M2	L495(M)	2,820	0,000	2,82	10,00	16,67	0,00	26,66661	1,0	263,3219	35,650	26,473	0,18	D600	0,28	0,15	0,65	0,09%
2		M2	M3	L496(M)	1,410	2,820	4,23	0,00	5,70	23,67	29,3772	1,0	250,0952	36,650	38,772	3,39	D1000	0,79	0,25	4,32	2,00%
3		M5	M3	L497(M)	3,070	0,000	3,07	10,00	8,77	0,00	18,7728	1,0	310,8419	37,650	35,929	0,48	D600	0,28	0,15	1,68	0,60%
4		M6	M4	L498(M)	2,330	0,000	2,33	10,00	8,78	0,00	18,7829	1,0	310,7705	38,650	27,986	0,48	D600	0,28	0,15	1,68	0,60%
5		M3	M4	L499(M)	0,000	9,630	9,63	0,00	5,71	66,93	72,64784	1,0	137,2701	39,650	52,414	3,39	D1000	0,79	0,25	4,32	2,00%

6		M4	CX7	L500(M)	1,220	9,630	10,85	0,00	5,76	72,65	78,41112	1,0	129,3339	40,650	57,043	4,77	D1200	1,13	0,30	4,22	1,50%
7																					
1	CX8	M1	M2	L200(M)	3,010	0,000	3,01	10,00	7,33	0,00	17,33452	1,0	321,333	42,650	41,252	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
2		M2	M3	L105(M)	1,400	3,010	4,41	0,00	5,63	17,33	22,96639	1,0	283,7153	43,650	54,614	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
3		M3	CX8	L160(M)	3,750	4,410	8,16	0,00	4,48	22,97	27,44749	1,0	259,3752	44,650	94,502	1,87	D800	0,50	0,20	3,72	2,00%
8																					
1	CX9	M1	M2	L120(M)	3,140	0,000	3,14	10,00	6,03	0,00	16,02836	1,0	331,4698	46,650	48,554	0,25	D600	0,28	0,15	0,90	0,17%
2		M2	M3	L100(M)	2,100	3,140	5,24	0,00	4,30	16,03	20,3319	1,0	300,1924	47,650	74,954	0,87	D600	0,28	0,15	3,07	2,00%
3		M3	CX9	L170(M)	3,510	5,240	8,75	0,00	4,53	20,33	24,85869	1,0	272,9197	48,650	116,179	1,87	D800	0,50	0,20	3,72	2,00%
9																					
1	CX10	M1	CX10	L280(M)	10,760	0,000	10,76	10,00	8,14	0,00	18,1384	1,0	315,3866	50,650	171,884	0,54	D800	0,50	0,20	1,08	0,17%
10																					
1	CX11	M1	M2	L100(M)	3,710	0,000	3,71	10,00	4,72	0,00	14,72098	1,0	342,253	52,650	66,853	0,49	D600	0,28	0,15	1,75	0,65%
2		M2	M3	L200(M)	3,710	3,710	7,42	0,00	5,50	14,72	20,22143	1,0	300,9238	53,650	119,793	0,55	D600	0,28	0,15	1,94	0,80%
3		M4	M5	L150(M)	2,670	0,000	2,67	10,00	7,29	0,00	17,29046	1,0	321,6651	54,650	46,936	0,20	D600	0,28	0,15	0,72	0,11%
4		M5	M6	L250(M)	3,470	2,670	6,14	0,00	5,56	17,29	22,84667	1,0	284,4261	55,650	97,186	1,18	D800	0,50	0,20	2,35	0,80%
5		M8	M9	L230(M)	3,610	0,000	3,61	10,00	6,46	0,00	16,46356	1,0	328,0244	56,650	67,083	0,72	D800	0,50	0,20	1,44	0,30%
6		M9	M3	L230(M)	3,100	3,610	6,71	0,00	7,80	16,46	24,26392	1,0	276,2264	57,650	106,853	0,76	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
7		M3	M6	L230(M)	3,100	6,710	9,81	0,00	6,61	24,26	30,87795	1,0	243,31	58,650	139,990	1,07	D1000	0,79	0,25	1,37	0,20%
8		M10	M11	L230(M)	4,550	0,000	4,55	10,00	6,46	0,00	16,46356	1,0	328,0244	59,650	89,028	0,72	D800	0,50	0,20	1,44	0,30%
9		M11	M7	L460(M)	7,450	4,550	12,00	0,00	11,85	16,46	28,31428	1,0	255,1259	60,650	185,681	0,76	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
10		M6	M7	L24(M)	0,000	15,950	15,95	0,00	4,17	28,31	32,48692	2,0	252,6891	61,650	248,474	0,76	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
11		M7	CX11	L480(M)	9,840	15,950	25,79	0,00	10,20	32,49	42,68771	1,0	200,2215	61,650	318,343	2,23	D1500	1,77	0,38	1,26	0,10%
12		M12	M13	L130(M)	3,190	0,000	3,19	10,00	5,36	0,00	15,35908	1,0	336,9067	62,650	67,332	0,39	D600	0,28	0,15	1,37	0,40%
13		M13	CX11	L170(M)	3,550	3,190	6,74	0,00	6,80	15,36	22,15592	1,0	288,5951	63,650	123,808	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
11																					
1	CX12	M1	M2	L890(M)	7,820	0,000	7,82	10,00	19,42	0,00	29,42313	1,0	249,8821	65,650	128,285	0,76	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
2		M3	M4	L890(M)	9,560	7,820	17,38	0,00	14,83	29,42	44,2557	1,0	195,5885	66,650	226,565	1,07	D1000	0,79	0,25	1,37	0,20%
3		M5	M2	L150(M)	1,500	0,000	1,50	10,00	5,52	0,00	15,51971	1,0	335,5862	67,650	34,054	0,72	D800	0,50	0,20	1,44	0,30%
4		M2	M4	L30(M)	0,000	1,500	1,50	0,00	4,06	15,52	19,57473	1,0	305,2748	68,650	31,436	1,31	D1000	0,79	0,25	1,67	0,30%
5		M4	M6	L480(M)	8,650	18,880	27,53	0,00	8,63	63,83	72,46073	1,0	137,5436	69,650	263,735	1,31	D1000	0,79	0,25	1,67	0,30%
6		M6	CX12	L140(M)	2,260	27,530	29,79	0,00	6,22	72,46	78,67616	1,0	128,9902	70,650	271,481	0,76	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%

30		M12	CX14	L50(M)	0,000	45,190	45,19	0,00	4,52	248,70	253,2217	1,0	45,64953	105,650	217,946	0,86	D1000	0,79	0,25	1,10	0,13%
1	CX15	M1	M2	L315(M)	12,970	0,000	12,97	10,00	9,73	0,00	19,73068	1,0	304,2145	106,650	420,805	0,25	D600	0,28	0,15	0,90	0,17%
2		M2	M3	L270(M)	5,060	12,970	18,03	0,00	7,65	19,73	27,38209	1,0	259,7013	106,650	499,380	0,59	D800	0,50	0,20	1,18	0,20%
3		M3	M4	L320(M)	7,080	18,030	25,11	0,00	6,22	27,38	33,60366	1,0	231,855	106,650	620,903	1,11	D800	0,50	0,20	2,20	0,70%
4		M4	M5	L75(M)	0,820	42,840	43,66	0,00	4,33	33,60	37,93294	1,0	215,6601	106,650	1004,187	1,11	D800	0,50	0,20	2,20	0,70%
5		M5	M6	L120(M)	3,800	43,660	47,46	0,00	5,24	37,93	43,17722	1,0	198,7526	106,650	1006,008	1,07	D1000	0,79	0,25	1,37	0,20%
6		M6	M7	L140(M)	5,840	47,460	53,30	0,00	6,22	43,18	49,39265	1,0	181,7625	106,650	1033,219	0,76	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
7		M7	M8	L167(M)	5,600	53,300	58,90	0,00	5,07	49,39	54,45787	1,0	169,8643	106,650	1067,034	1,69	D1000	0,79	0,25	2,16	0,50%
8		M8	M9	L320(M)	3,540	58,900	62,44	0,00	9,39	54,46	63,84315	1,0	151,3844	106,650	1008,103	0,76	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
9		M10	M11	L110(M)	5,100	0,000	5,10	10,00	5,68	0,00	15,6755	1,0	334,315	106,650	181,839	0,27	D600	0,28	0,15	0,97	0,20%
10		M11	M4	L260(M)	12,630	5,100	17,73	0,00	6,41	15,68	22,08203	1,0	289,0481	106,650	546,562	0,84	D800	0,50	0,20	1,66	0,40%
11		M12	M13	L90(M)	1,850	0,000	1,85	10,00	5,36	0,00	15,36303	1,0	336,8741	106,650	66,466	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
12		M13	M14	L565(M)	6,490	1,850	8,34	0,00	13,88	15,68	29,55175	1,0	249,2873	106,650	221,731	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
13		M15	M16	L650(M)	1,000	0,000	1,00	10,00	15,40	0,00	25,39968	1,0	269,9777	106,650	28,793	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
14		M18	M16	L630(M)	1,020	0,000	1,02	10,00	15,04	0,00	25,04123	1,0	271,9201	106,650	29,580	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
15		M17	M9	L528(M)	3,350	0,000	3,35	10,00	13,21	0,00	23,21312	1,0	282,2612	106,650	100,846	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
16		M9	M14	L90(M)	1,000	65,790	66,79	0,00	5,36	87,06	92,4193	1,0	113,3037	106,650	807,080	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
17		M14	M16	L22(M)	0,000	75,130	75,13	0,00	4,14	121,97	126,1154	1,0	86,99729	106,650	697,076	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
18		M16	CX15	L30(M)	0,000	77,150	77,15	0,00	4,21	176,56	180,7696	1,0	62,83719	106,650	517,027	0,86	D1000	0,79	0,25	1,10	0,13%
1	CX16	M1	M2	L592(M)	13,680	0,000	13,68	10,00	14,99	0,00	24,98989	1,0	272,2006	106,650	397,133	0,25	D600	0,28	0,15	0,90	0,17%
2		M2	CX16	L100(M)	0,000	13,680	13,68	0,00	5,65	24,99	30,63852	1,0	244,3686	106,650	356,527	0,25	D600	0,28	0,15	0,90	0,17%
1	CX17	M1	M2	L110(M)	2,130	0,000	2,13	10,00	5,34	0,00	15,33946	1,0	337,0687	106,650	76,570	0,59	D800	0,50	0,20	1,18	0,20%
2		M2	M3	L365(M)	7,300	2,130	9,43	0,00	10,29	15,34	25,6312	1,0	268,7373	106,650	270,272	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
3		M3	M4	L315(M)	5,300	16,31	21,61	0,00	9,40	47,70	57,09907	1,0	164,2385	106,650	378,522	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
4		M5	M6	L125(M)	6,880	0,000	6,88	10,00	5,94	0,00	15,93806	1,0	332,1934	106,650	243,748	0,27	D600	0,28	0,15	0,97	0,20%
5		M6	M3	L165(M)	4,910	6,880	11,79	0,00	6,13	15,94	22,07225	1,0	289,1081	106,650	363,526	0,59	D800	0,50	0,20	1,18	0,20%
6		M7	M4	L645(M)	14,800	0,000	14,80	10,00	15,31	0,00	25,31007	1,0	270,4608	106,650	426,901	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
7		M8	M9	L640(M)	0,000	0,000	0,00	10,00	15,22	0,00	25,22045	1,0	270,9456	106,650	0,000	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
8		M4	M9	L22(M)	0,000	36,410	36,41	0,00	4,14	82,41	86,55344	1,0	119,5237	106,650	464,126	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
9		M9	CX17	L50(M)	0,000	36,410	36,41	0,00	4,65	86,55	91,19956	1,0	114,5451	106,650	444,793	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%

1	CX18	M1	M2	L110(M)	1,640	0,000	1,64	10,00	5,34	0,00	15,33946	1,0	337,0687	106,650	58,955	0,59	D800	0,50	0,20	1,18	0,20%
2		M2	M3	L365(M)	7,090	1,640	8,73	0,00	10,29	15,34	25,6312	1,0	268,7373	106,650	250,209	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
3		M3	M4	L315(M)	3,250	8,730	11,98	0,00	9,40	25,63	35,02682	1,0	226,2786	106,650	289,109	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
4		M5	M4	L490(M)	3,580	0,000	3,58	10,00	12,53	0,00	22,53207	1,0	286,3104	106,650	109,315	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
5		M6	M7	L490(M)	0,000	0,000	0,00	10,00	12,53	0,00	22,53207	1,0	286,3104	106,650	0,000	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
6		M4	M7	L22(M)	0,000	15,560	15,56	0,00	3,79	57,56	61,34831	1,0	155,9064	106,650	258,723	4,77	D800	0,50	0,20	9,49	13,00%
7		M7	CX18	L50(M)	0,000	15,560	15,56	0,00	4,65	83,88	88,52651	1,0	117,3593	106,650	194,755	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
1	CX19	M1	M2	L250(M)	4,710	0,000	4,71	10,00	5,45	0,00	15,45291	1,0	336,1341	106,650	168,847	1,25	D800	0,50	0,20	2,50	0,90%
2		M3	M2	L200(M)	4,980	4,710	9,69	0,00	7,33	15,45	22,78742	1,0	284,7791	106,650	294,302	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
3		M4	M5	L200(M)	0,000	9,690	9,69	10,00	7,33	0,00	17,33452	1,0	321,333	106,650	332,078	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
4		M2	M5	L22(M)	0,000	14,400	14,40	0,00	4,14	38,24	42,38463	1,0	201,1416	106,650	308,905	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
5		M5	CX19	L30(M)	0,000	14,400	14,40	0,00	4,29	42,38	46,67231	1,0	188,8402	106,650	290,013	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
1	CX20	M1	CX20	L250(M)	0,200	0,000	0,20	10,00	5,68	0,00	15,68092	1,0	334,2709	106,650	7,130	1,11	D800	0,50	0,20	2,20	0,70%
1	CX21	M1	CX21	L215(M)	0,300	0,000	0,30	10,00	5,54	0,00	15,54364	1,0	335,3903	106,650	10,731	1,02	D800	0,50	0,20	2,04	0,60%
1	CX22	M1	M2	L920(M)	8,210	0,000	8,21	10,00	20,24	0,00	30,23878	1,0	246,1559	106,650	215,533	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
2		M3	M4	L920(M)	0,800	0,000	0,80	10,00	20,24	0,00	30,23878	1,0	246,1559	106,650	21,002	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
3		M5	M2	L150(M)	1,730	0,000	1,73	10,00	4,77	0,00	14,77174	1,0	341,8216	106,650	63,068	1,25	D800	0,50	0,20	2,50	0,90%
4		M2	M4	L22(M)	0,000	9,940	9,94	0,00	3,90	45,01	48,91038	1,0	182,9797	106,650	193,977	1,25	D800	0,50	0,20	2,50	0,90%
5		M4	CX22	L50(M)	0,000	9,940	9,94	0,00	4,09	48,91	53,00096	1,0	173,1295	106,650	183,535	1,25	D800	0,50	0,20	2,50	0,90%
1	CX23	M1	M2	L330(M)	5,640	0,000	5,64	10,00	9,56	0,00	19,56138	1,0	305,3659	106,650	183,679	0,76	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
2		M2	M3	L200(M)	3,040	5,640	8,68	0,00	7,27	19,56	26,83343	1,0	262,4691	106,650	242,973	0,76	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
3		M4	M3	L660(M)	11,980	0,000	11,98	10,00	13,29	0,00	23,28677	1,0	281,83	106,650	360,085	0,59	D800	0,50	0,20	1,18	0,20%
4		M5	M6	L660(M)	0,500	0,000	0,50	10,00	13,29	0,00	23,28677	1,0	281,83	106,650	15,029	0,59	D800	0,50	0,20	1,18	0,20%
5		M3	M6	L22(M)	0,000	20,660	20,66	0,00	4,02	50,12	54,14415	1,0	170,5573	106,650	375,804	1,07	D1000	0,79	0,25	1,37	0,20%
6		M6	CX23	L30(M)	0,000	21,160	21,16	0,00	4,12	77,43	81,55449	1,0	125,3682	106,650	282,920	1,07	D1000	0,79	0,25	1,37	0,20%
1	CX24	M1	M2	L445(M)	8,600	0,000	8,60	10,00	11,73	0,00	21,72555	1,0	291,2527	106,650	267,134	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%

2		M3	M4	L445(M)	0,300	0,000	0,30	10,00	11,73	0,00	21,72555	1,0	291,2527	106,650	9,319	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
3		M5	M2	L530(M)	12,100	0,000	12,10	10,00	13,08	0,00	23,08343	1,0	283,0238	106,650	365,232	0,76	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
4		M2	M4	L22(M)	0,000	20,700	20,70	0,00	4,14	44,81	48,94641	1,0	182,8882	106,650	403,754	0,76	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
5		M4	CX24	L30(M)	0,000	21,000	21,00	0,00	4,28	70,67	74,95027	1,0	133,9896	106,650	300,090	0,76	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
1	CX25	M1	M2	L310(M)	4,610	0,000	4,61	10,00	9,31	0,00	19,306	1,0	307,1188	106,650	150,997	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
2		M2	M3	L200(M)	6,980	4,610	11,59	0,00	7,33	19,31	26,64052	1,0	263,4558	106,650	325,651	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
3		M3	M4	L110(M)	3,060	11,590	14,65	0,00	5,72	26,64	32,362	1,0	236,9412	106,650	370,202	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
4		M4	M5	L300(M)	6,800	14,650	21,45	0,00	9,03	32,36	41,39508	1,0	204,2031	106,650	467,144	0,76	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
5		M5	M6	L170(M)	2,530	21,450	23,98	0,00	6,74	41,40	48,13882	1,0	184,9599	106,650	473,029	0,76	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
6		M6	CX25	L30(M)	0,000	23,980	23,98	0,00	4,28	48,14	52,41713	1,0	174,4722	106,650	446,207	0,76	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
1	CX26	M1	M2	L310(M)	3,290	0,000	3,29	10,00	9,31	48,14	67,44482	1,0	145,286	106,650	50,978	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
2		M2	M3	L310(M)	8,250	3,290	11,54	0,00	9,31	52,42	61,72313	1,0	155,2104	106,650	191,024	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
3		M3	M4	L470(M)	7,250	11,540	18,79	0,00	12,03	0,00	12,02682	1,0	366,7534	106,650	734,957	0,76	D1000	0,79	0,25	0,97	0,10%
4		M6	M7	L250(M)	3,300	0,000	3,30	10,00	6,30	67,44	83,74918	1,0	122,7358	106,650	43,196	0,84	D800	0,50	0,20	1,66	0,40%
5		M7	M4	L300(M)	3,800	3,300	7,10	0,00	9,13	61,72	70,8499	1,0	139,9416	106,650	105,966	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
6		M8	M9	L250(M)	0,200	0,000	0,20	10,00	6,30	12,03	28,33118	1,0	255,0444	106,650	5,440	0,84	D800	0,50	0,20	1,66	0,40%
7		M9	M5	L300(M)	0,300	0,200	0,50	0,00	9,13	83,75	92,87596	1,0	112,8457	106,650	6,017	0,48	D800	0,50	0,20	0,95	0,13%
8		M4	M5	L22(M)	0,000	25,890	25,89	0,00	3,94	70,85	74,79362	1,0	134,208	106,650	370,571	1,52	D1000	0,79	0,25	1,93	0,40%
9		M5	CX26	L30(M)	0,000	26,390	26,39	0,00	4,01	28,33	32,34533	1,0	237,0109	106,650	667,066	1,52	D1000	0,79	0,25	1,93	0,40%

Phụ lục 05. Bảng tính phụ tải điện

STT	Danh Mục Đất	Kí Hiệu	Số Lô	Quy mô	Chỉ tiêu	Ptt	Kđt	Pyc
1.	Đất ở Quy Hoạch	OM						
	Đất ở quy hoạch mật độ thấp	OQH	I.01	48	2.5	119.7917	0.7	83.85
	Đất ở quy hoạch mật độ thấp	OQH	I.02	11	2.5	27.08333	0.7	18.96
	Đất ở quy hoạch mật độ thấp	OQH	I.03	24	2.5	60.41667	0.7	42.29
	Đất ở quy hoạch mật độ thấp	OQH	I.04	73	2.5	183.3333	0.7	128.33
	Đất ở quy hoạch mật độ thấp	OQH	I.08	61	2.5	153.125	0.7	107.19
	Đất ở quy hoạch mật độ trung bình	OQH	I.09	27	2.5	67.70833	0.7	47.40
	Đất ở quy hoạch mật độ trung bình	OQH	II.1	65	2.5	162.5	0.7	113.75
	Đất ở quy hoạch mật độ trung bình	OQH	II.2	31	2.5	78.125	0.7	54.69
	Đất ở quy hoạch mật độ trung bình	OQH	II.3	42	2.5	105.2083	0.7	73.65
	Đất ở quy hoạch mật độ trung bình	OQH	II.4	35	2.5	87.5	0.7	61.25
2.	Đất ở hiện trạng cải tạo	OHT						
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.002	20	2	40.25045	0.7	28.18
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.003	12	2	23.25581	0.7	16.28
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.004	12	2	23.70304	0.7	16.59
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.005	11	2	22.36136	0.7	15.65
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.006	10	2	20.57245	0.7	14.40
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.007	11	2	21.91413	0.7	15.34
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.008	11	2	21.46691	0.7	15.03
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.009	11	2	21.01968	0.7	14.71
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.010	11	2	21.91413	0.7	15.34
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.011	9	2	17.44186	0.7	12.21
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.012	15	2	30.85868	0.7	21.60
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.013	18	2	35.33095	0.7	24.73
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.014	17	2	33.54204	0.7	23.48
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.015	12	2	23.25581	0.7	16.28
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.016	12	2	23.25581	0.7	16.28
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.017	12	2	23.25581	0.7	16.28
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.018	11	2	22.36136	0.7	15.65
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.019	12	2	24.5975	0.7	17.22
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.020	12	2	24.15027	0.7	16.91
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.021	12	2	23.70304	0.7	16.59
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.022	12	2	24.15027	0.7	16.91
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.023	14	2	27.28086	0.7	19.10
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.024	13	2	25.04472	0.7	17.53
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.025	13	2	25.49195	0.7	17.84
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.026	13	2	25.93918	0.7	18.16
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.027	13	2	25.04472	0.7	17.53
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.028	13	2	25.93918	0.7	18.16
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.029	12	2	24.15027	0.7	16.91
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.030	12	2	24.5975	0.7	17.22

Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.031	13	2	25.49195	0.7	17.84
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.032	31	2	61.27013	0.7	42.89
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.033	40	2	80.94812	0.7	56.66
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.034	32	2	64.84794	0.7	45.39
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.035	13	2	25.04472	0.7	17.53
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.036	12	2	24.5975	0.7	17.22
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.037	12	2	24.5975	0.7	17.22
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.038	13	2	25.49195	0.7	17.84
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.039	9	2	17.88909	0.7	12.52
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.040	5	2	10.28623	0.7	7.20
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.041	17	2	33.09481	0.7	23.17
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.042	19	2	38.01431	0.7	26.61
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.043	20	2	40.25045	0.7	28.18
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.044	6	2	11.18068	0.7	7.83
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.045	10	2	19.678	0.7	13.77
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.046	12	2	23.70304	0.7	16.59
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.047	12	2	23.70304	0.7	16.59
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.048	12	2	23.70304	0.7	16.59
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.049	10	2	19.23077	0.7	13.46
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.050	17	2	33.54204	0.7	23.48
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.051	16	2	31.3059	0.7	21.91
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.052	11	2	21.01968	0.7	14.71
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.053	14	2	28.17531	0.7	19.72
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.054	14	2	27.72809	0.7	19.41
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.055	13	2	25.49195	0.7	17.84
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.056	30	2	60.8229	0.7	42.58
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.057	11	2	22.80859	0.7	15.97
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.058	14	2	27.72809	0.7	19.41
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.059	14	2	27.72809	0.7	19.41
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.060	14	2	27.28086	0.7	19.10
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.061	13	2	26.83363	0.7	18.78
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.062	13	2	26.83363	0.7	18.78
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.063	14	2	27.28086	0.7	19.10
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.064	11	2	21.01968	0.7	14.71
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.065	14	2	27.72809	0.7	19.41
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.066	14	2	28.17531	0.7	19.72
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.067	14	2	28.62254	0.7	20.04
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.068	15	2	29.06977	0.7	20.35
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.069	14	2	28.62254	0.7	20.04
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.070	14	2	27.28086	0.7	19.10
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.071	4	2	8.944544	0.7	6.26
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.072	28	2	55.9034	0.7	39.13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.073	13	2	25.49195	0.7	17.84
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.074	14	2	27.28086	0.7	19.10

Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.075	15	2	30.41145	0.7	21.29
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.076	14	2	28.62254	0.7	20.04
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.077	14	2	27.28086	0.7	19.10
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.078	14	2	27.28086	0.7	19.10
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.079	13	2	26.83363	0.7	18.78
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.080	7	2	14.7585	0.7	10.33
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.081	17	2	33.09481	0.7	23.17
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.082	13	2	26.3864	0.7	18.47
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.083	14	2	27.28086	0.7	19.10
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.084	13	2	26.83363	0.7	18.78
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.085	14	2	28.62254	0.7	20.04
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.086	14	2	27.72809	0.7	19.41
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.087	14	2	27.28086	0.7	19.10
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.088	11	2	21.91413	0.7	15.34
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.089	8	2	16.99463	0.7	11.90
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.090	20	2	40.25045	0.7	28.18
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.091	14	2	27.28086	0.7	19.10
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.092	14	2	27.72809	0.7	19.41
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.093	13	2	26.83363	0.7	18.78
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.094	14	2	27.72809	0.7	19.41
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.095	15	2	29.06977	0.7	20.35
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.096	14	2	28.62254	0.7	20.04
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.097	15	2	30.85868	0.7	21.60
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.098	6	2	11.62791	0.7	8.14
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.099	26	2	52.32558	0.7	36.63
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.100	15	2	29.06977	0.7	20.35
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.101	15	2	30.85868	0.7	21.60
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.102	16	2	31.75313	0.7	22.23
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.103	16	2	31.3059	0.7	21.91
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.104	16	2	32.20036	0.7	22.54
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.105	16	2	31.3059	0.7	21.91
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.106	21	2	42.48658	0.7	29.74
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.114	5	2	9.838998	0.7	6.89
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.115	11	2	21.91413	0.7	15.34
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.116	11	2	21.46691	0.7	15.03
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.117	11	2	21.46691	0.7	15.03
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.118	10	2	20.57245	0.7	14.40
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.119	9	2	18.33631	0.7	12.84
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.120	5	2	10.73345	0.7	7.51
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.121	12	2	23.25581	0.7	16.28
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.122	12	2	23.70304	0.7	16.59
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.123	12	2	23.25581	0.7	16.28
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.124	12	2	23.70304	0.7	16.59
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.125	10	2	19.678	0.7	13.77

Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.126	6	2	11.62791	0.7	8.14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.127	13	2	25.04472	0.7	17.53
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.128	12	2	24.5975	0.7	17.22
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.129	7	2	13.41682	0.7	9.39
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.130	12	2	24.5975	0.7	17.22
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.131	11	2	21.01968	0.7	14.71
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.132	6	2	11.18068	0.7	7.83
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.133	13	2	25.04472	0.7	17.53
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.134	12	2	24.5975	0.7	17.22
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.135	13	2	25.04472	0.7	17.53
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.136	13	2	25.04472	0.7	17.53
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.137	11	2	21.01968	0.7	14.71
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.138	4	2	8.497317	0.7	5.95
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.139	16	2	32.64758	0.7	22.85
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.140	8	2	16.99463	0.7	11.90
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.141	9	2	18.33631	0.7	12.84
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.142	10	2	19.23077	0.7	13.46
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.143	9	2	17.88909	0.7	12.52
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.144	9	2	17.44186	0.7	12.21
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.145	13	2	26.3864	0.7	18.47
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.146	3	2	6.708408	0.7	4.70
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.147	9	2	17.44186	0.7	12.21
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.148	10	2	20.57245	0.7	14.40
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.149	10	2	20.12522	0.7	14.09
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.150	3	2	5.813953	0.7	4.07
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.151	8	2	15.65295	0.7	10.96
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.153	4	2	8.497317	0.7	5.95
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.154	13	2	25.04472	0.7	17.53
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.155	4	2	8.497317	0.7	5.95
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.156	6	2	11.62791	0.7	8.14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.157	5	2	10.28623	0.7	7.20
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.158	9	2	17.88909	0.7	12.52
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.159	4	2	8.497317	0.7	5.95
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.160	11	2	22.80859	0.7	15.97
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.161	4	2	8.497317	0.7	5.95
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.162	5	2	9.838998	0.7	6.89
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.163	5	2	9.391771	0.7	6.57
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.164	8	2	15.20572	0.7	10.64
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.165	4	2	8.944544	0.7	6.26
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.166	13	2	25.49195	0.7	17.84
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.167	5	2	9.391771	0.7	6.57
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.168	4	2	8.944544	0.7	6.26
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.169	5	2	9.391771	0.7	6.57
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.170	5	2	9.391771	0.7	6.57

Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.171	7	2	14.31127	0.7	10.02
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.172	13	2	25.49195	0.7	17.84
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.173	5	2	10.28623	0.7	7.20
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.174	30	2	59.92844	0.7	41.95
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.175	10	2	19.678	0.7	13.77
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.176	4	2	7.155635	0.7	5.01
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.177	8	2	16.54741	0.7	11.58
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.178	3	2	6.261181	0.7	4.38
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.179	32	2	64.40072	0.7	45.08
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.180	13	2	25.49195	0.7	17.84
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.181	13	2	26.3864	0.7	18.47
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.182	13	2	25.93918	0.7	18.16
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.183	13	2	25.49195	0.7	17.84
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.184	12	2	24.5975	0.7	17.22
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.185	14	2	27.28086	0.7	19.10
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.186	10	2	20.12522	0.7	14.09
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.187	7	2	13.86404	0.7	9.70
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.188	2	2	4.919499	0.7	3.44
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.189	5	2	10.28623	0.7	7.20
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.190	47	2	94.36494	0.7	66.06
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.191	2	2	4.472272	0.7	3.13
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.192	10	2	20.12522	0.7	14.09
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.193	3	2	6.708408	0.7	4.70
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.194	10	2	19.23077	0.7	13.46
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.195	7	2	14.7585	0.7	10.33
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.196	6	2	11.62791	0.7	8.14
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.197	22	2	44.72272	0.7	31.31
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.203	14	2	28.17531	0.7	19.72
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.204	11	2	21.01968	0.7	14.71
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.205	11	2	21.91413	0.7	15.34
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.206	15	2	30.41145	0.7	21.29
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.207	12	2	23.25581	0.7	16.28
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.208	12	2	24.15027	0.7	16.91
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.209	16	2	32.64758	0.7	22.85
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.210	12	2	24.5975	0.7	17.22
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.211	13	2	25.04472	0.7	17.53
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.212	16	2	32.64758	0.7	22.85
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.213	13	2	25.04472	0.7	17.53
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.214	13	2	25.49195	0.7	17.84
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.215	17	2	33.09481	0.7	23.17
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.216	14	2	28.17531	0.7	19.72
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.217	16	2	31.75313	0.7	22.23
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.218	11	2	21.01968	0.7	14.71
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.219	3	2	5.366726	0.7	3.76

Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.220	4	2	8.497317	0.7	5.95
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.221	6	2	11.18068	0.7	7.83
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.222	9	2	17.44186	0.7	12.21
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.223	2	2	3.577818	0.7	2.50
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.224	3	2	6.261181	0.7	4.38
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.225	5	2	10.28623	0.7	7.20
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.226	13	2	25.93918	0.7	18.16
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.227	10	2	20.12522	0.7	14.09
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.228	13	2	26.3864	0.7	18.47
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.229	11	2	22.36136	0.7	15.65
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.230	12	2	24.5975	0.7	17.22
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.231	13	2	25.93918	0.7	18.16
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.232	25	2	50.9839	0.7	35.69
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.233	13	2	26.83363	0.7	18.78
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.234	7	2	14.7585	0.7	10.33
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.235	13	2	25.93918	0.7	18.16
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.236	4	2	8.497317	0.7	5.95
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.237	11	2	22.80859	0.7	15.97
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.238	15	2	29.06977	0.7	20.35
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.239	13	2	25.93918	0.7	18.16
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.240	13	2	26.3864	0.7	18.47
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.241	12	2	24.15027	0.7	16.91
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.242	13	2	26.83363	0.7	18.78
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.243	12	2	23.25581	0.7	16.28
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.244	11	2	22.36136	0.7	15.65
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.245	12	2	23.70304	0.7	16.59
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.246	13	2	26.3864	0.7	18.47
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.247	13	2	25.93918	0.7	18.16
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.248	3	2	5.366726	0.7	3.76
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.249	6	2	11.62791	0.7	8.14
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.250	21	2	41.59213	0.7	29.11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.274	11	2	21.91413	0.7	15.34
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.275	11	2	21.46691	0.7	15.03
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.276	11	2	21.46691	0.7	15.03
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.277	11	2	21.46691	0.7	15.03
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.278	11	2	21.46691	0.7	15.03
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.279	11	2	21.46691	0.7	15.03
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.280	11	2	21.46691	0.7	15.03
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.281	11	2	21.46691	0.7	15.03
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.282	11	2	21.46691	0.7	15.03
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.283	11	2	21.46691	0.7	15.03
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.284	7	2	13.86404	0.7	9.70
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.285	11	2	21.46691	0.7	15.03
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.286	11	2	21.46691	0.7	15.03

Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.331	3	2	6.261181	0.7	4.38
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.332	4	2	8.050089	0.7	5.64
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.333	3	2	6.708408	0.7	4.70
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.334	3	2	6.708408	0.7	4.70
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.335	3	2	6.708408	0.7	4.70
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.336	3	2	6.708408	0.7	4.70
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.337	5	2	9.838998	0.7	6.89
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.338	12	2	23.25581	0.7	16.28
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.339	12	2	23.70304	0.7	16.59
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.340	12	2	24.15027	0.7	16.91
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.341	8	2	16.10018	0.7	11.27
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.342	13	2	25.04472	0.7	17.53
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.343	12	2	23.70304	0.7	16.59
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.344	12	2	23.70304	0.7	16.59
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.345	12	2	23.25581	0.7	16.28
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.346	12	2	23.70304	0.7	16.59
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.347	12	2	23.25581	0.7	16.28
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.348	12	2	23.25581	0.7	16.28
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.349	12	2	23.25581	0.7	16.28
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.350	12	2	23.25581	0.7	16.28
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.351	12	2	23.70304	0.7	16.59
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.352	32	2	63.95349	0.7	44.77
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.353	22	2	44.72272	0.7	31.31
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.354	13	2	25.93918	0.7	18.16
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.355	12	2	24.15027	0.7	16.91
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.356	11	2	21.91413	0.7	15.34
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.357	14	2	27.72809	0.7	19.41
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.358	12	2	24.5975	0.7	17.22
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.359	13	2	25.04472	0.7	17.53
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.360	12	2	24.5975	0.7	17.22
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.361	13	2	25.04472	0.7	17.53
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.362	12	2	24.5975	0.7	17.22
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.363	13	2	25.93918	0.7	18.16
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.364	13	2	25.93918	0.7	18.16
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.365	51	2	102.415	0.7	71.69
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.366	43	2	86.76208	0.7	60.73
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.367	12	2	24.5975	0.7	17.22
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.368	12	2	23.25581	0.7	16.28
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.369	10	2	20.57245	0.7	14.40
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.370	14	2	28.62254	0.7	20.04
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.371	12	2	24.5975	0.7	17.22
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.372	13	2	25.04472	0.7	17.53
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.373	13	2	25.04472	0.7	17.53
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.374	12	2	23.70304	0.7	16.59

Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.375	48	2	95.70662	0.7	66.99
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.376	8	2	15.65295	0.7	10.96
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.377	8	2	16.54741	0.7	11.58
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.378	9	2	17.44186	0.7	12.21
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.379	13	2	25.49195	0.7	17.84
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.380	11	2	22.36136	0.7	15.65
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.381	11	2	22.36136	0.7	15.65
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.382	11	2	22.80859	0.7	15.97
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.383	14	2	27.72809	0.7	19.41
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.384	15	2	30.41145	0.7	21.29
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.385	11	2	21.46691	0.7	15.03
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.386	11	2	21.91413	0.7	15.34
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.387	6	2	12.96959	0.7	9.08
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.388	37	2	74.68694	0.7	52.28
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.389	23	2	45.16995	0.7	31.62
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.390	4	2	8.050089	0.7	5.64
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.391	10	2	19.23077	0.7	13.46
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.392	31	2	61.71735	0.7	43.20
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.393	35	2	70.6619	0.7	49.46
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.394	19	2	38.90877	0.7	27.24
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.395	15	2	29.96422	0.7	20.97
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.396	22	2	43.38104	0.7	30.37
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.397	4	2	8.050089	0.7	5.64
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.398	114	2	228.5331	0.7	159.97
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.399	11	2	21.91413	0.7	15.34
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.400	16	2	31.3059	0.7	21.91
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.401	4	2	8.050089	0.7	5.64
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.402	10	2	20.12522	0.7	14.09
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.403	13	2	26.3864	0.7	18.47
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.404	9	2	17.44186	0.7	12.21
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.405	25	2	50.53667	0.7	35.38
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.406	5	2	10.28623	0.7	7.20
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.407	10	2	19.678	0.7	13.77
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.408	13	2	26.83363	0.7	18.78
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.409	6	2	12.07513	0.7	8.45
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.410	30	2	59.48122	0.7	41.64
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.411	11	2	21.91413	0.7	15.34
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.412	4	2	8.050089	0.7	5.64
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.413	10	2	19.678	0.7	13.77
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.414	15	2	30.41145	0.7	21.29
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.415	9	2	18.33631	0.7	12.84
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.416	9	2	18.33631	0.7	12.84
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.417	14	2	28.17531	0.7	19.72
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.418	27	2	53.66726	0.7	37.57

Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.419	8	2	16.99463	0.7	11.90
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.420	12	2	23.25581	0.7	16.28
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.001	25	2	50.85404	0.7	35.60
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.002	133	2	266.3043	0.7	186.41
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.003	38	2	75.31056	0.7	52.72
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.004	12	2	24.84472	0.7	17.39
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.005	111	2	222.0497	0.7	155.43
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.006	101	2	201.8634	0.7	141.30
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.007	14	2	27.17391	0.7	19.02
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.008	69	2	137.8106	0.7	96.47
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.009	138	2	276.3975	0.7	193.48
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.010	67	2	134.3168	0.7	94.02
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.011	39	2	78.02795	0.7	54.62
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.012	13	2	26.39752	0.7	18.48
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.013	44	2	88.50932	0.7	61.96
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.014	37	2	73.36957	0.7	51.36
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.015	49	2	98.60248	0.7	69.02
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.016	15	2	29.11491	0.7	20.38
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.017	9	2	18.24534	0.7	12.77
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.018	30	2	59.78261	0.7	41.85
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.019	38	2	76.47516	0.7	53.53
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.020	68	2	135.8696	0.7	95.11
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.021	74	2	148.6801	0.7	104.08
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.022	76	2	152.5621	0.7	106.79
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.023	35	2	69.87578	0.7	48.91
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.024	60	2	120.3416	0.7	84.24
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.025	74	2	148.6801	0.7	104.08
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.026	54	2	107.9193	0.7	75.54
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.027	102	2	204.5807	0.7	143.21
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.028	23	2	46.58385	0.7	32.61
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.029	15	2	30.6677	0.7	21.47
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.030	14	2	27.95031	0.7	19.57
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.031	98	2	196.0404	0.7	137.23
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.032	13	2	25.23292	0.7	17.66
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.033	7	2	14.36335	0.7	10.05
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.034	11	2	22.90373	0.7	16.03
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.035	37	2	74.92236	0.7	52.45
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.036	37	2	74.53416	0.7	52.17
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.037	63	2	125.7764	0.7	88.04
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.038	55	2	109.472	0.7	76.63
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.039	75	2	150.6211	0.7	105.43
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.040	96	2	192.1584	0.7	134.51
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.041	118	2	236.8012	0.7	165.76
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.042	102	2	204.5807	0.7	143.21

	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.043	106	2	211.1801	0.7	147.83
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.044	125	2	250.7764	0.7	175.54
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.045	69	2	138.587	0.7	97.01
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.046	25	2	50.46584	0.7	35.33
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.047	24	2	48.13665	0.7	33.70
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.048	47	2	93.1677	0.7	65.22
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.049	80	2	160.3261	0.7	112.23
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.050	23	2	46.19565	0.7	32.34
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.051	58	2	116.4596	0.7	81.52
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.052	13	2	26.00932	0.7	18.21
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.053	27	2	53.57143	0.7	37.50
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.054	41	2	82.29814	0.7	57.61
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.055	72	2	144.4099	0.7	101.09
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.056	59	2	117.6242	0.7	82.34
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.057	12	2	23.68012	0.7	16.58
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.058	12	2	23.68012	0.7	16.58
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.059	34	2	68.32298	0.7	47.83
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.060	31	2	61.3354	0.7	42.93
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.061	35	2	69.48758	0.7	48.64
3.	Đất dịch vụ hỗn hợp	HH						
	Đất dịch vụ hỗn hợp	HH	I.1	1,400	25	35	0.8	28.00
	Đất dịch vụ hỗn hợp	HH	II.1	17,400	25	435	0.8	348.00
4.	Đất Cơ Quan	CQ						
	Đất cơ quan	CQ	I.01	7,600	25	190	0.8	152.00
	Đất cơ quan	CQ	I.02	9,600	25	240	0.8	192.00
	Đất cơ quan	CQ	I.03	1,600	25	40	0.8	32.00
	Đất cơ quan	CQ	I.04	2,600	25	65	0.8	52.00
	Đất cơ quan	CQ	I.05	2,000	25	50	0.8	40.00
	Đất cơ quan	CQ	I.06	1,600	25	40	0.8	32.00
	Đất cơ quan	CQ	II.01	17,200	25	430	0.8	344.00
	Đất cơ quan	CQ	II.02	5,000	25	125	0.8	100.00
	Đất cơ quan	CQ	II.03	2,000	25	50	0.8	40.00
	Đất cơ quan	CQ	II.04	12,600	25	315	0.8	252.00
	Đất cơ quan	CQ	II.05	10,200	25	255	0.8	204.00
	Đất cơ quan	CQ	II.06	2,600	25	65	0.8	52.00
	Đất cơ quan	CQ	II.07	600	25	15	0.8	12.00
	Đất cơ quan	CQ	II.08	400	25	10	0.8	8.00
	Đất cơ quan	CQ	II.09	400	25	10	0.8	8.00
	Đất cơ quan	CQ	II.10	400	25	10	0.8	8.00
5.	Đất Công Cộng	CC						
	Chợ Cư Trú (phường Ninh Thạnh)	CC	I.1	7,200	20	144	0.8	115.20
	Trạm xăng	CC	I.2	600	20	12	0.8	9.60
	Chợ Hiệp Ninh	CC	I.3	2,000	20	40	0.8	32.00
	Trung tâm học tập cộng đồng	CC	I.4	1,400	20	28	0.8	22.40

	Trạm xăng	CC	I.5	600	20	12	0.8	9.60
	Chợ phường VI	CC	II.1	6,600	20	132	0.8	105.60
6.	Đất Y tế	YT						
	Trạm y tế	YT	I.1	1,200	25	30	0.8	24.00
	Trạm y tế	YT	II.1	1,400	25	35	0.8	28.00
7.	Đất Giáo Dục	GD						
	Trường Tiểu học	GD	I.2	347	120	41.6	0.8	33.28
	Mẫu Giáo	GD	I.3	187	120	22.4	0.8	17.92
	Trường Tiểu học	GD	I.4	400	120	48	0.8	38.40
	Trường Tiểu học	GD	I.5	787	120	94.4	0.8	75.52
	Trường Tiểu học	GD	I.6	347	120	41.6	0.8	33.28
	Trường Tiểu học	GD	I.7	267	120	32	0.8	25.60
	Mẫu Giáo	GD	I.8	227	120	27.2	0.8	21.76
	Trường Tiểu học	GD	I.9	493	120	59.2	0.8	47.36
	Trường THCS	GD	II.1	1,067	120	128	0.8	102.40
	Dự án trường liên cấp	GD	II.2	1,920	120	230.4	0.8	184.32
	THCS	GD	II.3	1,427	120	171.2	0.8	136.96
	Tiểu học	GD	II.4	933	120	112	0.8	89.60
	Tiểu học	GD	II.5	200	120	24	0.8	19.20
	Mẫu Giáo	GD	II.6	80	120	9.6	0.8	7.68
	Mẫu Giáo	GD	II.7	133	120	16	0.8	12.80
	Trung tâm GD thường xuyên	GD	II.8	1,427	120	171.2	0.8	136.96
	Trường Trung học Phổ Thông	GD	II.9	1480	120	177.6	0.8	142.08
8.	Đất Cây Xanh CV - TDTT	CX						
	Công viên cây xanh chuyên đề	cx	I.01	2.49	0.3	7.47	1	7.47
	Công viên cây xanh chuyên đề	cx	I.02	1.97	0.3	5.91	1	5.91
	Công viên cây xanh chuyên đề	cx	I.03	11.28	0.3	33.84	1	33.84
	Công viên cây xanh chuyên đề	cx	I.04	12.95	0.3	38.85	1	38.85
	Công viên cây xanh chuyên đề	cx	I.05	3.70	0.3	11.1	1	11.10
	Công viên cây xanh chuyên đề	cx	I.06	25.03	0.3	75.09	1	75.09
	Công viên cây xanh đơn vị ở	cx	I.08	0.90	0.3	2.7	1	2.70
	Công viên cây xanh đơn vị ở	cx	I.09	1.14	0.3	3.42	1	3.42
	Công viên cây xanh đơn vị ở	cx	I.10	0.05	0.3	0.15	1	0.15
	Công viên cây xanh đơn vị ở	cx	II.1	0.58	0.3	1.74	1	1.74
9.	Đất Tôn Giáo	TG						
	Thánh Thất	TG	I.1	0.24	2	4.8	0.8	3.84
	Thánh Thất	TG	I.2	0.29	2	5.8	0.8	4.64
	Nhà thuyền Bát Nhã	TG	I.3	0.10	2	2	0.8	1.60
	Đền Thờ Phật Mẫu	TG	I.4	0.09	2	1.8	0.8	1.44
	Thánh Thất	TG	I.5	0.14	2	2.8	0.8	2.24
	Thánh Thất	TG	I.6	0.13	2	2.6	0.8	2.08
	Thánh Thất	TG	I.7	0.05	2	1	0.8	0.80
	Chùa Thiên Phước	TG	II.1	0.19	2	3.8	0.8	3.04
10.	Đất Nghĩa Trang	NT						

		NT	I.1	1.87	1.5	28.05	0.9	25.25
11.	Đất Quân Sự	QS						
	Doanh trại quân đội	QS	I.1	0.98	5	49	0.8	39.20
12.	Đất Giao Thông			144.70	0.7	1012.9	1	1012.90
	Tổng công suất yêu cầu trên thanh cái 22kV							16578.67

Phụ lục 06. Bảng tính nhu cầu mạng viễn thông

STT	Danh Mục Đất	Kí Hiệu	Số Lô	Quy mô	Chỉ tiêu	Nhu Cầu
1.	Đất ở mới	OM				
	Đất ở quy hoạch mật độ thấp	OQH	I.01	48	2	96
	Đất ở quy hoạch mật độ thấp	OQH	I.02	11	2	22
	Đất ở quy hoạch mật độ thấp	OQH	I.03	24	2	48
	Đất ở quy hoạch mật độ thấp	OQH	I.04	73	2	147
	Đất ở quy hoạch mật độ thấp	OQH	I.08	61	2	123
	Đất ở quy hoạch mật độ trung bình	OQH	I.09	27	2	54
	Đất ở quy hoạch mật độ trung bình	OQH	II.1	65	2	130
	Đất ở quy hoạch mật độ trung bình	OQH	II.2	31	2	63
	Đất ở quy hoạch mật độ trung bình	OQH	II.3	42	2	84
	Đất ở quy hoạch mật độ trung bình	OQH	II.4	35	2	70
2.	Đất ở hiện trạng cải tạo	OHT				
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.002	20	2	40
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.003	12	2	23
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.004	12	2	24
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.005	11	2	22
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.006	10		0
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.007	11	1	11
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.008	11	1	11
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.009	11	1	11
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.010	11	1	11
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.011	9	1	9
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.012	15	1	15
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.013	18	1	18
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.014	17	1	17
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.015	12	1	12
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.016	12	1	12
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.017	12	1	12
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.018	11	1	11
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.019	12	1	12
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.020	12	1	12
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.021	12	1	12
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.022	12	1	12
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.023	14	1	14
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.024	13	1	13
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.025	13	1	13
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.026	13	1	13
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.027	13	1	13
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.028	13	1	13
	Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.029	12	1	12

Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.030	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.031	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.032	31	1	31
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.033	40	1	40
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.034	32	1	32
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.035	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.036	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.037	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.038	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.039	9	1	9
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.040	5	1	5
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.041	17	1	17
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.042	19	1	19
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.043	20	1	20
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.044	6	1	6
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.045	10	1	10
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.046	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.047	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.048	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.049	10	1	10
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.050	17	1	17
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.051	16	1	16
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.052	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.053	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.054	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.055	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.056	30	1	30
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.057	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.058	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.059	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.060	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.061	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.062	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.063	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.064	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.065	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.066	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.067	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.068	15	1	15
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.069	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.070	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.071	4	1	4
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.072	28	1	28
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.073	13	1	13

Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.074	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.075	15	1	15
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.076	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.077	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.078	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.079	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.080	7	1	7
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.081	17	1	17
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.082	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.083	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.084	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.085	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.086	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.087	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.088	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.089	8	1	8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.090	20	1	20
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.091	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.092	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.093	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.094	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.095	15	1	15
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.096	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.097	15	1	15
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.098	6	1	6
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.099	26	1	26
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.100	15	1	15
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.101	15	1	15
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.102	16	1	16
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.103	16	1	16
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.104	16	1	16
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.105	16	1	16
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.106	21	1	21
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.114	5	1	5
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.115	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.116	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.117	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.118	10	1	10
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.119	9	1	9
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.120	5	1	5
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.121	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.122	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.123	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.124	12	1	12

Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.125	10	1	10
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.126	6	1	6
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.127	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.128	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.129	7	1	7
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.130	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.131	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.132	6	1	6
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.133	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.134	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.135	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.136	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.137	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.138	4	1	4
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.139	16	1	16
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.140	8	1	8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.141	9	1	9
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.142	10	1	10
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.143	9	1	9
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.144	9	1	9
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.145	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.146	3	1	3
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.147	9	1	9
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.148	10	1	10
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.149	10	1	10
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.150	3	1	3
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.151	8	1	8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.153	4	1	4
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.154	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.155	4	1	4
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.156	6	1	6
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.157	5	1	5
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.158	9	1	9
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.159	4	1	4
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.160	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.161	4	1	4
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.162	5	1	5
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.163	5	1	5
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.164	8	1	8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.165	4	1	4
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.166	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.167	5	1	5
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.168	4	1	4
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.169	5	1	5

Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.170	5	1	5
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.171	7	1	7
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.172	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.173	5	1	5
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.174	30	1	30
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.175	10	1	10
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.176	4	1	4
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.177	8	1	8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.178	3	1	3
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.179	32	1	32
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.180	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.181	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.182	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.183	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.184	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.185	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.186	10	1	10
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.187	7	1	7
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.188	2	1	2
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.189	5	1	5
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.190	47	1	47
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.191	2	1	2
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.192	10	1	10
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.193	3	1	3
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.194	10	1	10
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.195	7	1	7
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.196	6	1	6
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.197	22	1	22
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.203	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.204	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.205	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.206	15	1	15
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.207	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.208	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.209	16	1	16
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.210	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.211	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.212	16	1	16
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.213	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.214	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.215	17	1	17
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.216	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.217	16	1	16
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.218	11	1	11

Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.219	3	1	3
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.220	4	1	4
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.221	6	1	6
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.222	9	1	9
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.223	2	1	2
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.224	3	1	3
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.225	5	1	5
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.226	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.227	10	1	10
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.228	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.229	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.230	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.231	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.232	25	1	25
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.233	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.234	7	1	7
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.235	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.236	4	1	4
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.237	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.238	15	1	15
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.239	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.240	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.241	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.242	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.243	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.244	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.245	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.246	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.247	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.248	3	1	3
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.249	6	1	6
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.250	21	1	21
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.274	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.275	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.276	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.277	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.278	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.279	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.280	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.281	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.282	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.283	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.284	7	1	7
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.285	11	1	11

Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.330	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.331	3	1	3
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.332	4	1	4
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.333	3	1	3
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.334	3	1	3
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.335	3	1	3
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.336	3	1	3
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.337	5	1	5
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.338	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.339	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.340	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.341	8	1	8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.342	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.343	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.344	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.345	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.346	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.347	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.348	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.349	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.350	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.351	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.352	32	1	32
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.353	22	1	22
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.354	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.355	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.356	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.357	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.358	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.359	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.360	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.361	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.362	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.363	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.364	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.365	51	1	51
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.366	43	1	43
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.367	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.368	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.369	10	1	10
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.370	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.371	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.372	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.373	13	1	13

Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.374	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.375	48	1	48
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.376	8	1	8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.377	8	1	8
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.378	9	1	9
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.379	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.380	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.381	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.382	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.383	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.384	15	1	15
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.385	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.386	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.387	6	1	6
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.388	37	1	37
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.389	23	1	23
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.390	4	1	4
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.391	10	1	10
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.392	31	1	31
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.393	35	1	35
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.394	19	1	19
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.395	15	1	15
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.396	22	1	22
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.397	4	1	4
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.398	114	1	114
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.399	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.400	16	1	16
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.401	4	1	4
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.402	10	1	10
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.403	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.404	9	1	9
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.405	25	1	25
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.406	5	1	5
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.407	10	1	10
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.408	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.409	6	1	6
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.410	30	1	30
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.411	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.412	4	1	4
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.413	10	1	10
Đất ở hiện trạng mật độ thấp	OHT	I.414	15	1	15
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.415	9	1	9
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.416	9	1	9
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.417	14	1	14

Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.418	27	1	27
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.419	8	1	8
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	I.420	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.001	25	1	25
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.002	133	1	133
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.003	38	1	38
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.004	12	1	12
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.005	111	1	111
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.006	101	1	101
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.007	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.008	69	1	69
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.009	138	1	138
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.010	67	1	67
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.011	39	1	39
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.012	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.013	44	1	44
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.014	37	1	37
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.015	49	1	49
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.016	15	1	15
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.017	9	1	9
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.018	30	1	30
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.019	38	1	38
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.020	68	1	68
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.021	74	1	74
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.022	76	1	76
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.023	35	1	35
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.024	60	1	60
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.025	74	1	74
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.026	54	1	54
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.027	102	1	102
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.028	23	1	23
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.029	15	1	15
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.030	14	1	14
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.031	98	1	98
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.032	13	1	13
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.033	7	1	7
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.034	11	1	11
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.035	37	1	37
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.036	37	1	37
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.037	63	1	63
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.038	55	1	55
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.039	75	1	75
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.040	96	1	96
Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.041	118	1	118

	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.042	102	1	102
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.043	106	1	106
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.044	125	1	125
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.045	69	1	69
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.046	25	1	25
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.047	24	1	24
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.048	47	1	47
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.049	80	1	80
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.050	23	1	23
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.051	58	1	58
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.052	13	1	13
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.053	27	1	27
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.054	41	1	41
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.055	72	1	72
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.056	59	1	59
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.057	12	1	12
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.058	12	1	12
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.059	34	1	34
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.060	31	1	31
	Đất ở hiện trạng mật độ trung bình	OHT	II.061			0
3.	Đất dịch vụ hỗn hợp	HH				0
	Đất dịch vụ hỗn hợp	HH	I.1	1,400	0.01	14
	Đất dịch vụ hỗn hợp	HH	II.1	17,400	0.01	174
4.	Đất Cơ Quan	CQ				0
	Đất cơ quan	CQ	I.01	7,600	0.01	76
	Đất cơ quan	CQ	I.02	9,600	0.01	96
	Đất cơ quan	CQ	I.03	1,600	0.01	16
	Đất cơ quan	CQ	I.04	2,600	0.01	26
	Đất cơ quan	CQ	I.05	2,000	0.01	20
	Đất cơ quan	CQ	I.06	1,600	0.01	16
	Đất cơ quan	CQ	II.01	17,200	0.01	172
	Đất cơ quan	CQ	II.02	5,000	0.01	50
	Đất cơ quan	CQ	II.03	2,000	0.01	20
	Đất cơ quan	CQ	II.04	12,600	0.01	126
	Đất cơ quan	CQ	II.05	10,200	0.01	102
	Đất cơ quan	CQ	II.06	2,600	0.01	26
	Đất cơ quan	CQ	II.07	600	0.01	6
	Đất cơ quan	CQ	II.08	400	0.01	4
	Đất cơ quan	CQ	II.09	400	0.01	4
	Đất cơ quan	CQ	II.10	400	0.01	4
4.	Đất Công Cộng	CC				0
	Chợ Cư Trú (phường Ninh Thạnh)	CC	I.1	7,200	0.01	72
	Trạm xăng	CC	I.2	600	0.01	6
	Chợ Hiệp Ninh	CC	I.3	2,000	0.01	20

	Trung tâm học tập cộng đồng	CC	I.4	1,400	0.01	14
	Trạm xăng	CC	I.5	600	0.01	6
	Chợ phường VI	CC	II.1	6,600	0.01	66
5.	Đất Y tế	YT				0
	Trạm y tế	YT	I.1	1,200	0.01	12
	Trạm y tế	YT	II.1	1,400	0.01	14
6.	Đất Giáo Dục	GD				0
	Tiểu học, THCS	GD	I.01	573	0.05	29
	Tiểu học	GD	I.02	2507	0.05	125
	Mẫu Giáo	GD	I.03	347	0.05	17
	Tiểu học	GD	I.04	140	0.05	7
	Tiểu học	GD	I.05	400	0.05	20
	Tiểu học	GD	I.06	787	0.05	39
	Mẫu Giáo	GD	I.07	347	0.05	17
	Mẫu Giáo	GD	I.08	267	0.05	13
	Mẫu Giáo	GD	I.09	170	0.05	9
	Tiểu học	GD	I.10	493	0.05	25
	THCS	GD	II.01	1067	0.05	53
	Mẫu giáo, Tiểu học, THCS	GD	II.02	1920	0.05	96
	THCS	GD	II.03	1427	0.05	71
	Tiểu học	GD	II.04	933	0.05	47
	Tiểu học	GD	II.05	200	0.05	10
	Mẫu Giáo	GD	II.06	60	0.05	3
	Mẫu Giáo	GD	II.07	100	0.05	5
	TT GD thường xuyên	GD	II.08	1427	0.05	71
	Trung học Phổ Thông	GD	II.09	1480	0.05	74
9.	Đất Tôn Giáo	TG				0
	Thánh Thất	TG	I.1	0.24	5	1
	Thánh Thất	TG	I.2	0.29	5	1
	Nhà thuyền Bát Nhã	TG	I.3	0.10	5	1
	Đền Thờ Phật Mẫu	TG	I.4	0.09	5	0
	Thánh Thất	TG	I.5	0.14	5	1
	Thánh Thất	TG	I.6	0.13	5	1
	Thánh Thất	TG	I.7	0.05	5	0
	Chùa Thiên Phước	TG	II.1	0.19	5	1
10.	Đất Nghĩa Trang	NT				0
		NT	I.1	1.87	1	2
11.	Đất Quân Sự	QS				0
	Doanh trại quân đội	QS	I.1	0.98	100	98
	TỔNG					10842

PHẦN PHỤ LỤC 2

(SƠ ĐỒ, BẢN VẼ MINH HỌA)

PHẦN PHỤ LỤC 3

VĂN BẢN PHÁP LÝ