



CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG ĐẠI HÙNG
VP.04.67 – Số 290 An Dương Vương, phường 4, quận 5, Tp. Hồ Chí Minh
Tel: (028) 66600810 – Email:daihung.qh@gmail.com

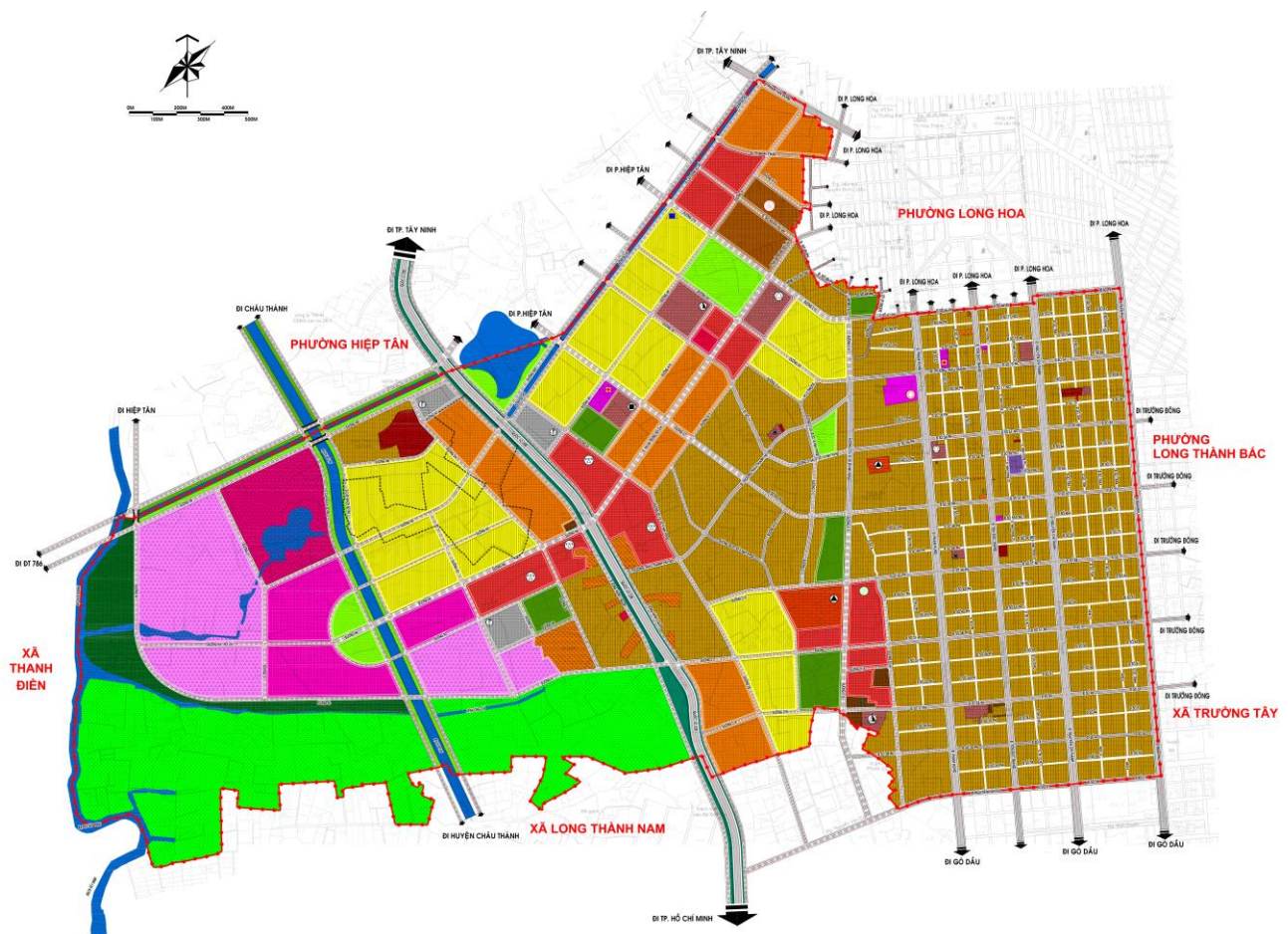
THUYẾT MINH TỔNG HỢP

QUY HOẠCH PHÂN KHU TL 1/2000

PHƯỜNG LONG THÀNH TRUNG

THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH

(Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 30/09/2021 của UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu phường Long Thành Trung, TX. Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh)



TP.HCM, NGÀY 30/9/2021

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH PHÂN KHU TL 1/2000
PHƯỜNG LONG THÀNH TRUNG
THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH

(Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 30/09/2021 của UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu phường Long Thành Trung, TX. Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh)

<u>CƠ QUAN PHÊ DUYẾT</u> ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH	
<u>CƠ QUAN THẨM ĐỊNH</u> SỞ XÂY DỰNG TỈNH TÂY NINH	<u>CƠ QUAN THỎA THUẬN</u> ỦY BAN NHÂN DÂN TX HÒA THÀNH
<u>CƠ QUAN CHỦ ĐẦU TƯ</u> SỞ XÂY DỰNG TỈNH TÂY NINH	<u>TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH</u> CTY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG ĐẠI HÙNG

MỤC LỤC

I. MỞ ĐẦU.....	5
I.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch phân khu:	5
I.1.1. Tổng quan về thị xã Hòa Thành và phường Long Thành Trung.....	5
I.1.2 Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch phân khu phường Long Thành Trung	5
I.2. Các căn cứ pháp lý và cơ sở lập quy hoạch	6
I.3. Phạm vi và ranh giới nghiên cứu quy hoạch.....	10
I.3.1. Phạm vi nghiên cứu mở rộng	10
I.3.2. Phạm vi nghiên cứu trực tiếp	12
I.4. Mục tiêu và nhiệm vụ đề án	12
I.4.1. Mục tiêu đề án	12
I.4.2. Nhiệm vụ đề án	12
II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG	13
II.1. Phân tích các điều kiện tự nhiên	13
II.1.1. Vị trí địa lý	13
II.1.2. Khí hậu	13
II.1.3. Địa hình	14
II.1.4. Địa chất công trình, địa chấn	15
II.1.5. Đặc điểm thủy văn	15
II.1.6. Tài nguyên đất.....	16
II.1.7. Phân tích cảnh quan đặc trưng	17
II.2. Đánh giá hiện trạng khu dân cư	17
II.2.1. Hiện trạng dân số, lao động và các hoạt động.....	17
II.2.2. Hiện trạng sử dụng đất	20
II.2.3. Hiện trạng hình thái không gian đô thị	23
II.2.4. Hiện trạng hình thái kiến trúc	23
II.2.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường.....	28
II.2.6. Đánh giá tác động của các dự án đang triển khai	33
II.3. Đánh giá tổng quan (phân tích SWOT)	36
III. TÍNH CHẤT, DỰ BÁO VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT.....	37
III.1. Quan điểm nghiên cứu, nguyên tắc chung và mục tiêu phát triển	37
III.2. Tính chất và chức năng	38
III.3. Dự báo dân số, lao động	38
III.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật	38

IV. Ý TƯỞNG CẤU TRÚC ĐÔ THỊ	39
IV.1. Tầm nhìn	39
IV.2. Cấu trúc đô thị của phường Long Thành Trung	39
V. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT	40
V.1. Dự kiến cơ cấu quỹ đất	40
V.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô phố	41
V.3. Phân kỳ đầu tư, xác định các danh mục ưu tiên đầu tư	55
V.3.1. Quan điểm phân kỳ đầu tư	55
V.3.2. Các giai đoạn đầu tư.....	55
V.3.3. Nguồn lực thực hiện.....	56
VI. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN	59
VI.1. Quan điểm tổ chức không gian.....	59
VI.2. Yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan	59
VI.3. Nguyên tắc	59
VI.4. Bộ cục không gian kiến trúc cảnh quan	60
VII. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	63
VII.1. Khung thiết kế đô thị tổng thể	63
VII.1.1. Các trục không gian kiến trúc cảnh quan chủ đạo.....	63
VII.1.2. Các công trình điểm nhấn	65
VII.2. Hướng dẫn thiết kế đô thị	65
VII.2.1. Quy định mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng toàn khu	65
VII.2.2. Các công viên, không gian mở.....	69
VII.3. Quy định về chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng	69
VII.4. Yêu cầu quản lý không gian kiến trúc cảnh quan	69
VII.4.1. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với nhà ở	69
VII.4.2. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với khu thương mại dịch vụ kết hợp ở	70
VII.4.3. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình hành chính, công trình dịch vụ công cộng	71
VII.4.4. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình y tế, giáo dục	71
VII.4.5. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình dịch vụ cấp đô thị, dịch vụ du lịch ..	72
VII.4.6. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công viên cây xanh.....	73
VII.4.7. Quy định về màu sắc, vật liệu, lắp đặt bảng quảng cáo	74
VII.4.8. Hướng dẫn thiết kế các tiện nghi đô thị.....	74
VIII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	77
VIII.1. Giao thông	77

VIII.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng	89
VIII.3. Cấp nước	93
VIII.4. Cấp điện	96
VIII.5. Thông tin liên lạc	99
VIII.6. Hệ thống thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang	103
VIII.7. Tổng hợp nhu cầu vốn, đề xuất nguồn lực thực hiện	107
VIII.7.1. Tổng hợp kinh phí đầu tư	107
VIII.7.2. Suất đầu tư trung bình	108
IX. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC	108
IX.1. Mục đích, căn cứ và phương pháp đánh giá	108
IX.1.1. Mục đích	108
IX.1.2. Căn cứ pháp lý	108
IX.1.3. Phương pháp đánh giá	109
IX.2. Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch	109
IX.3. Phân tích, dự báo các tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường do thực hiện quy hoạch	109
IX.3.1. Môi trường đất	109
IX.3.2. Môi trường nước	110
IX.3.3. Môi trường không khí và tiếng ồn	110
IX.3.4. Biến đổi khí hậu	110
IX.3.5. Biến đổi tài nguyên cảnh quan	110
IX.3.6. Tác động đến môi trường kinh tế xã hội	111
IX.3.7. Tác động đến sức khỏe cộng đồng, phát triển kinh tế xã hội	111
IX.3.8. Tai biến và rủi ro môi trường	111
IX.4. Đề xuất các biện pháp giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã nhận diện	112
IX.4.1. Đề xuất các giải pháp kỹ thuật	112
IX.4.2. Chương trình quản lý và quan trắc môi trường	112
IX.4.3. Xây dựng kế hoạch hành động	113
IX.4.4. Kiến nghị khung thể chế chính sách thực hiện và giám sát báo cáo ĐTM đối với đồ án quy hoạch ..	113
X. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	115
X.1. Kết luận	115
X.2. Kiến nghị	115

I. MỞ ĐẦU

I.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch phân khu

I.1.1. Tổng quan về thị xã Hòa Thành và phường Long Thành Trung

Tỉnh Tây Ninh là cửa ngõ Tây – Bắc của Vùng TP. Hồ Chí Minh, đầu mối giao thông vùng về đường bộ, đường sắt kết nối với các trục Xuyên Á giữa Việt Nam và các nước ASEAN; có vị trí địa chiến lược đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và đối ngoại vùng biên giới Việt Nam – Cam-pu-chia; có tiềm năng lợi thế về kinh tế cửa khẩu, công nghiệp, du lịch, thương mại, nông, lâm nghiệp, khoáng sản; nằm trong vùng công nghiệp, dịch vụ đối trọng phía Tây Bắc của Vùng TP. Hồ Chí Minh.

Thị xã Hòa Thành nằm ở trung tâm tỉnh Tây Ninh, có diện tích nhỏ nhất tỉnh nhưng quy mô kinh tế lớn thứ 2 (sau Thành phố Tây Ninh). Phía Bắc giáp thành phố Tây Ninh, phía Đông Bắc giáp huyện Dương Minh Châu, phía Đông Nam giáp huyện Gò Dầu, phía Tây giáp huyện Châu Thành. Thị xã Hòa Thành nằm trên hành lang kinh tế quốc lộ 22B kết nối với cửa khẩu Xa Mát, định hướng phát triển mạnh thương mại dịch vụ, du lịch, giao thương với Campuchia.

Theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng TP. Hồ Chí Minh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Tây Ninh đến 2030 đã được phê duyệt, Tây Ninh nằm trong hành lang phát triển phía Tây Bắc Quốc lộ 22, Quốc lộ 22B (TP. Hồ Chí Minh đi Mộc Bài – Xa Mát), gồm vùng đô thị Trảng Bàng - Phước Đông – Bời Lời, Gò Dầu, Mộc Bài – Bến Cầu; chuỗi đô thị Hòa Thành - TP. Tây Ninh - TT. Tân Biên – Xa Mát. Thị xã Hòa Thành trong tương lai là đô thị loại III, trung tâm thương mại – dịch vụ cấp vùng, trung tâm du lịch văn hóa lịch sử cấp quốc gia, xứng tầm một trong những đô thị trung tâm của tỉnh, điểm kết nối quan trọng trên hành lang Xuyên Á, Quốc lộ 22B của vùng TP. Hồ Chí Minh.

Phường Long Thành Trung nằm ở phía Tây thị xã Hòa Thành, diện tích khoảng 966,33 ha. Phía Bắc giáp phường Long Hoa, phường Hiệp Tân, phía Nam giáp xã Long Thành Nam, phía Đông giáp phường Long Thành Bắc, xã Trường Tây, phía Tây giáp xã Thanh Điền (huyện Châu Thành). Trên địa bàn phường có quốc lộ 22B hướng đi TP. Hồ Chí Minh – TP. Tây Ninh, đường Tôn Đức Thắng, Phạm Hùng, Trần Phú, Thượng Thâu Thanh hướng đi phường Long Hoa, tạo điều kiện thuận lợi để kết nối với các khu vực trong và ngoài đô thị.

I.1.2. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch phân khu phường Long Thành Trung

Theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành đã được phê duyệt, đô thị sẽ phát triển theo mô hình đô thị tập trung với một trung tâm đô thị hiện hữu (phường Long Hoa) mở rộng về phía Tây – Nam kết hợp với các trung tâm cấp khu vực (các trung tâm vệ tinh); là cực phát triển tương tác với Thành phố Tây Ninh. Toàn thị xã Hòa Thành tổ chức thành 3 không gian phát triển:

- Khu vực 1 là khu vực đô thị Hòa Thành (gồm phường Long Hoa và phường Hiệp Tân, Long Thành Bắc và Long Thành Trung) phân chia thành 04 phân khu theo ranh giới hành chính;
- Khu vực 2 là khu vực nghiên cứu mở rộng, khu làng xóm rải rác và vùng canh tác nông nghiệp (bao gồm xã Trường Hòa, Trường Đông, Trường Tây và Long Thành Nam).

- Khu vực 3: là khu vực ngoại thành bên ngoài quốc lộ 22B và đường Hóc Trâm. Không gian sinh thái nông nghiệp, hình thành trung tâm du lịch sinh thái tại phường Long Thành Trung và xã Trường Đông.

Phường Long Thành Trung là khu đô thị cải tạo chỉnh trang kết hợp xây mới, bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính của phường. Hiện nay phía Đông phường Long Thành Trung đã phát triển dày đặc với mật độ xây dựng khá cao, phía Tây chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp, thuận lợi cho việc phát triển du lịch sinh thái, nông nghiệp công nghệ cao. Nhằm cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, việc lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Long Thành Trung là rất cần thiết, nhằm phát triển thành Trung tâm thương mại dịch vụ đa chức năng, trung tâm dịch vụ du lịch phía Tây của đô thị, góp phần phát triển đô thị Hòa Thành thành đô thị loại III, trung tâm thương mại, du lịch trên cửa ngõ giao thương giữa vùng ASEAN và vùng Thành phố Hồ Chí Minh.

I.2. Các căn cứ pháp lý và cơ sở lập quy hoạch

I.2.1. Các căn cứ pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc hội khóa XII.
- Văn bản hợp nhất Luật Quy hoạch Đô thị số 11/VBHN-VPQH ngày 04/07/2019 của Văn phòng Quốc hội;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị.
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.
- Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ ban hành về quy hoạch chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- Thông tư số 05/2016/TT-BKHĐT ngày 06/06/2016 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lồng ghép nội dung phòng, chống thiên tai vào quy hoạch, kế hoạch phát triển ngành, kinh tế- xã hội;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây Dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).
- Quyết định số 2044/QĐ-TTg ngày 09/11/2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế-xã hội tỉnh Tây Ninh đến năm 2020;

- Quyết định số 64/2012/QĐ-UBND ngày 27/12/2012 của UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.
- Quyết định số 2406/QĐ-UBND ngày 21/11/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh phê duyệt Quy hoạch quản lý chất thải rắn trên địa bàn tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 định hướng đến năm 2030.
- Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 23/12/2013 của Ủy ban nhân dân 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 1210/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Chương trình hành động thực hiện Đề án tái cơ cấu nền kinh tế gắn với chuyển đổi mô hình tăng trưởng theo hướng nâng cao chất lượng, hiệu quả và năng lực cạnh tranh giai đoạn 2013-2020 của tỉnh Tây Ninh.
- Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 13/8/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy hoạch phát triển hoạt động khoa học và công nghệ tỉnh Tây Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030; Quyết định số 32/2015/QĐ-UBND ngày 08/6/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và định hướng đến năm 2025; Kế hoạch số 1230/KH-UBND ngày 27/4/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai thực hiện Chiến lược quốc gia phòng, chống thiên tai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.
- Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 12/08/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy hoạch phát triển hoạt động khoa học và công nghệ tỉnh Tây Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
- Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 19/08/2014 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc ban hành chương trình phát triển đô thị tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2014 - 2020 và định hướng đến năm 2030.
- Quyết định số 32/2015/QĐ-UBND ngày 08/06/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và định hướng đến năm 2025;
- Quyết định số 2648/QĐ-UBND ngày 18/11/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị thị trấn Hòa Thành, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030.
- Quyết định số 01/2016/QĐ-UBND ngày 05/01/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Tây Ninh 5 năm giai đoạn 2016-2020.
- Quyết định số 1105/QĐ-UBND ngày 06/5/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành về việc phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội huyện Hòa Thành đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2030.
- Quyết định số 1407/QĐ-UBND ngày 07/06/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh phê duyệt Quy hoạch cấp nước vùng tỉnh Tây Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

- Quyết định số 2076/QĐ-TTg ngày 22/12/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;
- Nghị quyết số 53/NQ-CP ngày 10/05/2018 của Chính phủ về 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 1528/QĐ-UBND ngày 18/06/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch chung Đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000.
- Quyết định số 2966/QĐ-BCT ngày 21/08/2018 của Bộ trưởng Bộ Công Thương phê duyệt Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2016-2025, có xét đến năm 2035;
- Công văn số 2659/UBND-KTN ngày 29/10/2018 của UBND tỉnh về việc chủ trương khảo sát, đo đạc địa hình và hạ tầng kỹ thuật và chủ trương lập quy hoạch phân khu đô thị Hòa Thành, đô thị Trảng Bàng;
- Quyết định số 2644/QĐ-UBND ngày 06/12/2019 của UBND tỉnh về ban hành "Đề án phát triển cụm ngành du lịch tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2019-2021 và định hướng đến năm 2030".
- Quyết định số 379/QĐ-TTg ngày 17/03/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược quốc gia phòng, chống thiên tai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Kế hoạch số 1230/KH-UBND ngày 27/04/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai thực hiện Chiến lược quốc gia phòng, chống thiên tai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;
- Thông báo số 2877/TB-SXD ngày 09/11/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh kết luận cuộc họp lấy ý kiến các Sở, ngành về khảo sát, đo đạc địa hình và nhiệm vụ quy hoạch phân khu thuộc đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.
- Biên bản họp số 3822/BB-SXD ngày 31/12/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh về việc lấy ý kiến Sở, ngành về nhiệm vụ và phương án quy hoạch các quy hoạch phân khu thuộc đô thị Hòa Thành.
- Nghị quyết số 865/NQ-UBTVQH14 ngày 10/01/2020 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội về việc thành lập thị xã Hòa Thành, thị xã Trảng Bàng và thành lập các phường, xã thuộc thị xã Hòa Thành, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.
- Quyết định số 767/QĐ-UBND ngày 14/4/2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tên các dự án lập quy hoạch phân khu thuộc thị xã Hòa Thành, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh;
- Quyết định số 2054/QĐ-UBND ngày 17/9/2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.
- Văn bản số 3414/KT-SXD ngày 22/10/2020 của Sở Xây Dựng về kế hoạch Tổ chức lấy ý kiến, thẩm định, trình phê duyệt 04 đồ án quy hoạch phân khu thuộc thị xã Hòa Thành năm 2020.

- Biên bản số 3997/SXD-QHPTĐT ngày 10/12/2020 của Sở Xây Dựng về việc làm rõ, tiếp thu các ý kiến góp ý về 04 đồ án QHPK thuộc thị xã Hòa Thành tại cuộc họp ngày 12/11/2020.
- Biên bản số 51/BB-UBND ngày 12/11/2020 của UBND thị xã Hòa Thành về việc lấy ý kiến Đồ án quy hoạch phân khu 04 phường thuộc thị xã Hòa Thành.
- Biên bản số 23/UBND ngày 07/01/2021 của UBND thị xã Hòa Thành về việc góp ý một số nội dung về quy hoạch phân khu đô thị 04 phường thuộc thị xã Hòa Thành.
- Thông báo số 145-TB/TU ngày 31/03/2021 của Thị Ủy Hòa Thành về kết luận của ban thường vụ Thị ủy
- Biên bản số 1508/SGDĐT-KHTC ngày 07/05/2021 của Sở Giáo dục và Đào tạo về việc ý kiến thẩm định đồ án quy hoạch phân khu thuộc thị xã Hòa Thành.
- Biên bản số 1085/SCT-VP ngày 12/05/2021 của Sở Công Thương về việc góp ý đồ án quy hoạch phân khu thuộc thị xã Hòa Thành.
- Biên bản số 2856/STNMT-PQLĐĐ ngày 12/05/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc ý kiến thẩm định đồ án quy hoạch phân khu thuộc thị xã Hòa Thành.
- Biên bản số 848/SNV-XDCQ&CTTN ngày 13/05/2021 của Sở Nội Vụ về việc góp ý đồ án quy hoạch phân khu thuộc thị xã Hòa Thành.
- Biên bản số 1471/STC-TCĐT ngày 14/05/2021 của Sở Tài Chính về việc ý kiến thẩm định đồ án quy hoạch phân khu thuộc thị xã Hòa Thành.
- Biên bản số 1185/SKHĐT-HTĐT ngày 14/05/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc góp ý đồ án quy hoạch phân khu thuộc thị xã Hòa Thành.
- Biên bản số 735/STTTT-CNTTBCVT ngày 17/05/2021 của Sở Thông tin và Truyền thông về việc ý kiến thẩm định đồ án quy hoạch phân khu thuộc thị xã Hòa Thành.
- Biên bản số 1609/SNN-CCTL ngày 19/05/2021 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc góp ý đồ án quy hoạch phân khu thuộc thị xã Hòa Thành.
- Biên bản số 1256/BB-SXD ngày 27/5/2021 của Sở Xây dựng lấy ý kiến sở ngành về đồ án quy hoạch phân khu thuộc thị xã Hòa Thành.
- Biên bản số 312/BB-UBND ngày 21/7/2021 của UBND tỉnh Tây Ninh, Phó Chủ tịch UBND tỉnh – Dương Văn Thắng cho ý kiến về nội dung phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu đối với các phường: Hiệp Tân, Long Hoa, Long Thành Bắc, Long Thành Trung thuộc thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.
- Biên bản số 6418/VP-TH ngày 27/9/2021 của UBND tỉnh Tây Ninh V/v kết luận cuộc họp Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh về quy hoạch lộ giới giao thông và trình phê duyệt quy hoạch phân khu các phường: Long Hoa, Long Thành Bắc, Long Thành Trung và Hiệp Tân thuộc thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.
- Báo cáo số 512/BC-UBND ngày 28/9/2021 của UBND thị xã Hòa Thành về công tác quản lý quy hoạch giao thông đối với quy hoạch phân khu phường Long Hoa.
- Biên bản số 6541/VP-KT ngày 30/9/2021 của UBND tỉnh Tây Ninh V/v tham mưu xử lý công tác quản lý quy hoạch giao thông đối với quy hoạch phân khu phường Long Hoa.

- Công văn số 1980/SVHTTDL-VP ngày 30/09/2021 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch về việc ý kiến Thành viên UBND tỉnh về quy hoạch phân khu các phường Long Thành Bắc, Long Thành Trung và Hiệp Tân thuộc thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.
- Công văn số 3524/SNN-CCTL ngày 4/10/2021 của của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc ý kiến Thành viên UBND tỉnh về quy hoạch phân khu các phường Long Thành Bắc, Long Thành Trung và Hiệp Tân thuộc thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

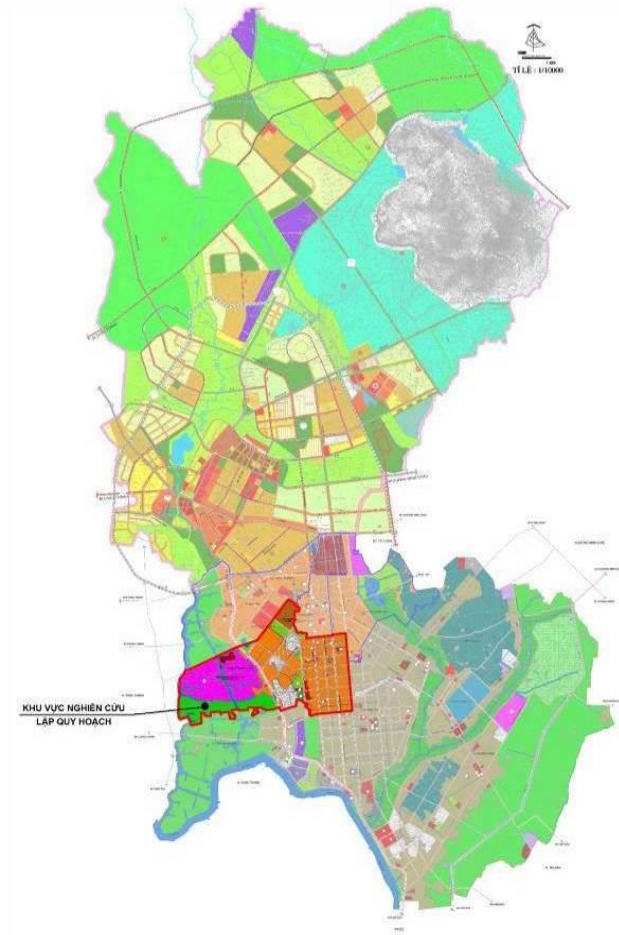
I.2.2. Các cơ sở lập quy hoạch

- Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Tây Ninh và thị xã Hòa Thành đến năm 2030
- Điều chỉnh Quy hoạch quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.
- Chương trình phát triển đô thị Hòa Thành đến năm 2030.
- Các quy hoạch chuyên ngành của tỉnh Tây Ninh và thị xã Hòa Thành: công nghiệp, du lịch, giáo dục đào tạo, y tế, giao thông vận tải, thông tin liên lạc, cấp thoát nước, môi trường, hệ thống nghĩa trang,...
- Đề án kiểm soát tổng thể chống ngập úng khu vực thành phố Tây Ninh và huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành).
- Số liệu thống kê năm 2018, 2019, 2020 của huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành) và phường Long Thành Trung.
- Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Long Thành Trung.
- Các kết quả điều tra, khảo sát, các số liệu, tài liệu về khí tượng, thủy văn, địa chất, hiện trạng kinh tế, xã hội và các số liệu, tài liệu khác có liên quan.
- Bản đồ đo đạc hiện trạng địa hình khu đất quy hoạch tỷ lệ 1/2.000.

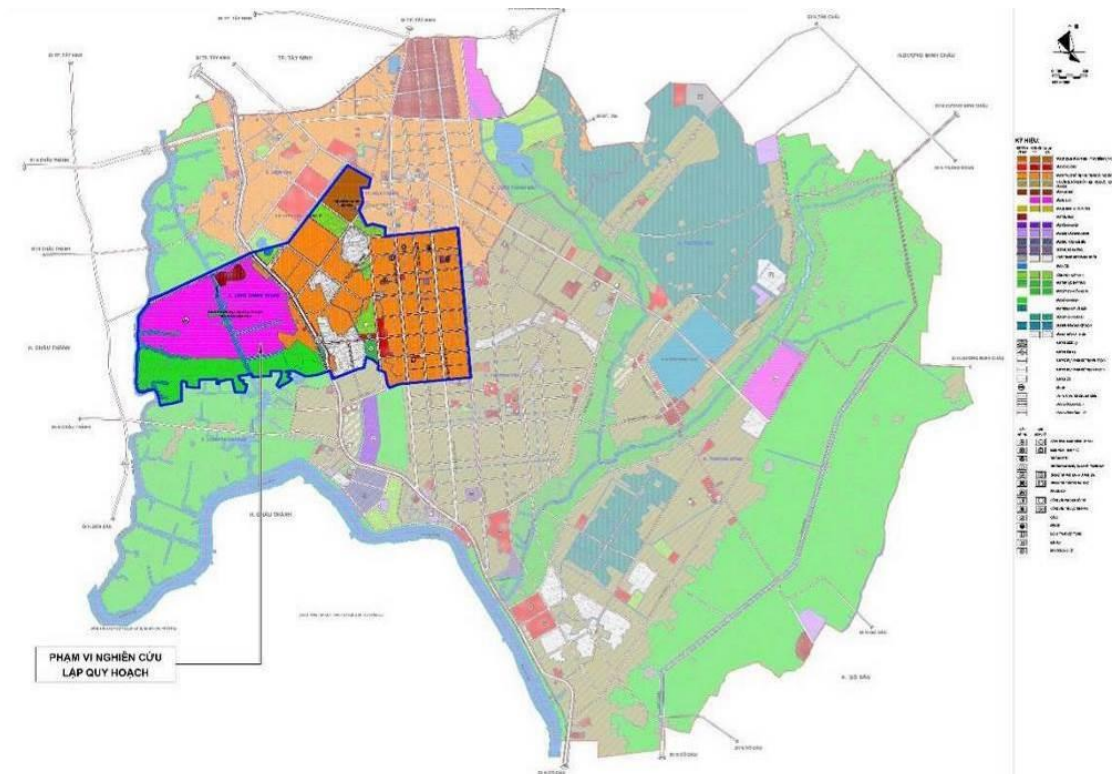
I.3. Phạm vi và ranh giới nghiên cứu quy hoạch

I.3.1. Phạm vi nghiên cứu mở rộng

Phạm vi nghiên cứu mở rộng trong tổng thể thành phố Tây Ninh và thị xã Hòa Thành.



Hình 1: Phạm vi nghiên cứu mở rộng Thành phố Tây Ninh và thị xã Hòa Thành



Hình 2: Phạm vi nghiên cứu mở rộng trong định hướng QHC đô thị Hòa Thành

I.3.2. Phạm vi nghiên cứu trực tiếp

Khu vực quy hoạch là phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, quy mô khoảng 966,33 ha. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp phường Long Hoa, phường Hiệp Tân.
- Phía Nam giáp xã Long Thành Nam.
- Phía Đông giáp phường Long Thành Bắc, xã Trường Tây.
- Phía Tây giáp xã Thanh Điền (huyện Châu Thành).



Hình 3: Phạm vi nghiên cứu trực tiếp

I.4. Mục tiêu và nhiệm vụ đồ án

I.4.1. Mục tiêu đồ án

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035 đã được phê duyệt.
- Khai thác và phát huy tiềm năng về đất đai, cơ sở hạ tầng, cảnh quan để phát triển khu đô thị hiện đại, sinh thái và hài hòa với cảnh quan mặt nước kênh rạch của đô thị Hòa Thành, đáp ứng yêu cầu về thích ứng biến đổi khí hậu.
- Khai thác và sử dụng đất một cách hợp lý, tạo ra môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan đẹp cho khu vực. Hình thành trung tâm hành chính mới Bồ Mè, khu du lịch sinh thái phía Tây đô thị Hòa Thành.
- Phát triển du lịch văn hóa, sinh thái, làng nghề truyền thống, gắn kết với tổng thể du lịch của thị xã Hòa Thành và tỉnh Tây Ninh.
- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai; triển khai các quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư theo trình tự đầu tư xây dựng hiện hành.

I.4.2. Nhiệm vụ đồ án

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, dân cư, xã hội, hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các yếu tố về văn hóa - xã hội, môi trường khu vực; các quy định của quy hoạch chung đô thị Hòa Thành đến năm 2035 có liên quan đến khu vực quy hoạch.
- Cập nhật và nghiên cứu kết nối với các đồ án QHPK khu vực kế cận (QHPK phường Long Hoa, Long Thành Bắc,...), các QHCT, dự án trong phạm vi quy hoạch.
- Đánh giá các tiềm năng phường Long Thành Trung trong định hướng quy hoạch chung đô thị Hòa Thành.
- Đánh giá tổng hợp phân tích SWOT: về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức.
- Đánh giá quy hoạch được duyệt và tình hình thực hiện quy hoạch.
- Xác định rõ các yêu cầu cải tạo, chỉnh trang đô thị (các nội dung cần điều chỉnh và không điều chỉnh của quy hoạch được duyệt) để đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu về sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan từng khu vực, giải pháp cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với yêu cầu phát triển.
- Đề xuất tính chất và chức năng; Dự báo dân số, lao động; Đề xuất các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.
- Đề xuất tổng mặt bằng sử dụng đất.
- Đề xuất thiết kế đô thị.
- Đề xuất quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Đề xuất đánh giá tác động môi trường khu đô thị.
- Xây dựng các dự án chiến lược, các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

II.1. Phân tích các điều kiện tự nhiên

II.1.1. Vị trí địa lý

- Phía Bắc giáp phường Long Hoa, phường Hiệp Tân.
- Phía Nam giáp xã Long Thành Nam.
- Phía Đông giáp phường Long Thành Bắc, xã Trường Tây.
- Phía Tây giáp xã Thanh Điền (huyện Châu Thành).

II.1.2. Khí hậu

- Khu vực quy hoạch nằm trong vùng chịu ảnh hưởng của các yếu tố khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo. Tính chất chung là nóng, ẩm, không có mùa đông lạnh. Trong năm, khí hậu chia thành hai mùa rõ rệt: mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, mùa khô kéo dài từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau.

a. Nhiệt độ:

- Chế độ nhiệt khu vực quy hoạch cao và ổn định; nhiệt độ trung bình 26 – 27°C. Chênh lệch nhiệt độ trung bình các tháng trong năm, từ 3 - 4°C giữa các tháng nóng nhất (tháng 04) và lạnh nhất (tháng 11 đến tháng giêng năm sau), nhưng có biên độ

nhật ngày đêm khá cao (từ 8 - 10°C vào các tháng mùa khô). Chế độ nhiệt cao, ổn định và biên độ nhiệt lớn là yếu tố thích hợp để phát triển các loại cây công nghiệp và cây ăn quả.

b. Mưa:

- Lượng mưa năm trung bình đạt 1.610,4 mm và chia làm 2 mùa rõ rệt. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10, với lượng mưa chiếm tới 87,6% tổng lượng mưa năm. Mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau, với lượng mưa chỉ khoảng 12,4% tổng lượng mưa năm.
- Mùa mưa kéo dài 06 tháng từ tháng 05 đến tháng 10 trong năm, lượng mưa chiếm 85-90% tổng lượng mưa cả năm. Ngược lại lượng bốc hơi và nền nhiệt độ thấp hơn mùa khô.
- Chế độ mưa không đều là một trở ngại lớn cho sản xuất và đời sống.

c. Năng:

- Thị xã Hòa Thành có số giờ nắng khá cao, dao động trung bình từ 2.700 - 2.800 giờ/năm. Vào mùa khô, số giờ nắng cao hơn, trung bình 8 - 9 giờ/ngày; vào mùa mưa số giờ nắng trung bình từ 6 - 7 giờ/ngày.

d. Lượng bốc hơi:

- Lượng bốc hơi trung bình năm là 1.489 mm, chiếm 60% lượng mưa cả năm. Mùa khô khoảng 950 mm và mùa mưa 540 mm. Mùa khô ít mưa, lượng bốc hơi cao.

e. Độ ẩm không khí:

- Độ ẩm không khí tương đối cao, trung bình từ 82 - 83%; cực đại có thể tới 86-87%. Mùa mưa độ ẩm không khí thường cao hơn mùa khô từ 10 - 20%.
- Bên cạnh những thuận lợi, một số hạn chế chủ yếu của khí hậu ở đây là sự biến động và phân hoá rõ rệt của các yếu tố theo mùa. Sự tương phản giữa mùa khô và mùa mưa, về chế độ mưa, chế độ gió và chế độ ẩm ít nhiều gây cản trở cho phát triển sản xuất và đời sống.

f. Gió:

- Thị xã Hòa Thành có hai loại gió là gió mùa khô và gió mùa mưa, phù hợp với chế độ trong khu vực. Chế độ gió mùa khô có hướng Bắc - Đông Bắc; chế độ gió mùa mưa thổi theo hướng Tây - Tây Nam. Tốc độ gió bình quân 1,7m/s.

g. Bão:

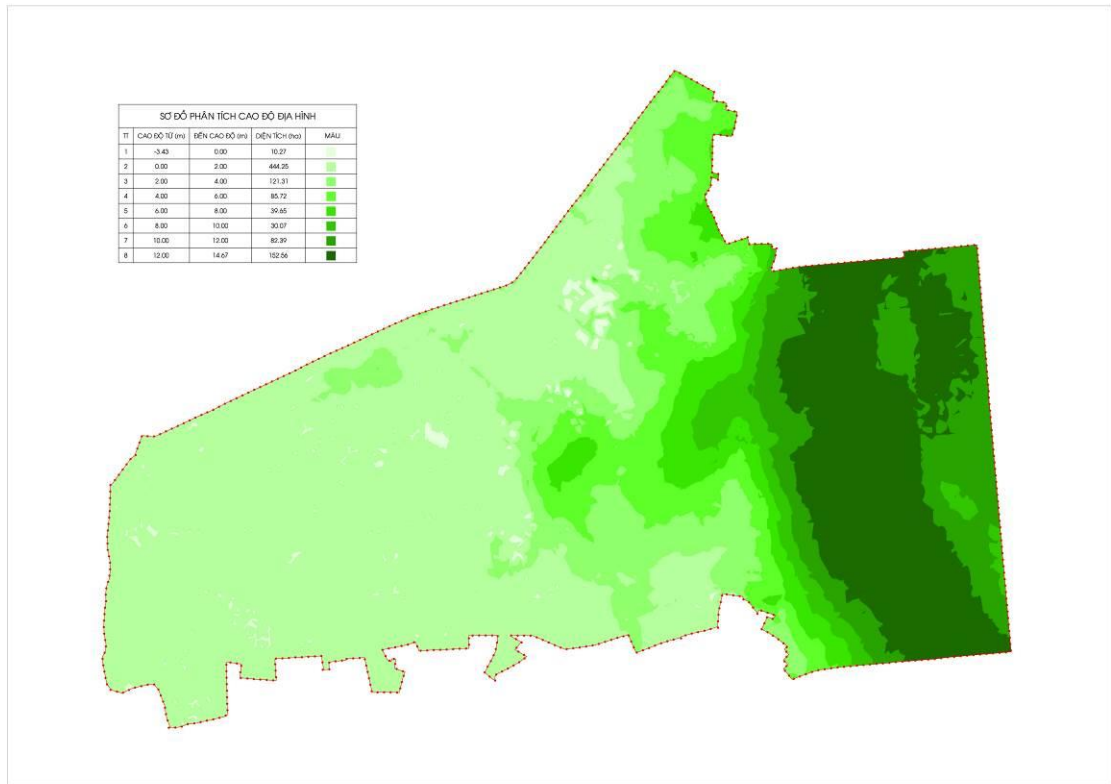
- Rất ít xảy ra, thường chỉ ảnh hưởng bão từ xa, gây mưa nhiều và kéo dài vài ngày.
Nhận xét: Nhìn chung, khí hậu khu vực quy hoạch tuân theo một quy luật tương đối ổn định và điều hòa, thuận lợi cho sản xuất và sinh hoạt. Tuy nhiên, với tình hình biến đổi khí hậu toàn cầu đang diễn ra ngày càng phức tạp, đặc biệt như đông, lốc, bão, mưa đá (tuy ít xảy ra) nhưng cũng có thể gây tác hại đối với sản xuất nông nghiệp và các công trình dân dụng vì lớp phủ thực vật khá mỏng, dễ gây rửa trôi.

(Nguồn: Niên giám thống kê thị xã Hòa Thành năm 2019 - 2020).

II.1.3. Địa hình

- Phường Long Thành Trung có địa hình khá bằng phẳng, cao độ thấp nhất -3,43m (ao trũng), cao độ cao nhất khoảng +14,67m (tại một số vị trí cục bộ), hướng dốc từ Đông sang Tây.

- Các khu dân cư hiện hữu phía Đông có cao độ biến thiên từ +6,0m đến +12m. Địa hình dọc hai bên quốc lộ 22B có cao độ biến thiên từ +0,5m đến +4,0m. Địa hình thấp trũng dọc theo rạch Tây Ninh, cao độ < 2,0m. Nhìn chung địa hình phía Đông và dọc theo quốc lộ 22B thuận lợi cho xây dựng, khu vực phía Tây ít thuận lợi xây dựng do ngập $H < 2,0m$.



Hình 4: Sơ đồ phân tích cao độ địa hình

II.1.4. Địa chất công trình, địa chấn

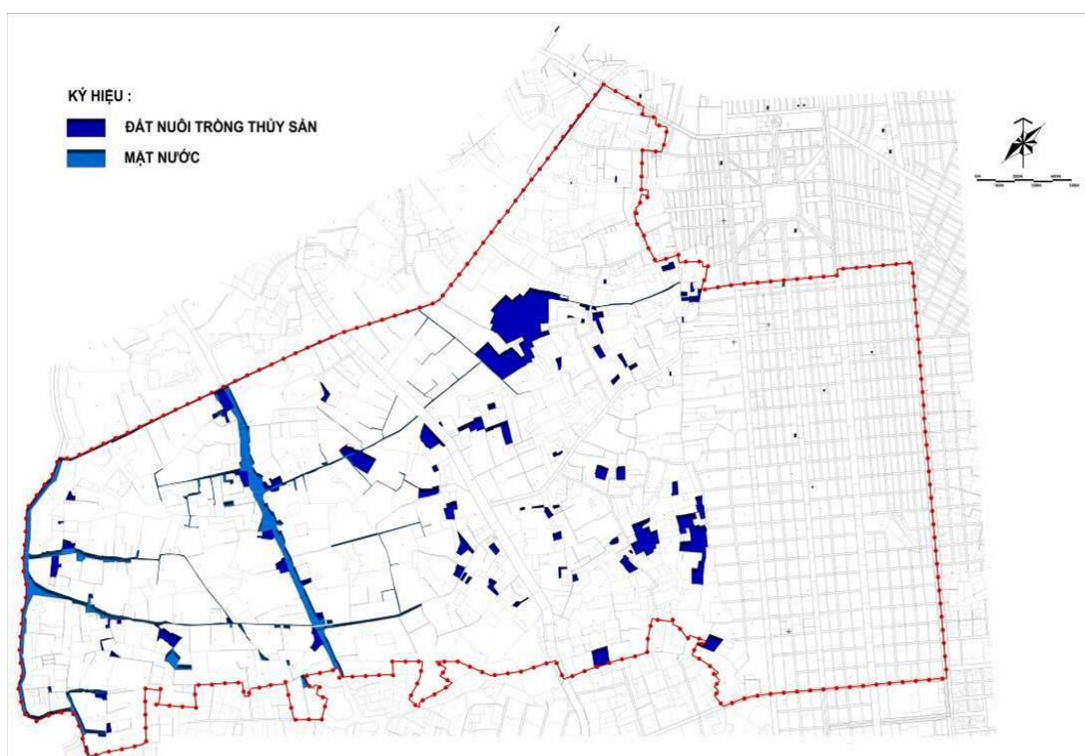
- Khu vực phường Long Thành Trung thuộc vùng trầm tích trẻ, được thành tạo trong giai đoạn biến tích cách đây khoảng 6000 năm và giai đoạn biến lồi sau đó. Thành phần chủ yếu gồm: sét nhẹ, á sét hay á cát. Đất thường có màu xám, đen lẫn xác thực vật phân hủy và bán phân hủy. Đất ngậm nước đến bão hòa và bị nén yếu đến vừa. Trạng thái cơ lý của đất từ chảy dẻo đến mềm, một vài chỗ ở trạng thái nửa cứng. Đất khu vực này phù hợp cho việc xây dựng công trình nhỏ. Khi xây dựng các công trình có quy mô lớn hơn phải tiến hành xử lý móng tốt.
- Theo bản đồ phân vùng động đất được lập bởi nghiên cứu của Viện Vật lý địa cầu, phường Long Thành Trung nằm trong vùng động đất cấp 6-7; khi xây dựng các công trình lớn cần tính đến kháng chấn với cấp động đất đã được cảnh báo (cấp 7).

II.1.5. Đặc điểm thủy văn

- Phường Long Thành Trung chịu sự ảnh hưởng của chế độ thủy văn sông Vàm Cỏ Đông nằm ở phía Tây Nam thị xã, dài khoảng 10 km, rộng 80-150m. Trên địa bàn phường có rạch Tây Ninh, rạch Sevin hướng chảy ra sông Vàm Cỏ Đông. Ngoài ra có các rạch nhỏ, kênh Ông Cả, kênh Thủy Lợi,... thoát ra rạch Tây Ninh, rạch Sevin, thuận lợi cho việc tiêu thoát nước. Rạch Tây Ninh có chiều dài khoảng 3,250 km nối liền sông Vàm Cỏ Đông đến TP. Tây Ninh, rạch Sêvin dài khoảng 2km, thuận

tiện cho các phương tiện có tải trọng nhỏ lưu thông trao đổi hàng hóa các tỉnh miền Tây và TP. Tây Ninh.

- Lượng nước cung cấp sinh hoạt và sản xuất phụ thuộc chủ yếu vào lượng mưa và lưu lượng nước điều tiết từ hồ thủy lợi Dầu Tiếng theo tuyến kênh, suối hiện có. Lưu lượng nước có sự phân hóa rõ theo mùa, dồi dào về mùa mưa, cạn kiệt về mùa khô.
- Nguồn nước ngầm: Theo kết quả điều tra đánh giá hiện trạng khai thác và sử dụng tiềm năng tài nguyên nước dưới đất thị xã Hòa Thành và thành lập bản đồ địa chất thủy văn thị xã cho thấy, trong phạm vi đến chiều sâu từ 310 m có 9 phân vị địa tầng địa chất thủy văn. Tất cả các tầng chứa nước đều có diện phân bố rộng trên khắp diện tích thị xã. Mỗi tầng chứa nước đều có đặc điểm thủy hóa riêng. Trữ lượng tiềm năng ở các tầng chứa nước là 50 - 100m³/giờ đủ khả năng đáp ứng nhu cầu cấp nước phục vụ sinh hoạt nhân dân trong phường Long Thành Trung và thị xã Hòa Thành.



Hình 5: Sơ đồ phân tích thủy văn

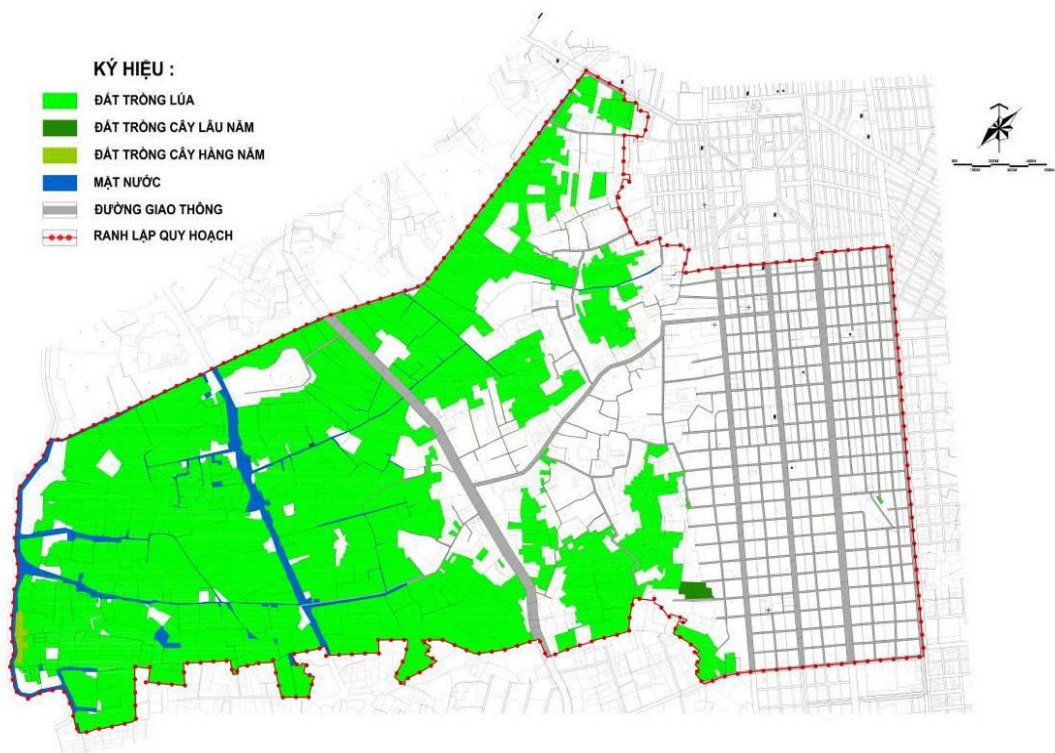
II.1.6. Tài nguyên đất

- Trên địa bàn phường Long Thành Trung gồm hai nhóm đất chính:
 - + Nhóm đất phù sa gầy chua: chiếm khoảng 6,48% diện tích đất nông nghiệp của phường phân bố chủ yếu dọc rạch Tây Ninh.
 - + Nhóm đất xám bạc màu: chiếm khoảng 93,16% đất nông nghiệp của phường. Đây là loại đất phát triển trên phù sa cổ tầng dày >100cm.
- Nhìn chung thổ nhưỡng đất phường Long Thành Trung tương đối thuận lợi cho việc phát triển nông nghiệp, cây trồng đa dạng phong phú. Tuy nhiên độ phì của đất không cao, đất chua và hàm lượng chất dinh dưỡng thấp, cần phải bón nhiều loại phân hữu cơ kết hợp bón phân NPK.

II.1.7. Phân tích cảnh quan đặc trưng

Phường Long Thành Trung có các cảnh quan đặc trưng như cảnh quan đô thị, cảnh quan rạch, tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực phía Tây thị xã Hòa Thành.

- Cảnh quan khu dân cư: tập trung ở phía Đông trên các trục đường chính như đường Trần Phú, Nguyễn Chí Thanh, Tôn Đức Thắng, Phạm Hùng, Thượng Thâu Thanh, quốc lộ 22B tạo không gian sầm uất. Các khu nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ và nhà vườn, các công trình hành chính cơ quan, giáo dục đào tạo, y tế (bệnh viện đa khoa Hòa Thành, trường THPT Nguyễn Trung Trực, THCS Trần Bình Trọng, tiểu học Nguyễn Thị Minh Khai,...) tạo cảnh quan hiện đại, kang trang cho khu vực.
- Cảnh quan rạch Tây Ninh, rạch Sevin, kênh Ông Cả, kênh Thủy Lợi: không gian mặt nước tạo cảnh quan đẹp và cải thiện vi khí hậu cho khu vực quy hoạch.



Hình 6: Sơ đồ phân tích cảnh quan đặc trưng

II.2. Đánh giá hiện trạng khu dân cư

II.2.1. Hiện trạng dân số, lao động và các hoạt động

a. Hiện trạng dân số và lao động:

a.1. Dân số

- Phường Long Thành Trung có 5 khu phố: Khu phố Long Chí, Khu phố Long Thành, Khu phố Long Trung, Khu phố Long Thới, Khu phố Long Kim.
- Dân số phường Long Thành Trung năm 2019 - 2020 là 18.972 người, tập trung mật độ cao ở phía Đông phường.
- Mật độ phân bố dân cư trung bình toàn phường khoảng 2.151 người/km², khá cao trong thị xã Hòa Thành.

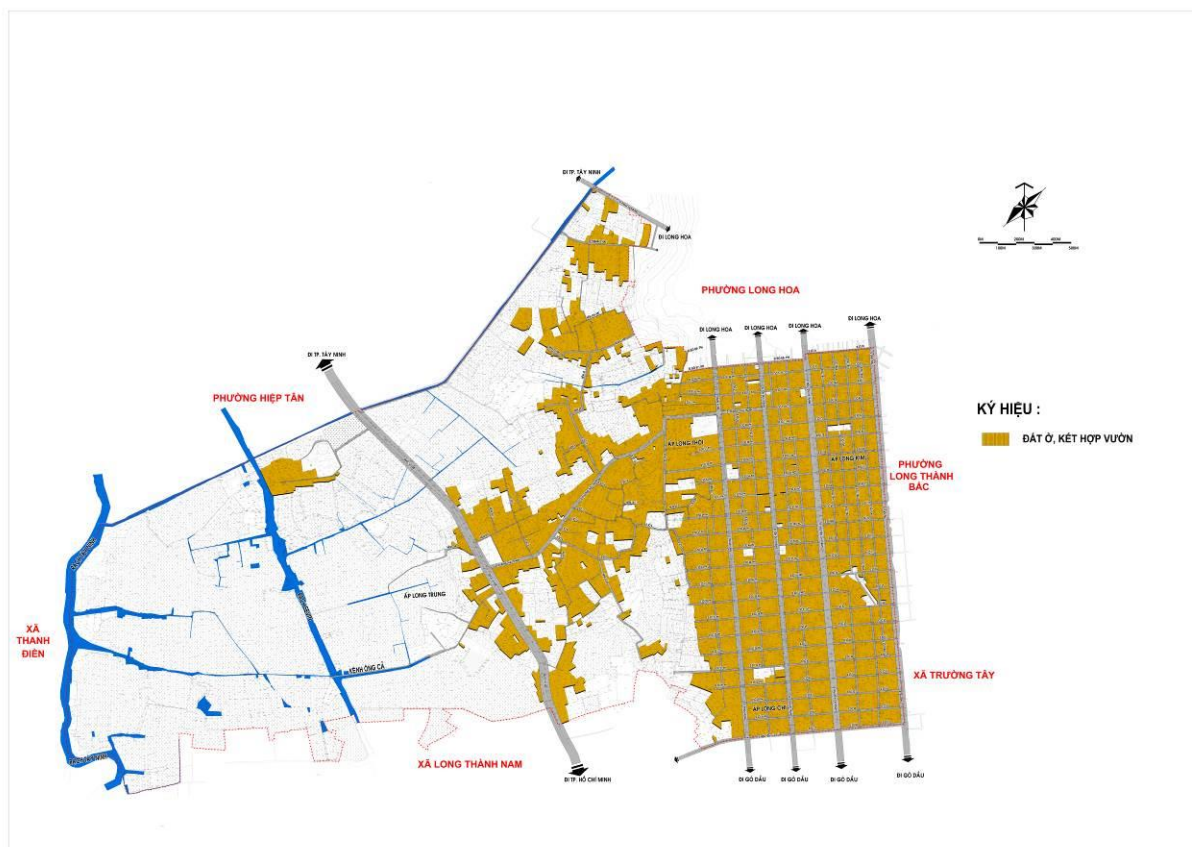
- Tỷ lệ tăng dân số năm 2019 - 2020 là 0,83%.

(Nguồn: Niên giám thống kê thị xã Hòa Thành năm 2019-2020; Số liệu thống kê phường Long Thành Trung).

Bảng 1: Thống kê dân số phường Long Thành Trung

Phường Long Thành Trung	Tổng số hộ	Số nhân khẩu		
		Tổng số	Nam	Nữ
	5.091	18.972	10.089	8.883
Khu phố Long Chí	895	3.479		
Khu phố Long Thành	1.267	4.527		
Khu phố Long Trung	1.186	4.367		
Khu phố Long Thới	1.038	3.806		
Khu phố Long Kim	705	2.784		

(Nguồn: UBND phường Long Thành Trung năm 2019-2020).



Hình 7: Sơ đồ phân tích hiện trạng dân cư



Hình 8: Hình hiện trạng phân bố dân cư

a.2. Lao động:

- Dân số trong độ tuổi lao động chiếm khoảng 70-72% dân số toàn phường, trong đó lao động có việc làm chiếm khoảng 80-85% dân số trong độ tuổi lao động. Thành phần lao động chủ yếu là lao động thương mại dịch vụ, công nghiệp – TTCN, nông nghiệp.
- Thời gian qua, phường Long Thành Trung phối hợp các ngành chức năng của thị xã đã mở các lớp đào tạo nghề cho lao động nông thôn, nhiều lao động sau khi học nghề có việc làm và thu nhập ổn định. Tuy nhiên nhìn chung nguồn nhân lực chủ yếu là lao động phổ thông, chất lượng chưa đồng bộ, thiếu nguồn nhân lực có chuyên môn trình độ kỹ thuật cao, lao động vãng tay nghề,...

b. Hiện trạng các hoạt động kinh tế

b.1. Ngành nông nghiệp:

- Ngành nông nghiệp, TTCN phát triển khá ổn định. Năng suất, hiệu quả trồng lúa, chăn nuôi ngày càng được nâng cao, phát triển kinh tế hộ, kinh tế trang trại, mô hình liên kết “4 nhà” thâm canh lúa theo hướng VietGAP, mô hình sản xuất vườn – ao – chuồng,... đạt hiệu quả kinh tế cao.
- Diện tích trồng lúa là 700 ha, năng suất bình quân 6,5 tấn/ha; diện tích trồng rau màu là 128 ha, năng suất bình quân 1,7 tấn/ha, cây trồng phát triển ổn định.



b.2. Ngành công nghiệp – xây dựng và dịch vụ:

- Trong lĩnh vực tiểu thủ công nghiệp, phát triển các làng nghề truyền thống như làng nghề mây tre, đóng giường, ghê tre, sản xuất tàu hũ ki và tương chao,... tạo việc làm, nâng cao đời sống cho người dân. Làng nghề truyền thống kết hợp các công trình tôn giáo, tín ngưỡng, vùng sinh thái nông nghiệp,.. trong khu vực quy hoạch là tiềm năng phát triển du lịch văn hóa, sinh thái, làng nghề, gắn kết trong tổng thể phát triển du lịch của thị xã Hòa Thành và tỉnh Tây Ninh.
- Do phường Long Thành Trung tiếp giáp phía Nam phường Long Hoa nên kết nối hoạt động thương mại dịch vụ từ Trung tâm thương mại Long Hoa về phía các trục đường chính đô thị, tạo không gian sôi động, nhộn nhịp cho trung tâm phường. Các dịch vụ thương mại, vận tải cũng phát triển trên trục quốc lộ 22B đi qua phường, kết nối với TP. Tây Ninh và cửa khẩu quốc tế Mộc Bài.
- Toàn phường có 348 hộ kinh doanh đang hoạt động ổn định.

c. Hoạt động giáo dục, văn hóa – thể thao:

- Giáo dục: chất lượng dạy và học luôn được nâng cao.
- Văn hóa – thể thao: Tham gia và tổ chức các hoạt động văn hóa – thể thao các cấp. Các câu lạc bộ thể dục thể thao, đờn ca tài tử, trung tâm văn hóa học tập cộng đồng phường duy trì hoạt động thường xuyên.

d. Các chỉ tiêu kinh tế xã hội của phường

- Thu ngân sách nhà nước trên địa bàn được 6,413 tỷ đồng, đạt 93,92% kế hoạch năm.
- Duy trì đạt bộ tiêu chí quốc gia về y tế. Đã xây mới trạm y tế phường, có đủ phòng chức năng, trang thiết bị tương đối đáp ứng được nhu cầu khám và chữa bệnh ở cơ sở.
- Giáo dục: tỷ lệ trẻ 5 tuổi vào mẫu giáo đạt 99,4% (NQ 98%); tỷ lệ trẻ 6 tuổi đủ điều kiện vào lớp 1 đạt 100% (NQ 100%); tỷ lệ hoàn thành chương trình tiểu học 100% (NQ 100%); tỷ lệ tốt nghiệp THCS đạt 95% (NQ 100%). Các trường đạt chuẩn quốc gia (06/06 trường) được duy trì công nhận, tiếp tục duy trì công nhận phổ cập các cấp học.
- Phường Long Thành Trung đạt chuẩn nông thôn mới năm 2015. Đảm bảo duy trì và nâng cao chất lượng các tiêu chí đã đạt.
(Nguồn: Báo cáo kết quả thực hiện phát triển kinh tế - xã hội 9 tháng và nhiệm vụ 3 tháng cuối năm 2019-2020 phường Long Thành Trung).

II.2.2. Hiện trạng sử dụng đất

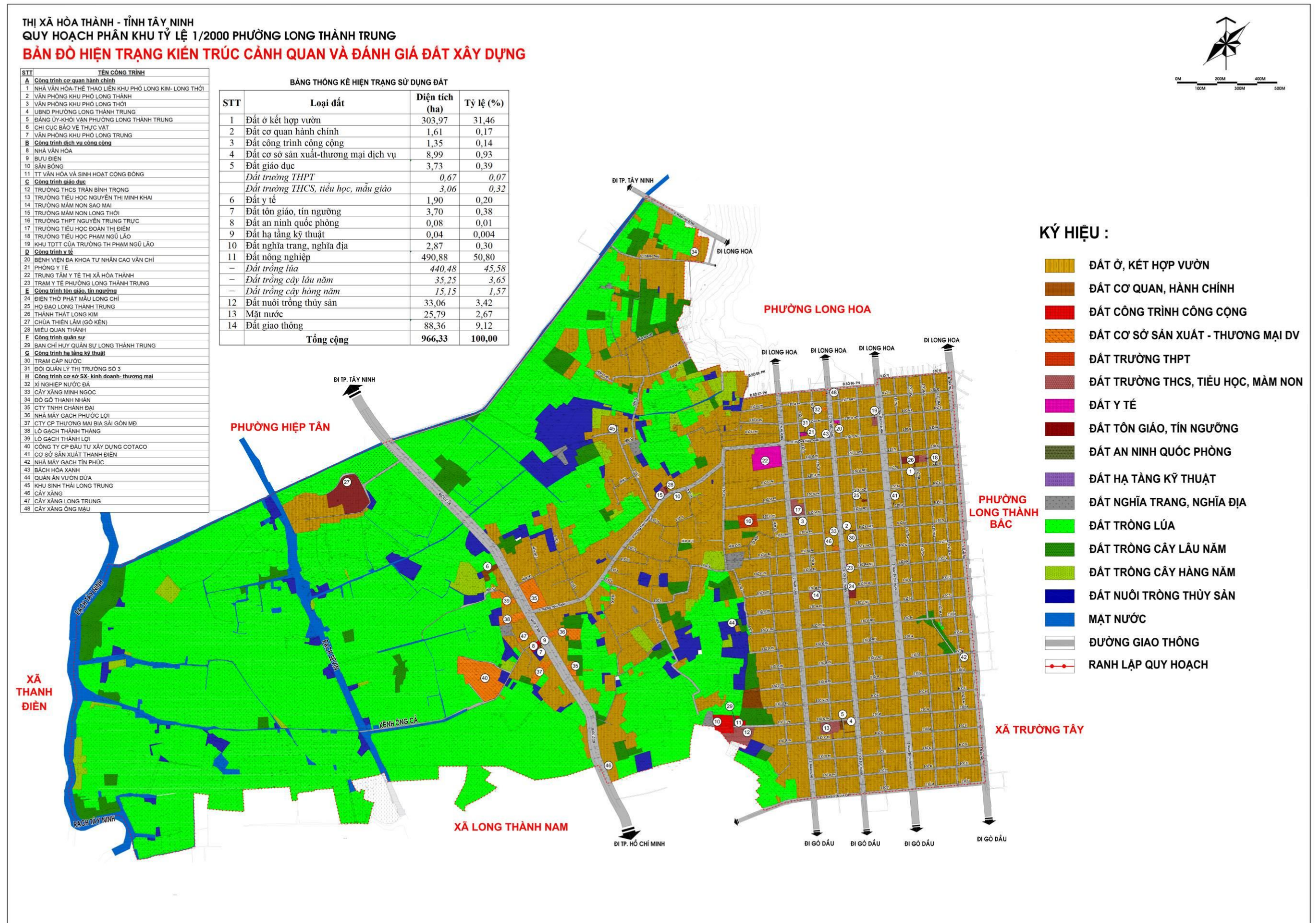
- Khu vực quy hoạch có diện tích 966,33 ha.
- Đất ở kết hợp vườn là 303,97 ha chiếm 31,46% diện tích toàn khu, tập trung ở phía Đông của phường, trên các trục đường Trần Phú, Nguyễn Chí Thanh, Tôn Đức Thắng, Phạm Hùng, Thượng Thâu Thanh, quốc lộ 22B.
- Đất cơ quan hành chính là 1,61 ha chiếm 0,17% diện tích toàn khu, bao gồm UBND phường Long Thành Trung, Chi cục bảo vệ thực vật, Phòng y tế thị xã Hòa Thành, Văn phòng khu phố Long Kim, Long Thành, Long Thới, Long Chí, Long Trung
- Đất công trình công cộng là 1,35 ha chiếm 0,14% diện tích toàn khu, bao gồm nhà văn hóa, sân bóng,...
- Đất trường THPT, THCS, tiểu học, mầm non là 3,73 ha chiếm 0,39% diện tích toàn khu, bao gồm trường THPT Nguyễn Trung Trực, trường THCS Trần Bình Trọng, trường tiểu học Phạm Ngũ Lão, Đoàn Thị Điểm, Nguyễn Thị Minh Khai, trường mẫu giáo Sao Mai, trường mầm non Long Thới.
- Đất y tế là 1,9 ha chiếm 0,2% diện tích toàn khu, bao gồm Trung tâm y tế thị xã Hòa Thành, Bệnh viện đa khoa tư nhân Cao Văn Chí, Trạm y tế phường Long Thành Trung.
- Đất cơ sở sản xuất, thương mại dịch vụ là 8,99 ha chiếm 0,93% diện tích toàn khu, bao gồm Xí nghiệp nước đá, trạm xăng, đồ gỗ Thanh Nhân, công ty TNHH Chánh Đại, nhà máy gạch Phước Lợi, công ty CP thương mại Bia Sài Gòn Miền Đông, lò gạch Thành Thắng, Thành Lợi.
- Đất an ninh quốc phòng là 0,08 ha chiếm 0,01% diện tích toàn khu, là ban chỉ huy quân sự.
- Đất tôn giáo tín ngưỡng là 3,7 ha chiếm 0,38% diện tích toàn khu, nằm rải rác trên địa bàn phường, bao gồm Điện thờ Phật Mẫu Long Chí, họ đạo Long Thành Trung, thánh thất Long Kim, chùa Thiên Lâm (Gò Kén).
- Đất hạ tầng kỹ thuật là 0,04 ha chiếm 0,004% diện tích toàn khu, bao gồm Trạm cấp nước, Công ty TNHH MTV cấp thoát nước Tây Ninh.

- Đất nghĩa trang, nghĩa địa là 2,87 ha chiếm 0,3% diện tích toàn khu, nằm xen kẽ trong khu dân cư.
- Đất nông nghiệp là 490,88 ha chiếm 50,80% diện tích toàn khu. Trong đó đất trồng lúa là 440,48 ha chiếm 45,58% diện tích toàn khu, tập trung ở phía Tây phường và rải rác ở phía Đông quốc lộ 22B; đất trồng cây lâu năm là 35,25 ha rải rác xen kẽ trong đất trồng lúa; đất trồng cây hàng năm là 15,15 ha.
- Đất nuôi trồng thủy sản là 33,06 ha chiếm 3,42% diện tích toàn khu, nằm rải rác ở phía Tây phường.
- Đất mặt nước là 25,79 ha chiếm 2,67% diện tích toàn khu, bao gồm rạch Tây Ninh, rạch Sevin, kênh Ông Cả, kênh Thủy Lợi.
- Đất giao thông là 88,36 ha chiếm 9,12% diện tích toàn khu.

Bảng 2: Thống kê hiện trạng sử dụng đất

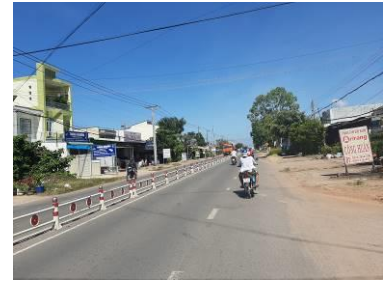
STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở kết hợp vườn	303,97	31,46
2	Đất cơ quan hành chính	1,61	0,17
3	Đất công trình công cộng	1,35	0,14
4	Đất cơ sở sản xuất-thương mại dịch vụ	8,99	0,93
5	Đất giáo dục	3,73	0,39
	<i>Đất trường THPT</i>	<i>0,67</i>	<i>0,07</i>
	<i>Đất trường THCS, tiểu học, mẫu giáo</i>	<i>3,06</i>	<i>0,32</i>
6	Đất y tế	1,90	0,20
7	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	3,70	0,38
8	Đất an ninh quốc phòng	0,08	0,01
9	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,04	0,004
10	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	2,87	0,30
11	Đất nông nghiệp	490,88	50,80
-	<i>Đất trồng lúa</i>	<i>440,48</i>	<i>45,58</i>
-	<i>Đất trồng cây lâu năm</i>	<i>35,25</i>	<i>3,65</i>
-	<i>Đất trồng cây hàng năm</i>	<i>15,15</i>	<i>1,57</i>
12	Đất nuôi trồng thủy sản	33,06	3,42
13	Mặt nước	25,79	2,67
14	Đất giao thông	88,36	9,12
	Tổng cộng	966,33	100,00

Hình 9: Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng



II.2.3. Hiện trạng hình thái không gian đô thị

- Hiện trạng hình thái không gian đô thị chủ yếu hình thành theo các tuyến giao thông. Dân cư tập trung mật độ cao trên các trục đường giao thông chính như đường Trần Phú, Nguyễn Chí Thanh, Tôn Đức Thắng, Phạm Hùng, Thượng Thâu Thanh, kết nối với trung tâm thị xã Hòa Thành. Ngoài ra có các điểm dân cư tập trung trên quốc lộ 22B. Chủ yếu là nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ và nhà vườn. Nhà ở cơ bản theo chuẩn nhà ở kiên cố và bán kiên cố, hình thức kiến trúc đơn giản. Nhìn chung nhà ở chưa được quản lý chặt chẽ, xây dựng tự phát, chưa tạo được các vách phố đồng bộ và vẻ mỹ quan.



- Hình thái không gian công cộng: Hạ tầng xã hội có các công trình hành chính cơ quan, công trình công cộng, giáo dục, y tế như UBND phường Long Thành Trung, Phòng Y tế thị xã Hòa Thành, trường THPT Nguyễn Trung Trực, THCS Trần Bình Trọng, tiểu học Phạm Ngũ Lão, tiểu học Đoàn Thị Điểm, tiểu học Nguyễn Thị Minh Khai, mẫu giáo Sao Mai, Long Thới, trạm y tế phường Long Thành Trung, trung tâm y tế thị xã Hòa Thành, Ngoài một số ít công trình mới được nâng cấp, xây dựng như trung tâm y tế, trường THPT, có kiến trúc hiện đại, còn lại phần lớn các công trình có quy mô nhỏ, rải rác, nên chưa tạo cảnh quan khang trang cho phường.

II.2.4. Hiện trạng hình thái kiến trúc

a. Công trình hành chính, cơ quan:

- UBND phường Long Thành Trung:
 - + Diện tích: 1.057 m², nằm trên đường Tôn Đức Thắng.
 - + Các khối nhà kiên cố. Hình thức kiến trúc trang nghiêm.



- Phòng y tế thị xã Hòa Thành: diện tích 606 m², nằm ở Khu phố Long Thới.
- Đội quản lý thị trường số 3 – Cục Quản lý thị trường tỉnh Tây Ninh: Khu phố Long Thới, kế cận Phòng Y tế thị xã Hòa Thành .
- Văn phòng khu phố Long Kim, Long Thành, Long Thới, Long Chí, Long Trung.

b. Công trình dịch vụ công cộng :

- Nhà văn hóa.

- Bưu điện.
- Sân bóng.
- Trung tâm văn hóa và sinh hoạt cộng đồng.

c. Công trình giáo dục:

- Trung tâm giáo dục thường xuyên Tây Ninh: 10.083 m².
- Trường THPT Nguyễn Trung Trực:
 - + Diện tích: 6752 m², nằm trên đường Phạm Hùng, KP Long Thới.
 - + Tầng cao: 4 tầng, hình thức kang trang, hiện đại tạo điểm nhấn cho trục đường.
- Trường THCS Trần Bình Trọng
- (đường Phạm Hùng, KP Long Chí): 10.879 m².
- Trường tiểu học Phạm Ngũ Lão: 1660 m², có 7 lớp.
- Khu thể dục thể chất trường tiểu học Phạm Ngũ Lão:



- Trường tiểu học Đoàn Thị Điểm:
 - + Diện tích: 5186 m², 10 lớp, nằm trên đường Phạm Hùng.
 - + Tầng cao: 3 tầng, hình thức kang trang, tạo điểm nhấn cho trục đường.
- Trường tiểu học Nguyễn Thị Minh Khai (đường số 32 Phạm Hùng, KP Long Chí): 6426 m².
- Trường MG Sao Mai (đường số 46 Phạm Hùng, KP Long Chí): 2427 m².
- Trường mầm non Long Thới: 2637 m².

Bảng 3: Thống kê hiện trạng trường tiểu học, mầm non

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Tổng số	Trong đó	
				Công lập	Tư thực
I	Trường tiểu học				
1	Trường học	Trường	3	3	
-	Số trường đạt chuẩn quốc gia	Trường	3	3	
2	Lớp học	Lớp	38	38	
3	Phòng học. Trong đó:	Phòng	49	49	
-	Kiên cố		41	41	

-	Bán kiên cố		8	8	
-	Nhà tạm		0	0	
4	Giáo viên	Người	60	60	
5	Học sinh	Người	1.277	1.277	
II	Trường mầm non				
1	Trường học	Trường	2	2	
2	Lớp học	Lớp	17	17	
3	Phòng học. Trong đó:	Phòng	17	17	
-	Kiên cố		17	17	
-	Bán kiên cố		0	0	
4	Giáo viên	Người	32	32	
5	Học sinh	Người	663	663	

(Nguồn: UBND phường Long Thành Trung)

d. Công trình y tế:

- Trung tâm y tế thị xã Hòa Thành:
 - + Diện tích 17.697 m², nằm ở góc đường Phạm Hùng – Thượng Thâu Thanh thuộc KP Long Thới.
 - + Xây dựng mới hiện đại, quy mô 150 giường với 128 cán bộ CNVC. Được đầu tư các trang thiết bị hiện đại phục vụ công tác điều trị chăm sóc sức khỏe cho người dân trên địa bàn thị phường.
- Bệnh viện đa khoa tư nhân Cao Văn Chí:
 - + Diện tích 1.863 m², nằm ở 93 Tôn Đức Thắng, KP Long Thới.
 - + Xây dựng hiện đại, quy mô 173 giường với 146 cán bộ CNVC.
- Trạm y tế phường Long Thành Trung:
 - + Diện tích 750 m², nằm ở KP Long Thành, đã được xây dựng mới, kiên cố.
 - + Quy mô 15 giường, có 7 cán bộ CNVC. Có đủ phòng chức năng, trang thiết bị tương đối đáp ứng được nhu cầu khám và chữa bệnh ở cơ sở.
- Các cơ sở khám chữa bệnh tư nhân: 10 cơ sở.

(Nguồn: Phòng Y tế thị xã Hòa Thành)

e. Cơ sở sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ:

- Bách hóa Xanh.
- Xí nghiệp nước đá.
- Trạm xăng.
- Đồ gỗ Thanh Nhàn



- Công ty TNHH Chánh Đại
- Nhà máy gạch Phước Lợi
- Công ty CP thương mại Bia Sài Gòn Miền Đông.
- Lò gạch Thành Thắng.
- Lò gạch Thành Lợi.



f. Công trình an ninh quốc phòng:

- Ban chỉ huy quân sự.

g. Công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Trạm cấp nước, Công ty TNHH MTV cấp thoát nước Tây Ninh.

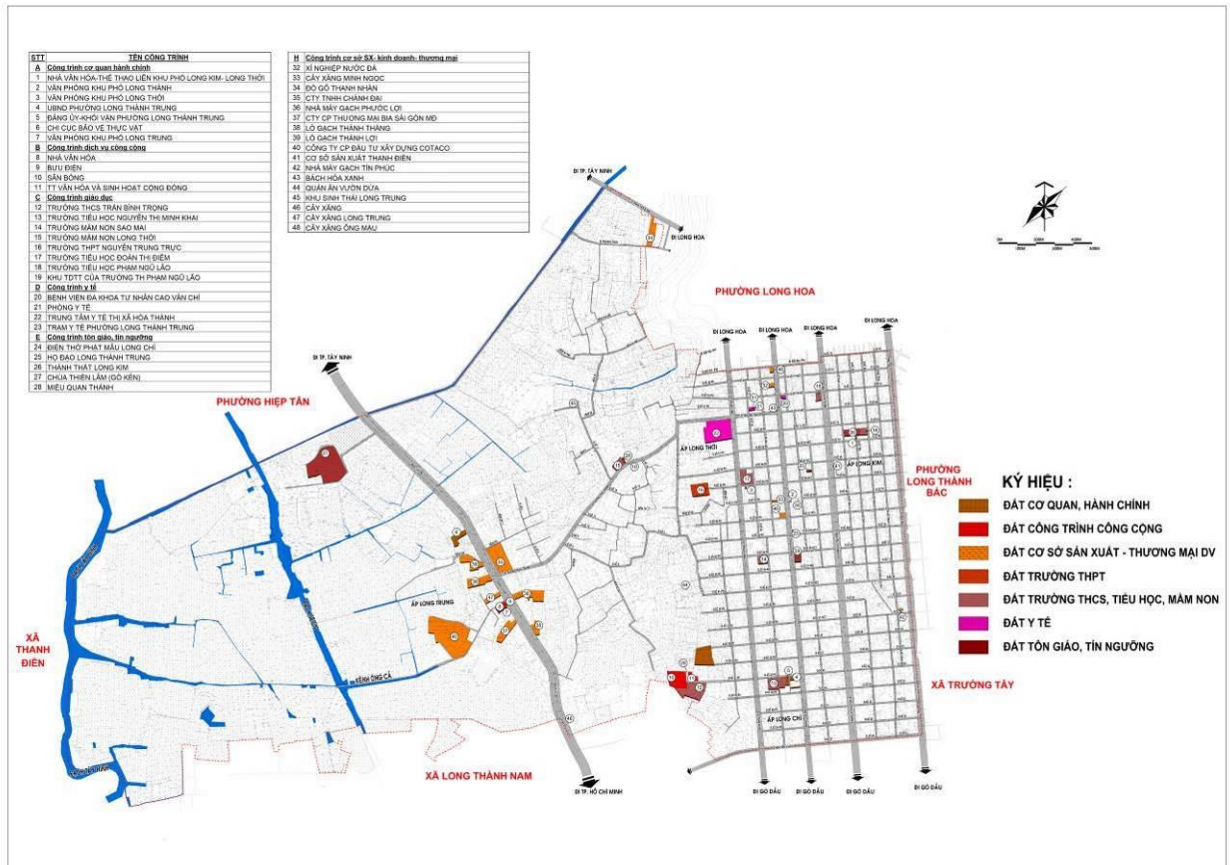
h. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

- Điện thờ Phật Mẫu Long Chí, Hộ đạo Long Thành Trung, Thánh thất Long Kim, Chùa Thiên Lâm (Gò Kén).



h. Dự án dự kiến triển khai:

- Theo Đề án sắp xếp, tổ chức lại các đơn vị sự nghiệp giáo dục công lập trực thuộc Ủy ban nhân dân thị xã Hòa Thành giai đoạn 2018-2021 định hướng đến năm 2025: năm học 2021- 2022 sẽ sáp nhập Trường tiểu học Phạm Ngũ Lão vào Trường Tiểu học Đoàn Thị Điểm, lấy tên Trường tiểu học Đoàn Thị Điểm do trường có quy mô lớn hơn và có kế hoạch xây dựng bán trú. Địa điểm Trường tiểu học Phạm Ngũ Lão sẽ là cơ sở 2 của Trường tiểu học Đoàn Thị Điểm. Lấy tên chính: Trường tiểu học Đoàn Thị Điểm.
- Lý do sáp nhập:
 - + Trường tiểu học Phạm Ngũ Lão hiện có 7 lớp/ 204 học sinh, Trường tiểu học Đoàn Thị Điểm có 10 lớp/ 314 học sinh.
 - + Khoảng cách giữa Trường tiểu học Phạm Ngũ Lão và Trường tiểu học Đoàn Thị Điểm không quá 1 km, cùng trong địa bàn phường Long Thành Trung.
 - + Sau khi sáp nhập Trường tiểu học Đoàn Thị Điểm có 17 lớp/ 518 học sinh.



Hình 10: Sơ đồ hiện trạng công trình hành chính, công cộng, thương mại dịch vụ
Bảng 4: Thống kê hiện trạng và nhu cầu sử dụng đất

TT	Công trình	Hiện trạng SDD năm 2020		Nhu cầu SDD tối thiểu	Ghi chú
		Chỉ tiêu SDD tối thiểu	18.972 người		
		Theo Quy chuẩn 01/2021	Diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)	
A	Công trình giáo dục				
1	Trường mầm non, mẫu giáo	50 chỗ/1000 người	5.064	19.500	Thiếu 14.436 m²
		750 m ² /1000 người			
	Trường mẫu giáo Sao Mai		2.427		
	Trường mầm non Long Thới		2.637		
2	Trường tiểu học	65 chỗ/1000 người	13.272	25.350	Thiếu 12.078 m²
		975 m ² /1000 người			
	Trường tiểu học Phạm Ngũ Lão		1.660		

	Trường tiểu học Đoàn Thị Điểm		5.186		
	Trường tiểu học Nguyễn Thị Minh Khai		6.426		
3	Trường THCS	55 chỗ/1000 người	10.879	21.450	Thiếu 10.571 m²
		825 m ² /1000 người			
	Trường THCS Trần Bình Trọng		10.879		
4	Trường Trung học phổ thông	40 chỗ/1000 người	6.752	15.600	Thiếu 8.848 m²
		600 m ² /1000 người			
	Trường THPT Nguyễn Trung Trực		6.752		
B	Công trình dịch vụ công cộng				
1	Chợ	0,2ha/công trình/ĐVO			Thiếu 0,2 ha
2	Y tế		18.447,00	23.400	Thiếu 4.953 m²
	Trung tâm y tế thị xã Hòa Thành	4 giường/1000 chỗ	17.697	10.400	
	Trạm y tế Long Thành Trung	500m ² /trạm/1000 người	750	13.000	
	Bệnh viện đa khoa tư nhân Cao Văn Chí	4 giường/1000 chỗ	1.863	10.400	Cấp đô thị
3	Công trình thể thao	0,5 m²/người	9.547,67	13000	Thiếu 3.452,33 m²
		0,3 ha/công trình			
	Sân bóng		9547,67		
4	Công trình văn hóa	8 chỗ/1000 người	4.064,53	192	Thiếu
	Nhà văn hóa - thể thao liên KP Long Kim - Long Thới		230,28		
	Trung tâm văn hóa và học tập cộng đồng		1942,88		
	Nhà văn hóa		1891,37		

II.2.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường

a. Hiện trạng giao thông

a.1. Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ: Quốc lộ 22B: Điểm đầu giao với quốc lộ 22 tại TT. Gò Dầu, điểm cuối tại cửa khẩu Quốc tế Xa Mát. Đoạn đi qua địa bàn phường dài khoảng 2,23 km, quy mô 4 làn xe, mặt đường rộng 15m, nền rộng 22,5m. Đạt tiêu chuẩn đường cấp II đồng bằng.
- Đường Lạc Long Quân: từ đường 30-4 nối dài đến đường Lý Thường Kiệt, dài khoảng 2,9 km. Kết cấu bê tông nhựa, đạt cấp V-VI với lộ giới 22m, mặt đường rộng 12m. Đường Lạc Long Quân cũng là trục dọc chính của khu dân cư phía Tây phường, hệ thống tiện ích theo đường (cây xanh, điện chiếu sáng...) được xây dựng tương đối đồng bộ.



a.2. Đường nội thị, khu vực:

Các tuyến đường thị xã đi qua phường Long Thành Trung, kết hợp các tuyến đường theo dạng ô bàn cờ. Kết cấu bê tông nhựa, đạt cấp V-VI với mặt đường trung bình rộng 6 - 10m. Các tuyến đường thị xã đồng thời cũng là trục chính trong các khu dân cư, hệ thống tiện ích theo đường (cây xanh, điện chiếu sáng...) chưa được xây dựng đồng bộ.

- Đường Phạm Văn Đồng: nối từ ranh phường Hiệp Tân đến đường Nguyễn Chí Thanh (phường Long Hoa). Đoạn qua phường dài khoảng 0,24 km. Lộ giới 34m, mặt đường rộng 20m.
- Đường Trần Phú (ĐH.601): nối từ ĐH.604 (Nguyễn Văn Linh – phường Long Hoa) đến quốc lộ 22B. Đoạn qua phường dài khoảng 2,18km. Lộ giới 40m, mặt đường rộng 8m.
- Đường Nguyễn Chí Thanh (ĐH.602): nối từ ĐH.604 (Nguyễn Văn Linh - phường Long Hoa) đến quốc lộ 22B. Đoạn qua phường dài khoảng 2,17km. Lộ giới 40m, mặt đường rộng 6m.
- Đường Phạm Hùng (ĐH.603): nối từ đường Phạm Văn Đồng (phường Long Hoa) đến quốc lộ 22B. Đoạn qua phường dài khoảng 2,17km. Lộ giới 30m, mặt đường rộng 8m.
- Đường Thượng Thâu Thanh (ĐH.613): nối từ đường Tôn Đức Thắng (phường Long Hoa) đến quốc lộ 22B. Đoạn qua phường dài khoảng 2,1km. Lộ giới 20m, mặt đường rộng 6m.
- Đường Nguyễn Văn Cừ (ĐH.617): nối từ quốc lộ 22B đến đường Tôn Đức Thắng. Đoạn qua phường dài khoảng 0,81km. Lộ giới 20m, mặt đường rộng 6m.
- Các tuyến đường trong các khu dân cư, đường nối giữa các trục chính của phường có tổng chiều dài là 49,054 km, lộ giới trung bình từ 4 - 10m, mặt đường từ 3,5 – 6m. trong đó đường láng nhựa 26,092 km, đường BTXM 0,47km, đường C/hóa 21,072km, đường đất 1,42 km. Tỷ lệ nhựa hóa khoảng 53,2%.

(Nguồn: Phòng QLĐT thị xã Hòa Thành).



Nhận xét:

- **Ưu điểm:** Có các trục giao thông chính kết nối với trung tâm thị xã Hòa Thành, các phường lân cận và TP. Tây Ninh (quốc lộ 22B, đường Phạm Hùng, đường Nguyễn Chí Thanh đường Tôn Đức Thắng, đường Trần Phú, đường Nguyễn Huệ, đường Nguyễn Văn Cừ), tạo điều kiện phát triển cho khu vực.
- **Nhược điểm:**
 - + Lộ giới đường hiện trạng nhỏ, chưa đảm bảo tiêu chuẩn.
 - + Mạng lưới đường có nhiều đường cụt, chưa kết nối thông suốt với các trục đường chính.
 - + Khu vực phía Tây của phường có ít tuyến giao thông kết nối, chủ yếu là đường đất phục vụ cho canh tác nông nghiệp. Cần mở mới các tuyến giao thông kết nối và mở rộng các tuyến giao thông hiện hữu giúp tăng sự kết nối giao thông, là động lực phát triển cho khu vực .
 - + Khu vực phía Đông của phường mật độ dân cư dày đặc, mạng lưới giao thông đường đã ổn định do đó việc mở rộng lộ giới đường sẽ gặp nhiều khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng.

b. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

b.1. Hiện trạng nền xây dựng:

- Địa hình khá bằng phẳng, cao độ thấp nhất là -3,43m, cao độ cao nhất là +14,67m, hướng dốc từ Đông sang Tây, từ Bắc xuống Nam. Các công trình đã xây dựng không chịu ảnh hưởng lũ lụt.
- Khu vực phía Tây giáp rạch Tây Ninh có địa hình thấp trũng, cao độ < 2,0m, khu vực bị ngập lụt.
- Khu vực phía Đông có địa hình cao, thuận lợi cho xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình

b.2. Hiện trạng thoát nước mưa:

- Các khu dân cư có hệ thống thoát nước chung, thoát theo địa hình về các vùng thấp trũng. Hướng thoát nước về phía rạch và kênh tiêu nội đồng.
- Cống thoát nước mưa trên các trục đường:
 - + Đường Phạm Văn Đồng, Thượng Thâu Thanh: D1000
 - + Đường Phạm Hùng, Tôn Đức Thắng: D800
 - + Đường Nguyễn Chí Thanh: D600 – D800.

- Hiện nay các trục tiêu thoát lũ chính theo hướng Bắc xuống Nam có rạch Tây Ninh, rạch Sevin, theo trục Đông- Tây có các rạch nhỏ, kênh Thủy Lợi, kênh Ông Cả.

(Nguồn: Phòng QLĐT thị xã Hòa Thành)).

b.3. Hiện trạng thủy lợi:

- Rạch Tây Ninh có chiều dài khoảng 3.250 m nối liền sông Vàm Cỏ Đông đến TP. Tây Ninh, kênh Sevin dài khoảng 2 km nối liền xã Long Thành Nam và phường Hiệp Tân đi TP. Tây Ninh, thuận tiện cho việc ghe tàu có tải trọng nhỏ lưu thông trao đổi hàng hóa các tỉnh miền Tây và TP. Tây Ninh.



- Toàn phường có 1 tuyến kênh Ao Hồ chiều dài khoảng 6 km và các tuyến mương nội đồng dài 7 km đáp ứng tưới khoảng 80% diện tích sản xuất nông nghiệp.

(Nguồn: Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Long Thành Trung)

b.4. Tình hình ngập úng:

- Tình trạng ngập cục bộ và trên diện rộng (ngập khi đang mưa và sau mưa): các khu vực dân cư khu phố Long Kim, Long Thành bị ngập úng kéo dài, gây khó khăn cho sinh hoạt của người dân và lưu thông trên các tuyến đường.

Nguyên nhân:

- Xây dựng hạ tầng thoát nước không đáp ứng kịp yêu cầu phát triển, hệ thống mương, cống thoát nước hiện hữu có đường kính nhỏ, không đủ năng lực tiêu thoát nước khi có mưa lớn kéo dài.
- Một số công trình xây dựng lấn chiếm lòng kênh, rạch, mương thoát nước làm cản trở, hạn chế, tắt nghẽn dòng chảy. Công tác bảo trì, nạo vét, tu bổ hệ thống thoát nước chưa được thực hiện thường xuyên, định kỳ.

(Nguồn: Đề án kiểm soát tổng thể chống ngập úng khu vực thành phố Tây Ninh và huyện Hòa Thành – nay là thị xã Hòa Thành)

c. Hiện trạng cấp nước

- Phường Long Thành Trung có 2 trạm cấp nước nông thôn do Trung tâm nước sạch và vệ sinh môi trường nông thôn quản lý.
- Tỷ lệ dân nông thôn được cung cấp nước sạch sinh hoạt theo tiêu chí của Bộ Y tế đạt khoảng 90%, từ các hình thức trạm cấp nước tập trung có mạng lưới, giếng đào, giếng khoan, bể chứa nước mưa.
- Chất lượng nước được đánh giá đạt tiêu chuẩn lý hóa và vi sinh.

d. Hiện trạng cấp điện và chiếu sáng

d.1. Nguồn điện:

- Khu vực nghiên cứu được cấp điện từ trạm biến áp 220kV Tây Ninh 2x250MVA công suất 2x250MVA, trạm biến áp 110kV Tây Ninh 40+63 MVA.

d.2. Lưới điện:

- Lưới điện trung áp: phường đang sử dụng lưới điện 22kV. Trong đó, trạm 110kV Tây Ninh cấp điện cho các phường, xã của thị xã Hòa Thành qua các tuyến: 471TN, 481TN, 472TN, 474TN, 476TN.

- Lưới điện hạ thế và chiếu sáng: mạng lưới 0.4KV đi nổi trên cột bê tông, dùng dây nhôm và dây đồng tiết diện từ 25 đến 120 mm². Lưới điện nhìn chung đạt yêu cầu kỹ thuật, các tuyến chính đều khép mạch vòng, bình thường vận hành ở chế độ mạch hở sử dụng LBS khí, LTD, chất lượng điện năng tương đối tốt, số hộ dân có điện đạt 100%. Mạng lưới chiếu sáng hiện có bố trí dọc trục đường chính. Tỷ lệ cấp điện đến hộ gia đình đạt 99%.

e. Thông tin liên lạc

- Hiện trạng mạng chuyên mạch: Trên địa bàn tỉnh có 02 doanh nghiệp cung cấp dịch vụ điện thoại cố định: Viễn thông Tây Ninh, chi nhánh Viettel Tây Ninh. Có 03 doanh nghiệp cung cấp dịch vụ Internet: Viễn thông Tây Ninh, chi nhánh Viettel Tây Ninh, Công ty Cổ phần di động FPT – chi nhánh Tây Ninh. Có 5 doanh nghiệp cung cấp dịch vụ thông tin di động: Vinaphone, Mobifone, Viettel, Vietnamobile, Gmobile.
- Hiện trạng mạng truyền dẫn: Cáp quang, cáp đồng đã được triển khai rộng khắp trên địa bàn phường và toàn thị xã. Phường Long Thành Trung có tuyến truyền dẫn cáp quang. Có các trạm thu phát sóng thông tin di động, bán kính phục vụ bình quân 0,62 km/cột.

f. Hiện trạng thoát nước thải, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang

f.1. Hiện trạng thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt: nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, đưa về cống thoát nước mưa và thoát ra môi trường. Một số khu vực nước thải qua bể tự hoại, tự thấm hoặc xả ra các kênh rạch, khu ruộng trũng. Tỷ lệ hộ dân sử dụng hố xí hợp vệ sinh đạt 100%.
- Nước thải y tế: xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại và thoát vào cống thoát nước chung, xả ra môi trường.
- Nước thải công nghiệp - TTCN: nước thải chỉ được xử lý sơ bộ rồi thoát chung vào hệ thống cống thoát nước mưa, có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường nước mặt, nước ngầm, môi trường đất cho khu vực.

f.2. Quản lý CTR:

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom và đưa đến bãi rác xử lý. Tỷ lệ thu gom chất thải chỉ đạt khoảng 80%.
- Chất thải rắn công nghiệp thông thường được thu gom chung với CTR sinh hoạt. CTR y tế nguy hại được thu gom 100% và xử lý riêng.

f.3. Nghĩa trang:

- Các nghĩa trang, nghĩa địa nằm rải rác, xen lẫn trong các khu dân cư, dễ gây ô nhiễm môi trường. Đang sử dụng hình thức địa táng, cải táng. Tương lai cần đóng cửa và lựa chọn nghĩa trang tập trung mới.

g. Hiện trạng môi trường khu vực:

g.1. Chất lượng nguồn nước mặt:

- Tại một số vị trí có độ pH thấp hơn tiêu chuẩn. Mức độ ô nhiễm chất dinh dưỡng tại rạch Tây Ninh rất cao với nồng độ N-NH₄⁺ (0,35-0,46) mg/l, do tác động của nước thải sinh hoạt từ dân cư thải xuống rạch. Hầu hết các nguồn nước mặt chất hữu cơ có mức độ ô nhiễm nhẹ chất hữu cơ. Nồng độ dư lượng thuốc BVTV tại

nguồn nước mặt rất thấp, đạt tiêu chuẩn QCVN 08-2008 đối với nguồn nước loại A.

- Khu vực thượng nguồn sông Sài Gòn - Hồ Dầu Tiếng: Chất lượng nước tốt, về hạ lưu chất lượng nước giảm dần.

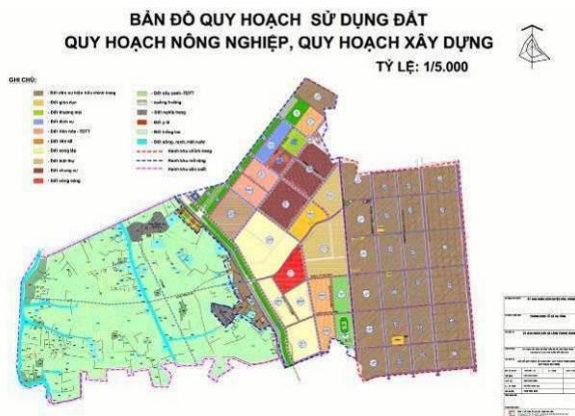
g.2. Chất lượng không khí:

- Khu dân cư chỉ tập trung ở phía Đông, còn lại là đất trồng lúa, cây lâu năm nên nhìn chung môi trường tương đối trong lành.
- Tuy nhiên nghĩa địa nằm rải rác trong phường, rác thải trong sản xuất nông nghiệp như chai lọ thuốc bảo vệ thực vật, túi nilon, gói thuốc sau khi sử dụng, hóa phẩm nông nghiệp,... bị thải bỏ không đúng cách có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng.

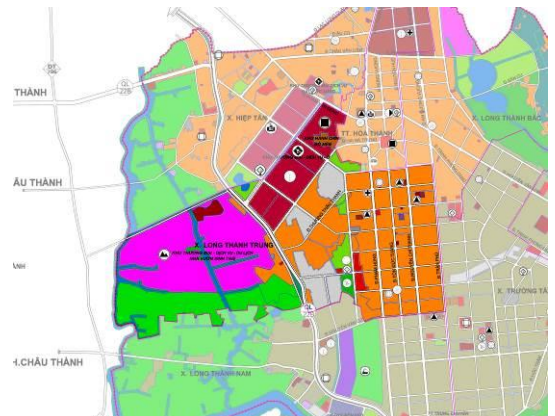
II.2.6. Đánh giá tác động của các dự án đang triển khai

a. Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Long Thành Trung

- Chưa có tổ chức đầu nối chung và có tầm nhìn đô thị lâu dài. Xã Long Thành Trung được định hướng lên thành phường, vì vậy một số chỉ tiêu như đất cây xanh, công trình công cộng,... bị thiếu). Do đó trong đồ án quy hoạch chung và quy hoạch phân khu, đã có những điều chỉnh phù hợp với tình hình thực tế hiện nay và đề xuất mới đảm bảo ý tưởng tổ chức không gian của toàn đô thị đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Những thay đổi so với đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới



Đồ án Quy hoạch nông thôn mới Long Thành Trung đã được phê duyệt.

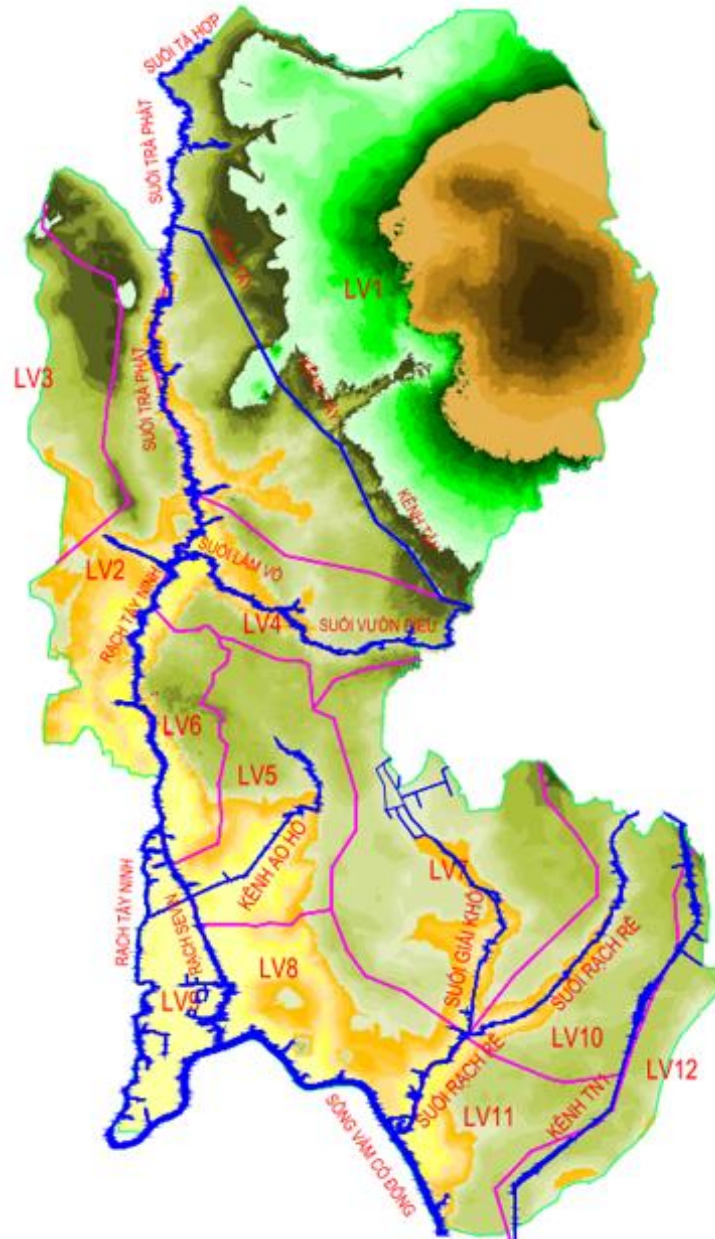


Phường Long Thành Trung trong đồ án Quy hoạch chung đề xuất

b. Đề án kiểm soát tổng thể chống ngập úng khu vực thành phố Tây Ninh và huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành):

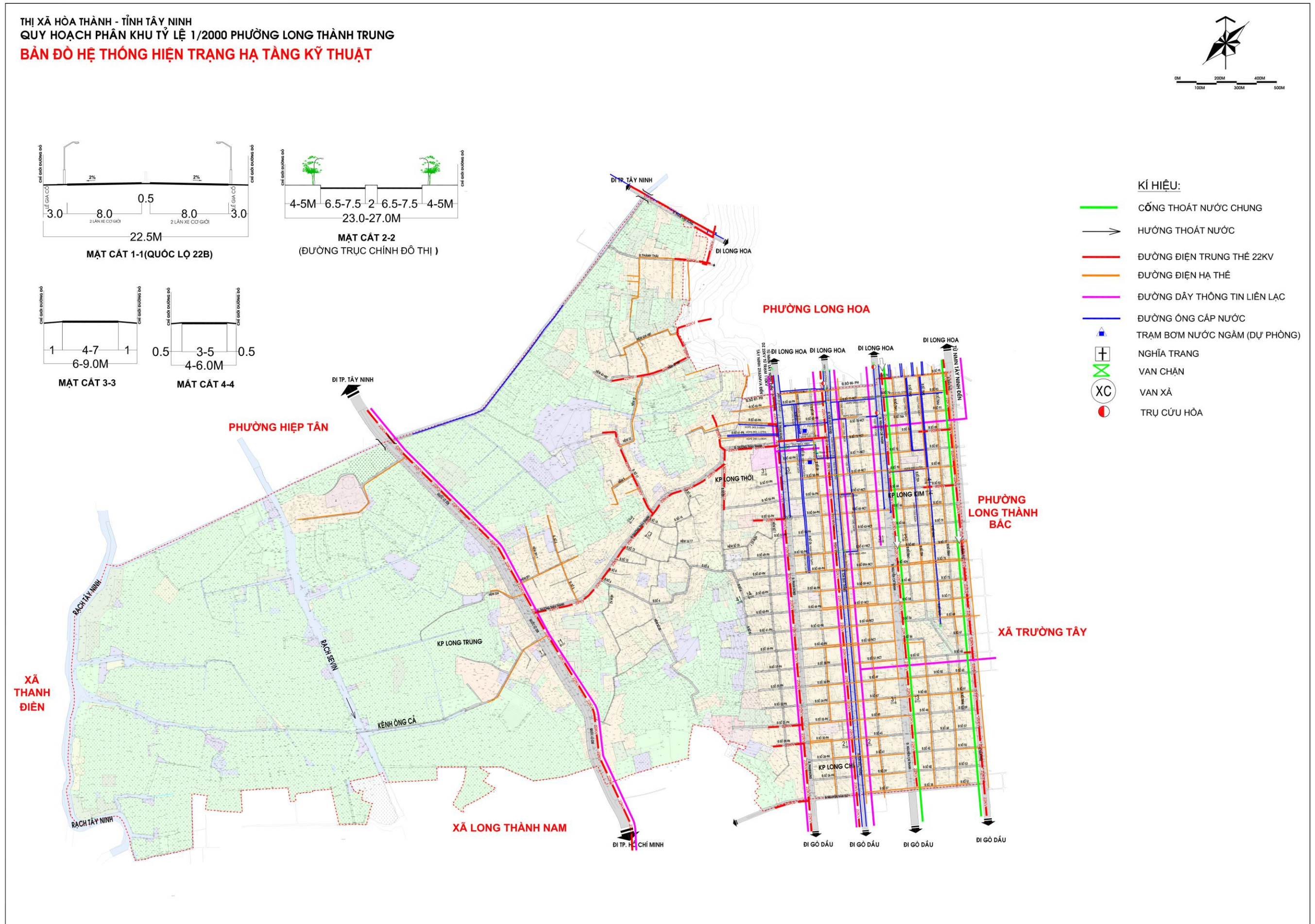
- Nhằm định hình khung kiểm soát tiêu thoát nước trên tổng thể diện tích thành phố Tây Ninh và huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành), bao gồm hệ thống kênh, mương tiêu thoát nước, hồ điều hòa và hành lang an toàn bảo vệ. Làm cơ sở để rà soát, điều chỉnh lại toàn bộ hệ thống thoát nước theo quy hoạch đã và đang chờ phê duyệt trong các đồ án quy hoạch xây dựng, đáp ứng cho mục tiêu chống ngập tổng thể trên toàn bộ phạm vi.

- Đề xuất giải pháp chống ngập úng cho các điểm ngập hiện nay, trong đó, có đề xuất đến công thoát nước chính trong các điểm ngập, làm cơ sở triển khai thực hiện các giải pháp đầu tư các công trình hạ tầng một cách đồng bộ để bảo đảm chống ngập bền vững cho khu vực thành phố Tây Ninh và thị xã Hòa Thành.



Sơ đồ kiểm soát tổng thể chống ngập úng khu vực thành phố Tây Ninh và huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành)

Hình 11: Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật



II.3. Đánh giá tổng quan (phân tích SWOT)

II.3.1. Điểm mạnh

- Khu vực quy hoạch có vị trí quan trọng trong không gian cảnh quan đô thị Hòa Thành. Đầu mối giao thông quan trọng, nằm trên trục hành lang kinh tế Quốc lộ 22B, có hệ thống giao thông thuận lợi như quốc lộ 22B, đường Phạm Văn Đồng, Nguyễn Chí Thanh, Phạm Hùng, Thượng Thâu Thanh, Nguyễn Văn Cừ,... kết nối trực tiếp với khu trung tâm đô thị Hòa Thành, tạo động lực phát triển kinh tế cho khu đô thị.
- Kết nối thuận lợi với hệ thống hạ tầng đô thị hiện tại và trong tương lai.
- Địa hình khá bằng phẳng, địa hình phía Đông và dọc theo quốc lộ 22B thuận lợi cho xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình.
- Dân cư tập trung mật độ cao ở phía Đông trên các trục đường chính, còn lại rải rác xen lẫn trong đất nông nghiệp. Đất sản xuất nông nghiệp chiếm tỷ lệ lớn nên thuận lợi cho đền bù giải tỏa mặt bằng, xây dựng các khu chức năng, khu ở đô thị hiện đại, sinh thái.
- Cảnh quan thiên nhiên đẹp, vùng nông nghiệp sinh thái, chùa Thiên Lâm (Gò Kén), hệ thống kênh, rạch khá phong phú, thuận lợi để hình thành các không gian xanh, hình ảnh đặc trưng cho khu đô thị và phát triển du lịch sinh thái.
- Thuận lợi về nguồn cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc,....

II.3.2. Điểm yếu

- Phần lớn các công trình công cộng nằm rải rác, hình thức kiến trúc đa dạng, chưa tạo được cảnh quan đồng bộ trên các trục chính. Ngoài khu dân cư phía Đông xây dựng tương đối đồng bộ, còn lại các khu vực khác, nhà ở phát triển thiếu kiểm soát, chưa tạo được mỹ quan đô thị.
- Khu vực phía Tây ít thuận lợi xây dựng do địa hình thấp, ngập $H < 1m$.
- Chưa khai thác tối đa không gian mặt nước kênh, rạch để tạo cảnh quan đặc trưng.
- Hạ tầng khung giao thông chưa kết nối hoàn chỉnh, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chưa được đầu tư đồng bộ, là trở ngại lớn cho quá trình phát triển.
- Hiệu quả sử dụng đất còn thấp, lãng phí nguồn tài nguyên đất đai hiện có.
- Công tác quản lý và triển khai quy hoạch, xây dựng còn nhiều bất cập, hạn chế.

II.3.3. Cơ hội

- Vị quỹ đất nông nghiệp còn khá lớn nên rất thuận lợi để phát triển thành khu đô thị sinh thái, hiện đại có bản sắc, là trung tâm hành chính đô thị, trung tâm du lịch tâm linh – sinh thái – nghỉ dưỡng ở phía Đông thị xã Hòa Thành. Góp phần phát triển đô thị Hòa Thành là đô thị loại III, điểm kết nối quan trọng trên hành lang Xuyên Á, Quốc lộ 22B của vùng TP. Hồ Chí Minh.
- Là khu vực có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại, phát triển theo hướng kiến trúc xanh, bền vững.
- Khai thác và nâng cao giá trị quỹ đất, bảo tồn cảnh quan đặc trưng kênh, rạch, vùng nông nghiệp.

- Thu hút đầu tư phát triển các công trình hành chính, thương mại, du lịch quy mô lớn cấp vùng.
- Nâng cao chất lượng sống và cơ hội việc làm của người dân địa phương.

II.3.4. Thách thức

- Nguồn vốn đầu tư hạ tầng khá lớn.
- Cân bằng giữa phát triển và bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, phát triển bền vững theo hướng đô thị sinh thái.
- Công tác quản lý đô thị, quản lý kiến trúc cảnh quan.
- Thích ứng biến đổi khí hậu, bảo vệ môi trường.

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

III.1. Quan điểm nghiên cứu, nguyên tắc chung và mục tiêu phát triển

III.1.1. Quan điểm nghiên cứu

- Quy hoạch phân khu phường Long Thành Trung cần được kết nối với định hướng phát triển không gian đô thị đến năm 2035 của đô thị Hòa Thành, kết nối với kết cấu hạ tầng của các dự án lân cận.
- Đảm bảo tính hiệu quả về đầu tư, phát triển bền vững và thích ứng với biến đổi khí hậu.
- Phát triển theo hướng khu đô thị chính trang kết hợp xây dựng mới, phát triển thương mại dịch vụ đa chức năng, dịch vụ du lịch sinh thái, có bản sắc về cảnh quan kênh rạch và văn hóa đô thị.
- Phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; có tính khả thi và tính hiệu quả về kinh tế - xã hội.

III.1.2. Nguyên tắc

- Tránh phá vỡ, di chuyển, đặc biệt là hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Bảo vệ môi trường cảnh quan sinh thái nông nghiệp, không gian mặt nước.
- Bố cục quy hoạch các khu chức năng hợp lý, đảm bảo bán kính phục vụ.
- Cải tạo kết hợp chặt chẽ với xây dựng mới.

III.1.3. Mục tiêu phát triển

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035 đã được phê duyệt.
- Khai thác và phát huy tiềm năng về đất đai, cơ sở hạ tầng, cảnh quan để phát triển khu đô thị hiện đại, sinh thái và hài hòa với cảnh quan mặt nước của đô thị Hòa Thành, đáp ứng yêu cầu về thích ứng biến đổi khí hậu.
- Khai thác và sử dụng đất một cách hợp lý, tạo ra môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan đẹp cho khu vực. Hình thành trung tâm hành chính mới Bồ Mè ở phía Bắc, trung tâm thương mại dịch vụ, dịch vụ du lịch ở phía Tây, vùng nông nghiệp ở phía Nam. Phát triển du lịch sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng, giải trí, du lịch nông nghiệp, gắn kết với tổng thể du lịch của thị xã Hòa Thành và tỉnh Tây Ninh.
- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai; triển khai các quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư theo trình tự đầu tư xây dựng hiện hành.

III.2. Tính chất và chức năng

- Là trung tâm thương mại dịch vụ đa chức năng, trung tâm hành chính, dịch vụ du lịch cấp đô thị của thị xã Hòa Thành.
- Là khu đô thị hiện hữu cải tạo, chỉnh trang kết hợp phát triển đô thị, khu ở mới, được quy hoạch, bố trí đầy đủ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

III.3. Dự báo dân số, lao động

- Quy mô đất đai: khoảng 966,33 ha.
- Quy mô dân số:
 - + Hiện trạng năm 2019 - 2020: khoảng 18.972 người.
 - + Dự báo đến năm 2035: khoảng 23.000 – 26.000 người.

III.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Áp dụng theo tiêu chuẩn đô thị loại III, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD) của Bộ Xây Dựng và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật Đô thị (QCVN 07:2016/ BXD của Bộ Xây dựng)

Bảng 5: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
	Tổng diện tích	ha	966,33
I	Chỉ tiêu về sử dụng đất		
-	Đất ở (chỉ tiêu tại quy hoạch chung là 117)	m ² /người	100 - 150
-	Công trình cơ quan hành chính	m ² /người	5 - 10
-	Công trình dịch vụ công cộng (chỉ tiêu tại quy hoạch chung là 5,2)	m ² /người	10 - 20
-	Công viên cây xanh, TDTT (chỉ tiêu tại quy hoạch chung 27,9 - QCVN 01:2021 ≥ 8)	m ² /người	20 - 40
II	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng		
-	Ở chỉnh trang kết hợp xây dựng mới	%	80 - 95
-	Ở xây dựng mới	%	80 - 90
-	Thương mại dịch vụ hỗn hợp – kết hợp ở	%	40 - 60
-	Công trình hành chính, công cộng, giáo dục	%	30 - 60
-	Công trình dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, giải trí	%	5 - 25
-	Công trình hạ tầng kỹ thuật	%	≤ 40
-	Công viên cây xanh – TDTT	%	≤ 5
III	Chỉ tiêu về tầng cao xây dựng tối đa		
-	Ở chỉnh trang kết hợp xây dựng mới	Tầng	≤ 5
-	Ở xây dựng mới	Tầng	≤ 5
-	Thương mại dịch vụ hỗn hợp – kết hợp ở	Tầng	≤ 9
-	Công trình cơ quan hành chính	Tầng	≤ 5
-	Công trình dịch vụ công cộng	Tầng	≤ 9

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
-	Công trình giáo dục, du lịch nghỉ dưỡng, giải trí	Tầng	≤ 5
-	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Tầng	≤ 3
-	Công viên cây xanh – TDDT	Tầng	≤ 2
IV	Tiêu chuẩn về hạ tầng kỹ thuật		
-	Giao thông	%	15 - 25
-	Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ngđ	150
-	Thoát nước thải sinh hoạt	Q	80% Q cấp
-	Rác thải sinh hoạt	kg/ng-ngđ	1
-	Cấp điện sinh hoạt	Kwh/ng/năm	750 - 1500
-	Thông tin liên lạc	Thuê bao/100 hộ	100

IV. Ý TƯỞNG CẤU TRÚC ĐÔ THỊ

IV.1. Tầm nhìn

- Là trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm hành chính, dịch vụ du lịch cấp đô thị.
- Là khu đô thị có chất lượng cuộc sống cao, phát triển cân bằng hài hòa với thiên nhiên, cảnh quan kênh rạch, tạo dựng hình ảnh đẹp cho khu vực trung tâm đô thị Hòa Thành.

IV.2. Cấu trúc đô thị của phường Long Thành Trung

a. Cấu trúc lưu thông:

- Trục dọc chính: quốc lộ 22B, đường Trần Phú, Nguyễn Chí Thanh, Phạm Hùng, Phạm Văn Đồng, D7, D10.
- Trục ngang chính: đường Thượng Thâu Thanh, Hai Bà Trưng nối dài, N4.
- Trục cảnh quan: đường cấp kênh Ao Hồ, đường N8.

b. Các khu chức năng:

- Khu ở:
 - + Ở chính trang kết hợp xây dựng mới.
 - + Ở xây dựng mới.
 - + Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở.
- Công trình hành chính, dịch vụ công cộng cấp đô thị và đơn vị ở.
- Công trình y tế, giáo dục cấp đô thị và đơn vị ở.
- Trung tâm thương mại dịch vụ.
- Dịch vụ du lịch Gò Kén, nhà vườn sinh thái.
- Khu nông nghiệp.
- Công trình tôn giáo, tín ngưỡng.
- Công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Công viên cây xanh – TDDT cấp đô thị và đơn vị ở.
- Cây xanh cảnh quan, mặt nước.

V. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

V.1. Dự kiến cơ cấu quỹ đất

Phương án sử dụng đất tổng thể được đề xuất dựa trên cơ sở các nguyên tắc sau:

- Đề xuất các chức năng sử dụng đất cho các khu vực chiến lược dựa trên dự báo nhu cầu phát triển đô thị, các chỉ tiêu quy hoạch, quy mô đô thị, quy mô dân số, bán kính phục vụ đồng thời kết hợp với ý tưởng tổng thể về không gian.
- Mỗi đơn vị ở có tính chất và chức năng khác nhau, đảm bảo đầy đủ các tiện ích của đô thị, đáp ứng được nhu cầu phát triển đô thị trong tương lai.
- Giữ lại chức năng sử dụng đất đối với các khu vực có đông dân cư ở hiện hữu, các dự án đã được cấp phép, các dự án khả thi đang trong quá trình cấp phép, các công trình tôn giáo, hành chính, giáo dục, dịch vụ công cộng đang sử dụng hiệu quả, các khu vực cây xanh mặt nước cần được bảo tồn.
- Quy hoạch phân khu phường Long Thành Trung được chia làm 2 khu: Khu 1 nằm ở phía Đông quốc lộ 22B, khu 2 nằm ở phía Tây quốc lộ 22B. Khu 1 là khu dân cư, trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm hành chính mới; khu 2 là trung tâm dịch vụ du lịch, gắn kết với vùng sinh thái nông nghiệp ven rạch Tây Ninh, kênh Ông Cả.
- Đề xuất phương án giao thông phân cấp rõ ràng, kết nối các khu chức năng đô thị thuận tiện đáp ứng nhu cầu, đảm bảo bán kính phục vụ thích ứng với sự phát triển của đô thị trong tương lai.

Bảng 6: Cơ cấu sử dụng đất

STT	Hạng mục	Kí hiệu	Quy mô	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
			ha	%	m ² /người
1	Đất ở		404,70	41,88	155,65
	Đất ở chỉnh trang kết hợp xây dựng mới	OCT	266,76	27,61	102,60
	Đất ở xây dựng mới	OLK	88,08	9,11	33,88
	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	OHH	49,86	5,16	19,17
2	Đất cơ quan hành chính	HC	10,26	1,06	3,94
3	Đất công trình dịch vụ công cộng		40,51	4,19	15,58
	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	CC1	39,56	4,09	15,22
	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	CC2	0,95	0,10	0,37
4	Đất y tế	YTE	3,10	0,32	1,19
	Đất y tế cấp đô thị	YT1	1,74	0,18	
	Đất y tế cấp đơn vị ở	YT2	1,36	0,14	
5	Đất giáo dục		16,30	1,68	6,27
	Đất trường trung học phổ thông	GD1	5,35	0,55	2,06
	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	GD2	10,95	1,13	4,21
6	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh- thương mại	SX	7,95	0,82	
7	Đất dịch vụ du lịch		98,69	10,22	
	Đất trung tâm dịch vụ du lịch	DVDL	25,58	2,65	

	Đất du lịch nghỉ dưỡng- nhà vườn sinh thái	ND	53,79	5,57	
	Đất du lịch giải trí	GT	19,32	2,00	
8	Đất nông nghiệp đô thị	NN	114,03	11,80	
9	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TG	3,87	0,40	
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	7,37	0,76	
	Đất bãi xe	BX	6,77	0,70	
	Trạm cấp nước	CN	0,60	0,06	
11	Đất cây xanh		61,70	6,39	21,52
	Đất công viên cây xanh- TDTT	CX1	24,42	2,53	9,39
	Đất công viên cây xanh đơn vị ở	CX2	14,23	1,47	5,47
	Đất cây xanh cảnh quan	CX3	17,30	1,79	6,65
	Đất cây xanh cách ly	CX4	5,75	0,60	
12	Đất an ninh quốc phòng	ANQP	0,07	0,01	
13	Mặt nước		18,93	1,96	
14	Đất giao thông		178,85	18,51	
	TỔNG		966,33	100,00	

V.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô phố

V.2.1. Khu ở

Tổng diện tích đất xây dựng nhà ở là 404,70 ha, bố trí được khoảng 8.666 hộ, 26.000 người, chỉ tiêu bình quân 155,65 m²/người. Có các loại hình nhà ở:

- Nhà ở chỉnh trang kết hợp xây dựng mới: tập trung trên các trục đường Trần Phú, Nguyễn Chí Thanh, Tôn Đức Thắng, Phạm Hùng, Thượng Thâu Thanh, đường khu vực, nội bộ. Tổng diện tích là 266,76 ha, chiếm khoảng 65,92% tổng diện tích đất ở, bố trí được 7.166 hộ, với dân số khoảng 21.500 người, chiếm 82,69% dân số khu vực quy hoạch. Cải tạo chỉnh trang mặt đứng, hạn chế tối đa việc phá vỡ cấu trúc dân cư hiện có, đảm bảo đời sống ổn định cho người dân. Trên trục Trần Phú, Nguyễn Chí Thanh, Tôn Đức Thắng, Phạm Hùng, Thượng Thâu Thanh là nhà ở chỉnh trang kết hợp thương mại tạo cảnh quan sầm uất cho khu đô thị. Mật độ xây dựng tối thiểu 80%, tối đa 95%, tầng cao tối đa 6 tầng.
- Nhà ở xây dựng mới: phát triển các khu nhà ở xây dựng mới theo hình thức nhà liên kế dọc theo đường D5, D9, N9 (thuộc khu Thương mại – Dịch vụ - dân cư ở phía Bắc kênh Ao Hồ), đường N3, N4, N5 (giáp khu vực chùa Gò Kén). Tổng diện tích đất là 88,08 ha, chiếm khoảng 21,76% trong tổng diện tích đất ở, bố trí được khoảng 1.500 hộ, với dân số khoảng 4.500 người, chiếm 17,31% dân số trong khu vực quy hoạch. Mật độ xây dựng tối thiểu 80%, tối đa 90%, tầng cao tối đa 6 tầng (đối với khu vực nhà ở xây dựng mới giới hạn từ đường N6 đến N4. Mật độ xây dựng tối thiểu 40%, tối đa 60%, tầng cao tối đa 4 tầng).
- Thương mại dịch vụ kết hợp ở: Quy mô 49,86 ha chiếm 12,32% diện tích đất ở, tập trung chủ yếu trên đường Hai Bà Trưng nối dài, đường D5, dọc theo quốc lộ 22B và đường D5, đường D18, đường Song hành 1 QL22B, đường D4, đường N4, khai thác hiệu quả quỹ đất nông nghiệp. Hình thức có dạng khối để thương mại kết hợp với chức năng ở tạo điểm nhấn đẹp, hiện đại cho trục đường. Mật độ xây dựng tối thiểu 40%, tối đa 60%; tầng cao tối thiểu 2 tầng, tối đa 9 tầng.

Bảng 7: Chỉ tiêu sử dụng đất ở

Kí hiệu	Hạng mục	Diện tích	Mật độ XD (%)		Tầng cao (tầng)		HSSD Đ tối đa
		Ha	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
	Đất ở	404,70					
OCT	Ở chính trang	266,76	80	95	1	6	5,7
OCT-1	Ở chính trang, kết hợp XD mới	7,89	80	95	1	6	5,7
OCT-2	Ở chính trang, kết hợp XD mới	7,55	80	95	1	6	5,7
OCT-3	Ở chính trang, kết hợp XD mới	8,13	80	95	1	6	5,7
OCT-4	Ở chính trang, kết hợp XD mới	8,19	80	95	1	6	5,7
OCT-5	Ở chính trang, kết hợp XD mới	8,42	80	95	1	6	5,7
OCT-6	Ở chính trang, kết hợp XD mới	8,2	80	95	1	6	5,7
OCT-7	Ở chính trang, kết hợp XD mới	5,63	80	95	1	6	5,7
OCT-8	Ở chính trang, kết hợp XD mới	5,44	80	95	1	6	5,7
OCT-9	Ở chính trang, kết hợp XD mới	3,71	80	95	1	6	5,7
OCT-10	Ở chính trang, kết hợp XD mới	3,75	80	95	1	6	5,7
OCT-11	Ở chính trang, kết hợp XD mới	5,65	80	95	1	6	5,7
OCT-12	Ở chính trang, kết hợp XD mới	5,7	80	95	1	6	5,7
OCT-13	Ở chính trang, kết hợp XD mới	5,24	80	95	1	6	5,7
OCT-14	Ở chính trang, kết hợp XD mới	4,89	80	95	1	6	5,7
OCT-15	Ở chính trang, kết hợp XD mới	5,57	80	95	1	6	5,7
OCT-16	Ở chính trang, kết hợp XD mới	4,21	80	95	1	6	5,7
OCT-17	Ở chính trang, kết hợp XD mới	4,26	80	95	1	6	5,7
OCT-18	Ở chính trang, kết hợp XD mới	5,47	80	95	1	6	5,7
OCT-19	Ở chính trang, kết hợp XD mới	5	80	95	1	6	5,7
OCT-20	Ở chính trang, kết hợp XD mới	5,37	80	95	1	6	5,7

	XD mới						
OCT-21	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	5,77	80	95	1	6	5,7
OCT-22	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	5,74	80	95	1	6	5,7
OCT-23	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	3,11	80	95	1	6	5,7
OCT-24	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	3,79	80	95	1	6	5,7
OCT-25	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	4,22	80	95	1	6	5,7
OCT-26	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	3,66	80	95	1	6	5,7
OCT-27	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	5,3	80	95	1	6	5,7
OCT-28	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	5,57	80	95	1	6	5,7
OCT-29	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	9,02	80	95	1	6	5,7
OCT-30	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	7,76	80	95	1	6	5,7
OCT-31	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	6,55	80	95	1	6	5,7
OCT-32	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	6,18	80	95	1	6	5,7
OCT-33	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	0,31	80	95	1	6	5,7
OCT-34	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	2,79	80	95	1	6	5,7
OCT-35	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	1,42	80	95	1	6	5,7
OCT-36	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	5,43	80	95	1	6	5,7
OCT-37	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	2,17	80	95	1	6	5,7
OCT-38	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	1,01	80	95	1	6	5,7
OCT-39	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	1,9	80	95	1	6	5,7
OCT-40	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	3,34	80	95	1	6	5,7
OCT-41	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	4,42	80	95	1	6	5,7
OCT-42	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	5,82	80	95	1	6	5,7
OCT-43	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	6,17	80	95	1	6	5,7

OCT-44	Ở chính trang, kết hợp XD mới	5,97	80	95	1	6	5,7
OCT-45	Ở chính trang, kết hợp XD mới	4,71	80	95	1	6	5,7
OCT-46	Ở chính trang, kết hợp XD mới	1,48	80	95	1	6	5,7
OCT-47	Ở chính trang, kết hợp XD mới	6,6	80	95	1	6	5,7
OCT-48	Ở chính trang, kết hợp XD mới	3,66	80	95	1	6	5,7
OCT-49	Ở chính trang, kết hợp XD mới	9,42	80	95	1	6	5,7
OCT-50	Ở chính trang, kết hợp XD mới	8,31	80	95	1	6	5,7
OCT-51	Ở chính trang, kết hợp XD mới	1,56	80	95	1	6	5,7
OCT-52	Ở chính trang, kết hợp XD mới	0,89	80	95	1	6	5,7
OCT-53	Ở chính trang, kết hợp XD mới	4,44	80	95	1	6	5,7
	Ở liên kế XD mới	88,08	40-80	60-90	1	4-6	2,4-5,4
OLK-1	Ở liên kế XD mới	4,55	80	90	1	6	5,4
OLK-2	Ở liên kế XD mới	3,97	80	90	1	6	5,4
OLK-3	Ở liên kế XD mới	6,9	80	90	1	6	5,4
OLK-4	Ở liên kế XD mới	5,84	80	90	1	6	5,4
OLK-5	Ở liên kế XD mới	5,94	80	90	1	6	5,4
OLK-6	Ở liên kế XD mới	3,2	80	90	1	6	5,4
OLK-7	Ở liên kế XD mới	7,71	80	90	1	6	5,4
OLK-8	Ở liên kế XD mới	7,57	80	90	1	6	5,4
OLK-9	Ở liên kế XD mới	4,82	80	90	1	6	5,4
OLK-10	Ở liên kế XD mới	2,93	80	90	1	6	5,4
OLK-11	Ở liên kế XD mới	13,71	40	60	1	4	2,4
OLK-12	Ở liên kế XD mới	5,16	40	60	1	4	2,4
OLK-13	Ở liên kế XD mới	5,18	40	60	1	4	2,4
OLK-14	Ở liên kế XD mới	5,22	40	60	1	4	2,4
OLK-15	Ở liên kế XD mới	5,38	40	60	1	4	2,4
	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	49,86	40	60	2	9	5,4
OHH-1	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	5,65	40	60	2	9	5,4
OHH-2	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	3,09	40	60	2	9	5,4
OHH-3	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	2,77	40	60	2	9	5,4

OHH-4	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	3,34	40	60	2	9	5,4
OHH-5	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	2,98	40	60	2	9	5,4
OHH-6	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	3,24	40	60	2	9	5,4
OHH-7	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	3,79	40	60	2	9	5,4
OHH-8	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	6,14	40	60	2	9	5,4
OHH-9	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	4,78	40	60	2	9	5,4
OHH-10	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	4,75	40	60	2	9	5,4
OHH-11	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	9,33	40	60	2	9	5,4

V.2.2. Hành chính cơ quan, công trình dịch vụ công cộng

- Đất hành chính cơ quan quy mô 10,26 ha, chiếm 1,06% diện tích toàn khu, tập trung trên trục đường Thành Thái, Hai Bà Trưng nối dài, D10. Là trung tâm hành chính mới Bồ Mè của đô thị Hòa Thành, với các tổ hợp công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, trang nghiêm, tạo cảnh quan đẹp cho đô thị.
- Đất công trình dịch vụ công cộng quy mô 40,51 ha chiếm 4,19% diện tích toàn khu, bao gồm các công trình xây dựng mới. Trong đó:
 - + Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị là 39,56 ha. Bố trí tập trung quy mô lớn trên đường song hành quốc lộ 22B, đường Hai Bà Trưng nối dài, N4, D5, đường Thượng Thâu Thanh, đường cập kênh ao hồ, khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất của các tuyến đường, tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội, đồng thời kết nối với trung tâm thương mại Long Hoa truyền thống; gắn kết với công viên cây xanh – TDDT cấp đô thị, trường học,... tạo thành các không gian mở, công trình điểm nhấn trên các trục chính đô thị.
 - + Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở là 0,95 ha, được bố trí tại trung tâm nhóm ở.

Bảng 8: Chỉ tiêu sử dụng đất hành chính cơ quan, công trình dịch vụ công cộng

Kí hiệu	Hạng mục	Diện tích	Mật độ XD (%)		Tầng cao (tầng)		HSSDD tối đa
		Ha	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
HC	Đất cơ quan hành chính	10,26	30	60	1	5	3
HC-1	Đất trung tâm hành chính	5,3	30	60	2	5	3
HC-2	Đất trung tâm hành chính	3,05	30	60	2	5	3
HC-3	VP KP Long Thới	0,009	30	60	1	3	1,8
HC-4	VP KP Long Thành	0,004	30	60	1	3	1,8
HC-5	Đất hành chính cơ quan	0,08	30	60	1	3	1,8
HC-6	Đảng Ủy khôi vận P.Long	0,07	30	60	1	3	1,8

	Thành Trung						
HC-7	Chi cục bảo vệ thực vật	0,22	30	60	1	3	1,8
HC-8	UBND P.Long Thành Trung	0,34	30	60	1	3	1,8
HC-9	Đất hành chính cơ quan	0,63	30	60	1	3	1,8
HC-10	Đất hành chính cơ quan	0,17	30	60	1	3	1,8
HC-11	Đất hành chính cơ quan	0,38	30	60	1	3	1,8
HC-12	Đất hành chính cơ quan	0,003	30	60	1	3	1,8
	Đất công trình dịch vụ công cộng	40,51					
CC1	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	39,56	30	60	1	9	5,4
CC1-1	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	1,09	30	60	1	9	5,4
CC1-2	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	2,42	30	60	1	9	5,4
CC1-3	Nhà văn hóa	4,09	30	60	1	9	5,4
CC1-4	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	1,43	30	60	1	9	5,4
CC1-5	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	2,04	30	60	1	9	5,4
CC1-6	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	6,75	30	60	1	9	5,4
CC1-7	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	2,38	30	60	1	9	5,4
CC1-8	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	5,68	30	60	1	9	5,4
CC1-9	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	5,13	30	60	1	9	5,4
CC1-10	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	1,77	30	60	1	9	5,4
CC1-11	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	3,18	30	60	1	9	5,4
CC1-12	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	3,6	30	60	1	9	5,4
CC2	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	0,95	30	60	1	5	3
CC2-1	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	0,81	30	60	1	5	3
CC2-2	Nhà văn hóa thị trấn liên KP Long Kim-Long Thới	0,02	30	60	1	5	3
CC2-3	Nhà văn hóa	0,12	30	60	1	5	3

V.2.3. Y tế, giáo dục

- Đất y tế quy mô 3,10 ha, chiếm 0,32% diện tích toàn khu, là các công trình hiện hữu và xây dựng mới. Trong đó:

- + Đất y tế cấp đô thị là 1,74 ha, là bệnh viện đa khoa Hòa Thành, bệnh viện Cao Văn Chí phục vụ cho đô thị Hòa Thành và khu vực lân cận.
- + Đất y tế cấp đơn vị ở là 1,36 ha, là trạm y tế Long Thành Trung, Phòng Y tế thị xã hiện hữu và xây dựng mới công trình y tế nằm trên đường N9.
- Đất giáo dục quy mô 16,30 ha chiếm 1,68% diện tích toàn khu. Trong đó:
 - + Đất trường THPT là 5,35 ha, bao gồm trường THPT Nguyễn Trung Trực và xây dựng mới trường THPT nằm ở góc đường D15– đường D16, đảm bảo đáp ứng được nhu cầu đi học của các em học sinh trên địa bàn phường Long Thành Trung và các phường lân cận.
 - + Đất trường THCS, tiểu học, mầm non là 10,95 ha, bao gồm trường THCS Trần Bình Trọng, tiểu học Đoàn Thị Điểm, khu TDTT trường Phạm Ngũ Lão hiện hữu, tiểu học Nguyễn Thị Minh Khai, mầm non Long Thới, Sao Mai hiện hữu được nâng cấp, cải tạo; bố trí 01 trường THCS, 01 trường tiểu học, 01 trường mầm non tại các trung tâm đơn vị ở, đảm bảo bán kính phục vụ cho nhu cầu của người dân.




Bảng 9: Chỉ tiêu sử dụng đất y tế, giáo dục

Kí hiệu	Hạng mục	Diện tích	Mật độ XD (%)		Tầng cao (tầng)		HSSDD tối đa
		Ha	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
	Đất y tế	3,10	30	60	1	5	1,8-3
YT1	Đất y tế cấp đô thị	1,74	30	60	1	5	2,4-3
YT1-1	Bệnh viện đa khoa Hòa Thành	1,7	30	60	1	5	3
YT2-1	Bệnh viện Cao Văn Chí	0,04	30	60	1	4	2,4
YT2	Đất y tế cấp đơn vị ở	1,36	30	60	1	5	1,8-3
YT2-1	Trạm y tế	0,3	30	60	1	3	1,8
YT2-2	Trạm y tế Long Thành Trung	0,07	30	60	1	3	1,8
YT2-3	Đất y tế	0,99	30	60	1	5	3
	Đất giáo dục	16,30					
GD1	Đất trường trung học phổ thông	5,35	30	60	1	5	3
GD1-1	Trường THPT - THCS Nguyễn Trung Trực	0,67	30	60	1	5	3
GD1-2	Trường THPT (xây dựng mới)	4,68	30	60	1	5	3
GD2	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	10,95	30	60	1	3	1,8
GD2-1	Trường THCS Trần Bình Trọng	0,82	30	60	1	3	1,8
GD2-2	Trường THCS (xây mới)	3,49	30	60	1	3	1,8
GD2-3	Khu TDTT- trường tiểu học Phạm Ngũ Lão	0,51	30	60	1	3	1,8
GD2-4	Trường tiểu học Phạm Ngũ Lão	0,17	30	60	1	3	1,8
GD2-5	Trường tiểu học Đoàn Thị Điểm	0,46	30	60	1	3	1,8

GD2-6	Trường tiểu học Nguyễn Thị Minh Khai	0,59	30	60	1	3	1,8
GD2-7	Trường tiểu học (xây mới)	2,80	30	60	1	3	1,8
GD2-8	Trường mầm non (xây mới)	1,61	30	60	1	3	1,8
GD2-9	Trường mầm non Long Thới	0,26	30	60	1	3	1,8
GD2-10	Trường mầm non Sao Mai	0,24	30	60	1	3	1,8

V.2.4. Đất dịch vụ du lịch

Khu vực phía Tây quốc lộ 22B sẽ hình thành trung tâm du lịch tâm linh, văn hóa Gò Kén - Thiên Lâm gắn kết với không gian sinh thái sông Vàm Cỏ Đông.

- Khu trung tâm dịch vụ du lịch quy mô 25,58 ha tập trung trên trục ngang chính phía Tây và trục cảnh quan ven rạch Se Vin, kết nối liên hoàn với trục thương mại dịch vụ tạo thành cảnh quan đẹp, điểm nhấn đặc biệt cho Trung tâm du lịch. Trong khu dịch vụ du lịch có các nhà hàng, khách sạn, cafe, làng ẩm thực, dịch vụ chăm sóc sức khỏe, thể thao,... tầng cao tối đa 5 tầng, hình thức kiến trúc kết hợp nét dân tộc và hiện đại. 
- Khu du lịch giải trí tập trung ở phía Bắc, tiếp giáp đường ven kênh Ao Hồ, rạch Se Vin, khai thác không gian mặt nước kênh, rạch, tạo hồ cảnh quan và các công trình vui chơi giải trí đan xen trong khu du lịch. Quy mô 19,32 ha, chiếm 2% diện tích toàn khu. Đây là không gian sinh động, hấp dẫn của khu vực quy hoạch, với các loại hình vui chơi giải trí phong phú như: khu thể thao nước, trò chơi dân gian; khu tái hiện các loại hình nghệ thuật đặc sắc,... 
- Khu du lịch nghỉ dưỡng - nhà vườn sinh thái có quy mô 53,79 ha, chiếm 5,57% diện tích toàn khu. Bố trí lùi sâu bên trong các khu dịch vụ du lịch, Khai thác tối đa địa hình, cảnh quan sông nước hiện có, tổ chức thành khu du lịch nghỉ dưỡng và dịch vụ homestay, gắn kết người dân vào hoạt động du lịch cộng đồng, tạo sức hấp dẫn cho khu đô thị. Khu nghỉ dưỡng các nhà nghỉ sinh thái, khu biệt thự cho thuê hướng nhìn ra kênh, rạch rất đẹp. 

Bảng 10: Chỉ tiêu sử dụng đất dịch vụ du lịch

Kí hiệu	Hạng mục	Diện tích	Mật độ XD (%)		Tầng cao (tầng)		HSSDD tối đa
		Ha	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
	Đất dịch vụ du lịch	98,69					
DVDL	Đất dịch vụ du lịch	25,58	5	25	1	5	1,25
DVDL-1	Đất dịch vụ du lịch	5,22	5	25	1	5	1,25

DVDL-2	Đất dịch vụ du lịch	9,59	5	25	1	5	1,25
DVDL-3	Đất dịch vụ du lịch	10,77	5	25	1	5	1,25
ND	Đất du lịch nghỉ dưỡng-Nhà vườn sinh thái	53,79	5	25	1	3	0,75
ND-1	Đất du lịch nghỉ dưỡng-Nhà vườn sinh thái	3,54	5	25	1	3	0,75
ND-2	Đất du lịch nghỉ dưỡng-Nhà vườn sinh thái	9,65	5	25	1	3	0,75
ND-3	Đất du lịch nghỉ dưỡng-Nhà vườn sinh thái	30,28	5	25	1	3	0,75
ND-4	Đất du lịch nghỉ dưỡng-Nhà vườn sinh thái	10,32	5	25	1	3	0,75
GT	Đất du lịch giải trí	19,32	5	25	1	3	0,75

V.2.5. Công viên cây xanh

Tổng diện tích đất cây xanh là 61,7 ha, chiếm 6,39% diện tích toàn khu, bao gồm đất công viên cây xanh – TDDT, công viên cây xanh đơn vị ở và cây xanh cảnh quan ven rạch Tây Ninh, kênh Ông Cả.

- Đất công viên cây xanh -TDDT:
 - + Tổng quy mô 24,42 ha, chiếm 2,53% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 9,39 m²/người.
 - + Theo định hướng quy hoạch chung đô thị Hòa Thành đến năm 2035, sẽ bố trí công viên cây xanh – TDDT cấp đô thị ở phía Nam kênh Ao Hồ, công viên khu trung tâm hành chính mới, đồng thời đề xuất quy hoạch công viên cây xanh nằm trên trục ngang chính phía Tây khu du lịch. Mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao tối đa 2 tầng.
- Đất công viên cây xanh đơn vị ở:
 - + Đất công viên cây xanh cấp đơn vị ở là 14,23 ha, chiếm 1,47% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 5,47 m²/người. Các công viên cây xanh kết hợp sân chơi thiếu nhi, sân thể thao được bố trí xen kẽ trong các nhóm ở, tiếp giáp các công trình dịch vụ công cộng, trường mầm non,... tạo thành không gian công cộng, phục vụ nhu cầu của cư dân đô thị.
- Đất cây xanh cảnh quan:
 - + Quy mô là 17,30 ha, chiếm 1,79% diện tích toàn khu, là cây xanh cảnh quan ven rạch Tây Ninh. Tạo mảng xanh xuyên suốt khu vực thiết kế và bảo tồn cảnh quan đặc trưng của khu đô thị. Tận dụng những thảm cỏ, cây xanh cảnh quan hiện có, tạo ra hệ thống thảm thực vật để giữ nước tại các khu vực trũng ven rạch.
 - + Đất cây xanh cách ly: quy mô 5,75 ha chiếm 0,6% bố trí dọc theo quốc lộ 22B

Bảng 11: Các chỉ tiêu sử dụng đất công viên cây xanh

	Hạng mục	Diện tích	Mật độ XD (%)		Tầng cao (tầng)		HSSDD tối đa
		Ha	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
	Đất cây xanh	61,70					
	Đất công viên cây xanh - TDTT	24,42	0	5	0	2	0,1
CX1-1	Đất công viên cây xanh - TDTT	6,63	0	5	0	2	0,1
CX1-2	Đất công viên cây xanh - TDTT	5,54	0	5	0	2	0,1
CX1-3	Đất công viên cây xanh - TDTT	2,09	0	5	0	2	0,1
CX1-4	Đất công viên cây xanh - TDTT	4,53	0	5	0	2	0,1
CX1-5	Đất công viên cây xanh - TDTT	1,97	0	5	0	2	0,1
CX1-6	Đất công viên cây xanh - TDTT	1,97	0	5	0	2	0,1
CX1-7	Đất công viên cây xanh - TDTT	1,69	0	5	0	2	0,1
	Đất công viên cây xanh	14,23	0	5	0	2	0,1
CX2-1	Đất công viên cây xanh	1,09	0	5	0	2	0,1
CX2-2	Đất công viên cây xanh	3,11	0	5	0	2	0,1
CX2-3	Đất công viên cây xanh	2,52	0	5	0	2	0,1
CX2-4	Đất công viên cây xanh	2,84	0	5	0	2	0,1
CX2-5	Đất công viên cây xanh	4,67	0	5	0	2	0,1
	Đất cây xanh cảnh quan	17,3	0	5	0	2	0,1
CX3-1	Đất cây xanh cảnh quan	7,54	0	5	0	2	0,1
CX3-2	Đất cây xanh cảnh quan	9,76	0	5	0	2	0,1
	Đất cây xanh cách ly	5,75	-	-	-	-	-
CX4-1	Đất cây xanh cách ly	4,65	-	-	-	-	-
CX4-2	Đất cây xanh cách ly	1,1	-	-	-	-	-

V.2.6. Đất khác

- Đất cơ sở sản xuất kinh doanh thương mại tổng diện tích 7,95 ha, chiếm 0,82% diện tích khu quy hoạch, chủ yếu là các công ty, cơ sở sản xuất kinh doanh nằm tập trung dọc theo tuyến quốc lộ 22B
- Đất tôn giáo, tín ngưỡng: giữ nguyên các công trình tôn giáo hiện hữu như Chùa Thiên Lâm (Gò Kén), Thánh thất Long Kim, Họ đạo Long Thành Trung, Điện thờ Phật Mẫu Long Chí, Miếu Quan Thánh, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa, tín ngưỡng của người dân. Tổng diện tích là 3,87 ha, chiếm 0,4% diện tích toàn khu.
- Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích là 7,37ha, chiếm 0,76% diện tích toàn khu. Trong đó:
 - + Bố trí 3 bãi đậu xe tại các vị trí phù hợp trên đường song hành Quốc lộ 22B và phía Nam khu du lịch, đảm bảo bán kính phục vụ cho khu đô thị, là cơ sở để thu hút nguồn vốn xã hội hóa cho giao thông tỉnh trong thời gian tới. Mật độ xây dựng tối đa 10%; tầng cao tối đa 1 tầng.

- + Giữ nguyên trạm cấp nước hiện hữu gần đường Tôn Đức Thắng, quy mô 0,6 ha.
- Đất nông nghiệp: giữ lại các vùng sản xuất nông nghiệp ở ven rạch Tây Ninh và phía Nam kênh Ông Cả. Tổng diện tích 114,03 ha chiếm 11,8% tổng diện tích khu đất.

Bảng 12: Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Hạng mục	Kí hiệu	Quy mô	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	MĐXD		Tầng cao XD		HSSDD tối đa
			ha	%	m2/người	%		(Tầng)		
						Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
1	Đất ở		404,70	41,88	155,65					
	Đất ở chỉnh trang kết hợp xây dựng mới	OCT	266,76	27,61	102,60	80	95	1	6	5,7
	Đất ở xây dựng mới	OLK	88,08	9,11	33,88	40	90	1	6	5,4
	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	OHH	49,86	5,16	19,17	40	60	2	9	5,4
2	Đất cơ quan hành chính	HC	10,26	1,06	3,94	30	60	1	5	3
3	Đất công trình dịch vụ công cộng		40,51	4,19	15,58					
	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	CC1	39,56	4,09	15,22	30	60	1	9	5,4
	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	CC2	0,95	0,10	0,37	30	60	1	5	3
4	Đất y tế	YTE	3,10	0,32	1,19	30	60	1	5	1,8-3
	Đất y tế cấp đô thị	YT1	1,74	0,18		30	60	1	5	2,4-3
	Đất y tế cấp đơn vị ở	YT2	1,36	0,14		30	60	1	5	1,8-3
5	Đất giáo dục		16,30	1,68	6,27					
	Đất trường trung học phổ thông	GD1	5,35	0,55	2,06	30	60	1	3	1,8
	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	GD2	10,95	1,13	4,21	30	60	1	3	1,8
6	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh-thương mại	SX	7,95	0,82		40	60	1	5	3
7	Đất dịch vụ du lịch		98,69	10,22						
	Đất trung tâm dịch vụ du lịch	DVDL	25,58	2,65		5	25	1	5	1,25
	Đất du lịch nghỉ dưỡng- nhà vườn sinh thái	ND	53,79	5,57		5	25	1	3	0,75

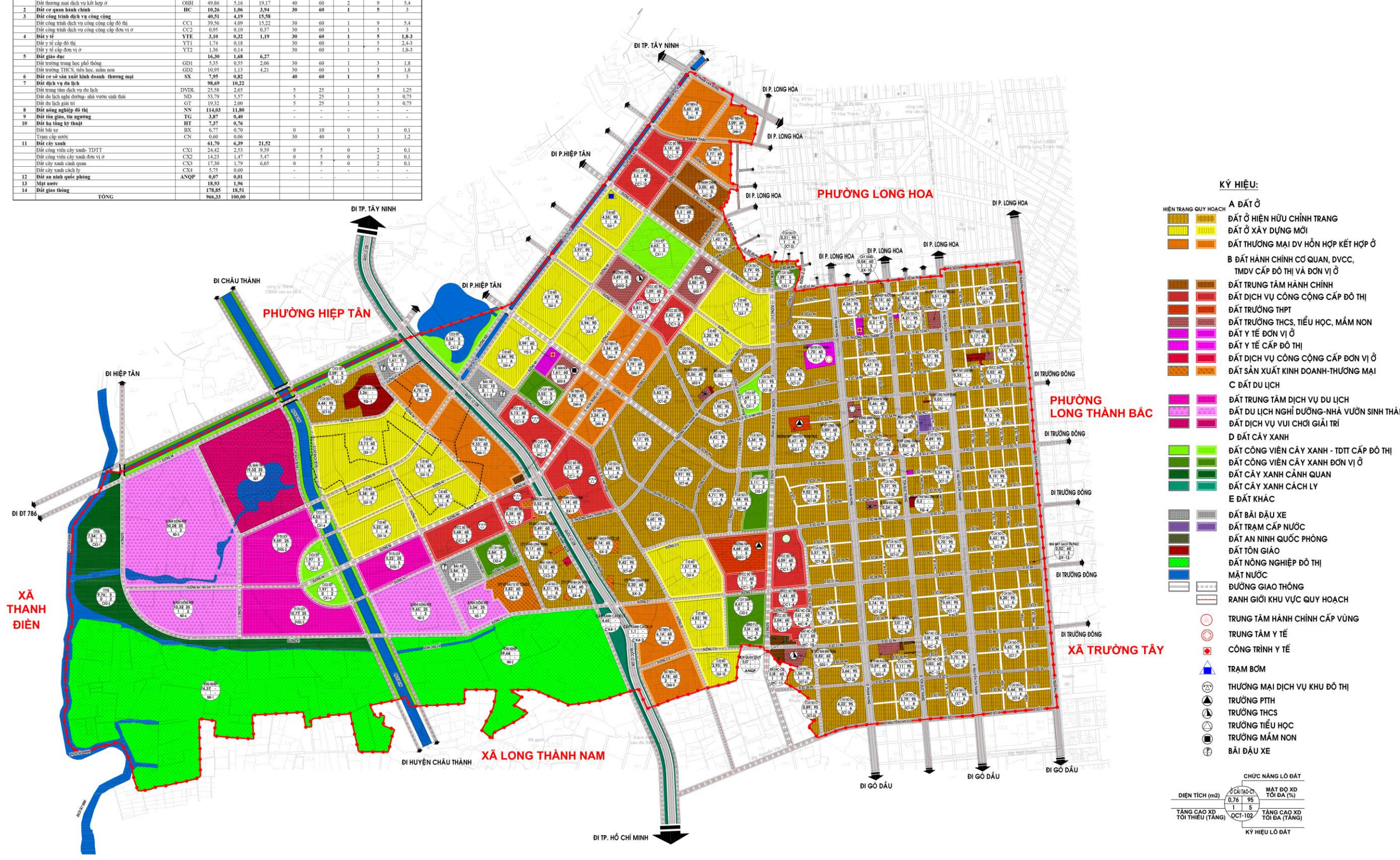
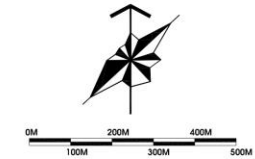
	Đất du lịch giải trí	GT	19,32	2,00		5	25	1	3	0,75
8	Đất nông nghiệp đô thị	NN	114,03	11,80		-	-	-	-	-
9	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TG	3,87	0,40		-	-	-	-	-
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	7,37	0,76						
	Đất bãi xe	BX	6,77	0,70		0	10	0	1	0,1
	Trạm cấp nước	CN	0,60	0,06		30	40	1	3	1,2
11	Đất cây xanh		61,70	6,39	21,52					
	Đất công viên cây xanh- TDTT	CX1	24,42	2,53	9,39	0	5	0	2	0,1
	Đất công viên cây xanh đơn vị ở	CX2	14,23	1,47	5,47	0	5	0	2	0,1
	Đất cây xanh cảnh quan	CX3	17,30	1,79	6,65	0	5	0	2	0,1
	Đất cây xanh cách ly	CX4	5,75	0,60		-	-	-	-	-
12	Đất an ninh quốc phòng	ANQP	0,07	0,01		-	-	-	-	-
13	Mặt nước		18,93	1,96						
14	Đất giao thông		178,85	18,51						
	TỔNG		966,33	100,00						

Hình 12: Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

THỊ XÃ HÒA THÀNH - TỈNH TÂY NINH
 QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 PHƯỜNG LONG THÀNH TRUNG
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Hạng mục	Kí hiệu	Quy mô ha	Tỷ lệ %	Chỉ tiêu m ² /người	MĐXD %		Tầng cao XD (Tầng)		HSSĐD tối đa
						Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
1	Đất ở		484,70	41,88	155,65					
	Đất ở chính trong kết hợp xây dựng mới	OCT	266,76	22,61	102,60	80	95	1	6	5,7
	Đất ở xây dựng mới	OLK	88,08	9,11	33,88	40	90	1	6	5,4
	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	OHH	49,86	5,16	19,17	40	60	2	9	5,4
2	Đất cơ quan hành chính	HC	10,26	1,06	3,94	30	60	1	5	3
3	Đất công trình dịch vụ công cộng		48,51	4,19	15,58					
	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	CC1	39,56	4,09	15,22	30	60	1	9	5,4
	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	CC2	0,95	0,10	0,37	30	60	1	5	3
4	Đất y tế	YTE	3,10	0,32	1,19	30	60	1	5	1,8-3
	Đất y tế cấp đô thị	YT1	1,74	0,18		30	60	1	5	2,4-3
	Đất y tế cấp đơn vị ở	YT2	1,36	0,14		30	60	1	5	1,8-3
5	Đất giáo dục		16,30	1,68	6,27					
	Đất trường trung học phổ thông	GD1	5,55	0,55	2,06	30	60	1	3	1,8
	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	GD2	10,95	1,13	4,21	30	60	1	3	1,8
6	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh, thương mại	SX	7,95	0,82		40	60	1	5	3
7	Đất dịch vụ du lịch		98,69	10,22						
	Đất trung tâm dịch vụ du lịch	DVTL	25,58	2,65		5	25	1	5	1,25
	Đất du lịch nghỉ dưỡng - nhà vườn sinh thái	NĐ	53,79	5,57	9,39	5	25	1	3	0,75
	Đất du lịch giải trí	GT	19,32	2,00		5	25	1	3	0,75
8	Đất nông nghiệp đô thị	NN	114,03	11,80						
9	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TG	3,87	0,40						
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	2,87	0,76						
	Đất bãi xe	BX	6,77	0,70		0	10	0	1	0,1
	Trạm cấp nước	CN	0,60	0,06		30	40	1	3	1,2
11	Đất cây xanh		61,70	6,39	21,52					
	Đất công viên cây xanh - TDTT cấp đô thị	CX1	24,42	2,53	9,39	0	5	0	2	0,1
	Đất công viên cây xanh đơn vị ở	CX2	14,23	1,47	5,47	0	5	0	2	0,1
	Đất cây xanh cảnh quan	CX3	17,30	1,79	6,65	0	5	0	2	0,1
	Đất cây xanh cách ly	CX4	5,75	0,60						
12	Đất ra nông quốc phòng	ANQP	0,87	0,09						
13	Mặt nước		18,83	1,96						
14	Đất giao thông		178,85	18,51						
	TỔNG		966,23	100,00						



- KÝ HIỆU:**
- HIỆN TRẠNG QUY HOẠCH**
 - A ĐẤT Ở**
 - ĐẤT Ở HIỆN HỮU CHÍNH TRANG
 - ĐẤT Ở XÂY DỰNG MỚI
 - ĐẤT THƯƠNG MẠI DV HỖN HỢP KẾT HỢP Ở
 - B ĐẤT HÀNH CHÍNH CƠ QUAN, DVCC, TMDV CẤP ĐÔ THỊ VÀ ĐƠN VỊ Ở**
 - ĐẤT TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH
 - ĐẤT DỊCH VỤ CÔNG CỘNG CẤP ĐÔ THỊ
 - ĐẤT TRƯỜNG THPT
 - ĐẤT TRƯỜNG THCS, TIỂU HỌC, MẦM NON
 - ĐẤT Y TẾ ĐƠN VỊ Ở
 - ĐẤT Y TẾ CẤP ĐÔ THỊ
 - ĐẤT DỊCH VỤ CÔNG CỘNG CẤP ĐƠN VỊ Ở
 - ĐẤT SẢN XUẤT KINH DOANH-THƯƠNG MẠI
 - C ĐẤT DU LỊCH**
 - ĐẤT TRUNG TÂM DỊCH VỤ DU LỊCH
 - ĐẤT DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG-NHÀ VƯỜN SINH THÁI
 - ĐẤT DỊCH VỤ VUI CHƠI GIẢI TRÍ
 - D ĐẤT CÂY XANH**
 - ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH - TDTT CẤP ĐÔ THỊ
 - ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH ĐƠN VỊ Ở
 - ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN
 - ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
 - E ĐẤT KHÁC**
 - ĐẤT BÀI ĐẬU XE
 - ĐẤT TRẠM CẤP NƯỚC
 - ĐẤT AN NINH QUỐC PHÒNG
 - ĐẤT TÔN GIÁO
 - ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐÔ THỊ
 - MẶT NƯỚC
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG
 - RANH GIỚI KHU VỰC QUY HOẠCH
 - TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH CẤP VÙNG
 - TRUNG TÂM Y TẾ
 - CÔNG TRÌNH Y TẾ
 - TRẠM BƠM
 - THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ KHU ĐÔ THỊ
 - TRƯỜNG PTH
 - TRƯỜNG THCS
 - TRƯỜNG TIỂU HỌC
 - TRƯỜNG MẦM NON
 - BÀI ĐẬU XE
- CHỨC NĂNG LỘ ĐẤT**
- | | | |
|------------------------------|---------|---------------------------|
| DIỆN TÍCH (m ²) | 0,76 | 95 |
| MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA (%) | 1 | 5 |
| TẦNG CAO XD TỐI THIỂU (TẦNG) | OCT-102 | TẦNG CAO XD TỐI ĐA (TẦNG) |
- KÝ HIỆU LỘ ĐẤT**

V.3. Phân kỳ đầu tư, xác định các danh mục ưu tiên đầu tư

V.3.1. Quan điểm phân kỳ đầu tư

- Phân kỳ đầu tư trên cơ sở xác định danh mục dự án đầu tư được tổng hợp từ quy hoạch phân khu được duyệt làm cơ sở thực hiện theo chương trình, mục tiêu đầu tư nâng cấp, chỉnh trang đô thị, đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, kêu gọi đầu tư theo danh mục dự án đầu tư được duyệt, xác định kế hoạch thực hiện dự án làm cơ sở quản lý đô thị, cấp phép xây dựng có thời hạn. Phân kỳ đầu tư cũng làm cơ sở để lập các dự án đầu tư, xác định tổng mức đầu tư, phân khai danh mục dự án đầu tư theo kế hoạch, danh mục dự án đầu tư hàng năm và trung hạn.
- Phân kỳ đầu tư hợp lý theo chương trình, định hướng phát triển, chỉnh trang đô thị theo các giai đoạn phù hợp và đồng bộ giữa chỉnh trang đô thị, đầu tư các công trình hạ tầng xã hội, chỉnh trang, đầu tư xây dựng mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, kêu gọi đầu tư.
- Dự kiến phân kỳ đầu tư thành 2 giai đoạn cụ thể: giai đoạn 2022 – 2025 và giai đoạn 2026 – 2035 và tầm nhìn sau năm 2035.

V.3.2. Các giai đoạn đầu tư

a. Giai đoạn 2022 - 2025:

- Lập kế hoạch, hồ sơ cấm mốc giới quy hoạch và triển khai cấm mốc giới quy hoạch phân khu.
- Ban hành danh mục kêu gọi đầu tư các dự án đầu tư, các dự án phát triển đô thị làm cơ sở kêu gọi đầu tư dự án nhà ở liên kế theo dự án (OLK) dọc D7, D9, D10, D15, dự án thương mại dịch vụ kết hợp ở, xác định thời hạn đầu tư, kế hoạch đầu tư trung hạn trên địa bàn phường Long Thành Trung làm căn cứ quản lý, phát triển đô thị.
- Nâng cấp chỉnh trang các trường THCS, tiểu học, mầm non hiện hữu.
- Chỉnh trang các khu nhà ở hiện hữu trên các trục đường chính tạo thành các vách phố đồng bộ và nâng cao mỹ quan đô thị.
- Xây dựng công trình hành chính (trụ sở Đảng ủy, UBND, các phòng ban) thuộc Trung tâm hành chính Bó Mè. Xây dựng công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị, nhà văn hóa Hòa Thành nằm trên trục đường số 37 – D15, công viên cây xanh.
- Đầu tư xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm:
 - + Lập dự án và đầu tư nạo vét, nâng cấp, cải tạo hệ thống thoát nước mưa khu vực lập quy hoạch trong tổng thể dự án nạo vét, nâng cấp, cải tạo hệ thống thoát nước mưa toàn thị xã Hòa Thành để phối hợp giải quyết triệt để tình trạng ngập úng cục bộ sau những cơn mưa lớn có lưu lượng cao, chuẩn bị tốt cơ sở hạ tầng hệ thống thoát nước mưa phục vụ dự báo biến đổi khí hậu đến năm 2025.
 - + Đầu tư nâng cấp đồng bộ và khớp nối hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng giao thông đô thị đối với các trục đường chính: quốc lộ 22B, đường Trần Phú, Nguyễn Chí Thanh, Phạm Hùng, Phạm Văn Đồng, Thượng Thâu Thanh,... Xây dựng đường Hai Bà Trưng nối dài, đường dọc kênh Ao Hồ nhằm tạo khung giao thông chính đồng bộ trong giai đoạn đầu, thúc đẩy thu hút các đầu tư.

b. Giai đoạn 2026 – 2035:

- Tiếp tục đầu tư xây dựng hoàn chỉnh nhà ở liên kế theo dự án, thương mại dịch vụ kết hợp ở; chỉnh trang nhà ở hiện hữu tạo bộ mặt khang trang, sầm uất cho khu đô thị.
- Ưu tiên nguồn vốn ngân sách xây dựng công trình hành chính trong Trung tâm hành chính mới Bồ Mè, công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở.
- Kêu gọi đầu tư khu thương mại dịch vụ nằm hai bên quốc lộ 22B, các công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị, các công trình giáo dục dự kiến, trung tâm dịch vụ du lịch, du lịch nghỉ dưỡng, du lịch giải trí. Phát triển các vùng nông nghiệp kết hợp du lịch.
- Xây dựng hoàn chỉnh các công viên cây xanh - TĐTT, công viên cây xanh đơn vị ở tạo cảnh quan đẹp vừa cải thiện vi khí hậu cho toàn khu.
- Nâng cấp đồng bộ và khớp nối hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng giao thông đô thị đối với các trục đường phân khu vực, các tuyến đường khu vực, đường nội bộ và đường hẻm.
- Nâng cấp và đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

c. Các dự án ưu tiên đầu tư:

Đề xuất các dự án ưu tiên đầu tư trên khung tổng thể đô thị Hòa Thành gồm 4 phường nhằm tạo sự kết nối giữa các trung tâm của từng phường và khu vực xung quanh, tạo động lực thúc đẩy sự phát triển của thị xã Hòa Thành từ các công trình trọng điểm. Góp phần tạo diện mạo mới, hiện đại và đáp ứng nhu cầu, cung cấp các công trình tiện ích phục vụ người dân ở các phường.

Quy hoạch phân khu Phường Long Thành Trung đề xuất ưu tiên thực hiện các dự án:

- Dự án đầu tư nạo vét, nâng cấp, cải tạo và xây dựng mới hệ thống thoát nước mưa từ cống Tân Hương, cống Kiêu nối vào kênh Ao Hồ.
- Dự án đầu tư xây dựng hồ điều hòa tại vị trí QH 22B giao với đường N20.
- Dự án xây dựng trục cảnh quan 2 bên kênh Ao Hồ : đường cặp kênh Ao Hồ, đường N20.
- Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Hai Bà Trưng nối dài, đường D10, đường D7
- Dự án đầu tư nâng cấp, mở rộng đường Phạm Văn Đồng
- Dự án đầu tư xây dựng khu trung tâm hành chính chính trị Hoà Thành (lô đất HC-1)
- Dự án đầu tư xây dựng khu công viên cây xanh cạnh khu hành chính (lô đất CX1-1)
- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, kết hợp thương mại (lô đất OHH-1; OHH-2; OHH-3).
- Dự án đầu tư xây dựng công trình công cộng, dịch vụ công cộng đô thị dọc trục đường cặp kênh ao hồ (lô đất CC1-13; CC1-14)
- Dự án đầu tư xây dựng công trình giáo dục. (lô đất GD1-2; GD2-2; GD2-7)

V.3.3. Nguồn lực thực hiện

- Nguồn vốn để xây dựng và phát triển khu đô thị được huy động từ mọi nguồn lực trong và ngoài nước. Nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước được tập trung đầu tư cho các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật khung, có tác dụng thúc đẩy sự phát triển chung của đô thị Hòa Thành hoặc các công trình phúc lợi công cộng thiết yếu.

- Vốn ngân sách đầu tư trạm y tế, công viên cây xanh – TĐTT, nâng cấp trường học hiện hữu.
- Thu hút vốn ODA, vốn thu từ quỹ đất để xây dựng hệ thống thoát nước và vệ sinh môi trường, 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: khu thương mại dịch vụ hỗn hợp, khu ở xây dựng mới theo dự án, trung tâm dịch vụ du lịch, giao thông và một số cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Xã hội hóa các công trình giáo dục dự kiến.
- Huy động sự đóng góp của nhân dân vào một số dự án như chỉnh trang đường nội bộ khu dân cư, cây xanh vườn hoa,...
- Để đáp ứng được nhu cầu vốn đầu tư cần phải có hệ thống các cơ chế chính sách, biện pháp huy động vốn một cách tích cực và cụ thể, trong đó nguồn nội lực là chủ yếu, huy động tối đa nguồn vốn từ quỹ đất để phát triển đô thị, chú trọng thu hút vốn từ các thành phần kinh tế ngoài quốc doanh, xã hội hoá trong các lĩnh vực giáo dục, dịch vụ công cộng...

Bảng 13: Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

STT	Tên dự án	Vị trí	Quy mô		Kinh phí đầu tư (1000đ)	Nguồn vốn, cơ quan thực hiện (1000đ)
			Diện tích (ha)	Chiều dài (m)		
I	Hạ tầng kỹ thuật					
1	Dự án đầu tư nạo vét, nâng cấp, cải tạo và xây dựng mới hệ thống thoát nước mưa đoạn từ cống Tân Hương, cống Kiều nối vào kênh ao hồ	Từ đường Nguyễn Trãi đến kênh Ao Hồ (theo đề án chống ngập úng TPTN và Hòa Thành)		2600	104 000 000	Ngân sách tỉnh: 72 800 000 TP Tây Ninh: 20 800 000 TX Hòa Thành: 10 400 000
2	Dự án đầu tư xây dựng hồ điều hòa tại vị trí QL22B giao với đường N20	Hiệp Tân Long Thành Trung	12,02 ha (diện tích mặt hồ từ 8-10 ha)		15 000 000	Ngân sách tỉnh
3	Dự án xây dựng trục cảnh quan 02 bên kênh ao hồ					TX Hòa Thành
	- Đường cập kênh ao hồ	Hiệp Tân		1143	6 172 200	
		Long Thành Trung		1896	19 623 600	
	- Đường N20	Hiệp Tân		1886	19 520 100	
Long Thành Trung			434	4 491 900		
4	Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường N19	Hiệp Tân		1779	30 243 000	TX Hòa Thành
5	Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường N13	Hiệp Tân		1097	23 256 400	TX Hòa Thành
6	Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Hai Bà Trưng nối dài	Long Thành Trung		1543	26 231 000	TX Hòa Thành
7	Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường D16	Hiệp Tân		1428	24 276 000	TX Hòa Thành
		Long Thành Trung		1080	18 360 000	TX Hòa Thành

	Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường D10					
8	Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường D14	Hiệp Tân		768	13 056 000	TX Hòa Thành
	Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường D7	Long Thành Trung		1535	26 095 000	TX Hòa Thành
9	Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Sân Cu 1	Long Thành Bắc		1677	17 356 950	TX Hòa Thành
10	Dự án đầu tư nâng cấp, mở rộng đường Phạm Văn Đồng	Hiệp Tân		1447	30 676 400	Ngân sách tỉnh
		Long Thành Trung		512	10 854 400	Ngân sách tỉnh
		Long Hoa		998	21 157 600	Ngân sách tỉnh
11	Dự án đầu tư nâng cấp, mở rộng đường Nguyễn Văn Linh	Long Thành Bắc		1326	28 111 200	Ngân sách tỉnh
12	Dự án đầu tư xây dựng bến xe khách tỉnh Tây Ninh	Hiệp Tân	4,84		130 680 000	Ngân sách tỉnh
II	Sử dụng đất					
13	Dự án đầu tư xây dựng khu trung tâm hành chính chính trị Hoà Thành	Long Thành Trung	5,3		124 020 000	Ngân sách tỉnh
14	Dự án đầu tư xây dựng khu công viên cây xanh cạnh khu hành chính	Long Thành Trung	6,63		2 652 000	TX Hòa Thành
15	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại, Du lịch nghỉ dưỡng, nhà vườn sinh thái, vui chơi giải trí... (mời gọi đầu tư)	Hiệp Tân	95,67		600 000 000	Mời gọi đầu tư
		Long Thành Trung	254,28		1 600 000 000	Mời gọi đầu tư
		Long Thành Bắc	42,72		270 000 000	Mời gọi đầu tư
16	Dự án đầu tư xây dựng công trình công cộng, dịch vụ công cộng cấp đô thị	Hiệp Tân	16,28		1 015 872 000	TX Hòa Thành
		Long Thành Trung	6,78		158 652 000	TX Hòa Thành
		Long Thành Bắc	3,91		243 984 000	TX Hòa Thành
17	Dự án đầu tư xây dựng công trình giáo dục	Hiệp Tân				TX Hòa Thành
		- Trường THPT	3,08		192 192 000	TX Hòa Thành
		- Trường THCS, tiểu học, mầm non	1,7		106 080 000	TX Hòa Thành
		Long Thành Trung	10,97		256 698 000	TX Hòa Thành
		Long Thành Bắc				TX Hòa Thành
		- Trường THPT	2,29		142 896 000	TX Hòa Thành
		- Trường THCS, tiểu học, mầm non	3,69		230 256 000	TX Hòa Thành

VI. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

VI.1. Quan điểm tổ chức không gian

- Tổ chức không gian phải gắn kết, hài hòa giữa không gian ở và không gian sinh hoạt, tạo sự sống động cho khu nhà ở, nhất là các khu vực tiếp giáp công viên xanh và trục chính đô thị.
- Đảm bảo phù hợp chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn đô thị, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch với các phường lân cận, trung tâm thị xã Hòa Thành, đô thị thành phố Tây Ninh, đô thị huyện Gò Dầu, thị xã Trảng Bàng, khu du lịch tâm linh núi Bà Đen, tòa Thánh Tây Ninh và hồ Dầu Tiếng....., đảm bảo tính hiệu quả, đồng bộ và bền vững.
- Nhấn mạnh và khai thác tối đa yếu tố cảnh quan khu cây xanh, khu công cộng, trường học.
- Hình thành các trục không gian chính và phụ cho toàn khu vực, quan tâm yếu tố giao thông bộ, các trục kết nối không gian mở ở nhiều cấp độ từ nhóm nhà đến toàn khu.
- Bảo đảm môi trường sống thân thiện, gần gũi thiên nhiên.
- Đảm bảo quỹ đất nông nghiệp theo định hướng quy hoạch chung đô thị Hòa Thành kết hợp khai thác du lịch với các hình thức phù hợp.
- Nghiên cứu kết hợp các loại hình nhà ở đa dạng, từ thấp đến cao tầng, hiện đại, phù hợp với nhiều loại đối tượng; sử dụng màu sắc chất liệu công trình thân thiện với môi trường, hài hòa, tiết kiệm năng lượng, phù hợp khí hậu khu vực.

VI.2. Yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan





- Đề tạo được cảnh quan, bộ mặt và nét đặc trưng riêng cho khu dân cư, cần phải có sự quản lý chặt chẽ của các cơ quan chức năng trong công tác quản lý quy hoạch phân khu, xây dựng các công trình kiến trúc, đảm bảo tuân thủ theo các quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan.
- Ngoài ra, việc kêu gọi thu hút đầu tư với các dự án quy mô lớn, tránh việc đầu tư manh mún, nhỏ lẻ là điều kiện tiên quyết để hình thành một khu đô thị được xây dựng đồng bộ, hiện đại.

VI.3. Nguyên tắc

- Tuân thủ theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Hòa Thành đến năm 2035 đã được phê duyệt để thống nhất các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật toàn khu, đảm bảo hình thành các không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa.
- Tuân thủ các tiêu chuẩn và quy phạm xây dựng đô thị, đảm bảo các thông số kỹ thuật tính toán hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhà ở, cây xanh,...
- Căn cứ các quy hoạch chi tiết xây dựng, dự án đã được phê duyệt nhằm kết nối với khu vực xung quanh.
- Giữ lại hệ thống kênh rạch chính, khung tiêu thoát nước trong khu vực quy hoạch nhằm tôn tạo cảnh quan thiên nhiên, cải tạo môi trường sống, quan tâm vấn đề môi trường khí hậu đô thị đặc trưng vùng nhiệt đới và vấn đề biến đổi khí hậu toàn cầu.
- Bố trí quỹ đất các công trình công cộng, công viên cây xanh, giao thông, hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn, bảo đảm bán kính phục vụ hợp lý.

- Đảm bảo yêu cầu các dịch vụ kỹ thuật công trình như chỗ đậu xe, phòng chống cháy nổ, thuận tiện cho việc chữa cháy và đảm bảo vệ sinh môi trường.

VI.4. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan

- Quy hoạch, phát triển dựa trên các trục không gian chủ đạo: Quốc lộ 22B, đường Trần Phú, Nguyễn Chí Thanh, Phạm Hùng, Phạm Văn Đồng, D7, D10 (trục dọc) và đường Thượng Thâu Thanh, Hai Bà Trưng nổi dài, N4 (trục ngang). Đồng thời lấy trục không gian mặt nước rạch Tây Ninh, rạch SeVin, kênh Ao Hồ làm trục cảnh quan xanh của khu vực. Phường Long Thành Trung được phân thành các khu chức năng chính: Khu phía Đông là khu dân cư hiện hữu, khu phía Tây là các khu dân cư xây dựng mới, trung tâm dịch vụ du lịch, gắn kết với vùng sinh thái nông nghiệp.
 
- Khu ở tập trung chủ yếu ở phía Đông, phía Bắc và phía phường Long Thành Trung. là các khu ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang về mặt đứng, khoảng lùi, hình thức kiến trúc, màu sắc... và nhà ở xây dựng mới với các hình nhà ở liên kế có sân vườn, kiến trúc hiện đại, màu sắc trung tính.
- Khu thương mại dịch vụ kết hợp ở tập trung hai bên tuyến đường Hai Bà Trưng nổi dài, với hình thức kiến trúc linh động dạng khối đế thương mại kết hợp chức năng ở. Tổ chức các không gian xanh tạo cảnh quan, kết hợp với hình thức kiến trúc hình khối hiện đại, tầng cao tối đa 9 tầng tạo công trình điểm nhấn.
 
- Xây dựng trung tâm hành chính mới của thị xã Hòa Thành tập trung trên trục đường Hai Bà Trưng nổi dài, đường D10, đường N11 với tổ hợp công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, trang nghiêm, tạo cảnh quan khang trang cho đô thị.
 
- Hình thành các công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị tập trung đường Hai Bà Trưng nổi dài, N4, D15, đường 37 (Phạm Hùng) và dọc theo kênh ao hồ, với hình thức kiến trúc hiện đại, độc đáo,
 

tầng cao tối đa 9 tầng, là điểm nhấn trên các trục đường. Đồng thời kết hợp khu nhà ở chính trang kết hợp thương mại tạo không gian sầm uất, nhộn nhịp cho khu dân cư.

- Các công trình hạ tầng xã hội tập trung trên trục đường chính có quy mô lớn, không gian thoáng rộng, tầng cao tối đa 5 tầng, hình thức kiến trúc hiện đại và hòa nhập với cảnh quan chung.
- Bảo tồn các công trình tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu như điện thờ Phật mẫu Long Chí, Hộ đạo Long Thành Trung, Thánh thất Long Kim, Miếu Quan Thánh phục vụ nhu cầu sinh hoạt văn hóa tín ngưỡng của người dân trong khu vực.
- Xây dựng trung tâm du lịch tâm linh, văn hóa Gò Kén - Thiên Lâm gắn kết với không gian sinh thái sông Vàm Cỏ Đông, trong đó chùa Thiên Lâm (Gò Kén) là điểm thu hút khá đông du khách. Khu dịch vụ du lịch tập trung trên đường song hành quốc lộ 22B, đường N4 và đường ven rạch SeVin, bao gồm các nhà hàng, khách sạn, cafe, làng ẩm thực, dịch vụ chăm sóc sức khỏe, thể thao....cao tối đa 5 tầng, hình thức kiến trúc kết hợp nét dân tộc và hiện đại.
- Khu du lịch giải trí tiếp giáp đường ven kênh Ao Hồ, rạch Se Vin. Đây là không gian sinh động, hấp dẫn của phường Long Thành Trung, với các loại hình vui chơi giải trí phong phú, công trình có mật độ xây dựng thấp và cao tối đa 3 tầng.
- Khu du lịch nghỉ dưỡng - nhà vườn sinh thái: Khai thác tối đa cảnh quan sông nước hiện có, tổ chức thành khu du lịch nghỉ dưỡng và dịch vụ homestay, các nhà nghỉ sinh thái, khu biệt thự cho thuê hướng nhìn ra kênh, rạch. Hình thức kiến trúc đặc trưng, vật liệu địa phương tạo cảm giác gần gũi, công trình có mật độ xây dựng thấp và cao tối đa 3 tầng.
- Khai thác tối đa cảnh quan thiên nhiên của rạch Tây Ninh, rạch SeVin, kênh Ao Hồ, kênh Ông Cả... hình thành các không gian mở, các công viên cây xanh – TĐTT phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí, sinh hoạt cộng đồng cho người dân trong khu đô thị, đồng thời thích ứng với biến đổi khí hậu.



Hình 13: Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan



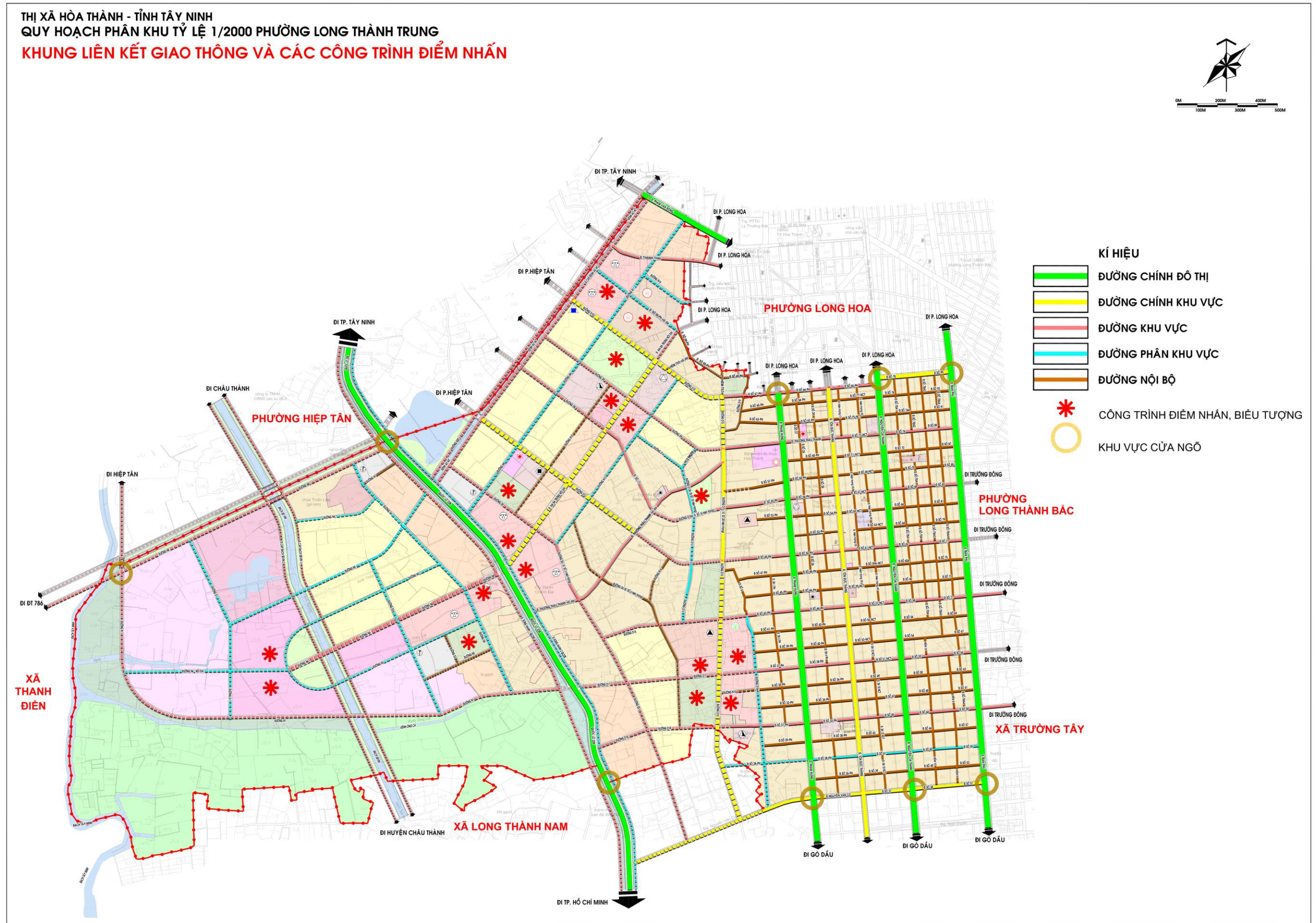
VII. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

VII.1. Khung thiết kế đô thị tổng thể

VII.1.1. Các trục không gian kiến trúc cảnh quan chủ đạo

- Khu vực quy hoạch phát triển dựa trên hệ khung giao thông chính với các trục dọc theo hướng Bắc – Nam và các trục ngang theo hướng Đông – Tây, đồng thời lấy trục không gian rạch Tây Ninh, rạch SeVin, kênh Ao Hồ làm trục cảnh quan xanh đặc trưng của khu đô thị.
- Trục dọc chính:
 - + Quốc lộ 22B: là trục kết nối từ khu vực trung tâm TP. Tây Ninh, phường Hiệp Tân đến khu ở hiện hữu, trung tâm thương mại, trung tâm du lịch tâm linh, văn hóa Gò Kén - Thiên Lâm.
 - + Trục đường Phạm Hùng, Nguyễn Chí Thanh: kết nối giữa trung tâm thương mại Long Hoa – khu đô thị truyền thống đến khu ở hiện hữu, vùng ngoại vi đô thị Hòa Thành.
 - + Trục đường D15: kết nối từ phường Long Hoa, khu ở hiện hữu đến khu ở xây dựng mới, khu trung tâm đô thị phía Nam của thị xã Hòa Thành.
 - + Trục ngang chính: Trục đường Hai Bà Trưng nối dài – N4: kết nối giữa trung tâm thương mại Long Hoa đến trung tâm hành chính mới Bó Mè - thương mại dịch vụ - trung tâm dịch vụ du lịch Gò Kén.
- Trục cảnh quan: đường cặp kênh Ao Hồ, đường N8.

Hình 14: Sơ đồ khung liên kết giao thông và các công trình điểm nhấn



VII.1.2. Các công trình điểm nhấn

- Trục quốc lộ 22B: điểm nhấn là tổ hợp công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị tầng cao tối đa 9 tầng, trung tâm dịch vụ du lịch tầng cao tối đa 5 tầng.
- Trục đường Hai Bà Trưng nổi dài: trung tâm hành chính mới Bồ Mè tầng cao tối đa 5 tầng, công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị tầng cao tối đa 9 tầng.
- Trục đường N4: dịch vụ công cộng cấp đô thị tầng cao tối đa 9 tầng, trung tâm dịch vụ du lịch tầng cao tối đa 5 tầng.
- Trục đường D15: điểm nhấn là nhà văn hóa, công trình dịch vụ công cộng đô thị tầng cao tối đa 9 tầng, với hình thức kiến trúc độc đáo, màu sắc tươi sáng.
- Trục đường ven rạch SeVin: điểm nhấn là trung tâm dịch vụ du lịch tầng cao tối đa 5 tầng, công trình vui chơi giải trí tầng cao tối đa 3 tầng.

VII.2. Hướng dẫn thiết kế đô thị

VII.2.1. Quy định mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng toàn khu

a. Mật độ xây dựng

- Mật độ xây dựng tối đa 95%: đối với nhà ở chính trang kết hợp xây dựng mới.
- Mật độ xây dựng tối đa 90%: đối với nhà ở xây dựng mới
- Mật độ xây dựng tối đa 60%: đối với nhà ở xây dựng mới (khu vực giáp chùa Gò Kén)
- Mật độ xây dựng tối đa 60%: đối với đất thương mại dịch vụ kết hợp ở, công trình hành chính, công trình y tế cấp đô thị và đơn vị ở, công trình giáo dục;
- Mật độ xây dựng tối đa 25%: đối với đất du lịch nghỉ dưỡng, đất du lịch giải trí, đất dịch vụ du lịch
- Mật độ xây dựng tối đa 40%: đối với trạm cấp nước.
- Mật độ xây dựng tối đa 10%: đối với đất bãi xe.
- Mật độ xây dựng tối đa 5%: đối với công viên cây xanh tập trung, cây xanh cảnh quan
- Không xây dựng công trình trong dải cây xanh cách ly.

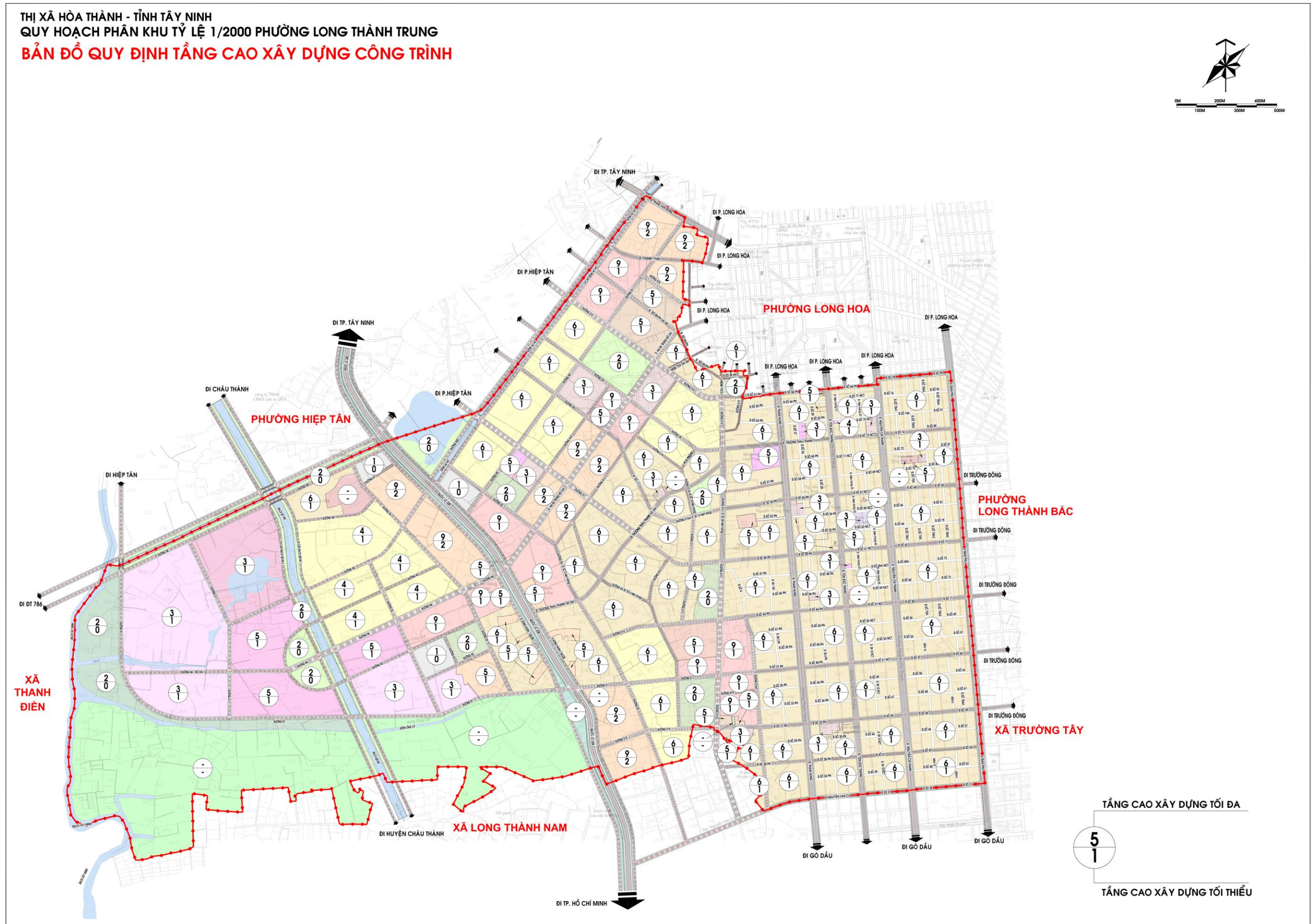
Hình 15: Sơ đồ quy định mật độ xây dựng



b. Tầng cao xây dựng

- Tầng cao xây dựng tối đa 9 tầng: đối với công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị và công trình thương mại dịch vụ kết hợp ở.
- Tầng cao xây dựng tối đa 6 tầng: đối với nhà ở chính trang kết hợp xây dựng mới.
- Tầng cao xây dựng tối đa 6 tầng: đối với nhà ở xây dựng mới.
- Tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng: đối với nhà ở xây dựng mới (khu vực giáp chùa Gò Kén).
- Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng đối với công trình hành chính, công trình y tế xây dựng mới, bệnh viện đa khoa Hòa Thành, trường THPT, công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở, dịch vụ du lịch.
- Tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng: Bên viện Cao Văn Chí (hiện hữu).
- Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng: đối với THCS, trường tiểu học, mầm non, công trình du lịch nghỉ dưỡng, du lịch giải trí, trạm cấp nước, các công trình y tế cấp đơn vị ở hiện hữu
- Tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng: đối với công trình trong công viên cây xanh,
- Tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng: đối với công trình trong bãi xe.

Hình 16: Sơ đồ quy định tầng cao xây dựng



VII.2.2. Các công viên, không gian mở

- Xây dựng hệ thống cây xanh, không gian mở đóng một vai trò quan trọng trong việc phát triển và tạo mỹ quan đô thị, đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí, nghỉ ngơi thư giãn của người dân. Ngoài ra cây xanh còn có tác dụng kiểm soát giao thông, bao gồm xe cơ giới và người đi bộ. Các bụi thấp, đường viền cây xanh trong vườn hoa công viên vừa trang trí vừa định hướng cho người đi bộ. Hàng cây bên đường có tác dụng định hướng, nhất là vào ban đêm sự phản chiếu của các gốc cây được sơn vôi trắng là những tín hiệu chỉ dẫn cho người đi đường.



- Hệ thống không gian mở bao gồm :
 - + Các mảng không gian mở chính: công viên cây xanh, vườn hoa trong khu ở, cải thiện vi khí hậu và cảnh quan đẹp cho khu đô thị.
 - + Các tuyến không gian mở dọc theo các trục giao thông chính.



- Trong các đơn vị ở, bố trí các vườn hoa – sân thể thao, sân chơi của trẻ em là không gian sinh hoạt cộng đồng thân thiện.
- Tại các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, bố trí những khoảng không gian mở như vườn hoa, đài phun nước, ... tạo sự liên kết về không gian xanh trong toàn khu, tạo điểm nhấn cho công trình, góp phần mỹ quan chung trong đô thị.
- Đối với các khu nhà ở nằm trên các tuyến đường chính, cần có khoảng lùi cố định phục vụ cho việc kinh doanh, đồng thời tạo bộ mặt đẹp cho đường phố. Đối với nhà ở nằm lùi sâu bên trong cần quy định khoảng trống để trồng cây xanh, góp phần tạo môi trường sống trong lành.



VII.3. Quy định về chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ) của các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định và thể hiện trong bản đồ Quy hoạch hệ thống giao thông tỷ lệ 1/2000.
- Chỉ giới xây dựng (CGXD) phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất, quy mô của công trình xây dựng dọc tuyến.
- Cắm mốc xây dựng: được lập trên bản đồ đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/2000 tại khu vực thiết kế.
- Đối với các công trình cải tạo chỉnh trang, chỉ giới xây dựng theo hiện trạng.

VII.4. Yêu cầu quản lý không gian kiến trúc cảnh quan

VII.4.1. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với nhà ở


a. Nhà ở chỉnh trang kết hợp xây dựng mới

- Nhà ở hiện hữu khi chỉnh trang phải tuân thủ quy định về mật độ, tầng cao, chiều cao từng tầng, hình thức kiến trúc, khoảng lùi, ... tạo thành vách phố đồng bộ.


Khuyến khích hợp khối lớn với tầng cao từ 1-6 tầng, mật độ xây dựng tối đa 95%, kết hợp kinh doanh thương mại dịch vụ, tạo không gian sinh động cho trục đường.

- + Tầng cao: tối thiểu là 1 tầng, tối đa là 6 tầng.
 - + Mật độ xây dựng: tối thiểu: 80%, tối đa: 95%.
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa: $k = 5,7$.
 - + Khoảng lùi tối thiểu: Đối với công trình cải tạo, chỉnh trang chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ; đối với công trình xây dựng mới khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 1,4m.
- Nâng cấp, mở rộng một số trục đường giao thông khu vực, nội bộ, xen cấy các mảng cây xanh, vườn hoa nhỏ trong khu ở, hạn chế tối đa việc phá vỡ cấu trúc dân cư hiện có.
 - Đối với các công trình hiện hữu có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong phạm vi lộ giới được phép sửa chữa, cải tạo nhưng không làm thay đổi kết cấu và diện tích theo quy mô hiện trạng nhà cũ.

b. Nhà ở xây dựng mới:

- Khu nhà ở xây mới theo dạng liên kế với mật độ xây dựng cao cần tạo không gian cây xanh sân vườn cho khu ở.
 - + Tầng cao: tối thiểu 1 tầng, tối đa 6 tầng. Đối với khu vực nhà ở xây dựng mới dọc theo đường cấp rạch Sevin.
 - + Mật độ xây dựng: tối thiểu là 80%, tối đa là 90%. Đối với khu vực nhà ở xây dựng mới dọc theo đường cấp rạch Sevin, đường N3, N4, N5, đường D4 mật độ xây dựng tối thiểu 40%, tối đa 60%.
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa: $k = 5,4$
 - + Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 1,4m.
- Khu nhà ở xây mới với mật độ xây dựng trung bình (nhà ở có sân vườn).
 - + Tầng cao: tối thiểu 1 tầng, tối đa 4 tầng. Đối với khu vực nhà ở xây dựng mới dọc theo đường N3, N4, N5, D4 (khu vực giáp chùa Gò Kén) .
 - + Mật độ xây dựng: tối thiểu là 40%, tối đa là 60%. Đối với khu vực nhà ở xây dựng mới dọc theo đường N3, N4, N5, D4.
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa: $k = 2,4$
 - + Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 1,4m.

VII.4.2. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với khu thương mại dịch vụ kết hợp ở

- Tổ chức không gian linh hoạt, quy hoạch các khu thương mại dịch vụ kết hợp ở trên trục đường D7, Hai Bà Trưng nổi dài, tạo điểm nhấn và sự sinh động cho khu đô thị. Hạn chế xây dựng các loại nhà liên kế thương mại có kích thước chiều ngang nhỏ, khuyến khích bố trí nhà liên kế có chiều ngang $\geq 7m$.
- Các công trình có tầm nhìn hướng ra đường Hai Bà Trưng nổi dài và tạo điểm nhấn tại khu vực giao lộ các trục đường.

- Phía trước các công trình tổ hợp thương mại dịch vụ hỗn hợp bố trí các không gian quảng trường, vườn hoa kết nối với không gian đi bộ. Các công trình hoặc tổ hợp công trình trong khu vực này được thiết kế theo hướng mở, tiếp xúc với không gian bên ngoài nhằm tối đa hóa hướng tiếp cận của cư dân khu vực với các công trình.
- Mật độ xây dựng: tối thiểu: 40%, tối đa: 60%.
- Tầng cao: tối thiểu là 2 tầng, tối đa là 9 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: $k = 5,4$.
- Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 3m.

VII.4.3. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình hành chính, công trình dịch vụ công cộng

- Công trình hành chính (trung tâm hành chính Bồ Mè):
 - + Mật độ xây dựng tối thiểu: 30%, tối đa: 60%.
 - + Tầng cao tối đa: 5 tầng.
 - + Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 3m (đối với công trình xây dựng mới).
- *Các công trình an ninh, quốc phòng tầng cao, mật độ xây dựng tùy theo yêu cầu công năng đặc thù và nhu cầu sử dụng của đơn vị). Đối các với công trình hiện trạng cải tạo, chỉnh trang giữ theo hiện trạng.*
- Khai thác tối đa cảnh quan, địa hình tự nhiên để bố cục các khu chức năng hợp lý và mang tính đặc trưng riêng của khu đô thị.
- Công trình hành chính có thiết kế theo dạng đối xứng nhằm tạo tính nghiêm trang.
- Không gian thoáng rộng, đường nét kiến trúc kết hợp tính dân tộc và hiện đại, đảm bảo sự hài hòa trong cảnh quan kiến trúc khu vực và tạo không gian giao tiếp thân thiện xung quanh công trình. Khuyến khích sử dụng công nghệ cao, vật liệu xanh, tiết kiệm nhiên liệu và năng lượng.
- Các công trình được tích hợp đa chức năng, được thiết kế đồng bộ về hình thức kiến trúc đặc biệt nhằm tạo những điểm nhấn khu vực.



VII.4.4. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình y tế, giáo dục

- Bệnh viện đa khoa Hòa Thành :
 - + Mật độ xây dựng tối thiểu: 30%, tối đa: 60%.
 - + Tầng cao tối đa: 5 tầng.
 - + Đối với công trình hiện hữu khoảng lùi theo hiện trạng; đối với công trình xây dựng mới khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ là 3m
- Bệnh viện đa khoa Cao Văn Chí:
 - + Mật độ xây dựng tối thiểu: 30%, tối đa : 60%.
 - + Tầng cao tối đa: 4 tầng.
 - + Đối với công trình hiện hữu khoảng lùi theo hiện trạng; đối với công trình xây dựng mới khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ là 3m
- Công trình y tế cấp đơn vị ở hiện hữu (trạm y tế):
 - + Mật độ xây dựng tối thiểu: 30%, tối đa : 60%.

- + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
- + Đối với công trình hiện hữu khoảng lùi theo hiện trạng; đối với công trình xây dựng mới khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ là 3m
- Công trình y tế cấp đơn vị ở xây dựng mới:
 - + Mật độ xây dựng tối thiểu : 30%, tối đa : 60%.
 - + Tầng cao tối thiểu : 1 tầng, tối đa: 5 tầng.
 - + Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 3m.
- Công trình trường THPT:
 - + Mật độ xây dựng tối thiểu: 30%, tối đa : 60%.
 - + Tầng cao tối đa: 5 tầng.
 - + Đối với công trình hiện hữu khoảng lùi theo hiện trạng; đối với công trình xây dựng mới khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ là 3m
- Công trình trường THCS, tiểu học, mầm non:
 - + Mật độ xây dựng tối thiểu: 30%, tối đa : 60%.
 - + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
 - + Đối với công trình hiện hữu khoảng lùi theo hiện trạng; đối với công trình xây dựng mới khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ là 3m

VII.4.5. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình dịch vụ cấp đô thị, đơn vị ở, dịch vụ du lịch

- Công trình dịch vụ cấp đô thị:
 - + Mật độ xây dựng tối thiểu: 30%, tối đa: 60%.
 - + Tầng cao tối đa: 9 tầng.
 - + Đối với công trình hiện hữu khoảng lùi theo hiện trạng; đối với công trình xây dựng mới khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ là 3m
- Công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở:
 - + Mật độ xây dựng tối thiểu: 30%, tối đa: 60%.
 - + Tầng cao tối đa: 5 tầng.
 - + Đối với công trình hiện hữu khoảng lùi theo hiện trạng; đối với công trình xây dựng mới khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ là 3m
- Dịch vụ du lịch:
 - + Mật độ xây dựng tối thiểu: 5%, tối đa: 25%.
 - + Tầng cao tối đa: 5 tầng.
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa 1,25.
 - + Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 6m.
 - + Khai thác tối đa cảnh quan, địa hình tự nhiên để bố cục các khu chức năng hợp lý và mang tính đặc trưng riêng của khu du lịch.
 - + Khuyến khích sử dụng các loại vật liệu thân thiện với môi trường, hình thái kiến trúc địa phương thể hiện tính chất du lịch đặc trưng của thị xã Hòa Thành.
 - + Sử dụng màu sắc tươi sáng (trắng, vàng kem, ...) làm chủ đạo, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình.

- Công trình du lịch nghỉ dưỡng - Nhà vườn sinh thái
- + Mật độ xây dựng tối thiểu: 5%, tối đa : 25%.
- + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa 0,75
- + Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 6m.
- + Khai thác tối đa cảnh quan sông nước hiện có, tổ chức thành khu du lịch nghỉ dưỡng kết hợp nhà vườn sinh thái hướng nhìn ra kênh, rạch rất đẹp. Hình thức kiến trúc đặc trưng hòa hợp với cảnh quan tự nhiên hiện hữu, ưu tiên các vật liệu sinh thái, có thể tái chế, thân thiện với môi trường.

VII.4.6. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công viên cây xanh

a. Cây xanh trên vỉa hè

- Trên các trục đường chính chỉ trồng từ 1-2 loại cây, tạo thành chuỗi, hệ thống cây xanh liên tục, hoàn chỉnh. Loại cây trồng phải có đặc tính: thân, cành chắc khoẻ, rễ ăn sâu và không làm phá hỏng các công trình liên kề, phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng, không có độc tố, hoa có màu sắc đẹp.
- Vỉa hè $\geq 5m$: trồng cây lâu năm, chiều cao tối đa 20 m.
- Cây xanh đưa ra trồng phải đảm bảo tiêu chuẩn: chiều cao $\geq 2m$, đường kính thân cây $\geq 4cm$ (đối với cây tiểu mộc); chiều cao $\geq 3m$, đường kính thân cây $\geq 5cm$ (đối với cây trung mộc và đại mộc).
- Dải phân cách trồng loại cây thân thẳng có chiều cao, tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông. Trên chiều dài dải phân cách giữa giáp các nút giao cách 5m đến 8m không được trồng cây xanh để đảm bảo tầm nhìn.
- Cây xanh phải trồng cách các góc phố 5m - 8m, cách các hẻm cứu hoả 2m - 3m, cách cột đèn chiếu sáng và nắp hố ga 1m - 2m, cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật 1m - 2m; vị trí trồng cây nằm ở khoảng trước ranh giới hai nhà mặt phố và đảm bảo hành lang an toàn lưới điện.
- Ô đất trồng cây xanh trên hè phố: kích thước hình vuông hoặc hình tròn; lát xung quanh góc với cao độ bằng cao độ vỉa hè, thiết kế thoáng để thuận tiện chăm sóc cây.

b. Công viên cây xanh:

- Mật độ xây dựng thấp, tối đa 5%. Tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng nhằm đảm bảo hình thành được không gian sinh hoạt cộng đồng phục vụ đời sống hàng ngày của người dân trong khu vực. Các công trình dịch vụ xây dựng thấp tầng. Các hồ nước, vòi phun nước phải được vệ sinh chăm sóc thường xuyên, tránh tình trạng gây ô nhiễm môi trường, phát sinh mầm bệnh cho con người.
- Các loại cây xanh trong công viên phải được nghiên cứu kỹ lưỡng cả về chiều cao, màu sắc, mùa rụng lá, Nên trồng cây thân thẳng, cao, tán lá rộng, giống cây khỏe, gỗ dai, khó gãy đổ, dáng và hoa đẹp, màu sắc thay đổi theo mùa, đảm bảo chức năng chống bụi, tiếng ồn và an toàn. Không trồng những loại cây ăn quả, có mùi thơm thu hút côn trùng, ... gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người và môi trường xung quanh. Các loại cây tham khảo như dầu nước, muồng ngủ, bằng lăng bông tím, cau trắng, móng bò tím, keo tai tượng, Các loại cây thân mềm rủ trồng gần sông, hồ tạo cảnh quan đẹp như cây muồng hoa vàng, móng rồng, cây liễu, địa tùng, ...

- Hoa trang trí: nên chọn loại ra hoa quanh năm, màu sắc đẹp, không có mùi thu hút côn trùng. Hoa phải cắt xén thường xuyên và hạn chế độ cao từ 35 - 55 cm.
- Cây phủ đất : trồng cỏ đậu, thài lài tím,... tốc độ sinh trưởng nhanh, dễ trồng và chăm sóc.
- Khuyến khích kết nối không gian mở, không xây dựng hàng rào ngăn cách tạo điều kiện cho người dân dễ dàng tiếp cận.

VII.4.7. Quy định về màu sắc, vật liệu, lắp đặt bảng quảng cáo

a. Màu sắc, vật liệu:

- Chọn gam màu sáng nhạt làm màu sắc chủ đạo cho tường ngoài các công trình trên tuyến.
- Thiết kế màu sắc cho mái nhà, tường ngoài và mặt đường toàn khu phố cần thống nhất và hài hòa theo nguyên tắc phối màu theo màu sắc chủ đạo.
- Thiết kế mặt bằng các công trình thông thoáng với các ô lấy gió và lấy sáng cho công trình.

b. Hướng dẫn tổ chức bảng hiệu quảng cáo mặt tiền

- Việc xây dựng, lắp đặt các biển, bảng quảng cáo phải được cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành chấp thuận.
- Khuyến khích lắp đặt các biển quảng cáo có tính thẩm mỹ cao, các bảng cố định chính trị, văn hóa tại các công viên, quảng trường và không che khuất tầm nhìn.
- Việc lắp đặt các bảng quảng cáo phải tuân thủ theo quy định tại Thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về phương tiện quảng cáo ngoài trời và quyết định số 2756/QĐ-UBND ngày 13/11/2018 của UBND tỉnh Tây Ninh về phê duyệt Quy hoạch quảng cáo ngoài trời trên địa bàn tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2018-2025, tầm nhìn đến năm 2030.
- Không được phép quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, cơ quan, công trình giáo dục và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, ngoại trừ trạm dừng xe buýt. Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô-gia, lối thoát hiểm, phòng cháy, chữa cháy. Đảm bảo an toàn về kết cấu chịu lực, an toàn điện và phòng cháy chữa cháy của bảng quảng cáo và công trình kiến trúc.
- Đối với các bảng quảng cáo được lắp dựng trên vỉa hè hoặc đường phố phải tuân thủ theo các nguyên tắc:
 - + Không làm che khuất tầm nhìn người tham gia giao thông.
 - + Không lấn chiếm vỉa hè và phần lưu thông quy định dành cho người đi bộ.
 - + Kích thước phải đảm bảo quy định chung đối với biển hiệu và biển quảng cáo ngoài trời của khu vực.




VII.4.8. Hướng dẫn thiết kế các tiện nghi đô thị

a. Tiện nghi không gian đường phố và ven đường

- Lát gạch vỉa hè đường phố : Lót bằng loại gạch chịu được mưa nắng có màu sắc trang nhã. Có thể tổ chức các mảng xanh thay cho một phần gạch lát vỉa hè để gia tăng bề mặt thấm nước mưa, cách ly luồng bộ



hành với giao thông dưới lòng đường. Bố trí các tiện ích cho người khuyết tật như đường dốc từ lòng đường lên vỉa hè, lát gạch có rãnh dọc trên vỉa hè, đường dốc trong công trình công cộng.

- Các bồn cây, bồn hoa: được xây dựng loại gạch hoặc đá có màu sắc phù hợp.
- Đèn tín hiệu giao thông: Đèn tín hiệu được treo ở mép ngoài mặt đường $\geq 0,5\text{m}$ (theo chiều ngang). Đối với đường có 4 làn xe trở lên thì đèn tín hiệu lắp ở phía trên chiều xe chạy. Sử dụng thiết bị cảm biến thụ động hoặc nút ấn đặt ở vị trí thuận lợi trên vỉa hè để trợ giúp người đi bộ, người khuyết tật.
 
- Đèn đường: Chiều cao trụ bằng bề rộng lòng đường. Khoảng cách giữa 2 trụ = 3,5-4 lần chiều cao trụ. Các loại đèn chiếu sáng giao thông chủ yếu là đèn cao áp sodium, natri, công suất từ 80-400W. Nên sử dụng đèn có 2 cấp công suất để tiết kiệm năng lượng.
- Các loại đèn trang trí: được bố trí dọc trục cảnh quan, hoặc các khu vui chơi giải trí, công viên có khoảng cách từ 8 - 12m. Trụ đèn có tính thẩm mỹ cao, hoa văn đơn giản, không rườm rà. Trong khu vực các hồ nước, đài phun nước nên bố trí hệ thống đèn chiếu tạo màu sắc rực rỡ vào ban đêm.
- Bảng chỉ dẫn: phải có sự thống nhất, đồng bộ về màu sắc, kiểu dáng, kích thước trên từng dãy phố, từng khu vực. Trong công viên, các công trình vui chơi giải trí nên dùng những vật liệu: gỗ, xi măng giả gỗ với hình dáng tự nhiên, đẹp mắt. Không làm hạn chế tầm nhìn, không gây khó khăn cho hoạt động phòng chống cháy, không làm xấu các công trình kiến trúc, cảnh quan khu vực.
- Trạm dừng xe bus: Khoảng cách tối đa 700m, bố trí bảng quảng cáo bố trí bên ngoài, bảng thông tin và bản đồ tuyến xe bus bên trong. Thiết kế chiếu sáng ban đêm để dễ nhận biết. Sử dụng vật liệu nhẹ, bền như nhôm, sắt, inox,... Tại các trạm dừng xe buýt khi có sự thay đổi cao độ phải bố trí vệt dốc hay đường dốc và đặt các tấm lát nổi hoặc đánh dấu bằng các màu sắc tương phản trên đường chờ để người khuyết tật đến được các phương tiện giao thông. Tại khu vực dành cho người khuyết tật phải có biển báo, biển chỉ dẫn hoặc các dấu hiệu cảnh báo có thể nhận biết.
- Ghế ngồi: Bố trí trong các công viên, không gian công cộng, hình thức hài hòa với công trình kiến trúc và cảnh quan chung. Khuyến khích cách điệu thành những mảng đá, gốc cây, ... được xếp đặt tạo sự ngẫu nhiên, lý thú.
 
- Hình thức hàng rào: Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới đất kê cả móng và có chiều cao tối đa 2,6m, phần xây dựng đặc không cao hơn 0,8m. Trường hợp có yêu cầu đặc biệt về bảo vệ an toàn, thì hàng rào được che kín lại bằng vật liệu nhẹ. Phần che kín chỉ được phép cao tối đa 1,8m. Khuyến khích sử dụng hàng rào cây cắt xén và tạo cảnh.
 
- Các thùng rác: bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, không gian công cộng, khu thương mại dịch

vụ, với khoảng cách từ 50 - 100 m (đề xuất 70 m). Đề xuất nên sử dụng thùng rác thông minh, có dán decal phản quang. Đây là loại thùng rác có chức năng lọc nước và trồng cây xanh với cấu tạo ruột gồm 4 tầng lọc, cây xanh sẽ được cung cấp nước và nuôi sống trong thời gian dài. Nhờ đó, chiếc thùng rác sẽ trông xanh mát, ưa nhìn và tăng tính thẩm mỹ cho không gian công cộng.

- Nhà vệ sinh công cộng: được bố trí kết hợp với các công trình quản lý điều hành trong công viên, thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí, dịch vụ công cộng.



b. Thiết kế chiếu sáng:

- Ứng dụng công nghệ chiếu sáng led để tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường trong các công trình trang trí cảnh quan công cộng, chiếu sáng kiến trúc tòa nhà, đảo giao thông, bảng điện tử, dải đèn trang trí đường phố,...
- Trên một số trục cảnh quan quan trọng của khu đô thị nên bố trí các dải đèn trang trí đường phố nhằm tạo bộ mặt hấp dẫn cho khu đô thị. Chú ý đến hiệu ứng ánh sáng vào ban đêm như sử dụng đèn màu, phản chiếu ánh sáng lên cây xanh và cảnh quan tự nhiên.
- Chiếu sáng công trình điểm nhấn: tạo ấn tượng độc đáo bằng các nguồn sáng mạnh từ dưới lên phân bố đều hoặc cục bộ nhấn mạnh một số chi tiết quan trọng. Cần che dấu các đường dây điện và hệ thống đèn.



VIII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

VIII.1. Giao thông

VIII.1.1. Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2016/BXD.
- Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô - TCVN 4054-2005.
- Yêu cầu thiết kế – Đường đô thị TCXDVN-104-2007.
- Quy hoạch Giao thông trong đồ án Quy hoạch chung Đô thị Hòa Thành đến năm 2035 đã được phê duyệt.
- Bản đồ đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/2000 khu vực thiết kế.
- Và các tài liệu liên quan đến khu vực thiết kế.

VIII.1.2. Nguyên tắc và chỉ tiêu thiết kế

a. Nguyên tắc thiết kế

- Trên cơ sở cập nhật các dự án ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.
- Thiết kế quy hoạch giao thông trong khu vực phục vụ thuận tiện nhu cầu giao lưu giữa các khu chức năng và đảm bảo an toàn giao thông, mỹ quan và phù hợp với các tiêu chuẩn về kinh tế, kỹ thuật.
- Hệ thống giao thông đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải, đi lại trước mắt cũng như lâu dài của người dân đô thị.
- Các tuyến giao thông đảm bảo liên hệ với các tuyến đường đô thị qua các nút giao thông được xử lý bảo đảm an toàn giao thông.
- Mạng lưới đường quy hoạch đảm bảo phân khu chức năng đô thị hợp lý.
- Tận dụng mạng đường, nền đường hiện có và tuân thủ các quyết định về quản lý lộ giới, mặt cắt ngang đường trước đó, kết hợp cải tạo mở rộng, xây dựng mới đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị.
- Quy hoạch lộ giới và tìm đường giao thông được lập trên cơ sở kế thừa quy hoạch giao thông tại đồ án quy hoạch chung được duyệt; rà soát, cập nhật đồng bộ trên cơ sở hiện trạng quản lý sử dụng đất đai của đô thị và có xem xét điều chỉnh lộ giới, mặt cắt theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD và QCVN 07:2016/BXD.

b. Các chỉ tiêu chính

- Chiều rộng làn xe tính toán 3m – 3,75m.
- Chiều rộng làn đi bộ tính toán 0,75m.
- Chỉ giới đường đỏ được xác định theo công thức: $B = 3,5N + 0,75M + C$.
- Trong đó: B : bề rộng chỉ giới đường đỏ (m).
 - + N: Số làn xe cơ giới (phụ thuộc lưu lượng xe, cấp hạng đường).
 - + M: Số làn đi bộ.
 - + C: Dải cây xanh, hệ thống kỹ thuật.

- Độ dốc dọc đường $i_{max}=10\%$ với đường khu vực, $i_{max}=8\%$ với đường chính đô thị
- Độ dốc ngang mặt đường 2%.

VIII.1.3. Quy hoạch

a. Giao thông đối ngoại

- Quốc lộ 22B: là trục giao thông Bắc – Nam huyết mạch của thị xã Hòa Thành nói riêng và tỉnh Tây Ninh, là tuyến nối vùng kinh tế trọng điểm phía Nam TP. Hồ Chí Minh với Tây Ninh và cửa khẩu quốc tế Xa Mát. Quy hoạch nâng cấp đạt tiêu chuẩn cấp II – I, quy mô 4-6 làn xe. Lộ giới quản lý 95m bao gồm đường gom hai bên và dành quỹ đất cho hành lang an toàn đường bộ, đảm bảo an giao thông.
(*Phương án hướng tuyến đường sắt sẽ được cập nhật cụ thể theo dự án*).

b. Giao thông đối nội

b.1. Đường chính đô thị

- Gồm các trục dọc đường Trần Phú, Nguyễn Chí Thanh, đường Phạm Văn Đồng và đường Phạm Hùng, quy mô từ 4-8 làn xe có vai trò kết nối các khu vực chức năng chính của thị xã.

b.2. Đường chính khu vực

- Bao gồm trục dọc chính khu vực là đường Tôn Đức Thắng, đường Hai Bà Trưng nối dài, đường D7, đường D15, đường số 95, đường số 78, đường D10, đường Nguyễn Văn Cừ, đường số 37, đường số 38, đường số 51 quy mô từ 3-5 làn xe có vai trò kết nối các khu chức năng trong từng phân khu đô thị.

b.3. Đường khu vực

- Gồm các đường: đường Thượng Thâu Thanh, đường Thượng Thâu Thanh nối dài, đường số 66-PH, đường số 67-PH, đường D17, đường số 37-PH, đường số 38-PH, đường số 51-NCT, đường số 52, đường số 65, đường số 49-PH, đường số 50-PH, đường số 61-PH, đường số 62, đường số 77, đường Thành Thái, đường 73-NCT, đường số 74, đường số 89, đường D9, đường số 83, đường số 68, đường số 67-NCT, đường số 56-PH, đường số 55-PH, đường D15A, đường số 17, đường D8, đường số 71, đường số 58, đường số 57-NCT, đường số 44-PH, đường số 43-PH, đường D5, đường D16, đường số 59, đường số 45, đường số 32-PH, đường số 31-PH, đường D18, đường N1, đường N8, đường song hành 1 Quốc Lộ 22, đường Cặp Kênh Ao Hồ, đường N20, đường cặp rạch Sevin 1, đường cặp rạch Sevin 2 quy mô từ 3-4 làn xe kết nối các khu vực chức năng trong từng phân khu đô thị.

b.4. Đường phân khu vực

- Gồm các đường: đường N16, đường N4 nối dài, đường N5, đường D2, đường D4, đường N9, đường N11, đường D13, đường D1, đường D16A, đường số 69-PH nối dài, đường N6, đường N3, đường N13, đường D14, đường song hành 2 QL22B, đường số 55, đường số 42, đường số 41, đường số 28-PH quy mô từ 2-3 làn xe phân chia các khu vực chức năng trong từng phân khu đô thị.

b.5. Đường nội bộ

- Là đường giao thông nội bộ trong từng khu chức năng, khu nhà ở, lộ giới 7-15m với 2 làn xe chạy được thống kê cụ thể trong bảng tổng hợp.

* Đối với dãy phân cách có thể mở rộng thành mặt đường theo nhu cầu quản lý của địa phương.

Bảng 14: Thống kê giao thông và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

STT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới QHPK (m)	Chiều rộng đường (m)		Tổng diện tích (m ²)	Lộ giới theo QHC (m)	Lộ giới theo thị xã quản lý (m)	Ghi chú
							Mặt đường	Via hè				
A	Giao thông đối ngoại				9.286							
1	Quốc lộ 22B	Ranh phường Long Thành Trung	Ranh phường Hiệp Tân	2-2	2.210	40	12.5x2	7.5x2	88.400	40		Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
2	Đường Trần Phú	Đường số 95	Đường số 51	1-1	2.198	40	15x2	5x2	87.920	40		Hiện trạng nâng cấp
3	Đường Nguyễn Chí Thanh	Đường số 78	Đường số 38	1-1	2.201	40	15x2	5x2	88.040	40	40	Hiện trạng nâng cấp
4	Đường Phạm Hùng	Đường số 66-PH	Đường Nguyễn Văn Cừ	1-1	2.165	40	15x2	5x2	86.600	40	30	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
5	Đường Phạm Văn Đồng	Đường kênh Ao hồ	Đường N11	8-8	512	36	13x2	5x2	18.432	36		Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
B	Giao thông đối nội											
I	Đường chính khu vực											
1	Đường Tôn Đức Thắng	Đường số 66-PH	Đường số 37	3-3	2.166	30	10x2	5x2	64.980	30	30	Hiện trạng nâng cấp
2	Đường D7	Đường Thượng Thâu Thanh	Đường cập kênh ao hồ	3-3	1.535	30	10x2	5x2	46.050	30		Quy hoạch mở mới
3	Đường D15 (đường số 20 hiện trạng)	Đường số 67-PH	Ranh phường Long Thành Trung	3-3	1.915	30	10x2	5x2	57.450			Hiện trạng nâng cấp mở rộng và quy hoạch nối dài
4	Đường Hai Bà Trưng Nối Dài	Đường D10	Đường Song hành 2 QL22B	3-3	1.340	30	10x2	5x2	40.200	30		Quy hoạch mở mới
5	Đường Số 95	Đường Trần Phú	Đường số 78A4	3-3	194	30	10x2	5x2	5.820		10	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
6	Đường Số 78	Đường số 78A4	Đường Nguyễn Chí Thanh	3-3	195	30	10x2	5x2	5.850		10	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
7	Đường D10	Đường D15	Đường cập kênh ao hồ	3-3	1.080	30	10x2	5x2	32.400	30		Quy hoạch mở mới
8	Đường Nguyễn Văn Cừ	Đường Tôn Đức Thắng	Ranh Long Thành Trung	4-4	517	25	7.5x2	5x2	12.925	25	20	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
9	Đường Số 37	Đường Nguyễn Chí Thanh	Đường Tôn Đức Thắng	4-4	267	25	7.5x2	5x2	6.675	25	20	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
10	Đường Số 38	Đường hẻm 8	Đường Nguyễn Chí Thanh	4-4	193	25	7.5x2	5x2	4.825	25	20	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
11	Đường Số 51	Đường Trần Phú	Đường hẻm 8	4-4	193	25	7.5x2	5x2	4.825	25	20	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
II	Đường khu vực											
1	Đường N4	Đường Song hành 1 QL22B	Đường N3	3-3	1.224	30	10x2	5x2	36.720			Quy hoạch mở mới
2	Đường Hai Bà Trưng Nối Dài	Đường số 69-PH	Đường D10	6-6	203	20	5x2	5x2	4.060	30		Quy hoạch mở mới
3	Đường Số 66-PH	Đường Nguyễn Chí	Đường Phạm Hùng	6-6	292	20	5x2	5x2	5.840	30	20	Hiện trạng nâng cấp, mở

		Thanh										rộng
4	Đường Số 67-PH	Đường Phạm Hùng	Đường D15	6-6	534	20	5x2	5x2	10.680	30	20	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
5	Đường D17	Đường D16A	Đường Song hành 2 QL22B	5-5	743	20,5	5.25x2	5x2	15.232	20,5		Quy hoạch mở mới
6	Đường Số 37-PH	Đường Phạm Hùng	Đường D15	5-5	445	20,5	5.25x2	5x2	9.123	20,5	10	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
7	Đường Số 38-PH	Đường Tôn Đức Thắng	Đường Phạm Hùng	5-5	267	20,5	5.25x2	5x2	5.474	20,5		Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
8	Đường Số 51-NCT	Đường Nguyễn Chí Thanh	Đường Tôn Đức Thắng	5-5	264	20,5	5.25x2	5x2	5.412	20,5		Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
9	Đường Số 52	Đường số 78A4	Đường Nguyễn Chí Thanh	5-5	195	20,5	5.25x2	5x2	3.998	20,5		Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
10	Đường Số 65	Đường Trần Phú	Đường số 78A4	5-5	195	20,5	5.25x2	5x2	3.998	20,5		Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
11	Đường Số 49-PH	Đường Phạm Hùng	Đường Thượng Thâu Thanh	5-5	375	20,5	5.25x2	5x2	7.688	20,5		Hiện trạng nâng cấp mở rộng và quy hoạch nối dài
12	Đường Số 50-PH	Đường Tôn Đức Thắng	Đường Phạm Hùng	5-5	267	20,5	5.25x2	5x2	5.474	20,5	10	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
13	Đường Số 61-NCT	Đường Nguyễn Chí Thanh	Đường Tôn Đức Thắng	5-5	267	20,5	5.25x2	5x2	5.474	20,5	10	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
14	Đường Số 62	Đường số 78A3	Đường Nguyễn Chí Thanh	5-5	195	20,5	5.25x2	5x2	3.998	20,5	10	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
15	Đường Số 77	Đường Trần Phú	Đường số 78A3	5-5	195	20,5	5.25x2	5x5	3.998	20,5	10	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
16	Đường Thành Thái	Ranh Long Thành Trung	Đường cập kênh ao hồ	6-6	397	20	5x2	5x2	7.940		20	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
17	Đường Thượng Thâu Thanh	Đường Tôn Đức Thắng	Đường D15	6-6	584	20	5x2	5x2	11.680	20,5	20	Hiện trạng nâng cấp
18	Đường Thượng Thâu Thanh nối dài	Đường D15	Đường QL 22B	6-6	1.332	20	5x2	5x2	26.640	20,5	20	Hiện trạng nâng cấp
19	Đường Số 73-NCT	Đường Nguyễn Chí Thanh	Đường Tôn Đức Thắng	6-6	266	20	5x2	5x2	5.320	20,5	20	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
20	Đường Số 74	Đường số 78A3	Đường Nguyễn Chí Thanh	6-6	196	20	5x2	5x2	3.920	20,5	20	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
21	Đường Số 89	Đường Trần Phú	Đường số 78A3	6-6	196	20	5x2	5x2	3.920	20,5	20	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
22	Đường D9	Đường D15	Đường cập kênh ao hồ	6-6	1.152	20	5x2	5x2	23.040			Quy hoạch mở mới
23	Đường Số 83	Đường Trần Phú	Đường số 78A3	5-5	186	20,5	5.25x2	5x2	3.813	20,5	10	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
24	Đường Số 68	Đường số 78A3	Đường Nguyễn Chí Thanh	5-5	186	20,5	5.25x2	5x2	3.813	20,5	10	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
25	Đường Số 67-NCT	Đường Nguyễn Chí Thanh	Đường Tôn Đức Thắng	5-5	267	20,5	5.25x2	5x2	5.474	20,5	10	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
26	Đường Số 56-PH	Đường Tôn Đức Thắng	Đường Phạm Hùng	5-5	251	20,5	5.25x2	5x2	5.146	20,5	10	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng

27	Đường Số 55-PH	Đường Phạm Hùng	Đường D15	5-5	344	20,5	5.25x2	5x2	7.052	20,5	10	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
28	Đường D15A (Đường số 16 hiện trạng)	Đường D15	Đường Thượng Thâu Thanh nối dài	5-5	397	20,5	5.25x2	5x2	8.139			Hiện trạng nâng cấp mở rộng và quy hoạch nối dài
29	Đường Số 17	Đường Thượng Thâu Thanh nối dài	Đường Hai Bà Trưng nối dài	5-5	508	20,5	5.25x2	5x2	10.414			Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
30	Đường D8	Đường Hai Bà Trưng nối dài	Đường cập kênh ao hồ	5-5	568	20,5	5.25x2	5x2	11.644			Quy hoạch mở mới
31	Đường Số 71	Đường Trần Phú	Đường số 78A3	5-5	185	20,5	5.25x2	5x2	3.793	20,5	10	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
32	Đường Số 58	Đường số 78A3	Đường Nguyễn Chí Thanh	5-5	185	20,5	5.25x2	5x2	3.793	20,5	10	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
33	Đường Số 57-NCT	Đường Nguyễn Chí Thanh	Đường Tôn Đức Thắng	5-5	250	20,5	5.25x2	5x2	5.125	20,5	10	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
34	Đường Số 44-PH	Đường Tôn Đức Thắng	Đường Phạm Hùng	5-5	252	20,5	5.25x2	5x2	5.166	20,5	10	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
35	Đường Số 43-PH	Đường Phạm Hùng	Đường D15	5-5	411	20,5	5.25x2	5x2	8.426	20,5	10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng và quy hoạch nối dài
36	Đường D16	Đường D15	Đường D5	5-5	641	20,5	5.25x2	5x2	13.141			Quy hoạch mở mới
37	Đường Số 59	Đường Trần Phú	Đường hẻm 8	5-5	185	20,5	5.25x2	5x2	3.793			Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
38	Đường Số 46	Đường hẻm 8	Đường Nguyễn Chí Thanh	5-5	185	20,5	5.25x2	5x2	3.793	20,5	10	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
39	Đường Số 45	Đường Nguyễn Chí Thanh	Đường Tôn Đức Thắng	5-5	248	20,5	5.25x2	5x2	5.084	20,5	10	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
40	Đường Số 32-PH	Đường Tôn Đức Thắng	Đường Phạm Hùng	5-5	252	20,5	5.25x2	5x2	5.166	20,5	10	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
41	Đường Số 31-PH	Đường Phạm Hùng	Đường D15	5-5	477	20,5	5.25x2	5x2	9.779	20,5	10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng và quy hoạch nối dài
42	Đường D18	Ranh phường Long Thành Trung	Đường Song hành 2 QL22B	5-5	737	20,5	5.25x2	5x2	15.109		10	Quy hoạch mở mới
43	Đường D5	Ranh phường Long Thành Trung	Đường cập kênh ao hồ	5-5	2.010	20,5	5.25x2	5x2	41.205			Hiện trạng nâng cấp mở rộng và quy hoạch nối dài
44	Đường N1	Đường Song hành 1 QL22B	Ranh phường Long Thành Trung	5-5	3.026	20,5	5.25x2	5x2	62.033			Quy hoạch mở mới
45	Đường N8	Đường Song hành 1 QL22B	Đường N1	5-5	1.661	20,5	5.25x2	5x2	34.051			Quy hoạch mở mới
46	Đường Cập rạch SeVin 1	Ranh phường Long Thành Trung	Ranh Hiệp Tân	7-7	1.652	16	4x2	4x2	26.432			Quy hoạch mở mới
47	Đường Cập rạch SeVin 2	Ranh phường Long Thành Trung	Ranh Hiệp Tân	7-7	1.606	16	4x2	4x2	25.696			Quy hoạch mở mới
48	Đường Song Hành 1 QL22B	Ranh phường Long Thành Trung	Ranh Hiệp Tân	6-6	2.087	20	5x2	5x2	41.740			Quy hoạch mở mới
49	Đường Cập Kênh Ao Hồ	Đường Phạm Văn Đồng	Đường Song Hành 2 QL22B	5-5	1.896	20,5	5.25x2	5x2	38.868			Quy hoạch mở mới
50	Đường N20	Đường Song Hành 2 QL22B	Ranh phường Long Thành Trung	5-5	434	20,5	5.25x2	5x2	8.897			Quy hoạch mở mới

III	Đường phân khu vực											
1	Đường N16	Đường N11	Ranh phường Long Hoa	6-6	299	20	5x2	5x2	5.980			Quy hoạch mở mới
2	Đường N4 nối dài	Đường N3	Đường N1	5-5	877	20,5	5.25x2	5x2	17.979			Quy hoạch mở mới
3	Đường N5	Đường Song Hành 1 QL22B	Đường D1	5-5	1.293	20,5	5.25x2	5x2	26.507			Quy hoạch mở mới
4	Đường D2	Đường N5	Đường N1	5-5	902	20,5	5.25x2	5x2	18.491			Quy hoạch mở mới
5	Đường D4	Đường N8	Đường N1	5-5	1.512	20,5	5.25x2	5x2	30.996	20,5		Quy hoạch mở mới
6	Đường N9	Đường D9	Đường Song Hành 2 QL22B	5-5	974	20,5	5.25x2	5x2	19.967			Quy hoạch mở mới
7	Đường N11	Đường Phạm Văn Đồng	Đường D9	5-5	974	20,5	5.25x2	5x2	19.967	15		Quy hoạch mở mới
8	Đường D13	Đường D15A	Đường D16	5-5	957	20,5	5.25x2	5x2	19.619			Hiện trạng nâng cấp mở rộng và quy hoạch nối dài
9	Đường D1	Đường N8	Đường N1	5-5	1.005	20,5	5.25x2	5x2	20.603	20		Quy hoạch mở mới
10	Đường D16A	Đường số 43-PH	Đường Nguyễn Văn Cừ	5-5	1.044	20,5	5.25x2	5x2	21.402			Hiện trạng nâng cấp mở rộng và quy hoạch nối dài
11	Đường số 69-PH nối dài	Đường Hai Bà Trưng nối dài	Đường cập kênh ao hồ	5-5	548	20,5	5.25x2	5x2	11.234			Quy hoạch mở mới
12	Đường N6	Đường D4	Đường cập rạch Sevin 1	7-7	462	16	4x2	4x2	7.392			Quy hoạch mở mới
13	Đường N3	Đường D4 (phía Đông đường N4)	Đường D4 (phía Tây đường N4)	7-7	2.204	16	4x2	4x2	35.264			Quy hoạch mở mới
14	Đường N13	Đường D10	Đường D5	7-7	1.100	16	4x2	4x2	17.600			Quy hoạch mở mới
15	Đường D14	Đường N13	Đường D13A	7-7	300	16	4x2	4x2	4.800		10	Quy hoạch mở mới
16	Đường Song Hành 2 QL22B	Ranh phường Long Thành Trung	Ranh phường Hiệp Tân	9-9	2.208	15	3,5x2	4x2	33.120		10	Quy hoạch mở mới
17	Đường Số 55	Đường Trần Phú	Đường hẻm 8	7-7	192	16	4x2	4x2	3.072			Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
18	Đường Số 42	Đường hẻm 8	Đường Nguyễn Chí Thanh	7-7	193	16	4x2	4x2	3.088		10	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
19	Đường Số 41	Đường Nguyễn Chí Thanh	Đường Tôn Đức Thắng	7-7	263	16	4x2	4x2	4.208		10	Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
20	Đường Số 28-PH	Đường Tôn Đức Thắng	Ranh phường Long Thành Trung	7-7	737	16	4x2	4x2	11.792		10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng và quy hoạch nối dài
IV	Đường nội bộ											
1	Đường N2	Đường D4	Đường D2	7-7	395	16	4x2	4x2	6.320			Quy hoạch mở mới
2	Đường D3	Đường N3	Đường N2	7-7	175	16	4x2	4x2	2.800			Quy hoạch mở mới
3	Đường N10	Đường D9	Đường D5	7-7	835	16	4x2	4x2	13.360			Quy hoạch mở mới
4	Đường D6 (đường số 6 hiện trạng)	Đường N13	Đường D18	7-7	1.347	16	4x2	4x2	21.552		10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng và quy hoạch nối dài
5	Đường D13A (Đường Số 18 hiện trạng)	Đường D9	Đường D15A	7-7	382	16	4x2	4x2	6.112			Hiện trạng nâng cấp mở rộng và quy hoạch nối dài

6	Đường N14	Đường số 49-PH	Đường D6	7-7	267	16	4x2	4x2	4.272		Hiện trạng nâng cấp mở rộng và quy hoạch nối dài
7	Đường N15	Đường D16A	Đường D15	7-7	204	16	4x2	4x2	3.264		Quy hoạch mở mới
8	Đường N7	Đường Song hành 1 QL22B	Đường D4	10-10	211	14	3.5x2	3.5x2	2.954		Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
9	Đường số 69-PH	Đường D19	Đường Hai Bà Trưng nối dài	12-12	401	10	3x2	2x2	4.010		Hiện trạng nâng cấp mở rộng và quy hoạch nối dài
10	Đường D19	Đường số 67-PH	Đường D15	12-12	245	10	3x2	2x2	2.450		Hiện trạng nâng cấp, mở rộng
11	Đường Số 93	Đường Trần Phú	Đường số 78A3	11-11	197	10	-	-	1.970		Hiện trạng nâng cấp
12	Đường Số 76	Đường số 78A3	Đường Nguyễn Chí Thanh	11-11	197	10	-	-	1.970		Hiện trạng nâng cấp
13	Đường Số 77-NCT	Đường Nguyễn Chí Thanh	Đường Tôn Đức Thắng	11-11	266	10	-	-	2.660		Hiện trạng nâng cấp
14	Đường Số 64-PH	Đường Tôn Đức Thắng	Đường Phạm Hùng	11-11	268	10	-	-	2.680		Hiện trạng nâng cấp
15	Đường Số 65-PH	Đường Phạm Hùng	Đường D19	11-11	206	10	-	-	2.060		Hiện trạng nâng cấp
16	Đường Số 91	Đường Trần Phú	Đường số 78A3	11-11	197	10	-	-	1.970		Hiện trạng nâng cấp
17	Đường Số 74A	Đường số 78A3	Đường Nguyễn Chí Thanh	11-11	197	10	-	-	1.965		Hiện trạng nâng cấp
18	Đường Số 75-NCT	Đường Nguyễn Chí Thanh	Đường Tôn Đức Thắng	11-11	267	10	-	-	2.670		Hiện trạng nâng cấp
19	Đường Số 62-PH	Đường Tôn Đức Thắng	Đường Phạm Hùng	11-11	266	10	-	-	2.660		Hiện trạng nâng cấp
20	Đường Số 63-PH	Đường Phạm Hùng	Đường D19	11-11	221	10	-	-	2.210		Hiện trạng nâng cấp
21	Đường Số 87	Đường Trần Phú	Đường số 78A3	11-11	197	10	-	-	1.970		Hiện trạng nâng cấp
22	Đường Số 72	Đường số 78A3	Đường Nguyễn Chí Thanh	11-11	197	10	-	-	1.970		Hiện trạng nâng cấp
23	Đường Số 71-NCT	Đường Nguyễn Chí Thanh	Đường Tôn Đức Thắng	11-11	252	10	-	-	2.520		Hiện trạng nâng cấp
24	Đường Số 60-PH	Đường Tôn Đức Thắng	Đường Phạm Hùng	11-11	251	10	-	-	2.510		Hiện trạng nâng cấp
25	Đường Số 85	Đường Trần Phú	Đường số 78A3	11-11	196	10	-	-	1.960		Hiện trạng nâng cấp
26	Đường Số 70	Đường số 78A3	Đường Nguyễn Chí Thanh	13-13	196	11	-	-	2.156		Hiện trạng nâng cấp
27	Đường Số 69-NCT	Đường Nguyễn Chí Thanh	Đường Tôn Đức Thắng	11-11	257	10	-	-	2.570		Hiện trạng nâng cấp
28	Đường Số 58-PH	Đường Tôn Đức Thắng	Đường Phạm Hùng	11-11	251	10	-	-	2.510		Hiện trạng nâng cấp
29	Đường Số 57-PH	Đường Phạm Hùng	Đường D15	11-11	327	10	-	-	3.270		Hiện trạng nâng cấp
30	Đường Số 81	Đường Trần Phú	Đường số 78A3	11-11	196	10	-	-	1.960		Hiện trạng nâng cấp
31	Đường Số 66	Đường số 78A3	Đường Nguyễn Chí Thanh	11-11	196	10	-	-	1.960		Hiện trạng nâng cấp
32	Đường số 65-NCT	Đường Nguyễn Chí	Đường Tôn Đức	13-13	231	11	-	-	2.541		Hiện trạng nâng cấp

		Thanh	Thắng								
33	Đường Số 54-PH	Đường Tôn Đức Thắng	Đường Phạm Hùng	11-11	256	10	-	-	2.560		Hiện trạng nâng cấp
34	Đường Số 53-PH	Đường Phạm Hùng	Trường THPT Nguyễn Trung Trực	11-11	173	10	-	-	1.730		Hiện trạng nâng cấp
35	Đường Số 79	Đường Trần Phú	Đường số 78A3	11-11	196	10	-	-	1.960		Hiện trạng nâng cấp
36	Đường Số 64	Đường số 78A3	Đường Nguyễn Chí Thanh	11-11	196	10	-	-	1.960		Hiện trạng nâng cấp
37	Đường Số 63-NCT	Đường Nguyễn Chí Thanh	Đường hiện trạng (3)	11-11	177	10	-	-	1.770		Hiện trạng nâng cấp
38	Đường Số 52-PH	Đường Tôn Đức Thắng	Đường Phạm Hùng	11-11	252	10	-	-	2.520		Hiện trạng nâng cấp
39	Đường Số 75	Đường Trần Phú	Đường số 78A3	11-11	195	10	-	-	1.950		Hiện trạng nâng cấp
40	Đường số 60A	Đường số 78A3	Đường Nguyễn Chí Thanh	11-11	195	10	-	-	1.950		Hiện trạng nâng cấp
41	Đường Số 59A-NCT	Đường Nguyễn Chí Thanh	Đường Tôn Đức Thắng	11-11	265	10	-	-	2.650		Hiện trạng nâng cấp
42	Đường Số 48-PH	Đường Tôn Đức Thắng	Đường Phạm Hùng	11-11	267	10	-	-	2.670		Hiện trạng nâng cấp
43	Đường Số 47-PH	Đường Phạm Hùng	Đường số 6	11-11	301	10	-	-	3.010		Hiện trạng nâng cấp
44	Đường Số 73	Đường Trần Phú	Đường số 78A3	11-11	194	10	-	-	1.940		Hiện trạng nâng cấp
45	Đường Số 60	Đường số 78A3	Đường Nguyễn Chí Thanh	11-11	195	10	-	-	1.950		Hiện trạng nâng cấp
46	Đường Số 59-NCT	Đường Nguyễn Chí Thanh	Đường Tôn Đức Thắng	11-11	267	10	-	-	2.670		Hiện trạng nâng cấp
47	Đường Số 46-PH	Đường Tôn Đức Thắng	Đường Phạm Hùng	11-11	267	10	-	-	2.670		Hiện trạng nâng cấp
48	Đường Số 45-PH	Đường Phạm Hùng	Đường số 6	11-11	273	10	-	-	2.730		Hiện trạng nâng cấp
49	Đường Số 69	Đường Trần Phú	Đường số 78A3	11-11	202	10	-	-	2.020		Hiện trạng nâng cấp
50	Đường Số 56	Đường số 78A3	Đường Nguyễn Chí Thanh	11-11	202	10	-	-	2.020		Hiện trạng nâng cấp
51	Đường Số 55-NCT	Đường Nguyễn Chí Thanh	Đường Tôn Đức Thắng	11-11	250	10	-	-	2.500		Hiện trạng nâng cấp
52	Đường Số 42-PH	Đường Tôn Đức Thắng	Đường Phạm Hùng	11-11	252	10	-	-	2.520		Hiện trạng nâng cấp
53	Đường Số 41-PH	Đường Phạm Hùng	Đường số D16A	11-11	250	10	-	-	2.500		Hiện trạng nâng cấp
54	Đường Số 67	Đường Trần Phú	Đường số 78A3	11-11	195	10	-	-	1.950		Hiện trạng nâng cấp
55	Đường Số 54	Đường số 78A3	Đường Nguyễn Chí Thanh	11-11	195	10	-	-	1.950		Hiện trạng nâng cấp
56	Đường Số 53-NCT	Đường Nguyễn Chí Thanh	Đường Tôn Đức Thắng	11-11	254	10	-	-	2.540		Hiện trạng nâng cấp
57	Đường Số 40-PH	Đường Tôn Đức Thắng	Đường Phạm Hùng	11-11	257	10	-	-	2.570		Hiện trạng nâng cấp
58	Đường Số 39-PH	Đường Phạm Hùng	Đường số D16A	11-11	249	10	-	-	2.490		Hiện trạng nâng cấp

59	Đường Số 63	Đường Trần Phú	Đường hẻm 8	11-11	196	10	-	-	1.960		Hiện trạng nâng cấp
60	Đường Số 50	Đường số 78A3	Đường Nguyễn Chí Thanh	11-11	195	10	-	-	1.950		Hiện trạng nâng cấp
61	Đường Số 49	Đường Nguyễn Chí Thanh	Đường Tôn Đức Thắng	11-11	253	10	-	-	2.530		Hiện trạng nâng cấp
62	Đường Số 36-PH	Đường Tôn Đức Thắng	Đường Phạm Hùng	11-11	257	10	-	-	2.570		Hiện trạng nâng cấp
63	Đường Số 35-PH	Đường Phạm Hùng	Đường số D16A	11-11	248	10	-	-	2.480		Hiện trạng nâng cấp
64	Đường Số 61	Đường Trần Phú	Đường hẻm 8	11-11	195	10	-	-	1.950		Hiện trạng nâng cấp
65	Đường Số 48	Đường số 78A3	Đường Nguyễn Chí Thanh	11-11	195	10	-	-	1.950		Hiện trạng nâng cấp
66	Đường Số 47	Đường Nguyễn Chí Thanh	Đường Tôn Đức Thắng	11-11	267	10	-	-	2.670		Hiện trạng nâng cấp
67	Đường Số 34-PH	Đường Tôn Đức Thắng	Đường Phạm Hùng	11-11	267	10	-	-	2.670		Hiện trạng nâng cấp
68	Đường Số 33-PH	Đường Phạm Hùng	Đường số D16A	11-11	247	10	-	-	2.470		Hiện trạng nâng cấp
69	Đường Số 57	Đường Trần Phú	Đường hẻm 8	11-11	194	10	-	-	1.940		Hiện trạng nâng cấp
70	Đường Số 44	Đường số 78A3	Đường Nguyễn Chí Thanh	11-11	194	10	-	-	1.940		Hiện trạng nâng cấp
71	Đường Số 43	Đường Nguyễn Chí Thanh	Đường Tôn Đức Thắng	11-11	267	10	-	-	2.670		Hiện trạng nâng cấp
72	Đường Số 30-PH	Đường Tôn Đức Thắng	Đường Phạm Hùng	11-11	267	10	-	-	2.670		Hiện trạng nâng cấp
73	Đường Số 29-PH	Đường Phạm Hùng	Đường số D16A	11-11	247	10	-	-	2.470		Hiện trạng nâng cấp
74	Đường Số 53	Đường Trần Phú	Đường hẻm 8	11-11	195	10	-	-	1.950		Hiện trạng nâng cấp
75	Đường Số 40	Đường số 78A3	Đường Nguyễn Chí Thanh	11-11	196	10	-	-	1.960		Hiện trạng nâng cấp
76	Đường Số 39	Đường Nguyễn Chí Thanh	Đường Tôn Đức Thắng	11-11	269	10	-	-	2.690		Hiện trạng nâng cấp
77	Đường 26-PH	Đường Tôn Đức Thắng	Đường Phạm Hùng	11-11	266	10	-	-	2.660		Hiện trạng nâng cấp
78	Đường Số 78A4	Đường số 95	Đường số 59	11-11	1.781	10	-	-	17.810		Hiện trạng nâng cấp
79	Đường Số 78A3	Đường số 95	Đường số 67	11-11	1.400	10	-	-	14.000		Hiện trạng nâng cấp
80	Đường hẻm 8	Đường số 65	Đường số 51	11-11	676	10	-	-	6.760		Hiện trạng nâng cấp
81	Đường Số 78A2	Đường số 78	Đường số 70	11-11	417	10	-	-	420		Hiện trạng nâng cấp
82	Đường Số 70A	Đường số 70	Đường số 56	11-11	735	10	-	-	7.350		Hiện trạng nâng cấp
83	Đường hẻm 10	Đường số 54	Đường số 38	11-11	784	10	-	-	7.840		Hiện trạng nâng cấp
84	Đường Số 78A1	Đường số 78	Đường số 58	11-11	1.173	10	-	-	1.190		Hiện trạng nâng cấp
85	Đường hiện trạng (2)	Đường số 66-PH	Đường số 71-NCT	11-11	351	10	-	-	3.510		Hiện trạng nâng cấp
86	Đường hiện trạng (4)	Đường số 69-NCT	Đường số 57-NCT	11-11	687	10	-	-	6.870		Hiện trạng nâng cấp
87	Đường hiện trạng (3)	Đường số 73-NCT	Đường số 59-NCT	11-11	790	10	-	-	7.900		Hiện trạng nâng cấp

88	Đường Số SH 10 NCT	Đường số 57-NCT	Đường số 37	11-11	1.002	10	-	-	10.020		Hiện trạng nâng cấp
89	Đường hiện trạng (1)	Đường số 66-PH	Đường số 73-NCT	11-11	244	10	-	-	2.440		Hiện trạng nâng cấp
90	Đường Số 29	Đường số 66-PH	Đường Thượng Thâu Thanh	11-11	267	10	-	-	2.670		Hiện trạng nâng cấp
91	Đường Số 28	Đường Thượng Thâu Thanh	Đường số 48-PH	11-11	706	10	-	-	7.060		Hiện trạng nâng cấp
92	Đường Số SH 4 PH	Đường số 48-PH	Đường Nguyễn Văn Cừ	11-11	804	10	-	-	8.040		Hiện trạng nâng cấp
93	Đường Số 27	Đường số 64-PH	Đường Thượng Thâu Thanh	11-11	280	10	-	-	2.800		Hiện trạng nâng cấp
94	Đường Số 26	Đường Thượng Thâu Thanh	Đường số 48-PH	11-11	901	10	-	-	9.010		Hiện trạng nâng cấp
95	Đường Số SH 1 PH	Đường số 47-PH	Đường số 37-PH	11-11	790	10	-	-	7.900		Hiện trạng nâng cấp
96	Đường Số SH 3 PH	Đường số 37-PH	Đường số 31-PH	11-11	602	10	-	-	6.020		Hiện trạng nâng cấp
97	Đường Số 6	Đường D15	Đường số 43-PH	11-11	304	10	-	-	3.040		Hiện trạng nâng cấp
98	Đường hẻm 75/3	Ranh phường Long Thành Trung	Đường số 67-PH	12-12	137	10	3x2	2x2	1.370		Hiện trạng nâng cấp
99	Đường hẻm 75/5 nối dài	Đường số 69-PH nối dài	Đường D10	12-12	141	10	3x2	2x2	1.410		Hiện trạng nâng cấp
	Bù trừ giao lộ								179.310		
TỔNG					111.935				1.788.500		

c. Các công trình phục vụ giao thông

- Khi triển khai từng dự án cụ thể phải xây dựng các bãi đậu xe riêng tại các công trình công cộng, dịch vụ, thương mại, phát triển hỗn hợp, công viên,... phù hợp với quy mô và tính chất các công trình.

d. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được

- Tổng diện tích đất giao thông: 178,85 ha.
- Tỷ lệ đất giao thông tính đến đường nội bộ : 18,51 %.

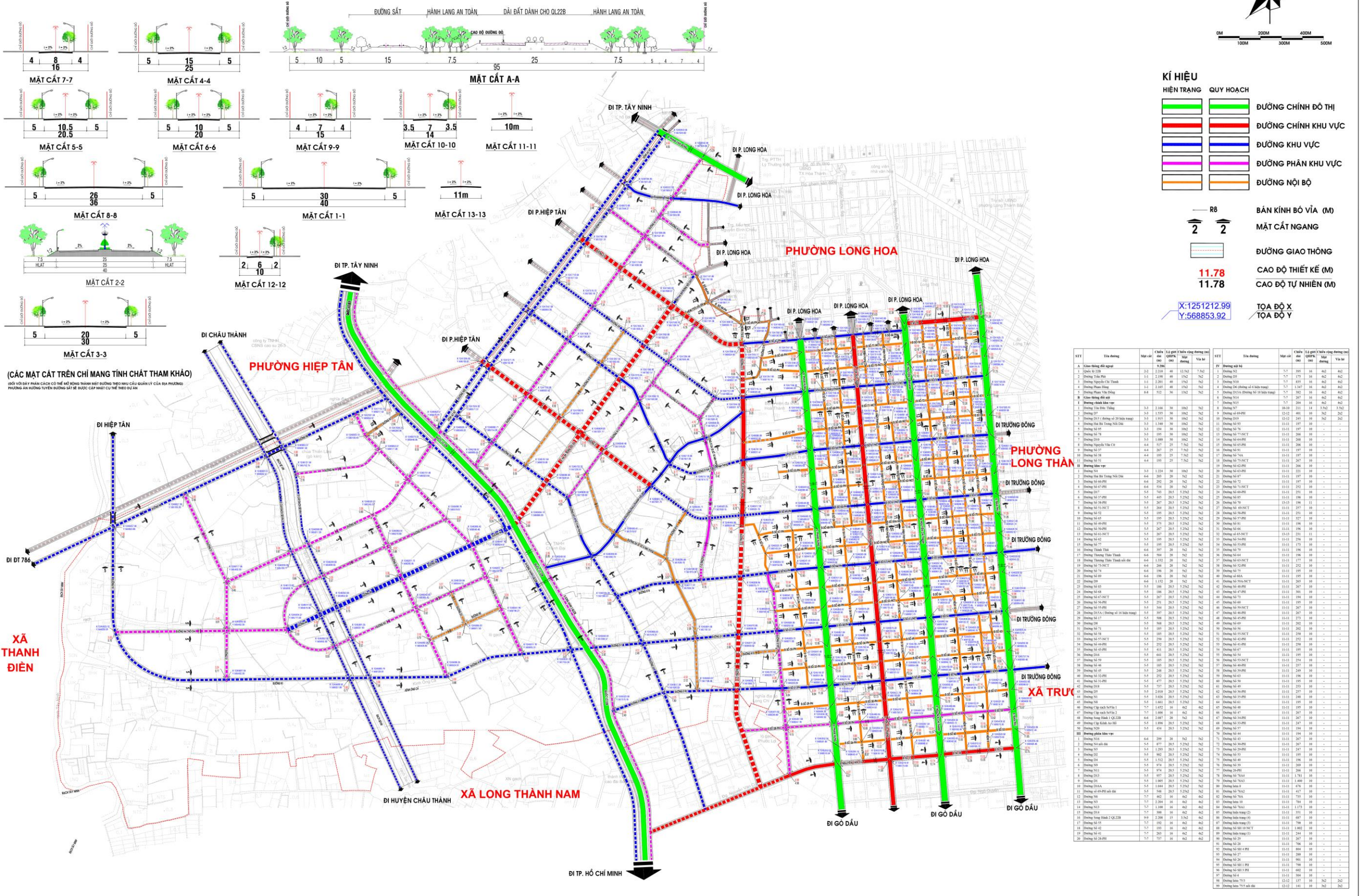
e. Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng:

STT	Hạng mục	Khối lượng (m ²)	Đơn giá	Thành tiền
			(1000VNĐ/m ²)	(1000VNĐ)
1	Giao thông đối ngoại			217.010.400
	Mặt đường	265.482	700	185.837.400
	Via hè, cây xanh	103.910	300	31.173.000
2	Giao thông đối nội			889.660.800
	Mặt đường	1.014.621	700	710.234.700
	Via hè, cây xanh	598.087	300	179.426.100
	Tổng cộng			1.106.671.200

- Tổng kinh phí dự kiến khoảng 1.106,67 tỷ đồng.

Hình 17: Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông và CGDD, CGXD

THỊ XÃ HÒA THÀNH - TỈNH TÂY NINH
 QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 PHƯỜNG LONG THÀNH TRUNG
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH GIAO THÔNG, CGDD VÀ CGXD



VIII.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

VIII.2.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên và hiện trạng

- Khu vực có cao độ tự nhiên từ -4m đến +16m, cao độ trung bình là 8,0m, địa hình dạng đồi cao thoải đều về hướng Tây, độ dốc trung bình 1-2%.
- Phía Tây có rạch Tây Ninh và rạch Sevin chảy qua có khả năng thoát nước cho khu quy hoạch.
- Tại khu vực đã có xây dựng các công thoát nước tại một số tuyến đường chính như: đường Tôn Đức Thắng và Nguyễn Chí Thanh... Các tuyến công xây dựng bằng công tròn BTCT kích thước D600 – D800 - D1000 – D1200. Nhìn chung, hệ thống thoát nước mưa hiện có chưa đáp ứng được khả năng tiêu thoát nước cho khu vực.
- Khu vực phía Tây Bắc, địa hình thấp trũng, chưa có hệ thống thoát nước, thoát nước tự nhiên về kênh ao hồ. Cần san lấp để tránh hiện tượng ngập tại khu vực này.

VIII.2.2. Cơ sở thiết kế

- Bản đồ hiện trạng khu đất tỷ lệ 1/2000.
- Tài liệu khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn tại khu vực thiết kế.
- Tổng mặt bằng khu vực thiết kế.
- Các bản vẽ quy hoạch của khu vực thiết kế.
- Bản đồ QH Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng trong đồ án Quy hoạch chung Đô thị Hòa Thành đến năm 2035 đã được phê duyệt.
- Đề án kiểm soát tổng thể chống ngập úng khu vực thành phố Tây Ninh và huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành).
- QCVN 07:2016/BXD QC kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- QCXDVN 01:2021 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Quy hoạch xây dựng.
- TCVN 7957:2008 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế và các tiêu chuẩn, quy chuẩn khác hiện hành.

VIII.2.3. Nguyên tắc chung:

- Triệt để tận dụng địa hình tự nhiên, khối lượng đào đắp ít, bảo đảm kinh tế.
- Đảm bảo các khu đất nằm trong khu vực quy hoạch không bị ngập lụt, thoát nước nhanh.
- Thuận lợi cho việc bố trí các công trình xây dựng.

VIII.2.4. Quy hoạch chiều cao đất xây dựng

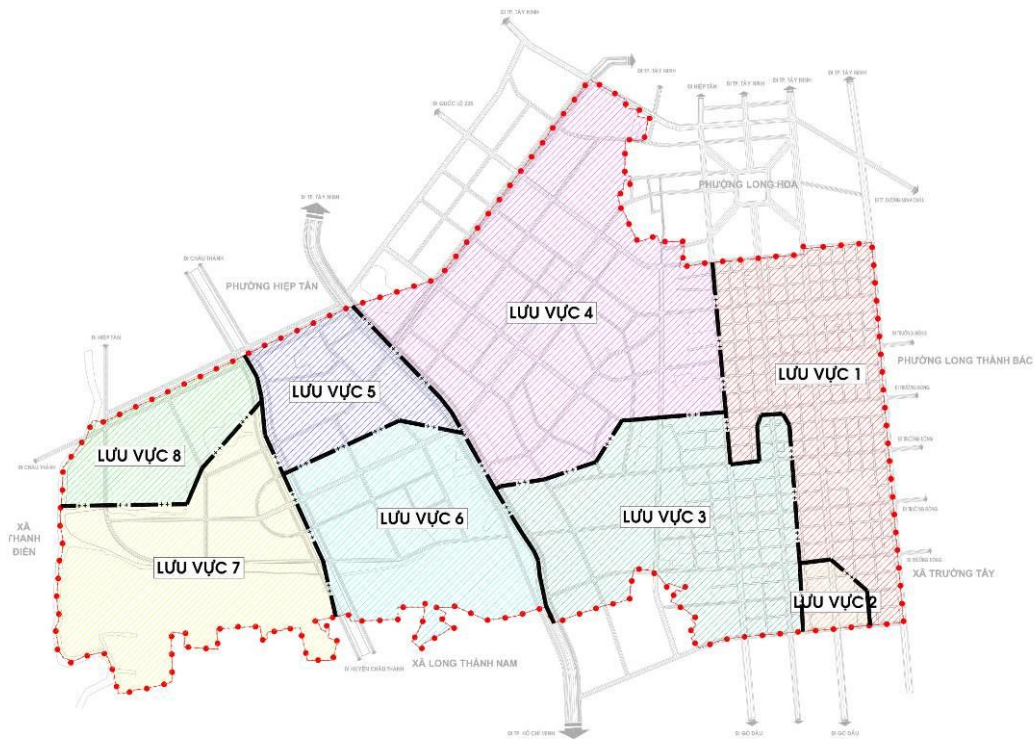
- Căn cứ theo số liệu thủy văn mực nước cao nhất tại Tây Ninh cho đến hiện nay: $H_{max}=+2.50m$, căn cứ theo cốt không chế trong đồ án quy hoạch chung của đô thị Hòa Thành và đối phó với hiện tượng nước biển dâng do biến đổi khí hậu cần chọn cao độ không chế $H_{xd} \geq 3.00m$ (theo hệ cao độ quốc gia).
- Đối với các khu vực xây dựng có cao độ lớn hơn 3m, chủ yếu là san lấp cục bộ trong từng công trình, khối lượng tự cân bằng tại chỗ.
- Đối với các khu vực xây dựng mới có nền thấp hơn 3m, khi tiến hành xây dựng cần san lấp lớn hơn cao độ không chế xây dựng.

- Đối với các công trình nhà ở hiện hữu có cao độ nền thấp hơn 3m, khi cải tạo chỉnh trang cần nâng nền công trình lớn hơn cao độ không chế xây dựng.
- Tính toán khối lượng nền được áp dụng công thức tính trung bình bề mặt thiết kế với bề mặt tự nhiên. Khu vực đắp đất tập trung là khu vực ở phía Tây Bắc ranh dự án, khối lượng đắp nền khoảng 5.980.221 m³.

VIII.2.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

a. Mạng lưới thoát nước mưa:

- Trên cơ sở cập nhật các dự án ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.
- Cải tạo hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với nước thải sinh hoạt. Tận dụng mạng lưới thoát nước mưa hiện hữu, trong quá trình nâng cấp đường bổ sung và nâng cấp khẩu độ các đoạn cống. Tại các khu vực mới, xây dựng mạng lưới thoát nước mưa mới.
- Khai thông lại các tuyến kênh rạch tự nhiên, đặc biệt là tuyến thoát nước chảy về kênh Ao Hồ là tuyến thoát nước quan trọng nhằm giải quyết tình trạng ngập úng ở các điểm ngập hiện nay.



Hình 18: Lưu vực thoát nước nước cho khu vực

- Các tuyến thoát nước mưa còn lại dự kiến xây dựng bằng công tròn bê tông cốt thép. Cống được thiết kế nằm trong phần lộ giới đường hoặc phân cây xanh, có tiết diện cống chính từ D600-D800-D1000-D1200-D1800-D1500-D2000-B2500.
- Toàn bộ ranh đất chia thành 8 lưu vực thoát nước chính:
 - + Lưu vực 1: Phần diện tích phía Đông đường Phạm Hùng lưu vực đã có tuyến ống thoát nước hiện hữu cần nâng cấp khẩu độ, bổ sung tuyến cống để thoát nước toàn bộ lưu vực thoát về suối Cái ở phía Đông.

- + Lưu vực 2: Phần nhỏ diện tích phía Đông đường Tôn Đức Thắng lưu vực thoát về tuyến cống chính trên trục đường Nguyễn Chí Thanh sau đó thoát ra sông Vàm Cỏ Đông phía Nam.
- + Lưu vực 3: Phần diện tích nằm giữa đường Quốc Lộ 22B và đường Tôn Đức Thắng, sau khi thu gom nước vào hệ thống cống thoát nước trên trục đường giao thông nước mưa sẽ dẫn về đường Nguyễn Văn Cừ thoát ra Rạch Sevin.
- + Lưu vực 4: Phần diện tích phía Tây đường Phạm Hùng, sau khi gom nước các trục giao thông thoát về cống BTCT B2500 trên đường D7 và các tuyến cống D1000 trên đường D8, D10, Thành Thái, D1200 trên đường D9 sau đó dẫn nước thoát ra rạch cập ranh phía Tây Bắc.
- + Lưu vực 5,6: Phần diện tích phía Tây Quốc Lộ 22B, thoát về Rạch Sevin chảy qua dự án và phần nhỏ lưu vực thoát ra tuyến kênh, rạch ở phía Bắc.
- + Lưu vực 7,8: Phần diện tích phía Tây đoạn Rạch Sevin chảy qua dự án, một phần lưu vực thoát ra tuyến Rạch Sevin và một phần thoát ra Rạch Tây Ninh ở phía Bắc.

b. Công thức tính toán thủy lực hệ thống thoát nước:

- Tính toán các thông số của mạng lưới thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn với công thức:

- Công thức tính toán : $Q = \Psi \times q \times F$ (l/s).

Trong đó: Ψ : Hệ số mặt phủ trung bình

q : Cường độ mưa tính toán (l/s/ha)

F : Diện tích lưu vực (ha)

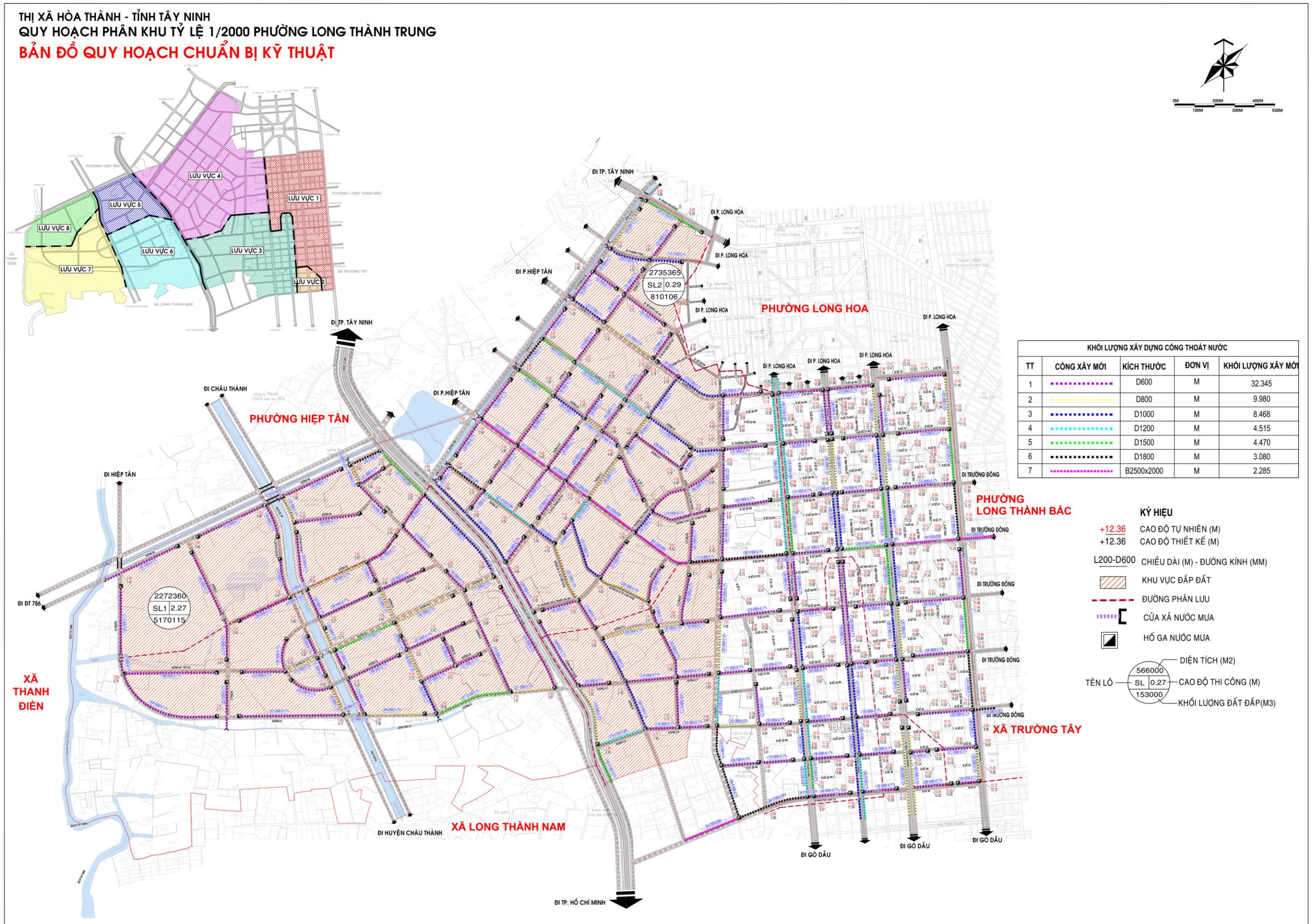
(chọn $P = 2-5$ năm)

c. Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng xây mới, cải tạo	Đơn giá (1000VNĐ/m)	Thành tiền (1000VNĐ)
I	San nền	m ³	5.980.221	80	478.417.680
TT	Thoát nước mưa				136.743.000
1	D600	m	32.345	1.000	31.495.000
2	D800	m	9.980	1.500	14.970.000
3	D1000	m	8.468	2.000	16.936.000
4	D1200	m	4.515	2.800	12.642.000
5	D1500	m	4.470	4.000	17.880.000
6	D1800	m	3.080	5.000	15.400.000
8	B2500x2000	m	2.285	12.000	27.420.000
	Tổng				615.160.680

- Tổng kinh phí san nền, xây dựng hệ thống thoát nước mưa khoảng 615,16 tỷ đồng.

Hình 19: Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng



VIII.3. Cấp nước

VIII.3.1. Tiêu chuẩn áp dụng

- QCXDVN 01:2021/BXD_QCXD Việt Nam - Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-1:2016/BXD_Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình cấp nước.
- TCXDVN 33:2006_Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 4513:1988_Cấp nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 2622:1995_Phòng cháy chống cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế.
- TCVN 5760:1993_Hệ thống chữa cháy-Yêu cầu chung về thiết kế lắp đặt và sử dụng.
- TCVN 6379:1998_Thiết bị chữa cháy-Trụ nước chữa cháy-Yêu cầu kỹ thuật.
- TCVN 4449-1987_Quy hoạch xây dựng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.

VIII.3.2. Nguồn nước

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

VIII.3.3. Tiêu chuẩn dùng nước

- Nước cấp cho sinh hoạt: 150 l/người.ngày.
- Nước cấp cho công trình công cộng, thương mại dịch vụ: 10% lượng nước sinh hoạt.
- Nước tưới cây, rửa đường: 10% lượng nước sinh hoạt.
- Nhu cầu dự phòng, rò rỉ: 20% lượng nước cung cấp.
- Hệ số không điều hòa ngày lớn nhất K_{ngày max} = 1,3.

VIII.3.4. Tính toán nhu cầu dùng nước

a. Nhu cầu cấp nước sinh hoạt, sản xuất và tưới cây rửa đường:

Bảng 15: Nhu cầu dùng nước

STT	Đối tượng dùng nước	Chỉ tiêu	Đơn vị	Quy mô	Nhu cầu
					(m ³ /ng.đ)
1	Đất ở liên kế	150	l/người	26.000	5.070
2	CTCC, TMDV	10%Qsh	m ³ /ngày		507
3	Tưới cây	10%Qsh	m ³ /ngày		507
4	Nước rò rỉ, dự phòng	20%ΣQ	m ³ /ngày		1.217
	Tổng công suất cấp nước				7.301

- Tổng nhu cầu tiêu thụ nước: Q_{cấp} ≈ 7.301 m³/ngày

b. Nhu cầu cấp nước chữa cháy:

- Lưu lượng cấp nước chữa cháy q = 20 l/s cho 1 đám cháy trong 3 giờ, số đám cháy xảy ra đồng thời là 2 đám cháy (theo TCVN 2622:1995). Lưu lượng nước chữa cháy dự trữ trong bể nước sạch tại trạm cấp nước là:

$$Q_{CC} = \frac{20 \times 3600 \times 3 \times 2}{1000} = 432 \text{ m}^3$$

VIII.3.5. Quy hoạch mạng lưới cấp nước

- Trên cơ sở cập nhật các dự án ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.
- Tận dụng những đường ống hiện hữu, còn sử dụng được. Những khu vực xây dựng mới chưa có đường ống cấp nước hoặc khu vực cải tạo có đường ống chưa đạt yêu cầu sẽ được lắp đặt đường ống cấp nước mới.
- Lắp đặt thêm các đường ống Ø200, Ø150 và Ø100 để cấp nước đến các đối tượng sử dụng.
- Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 1m (tính đến đáy ống). Vật liệu đường ống: ống nhựa uPVC.
- Tại các nút của mạng lưới bố trí van khoá để có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết.
- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế là hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực thấp, áp lực nước tối thiểu tại trụ chữa cháy là 10m. Việc chữa cháy sẽ do xe chữa cháy của đội chữa cháy của thành phố thực hiện. Nước cấp cho xe chữa cháy được lấy từ các trụ chữa cháy dọc đường. Các trụ chữa cháy kiểu nổi được bố trí tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống với khoảng cách 100÷150m.

VIII.3.6. Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
1	Ống Ø200	m	4.155	350.000	1.454.250.000
2	Ống Ø150	m	8.575	250.000	2.143.750.000
3	Ống Ø100	m	55.500	150.000	8.325.000.000
4	Trụ chữa cháy	bộ	380	10.000.000	3.800.000.000
	Tổng cộng				15.723.000.000

- Tổng kinh phí dự kiến khoảng 15,72 tỷ đồng (Chi phí không bao gồm trạm xử lý nước cấp).

Hình 20: Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước

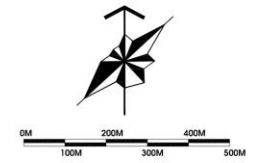
THỊ XÃ HÒA THÀNH - TỈNH TÂY NINH
 QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 PHƯỜNG LONG THÀNH TRUNG

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CẤP NƯỚC

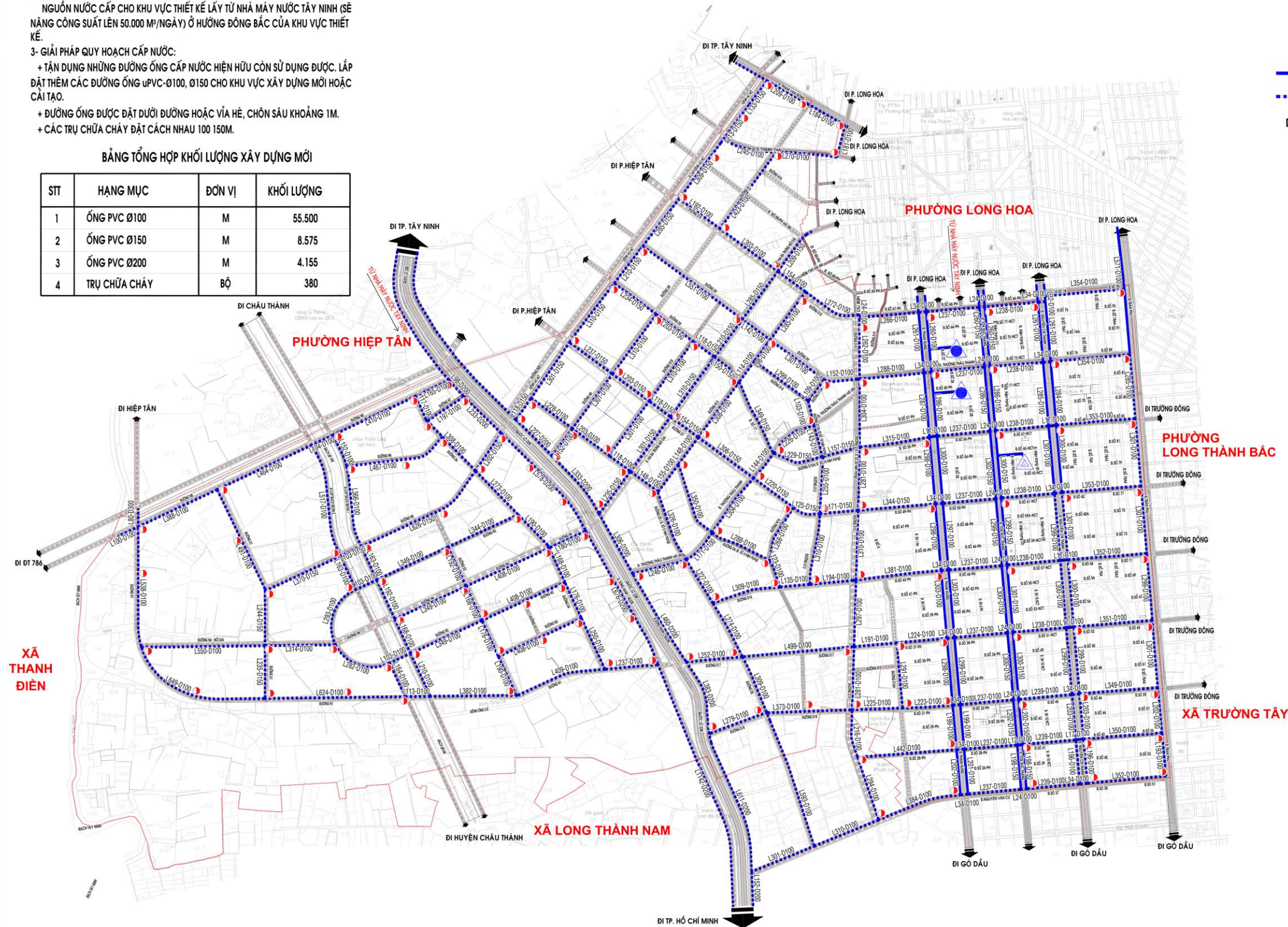
- 1- NHU CẦU:
 + DÂN SỐ TÍNH TOÁN ĐẾN GIAI ĐOẠN QH: 26.000 NGƯỜI.
 + TỔNG NHU CẦU DÙNG NƯỚC: Q=7.301M³/NGÀY.
 + LƯU LƯỢNG NƯỚC CHỮA CHÁY: 432 M³.
- 2- NGUỒN NƯỚC CẤP:
 NGUỒN NƯỚC CẤP CHO KHU VỰC THIẾT KẾ LẤY TỪ NHÀ MÁY NƯỚC TÂY NINH (SẼ NÂNG CÔNG SUẤT LÊN 50.000 M³/NGÀY) Ở HƯỚNG ĐÔNG BẮC CỦA KHU VỰC THIẾT KẾ.
- 3- GIẢI PHÁP QUY HOẠCH CẤP NƯỚC:
 + TẬN DỤNG NHỮNG ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC HIỆN HỮU CÒN SỬ DỤNG ĐƯỢC. LẮP ĐẶT THÊM CÁC ĐƯỜNG ỐNG PVC-Ø100, Ø150 CHO KHU VỰC XÂY DỰNG MỚI HOẶC CẢI TẠO.
 + ĐƯỜNG ỐNG ĐƯỢC ĐẶT DƯỚI ĐƯỜNG HOẶC VỈA HÈ, CHỖN SÂU KHOẢNG 1M.
 + CÁC TRỤ CHỮA CHÁY ĐẶT CÁCH NHAU 100 150M.

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG XÂY DỰNG MỚI

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	ỐNG PVC Ø100	M	55.500
2	ỐNG PVC Ø150	M	8.575
3	ỐNG PVC Ø200	M	4.155
4	TRỤ CHỮA CHÁY	BỘ	380



- KÝ HIỆU
- ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC HIỆN HỮU
 - - - ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC XÂY DỰNG MỚI
 - D100-L469 ĐƯỜNG KÍNH (MM) - CHIỀU DÀI (M) ỐNG CẤP NƯỚC
 - TRỤ CỨU HOẢ XÂY DỰNG MỚI
 - TRẠM BƠM NƯỚC NGẦM HIỆN HỮU
 - TRẠM BƠM QUY HOẠCH



VIII.4. Cấp điện

VIII.4.1. Tiêu chuẩn áp dụng

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2021/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2016/BXD.
- Quyết định số: 03/2008/NĐ – CP.
- Quy phạm trang bị điện: 11TCN – 18 – 2006.

VIII.4.2. Chỉ tiêu cấp điện

- Dân số quy hoạch đến năm 2035 : 26.000 người

VIII.4.3. Phụ tải điện

Bảng 16: Tổng hợp phụ tải điện toàn khu

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
	Sinh hoạt		
1	- Dân số	người	26.000
2	- Điện năng	kWh/người.năm	1.100
3	- Số giờ sử dụng công suất lớn nhất	h/năm	2.500
4	- Phụ tải bình quân	W/người	440
5	- Điện năng tiêu thụ	kWh/năm	28.600.000
6	- Công suất điện	kW	11.440
	<u>Công công và dịch vụ</u>		
7	- Công suất điện bằng 40% điện sinh hoạt	kW	4.576
8	Tổng công suất điện	kW	16.016
9	10% dự phòng và hao phí	kW	1.602
10	Tổng công suất đã tính dự phòng và hao phí	kW	17.618

- Chọn hệ số sử dụng đồng thời K : 0,8
- Chọn giá trị $\cos \varphi = 0,9$
- Tổng nhu cầu điện năng : $S = P \times K / \cos \varphi = 17.618 \times 0,8 / 0,9 = 16.660 \text{ kVA}$

VIII.4.4. Quy hoạch mạng lưới cấp điện

a. Nguồn điện

- Sử dụng Trạm biến áp 110kV Tây Ninh để cấp điện cho phường Long Thành Trung

b. Lưới điện

b.1. Trạm hạ thế

- Trạm hạ thế 15-22/ 0,4kv : Máy biến áp được đặt trong nhà trạm xây bằng gạch và bê tông cốt thép, đảm bảo yêu cầu về an toàn và kỹ - mỹ thuật. Một số công trình như trường học, trung tâm thương mại, trung tâm hành chính tỉnh nếu có nhu cầu sử dụng riêng thì lắp đặt trạm khách hàng với dung lượng phù hợp nhu cầu. Bán kính cấp điện của mỗi trạm không quá 500m. Dung lượng và vị trí các trạm hạ thế có thể thay đổi theo thực tế thiết kế xây dựng các hạng mục công trình về sau.

b.2. Lưới trung thế 22kV

- Lưới điện trung thế 22kV trên không hiện hữu sẽ được cải tạo ngầm hóa và sử dụng lại, đồng thời đầu tư thêm một số tuyến để đảm bảo yêu cầu bán kính cấp điện của các trạm biến thế 22/0,4kV. Các tuyến đầu tư thêm sẽ được đi ngầm theo định hướng ngầm hóa mạng lưới điện của Tập đoàn điện lực Việt Nam, sử dụng cáp XLPE 24kV chôn trong đất.
 - + Tổng chiều dài tuyến 22kV hiện hữu cải tạo ngầm hóa : 23,39 km;
 - + Tổng chiều dài tuyến 22kV đầu tư mới : 24,42km.

b.3. Lưới hạ thế 0,4kV

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

b.4. Lưới chiếu sáng

- Các tuyến đầu tư mới sẽ được đi ngầm theo định hướng ngầm hóa mạng lưới điện của Tập đoàn điện lực Việt Nam. Đèn đường là loại đèn cao áp sodium 220V, công suất từ 150W đến 250W, đặt cao cách mặt đường từ 7 đến 10 mét, cách khoảng 25 đến 30 mét dọc theo đường.
 - + Tổng chiều dài tuyến 0,4kV hiện hữu cải tạo ngầm hóa : 20,81 km;
 - + Tổng chiều dài tuyến 0,4kV đầu tư mới : 57,12 km

c. Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng:

TT	Hạng mục	ĐVT	Khối lượng	Đơn giá (triệu đồng/ ĐV)	Thành tiền (triệu đồng)
1	Cải tạo ngầm hóa tuyến 22kV hiện hữu	km	23,39	1.000	23.390
2	Đầu tư mới tuyến 22kV đi ngầm	km	24,42	1.800	43.956
3	Cải tạo ngầm hóa tuyến 0,4kV hiện hữu	km	20,81	800	16.648
4	Đầu tư mới tuyến 0,4kV đi ngầm	km	57,12	1.500	85.68
	Tổng				169.674

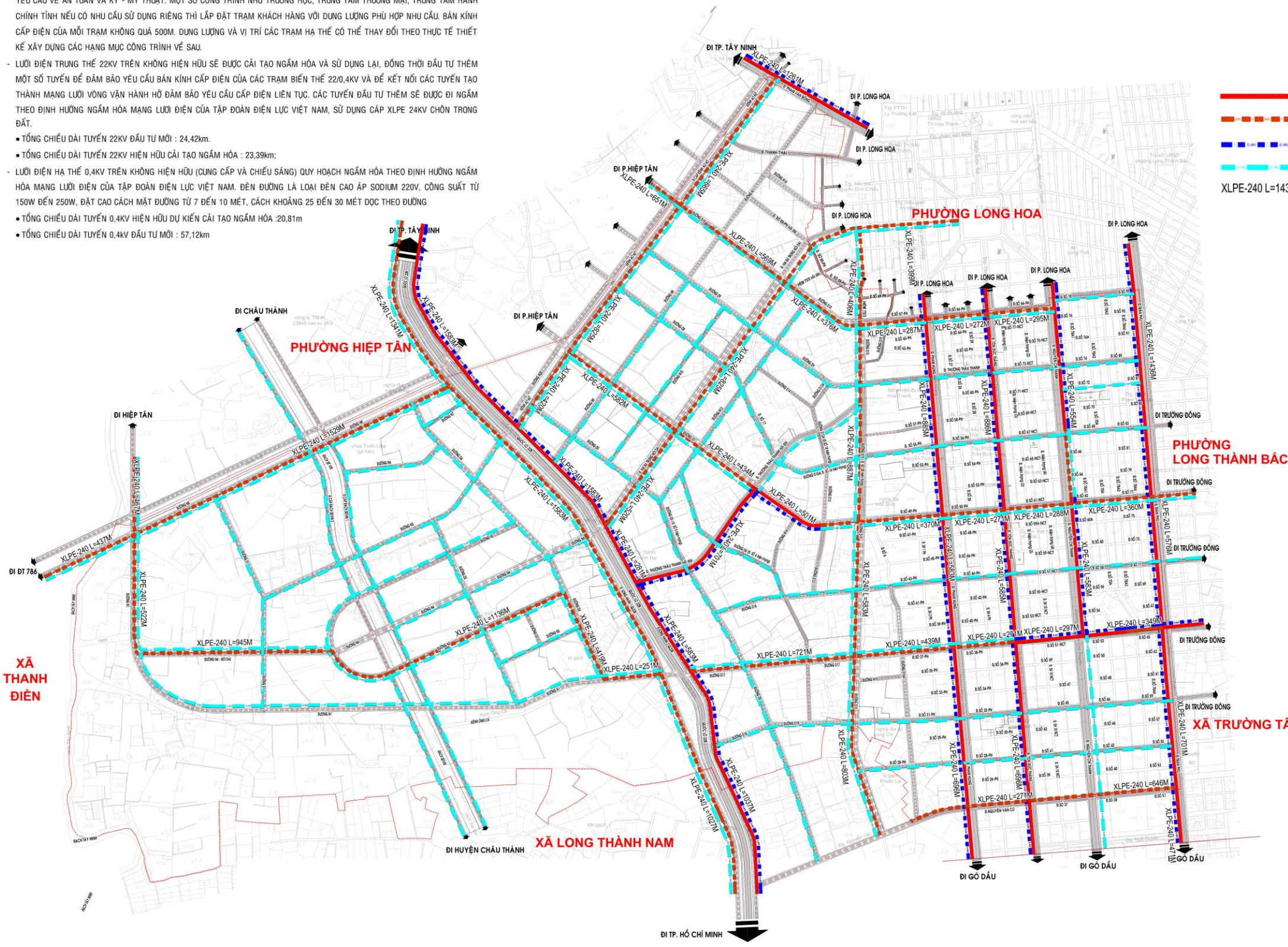
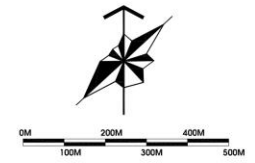
- Tổng kinh phí dự kiến (làm tròn) khoảng 169,67 tỷ đồng.

Hình 21: Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện

THỊ XÃ HÒA THÀNH - TỈNH TÂY NINH
QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 PHƯỜNG LONG THÀNH TRUNG
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN

THUYẾT MINH SƠ BỘ :

- TỔNG CÔNG SUẤT TIÊU THỤ ĐIỆN : 16.660kVA
- NGUỒN ĐIỆN: SỬ DỤNG TRẠM BIẾN ÁP 110KV TÂY NINH ĐỂ CẤP ĐIỆN CHO KHU VỰC QUY HOẠCH
- TRẠM HẠ THẾ 15-22/ 0,4KV : MÁY BIẾN ÁP ĐƯỢC ĐẶT TRONG NHÀ TRẠM XÂY BẰNG GẠCH VÀ BÊ TÔNG CỐT THÉP, ĐẢM BẢO YÊU CẦU VỀ AN TOÀN VÀ KỸ - MỸ THUẬT. MỘT SỐ CÔNG TRÌNH NHƯ TRƯỜNG HỌC, TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI, TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH TÍNH NẾU CÓ NHU CẦU SỬ DỤNG RIÊNG THÌ LẮP ĐẶT TRẠM KHÁCH HÀNG VỚI DUNG LƯỢNG PHÙ HỢP NHU CẦU. BÁN KÍNH CẤP ĐIỆN CỦA MỖI TRẠM KHÔNG QUÁ 500M. DUNG LƯỢNG VÀ VỊ TRÍ CÁC TRẠM HẠ THẾ CÓ THỂ THAY ĐỔI THEO THỰC TẾ THIẾT KẾ XÂY DỰNG CÁC HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH VỀ SAU.
- LƯỚI ĐIỆN TRUNG THẾ 22KV TRÊN KHÔNG HIỆN HỮU SẼ ĐƯỢC CẢI TẠO NGẦM HÓA VÀ SỬ DỤNG LẠI, ĐỒNG THỜI ĐẦU TƯ THÊM MỘT SỐ TUYẾN ĐỂ ĐẢM BẢO YÊU CẦU BÁN KÍNH CẤP ĐIỆN CỦA CÁC TRẠM BIẾN THẾ 22/0,4KV VÀ ĐỂ KẾT NỐI CÁC TUYẾN TẠO THÀNH MẠNG LƯỚI VÒNG VẬN HÀNH HỖ ĐẢM BẢO YÊU CẦU CẤP ĐIỆN LIÊN TỤC. CÁC TUYẾN ĐẦU TƯ THÊM SẼ ĐƯỢC ĐI NGẦM THEO ĐỊNH HƯỚNG NGẦM HÓA MẠNG LƯỚI ĐIỆN CỦA TẬP ĐOÀN ĐIỆN LỰC VIỆT NAM, SỬ DỤNG CÁP XLPE 24KV CHỖN TRONG ĐẤT.
- TỔNG CHIỀU DÀI TUYẾN 22KV ĐẦU TƯ MỚI : 24,42km.
- TỔNG CHIỀU DÀI TUYẾN 22KV HIỆN HỮU CẢI TẠO NGẦM HÓA : 23,39km;
- LƯỚI ĐIỆN HẠ THẾ 0,4KV TRÊN KHÔNG HIỆN HỮU (CUNG CẤP VÀ CHIẾU SÁNG) QUY HOẠCH NGẦM HÓA THEO ĐỊNH HƯỚNG NGẦM HÓA MẠNG LƯỚI ĐIỆN CỦA TẬP ĐOÀN ĐIỆN LỰC VIỆT NAM. ĐÈN ĐƯỜNG LÀ LOẠI ĐÈN CAO ÁP SODIUM 220V, CÔNG SUẤT TỪ 150W ĐẾN 250W, ĐẶT CAO CÁCH MẶT ĐƯỜNG TỪ 7 ĐẾN 10 MÉT, CÁCH KHOẢNG 25 ĐẾN 30 MÉT DỌC THEO ĐƯỜNG.
- TỔNG CHIỀU DÀI TUYẾN 0,4KV HIỆN HỮU DỰ KIẾN CẢI TẠO NGẦM HÓA : 20,81m
- TỔNG CHIỀU DÀI TUYẾN 0,4KV ĐẦU TƯ MỚI : 57,12km



KÍ HIỆU

	ĐƯỜNG DÂY 22KV HIỆN HỮU DỰ KIẾN NGẦM HÓA
	ĐƯỜNG DÂY 22KV NGẦM HÓA QUY HOẠCH MỚI
	ĐƯỜNG DÂY 0,4KV HIỆN HỮU DỰ KIẾN NGẦM HÓA
	ĐƯỜNG DÂY 0,4KV NGẦM HÓA QUY HOẠCH MỚI

XLPE-240 L=1436M CHIỀU DÀI DÂY

VIII.5. Thông tin liên lạc

VIII.5.1. Căn cứ thiết kế

- Quy chuẩn XDVN về quy hoạch xây dựng 01/2021 – Bộ Xây Dựng.
- Quy chuẩn hạ tầng kỹ thuật năm 2016.
- TCN 68-170:1998: Chất lượng mạng viễn thông – Yêu cầu kỹ thuật
- TCN 68-132:1998: Các thông tin kim loại dùng cho mạng điện thoại nội hạt – Yêu cầu kỹ thuật
- TCN 68-176:1998: Dịch vụ viễn thông trên mạng điện thoại công cộng – Tiêu chuẩn chất lượng
- TCN 68-254:2006: Công trình ngoại vi viễn thông – quy định, kỹ thuật
- TCN68-255:2006 : Trạm gốc điện thoại DĐ mặt đất công cộng – Phương pháp đo mức phơi nhiễm trường điện từ.
- Thông tư liên tịch số 15/2016/TTL/BTTTT-BXD ngày 22/06/2016 của Bộ Thông tin và Truyền thông và Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn quản lý việc xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động;
- Thông tư số 30/2017/TT-BTTTT ngày 15/11/2017 của Bộ Thông tin và Truyền thông quy định việc lắp đặt thùng thư công cộng tại khu đô thị, khu dân cư tập trung và hộp thư tập trung tại nhà chung cư, toà nhà văn phòng;
- TCVN 8238:2009 về Mạng viễn thông- Cáp thông tin kim loại dùng trong mạng điện thoại nội hạt;
- Tiêu chuẩn lắp đặt và bảo dưỡng
- TCN: 68-141:1995: Tiêu chuẩn tiếp đất cho các công trình viễn thông
- TCVN 8071:2009 về Công trình viễn thông- Quy tắc thực hành chống sét và tiếp đất;
- TCVN 8699:2011 về mạng viễn thông- ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm- yêu cầu kỹ thuật;
- QCVN 8:2010/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phơi nhiễm điện từ của các trạm gốc điện thoại di động mặt đất công cộng;
- QCVN 35:2011/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng dịch vụ điện thoại trên mạng viễn thông cố định mặt đất;
- QCVN 33:2019/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;
- Thông tư số 20/2019/TT-BTTTT ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ thông tin và Truyền thông ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông (QCVN 33:2019/BTTTT);
- Quyết định số 32/2015/QĐ-UBND ngày 08/06/2015 của UBND tỉnh Tây Ninh về phê duyệt Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thị động tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và định hướng đến năm 2025;
- Quyết định số 32/2006/QĐ-TTg ngày 07/02/2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch phát triển viễn thông và internet đến năm 2020.

VIII.5.2. Phương pháp thiết kế và giải pháp tính toán.

Việc thiết kế các hệ thống thông tin trong khu vực nghiên cứu tuân theo những tiêu chí sau:

- Đảm bảo độ tin cậy: dịch vụ viễn thông trong khu vực được đảm bảo chất lượng và độ sẵn sàng phục vụ trong các hoàn cảnh khác nhau.
- Đảm bảo khả năng mở rộng: dễ dàng mở rộng đáp ứng nhu cầu mới trong tương lai.
- Đảm bảo công năng đầy đủ: có khả năng bổ sung dịch vụ mạng đáp ứng yêu cầu của khu vực.
- Có khả năng thích ứng với các yêu cầu tương lai: dễ dàng thêm các chức năng mạng mới.
- Đảm bảo tính tương hợp với hạ tầng mạng đã có: đảm bảo phối hợp hoạt động với hạ tầng mạng hiện có trong khu vực.
- Tuân theo tiêu chuẩn quốc gia và quốc tế: đảm bảo thoả mãn tiêu chuẩn kết nối, lắp đặt và khai thác bảo dưỡng của quốc gia và quốc tế.

Thông số tính toán :

- Dân số : 26.000 người
- Chỉ tiêu quy hoạch : 100 thuê bao/ 100 dân
- Tổng số thuê bao : $100 \times 26.000 / 100 = 26.000$ thuê bao

VIII.5.3. Giải pháp thiết kế

- Trên cơ sở cập nhật các dự án ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.
- Nguồn cấp thông tin : là tổng đài đặt tại các doanh nghiệp viễn thông trên địa bàn tỉnh.
- Giải pháp thiết kế : chọn cáp quang sử dụng cho mạng lưới viễn thông toàn khu để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn, và mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông của nhà nước, đồng thời phù hợp với mạng lưới cáp quang hiện hữu của khu vực
- Mạng lưới quy hoạch: từ tổng đài các doanh nghiệp viễn thông trên địa bàn tỉnh triển khai các tuyến cáp chính theo mạng hình bus với hình thức phối cáp 1 cấp, đối với khu vực cách tổng đài khoảng 500m sử dụng hình thức phối cáp trực tiếp. Toàn bộ các tuyến cáp đều được ngầm hóa để đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ đô thị.
- Tuyến cáp chính: cáp chính sử dụng cáp quang loại singlemode dung lượng 48 sợi, được đặt trong ống HDPE chôn ngầm dưới mặt đất để đảm bảo mỹ quan đô thị. Bố trí các tủ phối quang trên tuyến cáp chính đảm bảo bán kính phục vụ mỗi tủ 300m, dung lượng 600 đôi
 - + Tuyến cáp chính hiện hữu cải tạo ngầm hóa : 19,91 km
 - + Tuyến cáp chính quy hoạch mới ngầm hóa : 21,861 km
- Tuyến cáp phối : sử dụng cáp quang singlemode và được thực hiện ngầm hóa tới vị trí hộp phối quang.
- Tuyến cáp thuê bao : sử dụng cáp quang singlemode dẫn tới từng hộ thuê bao

- Sử dụng tủ phối quang loại 48 core lắp đặt ngoài trời. Tổng số tủ : 70 cái

VIII.5.4. Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng

Bảng 17: Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống thông tin liên lạc

STT	Hạng mục công trình	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (triệu/đồng)	Thành tiền (triệu/đồng)
1	Tổng chiều dài tuyến cáp quang chính đầu tư xây dựng mới	km	21,86	6000	131.160
2	Tổng chiều dài tuyến cáp quang chính cải tạo	km	19,91	8000	159.280
3	Tủ phối quang	Cái	70	40	2800
	Tổng				293.240

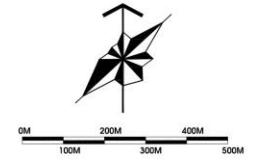
- Tổng kinh phí xây dựng hệ thống liên lạc khoảng 293 tỷ đồng.

Hình 22: Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

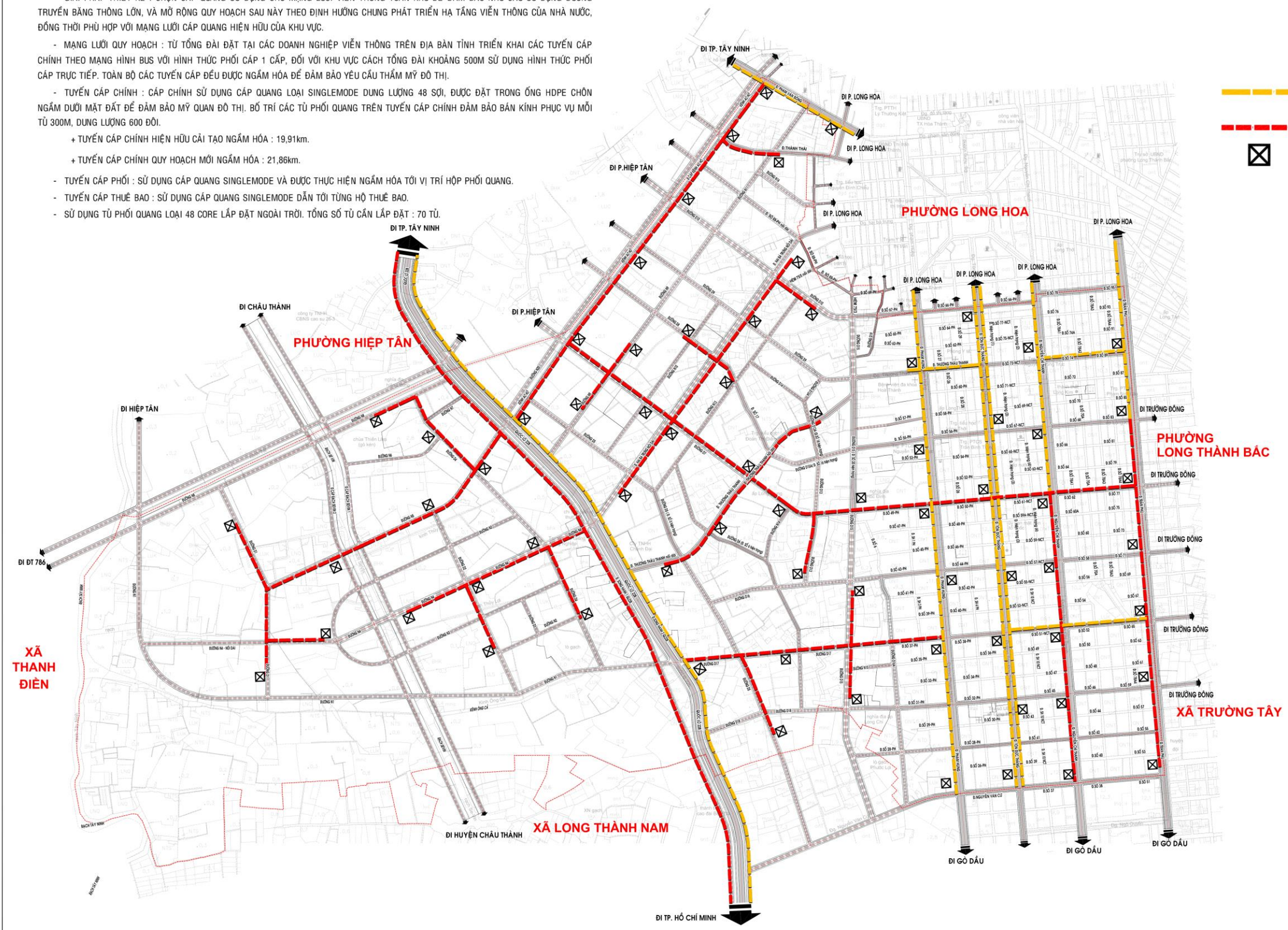
THỊ XÃ HÒA THÀNH - TỈNH TÂY NINH
QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 PHƯỜNG LONG THÀNH TRUNG
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC

THUYẾT MINH SƠ BỘ :

- TỔNG NHU CẦU THUÊ BAO : 26.000 THUÊ BAO.
- NGUỒN CẤP THÔNG TIN : TỪ TỔNG ĐÀI ĐẶT TẠI CÁC DOANH NGHIỆP VIỄN THÔNG TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH
- GIẢI PHÁP THIẾT KẾ : CHỌN CẤP QUANG SỬ DỤNG CHO MẠNG LƯỚI VIỄN THÔNG TOÀN KHU ĐỂ ĐẢM BẢO NHU CẦU SỬ DỤNG ĐƯỜNG TRUYỀN BẰNG THÔNG LỚN, VÀ MỞ RỘNG QUY HOẠCH SAU NÀY THEO ĐỊNH HƯỚNG CHUNG PHÁT TRIỂN Hạ TẦNG VIỄN THÔNG CỦA NHÀ NƯỚC, ĐỒNG THỜI PHÙ HỢP VỚI MẠNG LƯỚI CẤP QUANG HIỆN HỮU CỦA KHU VỰC.
- MẠNG LƯỚI QUY HOẠCH : TỪ TỔNG ĐÀI ĐẶT TẠI CÁC DOANH NGHIỆP VIỄN THÔNG TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH TRIỂN KHAI CÁC TUYẾN CẤP CHÍNH THEO MẠNG HÌNH BUS VỚI HÌNH THỨC PHỐI CẤP 1 CẤP, ĐỐI VỚI KHU VỰC CÁCH TỔNG ĐÀI KHOẢNG 500M SỬ DỤNG HÌNH THỨC PHỐI CẤP TRỰC TIẾP. TOÀN BỘ CÁC TUYẾN CẤP ĐỀU ĐƯỢC NGẮM HÓA ĐỂ ĐẢM BẢO YÊU CẦU THẨM MỸ ĐÔ THỊ.
- TUYẾN CẤP CHÍNH : CẤP CHÍNH SỬ DỤNG CẤP QUANG LOẠI SINGLEMODE DUNG LƯỢNG 48 SỢI, ĐƯỢC ĐẶT TRONG ỐNG HDPE CHỖN NGẦM DƯỚI MẶT ĐẤT ĐỂ ĐẢM BẢO MỸ QUAN ĐÔ THỊ. BỐ TRÍ CÁC TỦ PHỐI QUANG TRÊN TUYẾN CẤP CHÍNH ĐẢM BẢO BÀN KÍNH PHỤC VỤ MỖI TỦ 300M, DUNG LƯỢNG 600 ĐỒI.
- + TUYẾN CẤP CHÍNH HIỆN HỮU CẢI TẠO NGẮM HÓA : 19,91km.
- + TUYẾN CẤP CHÍNH QUY HOẠCH MỚI NGẮM HÓA : 21,86km.
- TUYẾN CẤP PHỐI : SỬ DỤNG CẤP QUANG SINGLEMODE VÀ ĐƯỢC THỰC HIỆN NGẮM HÓA TỚI VỊ TRÍ HỘ PHỐI QUANG.
- TUYẾN CẤP THUÊ BAO : SỬ DỤNG CẤP QUANG SINGLEMODE ĐẪN TỚI TỪNG HỘ THUÊ BAO.
- SỬ DỤNG TỦ PHỐI QUANG LOẠI 48 CORE LẮP ĐẶT NGOÀI TRỜI. TỔNG SỐ TỦ CẦN LẮP ĐẶT : 70 TỦ.



- KÝ HIỆU :**
- TUYẾN CẤP CHÍNH HIỆN HỮU CẢI TẠO NGẮM HÓA
 - TUYẾN CẤP CHÍNH QUY HOẠCH MỚI NGẮM HÓA
 - TỦ CẤP



VIII.6. Hệ thống thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang

VIII.6.1. Hệ thống thoát nước thải

a. Tiêu chuẩn áp dụng:

- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 6/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải.
- QCXDVN 01:2021/BXD.
- Thoát nước-Mạng lưới và công trình bên ngoài-Tiêu chuẩn thiết kế: TCXDVN 51-2008.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt: QCVN 14:2008/BTNMT.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2016/BXD.

b. Tiêu chuẩn và lưu lượng nước thải:

- Lưu lượng nước thải được tính toán dựa vào lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sử dụng nước của khu quy hoạch. Lưu lượng nước thải chảy vào hệ thống thoát nước lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sinh hoạt, dịch vụ: $Q_{tn}=100\%Q_{cn}$.

Bảng 18: Lưu lượng nước thải

STT	Đối tượng dùng nước	Chỉ tiêu	Đơn vị	Quy mô	Nhu cầu (m ³ /ng.đ)
1	Đất ở	150	l/người	26.000	5.070
2	CTCC, TMDV	10%Qsh	m ³ /ngày		507
	Tổng cộng				5.577

- Tổng nhu cầu lưu lượng nước thải ngày trung bình: $Q_{thải} = 5.577 \text{ m}^3/\text{ngày}$

c. Định hướng hệ thống thoát nước thải:

- Trên cơ sở cập nhật các dự án ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.
- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với nước mưa.
- Nước thải được chia thành 3 lưu vực:
 - + Lưu vực 1: Phía Đông quốc lộ 22B, nước thải phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi đổ vào cống đường phố, sau đó tập trung vào các tuyến cống gom trên đường song hành, đường Thượng Thâu Thanh và Nguyễn Văn Cừ để được đưa về trạm xử lý nước thải ở hướng Tây Nam của khu vực thiết kế. Nước thải sau khi được xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT sẽ xả ra sông Vàm Cỏ Đông.
 - + Lưu vực 2: Phía Tây quốc lộ 22B, nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi đổ vào cống đường phố, sau đó tập trung vào các tuyến cống gom trên đường cập Rạch Sevin, đường N3 để được đưa về trạm xử lý nước thải bằng bãi lọc sinh học. Nước thải sau khi được xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT sẽ xả ra rạch Sevin.
 - + Lưu vực 3: Phía Đông đường Phạm Hùng, thoát về cống gom chính dọc đường số 77, sau đó dẫn về trạm xử lý bằng bãi lọc sinh học ở phía Đông.

- Trạm xử lý nước thải đang được đầu tư xây dựng phía Nam xã Trường Tây, thị xã Hòa Thành với diện tích khoảng 7 ha, công suất năm 2020 là 6.000 m³/ngđ, năm 2035 là 12.000 m³/ngđ.
- Các tuyến cống được bố trí trên vỉa hè, dọc các tuyến đường. Cống làm bằng vật liệu bê tông cốt thép. Trong khu vực quy hoạch bố trí 2 trạm bơm chuyển bột để đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy. Cống bơm nước thải (có áp lực) làm bằng vật liệu thép.
- Các hố ga có độ sâu nhỏ hơn 2m sẽ xây gạch, đập nắp đan bê tông cốt thép. Các hố ga có độ sâu lớn hơn 2m thì kết cấu phần đáy sâu từ 1,5m trở xuống là bê tông cốt thép, bên trên xây bằng gạch, đập nắp đan bê tông cốt thép.

d. Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng toàn tuyến	Đơn giá (1000VNĐ/m)	Thành tiền (1000VNĐ)
1	BTCT D500	m	2.600	1.200	3.120.000
2	BTCT D400	m	3.195	850	2.715.750
3	BTCT D300	m	60.345	750	45.258.750
4	Thép D150	m	870	600	522.000
Tổng					51.616.500

- Tổng kinh phí dự kiến khoảng 51,6 tỷ đồng.

VIII.6.2. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

a. Rác thải:

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt là 1,2 kg/người/ngày.
- Số dân tính toán: 26.000 người.
- Tổng lượng rác sinh hoạt dự kiến 31,2 tấn/ngày.
- Rác thải được phân loại tại nguồn, tập trung trong các thùng 0,33 m³ đặt tại các góc đường trong các khu dân cư, khu thương mại dịch vụ, công trình công cộng,... sau đó được Công ty cổ phần Công trình đô thị Tây Ninh thu gom và đưa đến khu xử lý rác tập trung của tỉnh vận chuyển rác ra khỏi khu vực trong ngày, không xây dựng điểm tập trung rác trong đô thị tránh gây ô nhiễm môi trường.

b. Nghĩa trang:

- Sử dụng nghĩa trang Bình Minh (thành phố Tây Ninh), nghĩa trang Cục Lạc Thái Bình và Sơn Trang Tiên Cảnh Tây Ninh.

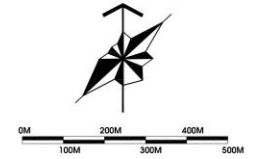
Hình 23: Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải

THỊ XÃ HÒA THÀNH - TỈNH TÂY NINH
 QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 PHƯỜNG LONG THÀNH TRUNG

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI

THUYẾT MINH TÓM TẮT

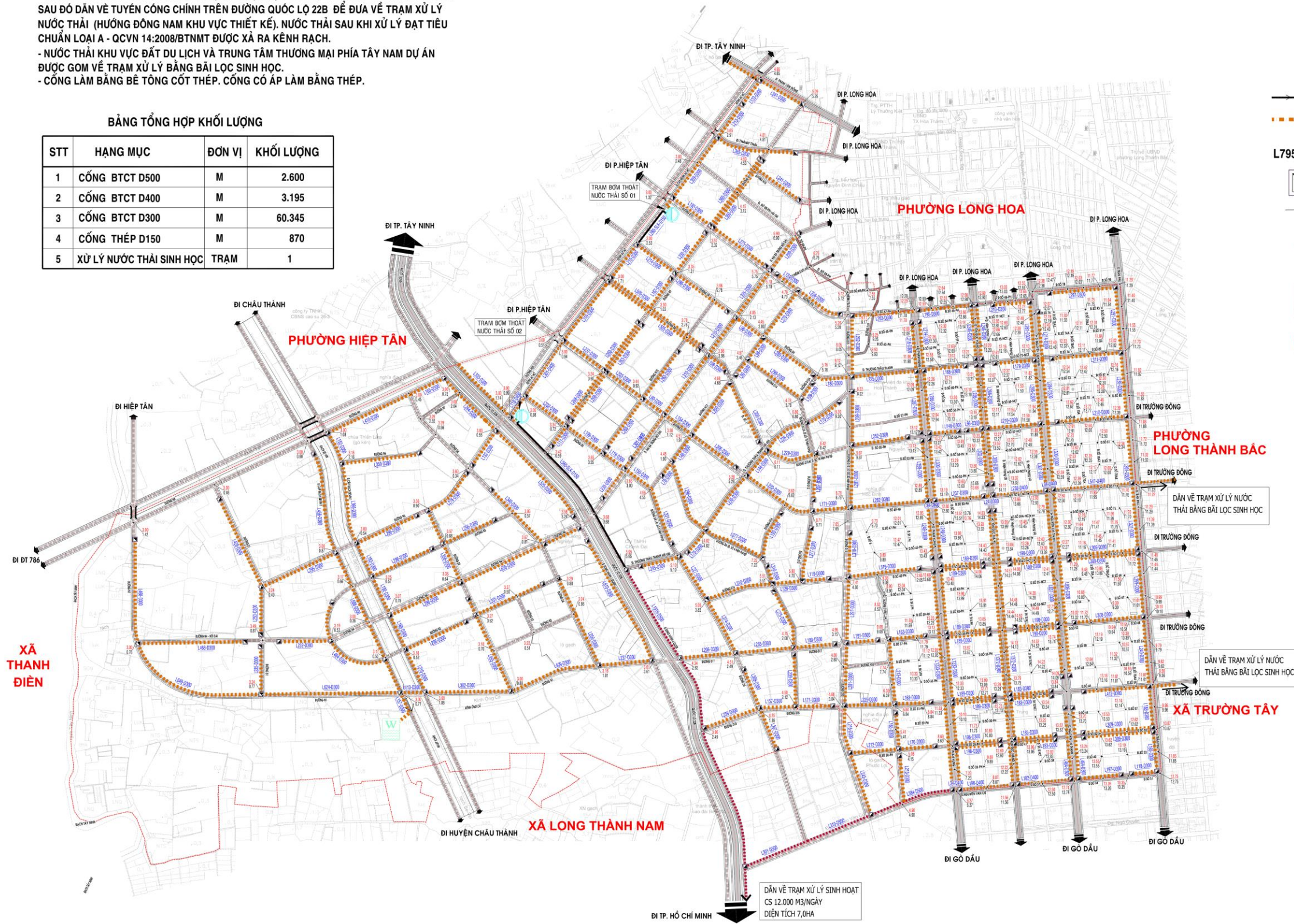
- TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI CỦA KHU VỰC TÍNH TOÁN Q=5.577 M³/NGÀY.
- XÂY DỰNG HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI RIÊNG BIỆT VỚI THOÁT NƯỚC MƯA. NƯỚC THẢI TỪ CÁC CÔNG TRÌNH ĐƯỢC XỬ LÝ SƠ BỘ QUA BỂ TỰ HOẠI RỒI ĐỔ VÀO CỐNG GOM.
- NƯỚC THẢI Ở PHÍA ĐÔNG BẮC CỦA DỰ ÁN ĐƯỢC TẬP TRUNG VÀO CÁC TUYẾN CỐNG GOM SAU ĐÓ DẪN VỀ TUYẾN CỐNG CHÍNH TRÊN ĐƯỜNG QUỐC LỘ 22B ĐỂ ĐƯA VỀ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI (HƯỚNG ĐÔNG NAM KHU VỰC THIẾT KẾ). NƯỚC THẢI SAU KHI XỬ LÝ ĐẠT TIÊU CHUẨN LOẠI A - QCVN 14:2008/BTNMT ĐƯỢC XẢ RA KÊNH RẠCH.
- NƯỚC THẢI KHU VỰC ĐẤT DU LỊCH VÀ TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI PHÍA TÂY NAM DỰ ÁN ĐƯỢC GOM VỀ TRẠM XỬ LÝ BẰNG BÃI LỌC SINH HỌC.
- CÔNG LÂM BẰNG BÊ TÔNG CỐT THÉP. CÔNG CỘ ÁP LÂM BẰNG THÉP.



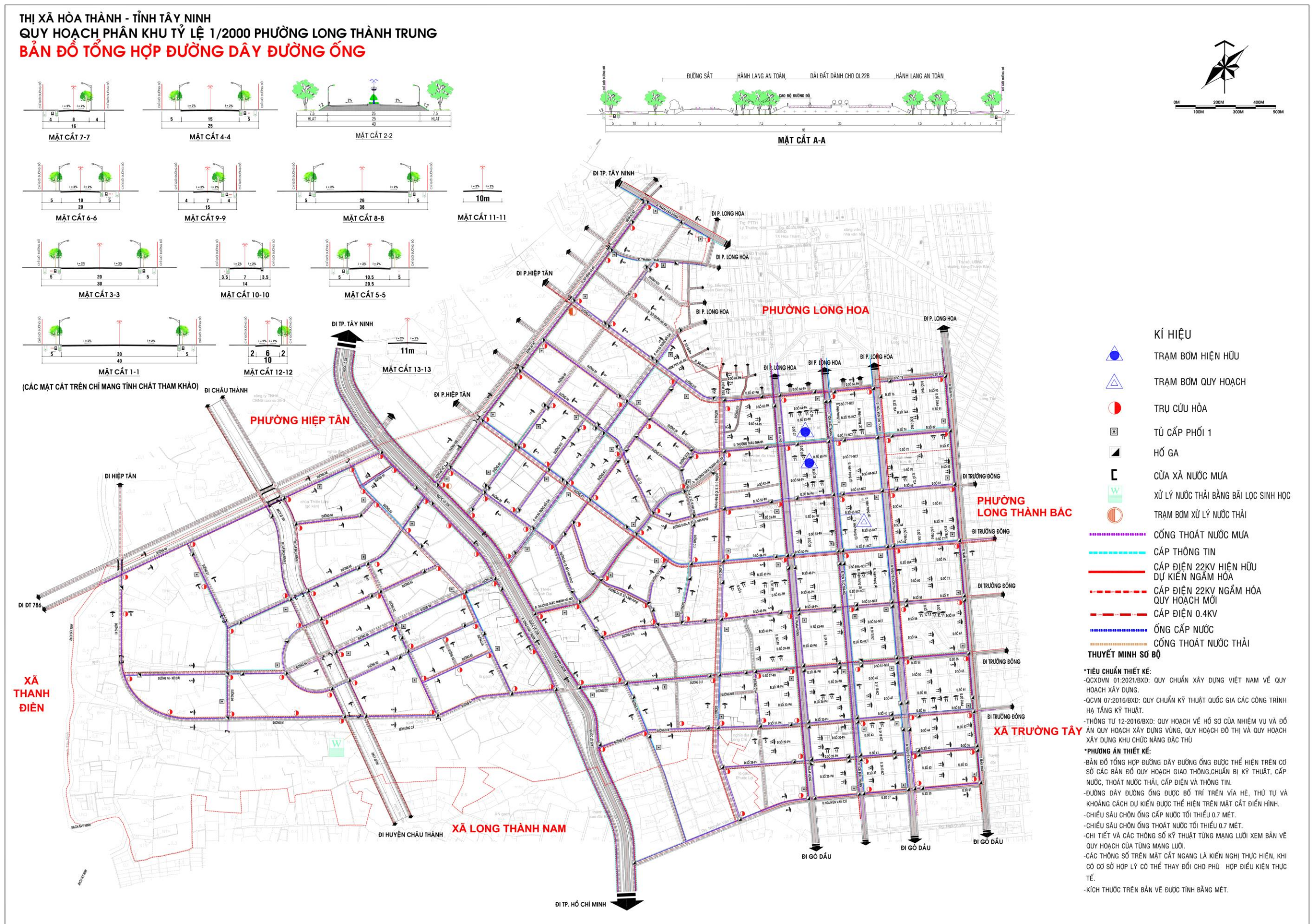
BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	CỐNG BTCT D500	M	2.600
2	CỐNG BTCT D400	M	3.195
3	CỐNG BTCT D300	M	60.345
4	CỐNG THÉP D150	M	870
5	XỬ LÝ NƯỚC THẢI SINH HỌC	TRẠM	1

- KÝ HIỆU**
- ĐƯỜNG CỐNG THOÁT NƯỚC CÓ ÁP
 - ĐƯỜNG CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI
 - L795-D300 CHIỀU DÀI - ĐƯỜNG KÍNH
 - HỒ GA THOÁT NƯỚC
 - HƯỚNG NƯỚC CHẢY
 - 4.34 CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)
 - 1.91 CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
 - W XỬ LÝ NƯỚC THẢI BẰNG BÃI LỌC SINH HỌC
 - ⊕ TRẠM BƠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI



Hình 24: Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật



VIII.7. Tổng hợp nhu cầu vốn, đề xuất nguồn lực thực hiện

VIII.7.1. Tổng hợp kinh phí đầu tư

a. Kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo giai đoạn

Bảng 19: Khối lượng và kinh phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật

TT	Hạng mục	Tổng cộng (x1000đ)	Giai đoạn 1 (x1000đ)	Giai đoạn 2 (x1000đ)
1	Giao thông	1.106.671.200	442.668.480	664.002.720
2	Chuẩn bị kỹ thuật	615.160.680	246.064.272	369.096.408
3	Cấp nước	15.723.000	6.289.200	9.433.800
4	Cấp điện	169.674.000	67.869.600	101.804.400
5	Thông tin liên lạc	293.240.000	117.296.000	175.944.000
6	Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn	51.616.500	20.646.600	30.969.900
	Tổng cộng	2.252.085.380	900.834.152	1.351.251.228

- Tổng kinh phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật khoảng 2.252,08 tỷ đồng. Trong đó:

+ *Giai đoạn 1: khoảng 900,83 tỷ đồng.*

+ *Giai đoạn 2: khoảng 1.351,25 tỷ đồng.*

b. Kinh phí đầu tư xây dựng công trình:

STT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền	Giai đoạn 1	Giai đoạn 2
		m2	x1000	x1000	2022-2025	2026-2035
1	Đất cơ quan hành chính	30.768	7.800	239.990.400	95.996.160	143.994.240
2	Đất công trình dịch vụ công cộng	145.800	7.800	1.137.240.000	454.896.000	682.344.000
3	Đất y tế	9.300	7.800	72.540.000	29.016.000	43.524.000
4	Đất giáo dục	48.900	7.800	381.420.000	152.568.000	228.852.000
5	Đất cây xanh	61.700	800	49.360.000	19.744.000	29.616.000
6	Đất trung tâm dịch vụ du lịch	20.985	7.800	163.683.000	65.473.200	98.209.800
	Tổng cộng			2.044.233.400	817.693.360	1.226.540.040
-	Vốn ngân sách tỉnh, huyện			1.880.550.400	752.220.160	1.128.330.240
-	Vốn xã hội hóa, kêu gọi các TP đầu tư			163.683.000	65.473.200	98.209.800

- Tổng kinh phí xây dựng dự kiến: 2.044,23 tỷ đồng trong đó vốn ngân sách là 1.880,55 tỷ đồng (kinh phí trên không bao gồm xây dựng nhà ở, các công trình cải tạo chỉnh trang).

+ *Giai đoạn 1: 752,22 tỷ đồng.*

+ *Giai đoạn 2: 1.128,33 tỷ đồng.*

c. Tổng hợp kinh phí:

STT	Hạng mục	Tổng cộng (x1000đ)
A	Công trình kiến trúc	1.880.550.400
B	Khái toán kinh phí hạ tầng kỹ thuật	2.252.085.380
	Tổng cộng	4.132.635.780

- Tổng vốn đầu tư toàn khu khoảng 4.132,64 tỷ đồng, trong đó vốn đầu tư hạ tầng là 2.252,08 tỷ đồng.

VIII.7.2. Suất đầu tư trung bình

- Suất đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trung bình đối với diện tích đất lập dự án xây dựng hạ tầng là: 2,33tỷ đồng/ha đất.

IX. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

IX.1. Mục đích, căn cứ và phương pháp đánh giá

IX.1.1. Mục đích

- Báo cáo đánh giá tác động môi trường là một nội dung nằm trong thành phần hồ sơ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Long Thành Trung.
- Ở bước lập quy hoạch phân khu, tác động của môi trường đô thị cần phải được đánh giá nhằm nhận định và dự báo những tác động có lợi, những tác động bất lợi đến môi trường kinh tế xã hội, môi trường sinh thái tự nhiên của khu vực, từ đó định hướng cho các giải pháp xử lý hợp lý để có thể thực hiện được mục đích xây dựng, phát triển ổn định và bền vững.
- Đề xuất các giải pháp kỹ thuật công nghệ, giải pháp quản lý và kiểm soát ô nhiễm, các cơ chế chính sách nhằm giảm thiểu ô nhiễm.

IX.1.2. Căn cứ pháp lý

- Luật Bảo vệ Môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/06/2014 của Quốc hội khóa XIII.
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc hội khóa XII.
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ ban hành về quy hoạch chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị.
- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/05/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường.
- Văn bản hợp nhất số 11/VBHN-BTNMT ngày 25/10/2019 Nghị định quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.
- Thông tư số 25/2019/TT-BTNMT ngày 31/12/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường và quy định quản lý hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường Luật bảo vệ môi trường ngày 23 tháng 6 năm 2014;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

- Thông tư số 27/2015/TT-BTNMT ngày 29/05/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.
- Các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường được ban hành kèm theo Thông tư số 32/2013/TT-BTNMT ngày 25/10/2013 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.
- Các tiêu chuẩn Việt Nam về môi trường được ban hành kèm theo Quyết định số 22/2006/QĐ-BTNMT ngày 18/12/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.
- Tài liệu kỹ thuật cơ sở lập báo cáo: Sử dụng từ kết quả điều tra khảo sát hiện trạng và nghiên cứu của các bộ môn Kinh tế, Kiến trúc, các công trình kỹ thuật hạ tầng trong thành phần hồ sơ đề án quy hoạch phân khu.

IX.1.3. Phương pháp đánh giá

- Phương pháp tổng hợp các yếu tố ảnh hưởng tới môi trường.
- Dựa vào các số liệu, tài liệu hiện trạng và Quy hoạch của các bộ môn chuyên ngành trong thành phần hồ sơ quy hoạch phân khu, phân tích đánh giá các yếu tố môi trường hiện trạng, nghiên cứu dự báo tác động môi trường đô thị, đánh giá các giải pháp xử lý môi trường đã được đề xuất của các bộ môn chuyên ngành trong đề án, nghiên cứu đề xuất bổ sung các định hướng cho các biện pháp bảo vệ môi trường bền vững của đô thị.

IX.2. Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch

- Các chỉ số về môi trường khu vực quy hoạch hầu hết còn nằm trong giới hạn cho phép. Tuy nhiên xu hướng những năm gần đây cho thấy tính thiếu ổn định và một số nguy cơ tiềm ẩn: nguồn thải không kiểm soát đã gây một số điểm ô nhiễm cục bộ, nghĩa trang phân tán gây ảnh hưởng đến cảnh quan và lãng phí tài nguyên đất, các khu vực dân cư và cơ sở công nghiệp phát triển xen lẫn có dấu hiệu gây ảnh hưởng không có lợi.
- Các hiện bất lợi của thiên nhiên như mưa lũ, triều cường diễn ra hàng năm nhưng chưa có giải pháp triệt để khắc phục.
- Hạ tầng chưa phát triển đầy đủ, đặc biệt là hệ thống hạ tầng về vệ sinh môi trường. Hệ thống thoát nước chưa được xây dựng đồng bộ, hiện đại nên thường xuyên ngập úng khi mưa lớn, ô nhiễm tại các điểm tiếp nhận. Đời sống người dân chưa cao cũng ảnh hưởng trực tiếp đến nhận thức và sự tham gia, đóng góp của cộng đồng trong việc bảo vệ môi trường.
- Khi quy hoạch không được thực hiện các xu hướng này sẽ tiếp tục xảy ra theo chiều hướng xấu hơn.

IX.3. Phân tích, dự báo các tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường do thực hiện quy hoạch

IX.3.1. Môi trường đất

- Việc san nền địa hình khu vực để tạo mặt bằng xây dựng các công trình, khu dân cư, hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, viễn thông, ...) làm thay đổi kết cấu tầng đất mặt, gây bồi lắng trong vùng trũng, sụt lún, xói mòn đất.

- Hiện tượng suy thoái chất lượng đất do chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất xây dựng đô thị.
- Trong nước thải có các tác nhân gây ô nhiễm như: các chất hữu cơ (axit, este, phenol, dầu mỡ, chất hoạt tính bề mặt), các chất độc (xianua, asen, thủy ngân, muối đồng), các chất gây mùi, chất cặn, chất rắn, ... nên khả năng gây ô nhiễm rất cao. Nếu nước thải, chất thải sinh hoạt nếu không được xử lý triệt để sẽ gây ô nhiễm môi trường đất.

IX.3.2. Môi trường nước.

- Trong thời gian tới, lượng nước thải và rác thải sẽ tăng nhanh, nếu không được thu gom, xử lý triệt để sẽ gây ô nhiễm môi trường nước mặt và nước ngầm, ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của khu đô thị.
- Nước ngầm thường ít bị ô nhiễm kim loại trực tiếp từ nước thải, chất thải hàng ngày nhưng các hoạt động gây tác động thay đổi địa chất có thể là nguyên nhân làm cho một số kim loại xuất hiện khá nhiều trong nước.
- Khi chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất đô thị sẽ làm giảm diện tích lớp phủ thực vật, giảm khả năng trữ nước cho đất. Ô nhiễm nước ngầm từ các hoạt động dân sinh sẽ làm sụt giảm mực nước ngầm.

IX.3.3. Môi trường không khí và tiếng ồn

- Việc san lấp mặt bằng, sự hoạt động của các phương tiện vận chuyển vật liệu, sự hoạt động của các loại máy móc thi công các khu chức năng trong đô thị là các tác nhân gây ô nhiễm môi trường không khí và gây ồn không thường xuyên. Nếu không có các biện pháp quản lý và hạn chế tối đa các tác nhân gây ô nhiễm này có thể có nguy hại hơn cả tác nhân thường xuyên.
- Hệ thống giao thông đối ngoại, các tuyến đường giao thông liên tục có lưu lượng xe cao, là nguồn gây ô nhiễm không khí và tiếng ồn ở các khu vực dân cư. Sự gia tăng lượng chất đốt sử dụng tại các khu dân cư tập trung cũng làm tăng các chất gây ô nhiễm không khí (COX, NOX, SO₂,...).
- Các trạm xử lý nước thải phải có khoảng cách ly vệ sinh nhằm hạn chế thấp nhất mức độ ảnh hưởng đến các hoạt động kinh tế, xã hội. Nước rỉ rác, mùi hôi từ trạm xử lý nước thải nếu không quản lý chặt chẽ sẽ làm ô nhiễm môi trường.

IX.3.4. Biến đổi khí hậu

- Phát triển sẽ làm gia tăng dân số, lao động, làm tăng lượng khí hiệu ứng nhà kính. Mặt khác việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất do quy hoạch cũng là một nhân tố cho hiện tượng biến đổi khí hậu. Chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất đô thị, phát triển thương mại, dịch vụ công cộng, y tế, du lịch,... làm giảm khả năng hấp thụ CO₂, dẫn đến tăng nồng độ khí thải trong khí quyển.
- Nhiệt độ tăng, độ ẩm cao làm gia tăng các loại bệnh nhiệt đới, bệnh truyền nhiễm do sự phát triển của các loại vi khuẩn.
- Biến đổi khí hậu làm gia tăng hiện tượng hạn hán, ngập lụt, ...

IX.3.5. Biến đổi tài nguyên cảnh quan

- Các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, khu ở,... được xây dựng với hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại kết hợp nét dân tộc, các công viên cây xanh - TĐTT sẽ

góp phần tạo cảnh quan đẹp, hấp dẫn, cải thiện chất lượng môi trường sinh thái của khu.

- Nếu xây dựng hoàn chỉnh hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật (hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống ga thu nước mưa, công mương thoát nước, đường ống cấp nước, ...) sẽ góp phần tạo mỹ quan cho đô thị.

IX.3.6. Tác động đến môi trường kinh tế xã hội

- Quá trình đô thị hoá sẽ có tác động sâu sắc đến môi trường kinh tế xã hội. Chuyển hóa cơ cấu xã hội :
 - + Dân số hiện hữu: 18.972 người.
 - + Theo quy hoạch đến năm 2035: 26.000 người; tăng 1,37 lần so với hiện trạng.
- Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp tăng nhanh.
- Cơ cấu kinh tế: chuyển dịch theo hướng tăng tỷ trọng thương mại dịch vụ, góp phần nâng cao thu nhập cho người dân đô thị.

a. Tác động tích cực:

- Các công trình công cộng, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ được xây dựng sẽ tạo điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế xã hội, chuyển dịch cơ cấu kinh tế và cơ cấu lao động của khu đô thị, tạo việc làm, nâng cao thu nhập cho người dân, tạo điều kiện phát huy các truyền thống văn hóa của địa phương.

b. Tác động tiêu cực:

- Việc thu hồi đất ảnh hưởng đến đời sống, sinh hoạt của một số người dân trong khu vực trong thời gian đầu. Vấn đề giải quyết chuyển đổi ngành nghề cho người dân bị giải tỏa sẽ gặp nhiều khó khăn vì lao động nông nghiệp chiếm tỷ lệ khá cao, tỷ lệ lao động được đào tạo thấp.
- Tình hình an ninh trật tự, an toàn xã hội sẽ phức tạp nếu không được quản lý chặt chẽ.
- Làm tăng giá sinh hoạt ảnh hưởng đến đời sống người dân có thu nhập trung bình và thấp.

IX.3.7. Tác động đến sức khỏe cộng đồng, phát triển kinh tế xã hội

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh cũng góp phần cải thiện môi trường sống của người dân. Thu nhập tăng lên sẽ tạo điều kiện nâng cao sức khỏe cho cộng đồng dân cư.
- Hệ thống các công trình hạ tầng xã hội, đặc biệt là các công viên cây xanh – TĐTT được xây dựng sẽ góp phần nâng cao đời sống văn hóa cộng đồng và trình độ dân trí của người dân.
- Tuy nhiên nếu các nguồn phát thải không được quản lý tốt, đặc biệt là chất thải y tế của trung tâm y tế cấp vùng sẽ là nguồn gây bệnh ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng, làm suy giảm chất lượng môi trường.

IX.3.8. Tai biến và rủi ro môi trường

- Các tai biến và rủi ro môi trường có thể xảy ra đối với khu vực quy hoạch: Nắng nóng, hạn hán do biến động khí hậu. Sụt lún đất, lở đất. Sự cố trong xử lý nước thải, khí thải và chất thải rắn.

IX.4. Đề xuất các biện pháp giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã nhận diện

IX.4.1. Đề xuất các giải pháp kỹ thuật

a. Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí

a.1. Giảm thiểu ô nhiễm do xây dựng đô thị, cơ sở hạ tầng:

- Chủ đầu tư các dự án đầu tư phải thực hiện đúng các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí trong giai đoạn xây dựng như :
 - + Che chắn công trường giảm thiểu phát tán bụi và tiếng ồn;
 - + Phun nước quét đường thường xuyên.
 - + Sử dụng trang thiết bị tiên tiến ít gây ô nhiễm và tiếng ồn.
 - + Hạn chế thi công vào ban đêm ở các khu vực đông dân cư sinh sống.
 - + Thực hiện dự án theo đúng tiến độ.
- Các cơ quan chức năng của thị xã có trách nhiệm kiểm tra giám sát thường xuyên việc tuân thủ cam kết của chủ đầu tư và có chế tài xử phạt hợp lý, kịp thời.

a.2. Giảm thiểu ô nhiễm do hoạt động giao thông :

- Hệ thống giao thông đảm bảo giao thông liên hệ thuận lợi, giảm nguy cơ ùn tắc, ô nhiễm tiếng ồn và ô nhiễm không khí. Khuyến khích sử dụng nhiên liệu sạch.
- Dọc theo các tuyến đường giao thông tổ chức trồng các dải cây xanh hai bên đường, giúp giảm mức độ nhiễm bụi và giảm tiếng ồn do lưu thông xe gây nên.

a.3. Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian cảnh quan đô thị:

- Một số khu chức năng được bố trí thưa thoáng với mật độ xây dựng thấp, xen kẽ là các công viên cây xanh tạo lập được một môi trường sinh thái phong phú đa dạng, hạn chế được các tác nhân gây ô nhiễm do vấn đề đô thị hóa gây ra.

b. Giảm thiểu tác động do chất thải rắn

- Phân loại rác hữu cơ, vô cơ tại nguồn và cần phải tối đa khả năng tái chế. Xử lý rác không tái sử dụng được sao cho không ảnh hưởng đến môi trường. Đảm bảo sự an toàn khi loại bỏ rác thải.
- Cần phải đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển theo công nghệ mới. Cơ giới hóa khi thu gom và vận chuyển phân rác tới khu xử lý chất thải của thành phố.

IX.4.2. Chương trình quản lý và quan trắc môi trường

- Phối hợp với các khu vực khác trong thị xã Hòa Thành và tỉnh Tây Ninh, lập quy hoạch mạng lưới quan trắc môi trường đất, nước mặt, nước ngầm và không khí.
- Tần suất :
 - + Đối với sông, kênh rạch : 6 tháng /lần.
 - + Đối với môi trường xung quanh : 6 tháng/lần.
- Chỉ tiêu giám sát :
 - + Các chỉ tiêu giám sát chất lượng không khí bao gồm : bụi, NO_x, SO_x, CO, tiếng ồn, độ rung, độ âm không khí.
- Tiêu chuẩn giám sát chất lượng môi trường không khí gồm có :

- + TCVN 5937-2005 : chất lượng không khí – tiêu chuẩn chất lượng không khí.
- + TCVN 5949-1998 : âm học – tiếng ồn khu vực công cộng và dân cư.
- + Các chỉ tiêu giám sát chất lượng nước mặt.
- + QCVN 08: 2008/BTNMT : quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt.
- + QCVN 14: 2008/BTNMT : quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước thải sinh hoạt.

IX.4.3. Xây dựng kế hoạch hành động

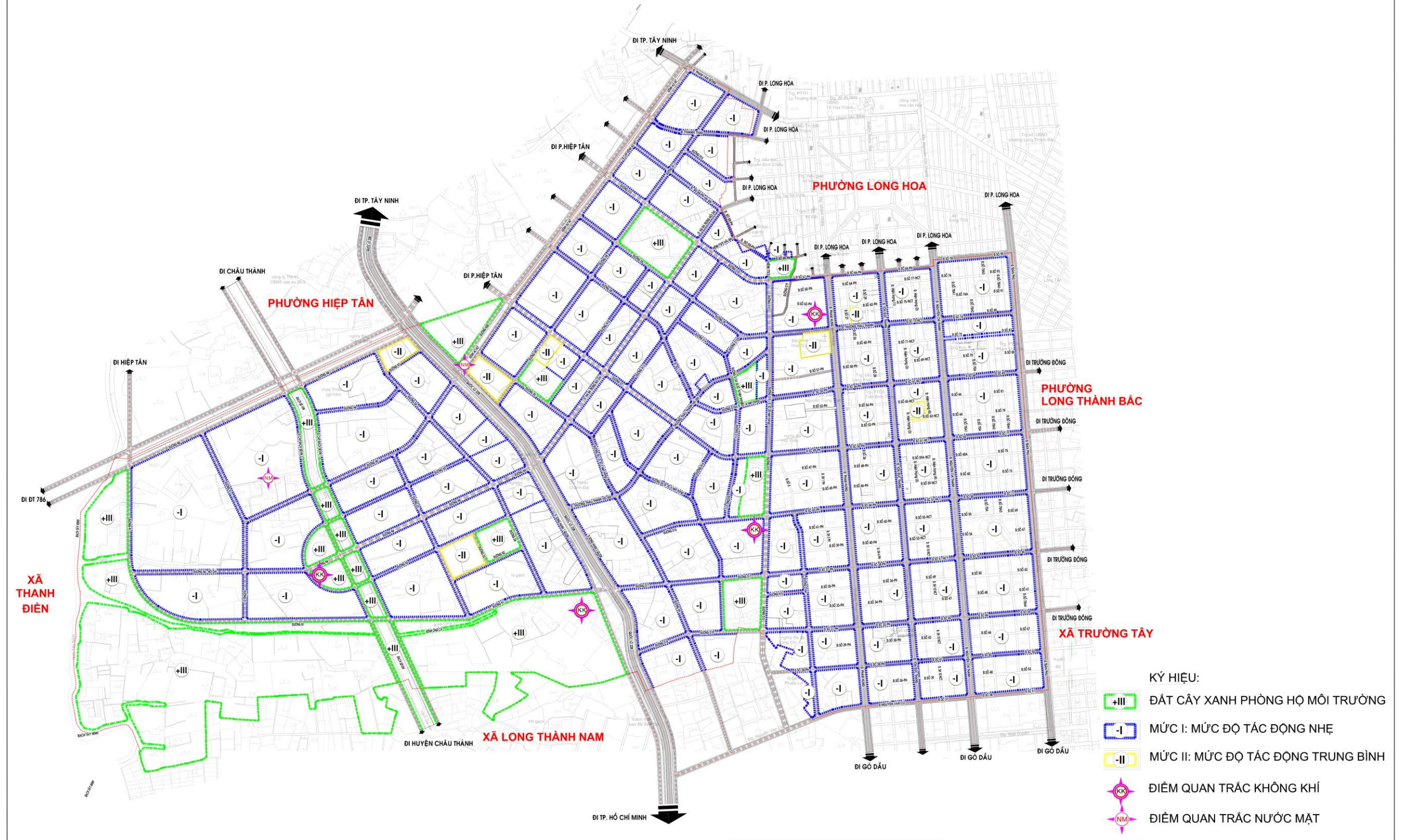
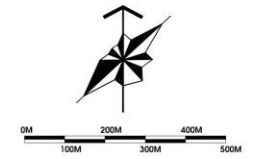
- Đẩy mạnh phong trào giáo dục môi trường trong toàn thể nhân dân. Tăng cường tuyên truyền giáo dục nâng cao nhận thức của nhân dân về vấn đề vệ sinh môi trường và ý thức bảo vệ môi trường.
- Xây dựng các công cụ kinh tế quản lý môi trường, vận dụng các công cụ này vào việc phòng ngừa và kiểm soát ô nhiễm trong toàn bộ khu vực. Thực hiện tốt các quy định pháp quy về bảo vệ môi trường.
- Xây dựng hệ thống quản lý, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn tại các khu chức năng.
- Kiểm tra và có biện pháp xử lý, ngăn ngừa các nguồn gây ô nhiễm trong khu vực nghiên cứu.
- Quan trắc chất lượng nước tại các công trình xử lý, kết quả đối chứng với tiêu chuẩn chất lượng môi trường của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

IX.4.4. Kiến nghị khung thể chế chính sách thực hiện và giám sát báo cáo ĐTM đối với đồ án quy hoạch

- Phòng Tài nguyên và Môi trường theo dõi và giám sát việc thực hiện các biện pháp được đề xuất trong báo cáo nhằm kiểm soát và khống chế các tác động tiêu cực của dự án đến môi trường.
- Các dự án khi đầu tư xây dựng phải điều tra khảo sát và lập báo cáo Đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện dự án xây dựng.
- Chính quyền địa phương phối hợp với người dân nâng cao nhận thức tự giác tham gia các biện pháp bảo vệ môi trường.

Hình 25: Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược

THỊ XÃ HÒA THÀNH - TỈNH TÂY NINH
 QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 PHƯỜNG LONG THÀNH TRUNG
BẢN ĐỒ ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC



X. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

X.1. Kết luận

- Phường Long Thành Trung có vai trò quan trọng trong tổng thể phát triển chung của thị xã Hòa Thành. Hình thành khu đô thị trên cơ sở phát triển khu dân cư hiện hữu kết hợp xây dựng mới với các chức năng cấp đô thị và đơn vị ở, đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, tạo bộ mặt khang trang, sầm uất cho thị xã Hòa Thành.
- Quy hoạch phát triển không gian phường Long Thành Trung dựa trên cơ sở các điều kiện hiện trạng khu vực, đánh giá chính xác tiềm năng, cơ hội cũng như những khó khăn, thách thức, đồng thời gắn kết định hướng Quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035 đã được phê duyệt và các dự án quy hoạch kế cận đã và đang triển khai, nhằm đáp ứng được các mục tiêu đặt ra. Phát huy tiềm năng và thế mạnh vốn có, góp phần vào việc phát triển kinh tế – xã hội của thị xã Hòa Thành trong tương lai.
- Quy hoạch phân khu phường Long Thành Trung đã phát huy tiềm năng và thế mạnh vốn có, tạo được không gian đô thị hiện đại kết nối hài hòa với thiên nhiên, cảnh quan mặt nước kênh, rạch, hình thành nên các vùng du lịch nghỉ dưỡng kết hợp nhà vườn sinh thái, trung tâm du lịch tâm linh, văn hóa Gò Kén - Thiên Lâm gắn kết với không gian sinh thái sông Vàm Cỏ Đông tạo nên nét đặc trưng riêng cho Long Thành Trung và đô thị Hòa Thành. Bên cạnh đó hình thành các khu dịch vụ công cộng cấp đô thị, khu hành chính Bồ Mè, các công trình công cộng mới tạo nên khu trung tâm mới sầm uất góp phần vào việc phát triển kinh tế – xã hội của thị xã Hòa Thành và tỉnh Tây Ninh.

X.2. Kiến nghị

Để đề án quy hoạch phân khu phường Long Thành Trung được thực hiện có hiệu quả và đúng hướng, mang tính thực tiễn, đề nghị :

- Các cấp có thẩm quyền sớm phê duyệt đề án để làm cơ sở cho việc triển khai quy hoạch chi tiết 1/500 và lập các dự án đầu tư xây dựng.
- Cần quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất đai theo quy hoạch được phê duyệt.
- Tiến hành lập và triển khai các dự án xây dựng đồng bộ theo quy hoạch phân đợt xây dựng.
- Cần cắm mốc giới các tuyến đường theo quy hoạch và thông báo quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng để mọi người biết và thực hiện.

