

MỤC LỤC

I. MỞ ĐẦU	6
1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch phân khu	6
1.1.1. Tổng quan về thành phố Tây Ninh và Phân khu 1 (Khu nhà vườn sinh thái)	6
1.1.2. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch Phân khu 1 (Khu nhà vườn sinh thái)	7
1.2. Các căn cứ pháp lý và cơ sở lập quy hoạch.....	8
1.2.1. Các căn cứ pháp lý	8
1.2.2. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng	9
1.2.3. Các nguồn tài liệu, số liệu và bản đồ.....	9
1.3. Phạm vi và ranh giới nghiên cứu quy hoạch	10
1.4. Quan điểm quy hoạch.....	12
1.5. Mục tiêu và nhiệm vụ đề án	13
1.5.1. Mục tiêu.....	13
1.5.2. Nhiệm vụ đề án	13
II. BỐI CẢNH PHÁT TRIỂN TỈNH TÂY NINH VÀ THÀNH PHỐ TÂY NINH	16
2.1. Bối cảnh phát triển tỉnh Tây Ninh	16
2.2. Bối cảnh phát triển thành phố Tây Ninh	16
III. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG	17
3.1. Phân tích các điều kiện tự nhiên.....	17
3.1.1. Vị trí địa lý	17
3.1.2. Khí hậu	17
3.1.3. Địa hình	21
3.1.4. Địa chất công trình	21
3.1.5. Đặc điểm thủy văn.....	21
3.2. Phân tích cảnh quan đặc trưng	21
3.3. Đánh giá hiện trạng Phân khu 1	22
3.3.1. Hiện trạng dân số, lao động và các hoạt động kinh tế	22
3.3.2. Hiện trạng sử dụng đất	24
3.3.3. Hiện trạng hình thái không gian đô thị.....	30
3.3.4. Hiện trạng hình thái kiến trúc.....	31
3.3.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường	36
3.3.6. Đánh giá các quy hoạch liên quan trong Phân khu số 1	50
3.3.7. Những tồn tại trong quá trình phát triển đô thị.....	64
3.4. Đánh giá tổng hợp hiện trạng, phân tích SWOT	64
3.4.1. Điểm mạnh (S)	64
3.4.2. Điểm yếu (W).....	65
3.4.3. Cơ hội (O).....	65

3.4.4. Thách thức (T).....	65
IV. TÍNH CHẤT, DỰ BÁO VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT	66
4.1. Quan điểm nhiên cứu và mục tiêu phát triển.....	66
4.2. Tính chất và chức năng	66
4.3. Dự báo quy mô dân số , đất đai.....	67
4.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	67
V. ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN.....	69
5.1. Phương án 1	69
5.2. Phương án 2	70
5.3. Lựa chọn phương án.....	70
5.4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.....	70
5.4.1. Đất dân dụng:	72
5.4.2. Đất ngoài dân dụng.....	73
5.4.3. Đất khác.....	74
5.4.4. Sự sai khác về quy hoạch sử dụng đất so với đề án Quy hoạch chung.	74
5.5. Các chỉ tiêu KTKT đối với từng ô phố.....	76
5.5.1. Chỉ tiêu áp dụng.	76
5.5.2. Thống kê quy hoạch sử dụng đất các ô phố.	78
5.6. Phân khu quy hoạch	78
5.6.1. Khu số 1: Khu lõi trung tâm hiện hữu	93
5.6.2. Khu số 2: Khu dân cư ven đường 30/4.....	96
5.6.3. Khu số 3: Khu vực bên Trường Đồi.....	99
5.6.4. Khu số 4: Khu đô thị sinh thái ven hồ Trung tâm	100
5.6.5. Khu số 5: Khu dân cư hiện hữu mở rộng ven QL22B.....	103
5.6.6. Khu số 6: Khu đô thị sinh thái nằm giữa QL22B và đường ĐT 786.....	105
5.6.7. Khu số 7: Khu đô thị sinh thái ven rạch Tây Ninh.....	108
5.7. Phân kỳ đầu tư, xác định danh mục dự án đầu tư.....	110
5.8. Ý tưởng tổ chức không gian.....	114
5.8.1. Quan điểm tổ chức không gian.....	115
5.8.2. Yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan.....	115
5.8.3. Nguyên tắc.....	116
5.8.4. Tổ chức không gian công cộng – dịch vụ.....	117
5.8.5. Tổ chức không gian ở.....	117
5.8.6. Không gian mở	117
VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	121
6.1. Quy hoạch giao thông	121
6.1.1. Cơ sở và nguyên tắc thiết kế.....	121

6.1.2.	Quy hoạch mạng lưới giao thông	121
6.1.3.	Công trình phục vụ giao thông	123
6.1.4.	Giao thông công cộng.....	123
6.1.5.	Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	125
6.2.	Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.....	131
6.2.1.	Cơ sở thiết kế.....	131
6.2.2.	Quy hoạch cao độ nền	131
6.2.3.	Thoát nước mặt.....	131
6.2.4.	Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật khác:	134
6.3.	Quy hoạch cấp nước.....	137
6.3.1.	Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước.....	137
6.3.2.	Nguồn nước	138
6.3.3.	Mạng lưới đường ống.....	138
6.3.4.	Giải quyết khi có cháy.....	139
6.3.5.	Ước tính kinh phí xây dựng.....	140
6.4.	Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng	142
6.4.1.	Căn cứ thiết kế:.....	142
6.4.2.	Chỉ tiêu cấp điện:.....	142
6.4.3.	Phụ tải điện.....	142
6.4.4.	Giải pháp quy hoạch cấp điện	143
6.4.5.	Giải pháp quy hoạch chiếu sáng.....	143
6.4.6.	Khái toán kinh phí	145
6.5.	Quy hoạch thông tin liên lạc	147
6.5.1.	Căn cứ thiết kế.....	147
6.5.2.	Tiêu chí thiết kế.....	147
6.5.3.	Chỉ tiêu và dự báo nhu cầu	147
6.5.4.	Giải pháp quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc	148
6.5.5.	Khái toán kinh phí	150
6.6.	Quy hoạch thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang.....	152
6.6.1.	Căn cứ thiết kế.....	152
6.6.2.	Thoát nước thải.....	152
6.6.3.	Quản lý CTR	154
6.6.4.	Nghĩa trang.....	154
6.6.5.	Khái toán kinh phí.....	154
VII.ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC.....		157
7.1.	Mục đích, căn cứ và phương pháp đánh giá.....	157
7.2.	Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch	158

7.3. Phân tích, dự báo các tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường do thực hiện quy hoạch.....	161
7.3.1. Xu hướng diễn biến môi trường đất	161
7.3.2. Suy giảm nguồn nước mặt và thay đổi chế độ thủy văn.....	161
7.3.3. Suy giảm nguồn nước ngầm.....	161
7.3.4. Ô nhiễm không khí.....	162
7.3.5. Tác động đến môi trường sức khỏe cộng đồng	163
7.4. Đề xuất các biện pháp giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã nhận diện	163
7.4.1. Khu vực cải thiện chất lượng môi trường:.....	163
7.4.2. Khu vực cần kiểm soát môi trường:	164
7.4.3. Kiến nghị bổ sung và hoàn thiện các giải pháp thiết kế	164
7.4.4. Giải pháp về quản lý, giám sát môi trường:	164
7.4.5. Giải pháp về kỹ thuật.....	165
7.5. Chỉ tiêu giám sát.....	166
7.5.1. Các chỉ tiêu giám sát môi trường:.....	166
7.5.2. Xây dựng kế hoạch hành động gồm các chương trình, kế hoạch quản lý, quan trắc, giám sát tác động môi trường và dự án ưu tiên đầu tư.....	166
VIII. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.....	169
8.1. Mục tiêu và nhiệm vụ.....	169
8.2. Nguyên tắc thiết kế đô thị	170
8.3. Khung thiết kế đô thị tổng thể.....	170
8.4. Quy định về chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.....	173
8.5. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan.....	174
8.5.1. Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính:	174
8.5.2. Các khu vực không gian mở.....	174
8.5.3. Khu vực các ô phố.....	174
8.6. Tổ chức không gian tại các khu vực trọng điểm	176
8.6.1. Các khu cửa ngõ.....	176
8.6.2. Các khu quảng trường	177
8.6.3. Các công trình điểm nhấn.....	177
8.7. Quy định về các tiện ích trong đô thị	178
IX. KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ.....	184
9.1. Cơ sở lập tính toán	184
9.2. Nhu cầu vốn đầu tư.	184
X. TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH PHÂN KHU.....	187
10.1. Các giải pháp quản lý và phương án đầu tư.....	187
10.1.1. Các giải pháp quản lý quy hoạch.....	187

10.1.2. Các phương án đầu tư.....	187
10.1.3. Đề xuất giải pháp thực hiện quy hoạch	188
10.2. Tổ chức thực hiện quy hoạch	190
XI. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ.....	192
PHẦN PHỤ LỤC	193

I. MỞ ĐẦU

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

1.1.1. Tổng quan về thành phố Tây Ninh và Phân khu 1 (Khu nhà vườn sinh thái)

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

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

Theo quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 14/08/2013 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050, dự báo quy mô dân số đến năm 2020 khoảng 153.410 người, năm 2050 khoảng 261.980 người. Phát triển đô thị theo mô hình tập trung – mô hình “Eco 2” (thành phố kinh tế sinh thái), với hai hướng chính là hướng Tây Bắc và Đông Bắc. Bảo vệ vùng cảnh quan rừng đô thị và vùng cảnh quan sinh thái, vùng chân núi Bà Đen. Phát triển đô thị gắn với mục tiêu đảm bảo an ninh quốc phòng. Định hướng có các phân khu chính như sau:

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

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

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

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

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

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

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

Theo định hướng của Đồ án “Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh) đến năm 2020, tầm nhìn 2050” được phê duyệt năm 2013: Phân khu nhà vườn sinh thái (Phân khu số 1) là khu ở mật độ trung bình và mật độ thấp được xác định gồm các chức năng chính: Khu dân cư, công trình công cộng phục vụ hai cấp (khu ở và khu vực); khu công viên cây xanh và hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Phân khu số 1 được xác định gồm các chức năng chính như sau:

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

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

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

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

1.1.2. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch Phân khu 1 (Khu nhà vườn sinh thái)

Thành phố Tây Ninh cách trung tâm thành phố Hồ Chí Minh 100km về phía Tây Bắc, có vị trí là nơi giao nhau giữa các quốc lộ 22B, đường đi đến cửa khẩu Mộc Bài và Xa Mát.

Với lợi thế về vị trí địa lý, có lịch sử phát triển, với nguồn tài nguyên thiên nhiên phong phú phục vụ tốt cho du lịch, dịch vụ và công nghiệp, thành phố Tây Ninh luôn có sức hút đối với khu vực vùng TP. Hồ Chí Minh, Vùng kinh tế trọng điểm Phía

Nam. Sau nhiều năm đồ án “Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (nay là Thành phố) đến năm 2020 tầm nhìn 2050” được UBND Tỉnh phê duyệt, bộ mặt thành phố Tây Ninh đã có thay đổi cơ bản.

Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thị xã (nay là Thành phố) Tây Ninh đến năm 2020 tầm nhìn 2050 đã đánh giá tiềm năng, xác định tính chất, quy mô cho khu vực “Nhà vườn sinh thái”, để có chính sách quản lý đô thị, khai thác các tiềm năng hợp lý và hiệu quả. Trên cơ sở đó định hướng phát triển không gian, quy hoạch đồng bộ hệ thống cơ sở hạ tầng đảm bảo phát triển bền vững cho toàn khu vực.

Phân khu “Khu nhà vườn sinh thái” hình thành trên cơ sở các khu đô thị, khu vực nông thôn có cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội chưa đồng bộ. Vì vậy cần thiết phải quy hoạch phân khu theo các quy định hiện hành đồng thời là cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng nhằm từng bước xây dựng Phân khu thành một khu chức năng nhà vườn sinh thái của thành phố Tây Ninh. Trong tương lai khu vực này sẽ trở thành khu vực đô thị mang bản sắc đặc thù của đô thị Tây Ninh Eco²City.

Ngày 12/12/2012 thị xã Tây Ninh được công nhận là đô thị loại III, và ngày 29/12/2013 đã được công nhận là Thành phố trực thuộc tỉnh Tây Ninh, đây là tiền đề và động lực để phát triển toàn đô thị cũng như khu nhà vườn sinh thái.

Để có cơ sở pháp lý cho việc triển khai các dự án đầu tư, tạo điều kiện khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, quản lý không gian kiến trúc cảnh quan chung của Thành phố tương lai, tạo môi trường đầu tư hấp dẫn và ổn định, việc nghiên cứu lập quy hoạch phân khu thành phố Tây Ninh là hết sức cần thiết.

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

1.2.1. Các căn cứ pháp lý

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

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

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

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

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

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

Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/08/2010 của Bộ Xây dựng “Ban hành quy định hồ sơ của từng loại Quy hoạch Đô thị”;

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

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

Thông tư số 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;

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

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

Quyết định số 2016/2003/QĐ-UBND ngày 08/12/2003 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết phường 1 – 2, Thị xã Tây Ninh (nay là Thành phố);

Quyết định số 858/2005/QĐ-UBND ngày 23/08/2005 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết chia lô 1/500 Khu dân cư Khu phố 1, Khu phố 2, Phường 2, thị xã Tây Ninh (nay là Thành phố);

Các văn bản pháp lý, quy hoạch, dự án khác có liên quan;

1.2.2. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD)

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị (QCVN07:2010/BXD)

- Công trình công cộng- nguyên tắc cơ bản để thiết kế: TCXDVN 276 – 2003

- Nhà ở liên kề: TCXDVN 353 - 2005 “ Nhà ở liền kề – Tiêu chuẩn thiết kế”

- TCVN 362 : 2005 – “ Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị- Tiêu chuẩn thiết kế”

- Hệ thống các Quy chuẩn – Tiêu chuẩn và Quy phạm áp dụng trong Quy hoạch

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

- Bản đồ hành chính tỉnh Tây Ninh.

- Bản đồ QHC xây dựng thị xã Tây Ninh (nay là Thành phố) đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050.

- Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Tây Ninh và thành phố Tây Ninh đến năm 2020;

- Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) của thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;

- Các quy hoạch chuyên ngành của TP. Tây Ninh và tỉnh Tây Ninh: quy hoạch giao thông tỉnh, các quy hoạch ngành về hạ tầng kỹ thuật tỉnh, thủy lợi...; quy hoạch tổng thể phát triển du lịch - thương mại, y tế, giáo dục, công nghiệp, nông nghiệp, sản xuất, cấp điện, cấp thoát nước, thủy sản, ...

- Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2016 – 2020 và định hướng đến năm 2030.

- Nghị quyết của Tỉnh, Đảng bộ Thành phố, về phát triển kinh tế xã hội và các nội dung có liên quan;

- Niên giám thống kê của Thành Phố năm 2015 - 2016. Các nguồn tài liệu, số liệu về xã hội, dân số đất đai khu vực quy hoạch, do đơn vị tư vấn kết hợp UBND các phường liên quan điều tra và tổng hợp.

- 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.

- Các quy hoạch thuộc phạm vi nghiên cứu đã phê duyệt, như: QHCT đường 30-04, tỷ lệ 1/1.000: Quy mô 63,1 ha (thực hiện năm 2002); QHCT phường II, tỷ lệ 1/500: Quy mô 70,72 ha (thực hiện năm 2005); QHCT phường I - II (thực hiện năm 2003) và các đồ án điều chỉnh cục bộ có liên quan khác...

- Quy hoạch chuyên ngành liên quan đến phạm vi lập Quy hoạch được phê duyệt.

- Các dự án cấp Tỉnh đã được phê duyệt trên địa bàn Thành phố. Các dự án đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt, đang triển khai; các dự án xây dựng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong khu vực nghiên cứu.

- Các bản đồ, hồ sơ cấp chứng chỉ quy hoạch và hồ sơ cấp giấy phép xây dựng (hoặc dự án được duyệt) của các công trình trên địa bàn chưa xây dựng

- Bản đồ khảo sát địa hình tỉ lệ 1/2000 phục vụ lập QHPK.

- Các phương án Quy hoạch phân khu giáp ranh đang được nghiên cứu.

1.3. Phạm vi và ranh giới nghiên cứu quy hoạch

Nằm về phía Tây – Nam của thành phố Tây Ninh, có địa giới hành chính gồm: Địa giới hành chính của Phường 1, một phần Phường 2.

Khu vực thiết kế có ranh giới nghiên cứu cụ thể như sau:

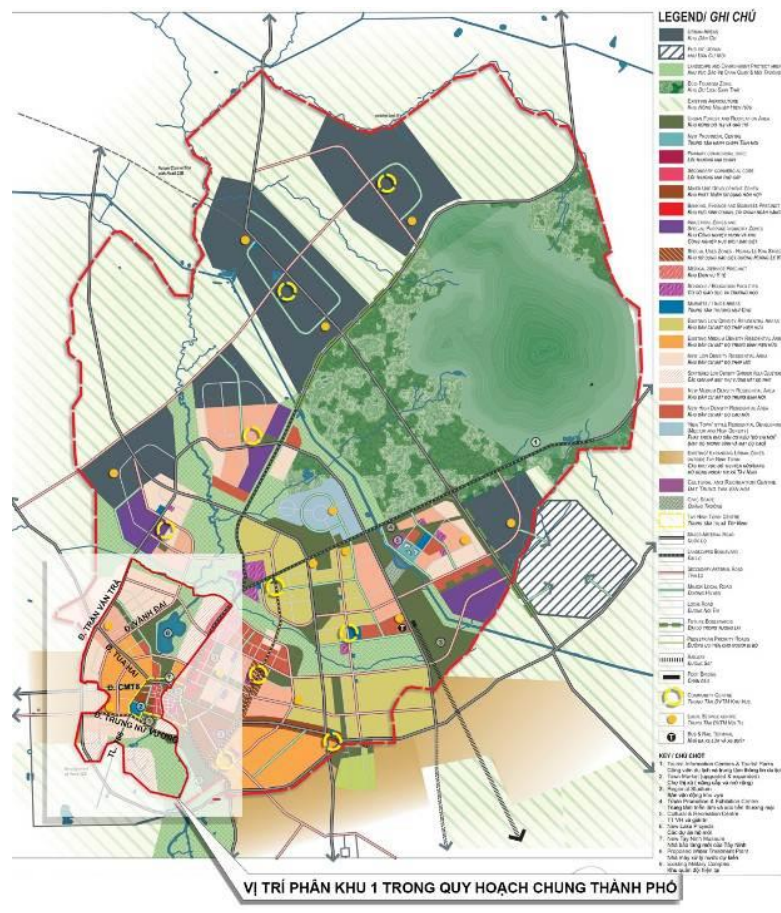
+ Phía Đông: Là một phần rạch Tây Ninh, đường Trần Hưng Đạo và một phần phường 3.

+ Phía Tây: Giáp huyện Châu Thành.

+ Phía Nam: Giáp huyện Châu Thành.

+ Phía Bắc: Giáp xã Bình Minh và phường Ninh Sơn.

Quy mô khu vực quy hoạch khoảng 886,50 ha. (có sự sai khác so với diện tích lập quy hoạch theo nhiệm vụ được duyệt tại Quyết định số 1591/QĐ-UBND là do khi làm nhiệm vụ quy hoạch căn cứ theo bản vẽ Quy hoạch chung đô thị Tỷ lệ 1/10.000 không chuẩn xác ranh giới hành chính của Phường 1. Hiện nay đồ án đã cập nhật lại ranh giới hành chính chuẩn xác của Phường 1 theo ý kiến đóng góp của UBND Phường 1).



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

1.4. Quan điểm quy hoạch

Việc lập quy hoạch tạo điều kiện hình thành một không gian đô thị đạt được yêu cầu hiện đại, bản sắc, thân thiện. Tạo lập một khu đô thị mang hình ảnh một khu đô thị sinh thái đặc sắc – hấp dẫn.

Tạo lập một khu vực có cấu trúc phát triển linh hoạt với những không gian động, kết nối đồng bộ với không gian đô thị hiện hữu, các khu chức năng liền kề đô thị.

Đảm bảo tính liên kết, đồng bộ và thống nhất trong toàn khu vực để đạt hiệu quả trong sử dụng đất đô thị, hạ tầng kỹ thuật - xã hội trong đô thị.

Hình thành phương án có phân khu chức năng, phân đợt đầu tư xây dựng rõ ràng, là tiền đề, cơ sở để phát triển đô thị bền vững và hiệu quả.

Hạn chế di dời dân cư hiện trạng tránh các thay đổi lớn về mặt xã hội. Tổ chức cải tạo, đấu nối hạ tầng đồng bộ giữa các khu vực dân cư hiện trạng với khu xây dựng mới.

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

- Quy hoạch chung Tp Tây Ninh
- Quy hoạch sử dụng đất
- Quy hoạch các ngành (Giao thông, Y tế, Giáo dục,...)

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

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

- Đối với quy hoạch chung thành phố: Sau khi lồng ghép quy hoạch chung thành phố với hiện trạng khu vực lập quy hoạch phân khu 1, có 7 khu vực điều chỉnh trên tiêu chí hạn chế giải phóng, đền bù và gìn giữ những yếu tố có giá trị cảnh quan tự nhiên của Thành phố.

- Đối với quy hoạch chi tiết: Các đồ án QHCT đã được phê duyệt (liên quan tới đồ án phân khu 1 có 03 đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt) bổ sung nhiều quỹ đất cho các công trình hạ tầng xã hội tại lõi các đơn vị ở. Tuy nhiên, do thời gian lập đồ án đã lâu (từ những năm 2003 – 2005) nên không còn phù hợp với tình hình thực tế. Các khu vực này chủ yếu đã được xây dựng, không còn đất trống (phần lớn là công trình nhà ở). Bên cạnh đó, đồ án QHCT đã phê duyệt có mở rất nhiều đường đi qua khu dân cư hiện trạng, dẫn tới đồ án có tính khả thi không cao. Do đó, định hướng đồ án quy hoạch phân khu 1 sẽ giữ lại các khu vực dân cư hiện trạng, tránh giải phóng mặt bằng, đền bù do khó thực thi, dẫn đến quy hoạch treo.

- Trong phạm vi nghiên cứu còn có 01 đồ án QHCT bên Trường Đồi chưa được phê duyệt và 01 Dự án QHCT chung cư nhà ở xã hội Hoàng Quân Tây Ninh. Cũng được nghiên cứu, chỉnh sửa và cập nhật vào trong đồ án.

- Đối với các điều chỉnh quy hoạch cục bộ (ĐCQHCB): Có 06 khu vực điều chỉnh quy hoạch cục bộ trong khu vực lập quy hoạch phân khu 1; cơ bản các ĐCQHCB tôn trọng hiện trạng, hạn chế giải phóng mặt bằng. Do đó, định hướng đồ án quy hoạch Phân khu số 1 sẽ rà soát và kế thừa các ĐCQHCB khả thi.

1.5. Mục tiêu và nhiệm vụ đồ án

1.5.1. Mục tiêu

Cụ thể hóa phân khu “Khu nhà vườn sinh thái” trong đồ án” Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (nay là Thành phố) đến năm 2020 tầm nhìn 2050” được UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt. Tôn trọng và kế thừa các cấu trúc đô thị điển hình đã được xây dựng trong khu vực thiết kế. Tạo mối liên hệ hợp lý và hài hòa giữa các khu vực đã và đang xây dựng phát triển.

Quy hoạch, định hướng phát triển kinh tế xã hội; cập nhật tất cả các quy hoạch ngành, lĩnh vực, các điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc khu vực; nghiên cứu để khai thác hiệu quả tiềm năng và lợi thế kinh tế xã hội của khu vực; tổ chức các khu chức năng đặc thù trong khu vực. Quy hoạch xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch ... cập nhật, rà soát, tính toán đảm bảo yêu cầu quy hoạch định hướng phát triển có xem xét cải tạo chỉnh trang đô thị gắn với tình hình thực tế phát triển đô thị hiện hữu.

Khai thác hiệu quả tiềm năng và lợi thế của khu vực; tổ chức các khu chức năng đặc thù, cơ sở hạ tầng hiện đại, đảm bảo đáp ứng các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo vệ môi trường sinh thái, hướng tới phát triển bền vững.

Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị đồng bộ, đảm bảo đáp ứng các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo vệ môi trường sinh thái, hướng tới phát triển bền vững.

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

1.5.2. Nhiệm vụ đồ án

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

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

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

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

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

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

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

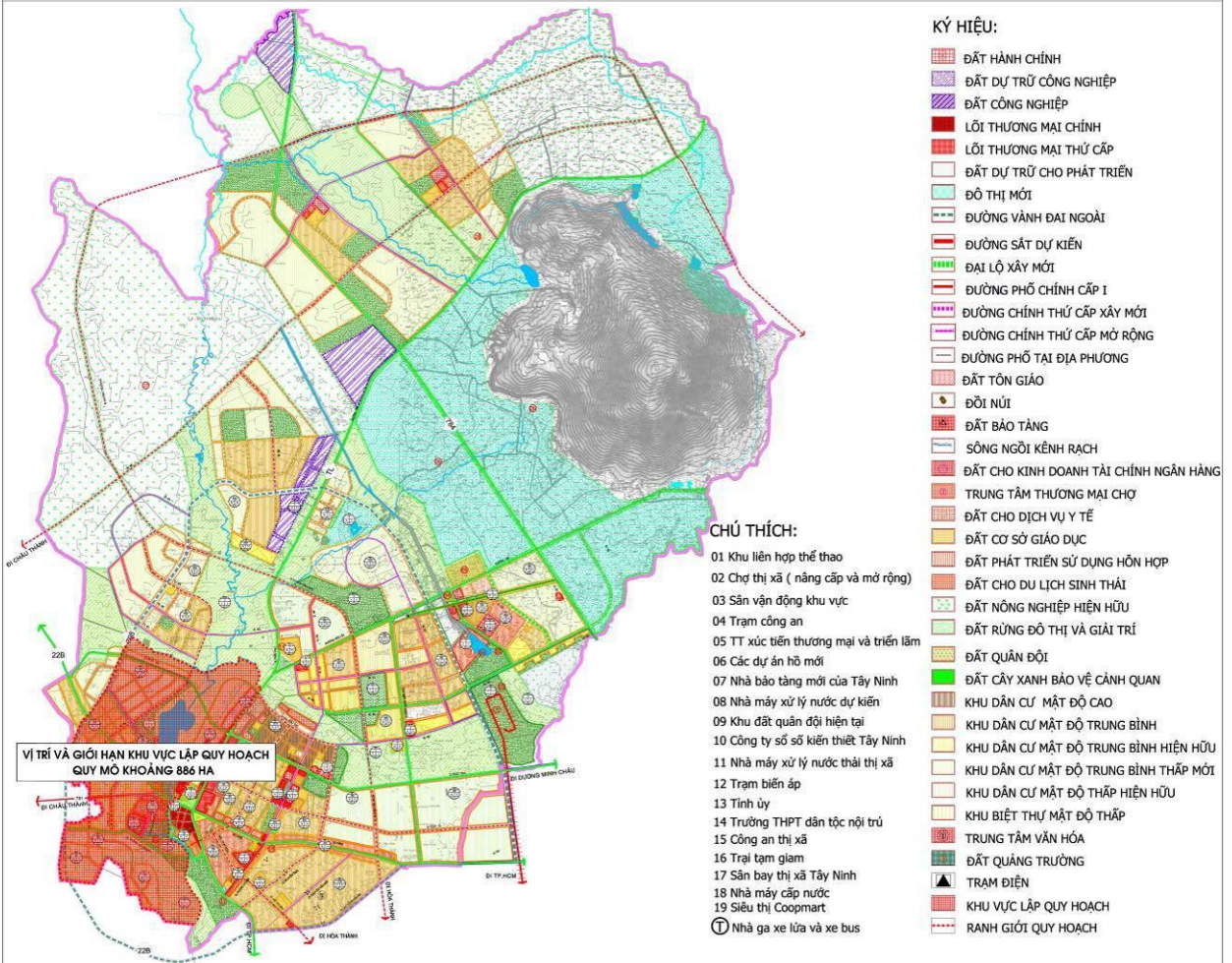
Đánh giá tác động môi trường và đề xuất biện pháp bảo vệ môi trường trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch theo quy định hiện hành.

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

TỈNH TÂY NINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU NHÀ VƯỜN SINH THÁI THÀNH PHỐ TÂY NINH - TỈNH TÂY NINH, TỶ LỆ : 1/2000

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT



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

2.1. Bối cảnh phát triển tỉnh Tây Ninh

Đến năm 2030, Tây Ninh trở thành Tỉnh công nghiệp phát triển theo hướng hiện đại, đóng vai trò là cửa ngõ giao thương quốc tế về đường bộ và đường sắt của vùng TP. Hồ Chí Minh với các nước ASEAN, Vùng bảo tồn hệ sinh thái, cảnh quan rừng cho vùng TP. Hồ Chí Minh.

Là trung tâm kinh tế cửa khẩu, cực phát triển trọng điểm phía Tây Bắc vùng Hồ Chí Minh, trung tâm công nghiệp đa ngành, công nghiệp phụ trợ, công nghiệp chế biến của vùng, trung tâm du lịch sinh thái, văn hóa lịch sử cấp quốc gia và quốc tế.

Vùng có môi trường đầu tư thuận lợi, chất lượng sống đô thị và nông thôn cao, môi trường tự nhiên bền vững.

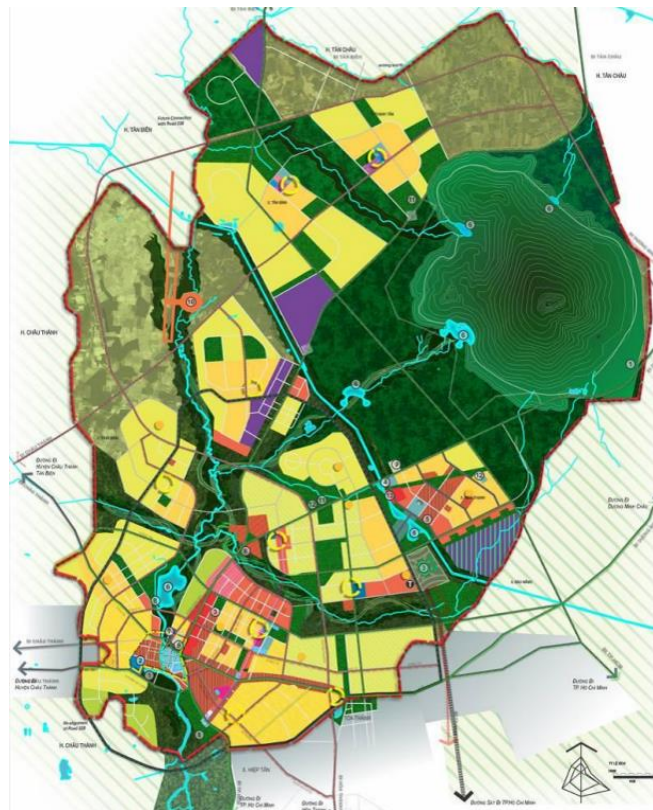


2.2. Bối cảnh phát triển thành phố Tây Ninh

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

Trung tâm thương mại – dịch vụ du lịch văn hóa lịch sử cấp vùng và cấp quốc gia.

Trung tâm công nghiệp sạch, công nghiệp địa phương



III. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

3.1. Phân tích các điều kiện tự nhiên

3.1.1. Vị trí địa lý

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

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

3.1.2. Khí hậu

a. Đặc điểm chung:

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

b. Nhiệt độ:

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

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

Nằm trong vùng vĩ độ thấp của nội chí tuyến Bắc bán cầu. Điều kiện bức xạ quanh năm dồi dào, ít chịu ảnh hưởng của không khí lạnh cực đới phía bắc mà chỉ

phối bởi khối không khí nóng ẩm nên chế độ nhiệt ở đây không giống như ở các tỉnh phía Bắc. Một số đặc điểm về chính về nhiệt độ không khí ghi nhận được trong các năm gần đây như sau:

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

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

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

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

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

c. Chế độ mưa

Có 2 mùa là mùa khô và mùa mưa.

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

+ Lượng mưa trung bình trong năm : 1600 – 1900 mm

+ Lượng mưa năm lớn nhất : 950 – 1400 mm (trạm núi Bà đạt 900 mm)

+ Lượng mưa năm nhỏ nhất : 116 ngày

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

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

Tháng	Kù Tum	TX. Tây Ninh	Núi Bà Đen	Gò Dầu
1	4	8	5	7
2	4	8	7	3
3	22	20	22	16
4	56	89	61	69
5	166	200	143	181

6	262	240	175	216
7	247	258	182	208
8	290	230	211	187
9	374	363	303	292
10	251	312	210	271
11	82	132	120	129
12	14	26	18	21

d. Độ bốc hơi

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

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

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

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

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

đ. Chế độ gió

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

Tháng	Vận tốc gió trung bình (m/s)	Hướng gió
-------	------------------------------	-----------

1	1,6	Bắc
2	2,0	Đông – Bắc
3	2,1	Đông – Nam
4	1,8	Đông
5	1,5	Nam
6	1,6	Tây – Nam
7	1,6	Tây – Nam
8	1,7	Tây – Nam
9	1,6	Tây – Nam
10	1,5	Nam
11	1,8	Bắc
12	1,7	Bắc
Cả năm	1,7	-

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

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

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

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

e. Độ ẩm không khí

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

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

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

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

3.1.3. Địa hình

Địa hình khu vực nghiên cứu tương đối bằng phẳng, hướng dốc nền thoải từ Đông Bắc xuống Tây Nam về phía Rạch Tây Ninh và có độ dốc nền nhỏ $\leq 0,05$. Cao độ tự nhiên biến thiên từ 0,3m đến 11,7m, hàng năm không bị ngập lụt (trừ khu phố 5, phường 1) vì vậy rất thuận lợi cho phát triển xây dựng khu đô thị.

3.1.4. Địa chất công trình

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

3.1.5. Đặc điểm thủy văn

Trên địa bàn thành phố Tây Ninh nói chung cũng như khu vực nghiên cứu không có các sông, suối lớn, chỉ có rạch Tây Ninh và mạng lưới các suối thuộc lưu vực sông Vàm Cỏ Đông, nên chế độ thủy văn, nguồn nước ở khu vực phụ thuộc chủ yếu vào lượng mưa và lưu lượng nước điều tiết từ hồ thủy lợi Dầu Tiếng. Lưu lượng nước có sự phân hoá rõ theo mùa, dồi dào về mùa mưa, cạn kiệt về mùa khô, ảnh hưởng không nhỏ đến sản xuất, đời sống của nhân dân.

3.2. Phân tích cảnh quan đặc trưng

a. Cảnh quan đô thị:

Khu vực thuộc phường I và phường II: Dân cư khu vực tập trung chủ yếu khu vực Phường 2. Tại khu vực Phường 1 dân cư tập trung chủ yếu tại các đường Tua Hai, đường Nguyễn Văn Tốt. Các khu vực khác của Phường 1 dân cư thưa thớt.

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

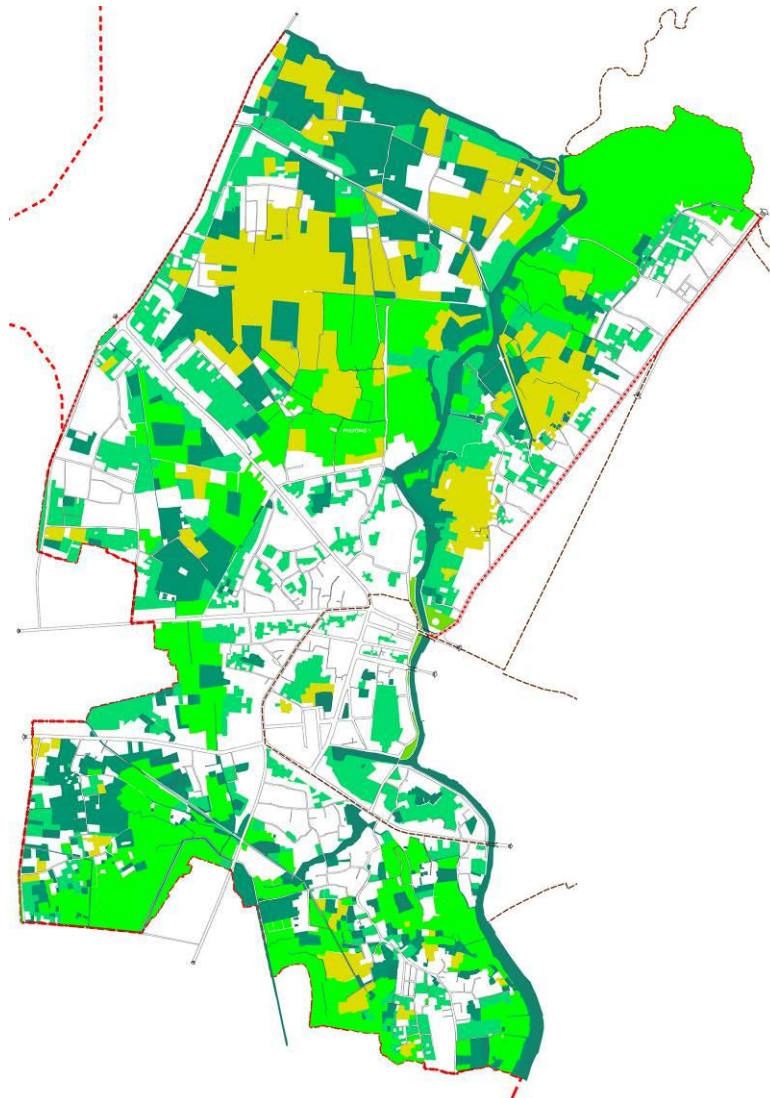
*** Đánh giá nhận xét:** Vị trí nhà xây dựng về cơ bản đúng theo các quy hoạch chi tiết được duyệt, các cấp quản lý công tác xây dựng, quy hoạch phù hợp với quy hoạch và luật định. Tuy nhiên hình thái kiến trúc và thiết kế đô thị chưa được quan tâm cần có kế hoạch chỉnh trang kiến trúc đô thị.

b. Cảnh quan cây xanh mặt nước ven rạch Tây Ninh:

Không gian mặt nước trong xanh, dọc hai bên rạch là công viên cây xanh kết nối với vùng sản xuất nông nghiệp tạo cảnh quan đẹp và cải thiện vi khí hậu cho Thành phố.

c. Cảnh quan nông nghiệp:

Vùng trồng lúa, cây hàng năm, cây lâu năm tập trung ở khu vực phía Đông phường I, và xen lẫn trong các khu nhà ở.



Hình 3.1. Hiện trạng vùng cảnh quan nông nghiệp

3.3. Đánh giá hiện trạng Phân khu 1

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

a. Dân số:

- Tổng số hộ dân trong khu vực quy hoạch khoảng 3.800 hộ với dân số khoảng 15.460 dân.
- Tỷ lệ tăng tự nhiên hàng năm khoảng 1,04% năm
- Mật độ dân số trung bình khoảng 1744 người/km²

(Căn cứ: Bản đồ đánh giá hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan, Niên giám thống kê thành phố Tây Ninh 2015)

b. Lao động:

Tổng số lao động trong khu vực nghiên cứu năm 2015 là 9.462 người (chiếm 62,37 %); lao động làm việc trong các ngành kinh tế khoảng 7.937 người (chiếm 82,31 % tổng số lao động);

Lao động phân theo các ngành kinh tế như sau:

Nhóm I (Nông, Lâm, Ngư nghiệp): 2.745 người, chiếm 34,59 % so với tổng số lao động trong ngành kinh tế.

Nhóm II (Công nghiệp, TTCN+Xây dựng): 951 người, chiếm 11,98 % so với tổng số lao động trong ngành kinh tế.

Nhóm III (Thương mại, dịch vụ): 4.241 người, chiếm 53,43 % so với tổng số lao động trong ngành kinh tế.

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

c. Hiện trạng các hoạt động kinh tế

- Hành chính: Tập trung ở khu vực Phường II, dọc các trục đường chính của phường I; với các công trình hành chính tiêu biểu như: UBND Phường I, UBND phường II, phòng giáo dục và đào tạo, đài truyền thanh Thành phố, phòng văn hóa và thể thao,...

- Thương mại dịch vụ: Phát triển mạnh và chủ yếu dọc các tuyến đường chính như Tua Hai, Cách Mạng Tháng Tám...; bao gồm các văn phòng, các cửa hàng kinh doanh quy mô vừa và nhỏ. Đặc biệt trong khu vực nghiên cứu có Chợ Thành phố Tây Ninh, là trung tâm buôn bán của cả Thành phố. Vào buổi tối, ven rạch Tây Ninh còn có hoạt động chợ Đêm, thu hút người dân và du khách tới vui chơi.

- Nông, Lâm nghiệp: chiếm diện tích đất lớn trong khu vực quy hoạch (chiếm gần 60%); tập trung chủ yếu ở khu vực phường I, một phần nhỏ hơn nằm xen kẽ trong các khu dân cư hiện hữu. Các cây trồng là cây lúa, cây lâu năm và hoa màu.

Đánh giá: Nhìn chung nguồn nhân lực trên địa bàn khá dồi dào song trình độ chưa đồng đều, lao động phổ thông chiếm tỷ lệ khá lớn, lao động được đào tạo có tỷ lệ còn thấp. Trong thời gian tới cần có biện pháp tạo việc làm ngay tại địa phương cho

người lao động, nhất là đối với thanh niên tốt nghiệp phổ thông là vấn đề cần được quan tâm hàng đầu trong thời gian tới.

3.3.2. Hiện trạng sử dụng đất

Khu vực nghiên cứu có tổng quy mô diện tích khoảng 886,50ha; bao gồm các loại đất sau:

Bảng 3.5. Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất.

TT	Hiện trạng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
TỔNG		886,50	100
A	ĐẤT DÂN DỤNG	243,04	27,42
1	Đất nhóm nhà ở (hiện trạng)	222,78	25,13
2	Đất công cộng	5,40	0,61
	Đất công cộng đô thị	2,83	
	Đất công cộng đơn vị ở	2,57	
3	Đất trường học	1,54	0,17
3.1	Trường THCS	0,77	
	Trường trung học cơ sở Phan Bội Châu	0,77	
3.2	Trường tiểu học	0,69	
	Trường tiểu học Bùi Thị Xuân	0,16	
	Trường tiểu học Vừ A Dính	0,13	
	Trường tiểu học Lê Văn Tám	0,28	
	Trường tiểu học Trần Quốc Toàn	0,13	
3.3	Trường mầm non	0,08	
	Trường mầm non Sơn Ca	0,08	
4	Đất cây xanh	2,18	0,25
	Đất cây xanh đô thị	2,18	
5	Giao thông nội bộ	11,14	1,26
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	54,82	6,18
1	Đất cơ quan	4,22	0,48
2	Đất Trung tâm Y tế	0,15	0,02
	Trạm y tế phường 1	0,10	
	Trạm y tế phường 2	0,05	
3	Đất công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật	1,31	0,15
4	Đất tôn giáo, di tích	4,27	0,48
5	Đất an ninh quốc phòng	4,34	0,49
6	Đất nghĩa trang	2,53	0,29
7	Đất kho tàng	4,95	0,56
8	Đất giao thông đô thị	33,05	3,73
C	Đất khác	588,64	66,40
1	Đất nông, lâm nghiệp	414,32	

2	Mặt nước tập trung	13,18	
3	Sông, ngòi, rạch	26,99	
4	Đất trống	134,15	

(Căn cứ: Bản đồ đánh giá hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan, Niên giám thống kê thành phố Tây Ninh 2015)

a. Đất dân dụng:

Bao gồm Đất nhóm nhà ở (hiện trạng), đất công cộng, đất trường học, đất cây xanh và đất giao thông nội bộ.

- Đất nhóm nhà ở (hiện trạng) Bao gồm phường 1, phường 2. Diện tích 222,78ha
- Đất công trình công cộng: 5,40ha, trong đó đất công trình công cộng đô thị là 2,83ha và đất công cộng đơn vị ở là 2,57ha
- Đất trường học: Diện tích 1,54ha
- Đất cây xanh đô thị: Diện tích 2,18ha
- Đất giao thông nội bộ hiện trạng: được tính bằng 5% diện tích đất ở hiện trạng. Diện tích là 11,14ha

b. Đất ngoài dân dụng

Bao gồm Đất cơ quan, đất trung tâm y tế, Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, Đất tôn giáo di tích, Đất an ninh quốc phòng, Đất nghĩa trang, Đất kho tàng, Đất giao thông đô thị.

- Đất cơ quan: Diện tích 4,22ha
- Đất trung tâm y tế: Diện tích 0,15ha
- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 1,31ha
- Đất tôn giáo, di tích: Diện tích 4,27ha
- Đất an ninh quốc phòng: Diện tích 4,34ha
- Đất nghĩa trang: 2,53ha
- Đất kho tàng: Diện tích 4,95ha
- Đất giao thông đô thị: 33,05ha

c. Đất khác: Bao gồm đất Sông, rạch, suối, nông lâm nghiệp, , đất trống. Tổng diện tích là: 588,64 ha.

d. Tính toán chỉ tiêu các công trình dịch vụ đô thị cơ bản

Dân số hiện trạng khu vực lập quy hoạch khoảng 15.460 người.

TT	Hiện trạng sử dụng đất	Chỉ tiêu theo quy định	Diện tích đất hiện trạng (ha)	Nhu cầu đất (ha)	Ghi chú
----	------------------------	------------------------	-------------------------------	------------------	---------

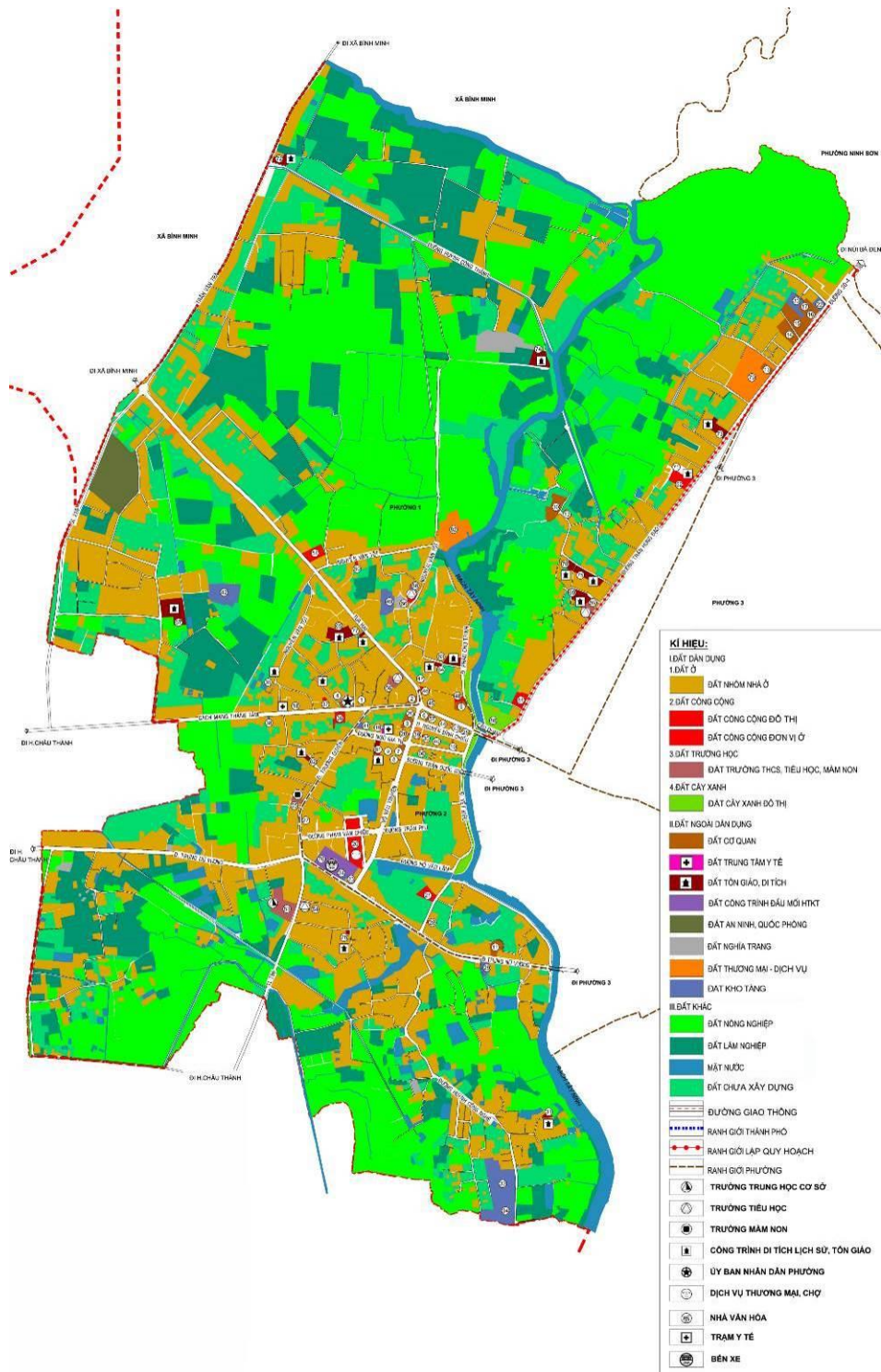
TỔNG					
A	ĐẤT DÂN DỤNG				
1	Đất công cộng	5m ² /ng	5,40	7,73	Thiếu
2	Đất trường học		1,54		
2.1	Trường THCS	55hs/1000ng 15m ² /hs	0,77	1,28	Thiếu
2.2	Trường tiểu học	65hs/1000ng 15m ² /hs	0,69	1,51	Thiếu
2.3	Trường mầm non	50hs/1000ng 15m ² /hs	0,08	1,16	Thiếu
3	Đất cây xanh	2m ² /ng	2,18	3,1	Thiếu
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG				
	Đất Trung tâm Y tế	500m ² /trạm/1000ng	0,15	0,77	Thiếu

e. Thống kê các công trình hiện trạng

STT	TÊN CÔNG TRÌNH	DIỆN TÍCH (HA)
I	PHƯỜNG I	
I.1	UBND PHƯỜNG 1	0,17
I.2	C.A TỈNH TÂY NINH (P. ĐĂNG KÍ XUẤT NHẬP CẢNH)	0,13
I.3	CÔNG AN PHƯỜNG 1	0,06
I.4	NHÀ BIA TƯỞNG NIỆM LIỆT SĨ	0,23
I.5	TT HỌC TẬP CỘNG ĐỒNG	0,07
I.6	TRƯỜNG TH LÊ VĂN TÁM	0,28
I.7	BƯU ĐIỆN PHƯỜNG	0,02
I.8	ĐÌNH THÁI VĨNH ĐÔNG	0,05
I.9	CHÙA PHƯỚC LÂM	0,26
I.10	CÔNG VIÊN CHỢ HOA	1,01
I.11	TT CHĂM SÓC SK BÀ MẸ VÀ TRẺ EM	0,3
I.12	MIẾU NGŨ HÀNH	0,03
I.13	TỊNH XÁ NGỌC NINH	0,49
I.14	CHÙA LINH BỬU	0,04
I.15	TRẠM Y TẾ PHƯỜNG 1	0,1
I.16	ĐÌNH THÁI BÌNH	0,11
I.17	MẪU GIÁO SƠN CA	0,08

I.18	TRƯỜNG THCS PHAN BỘI CHÂU	0,77
I.19	TRƯỜNG TH TRẦN QUỐC TOẢN	0,13
I.20	MIẾU THỔ CƯ	0,03
I.21	CTY TNHH DẦU TÂN AN	0,16
I.22	ĐÌNH NGŨ HÀNH	0,08
I.23	CTY GỖ TOÀN ĐẠI THẮNG	2,75
I.24	CTY TNHH VIỆT THUẬN	
I.25	CHÙA ĐANG XÂY DỰNG	0,92
I.26	CTY CHẾ BIẾN HẠT ĐIỀU	1,08
I.27	KHO LƯƠNG THỰC TÂY NINH	0,4
I.28	VĂN PHÒNG KHU PHỐ 2	0,06
I.29	CTY TÂN VIỆT THẮNG	0,56
I.30	VP ĐẠI DIỆN CỘNG ĐỒNG HỒI GIÁO ISLEM TN	0,13
I.31	TRƯỜNG TH VƯỜ A DÍNH	0,13
I.32	KHU SINH THÁI BẾN TRƯỜNG ĐÔI	
I.33	TỊNH XÁ KÍ HOÀN	0,14
I.34	TỊNH XÁ NGỌC TUYỀN	0,38
I.35	CHÙA LONG SƠN	0,44
I.36	TRƯỜNG TH THÁI NINH	0,16
I.37	CTY XỔ SỐ KIẾN THIẾT TÂY NINH	0,3
I.38	ĐÌNH THÁI BÌNH	0,12
I.39	ĐỘI CS HÌNH SỰ TP TÂY NINH	0,1
I.40	CHÙA NHƯ LAI	0,33
I.41	CTY CƠ KHÍ TÂY NINH	2,44
I.42	SỞ NGOẠI VỤ	0,15
I.43	CÔNG TY CẤP THOÁT NƯỚC TÂY NINH	0,48
I.44	TRẠM KHÍ TƯỢNG THỦY VĂN	0,68
I.45	BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	0,27
I.46	TRUNG TÂM KHUYẾN NÔNG	0,24
I.47	CTY KHAI THÁC CTRÌNH THỦY LỢI TN	
I.48	CTY CP XÂY DỰNG THỦY LỢI NN	0,19
I.49	MIẾU QUAN LỚN TRÀ VONG	0,48
I.50	MIẾU QUAN LỚN TRÀ VONG HUỖNH C. GIẢN	0,22
II	PHƯỜNG 2	

II.1	ĐỘI THUẾ PHƯỜNG 1,2 - PHÒNG GD - ĐT- ĐÀI TRUYỀN THANH TP	0,23
II.2	PHÒNG TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG TX	0,01
II.3	INTIMEX PLAZA	0,12
II.4	VĂN PHÒNG KHU PHỐ 1	0,04
II.5	CHÙA LINH BỬU	0,04
II.6	TT KHUYẾN NÔNG - TT QUẢN LÝ D.A C.TRÌNH	0,02
II.7	ĐỘI CẢNH SÁT PHÒNG CHỐNG MA TÚY	0,03
II.8	CLB CÔNG AN HỮU TRÍ	0,03
II.9	TT VĂN HÓA T.TIN VÀ THỂ THAO	0,05
II.10	BẢO HIỂM XÃ HỘI	0,01
II.11	LIÊN MINH HỢP TÁC XÃ	0,08
II.12	CHI CỤC CHĂN NUÔI THÚ Y	0,16
II.13	ĐỘI QUẢN LÝ THỊ TRƯỜNG SỐ 2	0,02
II.14	NGÂN HÀNG CHÍNH SÁCH	0,02
II.15	ĐÀI TƯỜNG NIỆM CẦU QUAN	0,1
II.16	PHÒNG QLĐT	0,02
II.17	HỘI ĐỒNG Y THÀNH PHỐ	0,01
II.18	UB DÂN SỐ VÀ TRẺ EM - PHÒNG TT-VH	0,07
II.19	ĐỘI THANH TRA GIAO THÔNG	0,01
II.20	ĐỘI QUẢN LÝ SỬA CHỮA ĐƯỜNG BỘ	0,02
II.21	CHÙA HỒNG PHƯỚC	0,16
II.22	TRẠM Y TẾ PHƯỜNG 2	0,05
II.23	CHỢ TÂY NINH	0,57
II.24	BẾN XE TÂY NINH	1,31
II.25	CTY TNHH VẬN TẢI ĐỒNG PHƯỚC	0,02
II.26	TT VĂN HÓA TDTT CỘNG ĐỒNG	0,3
II.27	VĂN PHÒNG KHU PHỐ 1	
II.28	SỞ GTVT TÂY NINH-THANH TRA GT	0,3



Hình 3.2. Hiện trạng sử dụng đất khu vực quy hoạch

3.3.3. Hiện trạng hình thái không gian đô thị

Đô thị có cấu trúc hiện trạng với các đường trục chính hướng tâm. Lõi trung tâm hiện trạng tập trung tại khu vực ven rạch Tây Ninh (địa phận phường II và một phần phường I). Càng xa lõi trung tâm này, mật độ xây dựng càng giảm. Bao quanh khu vực trung tâm là không gian sinh thái nông nghiệp.

Nhìn chung nhà ở còn xây dựng tự phát, thiếu hạ tầng xã hội và kỹ thuật. Hình thức kiến trúc lai tạp,... làm mất vẻ mỹ quan của đô thị.

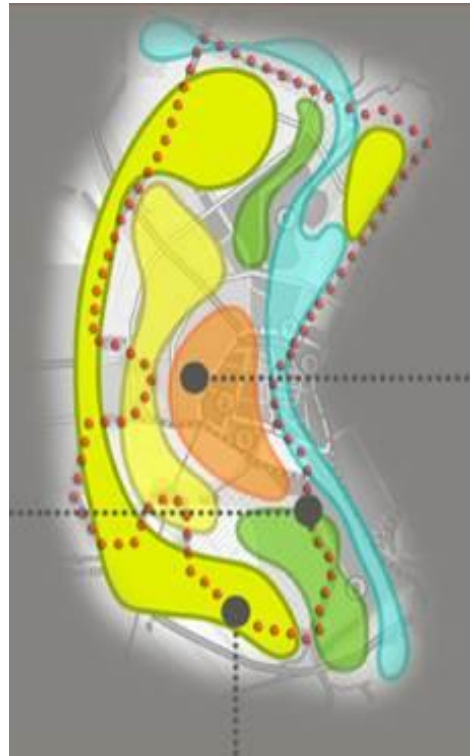
Các trục chính không gian chủ đạo của khu đô thị, bao gồm các trục:

Trục đường Tua Hai – Võ Văn Truyen.

Trục đường Cách Mạng Tháng Tám.

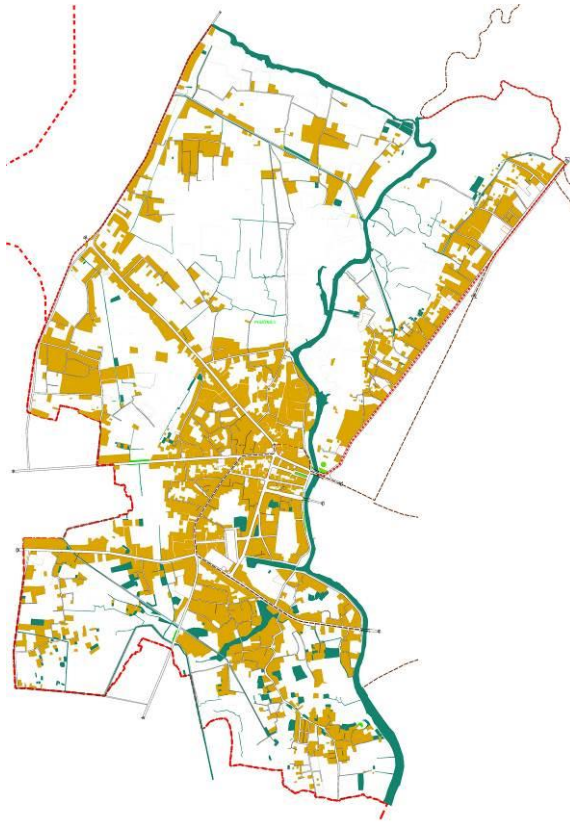
Trục đường Trưng Nữ Vương.

Trục đường Trương Quyền.



3.3.4. Hiện trạng hình thái kiến trúc

3.3.4.1. Nhà ở



Hình 3.3. Hiện trạng phân bố nhà ở

Dân cư khu vực tập trung chủ yếu khu vực Phường 2, khu vực này chủ yếu là nhà phố, loại hình nhà ở là nhà phố bê tông. Tại khu vực Phường 1 dân cư tập trung chủ yếu tại các đường Tua Hai, đường Nguyễn Văn Tốt, kết cấu nhà chủ yếu là nhà 2, 3 tầng BTCT và một số nhà 1 tầng mái tôn, mái ngói.



3.3.4.2. Các công trình cơ quan, hành chính



Các công trình cơ quan, hành chính xây dựng với kết cấu kiên cố, khang trang, tiêu biểu là công trình Ủy ban nhân dân Phường 1.

3.3.4.3. Các công trình Y tế



Trong khu vực nghiên cứu có trạm y tế phường 1 và trạm y tế phường 2. Chất lượng tương đối tốt và hiện nay đang đáp ứng đủ nhu cầu của người dân.

3.3.4.4. Các công trình công cộng



Tiêu biểu trong khu vực nghiên cứu có chợ Thành phố. Công trình này hiện đã xuống cấp, cần đầu tư, cải tạo chỉnh trang.

3.3.4.5. Giáo dục



Trong khu vực quy hoạch có 6 trường học: Trường mầm non Sơn Ca; trường tiểu học Vừ A Dính, trường tiểu học Lê Văn Tám, trường tiểu học Trần Quốc Toàn, trường tiểu học Bùi Thị Xuân; trường THCS Phan Bội Châu. Hiện đang đáp ứng đủ cho nhu cầu của người dân.

3.3.4.6. Văn hóa, cây xanh thể dục thể thao

Khu vực nghiên cứu quy hoạch Phân khu số 1 có 02 công trình văn hóa là trung tâm Văn hóa, Thể thao và Học tập Cộng đồng (trên đường Yết Kiêu) và Trung tâm Văn hóa Thông tin và Thể thao (trên đường Cách Mạng Tháng Tám). Hiện tại, hệ thống cây xanh công viên cho các đơn vị ở chưa có; duy chỉ có dải cây xanh ven rạch Tây Ninh và vườn hoa tại đài tưởng niệm Cầu Quan. Hệ thống cây xanh đơn vị ở hoàn toàn chưa được quan tâm, vì vậy khu vực phát triển dân cư thiếu chỗ vui chơi nghỉ ngơi và hoạt động cho trẻ em.



3.3.4.7. Tôn giáo

Trong khu vực có khá nhiều các công trình tôn giáo, chủ yếu là các công trình đạo Phật và đạo Cao Đài.

Đánh giá chung:

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

Hệ thống công trình công cộng chưa được quan tâm đầu tư đúng mức, chợ Thành phố đang bị xuống cấp, ảnh hưởng tới môi trường dân cư lân cận.

Các công trình giáo dục nhìn chung được xây dựng sạch đẹp & khang trang, cơ bản đáp ứng được nhu cầu của người dân.

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

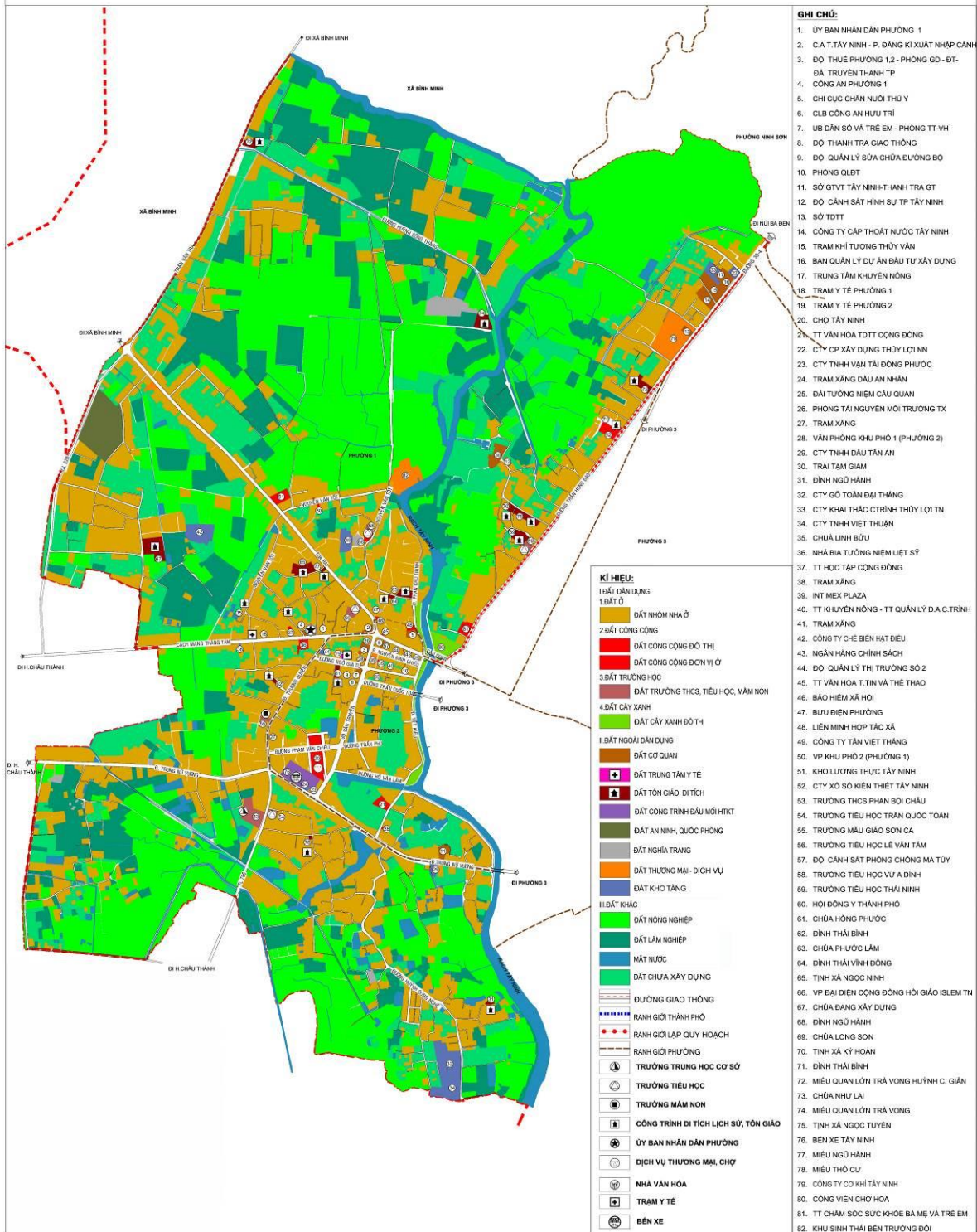
Về nhà ở chia thành 2 khu vực rõ rệt: Khu vực trung tâm phường II và một phần phường I có tầng cao trung bình 2-4 tầng; mật độ xây dựng tương đối cao; hình thức kiến trúc chủ yếu là dạng nhà lô kết hợp kinh doanh, thương mại nhỏ. Khu vực vùng ven có mật độ thấp hơn; tầng cao xây dựng trung bình: 1-2 tầng; hình thức kiến trúc chủ yếu là dạng nhà vườn.

Các công trình tôn giáo trong khu vực có giá trị văn hóa, kiến trúc tiêu biểu, cần được quan tâm khoanh vùng bảo vệ.

TỈNH TÂY NINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU NHÀ VƯỜN SINH THÁI THÀNH PHỐ TÂY NINH - TỈNH TÂY NINH, TỶ LỆ : 1/2000

BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT



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

3.3.5.1. Hiện trạng giao thông

Khu vực nghiên cứu mạng lưới giao thông đô thị chủ yếu tập trung ở khu vực trung tâm phường 1 và phường 2. Các khu vực khác chủ yếu là giao thông nông thôn.

a. *Giao thông đối ngoại:* Quốc lộ 22B điểm đầu giao với QL22 tại TT. Gò Dầu, điểm cuối tại cửa khẩu Quốc tế Xa Mát. Tuyến dài khoảng 83,5km, chất lượng tốt, có vai trò rất lớn trong việc phát triển KTXH và đảm bảo quốc phòng - an ninh. Đoạn đi qua sát ranh giới phía Đông khu vực quy hoạch (từ đường Tua Hai đến ĐT.781) với mặt đường rộng 9,5m, nền rộng 16m.

b. *Giao thông chính đi qua khu vực nghiên cứu:*

- Đường Trần Văn Trà: Tuyến tiếp nối QL22B tại ngã tư Bình Minh, đây là trục giao thông vận tải quan trọng vành đai ngoài đô thị. Đoạn tuyến đi qua khu vực thiết kế đã được xây dựng với mặt đường rộng 9,5m, nền rộng 16m, kết cấu BTN chất lượng tốt.

- Đường CMT8 (ĐT.781): Là trục giao thông chính liên kết Đông Tây thành phố Tây Ninh. Tuyến kết nối thành phố với các huyện Hòa Thành, Dương Minh Châu, Châu Thành. Đoạn đi qua khu vực nghiên cứu đã được xây dựng đạt tiêu chuẩn đường đô thị rộng 16-18m, lòng đường rộng 10,5m.

- Đường Tua Hai – Võ Văn Truyen: Điểm đầu tại ngã tư Bình Minh (giao với QL22B) đi qua ngã tư Công an Thành phố cũ và kết thúc tại đường Trưng Nữ Vương. Tuyến đi qua khu vực trung tâm, là một trong các tuyến chính liên kết phường 1 và phường 2. Tuyến rộng 14-17m, lòng đường rộng 8-12m.

- Đường Trương Quyền - ĐT 786: Đoạn tuyến từ điểm giao với đường CMT8 đến ngã tư Quốc Tế (đường Trương Quyền). Tiếp nối tuyến là ĐT 786 liên kết thành phố với các huyện phía Nam như huyện Hòa Thành, Châu Thành, Gò Dầu và Bến cầu. Lộ giới 15-17m, lòng đường 8-12m.

- Đường Trưng Nữ Vương: Tuyến liên kết khu vực nghiên cứu về phía Nam với trung tâm thành phố, có điểm đầu tại QL22B, kết thúc tại ngã tư Trường Nam thuộc phường 3, nền đường rộng 14-17m, lòng đường rộng 6-8m.

c. *Giao thông nội bộ trong khu vực dân cư hiện trạng:*

- Mạng lưới đường đô thị đã hình thành và tập trung chủ yếu ở khu vực trung tâm với lộ giới rộng 8-20,5m. Tuy nhiên, chưa được đồng bộ về tiện ích theo đường như: vỉa hè, cây xanh, đèn chiếu sáng, hệ thống thoát nước mặt... Các tuyến giao thông cơ bản đáp ứng đủ chỉ tiêu giao thông đô thị bao gồm: Trần Quốc Toàn, Phạm Văn Chiêu, Nguyễn Đình Chiêu, Ngô Gia Tự có mặt cắt rộng từ 13-20,5m, lòng đường rộng 7-10,5m.

- Mạng lưới đường ngoài đô thị chủ yếu hình thành ở khu vực dân cư, đã được đầu tư xây dựng với kết cấu mặt đường nhựa, BTXM, bề rộng mặt đường 4-6m, chất lượng tương đối tốt. Các tuyến giao thông phục vụ sản xuất chủ yếu là đường đất, cấp phối sỏi đá mặt đường rộng 3-4m.

- Bến xe khách Tây Ninh nằm ở vị trí nút giao giữa đường Võ Văn Truyen và Trung Nữ Vương, quy mô khoảng 1,3ha. Hiện nay, bến xe khai thác các tuyến vận tải hàng hóa và hành khách liên tỉnh, liên huyện.

đ. Hiện trạng triển khai các dự án, đồ án quy hoạch có liên quan và trong khu vực:

- Đồ án QH tổng thể GTVT tỉnh Tây Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050 thực hiện năm 2013 và đồ án QH chung thị xã Tây Ninh (nay là Thành phố) đến năm 2030, tầm nhìn 2050 thực hiện năm 2012, đã xác định các tuyến giao thông chính với lộ giới từ 27 - 45m, các công trình đầu mối giao thông phù hợp với điều kiện địa hình và thế mạnh phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- Đồ án QHCT khu dân cư phường 1-2 thực hiện năm 2003 chưa được triển khai thực hiện nhiều, hiện nay đồ án đã không còn phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế xã hội của địa phương cũng như sự phát triển dân cư tràn lan không có sự quản lý phù hợp.

- Đồ án QHXD NTM xã Bình Minh thực hiện năm 2012, chưa nâng cao vai trò quan trọng của các trục đường chính như: QL22B, ĐT.798, các tuyến đường huyện và liên xã mặt cắt bé chưa đáp ứng được chức năng liên kết các khu vực phát triển đô thị.

Nhận xét: Giao thông trong khu vực nghiên cứu tương đối đơn giản chỉ có một số tuyến đường chính thành phố đi qua có lộ giới còn bé chưa phù hợp với vai trò và chức năng của tuyến trong tương lai: Cách Mạng Tháng 8, Tua Hai, Trung Nữ Vương, Nguyễn Văn Tốt.... Hệ thống đường cấp nội bộ trong đã hoàn thiện theo tiêu chuẩn đường đô thị tập trung ở khu vực thuộc phường I, các khu vực chủ yếu là đường cấp phối, chất lượng thấp. Các đồ án quy hoạch đã duyệt chưa được triển khai thực hiện ở các giai đoạn tiếp theo, việc quản lý lộ giới mạng lưới giao thông theo quy hoạch gặp nhiều khó khăn do sự phát triển mạnh mẽ của dân cư.





3.3.5.2. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

a. Hiện trạng cao độ nền:

Khu vực nghiên cứu có nền tự nhiên tương đối cao và bằng phẳng, ít bị ngập lụt. Chỉ ngập úng khi mưa to ở các ruộng trũng và ven rạch Tây Ninh. Nền hiện trạng từ 0,3m đến 11,7m. Hướng dốc nền chủ yếu từ Đông Bắc xuống Tây Nam, có độ dốc nền $< 0,05$. Cụ thể như sau:

* Nền đã xây dựng ở khu vực dân cư :

Khu dân cư ven tuyến đường CMT8 và đường Tua Hai xây dựng trên nền cao độ từ 3,6m đến 6,5m.

Khu vực đã xây dựng ven rạch Tây Ninh, cao độ nền từ 2,4m đến 3,0m.

Khu vực xây dựng phía tây đường 30/4 có cao độ nền từ 4,3m đến 7,0m.

* Nền khu vực dự kiến xây dựng:

Phần lớn quỹ đất dự kiến xây dựng phát triển đô thị, chủ yếu là đất trồng cây lâu năm và hoa màu của các hộ dân sinh sống trong khu vực thiết kế, cao độ nền tự nhiên được thể hiện rõ hai khu vực như sau. Khu vực phía bắc tuyến đường Tua Hai, cao độ nền từ 1,8m đến 2,6m. Khu vực phía nam đường Tua Hai cao độ nền từ 0,5m đến 1,2m.

Cao độ thấp nhất ở ven rạch Tây Ninh từ 0,2-0,4m chiếm diện tích nhỏ so với khu vực thiết kế.

b. Hiện trạng thoát nước mặt:

Mạng lưới thoát nước mưa tập trung ở khu vực phía đông nam (gần trung tâm), các tuyến đường CMT8, đường Tua Hai, Trương Quyền đã có cống thu gom. Nước mưa thoát ra rạch Tây Ninh và khu ruộng trũng. Khu vực phía bắc, tây bắc chưa có hệ thống thoát nước mưa, nước mưa chảy từ cao xuống thấp, từ công trình, từ các tuyến

đường giao thông chảy vào khu vực đất trống, sau đó chảy vào hệ thống suối trong khu vực nghiên cứu như suối Trà Phí, suối Vườn Điều. Trên trục đường chính: CMT8, Phan Chu Trinh...) có hệ thống cầu, cống qua đường để đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực.

c. Các công trình thủy lợi:

Khu vực nghiên cứu không có công trình thủy lợi nào lớn, chỉ có một số tuyến kênh tưới lấy nước từ kênh Tây tưới cho vùng canh tác trong khu vực.

d. Đánh giá đất xây dựng:

- Đất đã xây dựng: Gồm các khu dân cư hiện trạng, các khu vực xây dựng công trình dân dụng, với tổng diện tích 231 ha.

- Đất xây dựng thuận lợi: Phần lớn ở hoa màu và trồng cây lâu năm, cao độ nền tự nhiên >+3,0m, với diện tích khoảng 420 ha

- Đất xây dựng ít thuận lợi phải tôn nền do bị ngập: Khu vực trũng thấp, quỹ đất rất ít cao độ nền tự nhiên < + 3,0. Chiều cao đắp nền từ 0,5m <hđắp nền< 1,2 m, với diện tích khoảng 207,0ha.

TT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT ĐÃ XÂY DỰNG	231,0	26,0
2	ĐẤT XÂY DỰNG THUẬN LỢI	417,1	47,0
3	ĐẤT XÂY DỰNG ÍT THUẬN LỢI DO NGẬP H<1M	207,0	23,3
4	MẶT NƯỚC, KHE SUỐI	31,6	3,6
-	TỔNG	886,6	100,0

e. Nhận xét hiện trạng CBKT:

Thuận lợi:

- Khu vực đất tương đối cao và bằng phẳng nên kinh phí đầu tư san nền ít.
- Khu vực trũng là vùng có cảnh quan mặt nước, thích hợp làm công viên hồ điều hòa.

Hạn chế:

- Khi thiết kế cao độ san nền cần phải nghiên cứu kỹ phương án để đưa ra giải pháp phù hợp với khu vực nền hiện trạng và phù hợp với cao độ nền theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung của thành phố, cùng với các đồ án phân khu khác xung quanh dự án.

- Thiếu nguồn nước bổ sung cho hồ trong khu đô thị nên cần nghiên cứu để bổ sung.

3.3.5.3. Hiện trạng cấp điện

a. Nguồn điện:

Cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ trạm 110Kv Tây Ninh: 110/22Kv-2x40 MVA. Do đó, khu vực được cấp điện an toàn và ổn định từ trạm nguồn trên.

b. Lưới điện:

- Lưới cao thế: Trong khu vực không có lưới điện cao thế đi qua
- Lưới trung thế: Hệ thống lưới trung thế khu vực sử dụng cấp điện áp chuẩn 22Kv, cụ thể:
 - + T471-TN: Cấp điện khu vực phường 1,2 Tp.Tây Ninh, một phần huyện Hòa Thành.
 - + T473-TN: Cấp điện khu vực TP.Tây Ninh, và khu vực huyện Châu Thành.
- Lưới hạ thế: đối với khu vực dân cư hiện hữu sử dụng điện áp 220/380V, trung tính nối đất trực tiếp, kết cấu lưới hạ thế đi nổi trên cột bê tông, tiết diện dây dẫn từ 35mm²-95mm².

c. Đánh giá hiện trạng cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho khu vực ổn định từ các trạm 110Kv Tây Ninh.
- Lưới 0,4Kv hiện đang cấp điện cho khu vực vẫn hoạt động tốt. Tuy nhiên theo quy hoạch mới tuyến này sẽ cắt qua nhiều công trình dự kiến và không đảm bảo cung cấp cho phụ tải. Do đó cần dỡ bỏ, di chuyển sao cho phù hợp với các tuyến đường và các công trình trong quy hoạch.

3.3.5.4. Hiện trạng thông tin liên lạc

a. Viễn thông

- Chuyển mạch: Hệ thống chuyển mạch trong khu vực thiết kế nằm trong hệ thống chuyển mạch chung của thành phố Tây Ninh.
- Mạng thông tin di động: Khu vực thành phố Tây Ninh hiện có 4 nhà cung cấp mạng điện thoại di động Vinaphone và Viettel, Mobile phone, VietnamMobi. Các nhà cung cấp dịch vụ trên, đang khai thác công nghệ GSM và CDMA. Trong khu vực có thể kết nối được tất cả các mạng di động trên, tuy nhiên các cột BTS ở cách xa khu vực do đó tín hiệu đang tương đối yếu.
- Mạng Internet: Mạng Internet trong khu vực thiết kế dạng đường truyền ADSL, cáp quang của VNPT đi chung với tín hiệu điện thoại cố định, tín hiệu tivi. Hiện tại tốc độ đường truyền tương đối tốt với nhiều gói cước dịch vụ phù hợp với từng điều kiện sử dụng của khách hàng.

b. Bưu chính

Bưu chính khu vực sử dụng Bưu điện thành phố Tây Ninh (VNPT), cung cấp đầy đủ các dịch vụ bưu chính, cụ thể: Dịch vụ thoại, dịch vụ truyền thông, dịch vụ truyền dữ liệu, dịch vụ hệ thống, giải pháp, dịch vụ bưu chính.

3.3.5.5. Hiện trạng cấp nước:

Thành phố Tây Ninh có nhà máy nước Tây Ninh. Công suất hiện nay 18.000 m³/ngày dùng nguồn nước mặt hồ Dầu Tiếng.

Mạng lưới ống cấp nước thành phố có đường kính từ Ø100mm-Ø400mm.

a. Các tuyến ống cấp nước chính trong khu vực nghiên cứu:

Các tuyến ống cấp nước cấp 1:

- Tuyến ống cấp nước cấp 1 2Ø200 mm, nằm dọc theo đường CMT8, cấp nước từ Nhà máy nước Tây Ninh đi khu vực nghiên cứu (phường 1,2).

- Tuyến ống cấp nước cấp 2Ø100 mm nằm dọc đường Trương Quyền cấp nước từ Nhà máy nước Tây Ninh đi khu vực huyện Châu Thành.

- Mạng lưới cấp nước phân phối: Mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính Ø40 mm - Ø110mm cấp nước cho các hộ tiêu thụ. Tổng chiều dài mạng lưới cấp nước phân phối hiện trạng là 6.102m.

Bảng 4: Thống kê hiện trạng mạng lưới cấp nước từ D110-D400

TT	Ống cấp nước	Chiều dài (m)
1	Ống cấp nước Ø200	1.314
2	Ống cấp nước Ø150	1.108
3	Ống cấp nước Ø110	4.086
	Tổng cộng	6.508

b. Hiện trạng cấp nước nằm trong khu vực nghiên cứu:

Hiện nay có khoảng 80% các hộ thuộc các xã, phường trong khu vực nghiên cứu quy hoạch đã được cấp nước sạch.

Các hộ còn lại hiện vẫn đang sử dụng nước giếng khoan.

c. Đánh giá hiện trạng:

Khu vực nghiên cứu đã có mạng lưới cấp nước phân phối tới các hộ tiêu thụ. Tuy nhiên vẫn còn các hộ sử dụng nước giếng khoan.

Tỷ lệ dân được cấp nước sạch đạt khoảng 80%.

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

a. Hiện trạng thoát nước thải:

Hiện khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống thoát nước riêng. Nước thải sinh hoạt chủ yếu tự thấm, phần còn lại xả ra ruộng trồng, kênh rạch trong vùng. Một số hộ dân sử dụng nhà vệ sinh chưa đúng quy cách, do vậy nước thải xả vào môi trường gây ô nhiễm nước mặt và nước ngầm mạch nông.

b. Hiện trạng thu gom chất thải rắn (CTR):

- Khu vực dân cư hiện hữu nằm ven đường CMT8, đường 30/4, các trục đường chính phía đông nam khu vực nghiên cứu đã có chương trình thu gom CTR. Hàng ngày theo giờ cố định CTR được Công ty CP Công trình đô thị đảm nhiệm thu gom về khu xử lý của Thành phố.

- Khu vực các ấp do mật độ dân cư thưa thớt, lượng phát thải chưa nhiều. việc thu gom chưa được quan tâm triệt để. Người dân tự chôn lấp, đốt, và đổ tự do xuống rãnh.

c. Nghĩa trang:

- Người dân sử dụng nghĩa trang, nghĩa địa chung của Thành phố tại các xã Bình Minh, Ninh Sơn, Ninh Thạnh, Tân Bình, Thạnh Tân.

- Hiện tại khu vực nghiên cứu tồn tại các mộ phần theo dòng tộc, nghĩa trang với quy mô nhỏ, nằm xen lẫn trong khu dân cư, khu công cộng. Các nghĩa trang này hầu hết đã ngừng chôn cất.

d. Đánh giá hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống thoát và xử lý nước thải.

- Việc thu gom, xử lý rác thải và nước thải chưa hoàn chỉnh làm ảnh hưởng đến môi trường sống của người dân trong khu vực, làm mất mỹ quan đô thị, ô nhiễm môi trường đất, nước và không khí.

3.3.5.7. Hiện trạng môi trường

a. Môi trường nước

Khu vực nghiên cứu có rạch Tây Ninh chảy qua, các nguồn gây ô nhiễm chính đến chất lượng các nguồn nước mặt như sau:

Nước thải sinh hoạt: Lượng nước thải sinh hoạt hàng ngày đổ ra các rạch, suối ở thành phố Tây Ninh là rất lớn do quá trình gia tăng dân số,... các nguồn nước thải sinh hoạt thải ra các kênh, rạch đều chưa qua xử lý nên có chứa nhiều chất rắn lơ lửng, hàm lượng hữu cơ cao, mang nhiều vi khuẩn gây bệnh có thể làm ô nhiễm các nguồn nước. Các tác động của nước thải sinh hoạt lên nguồn nước là:

- Gây ô nhiễm hữu cơ và làm giảm độ ôxy hoà tan trong nước.
- Gây ảnh hưởng tiêu cực đến tài nguyên thủy sinh.
- Có thể làm ô nhiễm nước và là nguồn lan truyền các loại bệnh...

Qua các kết quả phân tích chất lượng nước mặt khu vực thành phố Tây Ninh và so sánh với tiêu chuẩn TCVN 5942 – 1995, có thể đưa ra một số nhận xét như sau:

Ph: Hầu hết các điểm lấy mẫu nước mặt được khảo sát có giá trị Ph nằm trong giới hạn tiêu chuẩn (nguồn loại A: Ph: (6,0 – 8,5). Tuy nhiên vẫn còn một số điểm thuộc khu vực Thành phố Ph thấp hơn tiêu chuẩn trong cả hai đợt khảo sát.

Ô nhiễm dinh dưỡng (phú dưỡng): Mức độ ô nhiễm chất dinh dưỡng thông qua nồng độ N-NH₄⁺ tại các điểm khảo sát khá cao so với giá trị ghi nhận được trong khoảng (0,03 – 0,46)mg/l. Đa số đều có nồng độ N-NH₄⁺ vượt quá giới hạn tiêu chuẩn (nguồn loại A <0,05 mg/l).

Ô nhiễm dinh dưỡng ở khu vực rạch Tây Ninh rất cao với nồng độ N-NH₄⁺ tại cầu Quan lên đến 0,35 – 0,46 mg/l và vượt nhiều lần tiêu chuẩn cho phép. Nguyên nhân chính gây nên hiện tượng này là do tác động của nước thải sinh hoạt từ các khu dân cư thải xuống rạch. So với năm 2000, nồng độ N-NH₄⁺ có tăng nhẹ ở các điểm lấy mẫu nước mặt.

Ô nhiễm chất hữu cơ: Ô nhiễm chất hữu cơ ở hầu hết các điểm lấy mẫu nước mặt đều ở mức độ nhẹ với COD trong khoảng 4 – 10 mg/l, BOD₅ trong khoảng 3 – 6 mg/l và nằm trong giới hạn tiêu chuẩn (nguồn loại A: COD < 10mg/l và BOD₅ < 4mg/l).

Vào mùa khô mức độ ô nhiễm hữu cơ có xu hướng giảm so với mùa mưa và hầu như các thông số ô nhiễm hữu cơ đều nằm trong giới hạn tiêu chuẩn TCVN đối với loại nguồn A.

Nồng độ oxy hoà tan tại tất cả các điểm lấy mẫu nước mặt trong mùa mưa đều có giá trị thấp (trong khoảng 1,3 – 5,1 mg/l) và không đạt tiêu chuẩn (nguồn loại A <6,0 mg/l). Tuy nhiên vào mùa khô, nồng độ oxy hoà tan ở một số nguồn nước đã tăng lên và một số đã đạt tiêu chuẩn như: Kênh Tây...

Nguyên nhân gây ô nhiễm hữu cơ tại các nguồn nước mặt vào mùa mưa là do ảnh hưởng của nước mưa chảy tràn đã cuốn theo các chất ô nhiễm đổ xuống kênh rạch.

Ô nhiễm vi sinh vật: Ô nhiễm vi sinh vật khá cao ở hầu hết các điểm lấy mẫu nước mặt và tổng Coliform không đạt tiêu chuẩn (nguồn loại A < 5.000 MPN/100ml) như cầu Quan: 24.000 – 240.000 MPN/100ml.

Chất lượng nước rạch Tây Ninh: Rạch Tây Ninh chảy qua trung tâm thành phố và là nơi tiếp nhận một số lượng lớn nước thải sinh hoạt của các khu dân cư trong Thành phố nên việc bảo vệ nguồn nước tại đây là rất cần thiết. Kết quả phân tích chất lượng nước rạch Tây Ninh như sau:

- Ph có giá trị trong khoảng 5,3 – 5,4 và các giá trị này không đạt tiêu chuẩn (nguồn loại B : Ph : 5,5 – 9,0).

Mức độ ô nhiễm hữu cơ khu vực rạch Tây Ninh khá cao, nồng độ các thông số đánh giá mức độ ô nhiễm hữu cơ như DO: 1,4 – 1,7 mg/l, COD: 10 – 16 mg/l, BOD: 6 – 12 mg/l. Các giá trị này đều không đạt tiêu chuẩn. Đặc biệt nồng độ oxy hoà tan DO

trong nước khá thấp không đạt cả đối với nguồn loại B đã gây nên hiện tượng cá bị ngộp chết ở một số đoạn kênh, rạch.

Mức độ ô nhiễm các chất dinh dưỡng như: Ammonia, nitrat,... nằm trong giới hạn cho phép.

Nồng độ các chất ô nhiễm kim loại, dầu mỡ đều nằm trong giới hạn tiêu chuẩn.

Mức độ ô nhiễm do vi sinh vật tại rạch Tây Ninh rất cao, nồng độ tổng hợp Coliform ghi nhận được trong các mẫu khảo sát đều cao hơn tiêu chuẩn cho phép, có khi đạt 240.000 MPN/ml (nguồn loại B:< 10.000MPN/ml).

Nguồn gây ô nhiễm chủ yếu đến nước rạch Tây Ninh một phần là nước thải sinh hoạt, chất thải rắn sinh hoạt của các hộ nông dân sống hai bên bờ thải xuống rạch, nhưng chủ yếu là do nước thải công nghiệp của các cơ sở sản xuất đưa vào rạch đã làm tăng mức độ ô nhiễm nước rạch Tây Ninh.

Nước ngầm

Trữ lượng nước ngầm trong Tỉnh và Thành phố khá dồi dào, có chất lượng khá tốt, hiện chưa có dấu hiệu bị ô nhiễm.

Theo báo cáo của sở Tài nguyên Môi trường Tây Ninh, qua các kết quả phân tích so sánh với tiêu chuẩn TCVN 5944 – 1995, chất lượng nước ngầm đại diện cho một số khu vực trong Tỉnh Tây Ninh như sau:

- Ph: Ph tại các điểm lấy mẫu nước ngầm dao động trong khoảng từ 3,7 đến 6,1 và không đạt tiêu chuẩn (quy định Ph trong khoảng 6,5 – 8,5). Vào mùa khô (Khảo sát tháng 01/2002) thì độ Ph ở các giếng nước ngầm có tăng lên khoảng 0,1 – 0,3 đơn vị.

Các chỉ tiêu khác:

Nồng độ các chất gây ô nhiễm như: nitrit, nitrat, và tổng cứng trong các mẫu nước ngầm đều thấp và đạt tiêu chuẩn.

Nồng độ thủy ngân trong các mẫu nước ngầm có giá trị rất thấp, hầu như không phát hiện (<0,2 µg/l) đạt tiêu chuẩn (tối đa là 0,001 mg/l).

Nồng độ sắt và mangan trong hầu hết các mẫu nước ngầm đều nằm trong giới hạn cho phép (Fe: 1,0 – 5,0 mg/l; Mn: 0,1 – 0,5 mg/l). Nồng độ Fe hoà tan cao nhất ghi nhận được là 2,5 mg/l (mẫu N14) vào thời điểm tháng 09/ 2001, các mẫu nước ngầm ở các khu vực khác đều có giá trị nhỏ hơn 1,0 mg/l.

b. Môi trường không khí và tiếng ồn

Nhìn chung, môi trường không khí trong thành phố Tây Ninh tương đối ổn định, các hoạt động xây dựng đô thị, xây dựng đường giao thông, cầu cống, giao thông vận tải, hoạt động sản xuất của các nhà máy trong cụm công nghiệp, xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, sinh hoạt của dân cư...

c. Môi trường đất

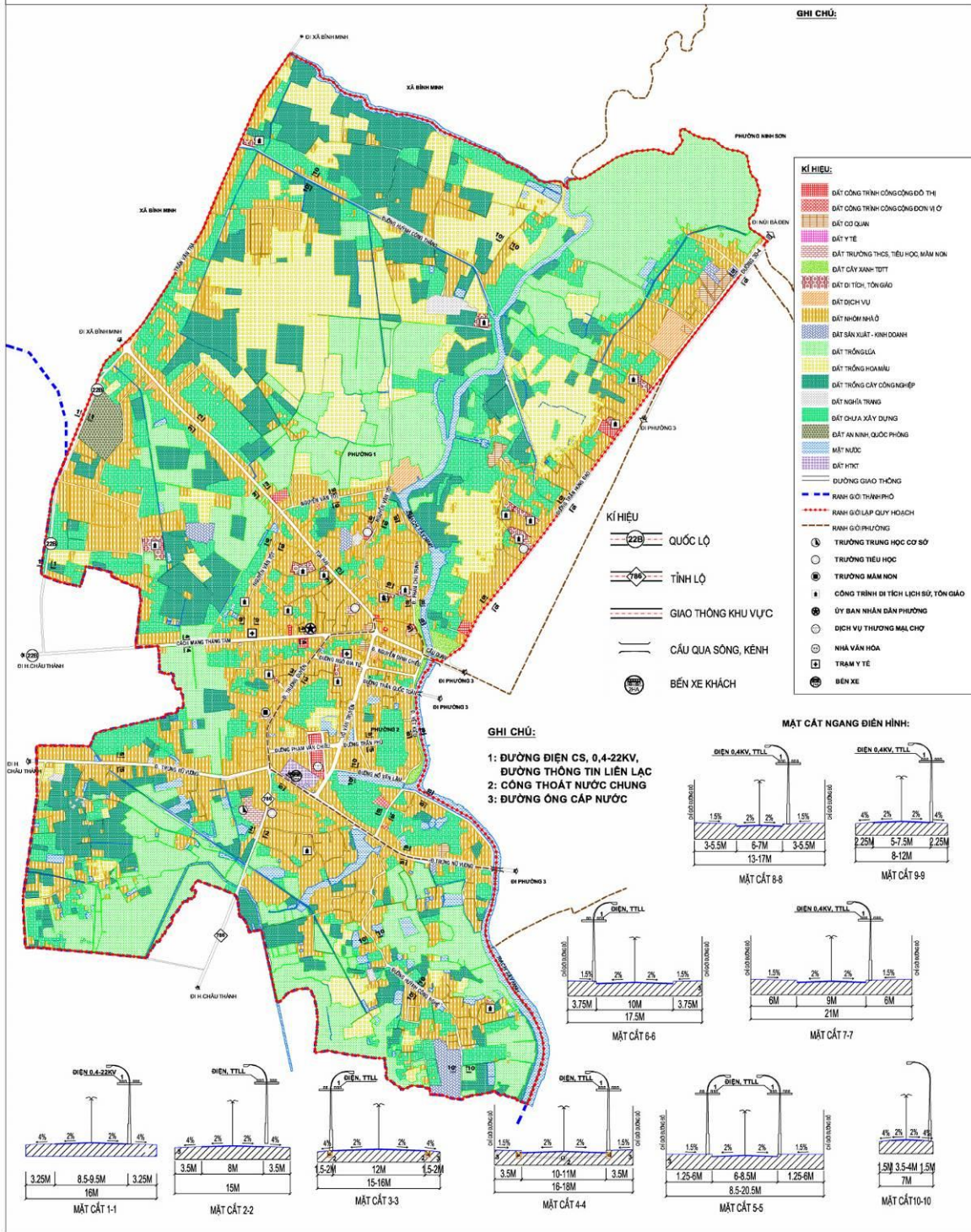
Hoạt động xây dựng đô thị không kiểm soát là một trong những nguyên nhân làm cho môi trường không khí và tiếng ồn trong đô thị bị ảnh hưởng.

Các cụm điểm công nghiệp không được kiểm soát môi trường không khí sẽ gây ảnh hưởng tới môi trường các khu vực xung quanh.

TỈNH TÂY NINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU NHÀ VƯỜN SINH THÁI THÀNH PHỐ TÂY NINH - TỈNH TÂY NINH, TỶ LỆ : 1/2000

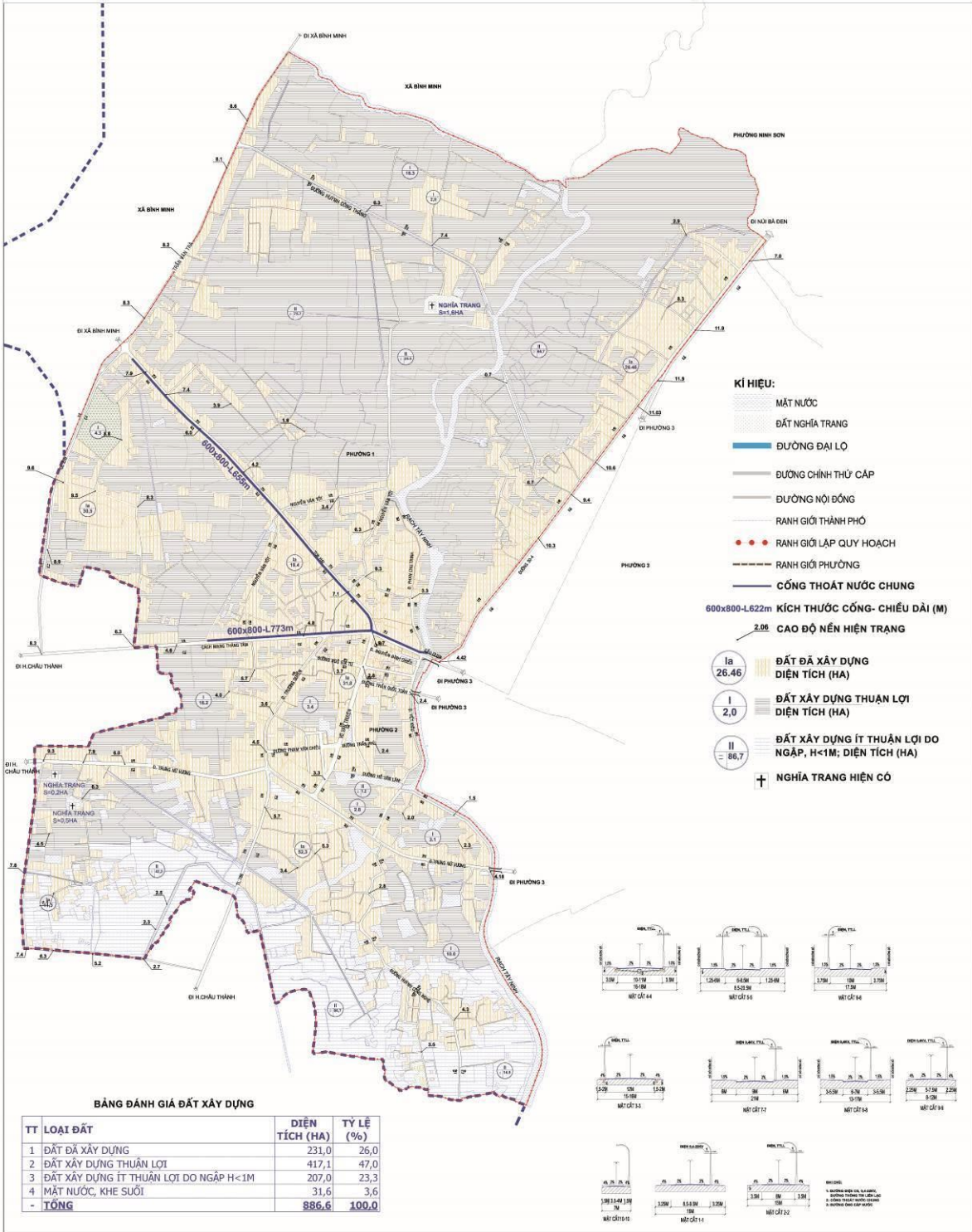
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG GIAO THÔNG



TỈNH TÂY NINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU NHÀ VƯỜN SINH THÁI THÀNH PHỐ TÂY NINH - TỈNH TÂY NINH, TỶ LỆ : 1/2000

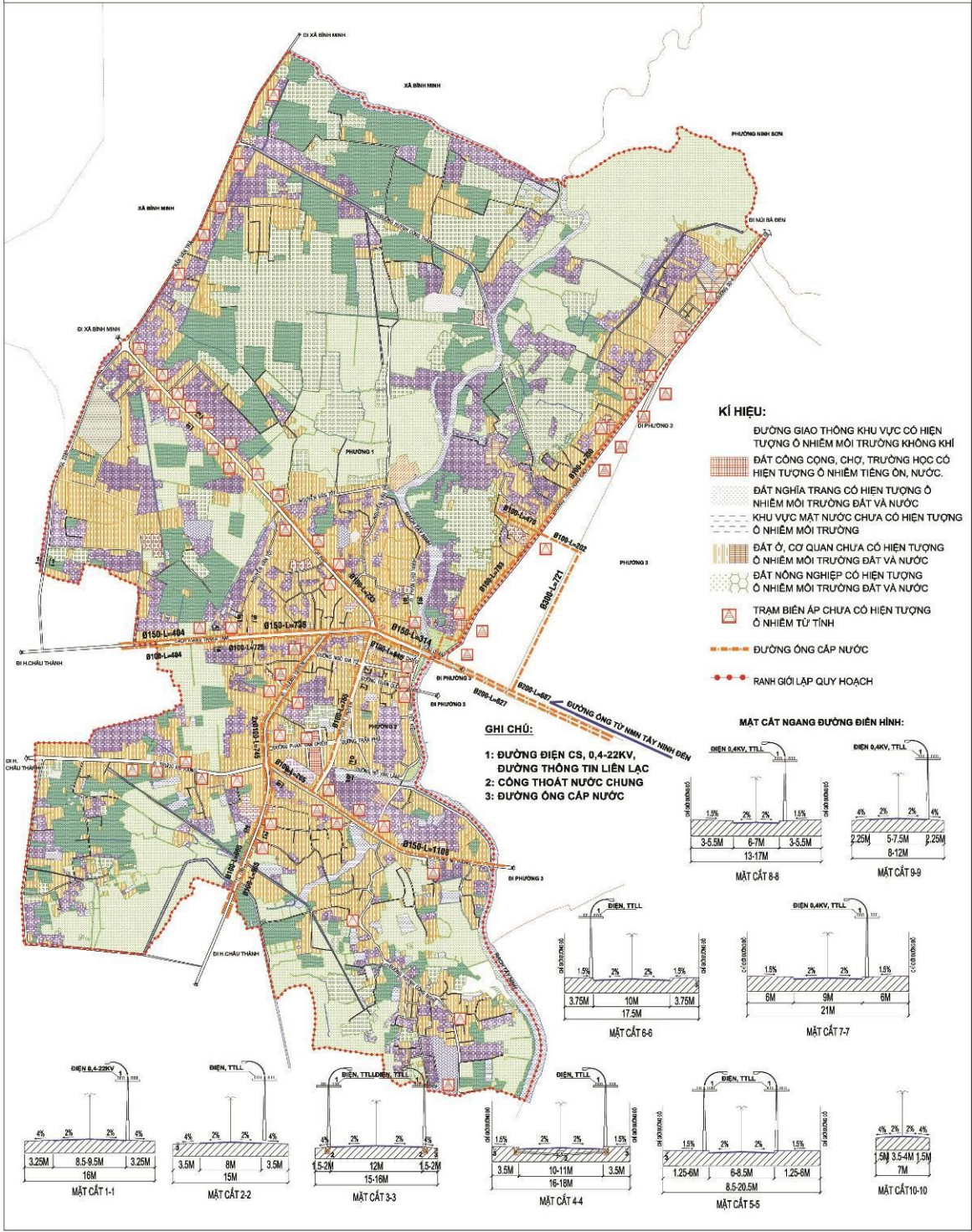
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SAN NỀN, THOÁT NƯỚC MẶT VÀ ĐÁNH GIÁ ĐẤT XÂY DỰNG



TỈNH TÂY NINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU NHÀ VƯỜN SINH THÁI THÀNH PHỐ TÂY NINH - TỈNH TÂY NINH, TỶ LỆ : 1/2000

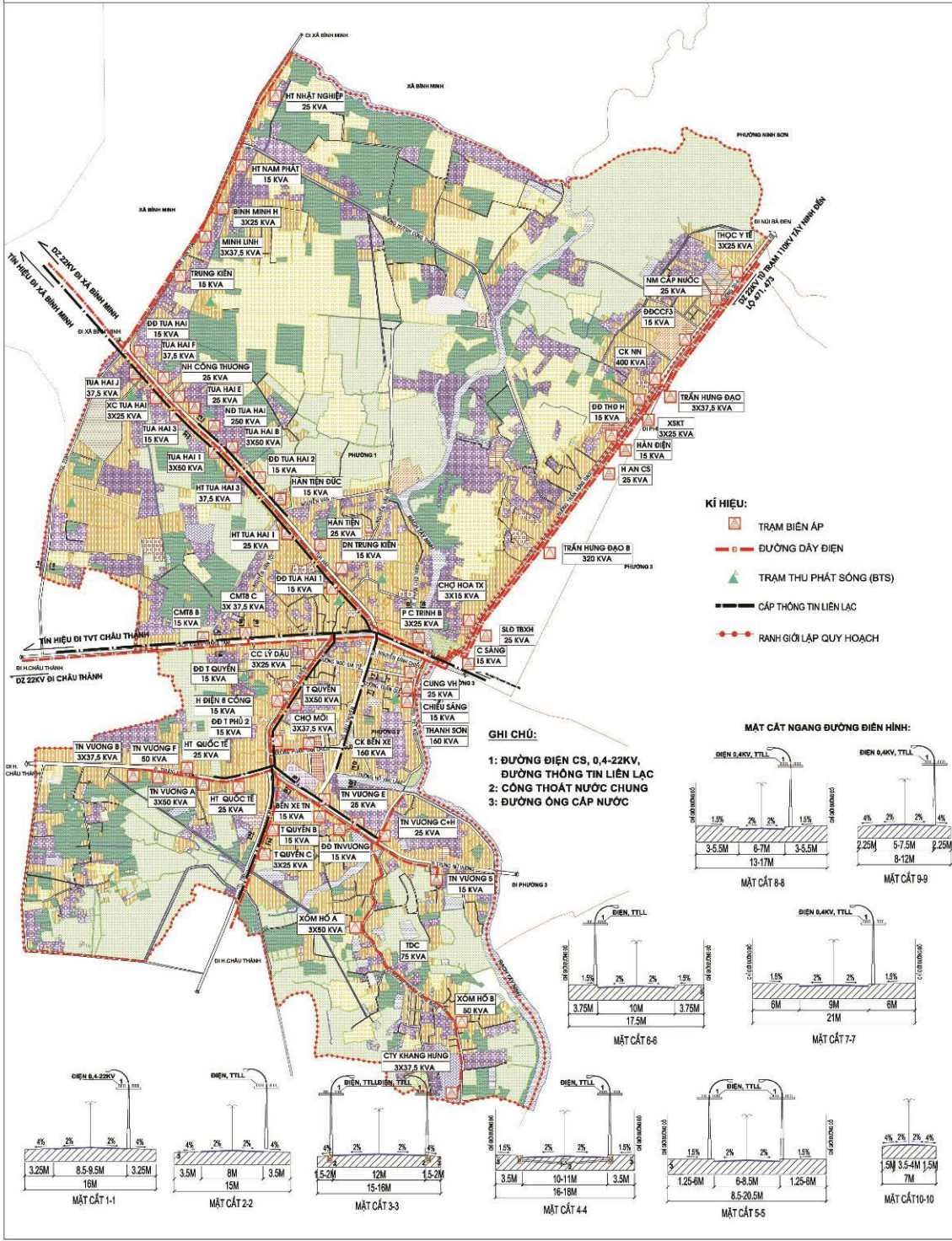
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG CẤP NƯỚC VÀ MÔI TRƯỜNG



TỈNH TÂY NINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU NHÀ VƯỜN SINH THÁI THÀNH PHỐ TÂY NINH - TỈNH TÂY NINH, TỶ LỆ : 1/2000

BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG CẤP ĐIỆN VÀ THÔNG TIN LIÊN LẠC

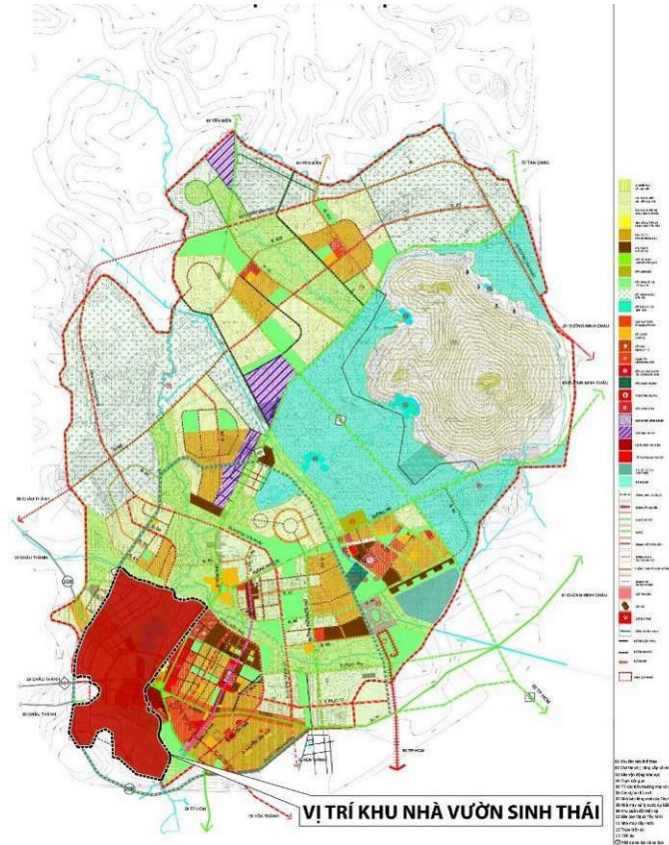


3.3.6. Đánh giá các quy hoạch liên quan trong Phân khu số 1

3.3.6.1. Tổng hợp các quy hoạch liên quan trong Phân khu số 1

Các quy hoạch, dự án trên địa bàn bao gồm:

1. Quy hoạch chung thành phố Tây Ninh: Đồ án “Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh) đến năm 2020 tầm nhìn 2050” được phê duyệt năm 2013.



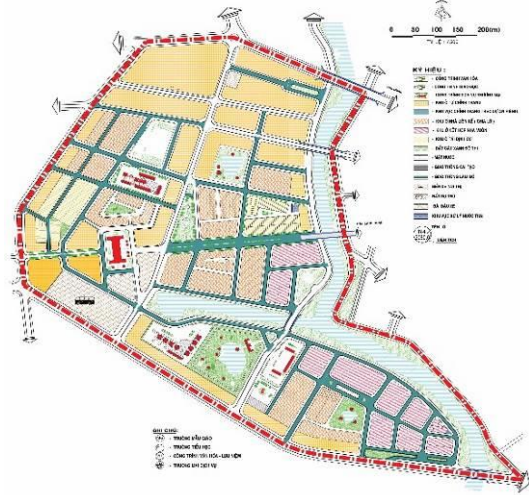
Sơ đồ. Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch Phân Khu số 1 trong định hướng quy hoạch chung thành phố Tây Ninh

2. Các đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt:

+ QHCT đường 30-04, tỷ lệ 1/1.000: Quy mô 63,1 ha (thực hiện năm 2002).

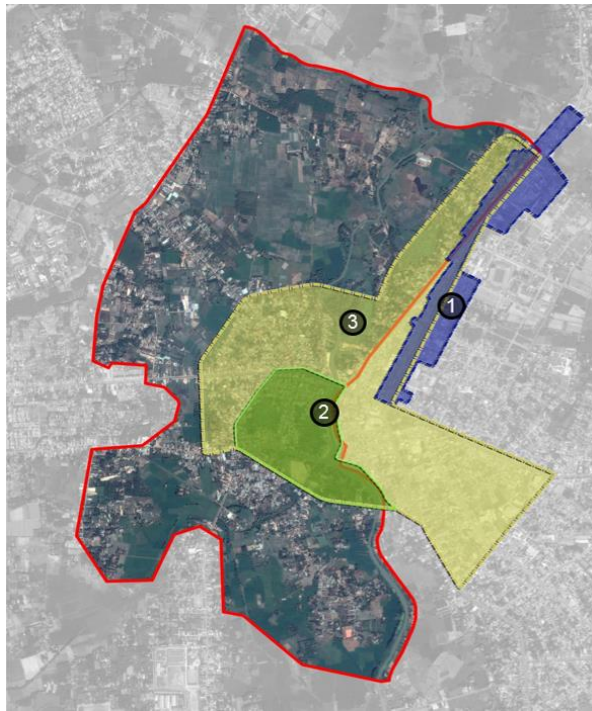


+ QHCT phường II, tỷ lệ 1/500: Quy mô 70,72 ha (thực hiện năm 2005).



+ QHCT phường I - II (thực hiện năm 2003).





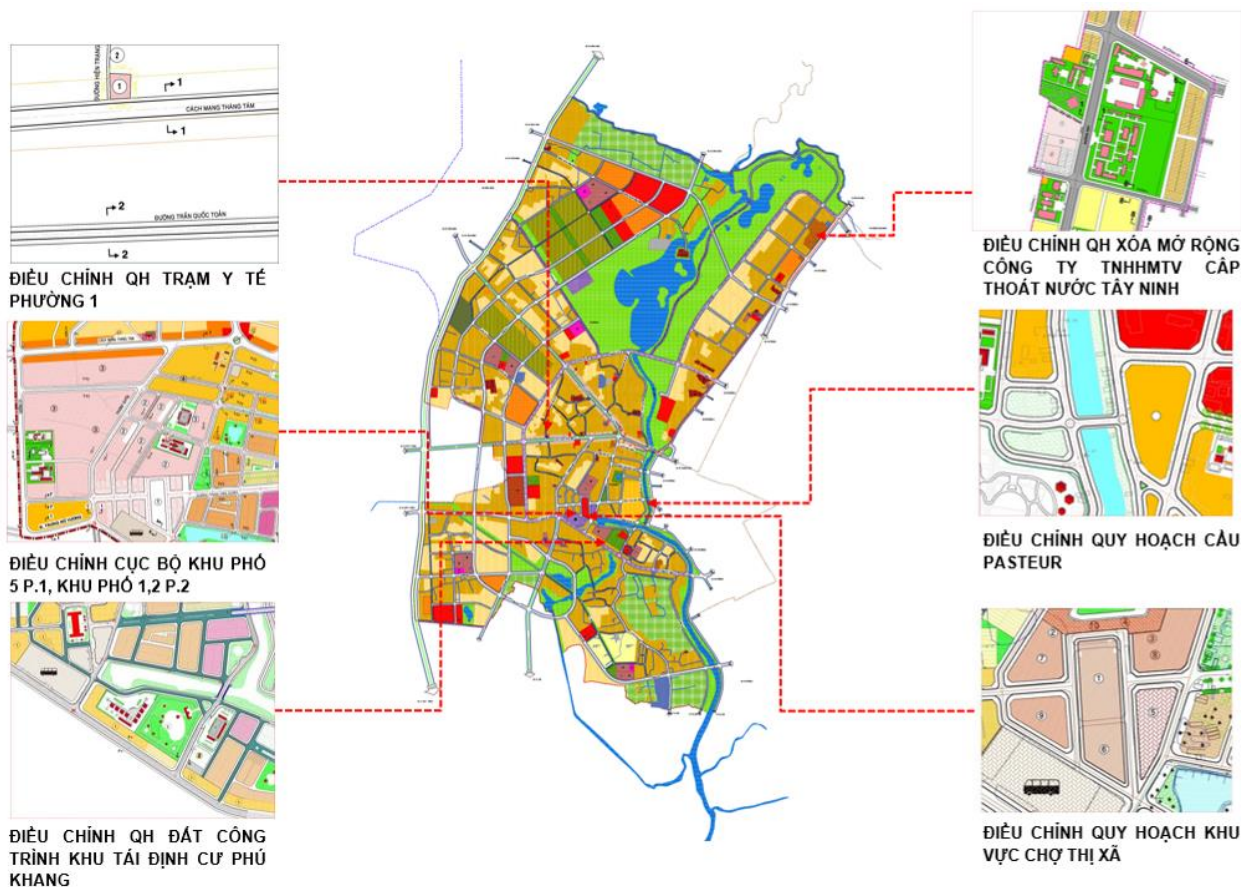
Sơ đồ ghép các quy hoạch 1/2.000 đã phê duyệt trong khu vực nghiên cứu quy hoạch Phân khu số 1

3. Ngoài ra trong phạm vi nghiên cứu còn có một đề án quy hoạch chi tiết chưa được phê duyệt (Quy hoạch chi tiết khu công viên Bến Trường Đồi) và một dự án nhà ở xã hội (Dự án khu chung cư nhà ở xã hội Hoàng Quân Tây Ninh).

<p>Quy hoạch chi tiết khu công viên Bến Trường Đồi</p>	<p>Dự án khu chung cư nhà ở xã hội Hoàng Quân Tây Ninh</p>

4. Các điều chỉnh quy hoạch cục bộ: bao gồm 6 điều chỉnh quy hoạch cục bộ, cụ thể như sau:

- + Điều chỉnh Quy hoạch khu vực trạm y tế phường I.
 - + Điều chỉnh cục bộ khu phố 5 - phường I, khu phố 1 và 2 phường II.
 - + Điều chỉnh quy hoạch đất công trình khu tái định cư Phú Khang.
 - + Điều chỉnh quy hoạch xóa mở rộng công ty TNHH MTV cấp thoát nước Tây Ninh.
- Ninh.
- + Điều chỉnh quy hoạch cầu Pasteur.
 - + Điều chỉnh quy hoạch khu vực Chợ Thị Xã.

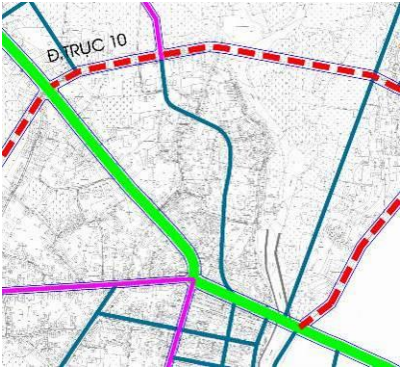
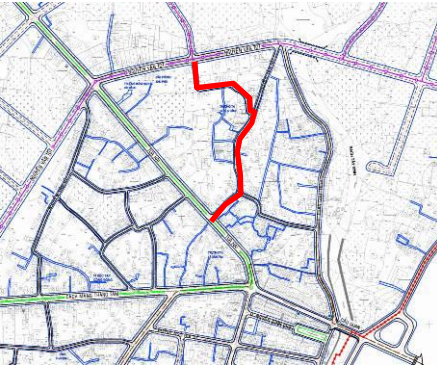
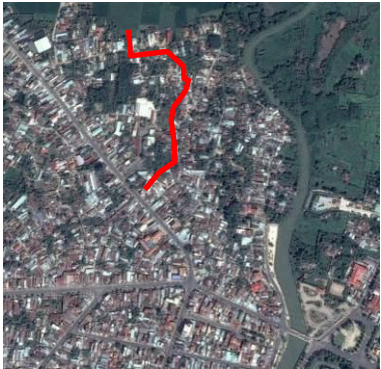
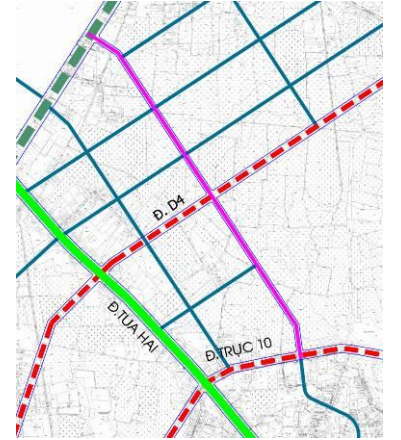




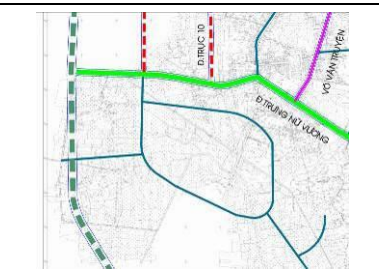

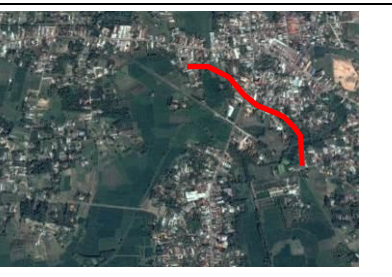

Sơ đồ vị trí các điều chỉnh quy hoạch cục bộ trong khu vực nghiên cứu quy hoạch Phân khu số 1


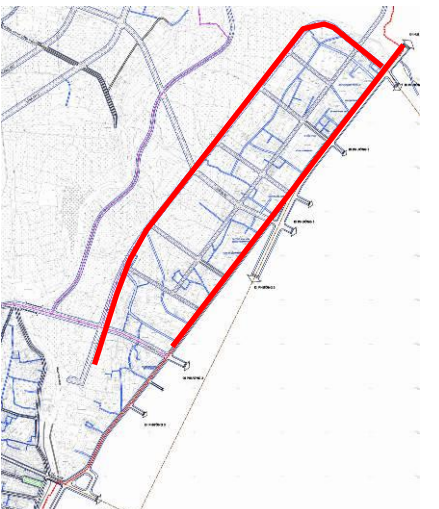

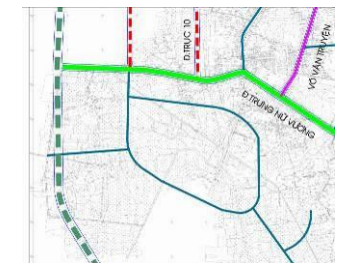

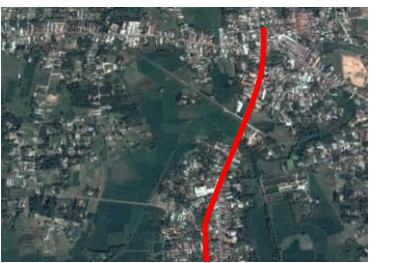
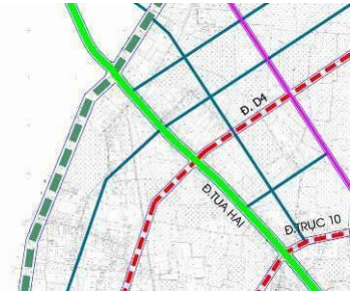
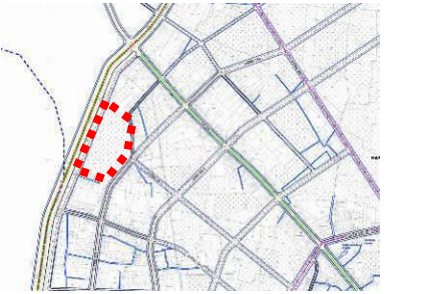

3.3.6.2. *Rà soát, đánh giá các quy hoạch liên quan trong Phân khu số 1*


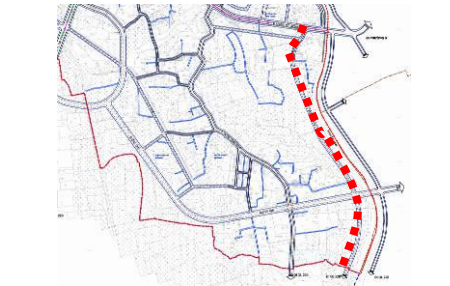

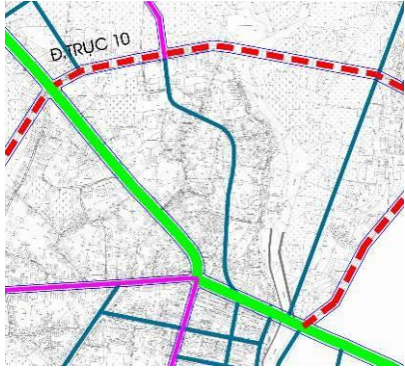
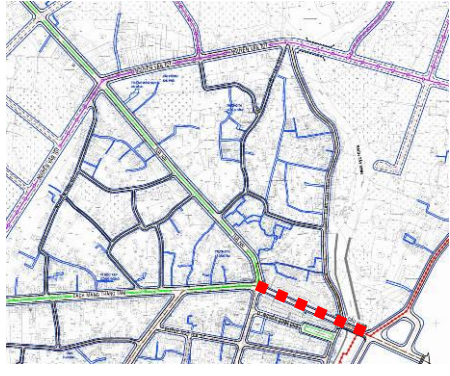

a. Đối với QHC Thành Phố:

Đồ án quy hoạch phân khu “khu nhà vườn sinh thái” Thành phố Tây Ninh – Tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ 1/2.000 đã tuân thủ theo đúng định hướng mà Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (nay là Thành phố) đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050 đề ra. Tuy nhiên, do Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (nay là Thành phố) được lập trên nền bản đồ hiện trạng 1/10.000, cùng với thời gian lập đồ án từ năm 2013. Đến nay, hiện trạng của khu vực nghiên cứu cũng như tình hình thực tế của địa phương đã có nhiều thay đổi. Vì vậy, Đồ án quy hoạch phân khu “khu nhà vườn sinh thái” đề xuất một số nội dung mới so với Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (nay là Thành phố) như sau:

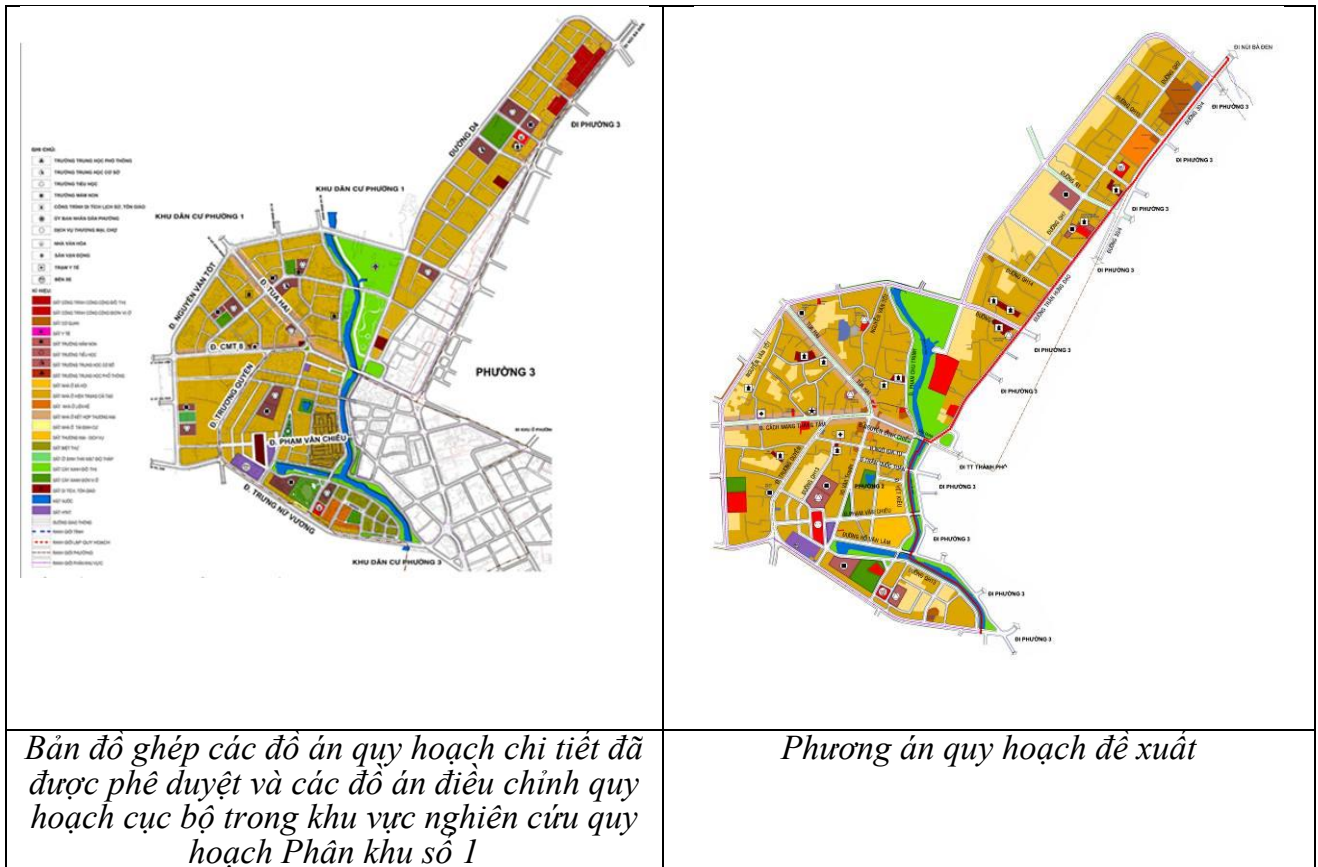
STT	Phương án QHC đã phê duyệt.	Phương án QHPK đề xuất.	Không ảnh hiện trạng khu vực	Nội dung và Lý do thay đổi
1				<p>Chỉnh lại hướng tuyến đường Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (nay là Thành phố) đề xuất đi qua khu dân cư hiện trạng Phường 1. Do nếu để nguyên như đề xuất của Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thì tuyến đường đi cắt ngang qua khu dân cư hiện trạng dẫn tới không khả thi.</p>
2				<p>Căn chỉnh lại hai đường hướng tâm từ tỉnh lộ ĐT 798 vào đường vành đai Nguyễn Văn Tôt, cho phù hợp với hệ thống đường giao thông hiện trạng đang có.</p>

3				<p>Hướng tuyến hai đường vành đai tại khu vực phường I được căn chỉnh lại nhằm tận dụng các đường hiện trạng đang có cũng như hạn chế việc đường đi qua vào khu dân cư hiện trạng.</p>
4				<p>Hệ thống đường chính trong khu vực phía Nam đường Trung Nữ Vương được căn chỉnh lại, tận dụng tối đa hệ thống đường hiện trạng đang có và để hạn chế việc đường giao thông đi qua khu dân cư hiện trạng.</p>
5				<p>Đồ án Quy hoạch phân khu đề xuất khu vực phía Nam đường Trung Nữ Vương cần liên kết sang khu vực phường 3 (thuộc ranh giới nghiên cứu của đồ án Quy hoạch phân khu Đối ngoại – phân khu số 2). Vì vậy khác với phương án đường cụt trong bản vẽ Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (nay là Thành phố) đề xuất, trong phương án Quy hoạch phân khu tuyến đường quy hoạch được kéo dài sang bên phường 3.</p>

6				<p>Khu vực phía Tây đường Trần Hưng Đạo cập nhật theo mạng đường của đồ án Quy hoạch chi tiết. Nhằm hạn chế số lượng đường đi vào khu vực vòng xoay Cầu Quan tạo thành ngã 5 (gây nguy hiểm cho giao thông khu vực) nên đường Quy hoạch D4 sẽ không đi vào khu vực này như Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (nay là Thành phố) đề xuất.</p>
7				<p>Trong Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Tây Ninh (nay là Thành phố), đường Tỉnh lộ 786 không được thể hiện. Trong đồ án Quy hoạch phân khu đã thể hiện đúng vai trò của đường Tỉnh lộ 786 là cùng với đường Trương Quyền là đường chính, liên khu vực và là tuyến cửa ngõ phía Nam của đô thị.</p>
8				<p>Bổ sung đất An ninh quốc phòng nằm trên QL22B phường 1 (gần giao QL22B với đường Tua Hai).</p>

9				<p>Đồ án Quy hoạch phân khu đề xuất đường nối dài từ khu phố 5, phường 1 (Cầu Thái Hòa) sang QL22B (cầu Hiệp Hòa) dọc rạch Tây Ninh.</p>
10				<p>Đồ án Quy hoạch phân khu đề xuất Đường Cách mạng tháng 8 đoạn từ Cầu Quan đến Tua Hai (phố Gia long) giữ nguyên mặt cắt đường theo hiện trạng để bảo tồn phố cũ.</p>

b. Đối với các quy hoạch chi tiết và đồ án điều chỉnh cục bộ



Bản đồ ghép các đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và các đồ án điều chỉnh quy hoạch cục bộ trong khu vực nghiên cứu quy hoạch Phân khu số 1

Phương án quy hoạch đề xuất


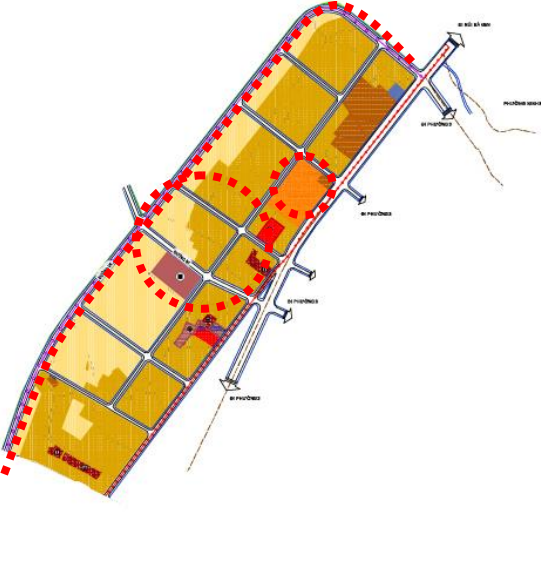
Để thuận tiện cho việc so sánh, khu vực có quy hoạch chi tiết được chia thành 3 khu:

- + Khu 1: Khu phía Tây đường 30-04
- + Khu 2: Khu phía Bắc đường Cách Mạng Tháng Tám.
- + Khu 3: Khu phía Nam đường Cách Mạng Tháng Tám



Bản đồ phân khu vực để so sánh

Khu 1: Khu phía Tây đường 30-04




Phương án Quy hoạch chi tiết và điều chỉnh quy hoạch cục bộ đã phê duyệt	Phương án quy hoạch đề xuất
	

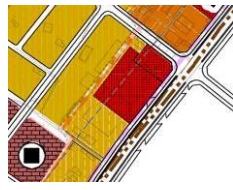
Nhìn chung mạng đường ô bàn cờ của đồ án QHCT đã được phê duyệt vẫn được giữ nguyên. Chỉ có tuyến đường D4 giáp với khu Bến Trường Đồi được tịnh tiến sang phía Tây nhằm giảm bớt quy mô Bến Trường Đồi (tăng tính khả thi của Dự án do quy hoạch cũ quy mô của đồ án Bến Trường Đồi quá lớn). Quỹ đất phía Đông đường sẽ được bố trí thành các khu nhà vườn.

Ngoài ra một số công trình công cộng như nhà trẻ, trường tiểu học, trường THCS, khu công viên cây xanh đơn vị ở... mà đồ án QHCT đã được phê duyệt đề xuất cũng được bỏ đi do quy hoạch đã lâu mà không xây dựng được (Chỉ để lại một trường mẫu giáo, do trường mẫu giáo Thực Hành có thể chuyển thành đất TT thương mại), vị trí đề xuất hiện nay dân cư hiện trạng đã lấp đầy và do xung quanh khu vực hai bên đường Trần Hưng Đạo đã có nhiều công trình công cộng có thể đáp ứng được nhu cầu của người dân nơi đây.

Quỹ đất của công ty cơ khí Tây Ninh được chuyển thành đất thương mại dịch vụ.

So sánh cụ thể từng khu

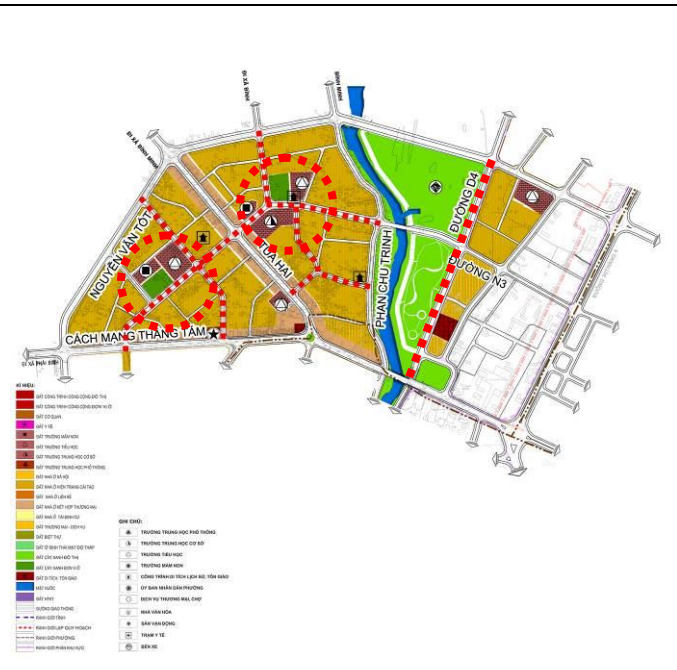
Hiện trạng	Quy hoạch đã phê duyệt	Quy hoạch đề xuất
		
<p>Các công trình công cộng như nhà trẻ, trường tiểu học, trường THCS, khu công viên cây xanh đơn vị ở... mà đồ án QHCT đã được phê duyệt đề xuất được bỏ đi. Chỉ để lại một trường mẫu giáo, do trường mẫu giáo Thực Hành có thể chuyển thành đất TT thương mại.</p>		



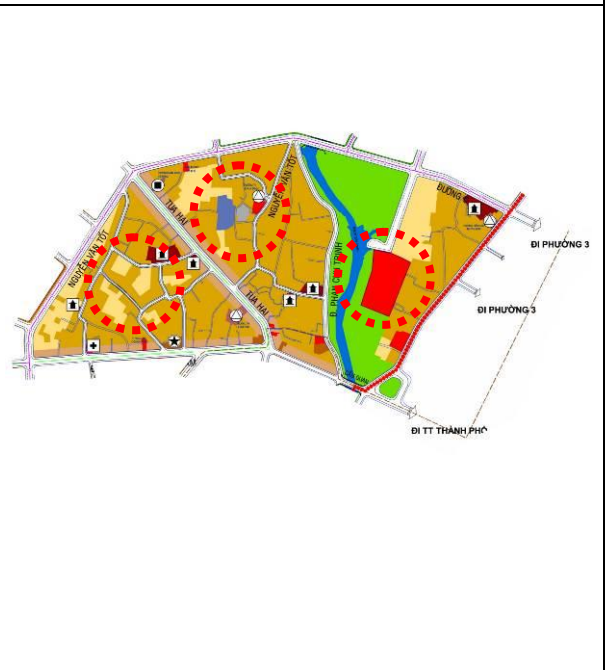
Quy đất của công ty cơ khí Tây Ninh được chuyển thành đất thương mại dịch vụ.

Khu 2: Khu phía Bắc đường Cách Mạng Tháng Tám.

Phương án Quy hoạch chi tiết và điều chỉnh quy hoạch cục bộ đã phê duyệt



Phương án quy hoạch đề xuất












Nhìn chung mạng đường của QHCT đã được phê duyệt đi qua quá nhiều khu dân cư hiện trạng dẫn tới việc QHCT cũ không khả thi. Đồ án mới đề xuất giữ lại nguyên các tuyến đường giao thông hiện trạng đang có, chỉ mở rộng, cải tạo những tuyến cần thiết. Hạn chế tối đa việc đường giao thông đi qua khu dân cư hiện trạng.

Các công trình công cộng như nhà trẻ, trường tiểu học, trường THCS, khu công viên cây xanh đơn vị ở... mà đồ án QHCT đã được phê duyệt đề xuất cũng được bỏ đi do quy hoạch đã lâu mà không xây dựng được, vị trí đề xuất hiện nay dân cư hiện trạng đã lấp đầy. Theo như đóng góp ý kiến của các phòng ban và địa phương thì hiện nay số lượng trường học đang có đã đáp ứng đủ nhu cầu học tập của người dân.

Đường quy hoạch D4 trong đồ án QHCT đã được phê duyệt đề xuất đâm thẳng vào khu vực đảo giao thông Cầu Quan, gây nguy hiểm cho người dân khi tham gia giao thông. Vì vậy, phương án quy hoạch mới đề xuất đường quy hoạch D4 nên là đường cụt, và kết thúc đường là công trình bảo tàng (theo định hướng của Quy hoạch chung)

So sánh cụ thể từng khu

Hiện trạng	Quy hoạch đã phê duyệt	Quy hoạch đề xuất
		
		
<p>Các công trình công cộng như nhà trẻ, trường tiểu học, trường THCS, khu công viên cây xanh đơn vị ở... mà đồ án QHCT đã được phê duyệt đề xuất được bỏ đi.</p>		
		
<p>Đường quy hoạch D4 nên là đường cụt, và kết thúc đường là công trình bảo tàng.</p>		

Khu 3: Khu phía Nam đường Cách Mạng Tháng Tám







Phương án Quy hoạch chi tiết và điều chỉnh quy hoạch cục bộ đã phê duyệt	Phương án quy hoạch đề xuất

Về cơ bản phương án quy hoạch mới kế thừa những đề xuất của các đồ án QHCT cũ và các đồ án điều chỉnh cục bộ đã được phê duyệt. Về giao thông chỉ bỏ đi một tuyến đường nội bộ song song với đường Trương Quyên do tuyến đường này đi qua khu dân cư hiện trạng, dẫn tới không khả thi khi mở đường. Đường Trần Quốc Toàn kéo dài được nắn tuyến theo đường giao thông hiện trạng đang có (chứ không đi thẳng như QHCT cũ đề xuất).

Ngoài ra có một số thay đổi về sử dụng đất như sau:

So sánh cụ thể từng khu

Hiện trạng	Quy hoạch đã phê duyệt	Quy hoạch đề xuất
<p>Bỏ bớt đi trường mẫu giáo và trường tiểu học mà QHCT đã phê duyệt đề xuất, thay vào đây là quỹ đất công cộng và cây xanh. Do góp ý của các phòng ban và của địa phương thì hiện nay số lượng trường học đang có đã đáp ứng đủ nhu cầu học tập của người dân.</p>		
<p>Vị trí của trường mẫu giáo và trường tiểu học được thay đổi, chuyển xuống khu đất phía Nam. Do vị trí QHCT đã phê duyệt đề xuất dân cư hiện trạng đã lấp đầy.</p>		

		
<p>Vị trí của trường tiểu học được chuyển vào phía bên trong đường do quỹ đất mặt đường hiện nay khó giải phóng mặt bằng.</p>		
		
<p>Mạng giao thông tại khu vực phía Nam được điều chỉnh cho phù hợp với tình hình hiện trạng của khu vực hiện nay, tận dụng mạng đường giao thông hiện có, hạn chế việc giải phóng mặt bằng.</p>		

3.3.7. Những tồn tại trong quá trình phát triển đô thị

- Chưa quan tâm đến kiến trúc cảnh quan, kiến trúc đô thị. Việc xây dựng còn mang tính tự phát, chưa thực sự đi vào trật tự chung của Thành phố.
- Chưa khai thác tối đa tiềm năng, sử dụng hiệu quả quỹ đất trên các trục đường hiện có.
- Khả năng thu hút đầu tư kém.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa đồng bộ, cần hoàn thiện đáp ứng được nhu cầu phát triển đô thị trong tương lai.
- Thời gian lập các đồ án QHCT cũ đã lâu, tình hình thực tế hiện nay đã có nhiều thay đổi nằm ngoài khả năng dự báo của đồ án. Hướng phát triển không gian đô thị, các tiềm năng, động lực phát triển mang tính chất vùng chưa được chú trọng.
- Cần bố trí hợp lý chợ đầu mối và bến xe đối ngoại, bổ sung hệ thống công viên cây xanh, không gian mở, đặc biệt là hệ thống quảng trường.

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

3.4.1. Điểm mạnh (S)

- Có vị trí quan trọng: Ở vị trí cửa ngõ phía Tây Nam Thành phố.
- Điều kiện địa hình cao ráo bằng phẳng thuận lợi cho xây dựng đô thị.
- Quỹ đất xây dựng đô thị còn nhiều.
- Cảnh quan thiên nhiên phù hợp với việc xây dựng một khu nhà vườn sinh thái.

3.4.2. Điểm yếu (W)

- Các công trình HTXH còn thiếu, đặc biệt phải kể đến các công viên, CX vườn hoa;
- Các dự án quy hoạch trên địa bàn thiếu khớp nối với nhau;
- Chưa tạo dựng được hình ảnh đặc trưng cho khu vực.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phát triển chưa đồng bộ giữa khu cũ và khu mới;

3.4.3. Cơ hội (O)

- Được sự quan tâm từ Tỉnh, thành phố để chỉnh trang, phát triển đô thị.
- Nhiều dự án đã, đang được đầu tư xây dựng (đặc biệt là các dự án hạ tầng) đang được triển khai.

3.4.4. Thách thức (T)

- Phải kết nối được giữa khu vực đô thị hiện trạng đã phát triển ổn định và khu vực xây dựng đô thị mới.
- Hạn chế mâu thuẫn giữa việc xây dựng, phát triển mới với việc gìn giữ cảnh quan tự nhiên.
- Nguồn vốn, cơ chế đầu tư xây dựng phát triển.

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

4.1. Quan điểm nhiên cứu và mục tiêu phát triển

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

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

- Ngoài nhu cầu của bản thân khu vực lập quy hoạch, quy mô các khu chức năng phải tính đến việc đáp ứng nhu cầu của khách vãng lai và các khu vực lân cận cũng như toàn đô thị.

- Xây dựng hình ảnh phân khu 1, trở thành khu nhà vườn sinh thái hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, hướng tới một đô thị văn hóa, sinh thái và bền vững, áp sát các chỉ tiêu đô thị loại II.

4.2. Tính chất và chức năng

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

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

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

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

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

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

Cụ thể các khu chức năng trong quy hoạch phân khu như sau:

a. Khu vực trung tâm:

+ Trung tâm giáo dục đơn vị ở, khu ở.

- + Trung tâm công cộng - thương mại đơn vị ở, khu ở.
 - + Trung tâm cây xanh TĐTT đơn vị ở, khu ở.
 - + Trung tâm văn hóa – công đồng đơn vị ở, khu ở.
 - + Các khu chức năng hỗn hợp.
- b. Các khu ở đô thị mật độ trung bình và mật độ thấp:
- + Khu vực ở nhà vườn mật độ thấp.
 - + Khu vực ở biệt thự mật độ thấp.
 - + Khu vực ở liền kề mật độ trung bình.
 - + Các khu ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang.
 - + Các khu cây xanh lõi khu ở.
 - + Các công trình công cộng phục vụ khu ở.
- c. Các khu chức năng khác:
- + Khu hạ tầng kỹ thuật.
 - + Khu vui chơi giải trí đô thị; các loại hình vui chơi giải trí động, tĩnh phục vụ cho mọi tầng lớp, lứa tuổi dân cư đô thị.
 - + Khu công viên cây xanh: là không gian xanh, lá phổi xanh của đô thị.

4.3. Dự báo quy mô dân số , đất đai

* Quy mô dân số:

Tổng dân số dự kiến trong khu vực lập quy hoạch khoảng 48.006 người.

* Quy mô đất đai:

Tổng diện tích khu đất Quy Hoạch 886,50 ha.

4.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Cơ sở xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật thực hiện theo quy chuẩn, quy phạm xây dựng Việt Nam. Đây là khu nhà vườn sinh thái vì vậy nghiên cứu áp dụng một số tiêu chí cho mô hình phát triển đô thị; Mô hình đô thị thông minh, mô hình kiến trúc xanh. Mô hình giao thông xanh, mô hình đô thị sinh thái, các tiêu chuẩn hạ tầng xã hội theo tiêu chuẩn Việt Nam.

Bảng 3.1. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật – lấy theo chỉ tiêu đô thị loại II

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Tiêu chuẩn đô thị loại II
1	Đất dân dụng		
	- Đất CTCC đô thị	m ² /người	≥4
	- Đất cây xanh đô thị	m ² /người	≥7
	- Đất giao thông	m ² /người	≥19
2	Mật độ đường phố chính và khu vực	km/km ²	4-6
3	Tỷ lệ đất giao thông	% đất XD ĐT	≥16%

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Tiêu chuẩn đô thị loại II
4	Hạ tầng kỹ thuật		
	- Cấp nước sinh hoạt	l/ng/ngày	120-150
	- Thu gom nước thải sinh hoạt	%	≥80% TC cấp nước
	- Chất thải rắn phát sinh	kg/ng/ngày	1-1,3
	- Cấp điện sinh hoạt	W/người	300-500
	- Cấp điện công trình CC, dịch vụ	W/m ² sàn	20-35

V. ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN

5.1. Phương án 1 (phương án so sánh)



- Đô thị nhiều trung tâm.
- Tổ chức không gian dựa trên làng xóm hiện hữu xung quanh.
- Sự kết nối chặt chẽ giữa cấu trúc đô thị và thiên nhiên.
- Những đơn vị ở nhỏ, yên bình được ẩn mình trong thiên nhiên, tựa như các “đảo đô thị”.

* Ưu điểm:

- + Tạo được thành các khu ở sinh thái với cảnh quan đẹp, hấp dẫn.
- + Cấu trúc đô thị rõ ràng.

* Nhược điểm:

- + Liên kết về giao thông cũng như sự kết nối các khu chức năng trong đô thị kém.

5.2. Phương án 2 (phương án chọn)



- Tuân thủ theo mạng giao thông mà QHC Thành phố đã định hướng.
- Hình thành mạng giao thông mang lại sự kết nối giữa nhà ở và không gian công cộng.
- Không gian xanh và kết cấu đô thị gồm những dải xanh được tổ chức có nhịp điệu.

* Ưu điểm:

- + Kết nối các khu chức năng trong đô thị được đảm bảo.
- + Cấu trúc đô thị mạch lạc, rõ ràng.

* Nhược điểm:

- + Không gian kiến trúc cảnh quan khu mới khó tạo được hình ảnh của một khu đô thị sinh thái hấp dẫn.

5.3. Lựa chọn phương án

Trên cơ sở phân tích ưu, nhược điểm của 02 phương án cơ cấu. Lấy phương án 2 là phương án chọn.

5.4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

Tổng diện tích khu đất Quy hoạch 886,50 ha bao gồm các loại đất như sau:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng TB	Tầng cao TB	Tỉ lệ	Dân cư
	TOÀN KHU		(ha)	%	tầng	(%)	(người)
	TỔNG		886,5			100,00	48.006
A	ĐẤT DÂN DỤNG		595,75			67,20	48.006
1	Nhóm nhà ở		389,94			43,99	48.006
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	O1	226,64	65%	3	25,57	22.635
1.2	Đất ở mới mật độ trung bình	O2	113,37	60%	4	12,79	17.572
1.3	Đất ở mới mật độ thấp	O3	31,11	40%	2	3,51	3.889
1.4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	O4	7,29	80%	4	0,82	1.604
1.5	Đất nhà ở tái định cư	O5	6,99	80%	4	0,79	1.398
1.6	Đất nhà ở xã hội	O6	4,54	40%	9	0,51	908
2	Đất công cộng		25,10			2,83	
2.1	Đất công cộng đô thị	CC	16,32	40%	3	1,84	
2.2	Đất công cộng đơn vị ở	CO	8,78	40%	3	0,99	
3	Đất trường học		18,98			2,14	
3.1	Đất trường trung học phổ thông	G3	3,06	40%	3	0,35	
3.2	Đất trường trung học cơ sở	G2	3,99	40%	3	0,45	
3.3	Đất trường tiểu học	G1	5,49	40%	3	0,62	
3.4	Đất trường mầm non	G	6,44	40%	2	0,73	
4	Đất cây xanh		161,73			18,24	
4.1	Đất cây xanh đô thị	CX	151,50	2%	1	17,09	
4.2	Đất cây xanh đơn vị ở	CD	10,23			1,15	
5	Giao thông nội bộ (ước lượng, không tính toán)	GN	19,50			2,20	
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		185,97			20,98	
1	Đất cơ quan	HC	3,93	40%	3	0,44	
2	Đất Trung tâm y tế	YT	2,22	40%	2	0,25	
3	Đất tôn giáo, di tích	TG	4,06			0,46	
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HT	3,58	20%	2	0,40	
5	Đất An ninh quốc phòng	AN	3,50			0,39	
6	Đất nghĩa trang	NT	2,02			0,23	
7	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	DV	16,18	40%	7	1,83	
8	Đất kho tàng	KT	3,67	50%	3	0,41	
9	Giao thông đô thị	GT	146,81			16,56	
C	ĐẤT KHÁC		104,78			11,82	
1	Đất nông nghiệp	NN	61,07			6,89	
2	Mặt nước	MN	43,71			4,93	

5.4.1. Đất dân dụng:

5.4.1.1. Đất nhóm nhà ở:

Có diện tích 389,94ha chiếm tỷ lệ 43,99% diện tích lập quy hoạch bao gồm: Đất ở hiện trạng cải tạo, Đất ở mới mật độ trung bình, Đất ở mới mật độ thấp, đất nhà ở kết hợp thương mại, đất nhà ở tái định cư, đất nhà ở xã hội...

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất nhóm nhà ở

TT	Sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỉ lệ
1	Nhóm nhà ở		389,94	43,99
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	O1	226,64	25,57
1.2	Đất ở mới mật độ trung bình	O2	113,37	12,79
1.3	Đất ở mới mật độ thấp	O3	31,11	3,51
1.4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	O4	7,29	0,82
1.5	Đất nhà ở tái định cư	O5	6,99	0,79
1.6	Đất nhà ở xã hội	O6	4,54	0,51

- Đất ở hiện trạng cải tạo: Diện tích 226,64ha. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 65%, tầng cao trung bình khoảng 3 tầng.

- Đất ở mới mật độ trung bình: Diện tích 113,37 ha. Mật độ xây dựng trung bình 60%. Tầng cao xây dựng trung bình 4 tầng.

- Đất ở mới mật độ thấp: Diện tích 31,11 ha. Mật độ xây dựng trung bình 40%. Tầng cao xây dựng trung bình 2 tầng.

- Đất nhà ở kết hợp thương mại: Diện tích 7,29 ha. Mật độ xây dựng trung bình 80%. Tầng cao xây dựng trung bình 4 tầng.

- Đất nhà ở tái định cư: Diện tích 6,99 ha. Mật độ xây dựng trung bình 80%. Tầng cao xây dựng trung bình 4 tầng.

- Đất nhà ở xã hội: Diện tích 4,54 ha. Mật độ xây dựng trung bình 40%, tầng cao xây dựng trung bình 9 tầng.

5.4.1.2. Đất công cộng:

Diện tích 25,10 ha chiếm tỷ lệ 2,83% diện tích lập quy hoạch bao gồm: Đất công cộng đô thị và đất công cộng đơn vị ở.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất công cộng

TT	Sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỉ lệ
2	Đất công cộng		25,10	2,83
2.1	Đất công cộng đô thị	CC	16,32	1,84
2.2	Đất công cộng đơn vị ở	CO	8,78	0,99

5.4.1.3. Đất trường học:

Đất trường học: Diện tích 18,98ha. Mật độ xây dựng 40%, tầng cao xây dựng trung bình 3 tầng.

TT	Sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỉ lệ
3	Đất trường học		18,98	2,14
3.1	Đất trường trung học phổ thông	G3	3,06	0,35
3.2	Đất trường trung học cơ sở	G2	3,99	0,45
3.3	Đất trường tiểu học	G1	5,49	0,62
3.4	Đất trường mầm non	G	6,44	0,73

Tính toán chỉ tiêu trường học

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất trường học

Hạng mục	Đơn vị tính	Mầm non	Tiểu học	THCS	THPT
Chỉ tiêu sử dụng công trình (QCVN 01:2008/BXD)	chỗ/1000 người	50	65	55	40
Số học sinh (tính trên tổng dân số QH)	học sinh	2.400	3.120	2.640	1.920
Diện tích trường quy hoạch	m ²	64.400	54.900	39.900	30.600
Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch	m ² /học sinh	26,83	17,59	15,11	15,94

Đất trường học với tổng số học sinh là 10.081 người. Chỉ tiêu sử dụng đất đạt từ 15,11-26,83m²/người lớn hơn chỉ tiêu sử dụng đất trường học theo QCVN:01/2008/BXD là 15m²/người.

5.4.1.4. Đất cây xanh:

Có diện tích 161,73ha chiếm tỷ lệ 18,24% diện tích lập quy hoạch. Trong đó cây xanh đô thị 151,50ha, cây xanh đơn vị ở là 10,23ha.

Bảng tính toán chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh

Hạng mục	Đơn vị tính	Cây xanh đô thị	Cây xanh đơn vị ở
Chỉ tiêu sử dụng công trình (QCVN 01:2008/BXD)	m ² /người	5	2
Diện tích đất quy hoạch	m ²	1.515.000	102.300
Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch	m ² /người	31,56	2,13

Đất cây xanh trong đơn vị ở đạt 2,13m²/người lớn hơn chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh theo QCVN:01/2008/BXD là 2m²/người

Đất cây xanh đô thị đạt 31,56m²/người lớn hơn chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh theo QCVN:01/2008/BXD là 5m²/người.

5.4.1.5. Đất giao thông nội bộ:

Đất giao thông nội bộ được tính bằng 5% đất nhóm nhà ở: Diện tích 19,50ha chiếm 2,20% diện tích lập quy hoạch.

5.4.2. Đất ngoài dân dụng.

Có diện tích 185,97ha bao gồm các loại đất: Đất cơ quan, Đất trung tâm y tế, Đất tôn giáo, di tích, Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, Đất an ninh quốc phòng, Đất nghĩa trang, Đất thương mại – dịch vụ - hỗn hợp, Đất kho tàng, Đất giao thông đô thị.

TT	Sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỉ lệ
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		185,97	20,98
1	Đất cơ quan	HC	3,93	0,44
2	Đất Trung tâm y tế	YT	2,22	0,25
3	Đất tôn giáo, di tích	TG	4,06	0,46
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HT	3,58	0,40
5	Đất An ninh quốc phòng	AN	3,50	0,39
6	Đất nghĩa trang	NT	2,02	0,23
7	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	DV	16,18	1,83
8	Đất kho tàng	KT	3,67	0,41
9	Giao thông đô thị	GT	146,81	16,56

- Đất cơ quan: Diện tích 3,93ha. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 40%, tầng cao trung bình khoảng 3 tầng.

- Đất trung tâm y tế: Diện tích 2,22ha. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 40%, tầng cao trung bình khoảng 2 tầng.

- Đất trung Di tích, tôn giáo: Diện tích 4,06ha.

- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 3,58ha. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 20%, tầng cao trung bình khoảng 2 tầng.

- Đất an ninh quốc phòng: Diện tích 3,50ha.

- Đất nghĩa trang: Diện tích 2,02ha.

- Đất thương mại – dịch vụ - hỗn hợp: Diện tích 16,18ha. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 40%, tầng cao trung bình khoảng 7 tầng.

- Đất kho tàng: Diện tích 3,67ha. Mật độ xây dựng trung bình khoảng 50%, tầng cao trung bình khoảng 3 tầng.

- Đất giao thông đô thị: Diện tích 146,81ha.

5.4.3. Đất khác.

Diện tích 104,78ha bao gồm các loại đất: Đất nông nghiệp, Đất Mặt nước.

TT	Sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỉ lệ
	TOÀN KHU		(ha)	(%)
C	ĐẤT KHÁC		104,78	11,82
1	Đất nông nghiệp	NN	61,07	6,89

2	Mặt nước	MN	43,71	4,93
---	----------	----	-------	------

5.4.4. Sự sai khác về quy hoạch sử dụng đất so với đồ án Quy hoạch chung.

- Đất ở tổng diện tích 389,94ha, chiếm tỉ lệ 43,99% tổng diện tích đất quy hoạch. So với quy hoạch chung định hướng khoảng 47%. Sai khác là tương đối nhỏ ở mức dưới 4%.

- Đất cây xanh mặt nước tập trung bao gồm cây xanh đơn vị ở, cây xanh đô thị và mặt nước tập trung có tổng diện tích 205,44ha, chiếm tỉ lệ 23,17% tổng diện tích lập quy hoạch. So với quy hoạch chung định hướng đất cây xanh mặt nước chiếm khoảng 30%. Chênh lệch khoảng 7% là do một vài khu vực đất nông nghiệp không chuyển đổi thành đất cây xanh mặt nước theo góp ý của Sở tài nguyên và môi trường Tây Ninh.

- Đất phát triển sử dụng hỗn hợp bao gồm các loại đất công cộng, giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ hỗn hợp chiếm 9,39%. Đất phát triển sử dụng hỗn hợp được tính toán đảm bảo các tiêu chuẩn quy chuẩn về quy hoạch đô thị. Loại đất này tăng lên để phù hợp với các nhu cầu từ các tính toán dân số quy hoạch cũng như để phù hợp với sự phát triển chung của thành phố Tây Ninh.

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất quy hoạch chung và quy hoạch phân khu

STT	Loại đất	Cơ cấu trong QHC TP Tây Ninh	Cơ cấu QHPK đề xuất
1	Đất ở	47,00%	43,99%
2	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	30,00%	23,17%
3	Đất nông nghiệp	0,00%	6,89%
4	Đất phát triển sử dụng hỗn hợp	3,60%	9,39%
5	Đất giao thông, đầu mối HTKT	19,40%	16,56%

5.5. Bảng so sánh quy hoạch sử dụng đất hiện trạng và quy hoạch.

TT	Sử dụng đất	Hiện trạng (I)		Quy hoạch (II)		So sánh (III) = (II) - (I)	
		Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Ghi chú
		(ha)	%	(ha)	%	(ha)	
DÂN SỐ		15.460		48.006		32.546	
ĐẤT ĐAI		886,5	100,00	886,5	100,00	0,0	
A	ĐẤT DÂN DỤNG	243,04	27,42	595,75	67,20	352,7	tăng
1	Nhóm nhà ở	222,78	25,13	389,94	43,99	167,2	tăng
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,00	0,00	226,64	25,57	226,6	tăng
1.2	Đất ở mới mật độ trung bình	0,00	0,00	113,37	12,79	113,4	tăng
1.3	Đất ở mới mật độ thấp	0,00	0,00	31,11	3,51	31,1	tăng
1.4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	0,00	0,00	7,29	0,82	7,3	tăng
1.5	Đất nhà ở tái định cư	0,00	0,00	6,99	0,79	7,0	tăng

1.6	Đất nhà ở xã hội	0,00	0,00	4,54	0,51	4,5	tăng
2	Đất công cộng	5,40	0,61	25,10	2,83	19,7	tăng
2.1	Đất công cộng đô thị	2,83	0,32	16,32	1,84	13,5	tăng
2.2	Đất công cộng đơn vị ở	2,57	0,29	8,78	0,99	6,2	tăng
3	Đất trường học	1,54	0,17	18,98	2,14	17,4	tăng
3.1	Đất trường trung học phổ thông	0,00	0,00	3,06	0,35	3,1	tăng
3.2	Đất trường trung học cơ sở	0,77	0,09	3,99	0,45	3,2	tăng
3.3	Đất trường tiểu học	0,69	0,08	5,49	0,62	4,8	tăng
3.4	Đất trường mầm non	0,08	0,01	6,44	0,73	6,4	tăng
4	Đất cây xanh	2,18	0,25	161,73	18,24	159,6	tăng
4.1	Đất cây xanh đô thị	2,18	0,25	151,50	17,09	149,3	tăng
4.2	Đất cây xanh đơn vị ở	0,00	0,00	10,23	1,15	10,2	tăng
5	Giao thông nội bộ (ước lượng, không tính toán)	11,14	1,26	19,50	2,20	8,4	tăng
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	54,82	6,18	185,97	20,98	131,1	tăng
1	Đất cơ quan	4,22	0,48	3,93	0,44	-0,3	giảm
2	Đất Trung tâm y tế	0,15	0,02	2,22	0,25	2,1	tăng
3	Đất tôn giáo, di tích	4,27	0,48	4,06	0,46	-0,2	giảm
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1,31	0,15	3,58	0,40	2,3	tăng
5	Đất An ninh quốc phòng	4,34	0,49	3,50	0,39	-0,8	giảm
6	Đất nghĩa trang	2,53	0,29	2,02	0,23	-0,5	giảm
7	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	0,00	0,00	16,18	1,83	16,2	tăng
8	Đất kho tàng	4,95	0,56	3,67	0,41	-1,3	giảm
9	Giao thông đô thị	33,05	3,73	146,81	16,56	113,8	tăng
C	ĐẤT KHÁC	588,64	66,40	104,78	11,82	-483,9	giảm
1	Đất nông nghiệp	414,32	46,74	61,07	6,89	-353,3	giảm
2	Mặt nước	40,17	4,53	43,71	4,93	3,5	tăng
3	Đất trống	134,15	15,13	0,00	0,00	-134,2	giảm

5.6. Các chỉ tiêu KTKT đối với từng lô phố

5.6.1. Chỉ tiêu áp dụng.

	Các chỉ tiêu tính toán	Ký hiệu	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa (m)	Tầng cao trung bình	MĐXD TB (%)	MĐDS TB (ng/ha)
--	------------------------	---------	-----------------	----------------------	---------------------	-------------	-----------------

A	ĐẤT DÂN DỤNG						
1	Nhóm nhà ở						
	Đất ở hiện trạng cải tạo	O1	6	24	3	65%	100
	Đất ở mới mật độ trung bình	O2	6	24	4	60%	155
	Đất ở mới mật độ thấp	O3	4	16	2	40%	125
	Đất nhà ở kết hợp thương mại	O4	7	28	4	80%	220
	Đất nhà ở tái định cư	O5	6	24	4	80%	200
	Đất nhà ở xã hội	O6	15	60	9	40%	200
2	Đất công cộng						
	Đất công cộng đô thị	CC	7	28	3	40%	
	Đất công cộng đơn vị ở	CO	5	20	3	40%	
3	Đất trường học						
	Đất trường trung học phổ thông	G3	5	20	3	40%	
	Đất trường trung học cơ sở	G2	5	20	3	40%	
	Đất trường tiểu học	G1	5	20	3	40%	
	Đất trường mầm non	G	5	20	2	40%	
4	Đất cây xanh						
	Đất cây xanh đô thị	CX	2	8	1	2%	
	Đất cây xanh đơn vị ở	CD					
5	Giao thông nội bộ	GN					
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG						
1	Đất cơ quan	HC	5	20	3	40%	
2	Đất Trung tâm y tế	YT	5	20	2	40%	
3	Đất tôn giáo, di tích	TG					
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HT	3	12	2	20%	
5	Đất An ninh quốc phòng	AN					
6	Đất nghĩa trang	NT					
7	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	DV	15	60	7	40%	
8	Đất kho tàng	KT	5	20	3	50%	
9	Giao thông đô thị	GT					
C	ĐẤT KHÁC						
	Đất nông nghiệp	NN					
	Mặt nước	MN					

5.6.2. Thống kê quy hoạch sử dụng đất các lô phố.

Ký hiệu	Chức năng đô thị	Diện tích (ha)	MĐXD trung bình (%)	DTXD (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Dân số
TOÀN KHU		886,5						
I		164,54	38,2%	628.318	15			11.408
GT	Giao thông đô thị	34,67						
I-01		25,04	28,5%	71.344	7	3	0,91	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	6,52	65%	42.380	6	3	1,95	651
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	2,79	60%	16.740	6	4	2,40	432
G1	Đất trường tiểu học	0,15	40%	600	5	3	1,20	
CC	Đất công cộng đô thị	2,4	40%	9.600	7	3	1,20	
CX	Đất cây xanh đô thị	10,12	2%	2.024	2	1	0,02	
TG	Đất tôn giáo, di tích	0,41						
MN	Mặt nước	2,65						
I-02		3,78	1,9%	708	2	1	0,02	
CX	Đất cây xanh đô thị	3,54	2%	708	2	1	0,02	
TG	Đất tôn giáo, di tích	0,24						
I-03		1,78	2,0%	356	2	1	0,02	
CX	Đất cây xanh đô thị	1,78	2%	356	2	1	0,02	
I-04		8,59	62,8%	53.935	7	3	2,12	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	4,51	65%	29.315	6	3	1,95	450
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	1,75	60%	10.500	6	4	2,40	271
O4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	1,25	80%	10.000	7	4	3,20	275
CC	Đất công cộng đô thị	0,12	40%	480	7	3	1,20	
CO	Đất công cộng đơn vị ở	0,05	40%	200	5	3	1,20	
G	Đất trường mầm non	0,05	40%	200	5	2	0,80	
G1	Đất trường tiểu học	0,11	40%	440	5	3	1,20	
NT	Đất nghĩa trang	0,19						
KT	Đất kho tàng	0,56	50%	2.800	5	3	1,50	
I-05		3,01	65,0%	19.565	6	3	1,95	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	3,01	65%	19.565	6	3	1,95	301
I-06		2,56	67,5%	17.275	7	3	2,25	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,71	65%	11.115	6	3	1,95	171
O4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	0,72	80%	5.760	7	4	3,20	158

CC	Đất công cộng đô thị	0,02	40%	80	7	3	1,20	
CO	Đất công cộng đơn vị ở	0,03	40%	120	5	3	1,20	
HC	Đất cơ quan	0,05	40%	200	5	3	1,20	
TG	Đất tôn giáo, di tích	0,03						
I-07		2,03	20,5%	4.168	7	4	0,74	
O4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	0,38	80%	3.040	7	4	3,20	84
CO	Đất công cộng đơn vị ở	0,07	40%	280	5	3	1,20	
CX	Đất cây xanh đô thị	1,44	2%	288	2	1	0,02	
HC	Đất cơ quan	0,14	40%	560	5	3	1,20	
I-08		3,45	59,2%	20.410	7	3	1,93	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	2,34	65%	15.210	6	3	1,95	234
O4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	0,65	80%	5.200	7	4	3,20	143
TG	Đất tôn giáo, di tích	0,46						
I-09		4,55	63,1%	28.710	7	4	2,28	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,74	65%	11.310	6	3	1,95	174
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	2,38	60%	14.280	6	4	2,40	369
O4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	0,39	80%	3.120	7	4	3,20	86
TG	Đất tôn giáo, di tích	0,04						
I-10		1,83	63,3%	11.575	6	3	2,11	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,19	65%	7.735	6	3	1,95	119
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	0,64	60%	3.840	6	4	2,40	99
I-11		1,16	64,1%	7.435	7	3	2,14	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,75	65%	4.875	6	3	1,95	75
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	0,24	60%	1.440	6	4	2,40	37
O4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	0,14	80%	1.120	7	4	3,20	31
TG	Đất tôn giáo, di tích	0,03						
I-12		3,77	65,2%	24.585	7	3	2,15	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	2,53	65%	16.445	6	3	1,95	253
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	0,65	60%	3.900	6	4	2,40	101
O4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	0,47	80%	3.760	7	4	3,20	103
CC	Đất công cộng đô thị	0,06	40%	240	7	3	1,20	
YT	Đất Trung tâm y tế	0,06	40%	240	5	2	0,80	
I-13		1,59	61,6%	9.790	6	3	1,92	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,22	65%	7.930	6	3	1,95	122
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	0,19	60%	1.140	6	4	2,40	29
HC	Đất cơ quan	0,18	40%	720	5	3	1,20	
I-14		4,11	66,6%	27.385	7	3	2,20	

O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	2,73	65%	17.745	6	3	1,95	273
O4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	1,03	80%	8.240	7	4	3,20	227
G1	Đất trường tiểu học	0,27	40%	1.080	5	3	1,20	
HC	Đất cơ quan	0,08	40%	320	5	3	1,20	
I-15		1,99	65,7%	13.080	7	4	2,39	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,7	65%	4.550	6	3	1,95	70
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	0,85	60%	5.100	6	4	2,40	132
O4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	0,41	80%	3.280	7	4	3,20	90
KT	Đất kho tàng	0,03	50%	150	5	3	1,50	
I-16		3,07	66,5%	20.425	7	3	2,17	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	2,17	65%	14.105	6	3	1,95	217
O4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	0,68	80%	5.440	7	4	3,20	150
CC	Đất công cộng đô thị	0,22	40%	880	7	3	1,20	
I-17		3,6	61,7%	22.210	6	3	1,99	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	2,66	65%	17.290	6	3	1,95	266
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	0,82	60%	4.920	6	4	2,40	127
TG	Đất tôn giáo, di tích	0,12						
I-18		8,95	55,8%	49.935	6	3	1,71	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	6,47	65%	42.055	6	3	1,95	646
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	0,56	60%	3.360	6	4	2,40	87
CO	Đất công cộng đơn vị ở	1,05	40%	4.200	5	3	1,20	
G	Đất trường mầm non	0,08	40%	320	5	2	0,80	
CD	Đất cây xanh đơn vị ở	0,79						
I-19		2,34	65,1%	15.243	7	3	2,12	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,55	65%	10.075	6	3	1,95	155
O4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	0,49	80%	3.920	7	4	3,20	108
CO	Đất công cộng đơn vị ở	0,002	40%	8	5	3	1,20	
HC	Đất cơ quan	0,23	40%	920	5	3	1,20	
YT	Đất Trung tâm y tế	0,03	40%	120	5	2	0,80	
KT	Đất kho tàng	0,04	50%	200	5	3	1,50	
I-20		0,88	56,4%	4.960	6	3	1,69	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,72	65%	4.680	6	3	1,95	72
HC	Đất cơ quan	0,07	40%	280	5	3	1,20	
TG	Đất tôn giáo, di tích	0,09						
I-21		0,58	60,0%	3.480	6	4	2,40	
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	0,58	60%	3.480	6	4	2,40	90
I-22		1,49	64,8%	9.660	6	3	1,94	

O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,48	65%	9.620	6	3	1,95	148
HC	Đất cơ quan	0,01	40%	40	5	3	1,20	
I-23		0,31	60,0%	1.860	6	4	2,40	
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	0,31	60%	1.860	6	4	2,40	48
I-24		0,92	47,9%	4.405	6	2	1,16	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,29	65%	1.885	6	3	1,95	29
G	Đất trường mầm non	0,63	40%	2.520	5	2	0,80	
I-25		1,99	63,9%	12.715	6	3	2,01	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,63	65%	10.595	6	3	1,95	163
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	0,32	60%	1.920	6	4	2,40	50
KT	Đất kho tàng	0,04	50%	200	5	3	1,50	
I-26		0,82	61,1%	5.010	6	4	2,30	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,18	65%	1.170	6	3	1,95	18
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	0,64	60%	3.840	6	4	2,40	99
I-27		0,88	60,0%	5.280	6	4	2,40	
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	0,88	60%	5.280	6	4	2,40	136
I-28		0,43	63,4%	2.725	6	3	2,10	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,29	65%	1.885	6	3	1,95	29
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	0,14	60%	840	6	4	2,40	22
I-29		0,33	65,0%	2.145	6	3	1,95	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,33	65%	2.145	6	3	1,95	33
I-30		0,56	40,0%	2.240	7	3	1,20	
CC	Đất công cộng đô thị	0,56	40%	2.240	7	3	1,20	
I-31		0,33	60,0%	1.980	6	4	2,40	
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	0,33	60%	1.980	6	4	2,40	51
I-32		0,5	65,0%	3.250	6	3	1,95	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,5	65%	3.250	6	3	1,95	50
I-33		0,35	20,0%	700	3	2	0,40	
HT	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,35	20%	700	3	2	0,40	
I-34		1,91	35,5%	6.775	6	3	0,94	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,61	65%	3.965	6	3	1,95	61
HT	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1,23	20%	2.460	3	2	0,40	
KT	Đất kho tàng	0,07	50%	350	5	3	1,50	
I-35		0,77	75,3%	5.800	15	4	3,01	
O4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	0,68	80%	5.440	7	4	3,20	150
CO	Đất công cộng đơn vị ở	0,01	40%	40	5	3	1,20	
HC	Đất cơ quan	0,06	40%	240	5	3	1,20	

DV	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	0,02	40%	80	15	7	2,80	
I-36		1,29	61,9%	7.985	15	3	1,99	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,13	65%	7.345	6	3	1,95	113
HC	Đất cơ quan	0,05	40%	200	5	3	1,20	
DV	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	0,11	40%	440	15	7	2,80	
I-37		1,11	64,7%	7.186	6	3	1,94	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,1	65%	7.150	6	3	1,95	110
HC	Đất cơ quan	0,009	40%	36	5	3	1,20	
I-38		0,52	1,0%	52	2	1	0,01	
CX	Đất cây xanh đô thị	0,26	2%	52	2	1	0,02	
MN	Mặt nước	0,26						
I-39		0,33						
CD	Đất cây xanh đơn vị ở	0,33						
I-40		2,75	49,4%	13.585	6	3	1,48	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	2,09	65%	13.585	6	3	1,95	209
CD	Đất cây xanh đơn vị ở	0,46						
MN	Mặt nước	0,2						
I-41		0,55	65,0%	3.575	6	3	1,95	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,55	65%	3.575	6	3	1,95	55
I-42		2,29	42,9%	9.835	15	8	3,41	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,27	65%	1.755	6	3	1,95	27
O6	Đất nhà ở xã hội	2,02	40%	8.080	15	9	3,60	404
I-43		0,38	1,2%	46	2	1	0,01	
CX	Đất cây xanh đô thị	0,23	2%	46	2	1	0,02	
MN	Mặt nước	0,15						
I-44		1,06	64,5%	6.840	7	3	1,94	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,04	65%	6.760	6	3	1,95	104
CC	Đất công cộng đô thị	0,02	40%	80	7	3	1,20	
I-45		0,41	65,0%	2.665	6	3	1,95	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,41	65%	2.665	6	3	1,95	41
I-46		2,52	40,0%	10.080	15	9	3,60	
O6	Đất nhà ở xã hội	2,52	40%	10.080	15	9	3,60	504
I-47		0,55	1,3%	74	2	1	0,01	
CX	Đất cây xanh đô thị	0,37	2%	74	2	1	0,02	
MN	Mặt nước	0,18						
I-48		1,55	52,5%	8.140	6	4	2,09	
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	1,35	60%	8.100	6	4	2,40	209
CX	Đất cây xanh đô thị	0,2	2%	40	2	1	0,02	

I-49		4,26	30,2%	12.870	7	3	0,81	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,18	65%	7.670	6	3	1,95	118
CC	Đất công cộng đô thị	0,31	40%	1.240	7	3	1,20	
G	Đất trường mầm non	0,99	40%	3.960	5	2	0,80	
CD	Đất cây xanh đơn vị ở	1,78						
I-50		0,95	0,5%	46	2	1	0,00	
CX	Đất cây xanh đô thị	0,23	2%	46	2	1	0,02	
MN	Mặt nước	0,72						
I-51		0,8	65,0%	5.200	6	3	1,95	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,8	65%	5.200	6	3	1,95	80
I-52		0,35	40,0%	1.400	5	3	1,20	
CO	Đất công cộng đơn vị ở	0,35	40%	1.400	5	3	1,20	
I-53		0,18	65,0%	1.170	6	3	1,95	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,18	65%	1.170	6	3	1,95	18
I-54		2,13	62,2%	13.255	6	4	2,20	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,95	65%	6.175	6	3	1,95	95
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	1,18	60%	7.080	6	4	2,40	183
I-55		1,66	52,3%	8.685	6	4	1,92	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,05	65%	325	6	3	1,95	5
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	0,96	60%	5.760	6	4	2,40	149
G1	Đất trường tiểu học	0,65	40%	2.600	5	3	1,20	
I-56		2,25	59,0%	13.265	6	3	2,05	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,85	65%	5.525	6	3	1,95	85
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	1,07	60%	6.420	6	4	2,40	166
HC	Đất cơ quan	0,33	40%	1.320	5	3		
I-57		1,73	65,0%	11.245	6	3	1,95	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,73	65%	11.245	6	3	1,95	173
II		67,71	48,6%	329.335	15			5.641
GT		12,01						
II-01		4,00	64,0%	25.610	6	3	2,04	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	3,22	65%	20.930	6	3	1,95	322
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	0,78	60%	4.680	6	4	2,40	121
II-02		4,22	63,9%	26.955	6	3	2,05	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	3,27	65%	21.255	6	3	1,95	327
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	0,95	60%	5.700	6	4	2,40	147
II-03		5,24	52,6%	27.580	6	3	1,58	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	2,58	65%	16.770	6	3	1,95	258
HC	Đất cơ quan	2,49	40%	9.960	5	3	1,20	

KT	Đất kho tàng	0,17	50%	850	5	3	1,50	
II-04		6,67	63,4%	42.315	6	3	2,09	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	4,59	65%	29.835	6	3	1,95	458
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	2,08	60%	12.480	6	4	2,40	322
II-05		3,64	46,5%	16.935	15	5	2,34	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,95	65%	6.175	6	3	1,95	95
CO	Đất công cộng đơn vị ở	0,4	40%	1.600	5	3	1,20	
DV	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	2,14	40%	8.560	15	7	2,80	
HC	Đất cơ quan	0,15	40%	600	5	3	1,20	
II-06		3,5	62,6%	21.895	6	3	2,17	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,79	65%	11.635	6	3	1,95	179
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	1,71	60%	10.260	6	4	2,40	265
II-07		1,96	53,7%	10.530	6	3	1,61	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,62	65%	10.530	6	3	1,95	162
TG	Đất tôn giáo, di tích	0,34						
II-08		6,96	56,6%	39.360	6	4	2,12	
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	5,76	60%	34.560	6	4	2,40	893
G	Đất trường mầm non	1,2	40%	4.800	5	2	0,80	
II-09		4	58,8%	23.525	7	3	1,72	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	3,17	65%	20.605	6	3	1,95	317
G	Đất trường mầm non	0,43	40%	1.720	5	2	0,80	
CC	Đất công cộng đô thị	0,3	40%	1.200	7	3	1,20	
TG	Đất tôn giáo, di tích	0,1						
II-10		4,58	60,9%	27.870	6	4	2,32	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,78	65%	5.070	6	3	1,95	78
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	3,8	60%	22.800	6	4	2,40	589
II-11		2,34	65,0%	15.210	6	3	1,95	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	2,34	65%	15.210	6	3	1,95	234
II-12		8,59	60,0%	51.550	6	3	1,90	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	6,58	65%	42.770	6	3	1,95	657
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	1,41	60%	8.460	6	4	2,40	219
HC	Đất cơ quan	0,08	40%	320	5	3	1,20	
TG	Đất tôn giáo, di tích	0,52						
III		66,94	1,7%	11.516	2			
GT		7,87						
III-01		8,35	1,6%	1.372	2	1	0,02	
CX	Đất cây xanh đô thị	6,86	2%	1.372	2	1	0,02	
MN	Mặt nước	1,49						

III-02		33,86	2,0%	6.772	2	1	0,02	
CX	Đất cây xanh đô thị	33,86	2%	6.772	2	1	0,02	
III-03		16,86	2,0%	3.372	2	1	0,02	
CX	Đất cây xanh đô thị	16,86	2%	3.372	2	1	0,02	
IV		222,81	16,8%	374.287	15			5.622
GT		24,06						
IV-01		32,4	4,9%	15.925	6	3	0,15	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	2,45	65%	15.925	6	3	1,95	245
NN	Đất nông nghiệp	28,34						
MN	Mặt nước	1,61						
IV-02		12,46	14,2%	17.748	6	3	0,40	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	2,48	65%	16.120	6	3	1,95	248
CX	Đất cây xanh đô thị	8,14	2%	1.628	2	1	0,02	
MN	Mặt nước	1,84						
IV-03		5,36	49,1%	26.314	15	4	1,72	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	3,5	65%	22.750	6	3	1,95	350
TG	Đất tôn giáo, di tích	0,19						
CX	Đất cây xanh đô thị	0,82	2%	164	2	1	0,02	
DV	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	0,85	40%	3.400	15	7	2,80	
IV-04		4,24	40,0%	16.960	15	7	2,80	
DV	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	4,24	40%	16.960	15	7	2,80	
IV-05		4,32	40,0%	17.280	7	3	1,20	
CC	Đất công cộng đô thị	4,32	40%	17.280	7	3	1,20	
IV-06		4,19	40,0%	16.760	7	3	1,20	
CC	Đất công cộng đô thị	4,19	40%	16.760	7	3	1,20	
IV-07		2,28	9,7%	2.220	6	3	0,26	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,28	65%	1.820	6	3	1,95	28
CX	Đất cây xanh đô thị	2	2%	400	2	1	0,02	
IV-08		4,27	62,2%	26.570	6	4	2,20	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,9	65%	12.350	6	3	1,95	190
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	2,37	60%	14.220	6	4	2,40	367
IV-09		4,4	40,0%	17.600	5	3	1,03	
G	Đất trường mầm non	0,89	40%	3.560	5	2	0,80	
G1	Đất trường tiểu học	1,02	40%	4.080	5	3	1,20	
G2	Đất trường trung học cơ sở	1,56	40%	6.240	5	3	1,20	
YT	Đất Trung tâm y tế	0,93	40%	3.720	5	2	0,80	
IV-10		6,14	28,3%	17.360	15	5	1,50	

CO	Đất công cộng đơn vị ở	1,84	40%	7.360	5	3	1,20	
CD	Đất cây xanh đơn vị ở	1,8						
DV	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	2,5	40%	10.000	15	7	2,80	
IV-11		6,34	31,0%	19.680	15	6	1,81	
CO	Đất công cộng đơn vị ở	1,45	40%	5.800	5	3	1,20	
CD	Đất cây xanh đơn vị ở	1,42						
DV	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	3,47	40%	13.880	15	7	2,80	
IV-12		3,46	62,2%	21.510	6	4	2,20	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,5	65%	9.750	6	3	1,95	150
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	1,96	60%	11.760	6	4	2,40	304
IV-13		6,32	59,6%	37.678	6	3	1,97	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	4,04	65%	26.260	6	3	1,95	403
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	1,89	60%	11.340	6	4	2,40	293
CX	Đất cây xanh đô thị	0,39	2%	78	2	1	0,02	
IV-14		10,18	32,4%	32.960	4	2	0,65	
O3	Đất ở mới mật độ thấp	8,19	40%	32.760	4	2	0,80	1024
CD	Đất cây xanh đơn vị ở	0,99						
CX	Đất cây xanh đô thị	1	2%	200	2	1	0,02	
IV-15		9,42	32,4%	30.504	4	2	0,65	
O3	Đất ở mới mật độ thấp	7,58	40%	30.320	4	2	0,80	948
CD	Đất cây xanh đơn vị ở	0,92						
CX	Đất cây xanh đô thị	0,92	2%	184	2	1	0,02	
IV-16		7,46	32,4%	24.146	4	2	0,65	
O3	Đất ở mới mật độ thấp	6	40%	24.000	4	2	0,80	750
CX	Đất cây xanh đô thị	0,73	2%	146	2	1	0,02	
CD	Đất cây xanh đơn vị ở	0,73						
IV-17		75,51	4,4%	33.072	6	2	0,10	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	3,24	65%	21.060	6	3	1,95	324
CX	Đất cây xanh đô thị	40,06	2%	8.012	2	1	0,02	
TG	Đất tôn giáo, di tích	0,57						
HT	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2	20%	4.000	3	2	0,40	
NT	Đất nghĩa trang	1,39						
MN	Mặt nước	28,25						
V		135,79	45,0%	611.045	15			11.271
GT		28,56						
V-01		6,49	63,2%	41.005	6	3	2,11	

O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	4,13	65%	26.845	6	3	1,95	412
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	2,36	60%	14.160	6	4	2,40	366
V-02		3,69	60,0%	22.140	6	4	2,40	
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	3,69	60%	22.140	6	4	2,40	572
V-03		3,89	61,7%	24.020	6	4	2,24	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,36	65%	8.840	6	3	1,95	136
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	2,53	60%	15.180	6	4	2,40	392
V-04		5,91	58,5%	34.555	6	4	2,07	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,55	65%	10.075	6	3	1,95	155
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	3,52	60%	21.120	6	4	2,40	546
CO	Đất công cộng đơn vị ở	0,22	40%	880	5	3		
YT	Đất Trung tâm y tế	0,62	40%	2.480	5	2		
V-05		2,36	63,1%	14.880	6	3	2,13	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,44	65%	9.360	6	3	1,95	144
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	0,92	60%	5.520	6	4	2,40	143
V-06		2,31	63,6%	14.695	6	3	2,07	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,67	65%	10.855	6	3	1,95	167
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	0,64	60%	3.840	6	4	2,40	99
V-07		3,37	63,7%	21.460	6	3	2,07	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	2,48	65%	16.120	6	3	1,95	248
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	0,89	60%	5.340	6	4	2,40	138
V-08		5,61	62,3%	34.935	6	4	2,20	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	2,55	65%	16.575	6	3	1,95	255
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	3,06	60%	18.360	6	4	2,40	474
V-09		5,18	60,9%	31.565	7	3	2,10	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	2,49	65%	16.185	6	3	1,95	249
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	2,31	60%	13.860	6	4	2,40	358
CC	Đất công cộng đô thị	0,37	40%	1.480	7	3	1,20	
CO	Đất công cộng đơn vị ở	0,01	40%	40	5	3	1,20	
V-10		7,9	36,2%	28.600	6	3	1,09	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	4,4	65%	28.600	6	3	1,95	439
AN	Đất An ninh quốc phòng	3,5						
V-11		2,51	62,0%	15.555	15	3	2,14	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,59	65%	10.335	6	3	1,95	159
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	0,77	60%	4.620	6	4	2,40	119
DV	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	0,15	40%	600	15	7	2,80	
V-12		5,32	45,5%	24.230	6	2	1,06	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,18	65%	7.670	6	3	1,95	118
O3	Đất ở mới mật độ thấp	4,14	40%	16.560	4	2	0,80	518

V-13		4,26	65,0%	27.690	6	3	1,95	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	4,26	65%	27.690	6	3	1,95	425
V-14		8,12	49,2%	39.955	6	2	1,22	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	2,99	65%	19.435	6	3	1,95	299
O3	Đất ở mới mật độ thấp	3,97	40%	15.880	4	2	0,80	496
G	Đất trường mầm non	1,16	40%	4.640	5	2		
V-15		5,46	47,1%	25.735	6	3	1,41	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	2,47	65%	16.055	6	3	1,95	247
CO	Đất công cộng đơn vị ở	0,6	40%	2.400	5	3	1,20	
G1	Đất trường tiểu học	1,82	40%	7.280	5	3	1,20	
CD	Đất cây xanh đơn vị ở	0,57						
V-16		2,96	54,6%	16.165	6	3	1,47	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,73	65%	11.245	6	3	1,95	173
O3	Đất ở mới mật độ thấp	1,23	40%	4.920	4	2	0,80	154
V-17		2,19	60,0%	13.140	6	4	2,40	
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	2,19	60%	13.140	6	4	2,40	339
V-18		4,17		27.105	6	3	0,00	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	4,17	65%	27.105	6	3	1,95	416
V-19		2,38	56,9%	13.540	6	4	2,21	
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	2,01	60%	12.060	6	4	2,40	312
CO	Đất công cộng đơn vị ở	0,37	40%	1.480	5	3	1,20	
V-20		4,42	65,0%	28.730	6	3	1,95	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	4,42	65%	28.730	6	3	1,95	441
V-21		2,51	62,7%	15.745	6	3	2,15	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,37	65%	8.905	6	3	1,95	137
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	1,14	60%	6.840	6	4	2,40	177
V-22		7,61	55,7%	42.355	6	4	1,95	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	3,23	65%	20.995	6	3	1,95	323
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	3,56	60%	21.360	6	4	2,40	552
TG	Đất tôn giáo, di tích	0,82						
V-23		3,77	60,0%	22.620	6	4	2,40	
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	3,77	60%	22.620	6	4	2,40	
V-24		3,17	65,0%	20.605	6	3	1,95	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	3,17	65%	20.605	6	3	1,95	317
V-25		1,67	60,0%	10.020	6	4	2,40	
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	1,67	60%	10.020	6	4	2,40	259
VI		100,76	40,0%	402.672	15			6.931
GT		22,36						

VI-01		1,04	63,6%	6.610	6	3	2,08	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,74	65%	4.810	6	3	1,95	74
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	0,3	60%	1.800	6	4	2,40	47
VI-02		3,04	50,4%	15.310	7	3	1,51	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,26	65%	8.190	6	3	1,95	126
CC	Đất công cộng đô thị	1,78	40%	7.120	7	3	1,20	
VI-03		3,74	49,2%	18.402	6	3	1,64	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,82	65%	11.830	6	3	1,95	182
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	1,07	60%	6.420	6	4	2,40	166
CX	Đất cây xanh đô thị	0,76	2%	152	2	1	0,02	
MN	Mặt nước	0,09						
VI-04		5,09	62,5%	31.830	6	3	2,08	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	3,3	65%	21.450	6	3	1,95	330
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	1,73	60%	10.380	6	4	2,40	268
NT	Đất nghĩa trang	0,06						
VI-05		4,03	46,0%	18.545	6	3	1,38	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,97	65%	6.305	6	3	1,95	97
G3	Đất trường trung học phổ thông	3,06	40%	12.240	5	3	1,20	
VI-06		2,37	61,8%	14.655	6	4	2,23	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,87	65%	5.655	6	3	1,95	87
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	1,5	60%	9.000	6	4	2,40	233
VI-07		1,89	57,8%	10.920	6	3	1,73	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,68	65%	10.920	6	3	1,95	168
NT	Đất nghĩa trang	0,21						
VI-08		2,81	51,1%	14.351	6	4	1,82	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,91	65%	5.915	6	3	1,95	91
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	1,39	60%	8.340	6	4	2,40	215
CX	Đất cây xanh đô thị	0,48	2%	96	2	1	0,02	
MN	Mặt nước	0,03						
VI-09		2,08	61,9%	12.865	6	4	2,23	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,77	65%	5.005	6	3	1,95	77
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	1,31	60%	7.860	6	4	2,40	203
VI-10		2,07	61,1%	12.655	6	4	2,30	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,47	65%	3.055	6	3	1,95	47
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	1,6	60%	9.600	6	4	2,40	248
VI-11		2,7	62,9%	16.985	6	3	2,14	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,57	65%	10.205	6	3	1,95	157
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	1,13	60%	6.780	6	4	2,40	175
VI-12		2,3	40,0%	9.200	5	3	1,05	

G	Đất trường mầm non	0,54	40%	2.160	5	2	0,80	
G1	Đất trường tiểu học	0,54	40%	2.160	5	3	1,20	
G2	Đất trường trung học cơ sở	0,87	40%	3.480	5	3	1,20	
YT	Đất Trung tâm y tế	0,35	40%	1.400	5	2	0,80	
VI-13		5,89	50,8%	29.940	6	4	1,94	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,72	65%	4.680	6	3	1,95	72
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	4,18	60%	25.080	6	4	2,40	648
CX	Đất cây xanh đô thị	0,9	2%	180	2	1	0,02	
MN	Mặt nước	0,09						
VI-14		4,82	60,0%	28.920	6	4	2,40	
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	4,82	60%	28.920	6	4	2,40	747
VI-15		6,02	62,0%	37.330	6	3	1,86	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	5,3	65%	34.450	6	3	1,95	529
G2	Đất trường trung học cơ sở	0,72	40%	2.880	5	3	1,20	
VI-16		5,44	33,1%	17.981	6	3	1,13	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,43	65%	9.295	6	3	1,95	143
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	1,38	60%	8.280	6	4	2,40	214
CX	Đất cây xanh đô thị	2,03	2%	406	2	1	0,02	
MN	Mặt nước	0,6						
VI-17		3,58	57,2%	20.495	15	4	2,26	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	2,03	65%	13.195	6	3	1,95	203
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	0,55	60%	3.300	6	4	2,40	85
DV	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	1	40%	4.000	15	7	2,80	
VI-18		3,43	65,0%	22.295	6	3	1,95	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	3,43	65%	22.295	6	3	1,95	343
VI-19		2,2	40,0%	8.800	7	3	1,20	
CC	Đất công cộng đô thị	1,65	40%	6.600	7	3	1,20	
CO	Đất công cộng đơn vị ở	0,55	40%	2.200	5	3	1,20	
VI-20		5,52	62,4%	34.465	6	3	2,18	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	2,69	65%	17.485	6	3	1,95	269
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	2,83	60%	16.980	6	4	2,40	439
VI-21		3,83	33,6%	12.852	6	4	1,25	
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	1,62	60%	9.720	6	4	2,40	251
CO	Đất công cộng đơn vị ở	0,74	40%	2.960	5	3	1,20	
CX	Đất cây xanh đô thị	0,86	2%	172	2	1	0,02	
MN	Mặt nước	0,61						
VI-22		1,7	40,0%	6.800	15	7	2,80	
DV	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	1,7	40%	6.800	15	7	2,80	

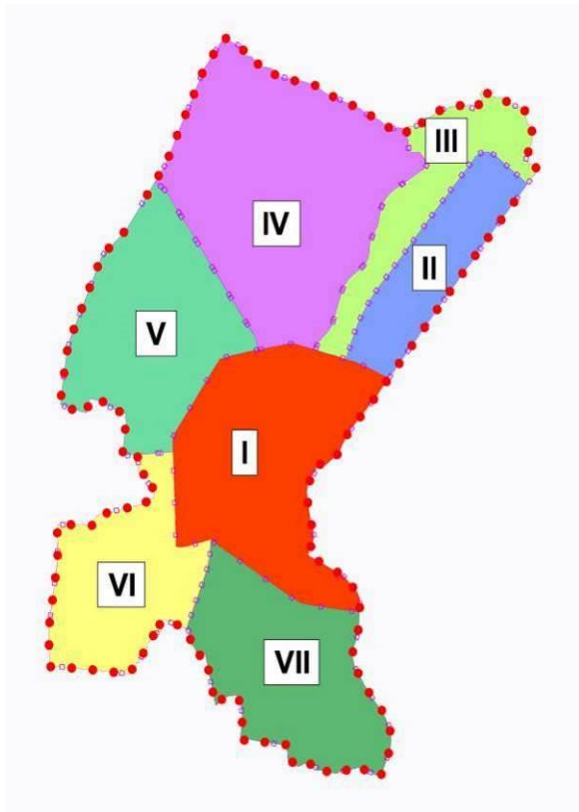
VI-23		0,39						
NN	Đất nông nghiệp	0,39						
VI-24		2,42	1,9%	466	2	1	0,02	
CX	Đất cây xanh đô thị	2,33	2%	466	2	1	0,02	
MN	Mặt nước	0,09						
VII		127,95	29,3%	374.501	6			6.549
GT		17,28						
VII-01		10,92	29,9%	32.636	6	3	0,88	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	4,84	65%	31.460	6	3	1,95	483
CX	Đất cây xanh đô thị	5,88	2%	1.176	2	1	0,02	
MN	Mặt nước	0,20						
VII-02		4,38	62,1%	27.215	6	3	1,86	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	3,91	65%	25.415	6	3	1,95	390
G1	Đất trường tiểu học	0,45	40%	1.800	5	3	1,20	
TG	Đất tôn giáo, di tích	0,02						
VII-03		3,08	50,2%	15.450	6	4	1,85	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,7	65%	4.550	6	3	1,95	70
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	1,8	60%	10.800	6	4	2,40	279
CX	Đất cây xanh đô thị	0,50	2%	100	2	1	0,02	
MN	Mặt nước	0,08						
VII-04		2,92	1,6%	466	2	1	0,02	
CX	Đất cây xanh đô thị	2,33	2%	466	2	1	0,02	
MN	Mặt nước	0,59						
VII-05		1,44	2,0%	288	2	1	0,02	
CX	Đất cây xanh đô thị	1,44	2%	288	2	1	0,02	
VII-06		5,79	48,0%	27.809	6	3	1,62	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	2,59	65%	16.835	6	3	1,95	259
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	1,79	60%	10.740	6	4	2,40	277
CX	Đất cây xanh đô thị	1,17	2%	234	2	1	0,02	
MN	Mặt nước	0,24						
VII-07		5,41	58,8%	31.829	6	3	1,94	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	3,41	65%	22.165	6	3	1,95	341
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	1,60	60%	9.600	6	4	2,40	248
CX	Đất cây xanh đô thị	0,32	2%	64	2	1	0,02	
MN	Mặt nước	0,08						
VII-08		3,42	57,4%	19.630	6	3	1,72	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	2,38	65%	15.470	6	3	1,95	238
CO	Đất công cộng đơn vị ở	1,04	40%	4.160	5	3	1,20	

VII-09		13,16	39,3%	51.726	6	4	1,47	
O2	Đất ở mới mật độ trung bình	6,40	60%	38.400	6	4	2,40	992
CX	Đất cây xanh đô thị	0,13	2%	26	2	1	0,02	
KT	Đất kho tàng	2,66	50%	13.300	5	3	1,50	
NN	Đất nông nghiệp	3,90						
MN	Mặt nước	0,07						
VII-10		5,55	71,3%	39.560	6	4	2,80	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,44	65%	2.860	6	3	1,95	44
O5	Đất nhà ở tái định cư	4,58	80%	36.640	6	4	3,20	916
CX	Đất cây xanh đô thị	0,30	2%	60	2	1	0,02	
NT	Đất nghĩa trang	0,17						
MN	Mặt nước	0,06						
VII-11		2,41	80,0%	19.280	6	4	3,20	
O5	Đất nhà ở tái định cư	2,41	80%	19.280	6	4	3,20	482
VII-12		0,35	65,0%	2.275	6	3	1,95	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,35	65%	2.275	6	3	1,95	35
VII-13		0,28	65,0%	1.820	6	3	1,95	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,28	65%	1.820	6	3	1,95	28
VII-14		3,38	41,6%	14.060	6	3	1,17	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,92	65%	5.980	6	3	1,95	92
G	Đất trường mầm non	0,47	40%	1.880	5	2	0,80	
G1	Đất trường tiểu học	0,48	40%	1.920	5	3	1,20	
G2	Đất trường trung học cơ sở	0,84	40%	3.360	5	3	1,20	
CD	Đất cây xanh đơn vị ở	0,44						
YT	Đất Trung tâm y tế	0,23	40%	920	5	2	0,80	
VII-15		2,71	65,0%	17.615	6	3	1,95	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	2,71	65%	17.615	6	3	1,95	271
VII-16		30,57	18,6%	56.995	6	3	0,56	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	8,69	65%	56.485	6	3	1,95	868
CX	Đất cây xanh đô thị	0,05	2%	10	2	1		
KT	Đất kho tàng	0,10	50%	500	5	3	1,50	
NN	Đất nông nghiệp	21,07						
TG	Đất tôn giáo, di tích	0,08						
MN	Mặt nước	0,58						
VII-17		5,34	29,3%	15.629	6	3	0,87	
O1	Đất ở hiện trạng cải tạo	2,37	65%	15.405	6	3	1,95	237
CX	Đất cây xanh đô thị	1,12	2%	224	2	1	0,02	
MN	Mặt nước	1,85						
VII-18		7,37						

NN	Đất nông nghiệp	7,37						
VII-19		2,19	1,0%	218	2	1	0,01	
CX	Đất cây xanh đô thị	1,09	2%	218	2	1	0,02	
MN	Mặt nước	1,1						

5.7. Phân khu quy hoạch

Khu vực nghiên cứu được chia thành **7 khu** (cụ thể như trong bản vẽ bên dưới):



Khu 1: Khu lõi trung tâm hiện hữu.

Khu 2: Khu dân cư ven đường 30/4

Khu 3: Khu vực bên Trường Đồi

Khu 4: Khu đô thị sinh thái ven hồ Trung tâm

Khu 5: Khu dân cư hiện hữu mở rộng ven QL22B

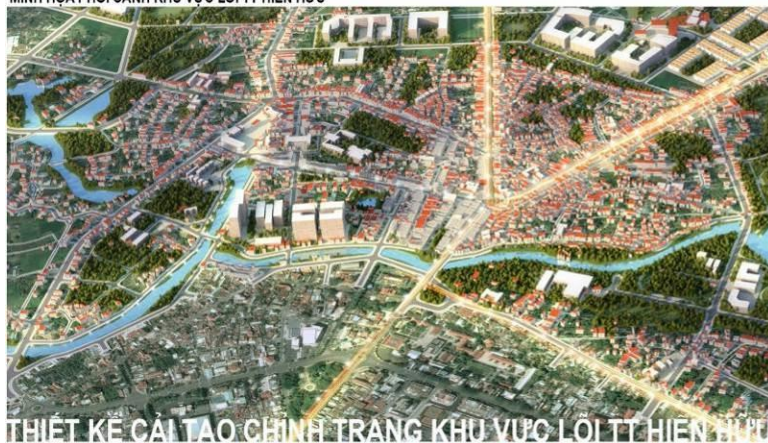
Khu 6: Khu đô thị sinh thái nằm giữa QL22B và đường 786

Khu 7: Khu đô thị sinh thái ven rạch Tây Ninh

5.7.1. Khu số 1: Khu lõi trung tâm hiện hữu

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

MINH HỌA PHỐI CẢNH KHU VỰC LỐI TT HIẾN HỮU

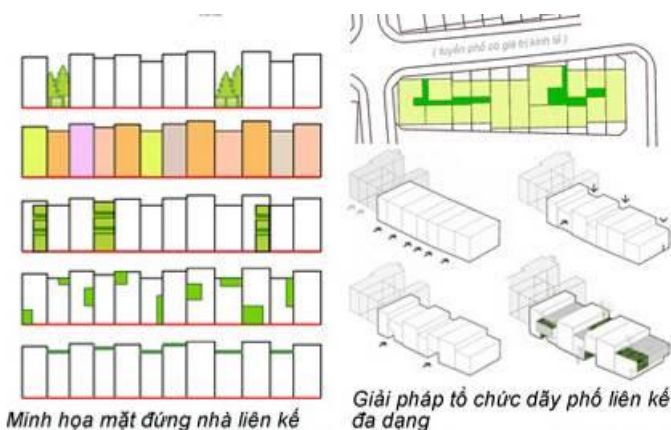


MINH HỌA MẶT BẰNG KHU VỰC LỐI TT HIẾN HỮU



THIẾT KẾ CẢI TẠO CHỈNH TRANG KHU VỰC LỐI TT HIẾN HỮU

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



Minh họa mặt đứng nhà liên kế

Giải pháp tổ chức dãy phố liên kế đa dạng



Khu chung cư Hoàng Quân (HQC): Được thiết kế với mô hình nhà ở xã hội tuy nhiên vẫn mang phong cách kiến trúc đặc sắc - đem đến cho cư dân một môi trường sống an toàn và gắn kết với thiên nhiên. Các tòa nhà được thiết kế thông minh, thỏa mãn lựa chọn của mọi gia đình.



Khu phố thương mại & hỗn hợp

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



Bảng 5.1. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất khu 1

TT	Sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng TB	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	Tầng cao TB	Tỉ lệ	Dân cư
	KHU 1		(ha)	%	m ²	m ²	tầng	(%)	(người)
	TỔNG		164,54		628.318	2.148.306		100	11.408
A	ĐẤT DÂN DỤNG		120,35		615.742	2.112.018		73,14	11.408
1	Nhóm nhà ở		90,62		579.300	2.016.960		55,07	11.408
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	O1	60,16	65%	391.040	1.173.120	3	36,56	6.008
1.2	Đất ở mới mật độ trung bình	O2	18,63	60%	111.780	447.120	4	11,32	2.888
1.3	Đất ở mới mật độ thấp	O3	0,00	40%			2		
1.4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	O4	7,29	80%	58.320	233.280	4	4,43	1.604
1.5	Đất nhà ở tái định cư	O5	0,00	80%			4		
1.6	Đất nhà ở xã hội	O6	4,54	40%	18.160	163.440	9	2,76	908
2	Đất công cộng		5,27		21.088	63.264		3,20	
2.1	Đất công cộng đô thị	CC	3,71	40%	14.840	44.520	3	2,25	

2.2	Đất công cộng đơn vị ở	CO	1,56	40%	6.248	18.744	3	0,95	
3	Đất trường học		2,93		11.720	28.160		1,78	
3.1	Đất trường trung học phổ thông	G3	0,00	40%			3		
3.2	Đất trường trung học cơ sở	G2	0,00	40%			3		
3.3	Đất trường tiểu học	G1	1,18	40%	4.720	14.160	3	0,72	
3.4	Đất trường mầm non	G	1,75	40%	7.000	14.000	2	1,06	
4	Đất cây xanh		21,53		3.634	3.634		13,08	
4.1	Đất cây xanh đô thị	CX	18,17	2%	3.634	3.634	1	11,04	
4.2	Đất cây xanh đơn vị ở	CD	3,36					2,04	
5	Giao thông nội bộ (ước lượng, không tính toán)	GN	4,53					2,75	
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		40,03		12.576	36.288		24,33	
1	Đất cơ quan	HC	1,21	40%	4.836	14.508	3	0,73	
2	Đất Trung tâm y tế	YT	0,09	40%	360	720	2	0,05	
3	Đất tôn giáo, di tích	TG	1,42					0,86	
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HT	1,58	20%	3.160	6.320	2	0,96	
5	Đất An ninh quốc phòng	AN	0,00						
6	Đất nghĩa trang	NT	0,19					0,12	
7	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	DV	0,13	40%	520	3.640	7	0,08	
8	Đất kho tàng	KT	0,74	50%	3.700	11.100	3	0,45	
9	Giao thông đô thị	GT	34,67					21,07	
C	ĐẤT KHÁC		4,16					2,53	
1	Đất nông nghiệp	NN	0,00					0,00	
2	Mặt nước	MN	4,16					2,53	

5.7.2. Khu số 2: Khu dân cư ven đường 30/4

Đây là khu vực có mạng giao thông dạng ô bàn cờ, các công trình công cộng – dịch vụ có khối tích lớn sẽ được ưu tiên bố trí ven đường 30/4 nhằm tạo bộ mặt cho đô thị.



Khoảng cách giữa các công trình cao tầng phải được thiết kế đảm bảo thông thoáng và diện tích che bóng nhiều nhất giữa các công trình, tạo không gian mát cho mùa khô. Ưu tiên tối đa xây dựng công trình có mặt tiền (cạnh dài) quay hướng Bắc hoặc hướng Nam để tránh nắng và tận dụng thông gió tự nhiên. Tạo tính dẫn hướng đến các không gian mở hoặc không gian trung tâm công cộng. Tổ chức các sân trong, không gian cây xanh công cộng và đường đi bộ có hướng mở kết nối với không gian cảnh quan hồ trung tâm và liên kết với khu vực Bến Trường Đồi.

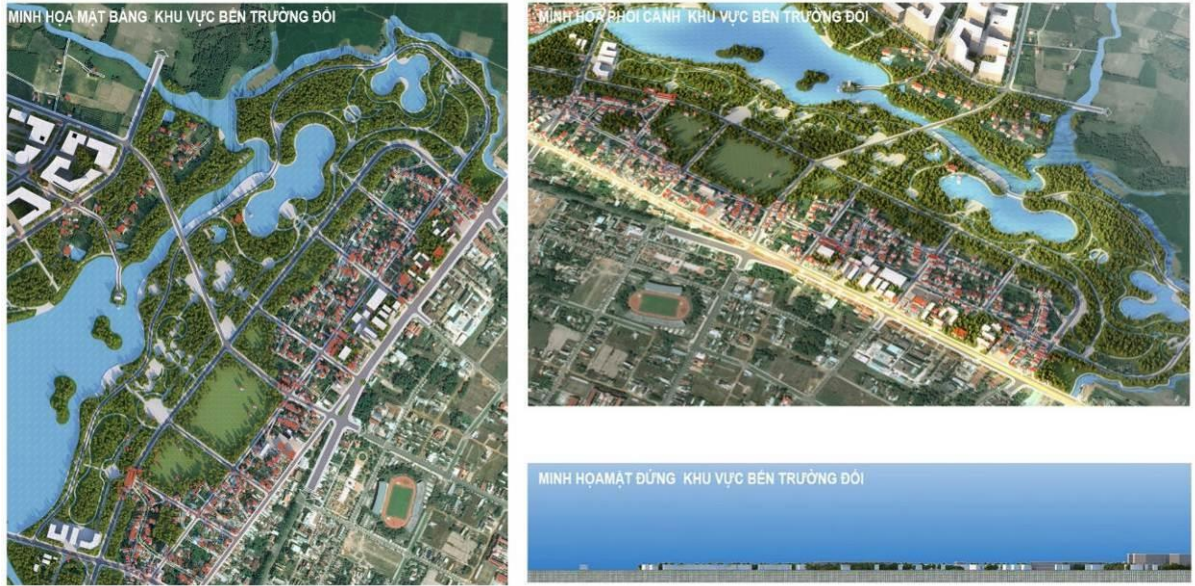
Về chức năng, đây là những khu đô thị đa năng, đáp ứng linh hoạt nhu cầu của xã hội, tuy nhiên cần đảm bảo các quy định về công trình phúc lợi công cộng.

Bảng 5.2. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất khu 2

TT	Sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng TB	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	Tầng cao TB	Tỉ lệ	Dân cư
	KHU 2		(ha)	%	m2	m2	tầng	(%)	(người)
	TỔNG		67,71		329.335	1.114.665		100,00	5.641
A	ĐẤT DÂN DỤNG		49,71		309.045	1.019.555		73,42	5.641
1	Nhóm nhà ở		47,38		299.725	998.115		69,97	5.641
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	O1	30,89	65%	200.785	602.355	3	45,62	3.085
1.2	Đất ở mới mật độ trung bình	O2	16,49	60%	98.940	395.760	4	24,35	2.556
1.3	Đất ở mới mật độ thấp	O3	0,00	40%					
1.4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	O4	0,00	80%					
1.5	Đất nhà ở tái định cư	O5	0,00	80%					
1.6	Đất nhà ở xã hội	O6	0,00	40%					

2	Đất công cộng		0,70		2.800	8.400		1,03	
2.1	Đất công cộng đô thị	CC	0,30	40%	1.200	3.600	3	0,44	
2.2	Đất công cộng đơn vị ở	CO	0,40	40%	1.600	4.800	3	0,59	
3	Đất trường học		1,63		6.520	13.040		2,41	
3.1	Đất trường trung học phổ thông	G3	0,00	40%					
3.2	Đất trường trung học cơ sở	G2	0,00	40%					
3.3	Đất trường tiểu học	G1	0,00	40%					
3.4	Đất trường mầm non	G	1,63	40%	6.520	13.040	2	2,41	
4	Đất cây xanh		0,00					0,00	
4.1	Đất cây xanh đô thị	CX	0,00	2%					
4.2	Đất cây xanh đơn vị ở	CD	0,00						
5	Giao thông nội bộ (ước lượng, không tính toán)	GN	2,37					3,50	
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		18,00		20.290	95.110		26,58	
1	Đất cơ quan	HC	2,72	40%	10.880	32.640	3	4,02	
2	Đất Trung tâm y tế	YT	0,00	40%					
3	Đất tôn giáo, di tích	TG	0,96					1,42	
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HT	0,00	20%					
5	Đất An ninh quốc phòng	AN	0,00						
6	Đất nghĩa trang	NT	0,00						
7	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	DV	2,14	40%	8.560	59.920	7	3,16	
8	Đất kho tàng	KT	0,17	50%	850	2.550	3	0,25	
9	Giao thông đô thị	GT	12,01					17,74	
C	ĐẤT KHÁC		0,00					0,00	
1	Đất nông nghiệp	NN	0,00						
2	Mặt nước	MN	0,00						

5.7.3. Khu số 3: Khu vực bến Trường Đồi



Trong tương lai đây sẽ là khu công viên cây xanh quan trọng của Thành phố. Không gian của khu vực là sự kết hợp giữa hệ thống mặt nước (hồ điều tiết trung tâm), cây xanh công cộng ven mặt nước, các quảng trường, các khu vui chơi... Nhằm làm phong phú thêm các sản phẩm du lịch - dịch vụ... Ngoài ra, cần tạo cơ hội tiếp cận tối đa cho cộng đồng tới khu vực này. Có thể lấy đường Trường Chinh kéo dài để phân chia không gian khu vực bến Trường Đồi thành hai phần không gian “Động” và “Tĩnh”.

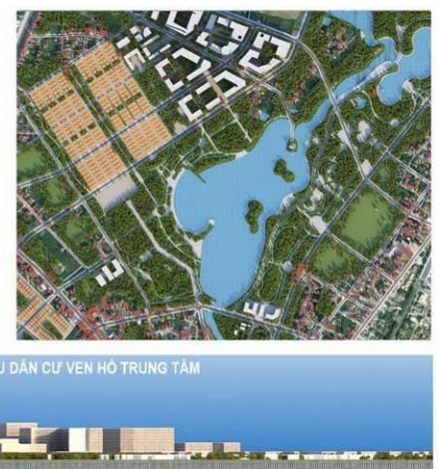
Nên trồng các loại cây xanh tạo cảm giác tự nhiên, ít phải chăm sóc, tạo môi trường thích hợp cho các loại hình thư giãn, ngắm cảnh, thể dục thể thao, giao lưu cộng đồng...

Bảng 5.3. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất khu 3

TT	Sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng TB	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	Tầng cao TB	Tỉ lệ	Dân cư
	KHU 3		(ha)	%	m2	m2	tầng	(%)	(người)
	TỔNG		66,94		11.516	11.516		100	0
A	ĐẤT DÂN DỤNG		57,58		11.516	11.516		86,02	0
1	Nhóm nhà ở		0,00		0	0			
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	O1	0,00	65%	0	0	3		
1.2	Đất ở mới mật độ trung bình	O2	0,00	60%	0	0	4		
1.3	Đất ở mới mật độ thấp	O3	0,00	40%	0	0	2		
1.4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	O4	0,00	80%	0	0	4		
1.5	Đất nhà ở tái định cư	O5	0,00	80%	0	0	4		
1.6	Đất nhà ở xã hội	O6	0,00	40%	0	0	9		
2	Đất công cộng		0,00		0	0			
2.1	Đất công cộng đô thị	CC	0,00	40%	0	0	3		

2.2	Đất công cộng đơn vị ở	CO	0,00	40%	0	0	3		
3	Đất trường học		0,00		0	0			
3.1	Đất trường trung học phổ thông	G3	0,00	40%	0	0	3		
3.2	Đất trường trung học cơ sở	G2	0,00	40%	0	0	3		
3.3	Đất trường tiểu học	G1	0,00	40%	0	0	3		
3.4	Đất trường mầm non	G	0,00	40%	0	0	2		
4	Đất cây xanh		57,58		11.516	11.516		86,02	
4.1	Đất cây xanh đô thị	CX	57,58	2%	11.516	11.516	1	86,02	
4.2	Đất cây xanh đơn vị ở	CD	0,00					0,00	
5	Giao thông nội bộ (ước lượng, không tính toán)	GN	0,00					0,00	
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		7,87		0	0		11,76	
1	Đất cơ quan	HC	0,00	40%	0	0	3		
2	Đất Trung tâm y tế	YT	0,00	40%	0	0	2		
3	Đất tôn giáo, di tích	TG	0,00						
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HT	0,00	20%	0	0	2		
5	Đất An ninh quốc phòng	AN	0,00						
6	Đất nghĩa trang	NT	0,00						
7	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	DV	0,00	40%	0	0	7		
8	Đất kho tàng	KT	0,00	50%	0	0	3		
9	Giao thông đô thị	GT	7,87					11,76	
C	ĐẤT KHÁC		1,49					2,23	
1	Đất nông nghiệp	NN	0,00						
2	Mặt nước	MN	1,49					2,23	

5.7.4. Khu số 4: Khu đô thị sinh thái ven hồ Trung tâm



Hình thành các khu ở với không gian ở tràn ngập: Ánh nắng - Gió - Nước. Hình thành các không gian sống từ một đô thị tôn vinh giá trị của thiên nhiên và con người. Những căn nhà được bố trí hài hòa với thiên nhiên, không gian ở được gắn kết với thiên nhiên, đảm bảo tầm nhìn cũng như không gian sống trong lành.

Mạng đường giao thông của khu vực hội tụ về hồ trung tâm, vì vậy hồ trung tâm đóng vai trò như một điểm kết, hay điểm nhấn về mặt không gian, cảnh quan trong khu vực.

Lấy ý tưởng khu ở xanh - sinh thái: Khu ở trong đô thị kết hợp hài hòa hệ thống đường dạo, cây xanh mặt nước, khu giải trí cộng đồng và những tiện ích xã hội (y tế, giáo dục, TDTT...) đạt tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

Khu 4 được chia thành 03 khu vực rõ nét: Khu phía Bắc là khu thương mại, dịch vụ, công cộng bám hai bên đường Huỳnh Công Thắng, Khu phía Nam là khu biệt thự cao cấp và khu công viên hồ điều hòa trung tâm ở phía Đông.

Khu biệt thự cao cấp: Tạo ra một môi trường ở với đầy đủ các tiện ích cao cấp phục vụ cho người dân. Khu ở biệt thự gồm những căn biệt thự tiêu chuẩn cao diện tích từ 300 đến 400 m² được cung cấp các dịch vụ đặc biệt về an ninh, vui chơi giải trí, thể dục thể thao, và các dịch vụ thiết yếu hàng ngày.



Khu thương mại - dịch vụ - công cộng ven đường Huỳnh Công Thắng: Nhằm tạo ra một tổ hợp thương mại dịch vụ hiện đại tại khu vực phía Bắc của khu vực thiết kế. Tạo điểm nhấn trục trên tuyến đường Trường Chinh kéo dài sang đường Trần Văn Trà xã Bình Minh - một trong các tuyến đường quan trọng của Thành phố theo định hướng của Quy hoạch chung.

Khu công viên hồ điều hòa Trung tâm: Đường giao thông quanh hồ tổ chức dạng sân lát - quảng trường, cho phép các công trình hoạt động kinh doanh dịch vụ xung quanh hồ, tạo nên một không gian thân thiện, sầm uất.

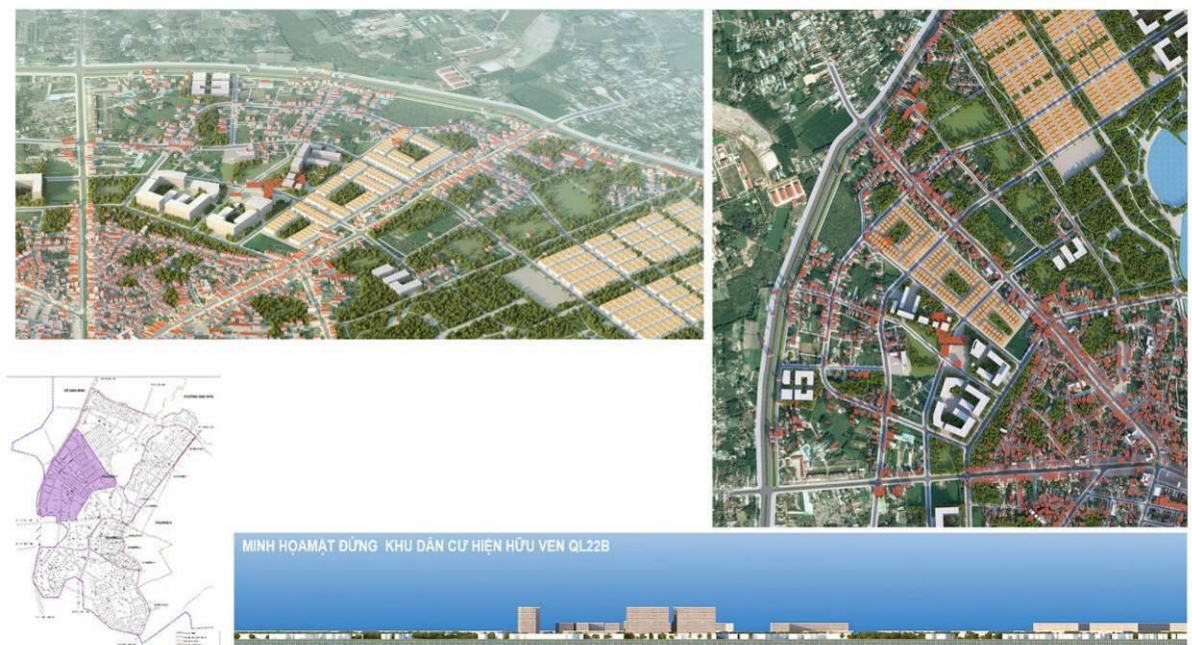
Các không gian quanh hồ sẽ trở thành không gian cộng đồng phục vụ cho giao lưu cộng đồng, đặc biệt là khu vực tiếp cận với cây xanh mặt nước. Quanh hồ trồng nhiều cây xanh có bóng mát, kết nối các không gian trồng dạng sân, quảng trường để thu hút giao lưu cộng đồng.

Bảng 5.4. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất khu 4

TT	Sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng TB	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	Tầng cao TB	Tỉ lệ	Dân cư
	KHU 4		(ha)	%	m ²	m ²	tầng	(%)	(người)
	TỔNG		222,81		374.287	1.217.157		100,00	5.622
A	ĐẤT DÂN DỤNG		122,57		322.327	892.037		55,01	5.622
1	Nhóm nhà ở		47,38		250.435	701.545		28,80	5.622
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	O1	19,39	65%	126.035	378.105	3	8,70	1.937
1.2	Đất ở mới mật độ trung bình	O2	6,22	60%	37.320	149.280	4		964
1.3	Đất ở mới mật độ thấp	O3	21,77	40%	87.080	174.160	2		2.721
1.4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	O4	0,00	80%					
1.5	Đất nhà ở tái định cư	O5	0,00	80%					
1.6	Đất nhà ở xã hội	O6	0,00	40%					
2	Đất công cộng		11,80		47.200	141.600		7,17	
2.1	Đất công cộng đô thị	CC	8,51	40%	34.040	102.120	3	3,82	
2.2	Đất công cộng đơn vị ở	CO	3,29	40%	13.160	39.480	3	1,48	
3	Đất trường học		3,47		13.880	38.080		1,56	
3.1	Đất trường trung học phổ thông	G3	0,00	40%					
3.2	Đất trường trung học cơ sở	G2	1,56	40%	6.240	18.720	3	0,70	
3.3	Đất trường tiểu học	G1	1,02	40%	4.080	12.240	3	0,46	
3.4	Đất trường mầm non	G	0,89	40%	3.560	7.120	2	0,40	
4	Đất cây xanh		59,92		10.812	10.812		36,42	
4.1	Đất cây xanh đô thị	CX	54,06	2%	10.812	10.812	1	24,26	
4.2	Đất cây xanh đơn vị ở	CD	5,86					2,63	
5	Giao thông nội bộ (ước lượng, không tính toán)	GN	2,37					1,06	
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		40,20	2	51.960	325.120		18,04	
1	Đất cơ quan	HC	0,00	40%					
2	Đất Trung tâm y tế	YT	0,93	40%	3.720	7.440	2	0,42	

3	Đất tôn giáo, di tích	TG	0,76					0,34	
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HT	2,00	20%	4.000	8.000	2	0,90	
5	Đất An ninh quốc phòng	AN	0,00						
6	Đất nghĩa trang	NT	1,39					0,62	
7	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	DV	11,06	40%	44.240	309.680	7	4,96	
8	Đất kho tàng	KT	0,00	50%					
9	Giao thông đô thị	GT	24,06					10,80	
C	ĐẤT KHÁC		60,04					26,95	
1	Đất nông nghiệp	NN	28,34					12,72	
2	Mặt nước	MN	31,70					14,23	

5.7.5. Khu số 5: Khu dân cư hiện hữu mở rộng ven QL22B



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

Khu dân cư hiện trạng cải tạo cần được bố trí thêm các công trình hạ tầng xã hội cũng như các công trình hạ tầng kỹ thuật tại các quỹ đất trống, xen kẽ như: nhà trẻ, chợ, công viên... tạo lập những tiện ích đạt tiêu chuẩn, phù hợp với môi trường xung quanh. Trong đó hệ thống giáo dục là cơ sở cơ bản nâng cao dân trí và chất lượng cuộc sống

người dân đô thị, khu trường mầm non và hệ thống trường học phải là hạt nhân khu ở, được bố trí phù hợp với bán kính phục vụ và đảm bảo an toàn giao thông.

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

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



Bảng 5.5. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất khu 5

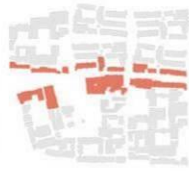
TT	Sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng TB	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	Tầng cao TB	Tỉ lệ	Dân cư
	KHU 5		(ha)	%	m2	m2	tầng	(%)	(người)
	TỔNG		135,79		611.045	2.001.235		100	11.855
A	ĐẤT DÂN DỤNG		102,14		607.965	1.992.075		75,22	11.855
1	Nhóm nhà ở		97,02		589.765	1.942.115		71,45	11.855
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	O1	52,65	65%	342.225	1.026.675	3	38,77	5.258
1.2	Đất ở mới mật độ trung bình	O2	35,03	60%	210.180	840.720	4	25,80	5.430
1.3	Đất ở mới mật độ thấp	O3	9,34	40%	37.360	74.720	2	6,88	1.168
1.4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	O4	0,00	80%					
1.5	Đất nhà ở tái định cư	O5	0,00	80%					
1.6	Đất nhà ở xã hội	O6	0,00	40%					
2	Đất công cộng		1,57		6.280	18.840		1,16	
2.1	Đất công cộng đô thị	CC	0,37	40%	1.480	4.440	3	0,27	
2.2	Đất công cộng đơn vị ở	CO	1,20	40%	4.800	14.400	3	0,88	
3	Đất trường học		2,98		11.920	31.120		2,19	
3.1	Đất trường trung học phổ thông	G3	0,00	40%					
3.2	Đất trường trung học cơ sở	G2	0,00	40%					

3.3	Đất trường tiểu học	G1	1,82	40%	7.280	21.840	3	1,34	
3.4	Đất trường mầm non	G	1,16	40%	4.640	9.280	2	0,85	
4	Đất cây xanh		0,57					0,42	
4.1	Đất cây xanh đô thị	CX	0,00						
4.2	Đất cây xanh đơn vị ở	CD	0,57					0,42	
5	Giao thông nội bộ (ước lượng, không tính toán)	GN	4,85					3,57	
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		33,65		3.080	9.160		24,78	
1	Đất cơ quan	HC	0,00						
2	Đất Trung tâm y tế	YT	0,62	40%	2.480	4.960	2	0,46	
3	Đất tôn giáo, di tích	TG	0,82					0,60	
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HT	0,00						
5	Đất An ninh quốc phòng	AN	3,50					2,58	
6	Đất nghĩa trang	NT	0,00						
7	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	DV	0,15	40%	600	4.200	7	0,11	
8	Đất kho tàng	KT	0,00	50%	0	0	3	0,00	
9	Giao thông đô thị	GT	28,56					21,03	
C	ĐẤT KHÁC		0,00					0,00	
1	Đất nông nghiệp	NN	0,00						
2	Mặt nước	MN	0,00						

5.7.6. Khu số 6: Khu đô thị sinh thái nằm giữa QL22B và đường ĐT 786

Cũng giống như Khu 5, Khu 6 có hệ thống các công trình nhà dân hiện trạng nằm đan xen, rải rác. Vì vậy, những quỹ đất còn trống sẽ được ưu tiên bố trí các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Các quỹ đất xen kẽ còn lại sẽ được ưu tiên xây dựng các công trình nhà ở dạng nhà vườn mật độ thấp.

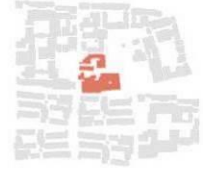
Khu dân cư hiện trạng: Với mạng giao thông hiện trạng đặc trưng của khu vực. Trong quy hoạch phân khu cần đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chí tiện nghi, hiện đại bên cạnh đó cần gìn giữ và phát huy giá trị kiến trúc địa phương.



Tạo điều kiện cho người dân có cơ hội làm dịch vụ, đặc biệt các hộ gia đình có mặt tiền trên các tuyến giao thông chính đi qua.



Tạo thêm những không gian cây xanh, và các sân chơi công cộng nhằm nâng cao chất lượng sống của người dân.



Bố trí một số công trình mới ở các khu đất còn trống, ưu tiên bố trí các công trình phục lợi công cộng, bao gồm chợ và một số công trình khác theo nhu cầu.

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



Bảng 5.6. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất khu 6

TT	Sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây	Diện tích	Diện tích sàn	Tầng cao	Tỉ lệ	Dân cư
----	-------------	---------	-----------	------------	-----------	---------------	----------	-------	--------

				dựng TB	xây dựng		TB		
	KHU 6		(ha)	%	m2	m2	tầng	(%)	(người)
	TỔNG		100,76		402.672	1.397.172		100	6.931
A	ĐẤT DÂN DỤNG		73,18		390.472	1.318.772		72,63	6.931
1	Nhóm nhà ở		55,37		347.200	1.194.060		54,95	6.931
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	O1	29,96	65%	194.740	584.220	3	29,73	2.992
1.2	Đất ở mới mật độ trung bình	O2	25,41	60%	152.460	609.840	4	25,22	3.939
1.3	Đất ở mới mật độ thấp	O3	0,00						
1.4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	O4	0,00						
1.5	Đất nhà ở tái định cư	O5	0,00						
1.6	Đất nhà ở xã hội	O6	0,00						
2	Đất công cộng		4,72		18.880	56.640		4,68	
2.1	Đất công cộng đô thị	CC	3,43	40%	13.720	41.160	3	3,40	
2.2	Đất công cộng đơn vị ở	CO	1,29	40%	5.160	15.480	3	1,28	
3	Đất trường học		5,73		22.920	66.600		5,69	
3.1	Đất trường trung học phổ thông	G3	3,06	40%	12.240	36.720	3	3,04	
3.2	Đất trường trung học cơ sở	G2	1,59	40%	6.360	19.080	3	1,58	
3.3	Đất trường tiểu học	G1	0,54	40%	2.160	6.480	3	0,54	
3.4	Đất trường mầm non	G	0,54	40%	2.160	4.320	2	0,54	
4	Đất cây xanh		7,36		1.472	1.472		7,30	
4.1	Đất cây xanh đô thị	CX	7,36	2%	1.472	1.472	1	7,30	
4.2	Đất cây xanh đơn vị ở	CD	0,00					0,00	
5	Giao thông nội bộ (ước lượng, không tính toán)	GN	2,77					2,75	
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		25,68		12.200	78.400		25,49	
1	Đất cơ quan	HC	0,00	40%					
2	Đất Trung tâm y tế	YT	0,35	40%	1.400	2.800	2	0,35	
3	Đất tôn giáo, di tích	TG	0,00						
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HT	0,00						
5	Đất An ninh quốc phòng	AN	0,00						
6	Đất nghĩa trang	NT	0,27					0,27	
7	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	DV	2,70	40%	10.800	75.600	7	2,68	
8	Đất kho tàng	KT	0,00						
9	Giao thông đô thị	GT	22,36					22,19	

C	ĐẤT KHÁC		1,90				1,89	
1	Đất nông nghiệp	NN	0,39				0,39	
2	Mặt nước	MN	1,51				1,50	

5.7.7. Khu số 7: Khu đô thị sinh thái ven rạch Tây Ninh



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

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

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

Hỗ trợ tạo điều kiện để cộng đồng dân cư chủ động nâng cấp cơ sở hạ tầng nội bộ khu dân cư, tận dụng cơ hội làm dịch vụ du lịch, tạo lập môi trường sống sung túc. Quy hoạch các cơ sở hạ tầng thiết yếu phục vụ khu dân cư phù hợp với quy chuẩn xây dựng và phù hợp

với dự báo dân số gia tăng trong khu vực. Kết nối các tuyến đường chính hiện nay của khu dân cư với các tuyến đường khu vực xây dựng mới.

Bảng 5.7. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất khu 7

TT	Sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng TB	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	Tầng cao TB	Tỉ lệ	Dân cư
	KHU 7		(ha)	%	m2	m2	tầng	(%)	(người)
	TỔNG		127,95		374.501	1.240.431		100	6.549
A	ĐẤT DÂN DỤNG		70,22		359.781	1.197.191		54,88	6.549
1	Nhóm nhà ở		52,17		343.795	1.156.845		40,77	6.549
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	O1	33,59	65%	218.335	655.005	3	26,25	3.355
1.2	Đất ở mới mật độ trung bình	O2	11,59	60%	69.540	278.160	4	9,06	1.796
1.3	Đất ở mới mật độ thấp	O3	0,00						
1.4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	O4	0,00						
1.5	Đất nhà ở tái định cư	O5	6,99	80%	55.920	223.680	4	5,46	1.398
1.6	Đất nhà ở xã hội	O6	0,00						
2	Đất công cộng		1,04		4.160	12.480		0,81	
2.1	Đất công cộng đô thị	CC	0,00						
2.2	Đất công cộng đơn vị ở	CO	1,04	40%	4.160	12.480	3	0,81	
3	Đất trường học		2,24		8.960	25.000		1,75	
3.1	Đất trường trung học phổ thông	G3	0,00						
3.2	Đất trường trung học cơ sở	G2	0,84	40%	3.360	10.080	3	0,66	
3.3	Đất trường tiểu học	G1	0,93	40%	3.720	11.160	3	0,73	
3.4	Đất trường mầm non	G	0,47	40%	1.880	3.760	2	0,37	
4	Đất cây xanh		14,77		2.866	2.866		11,54	
4.1	Đất cây xanh đô thị	CX	14,33	2%	2.866	2.866	1	11,20	
4.2	Đất cây xanh đơn vị ở	CD	0,44					0,34	
5	Giao thông nội bộ (ước lượng, không tính toán)	GN	2,61					2,04	
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		20,54		14.720	43.240		16,05	
1	Đất cơ quan	HC	0,00						
2	Đất Trung tâm y tế	YT	0,23	40%	920	1.840	2	0,18	
3	Đất tôn giáo, di tích	TG	0,10					0,08	
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HT	0,00						

5	Đất An ninh quốc phòng	AN	0,00					0,00	
6	Đất nghĩa trang	NT	0,17					0,13	
7	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn hợp	DV	0,00						
8	Đất kho tàng	KT	2,76	50%	13.800	41.400	3	2,16	
9	Giao thông đô thị	GT	17,28					13,51	
C	ĐẤT KHÁC		37,19					29,07	
1	Đất nông nghiệp	NN	32,34					25,28	
2	Mặt nước	MN	4,85					3,79	

5.8. Phân kỳ đầu tư, xác định danh mục dự án đầu tư

a. 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, xác định kế hoạch thực hiện dự án làm cơ sở quản lý đô thị, cấp phép xây dựng có thời hạn. Phân kỳ đầu tư cũng làm cơ sở để lập các dự án đầu tư, xác định tổng mức đầu tư, phân khai danh mục dự án đầu tư theo kế hoạch.

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

b. Các giai đoạn phân kỳ đầu tư và các dự án ưu tiên đầu tư xây dựng

- Giai đoạn ngắn hạn (2020): Nâng cấp, xây dựng để dần hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Giai đoạn trung hạn (2025): Xây dựng các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu bao gồm hệ thống các công trình công cộng đơn vị ở (trường mầm non, TH, THCS, Trạm Y tế...). Xây dựng công viên xanh trung tâm, khu thể thao tập trung và một số công trình văn hóa.

- Giai đoạn dài hạn (2030): Hoàn thiện tất cả hệ thống hạ tầng kỹ thuật, Hạ tầng xã hội và các công trình kiến trúc thiết yếu của đô thị theo quy hoạch.

Bảng phân kỳ đầu tư xây dựng khu vực Phân khu 1 đến năm 2030:

TT	Danh mục đầu tư	Phân kỳ đầu tư		Vốn đầu tư (Tỷ đồng)		Nguồn vốn
		Đến năm 2020	Đến năm 2030	Giai đoạn 2020	Giai đoạn 2030	
A	TỔNG ĐẦU TƯ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC					
I	Công trình công cộng hạ tầng xã hội					
1.1	Nâng cấp cải tạo trường tiểu học Lê Văn Tám (phường 1)	x		4,0		Ngân sách
1.2	Nâng cấp cải tạo trường mầm non Thực Hành	x		9,218		Ngân sách

	(phường 1)					
1.5	Sửa chữa, cải tạo khối phòng học (khối D), nâng cấp sân chơi, hệ thống thoát nước Trường THCS Phan Bội Châu (phường 1)	x		0,6		Ngân sách
1.6	Xây mới văn phòng BQL khu phố 2, phường 1	x		0,585		Ngân sách
1.7	Xây mới văn phòng BQL khu phố 4, phường 1	x		0,46		Ngân sách
1.8	Xây mới văn phòng BQL khu phố 5, phường 1	x		0,5		Ngân sách
1.9	Xây mới trường tiểu học trong hẻm số 8 đường Trưng Nữ Vương (khu phố 1 – phường 2)		x		23,5	Ngân sách + kêu gọi vốn đầu tư
1.10	Xây dựng nhà văn hóa trên đường Yết Kiêu (khu phố 1 – phường 2)		x		1,0	Ngân sách + kêu gọi vốn đầu tư
1.11	Công viên CX TDTT phường 2	x		3,5		Ngân sách + Doanh nghiệp
II	Công trình nhà ở					
2.1	Mở rộng khu tái định cư tại đường Huỳnh Công Nghệ		x		145,7	Ngân sách + Doanh nghiệp
B	TỔNG ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT					
I	Giao thông					
1	Đường đối ngoại					Ngân sách + Doanh nghiệp
	Nâng cấp đường QL 22B	x		144		
	Nâng cấp đường Trần Văn Trà	x		166,4		
	Xây dựng đường đoạn Vành Đai 3		x		78,8	
2	Đường chính đô thị					Ngân sách + Doanh nghiệp
	Nâng cấp đường CMT8	x		9,2		
	Nâng cấp đường 30/4	x		84,9		
3	Đường liên khu vực					Ngân sách + Doanh nghiệp
	Nâng cấp đường ĐT.786	x		57,8		
	Nâng cấp đường Trương Quyền	x		41,3		
4	Đường chính khu vực					Ngân sách + Doanh nghiệp
	Xây dựng đường QH22	x		226,8		
	Nâng cấp đường Tua Hai	x		62,4		
	Nâng cấp đường Nguyễn Văn Tố	x		64,9		
	Nâng cấp đường Trưng Nữ Vương	x		24,6		
	Xây dựng đường QH1	x		99,2		
	Xây dựng đường QH2	x		19,8		
	Xây dựng đường QH3		x		32,1	
	Xây dựng đường QH4		x		61,4	
	Xây dựng đường QH5		x		31,2	

	Xây dựng đường QH6	x		52,7		
	Xây dựng đường QH9		x		81,1	
	Xây dựng đường QH12		x		17,6	
	Đường D4	x		23,4		
	Đường N1-Trường Chinh kéo dài		x		78,0	
	Đường C	x		87,4		
5	Đường khu vực					Ngân sách + Doanh nghiệp
	Nâng cấp đường Võ Văn Truyen	x		24,6		
	Nâng cấp đường Hồ Văn Lâm	x		8,2		
	Nâng cấp đường Phạm Văn Chiêu	x		12,5		
	Nâng cấp đường Yết Kiêu	x		27,3		
	Nâng cấp đường Phan Chu Trinh	x		18,8		
	Nâng cấp đường Huỳnh Công Thắng	x		27,3		
	Nâng cấp đường Huỳnh Công Nghệ		x		41,0	
	Nâng cấp đường Trần Hưng Đạo	x		46,4		
	Xây dựng đường QH7	x		30,9		
	Xây dựng đường QH8	x		8,8		
	Xây dựng đường QH10		x		26,5	
	Xây dựng đường QH11		x		21,0	
	Xây dựng đường QH13	x		22,1		
	Xây dựng đường QH14	x		8,8		
	Xây dựng đường QH15	x		9,9		
	Xây dựng đường QH16		x		64,1	
	Xây dựng đường QH17		x		12,5	
	Xây dựng đường QH18		x		19,3	
	Xây dựng đường QH19		x		15,0	
	Xây dựng đường QH20		x		28,4	
	Xây dựng đường QH21		x		15,8	
6	Đường phân khu vực và đường nội bộ	x	x			Ngân sách + Doanh nghiệp
	Hẻm số 4, hẻm số 8 đường Tua Hai, khu phố 2, phường 1, thành phố Tây Ninh	x		0,371		
	Hẻm số 10, hẻm số 12 đường Trưng Nữ Vương, khu phố 5, phường 1, thành phố Tây Ninh	x		0,459		
	Hẻm số 15, hẻm nhánh hẻm số 11 (Tổ 16), hẻm không số (Tổ 22) đường Tua Hai, khu phố 3, phường 1, thành phố Tây Ninh	x		0,696		
	Hẻm số 22, đường Tua Hai, khu phố 2, phường 1, TPTN	x		0,384		
	Hẻm nhánh đường vào nhà tưởng niệm Hoàng Lê Kha	x		0,416		
	Hẻm số 5 đường Phan Chu Trinh, khu phố 2	x		0,550		

	Hẻm số 15 đường CMT8, khu phố 3	x		0,206		
	Hẻm số 7 đường Trần Hưng Đạo, khu phố 1	x		0,212		
	Hẻm số 19 đường Trần Hưng Đạo, khu phố 1	x		0,558		
	Hẻm số 5 đường Huỳnh Công Thắng, khu phố 2	x		0,491		
	Hẻm số 7 đường Huỳnh Công Thắng, khu phố 2	x		0,730		
	Hẻm số 10 đường Trương Quyền, khu phố 5	x		0,519		
	Hẻm số 15 đường 786, khu phố 5	x		0,551		
7	Công trình phục vụ giao thông					
	<i>Bến xe đối ngoại</i>	x		24		
	<i>Bãi đỗ xe</i>	x	x	4,6	6	
	<i>Cầu</i>	x	x	3	7	
II	Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt					
1	<i>Tôn nền khu vực xây dựng mới tại khu tái định cư mở rộng phía nam</i>	x	x	65	37	Ngân sách + Doanh nghiệp
2	<i>Cải tạo khơi thông dòng chảy rạch Tây Ninh</i>	x	x	12	16	Ngân sách
3	<i>Đào hồ điều hòa phía bắc</i>	x	x	11	13	Ngân sách + hỗ trợ
4	<i>Kè gia cố rạch Tây Ninh khu vực đường Hồ Văn Lâm, Võ Văn Truyen</i>	x	x	6	2	Ngân sách
5	<i>Xây dựng mới và bổ sung hệ thống mương cống thu gom nước mưa khu vực trung tâm, các đường khu vực.</i>	x	x	260	174	Ngân sách
6	<i>Xây dựng hệ thống thu gom nước mặt các trục đường liên khu vực, đường trục chính khu vực.</i>	x	x	315	250	Ngân sách + hỗ trợ + Doanh nghiệp
III	Cấp nước					
	<i>Cải tạo và xây dựng mới đường ống phân phối cấp 1,2</i>	x		6,4		Ngân sách
	<i>Cải tạo và xây dựng mới đường ống dịch vụ cấp 3 trong khu vực dân cư hiện hữu</i>	x		5,4		Ngân sách + hỗ trợ
	<i>Xây dựng mới đường ống dịch vụ cấp 3 trong khu vực quy hoạch mới</i>		x		6	Ngân sách
IV	Cấp điện					
	<i>Cải tạo và xây mới tuyến điện trung thế lộ 471</i>	x	x	54	36	Ngân sách
	<i>Cải tạo và xây mới tuyến điện trung thế lộ 473</i>	x	x	54	36	Ngân sách
	<i>Hoàn thiện hệ thống chiếu sáng giao thông khung</i>	x		108,4		Ngân sách
	<i>Hoàn thiện hệ thống chiếu sáng giao thông đường ngõ hẻm</i>		x		100,3	Ngân sách + hỗ trợ
V	Thoát nước bản, quản lý CTR và nghĩa trang					
1	<i>Xây dựng mới và bổ sung hệ thống cống thu gom nước thải khu vực trung tâm, các đường khu vực.</i>	x	x	35	21	Ngân sách
2	<i>Xây dựng hệ thống thu gom nước thải các trục đường liên khu vực về trạm làm sạch.</i>	x	x	28	12	Ngân sách + hỗ trợ + Vay ưu đãi
3	<i>Xây dựng nhà máy xử lý nước thải phía bắc gần</i>	x		84		Ngân sách + hỗ trợ + Vay

	<i>hồ điều hòa</i>					<i>ưu đãi</i>
VI	Thông tin liên lạc					
	<i>Cải tạo và xây dựng mới hệ thống cấp thông tin dọc theo giao thông khung</i>	<i>x</i>		27,77		
	<i>Cải tạo và xây dựng mới hệ thống cấp thông tin dọc theo giao thông ngõ hẻm</i>		<i>x</i>		20	

c. Nguồn lực thực hiện

- Tập trung nguồn vốn ngân sách tỉnh để đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật và chỉnh trang đô thị, quảng bá tạo sức hút để kêu gọi đầu tư các khu thương mại dịch vụ, khu dân cư.

- Tổ chức đấu giá các dự án thương mại dịch vụ, dân cư, công viên, TDTT, các khu đất công sau khi di dời.

5.9. Ý tưởng tổ chức không gian



Hình thành một khu trung tâm (tại khu vực Phường 2 và một phần phường 1) và 06 đơn vị ở bám xung quanh (tại khu vực phường 1), tựa như hình ảnh đóa hoa mai vàng năm cánh biểu tượng của thiên nhiên xanh tươi, hiền hòa, phù hợp với tính chất của khu đô thị. Hình thành nên ý tưởng chủ đạo cho khu vực thiết kế.

Mỗi đơn vị ở bao gồm các khu chức năng: Nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở như trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở; trạm y tế, chợ, trung tâm TDTT khu ở, điểm sinh hoạt văn hóa và các trung tâm dịch vụ cấp đơn vị ở; vườn hoa, sân chơi trong đơn vị ở; đất đường giao thông nội bộ (bao gồm đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở) và bãi đỗ xe phục vụ trong đơn vị ở... Các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở (cấp I) hài hòa với không gian, cảnh quan và tiêu chuẩn đô thị loại II Tp. Tây Ninh.

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

Là khu vực có hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và hệ thống hạ tầng xã hội đồng bộ theo tiêu chí đô thị loại II ngoài ra còn liên kết hạ tầng kỹ thuật các công trình dịch vụ công cộng và cây xanh đô thị;

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

5.9.1. Quan điểm tổ chức không gian

Khu vực nghiên cứu hướng tới hình thành một khu đô thị sinh thái ECO2, có hệ thống hạ tầng xã hội thông minh và hiện đại, tiên nghi nhưng đảm bảo yếu tố xanh, thân thiện với môi trường và tạo hình ảnh đặc trưng cho khu đô thị, bảo vệ và nuôi dưỡng các giá trị này cho thế hệ tương lai.

Không gian đô thị được quy hoạch phát triển trên cơ sở gắn kết không gian xanh, không gian mặt nước hiện có trong khu vực nghiên cứu; đặc biệt là gắn kết hệ thống không gian xanh ven rạch Tây Ninh với hệ thống không gian xanh ven các con kênh, suối, ao... có trong khu vực. Lấy không gian xanh ven rạch Tây Ninh làm trục cảnh quan chủ đạo.

Không gian đô thị được quy hoạch phát triển trên cơ sở gắn kết không gian các khu ở mới và các khu ở hiện trạng. Các khu mới phát triển hài hòa với các khu cũ, không làm ảnh hưởng tới các khu vực hiện trạng đã có từ lâu đời.



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

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

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

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

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

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

* Đối với những khu vực hiện trạng cải tạo:

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

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

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

* Đối với khu vực xây dựng mới:

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

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

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

- Đảm bảo khoảng lùi thích hợp cho công trình

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

5.9.3. Nguyên tắc

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

- Quy hoạch chung Tp Tây Ninh

- Quy hoạch sử dụng đất

- Quy hoạch các ngành (Giao thông, Y tế, Giáo dục,...)

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

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

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

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

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

5.9.4. Tổ chức không gian công cộng – dịch vụ

a. Các công trình phục vụ cấp đô thị

- Xây dựng cải tạo chỉnh trang công trình chợ Thành phố tại phường II.
- Bố trí các công trình công cộng phục vụ cấp đô thị nằm tiếp giáp với hầu hết các tuyến giao thông chính của khu để tăng khả năng phục vụ cộng đồng ở quy mô lớn.
- Các công trình này có quy mô lớn, tập trung đông người nên hình thức kiến trúc phải độc đáo, mang tính biểu tượng, có khoảng lùi lớn và bãi xe riêng.

b. Các công trình phục vụ khu ở

- Được bố trí tại các vị trí trung tâm của các cụm dân cư có bán kính phục vụ tốt, đảm bảo khả năng tiếp cận bằng giao thông bộ trong vòng bán kính 250 - 400m.
- Hoàn thiện hệ thống các công trình hạ tầng xã hội đảm bảo bán kính phục vụ tại các khu hiện trạng. Đối với các khu mới, cần xây dựng đồng bộ các công trình công cộng, dịch vụ nhằm đáp ứng tốt nhất nhu cầu của người dân.
- Các công trình cấp khu ở bao gồm: trường tiểu học, nhà trẻ, công viên cây xanh, nhà văn hóa - thể dục thể thao...

5.9.5. Tổ chức không gian ở

a. Khu nhà ở hiện trạng, chỉnh trang

Các khu vực nhà ở hiện trạng, chỉnh trang (tập trung tại khu vực phường II) chủ yếu chỉnh trang mặt tiền công trình, tạo bộ mặt tương đối đồng bộ cả về màu sắc, khoảng lùi... Hạn chế di dời, giải tỏa làm xáo trộn, ảnh hưởng đời sống người dân.

b. Khu nhà ở xây dựng mới

Việc thiết kế kiến trúc nhà ở xây dựng mới (nhà vườn, nhà biệt thự...) cần tuân thủ các quy định chung về thiết kế đô thị và quy định về khoảng lùi, mật độ.

Kiến trúc cho khu vực nhà ở xây dựng mới cần có sự thống nhất và đồng bộ để tạo nên hình ảnh đẹp và hấp dẫn cho khu vực này. Hình thức kiến trúc hiện đại, được thiết kế hài hòa trên tổng thể mặt đứng cả tuyến phố.

5.9.6. Không gian mở

Hệ thống cây xanh đảm bảo cho khu ở phát triển bền vững với yếu tố sinh thái và bảo vệ cảnh quan môi trường đô thị. Để đảm bảo yêu cầu đô thị xanh, sinh thái phát triển bền vững trong quy hoạch khu đô thị bố trí nhiều loại hình cây xanh; cây xanh công viên, cây xanh vườn hoa, cây xanh đường dạo được bố trí tại khu vực tập trung dân cư góp phần điều hòa không khí, tạo cảnh quan đô thị và tăng cường hoạt động thể chất cư dân đô thị.

Hệ thống cây xanh chuyên dụng; cây xanh đường phố, cây xanh ven rạch Tây Ninh và hệ thống cây xanh ven đường, cây xanh cách ly đường vành đai tạo thành thảm thực vật phụ trợ cho hệ thống cây xanh công cộng đô thị tạo thành một là phổi xanh trong lòng đô thị.

Cùng sự phát triển của Thành phố, việc hình thành khu công viên vui chơi giải trí tại khu vực Bến Trường Đối với nhiều loại hình vui chơi động – tĩnh, các trò chơi phong phú

và đa dạng đem lại những giờ phút thực sự thư giãn vui vẻ và những khám phá mới cho thanh thiếu niên. Khu vực hấp dẫn với đu quay các loại, trò chơi mạo hiểm, khu mô tô, ô tô, đu quay, khu trò chơi dân tộc, các câu chuyện cổ tích, câu cá thư giãn và các trò chơi phù hợp với lứa tuổi trung niên, người lớn tuổi. Khu vui chơi giải trí đô thị đáp ứng mọi lứa tuổi, tầng lớp nhân dân khác nhau. Đây còn là khu cây xanh lớn phục vụ cho mục tiêu sinh hoạt ngoài trời cho người dân đô thị, triển khai các hoạt động văn hoá quần chúng, tiếp xúc với thiên nhiên, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần, là lá phổi xanh cho toàn đô thị và là không gian chuyển tiếp giữa khu vực dân cư tập trung đô thị hiện hữu và vùng cây xanh ven hồ điều hòa trung tâm ...



TỈNH TÂY NINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU NHÀ VƯỜN SINH THÁI THÀNH PHỐ TÂY NINH - TỈNH TÂY NINH, TỶ LỆ : 1/2000

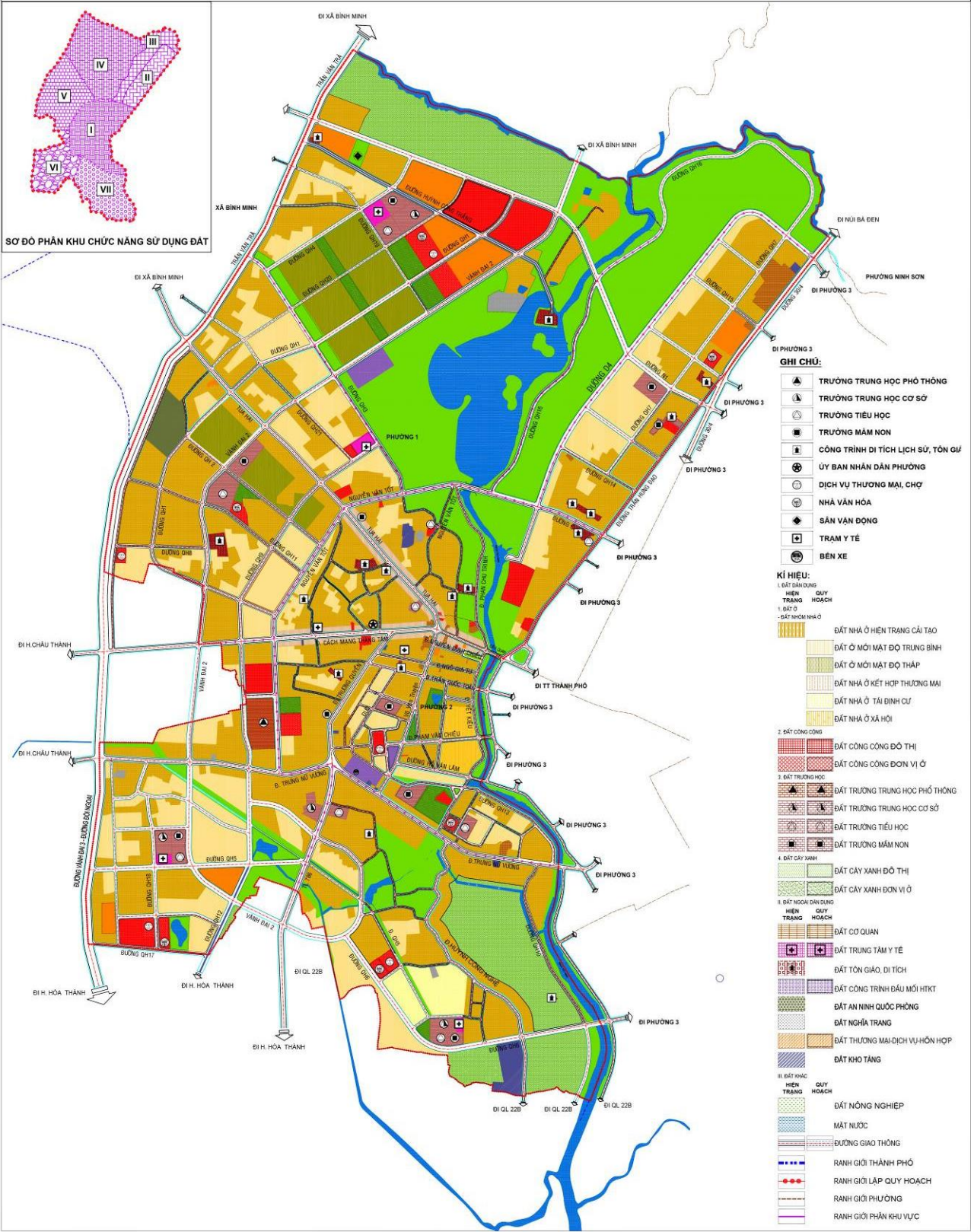
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



TỈNH TÂY NINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU NHÀ VƯỜN SINH THÁI THÀNH PHỐ TÂY NINH - TỈNH TÂY NINH, TỶ LỆ : 1/2000

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT



VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

6.1. Quy hoạch giao thông

6.1.1. Cơ sở và nguyên tắc thiết kế

a. Cơ sở thiết kế:

- Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh;
- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/2.000 do chủ đầu tư cung cấp;
- Căn cứ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;
- Các dự án, quy hoạch chi tiết về hạ tầng kỹ thuật có liên quan đã được phê duyệt;
- Điều tra, khảo sát, nghiên cứu, đánh giá mạng lưới giao thông hiện trạng.

b. Nguyên tắc thiết kế

Trên cơ sở phân khu chức năng và quy hoạch phát triển không gian đô thị để phục vụ tốt cho việc liên hệ thuận lợi giữa các khu chức năng trong đô thị, quy hoạch mạng lưới đường khu vực thiết kế theo các nguyên tắc sau:

- Phải tạo nên một mạng lưới đường hợp lý phục vụ tốt cho việc liên hệ trong đô thị hiện tại cũng như lâu dài, phải gắn liền với sự phát triển các loại phương tiện giao thông chủ yếu của đô thị.

- Tạo nên mối quan hệ đồng bộ thích hợp giữa giao thông đối nội và đối ngoại nhằm đảm bảo tốt sự liên hệ giữa đô thị với các vùng phụ cận và các đô thị bên ngoài.

- Mạng lưới cần đơn giản, phân cấp đường chính, đường phụ rõ ràng nhằm tạo cho công tác tổ chức giao thông đô thị an toàn, thông suốt.

- Quy hoạch mạng lưới đường giúp cho việc định hướng phát triển thành phố trong tương lai, phát triển giao thông bền vững và thân thiện với môi trường.

6.1.2. Quy hoạch mạng lưới giao thông

a) Tổ chức giao thông tổng thể:

- Giao thông trên địa bàn khu vực nghiên cứu được tổ chức với việc tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết đã được duyệt kết hợp hài hòa giữa mạng giao thông hiện có với mạng giao thông thiết kế mới nhằm đảm bảo cho giao thông luôn thông suốt, liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng trong đô thị và với các khu vực phụ cận.

- Khu vực thiết kế đảm bảo kết hợp hài hòa với cảnh quan thiên nhiên xung quanh tạo nên một hệ thống giao thông xanh, hiện đại đồng bộ...

- Hệ thống giao thông chính hình thành theo nguyên lý mạng giao thông xuyên tâm. Hệ thống giao thông khu vực và nội bộ thiết kế theo mạng ô bàn cờ, tạo ra các ô đất chức năng hình vuông hoặc chữ nhật để tạo thuận lợi cho việc bố trí các công trình hành chính. Các khu vực cảnh quan hoặc góc mạng đường được thiết kế dạng đa giác để tối ưu hóa việc sử dụng đất.

b) Tổ chức kết nối với giao thông đối ngoại

- Các tuyến giao thông chính được tổ chức đầu nối trực tiếp với đường đối ngoại (QL22B, đường Trần Văn Trà) đảm bảo liên kết thông suốt với giao thông chính bên ngoài.

Các tuyến cấp khu vực được nghiên cứu đầu nối vào đường gom nhằm hạn chế xung đột giữa dòng giao thông chính và giao thông đô thị.

- Đối với các hường kết nối khác, đảm bảo liên kết mạnh mẽ với mạng lưới đường chính của thành phố, khoảng cách các điểm giao chính đảm bảo $\geq 800-1000m$.

c) Phân cấp mạng lưới đường: Mạng lưới đường giao thông được phân cấp như sau:

Đường đối ngoại:

- QL22B – Trần Văn Trà: Đóng vai trò là vành đai giao thông của thành phố Tây Ninh, đảm bảo giảm mật độ, lưu lượng giao thông đi vào khu vực trung tâm. Đoạn tuyến được nâng cấp, mở rộng trên nền đường QL22B, đường Trần Văn Trà. QL22B nâng cấp mở rộng lộ giới 52m, xây dựng đường gom 1 bên đoạn qua khu dân cư, khoảng cách ly tạo kết nối thuận lợi cho giao thông nội bộ. Đường Trần Văn Trà xây dựng với lộ giới rộng 45m theo QHC thành phố Tây Ninh đã duyệt.

Đường chính đô thị:

- Đường CMT8: Nâng cấp tuyến rộng 27m (4,5m – 7,5m – 3m – 7,5m – 4,5m), đạt tiêu chuẩn đường chính đô thị của khu vực nghiên cứu và thành phố Tây Ninh, đoạn thuộc khu vực phố cổ từ Cầu Quan đến ngã 4 giao lộ với đường Võ Văn Truyen và Tua Hai giữ nguyên lộ giới rộng 18m sau này bố trí đường 01 chiều (3,5m - 11m – 3,5m), chú trọng chỉnh trang chất lượng mặt đường, xây dựng hệ thống tiện ích theo đường (cây xanh, điện chiếu sáng...).

Đường liên khu vực:

- Đường Trương Quyền – ĐT.786: nâng cao vai trò là trục chính Bắc Nam thứ cấp liên kết thành phố với các huyện phía Nam như huyện Hòa Thành, Châu Thành, Gò Dầu, Bến Cầu. Đoạn tuyến thuộc khu vực nghiên cứu bao gồm:

+ Đường Trương Quyền: nâng cấp cải tạo tuyến đạt tiêu chuẩn đường đô thị với lộ giới rộng 27m (6m – 15 – 6m).

+ ĐT.786 (từ ngã tư Quốc tế đến ngã tư Thanh Điền): QHC thành phố xác định tuyến rộng 63m. Tuy nhiên, hiện nay hiện trạng dân cư đã hình thành hai bên đường, việc đảm bảo lộ giới theo QHC là không cần thiết so với định hướng phát triển đô thị. Kiên nghị thu nhỏ lộ giới rộng 34m, đảm bảo vai trò là tuyến cửa ngõ phía Nam của đô thị.

Đường chính khu vực:

- Đường Tua Hai – Võ Văn Truyen: Nâng cấp tuyến đạt tiêu chuẩn đường đô thị, tuyến đi qua trung tâm khu vực nghiên cứu, là một trong các tuyến chính liên kết phường 1 và phường 2, lộ giới rộng 21-27m.

+ Đường Tua Hai rộng: 27m (6m – 15m – 6m)

+ Đường Võ Văn Truyen rộng 21m (4,5 – 12 – 4,5).

- Đường Trưng Nữ Vương: tuyến liên kết khu vực nghiên cứu về phía Nam với trung tâm thành phố, tuyến có điểm đầu tại QL22B, kết thúc tại ngã tư Trường Nam thuộc phường 3. Nâng cấp lộ giới rộng 27m (6m – 15m - 6m).

- Đường D4: tuyến chạy song song với đường vành đai QL22B – Trần Văn Trà, hướng kết nối lên phía Bắc đi xã Bình Minh. Tuyến kiên kết các khu vực chức năng xuyên suốt khu vực nghiên cứu. Tuyến được xây dựng với lộ giới rộng 27m (6m – 15m – 6m).

- Đường Nguyễn Văn Tố kéo dài: Nâng cấp cải tạo tuyến đạt tiêu chuẩn đường đô thị, lộ giới rộng 27m (6m –15m– 6m).

- Đường Trường Chinh kéo dài: là tuyến trục chính phía Bắc đô thị kết nối với trung tâm thành phố qua đường Trường Chinh hiện hữu. Tuyến có lộ giới rộng 27m (4,5m – 7,5m – 3m – 7,5m– 4,5m).

- Đường QH22: tuyến đi qua khu vực phát triển đô thị mới, nối các cụm khu vực chức năng với các đơn vị hành chính phía Bắc thành phố. Tuyến định hướng xây dựng mới với lộ giới 27m.

- Đối với các tuyến xây dựng mới lựa chọn lộ giới rộng 19m, 21m, 24m, lòng đường đảm bảo rộng 10 -15m. Đối với các đường đi qua khu vực hiện trạng dân cư thì hạn chế làm mới, chủ yếu mở rộng tuyến đã có. Từng bước nâng cấp, cải tạo các tuyến liên xã, các tuyến nối trung tâm xã đạt tiêu chuẩn đường đô thị.

Đường khu vực và đường phân khu vực

- Là các đường chia tạo các lô phân khu. Đồ án Quy hoạch phân khu chỉ định cụ thể đến cấp đường này. Dưới cấp đường này, đồ án chỉ gợi ý hướng tuyến, quy định tỷ trọng giao thông để các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư tiếp tục nghiên cứu thực hiện. Đối với tuyến mở mới lựa chọn lộ giới 15m-20,5m. Đối với các tuyến đi qua dân cư hiện trạng khuyến khích đầu tư nâng cấp chất lượng mặt đường. Đối với các đường hẻm hiện trạng đảm bảo bề rộng tối thiểu 4m.

6.1.3. Công trình phục vụ giao thông

Bến xe khách: nâng cấp và cải tạo bến xe khách Tây Ninh hiện hữu ở vị trí trung tâm đô thị. Định hướng chức năng hoạt động của bến xe là bến xe khách liên tỉnh, phục vụ vận chuyển hàng hóa và hành khách liên huyện, liên tỉnh, quy mô rộng 2ha. Đảm bảo phương tiện ra vào bến không cản trở giao thông trên đường phố chính.

Bãi đỗ xe: Trong khu vực đô thị, xây dựng mới các bãi đỗ công cộng, ưu tiên các vị trí thuộc khu vực đất công viên cây xanh, đảm bảo diện tích giao thông tĩnh đạt 2%-3% diện tích đất xây dựng...

Cầu vượt sông, kênh: xây dựng cầu qua rạch Tây Ninh đối với các tuyến mở mới. Khổ cầu theo bề rộng đường. Đối với các cầu hiện hữu cần chú trọng công tác trùng tu, sửa chữa định kỳ. Xây dựng cơ chế quản lý tải trọng phù hợp với quy mô và chức năng trên tuyến.

6.1.4. Giao thông công cộng.

Sử dụng hệ thống giao thông xe bus, kết hợp với hệ thống xe bus của thành phố tạo thành mạng lưới giao thông công cộng hoàn chỉnh, đảm bảo phục vụ đầy đủ nhu cầu đi lại của người dân.

Đề xuất xây dựng các điểm trung chuyển xe bus tại vị trí bến xe khách hiện hữu.

6.1.5. Quy định về kích thước vật góc.

Bảng kích thước vật góc lộ giới chung đối với khu vực nội thành (Quy định đối với chỉ giới đường đỏ)

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vật góc (M)
– Nhỏ hơn 45 ⁰	8,0 x 8,0
– Lớn hơn hoặc bằng 45 ⁰	5,0 x 5,0
– 90 ⁰	4,0 x 4,0
– Nhỏ hơn hoặc bằng 135 ⁰	3,0 x 3,0
– Lớn hơn 135 ⁰	2,0 x 2,0

Đối với đường đã có vỉa hè giao nhau với đường hẻm, lộ giới nhỏ hơn hoặc bằng 4m.

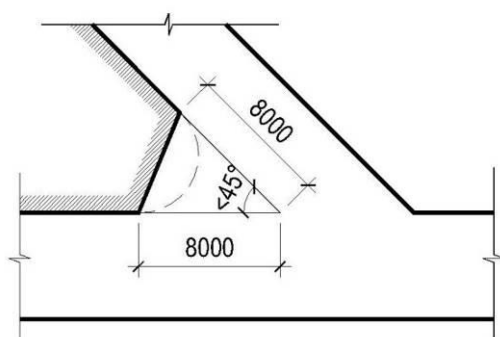
Bảng kích thước vật góc đường đã có vỉa hè giao với đường hẻm, lộ giới nhỏ hơn hoặc bằng 4m

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vật góc (M)
– Nhỏ hơn 30 ⁰	2,0 x 2,0
– Lớn hơn hoặc bằng 30 ⁰	0,0 x 0,0

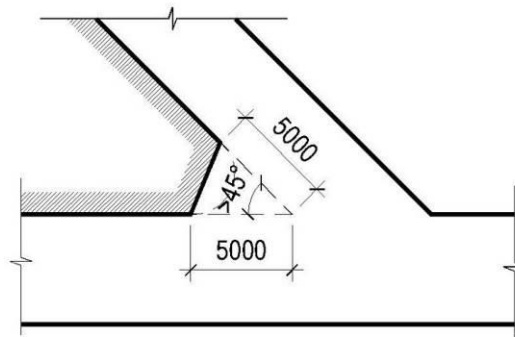
Đối với đường đã có vỉa hè giao nhau với đường hẻm lộ giới >4m - 10m

Bảng kích thước vật góc đường đã có vỉa hè giao với đường hẻm, lộ giới >4m-10m

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vật góc (M)
– Nhỏ hơn 30 ⁰	4,0 x 4,0
– Lớn hơn hoặc bằng 30 ⁰	2,0 x 2,0

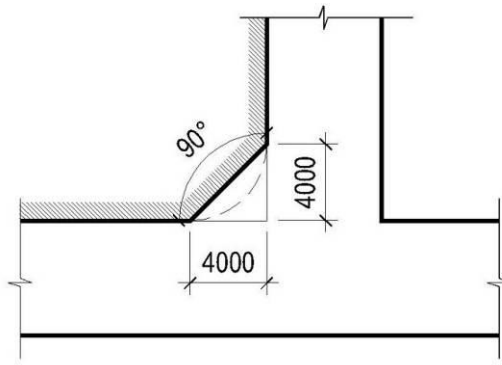


Hình 1 - Kích thước vật góc tại



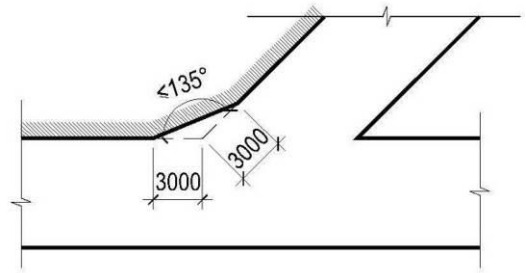
Hình 2 - Kích thước vật góc tại

góc cắt giao nhau với lộ giới
 $< 45^{\circ}$

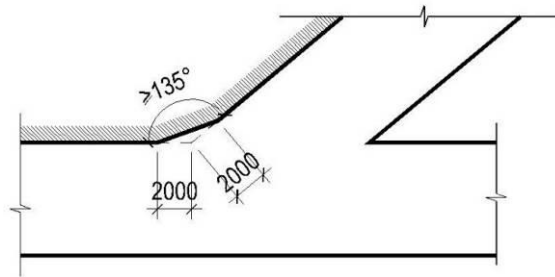


Hình 3 - Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới bằng 90°

góc cắt giao nhau với lộ giới
 $\geq 45^{\circ}$



Hình 4 - Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới $\leq 135^{\circ}$



Hình 5 - Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới $\geq 135^{\circ}$

6.1.6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Diện tích đất xây dựng:	886,50 ha
Tổng diện tích đất giao thông đô thị (tính đến đường phân khu vực):	166 ha
Diện tích bãi đỗ xe:	2,0ha
Tỷ lệ đất giao thông:	19 %

Bảng tổng hợp dự toán kinh phí xây dựng giao thông

TT	Cấp đường	Mặt cắt	Diện tích (m ²)		Đơn giá tr.đồng/m ²		Kinh phí		Tổng
			Mặt đường	Hè đường + phân cách	Mặt đường	Hè đường + phân cách	Mặt đường	Hè đường + phân cách	
1	Đường đôi	1-1	153.000	49.500	1,5	0,7	229.500	107.100	336.600

	ngoại								
2	Đường chính đô thị	3-3	2.750	1.750	1,2	0,7	3.300	1.925	5.225
		3a-3a	27.750	22.200	1,2	0,7	33.300	15.540	48.840
3	Đường liên khu vực	2-2	28.000	17.000	1,2	0,7	33.600	11.900	45.500
		3-3	115.500	92.400	1,2	0,7	138.600	64.680	203.280
4	Đường chính khu vực	3-3	112.500	90.000	1,2	0,7	135.000	63.000	198.000
		4-4	204.400	146.000	1,2	0,7	245.280	102.200	347.480
		5-5	49.200	36.900	1,2	0,7	59.040	25.830	84.870
		6-6	33.300	37.000	1,2	0,7	39.960	25.900	65.860
		7-7	18.200	26.000	1,2	0,7	21.840	18.200	40.040
5	Đường khu vực	5-5	3.600	2.700	1,2	0,7	4.320	1.890	6.210
		7-7	7.700	11.000	1,2	0,7	9.240	7.700	16.940
6	Đường phân khu vực	8-8	183.050	156.900	1,2	0,7	219.660	109.830	329.490
		9-9	150.150	163.800	1,2	0,7	180.180	114.660	294.840
7	Bãi đỗ xe		20000		1,2				24.000
8	Tổng								2.047.175

Tổng kinh phí xây dựng giao thông ước tính đạt (làm tròn): 2.047 tỷ đồng (hai nghìn không trăm bốn mươi bảy tỷ đồng)

Kinh phí đầu tư xây dựng chưa bao gồm: chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí xử lý nền địa hình, các trạm kiểm soát, trạm dịch vụ, nhà công hạt, hệ thống chiếu sáng, hệ thống công nghệ thuật, các công trình kiên cố đặc biệt, các biển báo, biển chắn...

TỈNH TÂY NINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU NHÀ VƯỜN SINH THÁI THÀNH PHỐ TÂY NINH - TỈNH TÂY NINH, TỶ LỆ : 1/2000

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH GIAO THÔNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ VÀ CHỈ GIỚI XÂY DỰNG



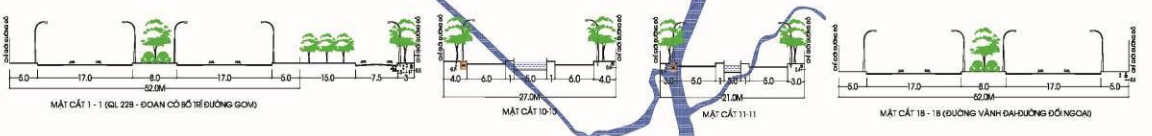
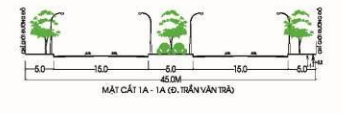
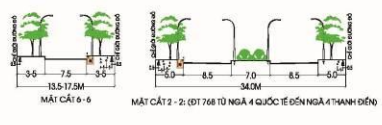
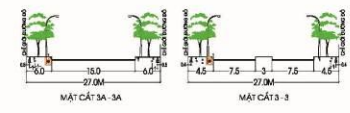
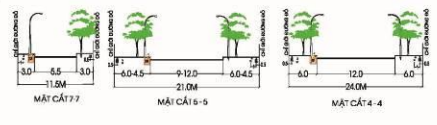
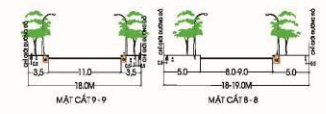
KÍ HIỆU

- ĐƯỜNG ĐỐI NGOẠI
- ĐƯỜNG CHÍNH ĐÓ THỊ
- ĐƯỜNG LIÊN KHU VỰC
- ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC
- ĐƯỜNG KHU VỰC
- BẾN XE ĐỐI NGOẠI
- BÃI ĐÓ XE



- GHI CHÚ:
- 1: BÀP NHIỆM CHẾU SÁNG
 - 2: CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA
 - 3: ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC
 - 4: ĐƯỜNG ỐNG THOÁT NƯỚC THẢI
 - 5: CẤP ĐIỆN THÔNG TIN LIÊN LẠC

MẶT CẮT NGANG ĐƯỜNG ĐIỂN HÌNH



STT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Hiện trạng (m)			Quy hoạch đã duyệt (m)		Quy hoạch PK1 (m)				Phường	Cấp đường	Số làn xe 2 chiều	Đạt/Chưa đạt
				Chiều dài	Mặt đường	Lộ giới	Mặt đường	Lộ giới	Chiều dài	Mặt đường	Lộ giới	Diện tích				
1	Trần Văn Trà (Vành đai)	QL22B	Ranh giới QH phía Bắc	1600	8,5	16	34	40	1600	34	45	72000	I	Đường đối ngoại	6	Đạt
2	Quốc Lộ 22B (Vành đai)	Đ.Tua Hai	ĐT 781	1600	9,5	16	34	52	1600	34	52	83200	I			
3	Vành đai	QL22B	Ranh phía Nam	876	6,0	8,0	34	45	876	34	45	39420	I			
4	CMT 8	Cầu Quan	Ngã 4 Cây Me	300	11	18	15	27	300	11	18	5400	I,II	Đường chính đô thị	2	Chưa đạt
	CMT 8	Ngã 4 Cây Me	Ranh phía Tây	1100	10	16	15	27	1850	15	27	49950	I,II		4	Đạt
5	ĐT.786	Ngã 4 Quốc tế	Ngã 4 Thanh Điền	1000	8	15	15	63	1000	17	34	34000	I	Đường liên KV	4	Đạt
6	Trương Quyền	CMT8	Trung Nữ Vương	900	12	15	15	27	900	15	27	24300	I,II			
7	QH22	Ranh giới QH phía Bắc	Đ.T786	-	-	-	15	27	6000	15	27	162000	I	Đường chính KV	3-4	Đạt
8	Tua Hai	Đ.CMT8	QL22B	1777	12	16	15	27	1777	15	27	47979	I			
9	Nguyễn Văn Tốt	Phan Chu Trinh	Trung Nữ Vương	1250	5	9	15	27	1850	15	27	49950	I			
10	Trung Nữ Vương	Vành đai	Ranh phía Đông	2400	6,0-8,5	16,0-18,0	15	27	900	12	21	18900	II			
11	Đường QH1	Trường Chinh kéo dài	Nguyễn Văn Tốt	-	-	-	12	21	3180	12	24	76320	II			
12	Đường QH2	QH1	Nguyễn Văn Tốt	-	-	-	-	-	800	9	19	15200	I,II			

13	Đường QH3	Trần Văn Trà (Vành đai)	QH1	-	-	-	12	21	1300	9	19	24700	I,II					
14	Đường QH4	Trường Chinh kéo dài	QH3	-	-	-	12	21	2700	7,5	17,5	47250	I				2	Chưa Đạt
15	Đường QH5	Vành đai	ĐT.786	-	-	-	-	-	1000	12	24	24000	I				3-4	Đạt
16	Đường QH6	QH22	Ranh phía Đông	-	-	-	-	-	1500	15	27	40500	I					
17	Đường QH9	QH5	QH3	-	-	-	-	-	2600	14	24	62400	II					
18	Đường QH12	QH5	Ranh phía Nam	500	5	13	-	-	500	12	27	13500	I					
19	Đường D4	Đường 30/4	Đường C	-	-	-	15	27	750	15	27	20250	II					
20	Đường N1- Trường Chinh kéo dài	Trần Hưng Đạo	Trần Văn Trà	-	-	-	19	27	2500	19	27	67500	II					
25	Đường C	Trần Hưng Đạo	Phan Chu Trinh	-	-	-	-	-	2800	14	24	67200	I					
26	Võ Văn Truyen	CMT8	Trung Nữ Vương	900,0	8,5	17,0	10,0	21,0	900,0	11,0	21,0	18900	I	Đường khu vực	2-3	Đạt		
27	Hồ Văn Lâm	Yết Kiêu	Võ Văn Truyen	300,0	4,0	6,5	10,0	21,0	300,0	11,0	21,0	6300	I					
28	Phạm Văn Chiêu	Yết Kiêu	Trương Quyền	500,0	6,0-8,5	8,5-20,5	14	24	400	14	24	9600	I					
29	Yết Kiêu	CMT8	Trung Nữ Vương	1000,0	6,0	17,0	12,0	21,0	1000,0	12,0	21,0	21000	I					
30	Phan Chu Trinh	CMT8	Nguyễn Văn Tốt	850	6	12	10	21	850	7	17	14450	I					
21	Huỳnh Công Thằng	Trần Văn Trà (Vành đai)	QH22	1000	4	9	23	40	1000	10	21	21000	II					

22	Huỳnh Công Nghệ	Trung Nữ Vương	Ranh phía Nam	1500	4	8	-	-	1500	11	21	31500	II			
23	Trần Hưng Đạo	CMT8	30/4	1700	8,5	16,5	10	21	1700	12	21	35700	II			
24	QH7	N4	QH14	-	-	-	7	17	1400	7	17	23800	II			
34	QH8	Đường gom	QH22	400	4	7	-	-	400	7	17	6800	II			
35	QH10	Trung Nữ Vương	Ranh phía Nam	-	-	-	-	-	1200	7	17	20400	II			
36	QH11	Đường gom	Nguyễn Văn Tốt	-	-	-	-	-	950	7	17	16150	I			
37	QH13	Trung Nữ Vương	Võ Văn Truyền	1000	3	5	7	17	1000	7	17	17000	II			
38	QH14	N4	Trần Hưng Đạo	-	-	-	7	17	400	7	17	6800	II			
39	QH15	N4	30/4	-	-	-	9	19	400	9	19	7600	II			
40	QH16	C	N4	-	-	-	7	17	2900	7	17	49300	II			
41	QH17	VĐ3	QH12	550	4	9	-	-	550	7,5	17,5	9625	II			
42	QH18	QH17	Trung Nữ Vương	-	-	-	-	-	850	7,5	17,5	14875	II			
43	QH19	Trần Văn Trà (Vành đai)	QH22	-	-	-	-	-	1000	5,5	11,5	11500	II			
44	QH20	Trường Chinh kéo dài	QH1	350	5	6	-	-	1900	5,5	11,5	21850	II			
45	QH21	Trần Văn Trà	QH22	550	4	6	-	-	900	7,5	13,5	12150	II			

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

6.2.1. Cơ sở thiết kế

Số liệu thủy văn rạch Tây Ninh và sông Vàm Cỏ Đông.

Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/2000 khu vực nghiên cứu (do chủ đầu tư cung cấp).

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050, tỷ lệ 1/10.000 đã phê duyệt. Trong đó xác định cao độ xây dựng tối thiểu $H \geq 3,0$ m.

Một số quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt và đang triển khai.

Quy chuẩn và tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng đô thị Việt Nam.

Điều tra, phỏng vấn người dân tình hình ngập lụt khu vực nghiên cứu.

6.2.2. Quy hoạch cao độ nền

Cao độ xây dựng phù hợp với cao độ xây dựng quy hoạch chung thành phố Tây Ninh và với cao độ hiện trạng đã xây dựng. Hướng dốc nền chính thấp dần từ Tây Bắc xuống Đông Nam, cao độ nền thiết kế trung bình từ 3,0m đến 4,2m và tại các ngã ba, ngã tư trục đường chính được thiết kế cao độ, hướng dốc lô đất về phía các trục đường giao thông và độ dốc đạt từ $\geq 0,004$. Phần lớn khu đất xây dựng nền tương đối cao nên khi xây dựng chỉ san gạt cục bộ, tạo mặt phẳng cho phù hợp với cao độ không chế từng lô đất, từng vị trí để xây dựng công trình. Chỉ có một vài điểm phải đắp nền cục bộ để phù hợp với cao độ nền xung quanh và có chiều cao đắp nền trung bình 0,70m đến 1,8m, khi thi công cần phải bóc lớp đất màu từ 0,2- 0,3m và đảm bảo độ đầm chặt $K \geq 0,85$ để nền không gây lún sụt làm ảnh hưởng đến công trình.

Cụ thể cao độ xác định khu vực nghiên cứu từng phân khu sau:

Khu vực 1: Nằm ở phía ven trục đường CMT8, đường Tua Hai, đường Nguyễn Đình Chiểu, Ngô Gia Tự...khu dân cư phường 1 và một phần phường 2. Quy hoạch cao độ nền khu giữ nguyên cao độ xây dựng hiện hữu. Dốc từ Bắc xuống Nam; Độ dốc nền từ 0,001 đến 0,006.

Khu vực 2: Đây là khu vực dự kiến mở rộng đô thị. Cần tôn nền với chiều cao khoảng 0,7-1,8m, tới cao độ không chế 3,0m.

Khu vực trũng nhất nằm ở phía bắc đường Nguyễn Văn Tố tận dụng đào nền làm hồ điều hòa và lấy khối lượng đất nền đắp cho khu vực xây dựng công trình

6.2.3. Thoát nước mặt

Hệ thống: Sử dụng công thoát nước mưa riêng hoàn toàn.

Kết cấu: Dùng kết cấu cống tròn bê tông cốt thép

Mạng lưới: Phân tán theo từng lưu vực nhỏ.

Lưu vực: Chia làm 2 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Hướng dốc nền về hồ điều hòa. Diện tích lưu vực khoảng 402ha

+ Lưu vực 2: Hướng dốc nền về phía rạch Tây Ninh, suối theo hướng Đông Bắc xuống Tây Nam. Diện tích khoảng 485ha

Giải pháp thiết kế: Nước mưa chảy từ các lô đất, các công trình vào hồ thu nước mưa, sau đó chảy vào hệ thống cống nhánh, cống chính đặt dưới vỉa hè, lòng đường và thoát ra hồ điều hòa, rạch Tây Ninh.

Tại các ngã ba, ngã tư trên các tuyến cống thoát nước mưa chính, sẽ được thiết kế cao độ đáy cống để xác định các điểm xả cuối để đầu nối ra cống thoát nước hiện có cho phù hợp với cao độ đáy, tránh tình trạng cống xây dựng mới đầu nối ra qua sâu gây tình trạng ngập úng cục bộ.

Công thức tính toán: theo tiêu chuẩn TCVN51-84 thoát nước được xác định sau:

**Lưu lượng nước mưa:*

Lưu lượng dòng chảy nước mưa tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn:

$$Q = \xi \cdot \varphi \cdot q \cdot F \text{ (l/s)}$$

Trong đó:

Q: lưu lượng tính toán của đoạn cống thoát nước đang xét (l/s)

q : Cường độ mưa tính toán (l/s-ha)

F : Diện tích lưu vực (ha)

ξ : hệ số phân bố không đều mưa trên lưu vực thu nước, đối với các lưu vực nhỏ hơn 200 ha, hệ số này bằng 1.

φ : hệ số dòng chảy, đặc trưng cho tính thấm nước của bề mặt khu vực thoát nước, có giá trị thay đổi tùy theo loại mặt phủ

Các khu vực xây dựng dày đặc (khu đô thị, khu dân cư mật độ cao): $\varphi = 0,8$

Các khu vực xây dựng mật độ trung bình: $\varphi = 0,6$

Các khu vực xây dựng nhà vườn và cây xanh $\varphi = 0,4$.

Hệ thống dòng chảy theo đặc trưng bề mặt của từng khu vực :

Đặc trưng của bề mặt	Hệ số dòng chảy φ
Khu dân cư	0,8
Khu thương mại- dịch vụ	0,8
Khu cây xanh, vườn hoa	0,4
Hồ, ao	1,00
Sân, đường	0,9

* Cường độ mưa: Sử dụng phương pháp cường độ giới hạn. Lượng mưa, thời gian mưa dựa theo số liệu của cơ quan khí tượng thủy văn cùng cấp.

Quan hệ giữa cường độ mưa, thời gian mưa và chu kỳ xuất hiện mưa được tính toán theo công thức đã được thiết lập riêng theo các số liệu khí hậu, thủy văn của thành phố Tây Ninh do Bộ Xây dựng xuất bản.

$$q(1/s-ha) = \frac{q_{20} (20 + C)^n (1 + K \ln P)}{(T + C)^n}$$

Trong đó:

- P: chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (chu kỳ tràn cống) tính bằng năm; Chu kỳ này đối với các khu vực thiết kế được chọn như sau:

Đối với các kênh tiêu chính chính: P= 5 -10 năm;

Đối với các đường cống chính: P= 2 - 3 năm;

Đối với các đường cống nhánh: P=1 - 2 năm;

- T : Thời gian tập trung dòng chảy (phút)

- C, n, q₂₀, K tra theo bảng đường đẳng trị. Đối với thành phố Tây Ninh K= 0,225; n=0,77; q₂₀ = 285; C=15. Đơn vị tư vấn đã căn cứ trên 4 số liệu đó và theo công thức nêu trên đã lập ra biểu đồ cường độ mưa cho 47 trạm trên toàn quốc.

* Thời gian tập trung dòng chảy được xác định theo công thức :

$$T = T_0 + T_r + T_m \text{ (phút)}$$

Trong đó :

- T_m: thời gian tập trung nước mưa trên bề mặt. T_m phụ thuộc vào diện tích, độ dốc, hệ thống thoát nước mưa, đặc điểm lớp phủ, cường độ mưa. Trong thực tế chọn :

+ T_m = 10 phút khi không có cống thoát nước mưa

+ T_m = 5 phút khi có cống thoát nước mưa.

- T_r: Thời gian chảy trong rãnh thoát nước mưa.

$$T_r = 1,25 l_r / V_r \text{ (phút)}$$

Trong đó: l_r – Chiều dài rãnh thoát nước (m)

V_r _ Vận tốc dòng chảy trong rãnh thoát nước (m/s)

1,25 _ Hệ số kể đến sự tăng dần tốc độ trong rãnh.

Khi tính thủy lực ở những khu vực không có hệ thống thoát nước riêng, ta có thể lấy $T_r + T_m = 15$ phút.

- T_o : thời gian nước mưa chảy trong ống thoát nước mưa của thành phố

$$T_o = M \times \sum L_{\text{công},i} / V_{\text{công},i} \quad (\text{phút})$$

Trong đó : $L_{\text{công}, i}$ – chiều dài của đoạn cống thứ i (m)

$V_{\text{công}, i}$ _ vận tốc dòng chảy trong cống thứ i (m/s)

M _ hệ số kể đến sự chậm chảy trong cống thoát nước mưa. Đối với Tây Ninh có địa hình bằng phẳng lấy $M = 2$

6.2.4. Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật khác:

+ Kè hồ, kênh rạch để ổn định nền, đảm bảo dòng chảy cho nước lưu thông trong khu đô thị.

+ Tại hồ điều hòa sẽ xây dựng các phai đóng mở để điều tiết nước cho khu đô thị.

Bảng tổng hợp khối lượng và khía toán kinh phí:

TT	Hạng mục công trình	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (triệu)	Thành tiền (triệu đồng)
I	Khối lượng đào đắp				
1	Vét bùn dày 20cm	m ³	77.600	0,03	2.328
2	Khối lượng đào hồ	m ³	751.700	0,04	30.068
3	Khối lượng đắp	m ³	1.151.800	0,05	57.590
4	Dự phòng 15%				13.498
5	Tổng				103.484
II	Thoát nước mưa				
1	D600	m	9.500	0,9	8.075
2	D800	m	14.250	1,1	15.960
3	D1000	m	19.000	1,5	28.500
4	D1200	m	9.500	1,8	17.385
5	D1500	m	4.750	2,1	9.738
7	Cống nhánh 30%	m			23.897
8	Giếng kỹ thuật	Cái	1.140	3,5	3.990

9	Hồ thu nước mưa	Cái	2.622	3,5	9.177
10	Kè	m	327.000	2,1	686.700
11	Miếng xả	Cái	12	3,5	42
12	Dự phòng 15%				120.520
13	Tổng				923.983
14	Tổng cộng I, II				1.027.467

Tổng kinh phí chuẩn bị kỹ thuật tạm tính khoảng 1.028 tỷ đồng.

TỈNH TÂY NINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU NHÀ VƯỜN SINH THÁI THÀNH PHỐ TÂY NINH - TỈNH TÂY NINH, TỶ LỆ : 1/2000

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CAO ĐỘ NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MẶT



6.3. Quy hoạch cấp nước

6.3.1. Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước

a. Tiêu chuẩn:

Nước sinh hoạt: 150-200 l/ng.ngđ.

Nước cơ quan, công trình công cộng: 2 – 3 l/m²sàn.ngđ.

Nước trường mầm non: 100 l/hs.ngđ.

Nước trường học: 25l/hs.ngđ.

Tưới cây : 3,0 l/m². Tưới 30% diện tích. Diện tích còn lại sử dụng nguồn nước tưới tự nhiên.

Nước cấp cho giao thông được tính chung cho đô thị và tận dụng nước có tự nhiên.

b. Nhu cầu:

Bảng Tính toán nhu cầu dùng nước.

TT	Sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Diện tích sàn	Dân cư	Học sinh	Chỉ tiêu	Nhu cầu
	TOÀN KHU		(ha)	m ²	(người)	(người)		(m ³ /ngđ)
	TỔNG		886,5	9.145.562	47.422	10.081		15.815,78
A	ĐẤT DÂN DỤNG		591,982	8.452.684	47.422	10.081		
1	Nhóm nhà ở		386,17	7.919.160	47.422			
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	O1	226,64	4.419.480	22.635		150 l/ng	3.395,25
1.2	Đất ở mới mật độ trung bình	O2	113,37	2.720.880	17.572		150 l/ng	2.635,85
1.3	Đất ở mới mật độ thấp	O3	31,11	248.880	3.889		150 l/ng	583,31
1.4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	O4	7,29	233.280	1.604		150 l/ng	240,57
1.5	Đất nhà ở tái định cư	O5	6,99	223.680	1.398		150 l/ng	209,70
1.6	Đất nhà ở xã hội	O6	4,54	163.440	908		150 l/ng	136,20
2	Đất công cộng		25,102	301.224				
2.1	Đất công cộng đô thị	CC	16,32	195.840			2 l/m ² sàn	391,68
2.2	Đất công cộng đơn vị ở	CO	8,782	105.384			2 l/m ² sàn	210,77
3	Đất trường học		18,98	202.000		10.081		
3.1	Đất trường trung học phổ thông	G3	3,06	36.720		1.920	25 l/hs	48,01
3.2	Đất trường trung học cơ sở	G2	3,99	47.880		2.640	25 l/hs	66,01
3.3	Đất trường tiểu học	G1	5,49	65.880		3.120	25 l/hs	78,01
3.4	Đất trường mầm non	G	6,44	51.520		2.400	100 l/cháu	240,03
4	Đất cây xanh		161,73	30.300				
4.1	Đất cây xanh đô thị	CX	151,5	30.300			3 l/m ²	4.545,00
4.2	Đất cây xanh đơn vị ở	CD	10,23				3 l/m ²	306,90
5	Giao thông nội bộ (ước lượng, không tính toán)	GN	19,3085				0,5 l/m²	96,54
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		189,738	692.878				
1	Đất cơ quan	HC	3,929	47.148			3 l/m² sàn	141,44
2	Đất Trung tâm y tế	YT	2,22	17.760			3 l/m² sàn	53,28
3	Đất tôn giáo, di tích	TG	4,06				3 l/m²	121,80
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HT	3,58	14.320			1 l/m² sàn	7,16
5	Đất An ninh quốc phòng	AN	3,5				3 l/m²	105,00
6	Đất nghĩa trang	NT	2,02					
7	Đất thương mại - dịch vụ - Hỗn	DV	16,18	453.040			3 l/m² sàn	1.359,12

	<i>hợp</i>								
8	<i>Đất kho tàng</i>	<i>KT</i>	3,67	55.050			2	<i>l/m2 sàn</i>	110,10
9	<i>Giao thông đô thị</i>	<i>GT</i>	146,809				0,5	<i>l/m2</i>	734,05

Tổng nhu cầu cấp nước là 16.000 m³/ngđ.

6.3.2. Nguồn nước

Căn cứ theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh đến năm 2020 tầm nhìn 2050 sẽ nâng cấp nhà máy nước Tây Ninh hiện có 18.000 m³/ngđ lên 30.000 m³/ngđ đến năm 2020 và định hướng năm 2030 xây dựng thêm 1 nhà máy nước mới ở phía Bắc Thành phố công suất 100.000m³/ngđ.

Tuyến ống cấp nước cấp 1 hiện có bao gồm :

- + 2 ống Ø200mm hiện có nằm trên đường CMT8.
- + 1 ống Ø150mm hiện có nằm trên đường Trưng Nữ Vương
- + 1 ống Ø100mm hiện có nằm trên đường Trần Hưng Đạo.

Bổ sung thêm 1 tuyến ống Ø300mm chạy dọc Trần Văn Trà, 1 tuyến ống Ø200mm chạy theo đường Nguyễn Văn Tôt, 1 tuyến ống Ø200mm chạy theo đường vành đai theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh đến năm 2020 tầm nhìn 2050.

Nước cấp cho khu vực thiết kế sẽ được lấy từ các điểm đầu nối mạng lưới cấp nước phân phối với mạng lưới cấp nước cấp 1.

6.3.3. Mạng lưới đường ống

Mạng lưới cấp nước phân phối được thiết kế theo mạng vòng kết hợp mạng nhánh nhằm đảm bảo khả năng cấp nước. Được đầu nối với hệ thống cấp nước hiện trạng và đường ống phân phối theo quy hoạch chung.

Hệ thống cấp nước phân phối được tính toán như sau :

Công thức tính toán:

Lưu lượng nước tính toán cho nhà ở :

$$q = 0,2 * a \sqrt{K+KN}$$

Trong đó:

q : Lưu lượng nước tính toán trong một giây.

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

K : Hệ số phụ thuộc vào số đương lượng.

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

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

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

Trong đó : q : Lưu lượng nước tính toán.

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

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

Ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè với độ sâu chôn ống lớn hơn 0,5m tính từ mặt đất (mặt đường) đến đỉnh ống. Toàn bộ được đắp cát có độ chặt $k=90\% - 95\%$.

Bảng Tổng hợp các tuyến ống cấp nước

TT	Ống cấp nước	Chiều dài (m)
I	Mạng lưới cấp nước cấp 1	
1	- Ống HDPE Ø110mm	6203
2	- Ống HDPE Ø150mm	9405
3	- Ống HDPE Ø200mm	5000
4	- Ống HDPE Ø300mm	4830
5	- Ống HDPE Ø400mm	9254
II	Mạng lưới cấp nước phân phối	
1	- Ống nhựa PPR Ø50mm	6317
2	- Ống nhựa PPR Ø75mm	3208
3	- Ống nhựa HDPE Ø110mm	4621

- Theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, áp lực nước tự do tại nhà máy nước là 40m đủ áp lực cấp nước cho khu dân cư dịch vụ công cộng và công nghiệp.

- Theo tính toán thủy lực mạng lưới cấp nước phân phối, áp lực nước tại điểm tiêu thụ xa nhất là 15m.

6.3.4. Giải quyết khi có cháy

Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt.

- Khu vực nghiên cứu cứu hỏa sẽ được dựa trên các các họng cứu hỏa bố trí trên các ống cấp nước chính. Kết hợp sử dụng nước từ khu vực sông hồ cảnh quan và hệ thống mương khi cần thiết.

- Các họng cứu hoả được bố trí trên các đường ống cấp nước $\geq \varnothing 100\text{mm}$, tại các ngã 3, 4... để thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Họng cứu hoả được thiết kế nổi.

- Các công trình cần thiết kế hệ thống chữa cháy cục bộ theo tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy trong từng công trình.

6.3.5. Ước tính kinh phí xây dựng

Bảng Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống cấp nước.

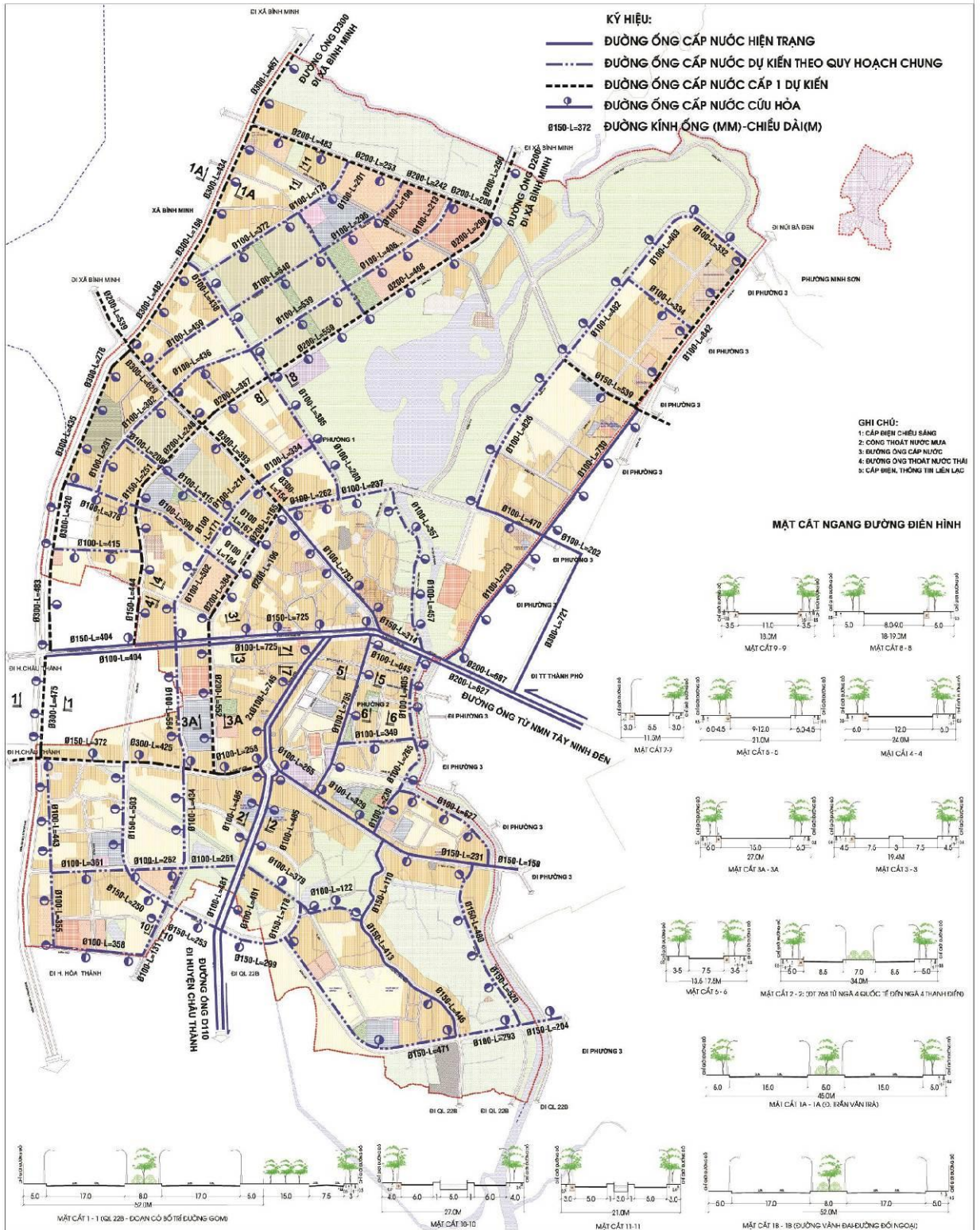
TT	Hạng mục	Đơn giá (1000đ)	Khối lượng	Thành tiền (Triệu đồng)
I	Mạng lưới cấp nước cấp 1		22.618	16.033,15
1	Ống HDPE $\varnothing 110\text{mm}$	407	6.203	2.524,62
2	Ống HDPE $\varnothing 150\text{mm}$	547	9.405	5.144,54
3	Ống HDPE $\varnothing 200\text{mm}$	700	4.830	3.381,00
4	Ống HDPE $\varnothing 300\text{mm}$	1060	2.180	2.310,80
6	Dự phòng 20%			2.672,19
II	Mạng lưới cấp nước phân phối		14.191	1.769,56
1	Ống nhựa PVC $\varnothing 50\text{mm}$	46	6.317	290,58
2	Ống nhựa PVC $\varnothing 75\text{mm}$	72	3.208	230,98
3	Ống nhựa PVC $\varnothing 110\text{mm}$	124	4.621	573,00
4	Trụ cứu hoả	15000	45	675,00
5	Dự phòng 20%			353,91
	Tổng cộng			17.802,71

Tổng kinh phí phân cấp nước là: 17,80 tỷ đồng.

TỈNH TÂY NINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU NHÀ VƯỜN SINH THÁI THÀNH PHỐ TÂY NINH - TỈNH TÂY NINH, TỶ LỆ : 1/2000

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CẤP NƯỚC



6.4. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

6.4.1. Căn cứ thiết kế:

Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2011-2015 có xét đến 2020.

Quy hoạch chung xây dựng thành phố Tây Ninh tầm nhìn đến 2050.

Các tiêu chuẩn, quy chuẩn ngành hiện có.

6.4.2. Chỉ tiêu cấp điện:

- Sinh hoạt: Nhà ở liền kề 2,5 kW/hộ.

Biệt thự 5kW/hộ.

Chung cư 4kW/hộ.

- Công cộng: 20-30w/m² sàn

- Cây xanh: 3-5kW/ha.

- Giao thông: 10kW/ha.

6.4.3. Phụ tải điện

Căn cứ chỉ tiêu tính toán và quy mô quy hoạch cũng như sử dụng các phương pháp đánh giá, hội quy xác định nhu cầu dùng phụ tải khu vực căn cứ theo bảng sau:

TT	Sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Diện tích sàn	Chỉ tiêu		Hệ số đồng thời Kpt	Phụ tải yêu cầu	Kpt	Phụ tải tính toán
	TOÀN KHU		(ha)	m ²				KW	1,1	KVA
	TỔNG		886,5	9.130.482				38.487		42.336
A	ĐẤT DÂN DỤNG		591,982	8.452.684						
1	Nhóm nhà ở		386,17	7.919.160						
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	O1	226,64	4.419.480	2,5	Kw/hộ	0,65	9.195		10.115
1.2	Đất ở mới mật độ trung bình	O2	113,37	2.720.880	3,0	Kw/hộ	0,65	8.567		9.423
1.3	Đất ở mới mật độ thấp	O3	31,11	248.880	5,0	Kw/hộ	0,65	3.160		3.476
1.4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	O4	7,29	233.280	4,0	Kw/hộ	0,65	1.042		1.147
1.5	Đất nhà ở tái định cư	O5	6,99	223.680	3,0	Kw/hộ	0,65	682		750
1.6	Đất nhà ở xã hội	O6	4,54	163.440	3,0	Kw/hộ	0,65	443		487
2	Đất công cộng		25,102	301.224						
2.1	Đất công cộng đô thị	CC	16,32	195.840	20	w/m ² sàn	0,65	2.546		2.801
2.2	Đất công cộng đơn vị ở	CO	8,782	105.384	20	w/m ² sàn	0,65	1.370		1.507
3	Đất trường học		18,98	202.000						
3.1	Đất trường trung học phổ thông	G3	3,06	36.720	20	w/m ² sàn	0,65	477		525
3.2	Đất trường trung học cơ sở	G2	3,99	47.880	20	w/m ² sàn	0,65	622		685
3.3	Đất trường tiểu học	G1	5,49	65.880	20	w/m ² sàn	0,65	856		942
3.4	Đất trường mầm non	G	6,44	51.520	20	w/m ² sàn	0,65	670		737
4	Đất cây xanh		161,73	30.300						
4.1	Đất cây xanh đô thị	CX	151,5	30.300	3	kw/ha	0,55	250		275
4.2	Đất cây xanh đơn vị ở	CD	10,23		3	kw/ha	0,55	17		19

5	Giao thông nội bộ (ước lượng, không tính toán)	GN	19,3085		10	kw/ha	0,55	106		117
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		189,738	692.878						
1	Đất cơ quan	HC	3,929	47.148	20	w/m2 sàn	0,65	613		674
2	Đất Trung tâm y tế	YT	2,22	17.760	20	w/m2 sàn	0,65	231		254
3	Đất tôn giáo, di tích	TG	4,06		10	kw/ha	0,55	22		25
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HT	3,58	14.320	20	w/m2 sàn	0,65	186		205
5	Đất An ninh quốc phòng	AN	3,5		10	kw/ha	0,55	19		21
6	Đất nghĩa trang	NT	2,02							
7	Đất thương mại - dịch vụ - Hôn hợp	DV	16,18	453.040	20	w/m2 sàn	0,65	5.890		6.478
8	Đất kho tàng	KT	3,67	55.050	20	w/m2 sàn	0,65	716		787
9	Giao thông đô thị	GT	146,809		10	kw/ha	0,55	807		888

Tổng công suất yêu cầu khu vực đến giai đoạn định hình khoảng 42,34 MVA.

6.4.4. Giải pháp quy hoạch cấp điện

a. Nguồn điện

Theo quy hoạch phát triển điện lực Tây Ninh giai đoạn 2010-2015 có xét đến năm 2020 nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ trạm 110kV Tây Ninh: 110/22kV-2x63MVA. Như vậy nguồn điện cấp cho khu vực đảm bảo độ tin cậy cung cấp điện.

b. Lưới điện

- Lưới trung thế:

+ Cải tạo, trả lại hướng tuyến cho 02 tuyến 22kV hiện hữu trong khu vực theo nguyên tắc ngầm hóa.

+ Xây mới 03 tuyến cáp ngầm 22kV đi ngầm trong hào kỹ thuật hoặc được chôn trực tiếp trong ống nhựa cứng.

- Lưới hạ thế:

+ Vị trí trạm được đặt ở khu vực cây xanh, đất công cộng và ở giữa trung tâm phụ tải đảm bảo mỹ quan đô thị cũng như bán kính cấp điện.

+ Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cấp điện áp 380/220kV ba pha bốn dây trung tính nối đất trực tiếp. Lưới hạ thế đi nổi trên cột bê tông ly tâm, sử dụng cáp vặn xoắn ABC tiết diện dây dẫn 35mm² đến 120mm².

+ Bán kính lưới hạ thế trong khu vực không quá 300m, nhằm tránh độ sụt áp cuối đường dây.

6.4.5. Giải pháp quy hoạch chiếu sáng.

a. Những vấn đề chung:

Quy hoạch chiếu sáng chỉ mang tính chất định hướng sao cho phù hợp với kiến trúc cảnh quan. Khi đi vào các dự án thành phần sẽ có những nghiên cứu cụ thể để đưa ra các giải pháp sao cho phù hợp với từng hạng mục, công trình cụ thể.

Nguồn điện cấp cho chiếu sáng được lấy ở đầu hạ áp của các trạm chiếu sáng gần nhất.

Các căn cứ thiết kế:

- TCVN 259:2001 “Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị”;

- TCVN 333:2005 “Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị”.

b. Chiếu sáng giao thông đô thị:

Bảo đảm các chức năng về chiếu sáng, định vị, dẫn hướng cho các đối tượng tham gia giao thông hoạt động an toàn về ban đêm. Các chỉ tiêu định lượng, chất lượng chiếu sáng bảo đảm quy chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đô thị quy định cho từng loại công trình giao thông.

- Các tuyến giao thông có mặt cắt >10,5m bố trí chiếu sáng 2 bên đường, đường có mặt cắt <10,5 m bố trí 1 tuyến chiếu sáng 1 bên đường. Hình thức chiếu sáng dùng đèn cao áp sodium công suất 250W -220V.

- Đầu tư xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đồng bộ đi kèm dự án đường giao thông, đạt tiêu chuẩn cho các tuyến đường giao thông.

- Đèn chiếu sáng phải sử dụng loại có hiệu suất quang cao, chóa đèn có độ kín khí lớn. IP \geq 44.

- Xây dựng hệ thống điều khiển chiếu sáng tập trung cho toàn khu vực. Ưu tiên lựa chọn giải pháp điều khiển - giám sát chiếu sáng đến từng đèn nhằm tối ưu hóa vận hành.

c. Chiếu sáng cảnh quan:

Giải pháp chiếu sáng không gian công cộng phải góp phần tăng tính thẩm mỹ, góp phần hài hòa giữa các yếu tố cảnh quan như cây xanh, mặt nước thảm cỏ... với các công trình kiến trúc. Cần lựa chọn, sử dụng các hình thức và phương thức chiếu sáng sao cho phù hợp từng công trình.

Lựa chọn hình thức chiếu sáng theo các mức độ như sau:

Đối với cây xanh, hồ nước trung tâm, sử dụng hiệu quả các phương thức chiếu sáng tạo điểm nhấn về đêm. Xây mới các đèn chiếu sáng trang trí, khu vực cây xanh, hồ nước.

Khu ở, trường học: Hạn chế chiếu sáng dàn trải, tập trung vào chiếu sáng nhận diện, đảm bảo an ninh về đêm.

6.4.6. *Khái toán kinh phí*

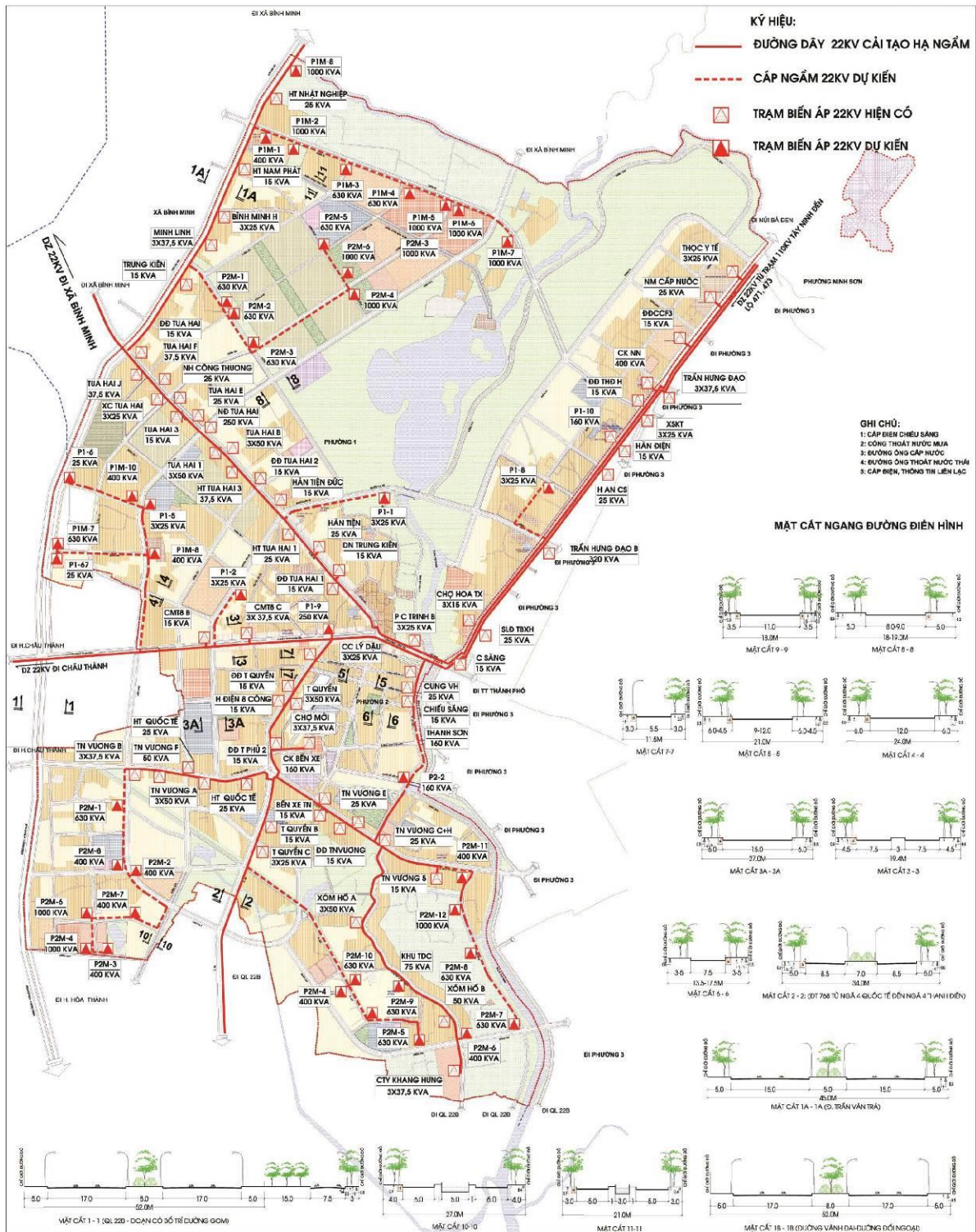
TT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị	Đơn giá (tr.đ)	Thành tiền (tr.đ)
1	Cáp ngầm 22kV	37,2	km	2.100	78.120
2	Cáp ngầm hạ thế	140,7	km	1.100	154.770
3	Cáp ngầm hạ thế	95,6	km	1.200	114.720
4	Trạm 22/0,4kV	29.375	kVA	1,4	41.124
5	Tổng				388.734

Kinh phí xây dựng hệ thống điện đến giai đoạn định hình tạm tính khoảng 388,7 tỷ đồng.

TỈNH TÂY NINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU NHÀ VƯỜN SINH THÁI THÀNH PHỐ TÂY NINH - TỈNH TÂY NINH, TỶ LỆ : 1/2000

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN VÀ CHIẾU SÁNG CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ



6.5. Quy hoạch thông tin liên lạc

6.5.1. Căn cứ thiết kế

- Căn cứ quyết định số 158/2001/QĐ-TTg phê duyệt chiến lược phát triển Bưu chính – Viễn thông đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020.

- Quy hoạch phát triển Bưu chính – Viễn thông và công nghệ thông tin tỉnh Tây Ninh đến 2020.

- Tiêu chuẩn, quy phạm ngành và các tài liệu có liên quan.

6.5.2. Tiêu chí thiết kế

- Đảm bảo độ tin cậy: chất lượng và độ sẵn sàng phục vụ trong các hoàn cảnh khác nhau.

- Đảm bảo khả năng mở rộng: dễ dàng mở rộng nhằm đáp ứng yêu cầu thông tin.

- Có khả năng thích ứng với các yêu cầu tương lai: dễ dàng thêm các chức năng và khai thác công nghệ mới.

- Tuân thủ các tiêu chuẩn quốc gia và quốc tế: Đảm bảo thỏa mãn tiêu chuẩn kết nối, lắp đặt và khai thác bảo dưỡng.

6.5.3. Chỉ tiêu và dự báo nhu cầu

Chỉ tiêu:

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu
1	Đất đơn vị ở	0,3 lines/người
2	Đất công trình công cộng	0.01 lines/m ² sàn
3	Trường học	0.01 lines/m ² sàn
4	Đất hỗn hợp dịch vụ	0.01 lines/m ² sàn

Dự báo nhu cầu:

TT	Sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Diện tích sàn	Dân cư	Học sinh	Chỉ tiêu	Nhu cầu
	TOÀN KHU		(ha)	m ²	(người)	(người)		(Lines)
	TỔNG		886,5	9.145.562	47.422	10.081		25.307
A	ĐẤT DÂN DỤNG		591,982	8.452.684	47.422	10.081		
1	Nhóm nhà ở		386,17	7.919.160	47.422			
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	O1	226,64	4.419.480	22.635		0,30 l/ng	6.790
1.2	Đất ở mới mật độ trung bình	O2	113,37	2.720.880	17.572		0,30 l/ng	5.272
1.3	Đất ở mới mật độ thấp	O3	31,11	248.880	3.889		0,30 l/ng	1.167
1.4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	O4	7,29	233.280	1.604		0,30 l/ng	481
1.5	Đất nhà ở tái định cư	O5	6,99	223.680	1.398		0,30 l/ng	419
1.6	Đất nhà ở xã hội	O6	4,54	163.440	908		0,30 l/ng	272
2	Đất công cộng		25,102	301.224				

2.1	Đất công cộng đô thị	CC	16,32	195.840			0,01	l/m2 sàn	1.958
2.2	Đất công cộng đơn vị ở	CO	8,782	105.384			0,01	l/m2 sàn	1.054
3	Đất trường học		18,98	202.000		10.081			
3.1	Đất trường trung học phổ thông	G3	3,06	36.720		1.920	0,01	l/m2 sàn	367
3.2	Đất trường trung học cơ sở	G2	3,99	47.880		2.640	0,01	l/m2 sàn	479
3.3	Đất trường tiểu học	G1	5,49	65.880		3.120	0,01	l/m2 sàn	659
3.4	Đất trường mầm non	G	6,44	51.520		2.400	0,01	l/m2 sàn	515
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		189,738	692.878					
1	Đất cơ quan	HC	3,929	47.148			0,01	l/m2 sàn	471
2	Đất Trung tâm y tế	YT	2,22	17.760			0,01	l/m2 sàn	178
3	Đất tôn giáo, di tích	TG	4,06						
4	Đất công trình dầu mồi hạ tầng kỹ thuật	HT	3,58	14.320			0,01	l/m2 sàn	143
5	Đất An ninh quốc phòng	AN	3,5						
6	Đất nghĩa trang	NT	2,02						
7	Đất thương mại - dịch vụ - Hôn hợp	DV	16,18	453.040			0,01	l/m2 sàn	4.530
8	Đất kho tàng	KT	3,67	55.050			0,01	l/m2 sàn	551

Tổng nhu cầu thuê bao tính đến giai đoạn định hình khoảng 30.000 Lines.

6.5.4. Giải pháp quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

A. Viễn thông

a. Chuyển mạch

- Theo quy hoạch bưu chính viễn thông, nguồn cấp tín hiệu cho khu vực được lấy từ Host của thành phố Tây Ninh

- Để đáp ứng nhu cầu phát triển tăng nhanh của thuê bao của khu vực, đồ án đề xuất xây dựng bộ tập trung thuê bao cấp tín hiệu cho khu vực, vị trí trạm vệ tinh là dự kiến, sẽ được vi chỉnh khi đi vào dự án thành phần.

- Xây mới tuyến cáp quang dung lượng 18FO được đấu nối với tuyến cáp quang Tây Ninh - Dầu Tiếng. Tuyến cáp quang này sử dụng loại FLX-600A (Quang), hạ ngầm trên vỉa hè, độ sâu trong hào cáp, khoảng cách đến chân các công trình phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật của ngành TC30-05-2002.

b. Mạng ngoại vi

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

+ Dung lượng lắp đặt cáp chính khu vực thiết kế nên sử dụng các loại sau (có thể dùng cáp quang hoặc cáp đồng): 600x2,500x2,400x2,300x2.

- Mạng cáp phối(cáp thuê bao)

+ Dung lượng lắp đặt cáp thuê bao khu vực thiết kế nên sử dụng các loại sau: 200x2,100x2, 50x2, 30x2,20x2,10x2

- Xây dựng hệ thống công bề theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng công bề để phát triển dịch vụ.
- Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống công bề, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.
- Các công bề cáp và nắp bề đã được chuẩn hoá về kích thước cũng như kiểu dáng - theo quy chuẩn của ngành.
- Các bề cáp sử dụng bề đổ bê tông loại từ 1- 3 nắp đan bê tông (nắp gang), 1-2 lớp ống.
- Sử dụng các thiết bị vật tư đồng bộ với hệ chuyển mạch Neax 61.
- Vị trí và khoảng cách bề cáp cách nhau 80 – 100m.
- Tất cả các tuyến công trên đường trục chính trong khu vực có dung lượng là ống PVC $\Phi 110 \times 0,5\text{mm}$ được đi trên hè đường. Đặc biệt có những đoạn qua đường nên dùng ống thép $\Phi 110 \times 0,65\text{mm}$
- Cáp trong mạng nội bộ của khu vực thiết kế chủ yếu sử dụng loại cáp ống có dầu chống ẩm đi trong ống bề PVC (ngâm) có tiết diện lõi dây 0,5mm.
- Các tủ, hộp cáp dùng loại vỏ nội phiến ngoại, bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý sau này.
- Nắp đặt các cabin điện thoại công cộng hoặc trạm rút tiền (ATM) trên các trục đường chính và trong các khu thương mại tập trung đông dân cư, với bán kính phục vụ 600m bố trí một cabin.

c. Mạng di động

- Xây dựng mới trạm thu phát sóng của 2 nhà cung cấp dịch vụ chính, sử dụng 2 công nghệ khác nhau (GSM và CDMA), (vị trí các trạm này trên các nhà cao tầng), nhằm nâng cao tính ổn định thông tin di động trong khu đô thị trạm thu phát sóng này có quy mô từ 30-80m².

d. Mạng Internet

- Mạng Internet khu vực này sử dụng băng thông rộng, sẽ được phát triển theo 2 phương thức: qua mạng nội hạt và mạng không dây WIMAX chuẩn 802.16. Cụ thể là xây dựng các đường DSLAM từ Host thành phố Tây Ninh đến đây.

B. Bru chính

- a. Mạng bru cục, điểm phục vụ, mạng vận chuyển bru chính

- Mạng Bưu chính hiện nay đã được phát triển rộng khắp trong toàn tỉnh Tây Ninh, đáp ứng các dịch vụ bưu chính cơ bản. Theo kế hoạch của Bưu điện tỉnh Tây Ninh, khi khu vực thiết kế được hình thành sẽ có điểm phục vụ bưu chính tại đây, vị trí điểm bưu cục kết hợp với trạm vệ tinh và được đặt tại khu vực trung tâm khu đô thị.

b. Dịch vụ

- Duy trì và nâng cao các dịch vụ Bưu chính cơ bản, phổ cập nhanh các dịch vụ cộng thêm và phát triển các dịch vụ mới tại các điểm phụ vụ.

- Song song với việc nâng cao chất lượng các dịch vụ có sẵn là triển khai các dịch vụ mới, các dịch vụ cộng thêm và hoàn thiện tiếp các dịch vụ đang thử nghiệm. Kết hợp nhiều yếu tố công nghệ để tạo nên dịch vụ mới có chất lượng đáp ứng được các yêu cầu khắt khe trên thị trường.

- Tăng cường phát triển các dịch vụ có khả năng mang lại lợi nhuận như bưu phẩm chuyển phát nhanh, Datapost, Bưu chính uỷ thác, bưu phẩm không địa chỉ nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ, khả năng cạnh tranh, tăng doanh thu, lợi nhuận cụ thể.

- Tham gia cung cấp các dịch vụ Viễn thông thông qua các hình thức bán lại dịch vụ, đại lý cho Viễn thông như: phát hóa đơn, thu cước, tiếp nhận yêu cầu cung cấp dịch vụ, cung cấp các dịch vụ Viễn thông giá trị gia tăng, dịch vụ internet.

- áp dụng công nghệ thông tin từng bước xây dựng mạng bưu cục điện tử giúp cho việc thanh toán, chấp nhận yêu cầu trở lên đơn giản, đồng thời thúc đẩy phát triển thương mại điện tử của đất nước trong tương lai. Mỗi bưu cục phân đầu trở thành một nút mạng internet phục vụ nhu cầu mua bán, giao nhận hàng hóa trong thương mại điện tử.

- Triển khai các dịch vụ ngân hàng, bảo hiểm với nhiều hình thức hơn, đặc biệt trong phần thanh toán (cung cấp các loại thẻ thanh toán ATM, thẻ này có thể thanh toán trực tiếp các dịch vụ Bưu Chính, thậm chí có thể như một tài khoản cho điện thoại di động khi liên kết với bên Viễn thông).

6.5.5. Khái toán kinh phí

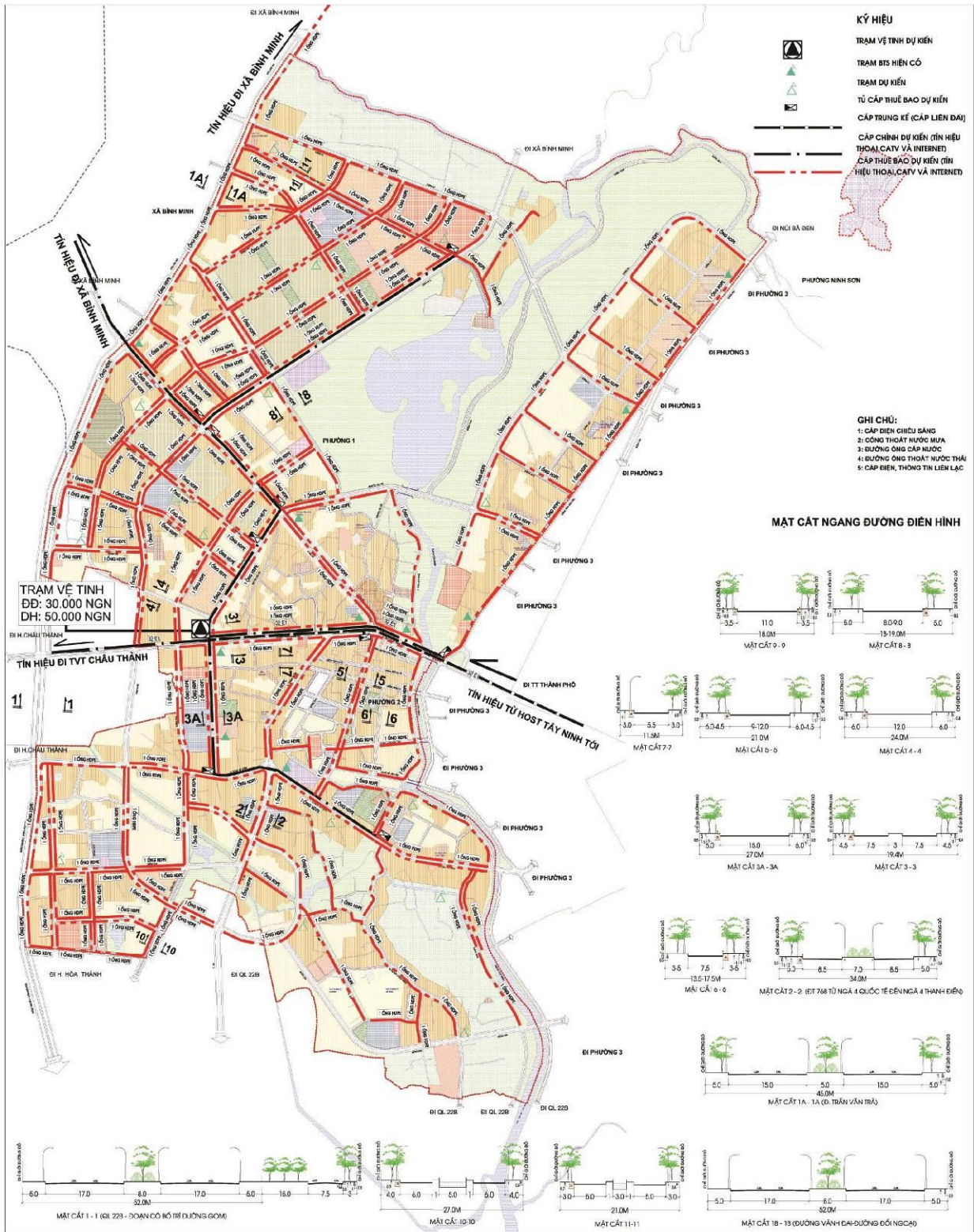
TT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị	Đơn giá (tr.đ)	Thành tiền (tr.đ)
1	Cáp quang	2,1	km	1.120	2.352
2	Cáp chính	52,5	km	512	26.880
3	Cáp thuê bao	123,6	km	150	18.540
4	Tổng				47.772

Tổng kinh phí xây dựng hệ thống tin liên lạc đến giai đoạn định hình tạm tính khoảng 47,7 tỷ đồng

TỈNH TÂY NINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU NHÀ VƯỜN SINH THÁI THÀNH PHỐ TÂY NINH - TỈNH TÂY NINH, TỶ LỆ : 1/2000

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THÔNG TIN LIÊN LẠC



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

6.6.1. Căn cứ thiết kế

Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh đến năm 2020 tầm nhìn 2050.

Dự án hệ thống thu gom và xử lý nước thải thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh.

Các văn bản, tiêu chuẩn hiện hành.

6.6.2. Thoát nước thải

a. Chỉ tiêu tính toán:

Chỉ tiêu thoát nước thải tính bằng chỉ tiêu cấp nước.

Tỷ lệ thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt tối thiểu đạt 80% lượng phát sinh.

Tỷ lệ thu gom xử lý nước thải y tế, sản xuất đạt 100%.

b. Dự báo lưu lượng:

TT	Sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Diện tích sàn	Dân cư	Học sinh	Chỉ tiêu	Nhu cầu
	TOÀN KHU		(ha)	m ²	(người)	(người)		(m ³ /ngđ)
	TỔNG		886,5	9.145.562	47.422	10.081		8.481,83
A	ĐẤT DÂN DỤNG		591,982	8.452.684	47.422	10.081		
1	Nhóm nhà ở		386,17	7.919.160	47.422			
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo	O1	226,64	4.419.480	22.635		150 l/ng	3.395,25
1.2	Đất ở mới mật độ trung bình	O2	113,37	2.720.880	17.572		150 l/ng	2.635,85
1.3	Đất ở mới mật độ thấp	O3	31,11	248.880	3.889		150 l/ng	583,31
1.4	Đất nhà ở kết hợp thương mại	O4	7,29	233.280	1.604		150 l/ng	240,57
1.5	Đất nhà ở tái định cư	O5	6,99	223.680	1.398		150 l/ng	209,70
1.6	Đất nhà ở xã hội	O6	4,54	163.440	908		150 l/ng	136,20
2	Đất công cộng		25,102	301.224				
2.1	Đất công cộng đô thị	CC	16,32	195.840			2 l/m ² sàn	391,68
2.2	Đất công cộng đơn vị ở	CO	8,782	105.384			2 l/m ² sàn	210,77
3	Đất trường học		18,98	202.000		10.081		
3.1	Đất trường trung học phổ thông	G3	3,06	36.720		1.920	25 l/hs	48,01
3.2	Đất trường trung học cơ sở	G2	3,99	47.880		2.640	25 l/hs	66,01
3.3	Đất trường tiểu học	G1	5,49	65.880		3.120	25 l/hs	78,01
3.4	Đất trường mầm non	G	6,44	51.520		2.400	100 l/cháu	240,03
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		189,738	692.878				
1	Đất cơ quan	HC	3,929	47.148			3 l/m² sàn	141,44
5	Đất An ninh quốc phòng	AN	3,5				3 l/m²	105,00

Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt phát sinh là 8.500 m³/ngày (Làm tròn).

c. Giải pháp thoát nước thải:

Nước thải sinh hoạt:

- Tất cả các hộ gia đình, cơ quan, công trình công cộng..., đều phải có bể tự hoại ba ngăn hợp quy cách. Nước thải được thu gom từ các công trình công cộng, nhà ở sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước thải của khu vực.

- Nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố về trạm xử lý tập trung của khu vực. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m; tối đa là 5,0 m tính tới đỉnh cống. Tại các vị trí có độ sâu chôn cống quá lớn đặt trạm bơm chuyển tiếp.

- Hệ thống đường cống thoát nước đường kính D300; D400mm bằng BTCT, độ dốc tối thiểu $i = 1/d$.

- Đường ống áp lực dùng ống thép tráng kẽm, tuyến ống áp lực bố trí 2 ống đi song song để đảm bảo an toàn trong vận hành khi có sự cố. Các ống áp lực sử dụng trong khu vực có đường kính D100. Đường ống áp lực chôn sâu 1m.

- Trạm bơm chuyển tiếp sử dụng máy bơm nhúng chìm kiểu ướt, phần nhà trạm xây chìm và có thể kết hợp với giếng thăm để tiết kiệm tích đất và đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Đối với khu vực dân cư hiện trạng, trước mắt xử lý nước thải cục bộ tại hộ gia đình bằng bể tự hoại 3 ngăn hợp quy cách, khuyến khích sử dụng các loại bể tự hoại cải tiến. Từng bước xây dựng hệ thống thoát nước, thu gom tập trung về trạm XLNT của thành phố.

- Theo định hướng trong đồ án QHC đã phê duyệt sẽ xây dựng trạm xử lý số 1 gần hồ điều hòa, công suất 6.000 m³/ngày, diện tích 2,0ha. Áp dụng công nghệ xử lý nước thải sinh học nhân tạo qua bể aeroten. Nước thải sinh hoạt sau xử lý đạt giá trị C tại cột B trong bảng 1 theo QCVN 14 : 2008/BTNMT mới được xả ra môi trường.

Đối với phía nam, nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải theo dự án thoát nước của thành phố ở phường 3 nằm phía tây ngoài ranh giới nghiên cứu, công suất giai đoạn 1 là 6000 m³/ngày.

Bố trí hồ chứa nước sau xử lý. Hồ chứa có tác dụng kiểm soát chất lượng nước sau xử lý, dự phòng trường hợp trạm XLNT xảy ra sự cố. Nước trong hồ sau xử lý có thể sử dụng phục vụ mục đích tưới cây, rửa đường, dự phòng cứu hỏa, phục vụ nông nghiệp... giảm áp lực cung cấp nước sạch cho khu vực thiết kế.

Do điều kiện kinh tế và tiến độ xây dựng, hệ thống thu gom và trạm xử lý nước thải không thể xây dựng hoàn chỉnh ngay trong giai đoạn đầu. Để giảm bớt ô nhiễm môi trường, nước thải xử lý cục bộ qua bể tự hoại đặt trong từng công trình, bể xây 3 ngăn đúng quy cách. Có thể sử dụng bể tự hoại cải tiến có dòng chảy ngược và ngăn lọc (BASTAF) để giảm bớt ô nhiễm nước thải đầu ra, tận dụng các ao hồ, đất nông nghiệp để xử lý sinh học trong điều kiện tự nhiên, giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường. Các dự án triển khai trong phạm vi quy hoạch khi xây dựng phương án thu gom và xử lý nước thải cần tuân thủ quy hoạch về hướng thoát nước, chọn vị trí khu xử lý nước thải, cao độ điểm xả thải phù hợp để thuận tiện cho việc đấu nối với hệ thống chung sau này.

Thu gom và xử lý nước thải sản xuất:

Nước thải sản xuất phải xử lý sơ bộ đạt giá trị C theo cột B trong TCVN 40-2011/BTNMT trước khi đấu nối vào hệ thống thoát nước chung.

Thu gom và xử lý nước thải y tế:

Nước thải y tế phải được xử lý đạt loại B theo QCVN 28/2010/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung.

6.6.3. Quản lý CTR

Tiêu chuẩn và dự báo khối lượng chất thải rắn (CTR):

CTR sinh hoạt: 1,2 kg/người/ngày

CTR công cộng, dịch vụ: 15% CTR sinh hoạt.

Tỷ lệ thu gom đạt 100%.

Dự báo khối lượng: Tổng lượng CTR phát sinh toàn khu vực khoảng 65 Tấn/ngày.

Giải pháp:

CTR sẽ được phân loại tại nguồn thải được thu gom theo tiêu chuẩn 3R nhằm giảm thiểu, tái chế, tái sử dụng chất thải rắn. Trong khu vực thiết kế, CTR chủ yếu là CTR sinh hoạt, gồm 2 loại: CTR vô cơ và CTR hữu cơ. CTR vô cơ (như vỏ chai, thủy tinh, kim loại, ni lông, giấy...) sẽ tận thu để sử dụng lại hoặc tái chế. CTR hữu cơ (như rau, vỏ hoa quả, các thức ăn thừa thải ra từ các dịch vụ, nhà hàng, khách sạn, khu dân cư...) sẽ được thu gom riêng để sản xuất phân vi sinh tại khu xử lý chất thải rắn của thành phố.

Phương án tổ chức thu gom: Trong khu vực thiết kế quy hoạch một số điểm tập kết chất thải rắn. Cuối ngày công nhân dọn vệ sinh của Công ty CP công trình đô thị đi thu gom. CTR vận chuyển đến khu xử lý CTR của thành phố để xử lý tập trung. Các hộ dân và công trình công cộng sẽ phải nộp phí vệ sinh môi trường theo quy định của thành phố.

Xây dựng 01 trạm trung chuyển CTR cho khu vực, nằm trong khu cây xanh ở phía Nam.

Hàng ngày CTR được thu gom đến trạm trung chuyển. Sau đó vận chuyển về khu xử lý CTR Tân Châu (theo quy hoạch xử lý chất thải rắn của Tỉnh).

6.6.4. Nghĩa trang

Tiêu chuẩn và dự báo nhu cầu:

Tiêu chuẩn đất nghĩa trang: 0.06ha/1000 dân

Tổng nhu cầu nghĩa trang khu vực khoảng 3,0 ha

Giải pháp:

Khoanh vùng, trồng cây xanh cách ly, cải tạo môi trường cảnh quan đối với các mộ phần nhỏ lẻ. Có kế hoạch thu hồi, giải tỏa khi có nhu cầu sử dụng đất. Người dân khu vực sử dụng nghĩa trang tập trung đã được xác định trong đề án Quy hoạch chung thành phố.

Nhà tang lễ quy hoạch tại khu mở rộng phía sau bệnh viện Đa khoa Tỉnh.

6.6.5. Khái toán kinh phí

Bảng Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước thải.

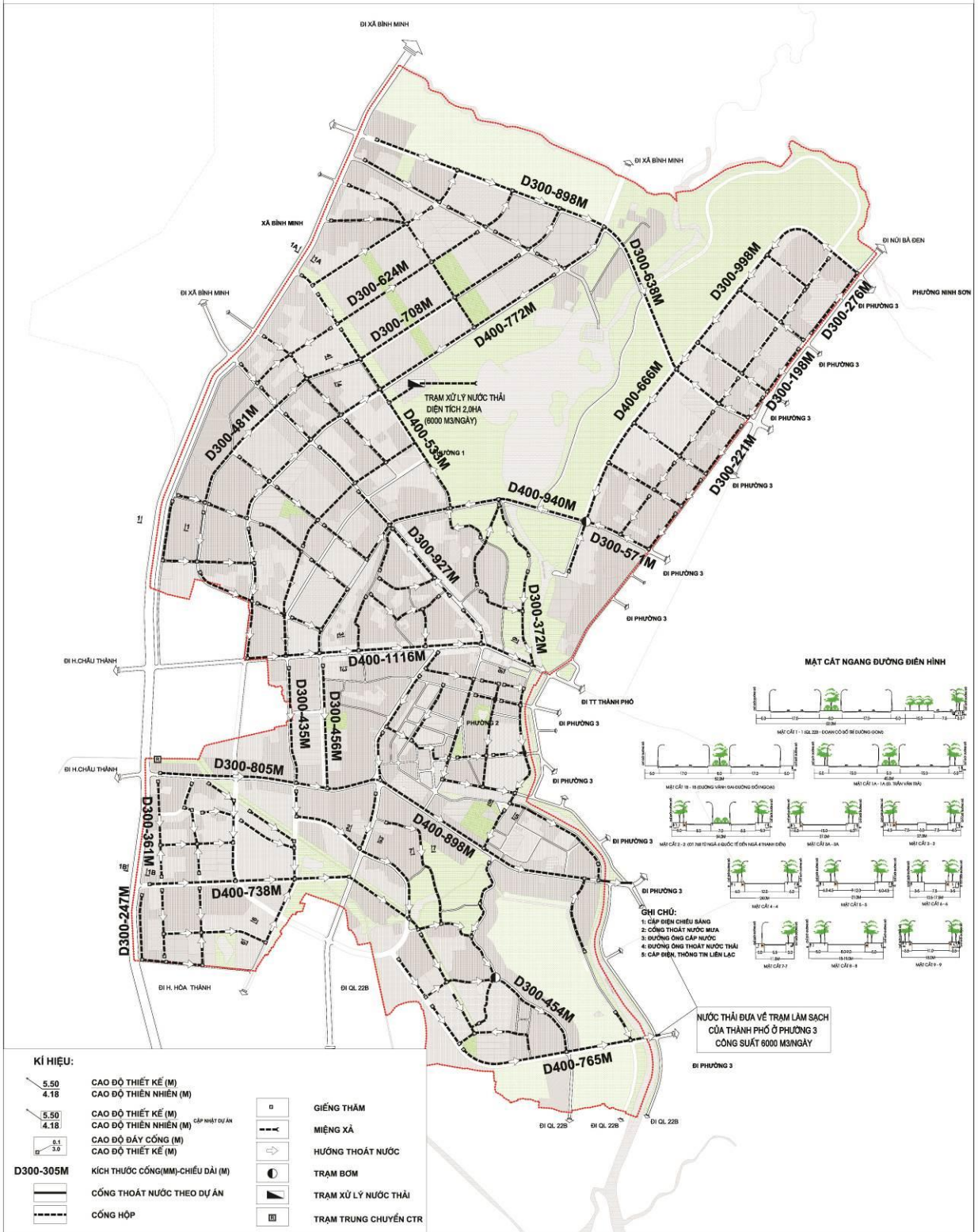
TT	Hang mục công trình	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (triệu)	Thành tiền (triệu đồng)
1	Cống tròn				
	D300	m	16.440	0,85	13.974
	D400	m	24.660	1,20	29.592
2	Cống áp lực	m			
	D100	m	1.200	1,83	2.196
3	Cống nhánh 30%	m			13.729
4	Giếng thu	Cái	1.410	2,30	3.243
5	Miếng xả	Cái	6	2,50	15
6	Trạm xử lý	m3	6.000	14,00	84.000
	Dự phòng 20%				12.550
	Tổng				159.298
	Tổng				171.848

Tổng kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước thải tạm tính là: 172,0 tỷ đồng.

TỈNH TÂY NINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU NHÀ VƯỜN SINH THÁI THÀNH PHỐ TÂY NINH - TỈNH TÂY NINH, TỶ LỆ : 1/2000

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI, QUẢN LÝ CTR VÀ NGHĨA TRANG



VII. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

7.1. Mục đích, căn cứ và phương pháp đánh giá

a. Mục đích:

Trong phạm vi đồ án quy hoạch phân khu Khu nhà vườn sinh thái tỷ lệ 1/2000, việc đánh giá môi trường chiến lược có tính chất sơ bộ, mang tính định hướng, làm cơ sở để các chủ đầu tư thực hiện công tác báo cáo đánh giá tác động môi trường các dự án cụ thể theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt (việc lựa chọn chủ đầu tư do cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định). Với các mục đích sau:

- Thu thập, phân tích, đánh giá sơ bộ hiện trạng môi trường.
- Trên cơ sở kết quả quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xác định các yếu tố tác động cơ bản về môi trường đối với việc lập quy hoạch phát triển trong khu vực nghiên cứu.
- Đề xuất, kiến nghị các giải pháp và kế hoạch để giảm thiểu ô nhiễm và bảo vệ môi trường trong khu vực, đảm bảo phát triển bền vững lâu dài.

b. Căn cứ:

- Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014;
- Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 26/11/2014;
- Luật Du lịch số 44/2005/QH11 được Quốc hội ban hành ngày 14/6/2005;
- Luật Tài nguyên nước số 17/2012/QH13 ngày 21/6/2012 có hiệu lực ngày 01/01/2013;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ 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;
- Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/4/2015 của Chính phủ về Quản lý chất thải và phế liệu;
- Các văn bản pháp quy khác có liên quan.

c. Phương pháp đánh giá:

- Phương pháp tiếp cận:

Phương pháp tiếp cận được sử dụng là phân tích xu hướng:

+ Miêu tả các xu hướng quá khứ và tình hình hiện tại đối với từng vấn đề môi trường chính yếu và các vấn đề khác liên quan trong phạm vi quy hoạch;

+ Phân tích và dự báo các xu hướng cho từng vấn đề môi trường liên quan và các vấn đề khác khi không có quy hoạch. Dự báo các xu hướng và tác động lên vấn đề môi trường và các vấn đề khác khi có quy hoạch, xem xét các định hướng và phương pháp quy hoạch khác nhau.

+ Đánh giá các tác động tích hợp của các phương án quy hoạch dự kiến dựa trên phân tích các xu hướng cơ bản trong tương lai.

- Công cụ phân tích

+ Đánh giá của chuyên gia

+ Mô hình tính toán dự báo xu thế diễn biến và tác động của các vấn đề quan trọng.

+ Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược

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

a. Môi trường nước

Khu vực nghiên cứu có rạch Tây Ninh chảy qua, các nguồn gây ô nhiễm chính đến chất lượng các nguồn nước mặt như sau:

Nước thải sinh hoạt: Lượng nước thải sinh hoạt hàng ngày đổ ra các rạch, suối ở thành phố Tây Ninh là rất lớn do quá trình gia tăng dân số,... các nguồn nước thải sinh hoạt thải ra các kênh, rạch đều chưa qua xử lý nên có chứa nhiều chất rắn lơ lửng, hàm lượng hữu cơ cao, mang nhiều vi khuẩn gây bệnh có thể làm ô nhiễm các nguồn nước. Các tác động của nước thải sinh hoạt lên nguồn nước là:

- Gây ô nhiễm hữu cơ và làm giảm độ ôxy hoà tan trong nước.

- Gây ảnh hưởng tiêu cực đến tài nguyên thủy sinh.

- Có thể làm ô nhiễm nước và là nguồn lan truyền các loại bệnh...

Qua các kết quả phân tích chất lượng nước mặt khu vực thành phố Tây Ninh và so sánh với tiêu chuẩn TCVN 5942 – 1995, có thể đưa ra một số nhận xét như sau:

Ph: Hầu hết các điểm lấy mẫu nước mặt được khảo sát có giá trị Ph nằm trong giới hạn tiêu chuẩn (nguồn loại A: Ph: (6,0 – 8,5). Tuy nhiên vẫn còn một số điểm thuộc khu vực Thành phố Ph thấp hơn tiêu chuẩn trong cả hai đợt khảo sát.

Ô nhiễm dinh dưỡng (phú dưỡng): Mức độ ô nhiễm chất dinh dưỡng thông qua nồng độ N-NH₄⁺ tại các điểm khảo sát khá cao so với giá trị ghi nhận được trong khoảng (0,03 – 0,46)mg/l. Đa số đều có nồng độ N-NH₄⁺ vượt quá giới hạn tiêu chuẩn (nguồn loại A <0,05 mg/l).

Ô nhiễm dinh dưỡng ở khu vực rạch Tây Ninh rất cao với nồng độ N-NH₄⁺ tại cầu Quan lên đến 0,35 – 0,46 mg/l và vượt nhiều lần tiêu chuẩn cho phép. Nguyên nhân chính

gây nên hiện tượng này là do tác động của nước thải sinh hoạt từ các khu dân cư thải xuống rạch. So với năm 2000, nồng độ N-NH₄⁺ có tăng nhẹ ở các điểm lấy mẫu nước mặt.

Ô nhiễm chất hữu cơ: Ô nhiễm chất hữu cơ ở hầu hết các điểm lấy mẫu nước mặt đều ở mức độ nhẹ với COD trong khoảng 4 – 10 mg/l, BOD₅ trong khoảng 3 – 6 mg/l và nằm trong giới hạn tiêu chuẩn (nguồn loại A: COD < 10mg/l và BOD₅ < 4mg/l).

Vào mùa khô mức độ ô nhiễm hữu cơ có xu hướng giảm so với mùa mưa và hầu như các thông số ô nhiễm hữu cơ đều nằm trong giới hạn tiêu chuẩn TCVN đối với loại nguồn A.

Nồng độ oxy hoà tan tại tất cả các điểm lấy mẫu nước mặt trong mùa mưa đều có giá trị thấp (trong khoảng 1,3 – 5,1 mg/l) và không đạt tiêu chuẩn (nguồn loại A < 6,0 mg/l). Tuy nhiên vào mùa khô, nồng độ oxy hoà tan ở một số nguồn nước đã tăng lên và một số đã đạt tiêu chuẩn như: Kênh Tây...

Nguyên nhân gây ô nhiễm hữu cơ tại các nguồn nước mặt vào mùa mưa là do ảnh hưởng của nước mưa chảy tràn đã cuốn theo các chất ô nhiễm đổ xuống kênh rạch.

Ô nhiễm vi sinh vật: Ô nhiễm vi sinh vật khá cao ở hầu hết các điểm lấy mẫu nước mặt và tổng Coliform không đạt tiêu chuẩn (nguồn loại A < 5.000 MPN/100ml) như cầu Quan: 24.000 – 240.000 MPN/100ml.

Chất lượng nước rạch Tây Ninh: Rạch Tây Ninh chảy qua trung tâm thành phố và là nơi tiếp nhận một số lượng lớn nước thải sinh hoạt của các khu dân cư trong Thành phố nên việc bảo vệ nguồn nước tại đây là rất cần thiết. Kết quả phân tích chất lượng nước rạch Tây Ninh như sau:

- Ph có giá trị trong khoảng 5,3 – 5,4 và các giá trị này không đạt tiêu chuẩn (nguồn loại B : Ph : 5,5 – 9,0).

Mức độ ô nhiễm hữu cơ khu vực rạch Tây Ninh khá cao, nồng độ các thông số đánh giá mức độ ô nhiễm hữu cơ như DO: 1,4 – 1,7 mg/l, COD: 10 – 16 mg/l, BOD: 6 – 12 mg/l. Các giá trị này đều không đạt tiêu chuẩn. Đặc biệt nồng độ oxy hoà tan DO trong nước khá thấp không đạt cả đối với nguồn loại B đã gây nên hiện tượng cá bị ngộp chết ở một số đoạn kênh, rạch.

Mức độ ô nhiễm các chất dinh dưỡng như: Ammonia, nitrat,... nằm trong giới hạn cho phép.

Nồng độ các chất ô nhiễm kim loại, dầu mỡ đều nằm trong giới hạn tiêu chuẩn.

Mức độ ô nhiễm do vi sinh vật tại rạch Tây Ninh rất cao, nồng độ tổng hợp Coliform ghi nhận được trong các mẫu khảo sát đều cao hơn tiêu chuẩn cho phép, có khi đạt 240.000 MPN/ml (nguồn loại B: < 10.000MPN/ml).

Nguồn gây ô nhiễm chủ yếu đến nước rạch Tây Ninh một phần là nước thải sinh hoạt, chất thải rắn sinh hoạt của các hộ nông dân sống hai bên bờ thải xuống rạch, nhưng chủ yếu là do nước thải công nghiệp của các cơ sở sản xuất đưa vào rạch đã làm tăng mức độ ô nhiễm nước rạch Tây Ninh.

Nước ngầm

Trữ lượng nước ngầm trong Tỉnh và Thành phố khá dồi dào, có chất lượng khá tốt, hiện chưa có dấu hiệu bị ô nhiễm.

Theo báo cáo của sở Tài nguyên Môi trường Tây Ninh, qua các kết quả phân tích so sánh với tiêu chuẩn TCVN 5944 – 1995, chất lượng nước ngầm đại diện cho một số khu vực trong Tỉnh Tây Ninh như sau:

- Ph: Ph tại các điểm lấy mẫu nước ngầm dao động trong khoảng từ 3,7 đến 6,1 và không đạt tiêu chuẩn (quy định Ph trong khoảng 6,5 – 8,5). Vào mùa khô (Khảo sát tháng 01/2002) thì độ Ph ở các giếng nước ngầm có tăng lên khoảng 0,1 – 0,3 đơn vị.

Các chỉ tiêu khác:

Nồng độ các chất gây ô nhiễm như: nitrit, nitrat, và tổng cứng trong các mẫu nước ngầm đều thấp và đạt tiêu chuẩn.

Nồng độ thủy ngân trong các mẫu nước ngầm có giá trị rất thấp, hầu như không phát hiện (<0,2 µg/l) đạt tiêu chuẩn (tối đa là 0,001 mg/l).

Nồng độ sắt và mangan trong hầu hết các mẫu nước ngầm đều nằm trong giới hạn cho phép (Fe: 1,0 – 5,0 mg/l; Mn: 0,1 – 0,5 mg/l). Nồng độ Fe hoà tan cao nhất ghi nhận được là 2,5 mg/l (mẫu N14) vào thời điểm tháng 09/ 2001, các mẫu nước ngầm ở các khu vực khác đều có giá trị nhỏ hơn 1,0 mg/l.

Xu thế diễn biến môi trường nước khi không thực hiện quy hoạch:

Hiện nay nguồn nước mặt trong khu vực đang có dấu hiệu bị ô nhiễm, các hoạt động xây dựng, du lịch, khai thác và sản xuất của các cơ sở sản xuất, xí nghiệp... không được quy hoạch trong tương lai sẽ là nguồn tác động chính và có ảnh hưởng lớn đến chất lượng nước của khu vực như:

- Việc xây dựng các cơ sở hạ tầng, nhà ở, dịch vụ, du lịch... không được kiểm soát, không chế về mật độ cũng như chiều cao xây dựng trong khu làm ảnh hưởng đến vùng nước kênh rạch và hệ sinh thái trong khu vực.

- Việc quản lý chất thải rắn và xây dựng không kiểm soát khu vực sẽ gây tác động xấu và làm ảnh hưởng đến chất lượng nước.

b. Môi trường không khí và tiếng ồn

Nhìn chung, môi trường không khí trong thành phố Tây Ninh tương đối ổn định, các hoạt động xây dựng đô thị, xây dựng đường giao thông, cầu cống, giao thông vận tải, hoạt động sản xuất của các nhà máy trong cụm công nghiệp, xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, sinh hoạt của dân cư...

c. Môi trường đất

Hoạt động xây dựng đô thị không kiểm soát là một trong những nguyên nhân làm cho môi trường không khí và tiếng ồn trong đô thị bị ảnh hưởng.

Các cụm điểm công nghiệp không được kiểm soát môi trường không khí sẽ gây ảnh hưởng tới môi trường các khu vực xung quanh.

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

7.3.1. Xu hướng diễn biến môi trường đất

Các hoạt động xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, hệ thống cấp ngầm điện và bưu chính viễn thông, hệ thống thu gom nước thải) làm thay đổi kết cấu tầng đất mặt, gây ảnh hưởng đến đất đai các khu vực xung quanh và cho chính các khu vực dân cư hiện trạng.

Theo quy hoạch, Khu cây xanh và nhà ở cao cấp gồm các khu nhà ở, nhà ở liền kề, biệt thự, khu công cộng - thương mại, khu du lịch. Các công trình này đều ở các vị trí có độ dốc thuận lợi cho xây dựng (độ dốc < 100) nên nguy cơ dẫn trượt lở đất chưa lớn, nhưng độ xói mòn đất sẽ vẫn tăng lên do việc phát quang đất để xây dựng làm mất độ che phủ thực vật trên mặt đất.

Theo quy hoạch, cao độ xây dựng tại khu vực thiết kế $H_{xd} \geq 6,30$ m. Việc tôn nền các khu vực đắp nền ở phía Suối Trà Phí, Rạch Tây Ninh (khu vực thấp trũng) để xây dựng đô thị sẽ làm biến đổi địa hình địa mạo, gia tăng lưu lượng và cường độ dòng chảy, rạch Tây Ninh nên cần phải có khoảng cách bảo vệ dọc theo các suối, rạch và mở rộng dòng chảy đảm bảo thoát nước tốt.

7.3.2. Suy giảm nguồn nước mặt và thay đổi chế độ thủy văn

Trong giai đoạn xây dựng các công trình kiến trúc, xây dựng đường giao thông cũng như các công trình hạ tầng kỹ thuật khác, nước thải xả tràn trên mặt đất gây ra những ảnh hưởng đến chất lượng nguồn nước, đặc biệt là nước mặt.

Sau khi đồ án được thực hiện, việc xây dựng hồ điều hòa và mặt phủ khu cây xanh, nhà vườn sẽ thay đổi làm cho khả năng thấm của đất giảm đi hơn nữa các bụi bẩn, rác thải phát sinh trong các hoạt động sản xuất có thể bị cuốn theo dòng nước mưa gây ô nhiễm nguồn nước mặt.

Đối với quy hoạch thu gom và xử lý nước thải, đồ án đã xác định rõ hệ thống thoát nước riêng. Nước thải các công trình phải được xử lý bên trong ô đất (bằng bể tự hoại hoặc các công trình xử lý cục bộ khác) đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường sau đó theo mạng lưới cống thoát nước đưa về trạm xử lý nước thải tập trung của thành phố.

Nước thải sinh hoạt tại các hộ gia đình được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại hợp vệ sinh trước khi chảy ra hệ thống thoát nước sẽ hạn chế khả năng gây nhiễm bẩn nguồn nước mặt ảnh hưởng đến các hệ sinh thái trong khu vực.

7.3.3. Suy giảm nguồn nước ngầm

Quá trình đào đất xây dựng hệ thống cống thoát nước thải, hệ thống kênh thoát nước mặt, hệ thống hào kỹ thuật làm thay đổi mặt đệm tự nhiên khu vực (thay đổi lớp che phủ, thay đổi hệ số thấm) dẫn tới sự thay đổi chế độ mực nước ngầm trong khu vực. Việc hư hại

lớp đất bề mặt, phá vỡ cấu trúc địa chất tạo những vùng thấm và có thể sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho nước mặt thấm thấu xuống các tầng nước ngầm mạnh hơn và làm ô nhiễm môi trường nước ngầm cục bộ.

Quá trình đào đắp phục vụ cho lắp đặt hệ thống thoát nước mưa, nước thải sẽ tác động đến nguồn nước ngầm gần bề mặt lớp đất. Trong quá trình vận hành sự rò rỉ nước thải qua các khớp nối cũng sẽ là một nguyên nhân gây ô nhiễm nguồn nước ngầm khó tránh khỏi.

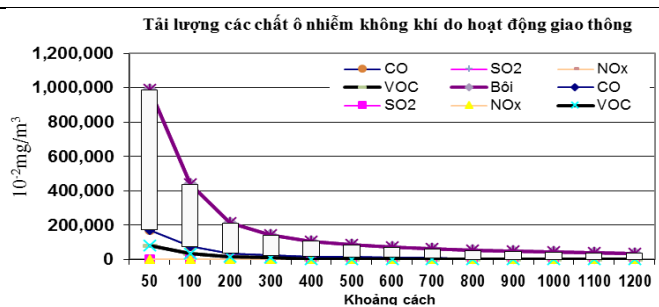
Nước thải từ rửa nguyên vật liệu, nước được bơm lên từ các hố móng trong quá trình xây dựng công thoát nước thải, hệ thống hào kỹ thuật, quá trình đào đất xây dựng các hạng mục, vận chuyển đất, bùn gây vương vãi trên bề mặt sẽ bị nước mưa cuốn trôi làm tăng độ đục và nồng độ một số chất hữu cơ trong nước mặt, ảnh hưởng đến chất lượng nước mặt của khu vực.

Nước thải sinh hoạt của các công nhân thi công phát triển trên công trường cũng là nguồn gây ô nhiễm đáng kể đến chất lượng nước mặt khu vực dự án trong quá trình thi công.

7.3.4. Ô nhiễm không khí

Nguồn ô nhiễm không khí chủ yếu trong khu vực chủ yếu từ hoạt động giao thông trên các trục chính, đặc biệt là tuyến đường.

Các hoạt động giao thông thường gây ô nhiễm bụi, PM10, các hợp chất chứa lưu huỳnh (H₂S, mecaptan, SO₂, SO₃), các hợp chất chứa nitơ (NH₃, N₂O, NO, NO₂), các oxit cacbon (CO, CO₂), các chất hữu cơ, Pb...



Đây là các thông số chính làm ô nhiễm không khí, không chỉ ở quy mô khu vực mà còn có thể phát tán rộng hơn ra khu vực xung quanh. Sự thay đổi thành phần không khí gây ra ô nhiễm về nhiệt dẫn tới sự thay đổi khả năng hấp thụ và phản xạ nhiệt của lớp không khí, hậu quả là thay đổi điều kiện vi khí hậu cục bộ.

Tuy nhiên, đối với quy hoạch giao thông, trong đồ án đã tổ chức mạng giao thông hợp lý đảm bảo mật độ theo đúng tiêu chuẩn hiện hành và quy định các tuyến đường có hè phố ≥ 3m phải trồng cây xanh theo đúng quy định tại Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị, nhằm giảm thiểu ô nhiễm môi trường do khí thải và tiếng ồn của các phương tiện giao thông hoạt động trên đường. Việc trồng cây xanh dọc theo các tuyến đường sẽ được xác định cụ thể trong dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền xem xét phê duyệt.

Với hệ thống công trình công cộng và hệ thống đất ở kết hợp dịch vụ cũng bố trí hệ thống cây xanh trong lô đất cũng như tạo khoảng cách ly phù hợp để giảm thiểu ảnh hưởng ảnh hưởng của tiếng ồn cũng như ô nhiễm không khí.

7.3.5. Tác động đến môi trường sức khoẻ cộng đồng

Vì trong khu vực và liên kề khu vực dự án có tồn tại các khu dân cư hiện trạng do đó trong quá trình xây dựng dự án sẽ dẫn đến những ảnh hưởng bất lợi đến sức khoẻ của cộng đồng dân cư đang sinh sống tại đây. Ngoài ra trong quá trình hoạt động của dự án nếu các nguồn phát thải không được quản lý tốt sẽ là nguồn gây bệnh ảnh hưởng đến sức khoẻ cộng đồng.

Tuy nhiên với việc hình thành hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh góp phần cải thiện môi trường sống của người dân là một yếu tố không thể thiếu trong việc nâng cao sức khoẻ cộng đồng.

Các công trình dịch vụ thương mại, du lịch ... góp phần tạo ra công ăn việc làm từ đó cải thiện mức sống của người dân từ đó làm cho sức khoẻ người dân được đảm bảo tốt hơn.

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

Dựa trên chức năng và mục tiêu bảo vệ môi trường chính, Khu nhà vườn sinh thái được phân thành các vùng:

7.4.1. Khu vực cải thiện chất lượng môi trường:

- Khu vực cây xanh trong không gian đi bộ dọc các tuyến giao thông cơ giới và các khu chức năng, các khu công viên cây xanh tạo cảnh quan, điều hòa không khí, giảm ô nhiễm môi trường trong khu dân cư, khu thương mại.

- Khu vực hồ điều hòa: cần trồng cây xanh tạo môi trường cảnh quan.

- Bãi CTR: cần phù hợp với quy định các yêu cầu kỹ thuật chung về bảo vệ môi trường đối với địa điểm, quá trình thiết kế, xây dựng, vận hành, khai thác và giám sát các tác động đến môi trường sau khi đóng bãi; phải được thiết kế và xây dựng hợp vệ sinh và có hệ thống thu gom, xử lý nước rỉ rác để bảo vệ môi trường nước ngầm, nước mặt.

- Khu nghĩa trang cần phải được xây dựng theo đúng quy hoạch chung thành phố, có vị trí, khoảng cách đáp ứng điều kiện về vệ sinh môi trường, cảnh quan khu dân cư. Cụ thể là nghĩa địa Bình Minh của thành phố. Nhà tang lễ của Thành phố được xây dựng tại khu đất mở rộng bệnh viện tỉnh Tây Ninh, tại khu phố 1, phường 3.

- Các trạm xử lý nước thải sinh hoạt: thiết kế kỹ thuật cần được cơ quan thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo toàn bộ lượng nước thải của thành phố phải được xử lý đạt các tiêu chuẩn môi trường loại A trước khi thải ra môi trường.

7.4.2. Khu vực cần kiểm soát môi trường:

- Không gian mặt sinh thái của rạch Tây Ninh cộng với hệ sinh thái tự nhiên đa dạng của khu vực quy hoạch.

- Các khu nhà ở mới: cần có kết cấu hạ tầng về bảo vệ môi trường phù hợp với quy hoạch đô thị, khu dân cư tập trung đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; có hệ thống tiêu thoát nước mưa, nước thải phù hợp với quy hoạch bảo vệ môi trường của khu dân cư; bảo đảm các yêu cầu về cảnh quan đô thị, vệ sinh môi trường.

- Các khu dân cư hiện trạng cải tạo, chỉnh trang: có hệ thống tiêu thoát nước mưa, nước thải, hệ thống thu gom chất thải phù hợp với quy hoạch bảo vệ môi trường của khu dân cư.

- Phát triển du lịch gắn liền với bảo tồn đa dạng sinh học, cần xây dựng hệ thống chứng chỉ sinh thái cho các khách sạn, nhà nghỉ trong khu vực.

- Khu vực bãi đỗ xe: là nguồn gây ô nhiễm không khí, tiếng ồn, cần trồng cây xanh để bảo vệ môi trường, tạo cảnh quan hài hòa với thiên nhiên.

7.4.3. Kiến nghị bổ sung và hoàn thiện các giải pháp thiết kế

Về cơ bản đồ án Quy hoạch đã được xem xét và nghiên cứu giải quyết triệt để các vấn đề phát sinh liên quan tới khả năng gây ô nhiễm môi trường do phát triển đô thị trong khu vực. Tuy nhiên đối với từng chức năng sử dụng đất, từng công trình xây dựng, ngoài việc thực hiện theo đúng các quy định trong quy hoạch này còn phải thực hiện đầy đủ, đúng các nội dung của báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt.

Khi lập dự án đầu tư, thiết kế, xây dựng và khai thác sử dụng các công trình trong khu vực này phải có giải pháp thiết kế cụ thể đảm bảo giảm thiểu ô nhiễm môi trường và bảo vệ môi trường theo đúng quy định hiện hành.

7.4.4. Giải pháp về quản lý, giám sát môi trường:

Để xây dựng theo quy hoạch được duyệt đảm bảo phát triển đô thị bền vững, ngoài các chính sách chung của Nhà nước có thể áp dụng một số chính sách cụ thể bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường sau:

- Có chính sách ưu đãi cho các nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng trong khu vực khi áp dụng các tiến bộ khoa học và công nghệ tiên tiến để bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

- Có chính sách khuyến khích người dân sử dụng các phương tiện giao thông và giao thông công cộng không gây ô nhiễm môi trường.

- Có chính sách hỗ trợ và khuyến khích người dân sử dụng bể tự hoại trong từng hộ gia đình để xử lý nước thải đảm bảo vệ sinh môi trường trước khi thoát ra hệ thống cống thoát nước thải chung.

- Có chính sách và chế tài cụ thể đối với việc quản lý, giám sát tác động tới môi trường đồng thời đề ra chương trình và kế hoạch quản lý các hoạt động liên quan tới môi trường

- Có chính sách hỗ trợ các hoạt động tự quản về bảo vệ môi trường trong khu vực.

- Có chính sách tuyên truyền, vận động, giáo dục nhận thức và có chế tài cụ thể để mọi người tham gia hoạt động trong khu vực phải có trách nhiệm bảo vệ môi trường.

7.4.5. Giải pháp về kỹ thuật

Ngoài các kiến nghị, bổ sung, hoàn thiện các giải pháp thiết kế quy hoạch chi tiết và các chính sách mang tính định hướng nêu như trên, đề án kiến nghị một số biện pháp cụ thể nhằm bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình đầu tư xây dựng theo quy hoạch và khai thác sử dụng công trình như sau:

- Đối với hoạt động công cộng, dịch vụ và trường học:

+ Phải có đầy đủ các thiết bị, dụng cụ thu gom, nơi tập trung chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại và đáp ứng các yêu cầu tiếp nhận chất thải đã được phân loại tại các cơ sở công cộng, thương mại, dịch vụ trong hoạt động kinh doanh, dịch vụ tập trung.

+ Phải có hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung, hệ thống xử lý khí thải đạt tiêu chuẩn môi trường và được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

- Đối với các sinh hoạt, hoạt động của dân cư trong khu vực và nơi công cộng:

+ Có nơi tập trung chất thải rắn sinh hoạt bảo đảm vệ sinh môi trường và các yêu cầu về cảnh quan đô thị, đồng thời phải có các thiết bị, phương tiện thu gom, tập trung chất thải rắn sinh hoạt phù hợp với khối lượng, chủng loại chất thải và đủ khả năng tiếp nhận chất thải đã được phân loại tại nguồn từ các hộ gia đình trong khu dân cư.

+ Bố trí đủ công trình vệ sinh công cộng; phương tiện, thiết bị thu gom chất thải đáp ứng nhu cầu giữ gìn vệ sinh môi trường;

+ Các hộ gia đình có trách nhiệm thực hiện các quy định về bảo vệ môi trường: Thu gom và chuyển chất thải sinh hoạt, xả nước thải vào hệ thống thu gom nước thải theo đúng quy định; Không được phát tán khí thải, gây tiếng ồn và tác nhân khác vượt quá tiêu chuẩn môi trường gây ảnh hưởng đến sức khỏe, sinh hoạt của cộng đồng dân cư xung quanh.

- Đối với hoạt động xây dựng trong khu vực:

+ Các công trình xây dựng trong khu vực phải có biện pháp che chắn bảo đảm không phát tán bụi, tiếng ồn, độ rung, ánh sáng vượt quá tiêu chuẩn cho phép và hoạt động xây dựng theo đúng quy định của Thành phố.

+ Việc vận chuyển vật liệu xây dựng phải được thực hiện bằng các phương tiện bảo đảm yêu cầu kỹ thuật không làm rò rỉ, rơi vãi, gây ô nhiễm môi trường.

+ Nước thải, chất thải rắn và các loại chất thải khác phải được thu gom và vận chuyển tới khu xử lý theo quy định của thành phố.

7.5. Chỉ tiêu giám sát

7.5.1. Các chỉ tiêu giám sát môi trường:

+ Các chỉ tiêu giám sát chất lượng không khí bao gồm : bụi Nox, Sox, Co, tiếng ồn, độ rung, độ ẩm 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 5449 – 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.

7.5.2. Xây dựng kế hoạch hành động gồm các chương trình, kế hoạch quản lý, quan trắc, giám sát tác động môi trường và dự án ưu tiên đầu tư

Đẩy mạnh và phát triển rộng rãi 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. Kiểm tra và có biện pháp xử lý, ngăn ngừa các nguồn gây ô nhiễm trong và ngoài khu vực. Tiến hành các chương trình tuyên truyền về môi trường và xã hội.

Khi xây dựng các khu chức năng cần nghiêm túc thực hiện chế độ vận hành, định lượng chính xác nguyên vật liệu, chấp hành đúng quy trình công nghệ nhằm làm giảm lượng chất thải, đồng thời có điều kiện quản lý chặt chẽ nguồn và lượng thải, giảm thiểu tác động môi trường.

Quan trắc tại các điểm nước thải ra nguồn tiếp nhận, thông số quan trắc là hàm lượng kim loại, PH, DO, BOD, COD, dầu tổng số, TSS, tổng nitơ, phốt pho, NH4+, coliform...

Quan trắc chất lượng không khí, tiếng ồn, khí độc (SO₂, NO₂, CO), hàm lượng kim loại nặng tại cụm công nghiệp, đường giao thông; khu dân cư có nguy cơ bị ảnh hưởng.

Giám sát hệ sinh thái thảm thực vật: ghi nhận bằng phim ảnh sự thay đổi cảnh quan và động thực vật.

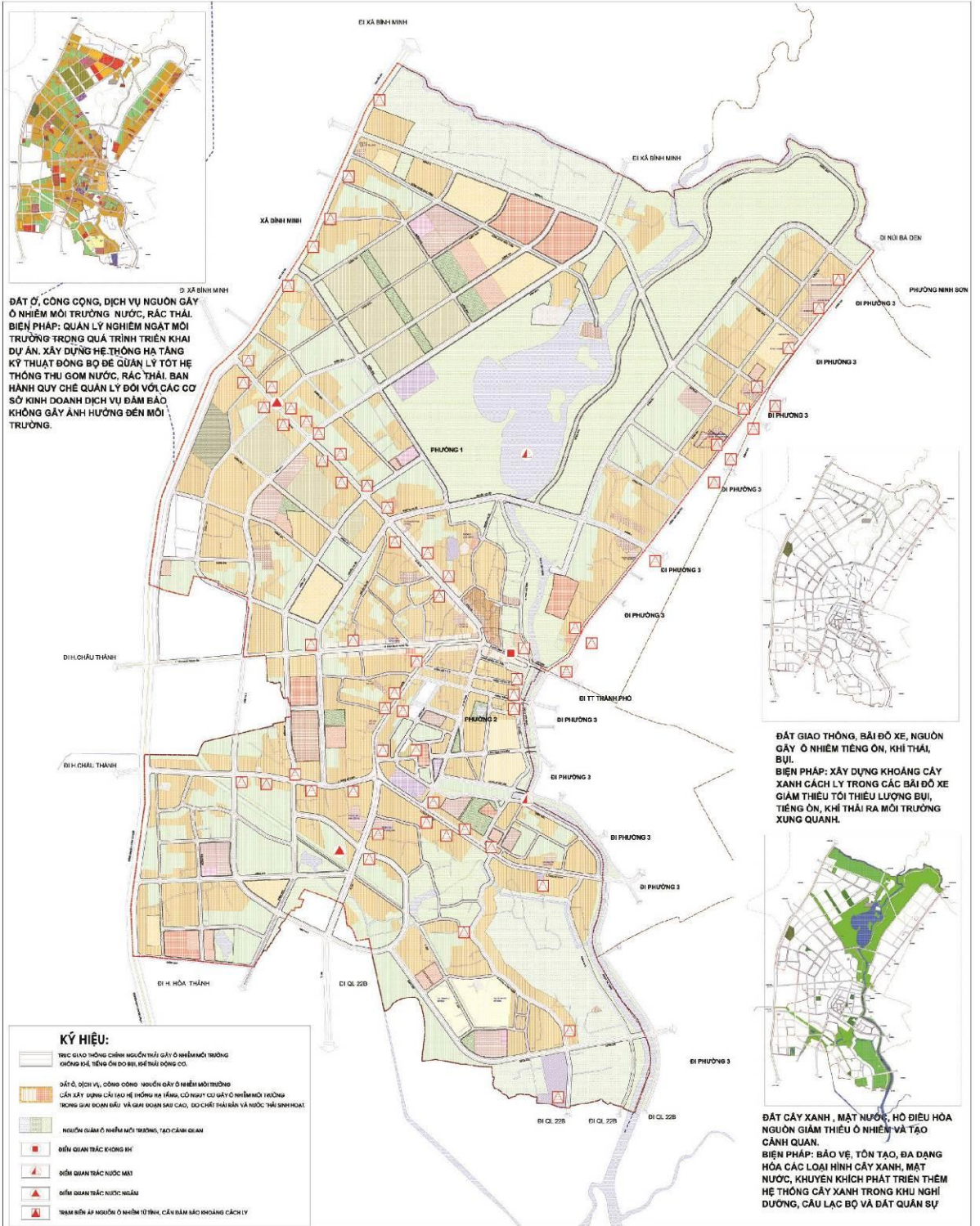
+ Xây dựng các điểm quan trắc không khí (vị trí cụ thể xem bản vẽ Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược).

- + Xây dựng các điểm quan trắc thủy văn, mặt nước (vị trí cụ thể xem bản vẽ Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược).
- + Xây dựng các điểm quan trắc nước ngầm (vị trí cụ thể xem bản vẽ Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược).
- + Phân tích chất lượng không khí sau khi giai đoạn dự án triển khai.
- + Phân tích chất lượng nước mặt, nước ngầm sau khi giai đoạn dự án triển khai.
- + Tạo lập bản đồ phân vùng ô nhiễm.
- + Tạo lập bản đồ điểm quan trắc môi trường.
- + Xây dựng hệ thống giám sát môi trường trực tuyến.

TỈNH TÂY NINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU NHÀ VƯỜN SINH THÁI THÀNH PHỐ TÂY NINH - TỈNH TÂY NINH, TỶ LỆ : 1/2000

BẢN ĐỒ ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC



VIII. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

8.1. Mục tiêu và nhiệm vụ

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và các hướng dẫn thiết kế đô thị sẽ tập trung làm rõ các vấn đề về cấu trúc của khu nhà vườn sinh thái, vấn đề bảo tồn, phát triển mới và các vấn đề môi trường khu vực, theo đó tập trung vào các mục tiêu cụ thể sau:

Mục tiêu 1: Xác định các không gian tạo lập hình ảnh khu vực

Nhiệm vụ:

+ Xác định các khu vực cảnh quan, các tuyến cảnh quan, điểm cảnh quan, các góc nhìn dẫn hướng, các công trình và cụm công trình điểm nhấn và các trục cảnh quan đặc trưng cho khu vực.

+ Xác định các không gian cảnh quan từ tập trung đến phân tán, không gian mở, các không gian của ngõ, các trục trung tâm của khu cây xanh và nhà ở cao cấp.

+ Bố cục không gian hoạt động công cộng: Hệ thống quảng trường, trục đi bộ, không gian thương mại- dịch vụ, không gian nghỉ ngơi thư giãn, không gian giao lưu cộng đồng, thể dục thể thao, không gian mặt nước và các khoảng trống trong đô thị.

+ Thiết lập hệ thống cây xanh và các trục không gian xanh mang đặc trưng riêng của một khu đô thị sinh thái Tây Ninh.

+ Căn cứ vào điều kiện địa hình tự nhiên của khu vực, và đặc trưng kiến trúc cảnh quan, sự phân bố các khu chức năng, phân bố tầng cao và phân bố đường đi trong không gian khu cây xanh và nhà ở cao cấp.

+ Đề xuất màu sắc, chiều sáng, phong cách kiến trúc, hình thức kiến trúc nhỏ và các đặc tính kiến trúc cơ bản khác.

+ Đề xuất các không gian hoạt động chủ yếu của khu nhà vườn sinh thái.

+ Xác định các vùng hoặc khu vực cảnh quan đặc trưng

Mục tiêu 2: Tạo lập cấu trúc không gian mới gắn kết hài hoà với cấu trúc đô thị cũ và các khu chức năng lân cận của Thành phố.

Nhiệm vụ:

+ Nhận dạng cấu trúc không gian toàn khu vực và đánh giá những nét đặc trưng về không gian kiến trúc và môi trường cảnh quan của các khu chức năng như khu ở mật độ trung bình, khu ở mật độ thấp, khu thương mại - dịch vụ, khu cây xanh - TĐTT, ...

+ Xác định các tuyến cảnh quan gắn kết với các không gian công cộng của khu vực xây mới.

Mục tiêu 3: Đề xuất các nguyên tắc thiết kế khung nhằm định hướng cho các bước triển khai thiết kế đô thị chi tiết và kiểm soát thực hiện quy hoạch phân khu.

Nhiệm vụ:

+ Thiết lập khung thiết kế đô thị nhằm tạo điều kiện thuận lợi chủ động về tổ chức không gian cho các dự án riêng lẻ chỉ dừng lại với nội dung khống chế về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất.

+ Xác định tầng cao và định hướng về hình thái kiến trúc đặc trưng nên được lựa chọn.

+ Tạo ra không gian hài hoà giữa các dự án xây dựng khu nhà vườn sinh thái với cảnh quan hiện trạng.

8.2. Nguyên tắc thiết kế đô thị

- Kết nối không gian thân thiện, hài hòa giữa vùng kiến trúc mới với khu đô thị hiện hữu.

- Tạo ra một đường chân trời mới sinh động cho toàn Thành phố với các công trình có cao độ đa dạng.

- Tạo dựng các không gian đặc trưng của đô thị sinh thái.

- Hình thành không gian đô thị mới hiện đại, tiện nghi, phù hợp với không gian khu nhà vườn sinh thái.

- Tạo nên các không gian đi bộ xuyên qua các khu chức năng để gắn kết các khu chức năng với vùng cảnh quan trong khu vực.

8.3. Khung thiết kế đô thị tổng thể

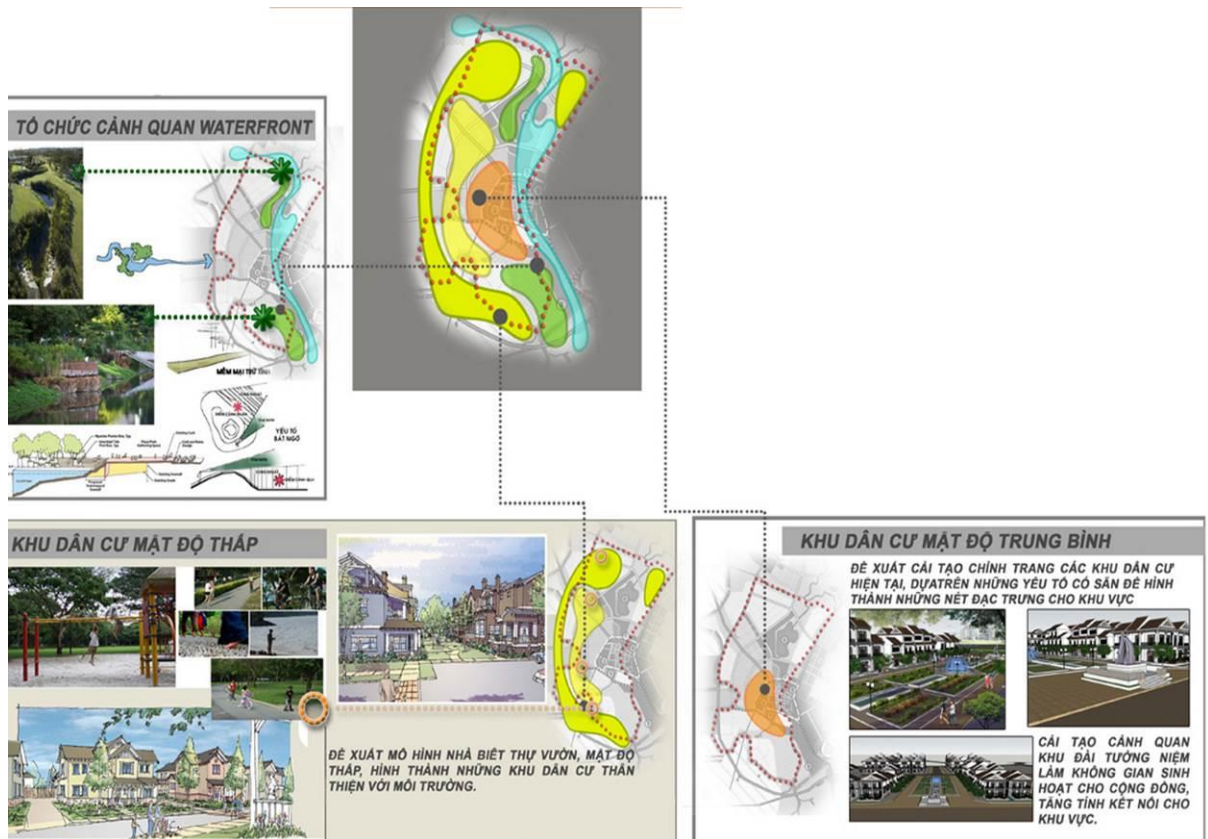
Khung thiết kế đô thị sẽ tập trung nghiên cứu vào các khu vực chính theo phân vùng cảnh quan đã được xác định, tạo nên diện mạo không gian đô thị riêng biệt cho vùng đất phát triển mới của thành phố trong tương lai.

Các không gian cảnh quan tạo lập nên hình ảnh khu nhà vườn sinh thái cần được lưu ý để người thiết kế các dự án cụ thể ở các bước sau này phải quan tâm nghiên cứu tiếp tục ở các bước tiếp theo.

a. Phân vùng cảnh quan

Với nhiều ưu thế về vị trí, địa hình, điều kiện cảnh quan; khu vực dự kiến xây dựng khu nhà vườn sinh thái có nhiều lợi thế để khai thác không gian cảnh quan, chủ yếu kết hợp với hệ thống mặt nước tạo nên những cảm nhận sâu sắc về không gian cảnh quan đặc thù riêng. Hệ thống cảnh quan được chia thành các vùng cơ bản như sau:

- (1). Vùng cảnh quan khu cây xanh công viên.
- (2). Vùng cảnh quan khu lõi trung tâm công cộng – thương mại hiện hữu.
- (3). Vùng cảnh quan khu ở mới sinh thái mật độ thấp và trung bình.



b. Trục cảnh quan chủ đạo

Khu vực nghiên cứu có các trục cảnh quan chủ đạo như sau:

- Trục giao thông hướng tâm như đường Tua Hai, đường CMT8 và các trục đường vành đai.
- Các trục không gian đi bộ.
- Trục cảnh quan xanh ven rạch Tây Ninh (tuyến vành đai xanh).

(b1). Trục giao thông hướng tâm và các trục đường vành đai.

Giao thông Khu nhà vườn sinh thái được phát triển dựa theo mô hình mạng lưới đường hướng tâm kết hợp với hệ thống đường vành đai. Hướng tiếp cận chính vào khu đô thị chủ yếu qua những trục giao thông này. Đây cũng là những trục cảnh quan chính của khu vực. Tại các trục cảnh quan này cần được tổ chức thiết kế các cụm công trình, quảng trường, biểu tượng điểm nhấn.

(b2). Các trục không gian đi bộ

Hình thành những không gian đi bộ với những tiện nghi hỗ trợ, nhằm đảm bảo tạo điều kiện cho người lưu thông được an toàn, cự ly ngắn, liên hệ thuận tiện và được cung cấp những dịch vụ cần thiết.

Cung cấp các tiện nghi như cầu vượt bộ hành, bãi đỗ xe, vệ sinh công cộng, bưu điện, các điểm dừng nghỉ, lối đi cho người khuyết tật.

Không gian đi bộ dọc các tuyến giao thông cơ giới, dọc các khu chức năng, trong không gian cây xanh công viên và đi xuyên qua các công trình.



(b3). Trục cảnh quan xanh ven rạch Tây Ninh (tuyến vành đai xanh).

Quy hoạch không gian xanh ven rạch Tây Ninh được thiết kế nhằm nhấn mạnh mối quan hệ giữa con người và hai yếu tố cơ bản của thiên nhiên là cây xanh và mặt nước, sự đa dạng về không gian xanh được sử dụng trong việc tạo cảnh quan kết nối với các không gian ở, không gian công cộng, không gian thương mại và các không gian khác. Trong các yếu tố cấu thành không gian sinh thái quan trọng xuyên suốt không gian đô thị thì không gian xanh luôn là thành tố tạo nên sự bền vững trong đô thị.

Ngoài không gian xanh ven rạch Tây Ninh còn có những không gian xanh trong từng lõi khu chức năng, tổ chức công viên, cây xanh, vườn hoa trong từng khu ở, khu công cộng, cây xanh TĐTT.



c. Xác định các hình ảnh đặc trưng

(c1). Hình ảnh về các khu ở chức năng đặc thù:

Sự đa dạng về nhu cầu hoạt động trong khu vực tạo nên những khu ở đặc trưng như khu ở hiện trạng, khu nhà vườn, khu biệt thự, khu nhà liền kề... Các khu ở đặc thù được thiết kế với hình thức kiến trúc công trình đặc trưng thuận lợi cho cuộc sống của người dân từng khu vực.

(c2). Hình ảnh về các không gian mở, quảng trường:

Các không gian mở, quảng trường gắn với các tổ hợp công trình, các không gian xanh . . . được tổ chức thành mạng lưới, rộng khắp và phủ kín khu nhà vườn sinh thái.

(c3). Hình ảnh cây xanh mặt nước:

Hình thành giải cây xanh đi bộ, công viên liên hoàn kết nối toàn bộ khu ở và các khu chức năng trong khu vực. Không gian xanh ven rạch Tây Ninh với hệ sinh thái tự nhiên đa dạng được khai thác các yếu tố đặc sắc vào việc tổ chức không gian khu nhà vườn sinh thái để tạo nên các khu vực đặc trưng. Các yếu tố cây xanh, mặt nước cũng được khai thác tổ chức trong khuôn viên các tổ hợp công trình.

(c4). Hình ảnh đa dạng về các không gian đi bộ:

Hoạt động lưu thông chủ đạo trong khu vực là giao thông công cộng và đi bộ thân thiện môi trường. Những không gian đi bộ dọc các trục phố chính như đường CMT8 (Phố Gia Long)..., tại các khu vực quảng trường, công viên cây xanh - TDTT, các khu ở được quan tâm thiết kế với những tiện nghi hỗ trợ như ghé ngồi nghỉ, hệ thống dàn mái che, dịch vụ thương mại... Những không gian đi bộ sẽ được xác định tính chất, nhu cầu hoạt động cụ thể để có những chỉ dẫn thiết kế riêng theo những chủ đề riêng. Những không gian đi bộ được gắn kết với giải pháp tổ chức trục không gian, tổ hợp công trình, tính chất các khu chức năng để hình thành hệ thống không gian đồng bộ gắn kết giữa công trình và hoạt động của con người.

(c5). Hình ảnh về màu sắc và ký hiệu kiến trúc:

Màu sắc và hình ảnh kiến trúc đặc trưng của mỗi công trình, mỗi khu chức năng được sử dụng để nhận biết và tạo hiệu quả thẩm mỹ chung. Cần có những quy định cụ thể về màu sắc cho từng tuyến phố, từng khu ở, từng khu chức năng nhằm tạo nên những đặc thù riêng cho khu vực.

d. Xác định các kết nối, liên kết

Kết nối với khu Đối ngoại, khu Giáo dục - Y tế của Thành phố ở phía Đông và xã Bình Minh ở phía Bắc.

Kết nối các khu chức năng trong nội bộ khu nhà vườn sinh thái: Khu ở, khu công cộng – thương mại, khu cây xanh – TDTT.

Kết nối các không gian nhân tạo đô thị và không gian tự nhiên sinh thái một cách hài hòa phù hợp với cảnh quan đô thị phát triển bền vững.

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

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

- Đối với nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ trên các tuyến trục chính: khoảng lùi được xác định là chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Đối với công trình nhà ở trên các tuyến trục phụ: khuyến khích khoảng lùi 0,9-3 m.
- Đối với các công trình biệt thự, nhà vườn: khoảng lùi ≥ 2 m.
- Đối với các công trình công cộng: khoảng lùi ≥ 5 m.

8.5. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan

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

Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính tại khu vực quy hoạch phân khu 1 được phân làm 2 nhóm:

- Nhóm 1: Trục không gian phát triển kiến trúc cảnh quan kết hợp thương mại dịch vụ là các tuyến phố chính đã ổn định: Xây dựng hình ảnh tuyến phố thương mại văn minh – hiện đại. Bao gồm các trục đường: Trục Cách Mạng Tháng 8, Trục Tủa Hai... Định hướng cảnh quan như sau:

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

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

- Nhóm 2: Trục không gian cảnh quan trên các tuyến đường chính quy hoạch mới hoặc các tuyến đường chính dân cư hiện trạng còn thưa thớt. Định hướng cảnh quan như sau:

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

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

8.5.2. Các khu vực không gian mở

Không gian mặt nước là thành phần quan trọng không thể tách rời của không gian công viên, cây xanh. Trong khu vực nghiên cứu có Rạch Tây Ninh, là yếu tố mặt nước tự nhiên tạo cảnh quan chính cho khu vực cũng như toàn Thành phố. Để bảo vệ cho không gian mặt nước quan trọng này, đề án đưa ra khoảng cách ly không được phép xây dựng ven rạch Tây Ninh tối thiểu là 15m mỗi bên (trừ những khu vực hiện trạng đã ổn định).

8.5.3. Khu vực các ô phố

a. Chiều cao công trình

Phương án khống chế độ cao xây dựng dựa trên nguyên tắc khai thác hiệu quả quỹ đất kết hợp tuyến, điểm, diện và căn cứ vào hiện trạng, quy hoạch sử dụng đất xác định chiều cao từng khu vực.

Các khu ở mới tiếp giáp với khu vực hiện trạng khuyến khích tăng cao trung bình 3-4 tầng nhằm đảm bảo sự chuyên tiếp về không gian từ thấp đến cao.

Các khu cây xanh công viên, nên xây dựng công trình thấp tầng hài hoà với không gian xanh và mặt nước, không xây dựng các công trình cao tầng.

b. Mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng trong khu vực được xác định dựa trên các nguyên tắc tránh bê tông hóa tại các khu vực bảo vệ cảnh quan tự nhiên, nhưng lại khuyến khích các khu vực trung tâm xây dựng mật độ cao hơn để tăng cường hiệu quả sử dụng đất.

Khu vực trung tâm mật độ trung bình từ 55 – 65 %

Các công trình công cộng mật độ khoảng 40%, khu vực nhà ở phổ thông mật độ xây dựng trung bình đạt 70 - 80%.

Khu ở mới: là các khu ở có mật độ xây dựng thấp và trung bình (theo định hướng của QHC Thành phố) mật độ xây dựng khoảng từ 40 – 55%.

c. Hình thái kiến trúc

Các cụm công trình được thiết kế tùy thuộc vào tính chất và tổ chức hoạt động trong nhóm, cụm công trình đó. Về cơ bản, có thể phân ra làm 2 loại hình công trình kiến trúc khác nhau dựa theo công năng của công trình.

(c1). Công trình tạo lập trục trung tâm

Các công trình công cộng - thương mại (siêu thị, nhà văn hóa, khu TDTT, ...) có khối tích công trình lớn, thấp tầng, hình dáng được thiết kế nhằm tạo ấn tượng, không gian xung quanh được thiết kế với xu hướng mở, hình thành các khu vực quảng trường công cộng nhằm tạo điều kiện cho con người tiếp cận một cách gần nhất.

(c2). Công trình khác:

Chủ yếu tập trung là các loại công trình nhà ở thấp tầng có khối tích nhỏ. Các công trình có thể được thiết kế với các đơn nguyên nhỏ, độc lập như các loại nhà biệt thự, nhà liền kề hoặc kết hợp với nhau thành một dạng tổ hợp như biệt thự song lập... với khuôn viên công trình khép kín. Các công trình được tối ưu hóa cho mục đích sử dụng nhưng vẫn đảm bảo các yêu cầu về thẩm mỹ đô thị.

Các yêu cầu thiết kế:

Tối ưu hoá điều kiện môi trường tự nhiên hiện có, tăng hiệu quả sử dụng các công trình. Phát huy các yếu tố mặt nước, cây xanh và các công trình khu vực xung quanh, tránh đào đắp lớn gây xáo trộn và ảnh hưởng xấu đến môi trường khu vực. Ngoài việc thiết kế công trình, thiết kế khuôn viên các tòa nhà cũng cần được quan tâm.

Thiết kế các tòa nhà được áp dụng các công nghệ hiện đại nhằm sử dụng tối đa nguồn năng lượng tự nhiên, giúp kiểm soát toàn bộ môi trường trong nhà. Sử dụng tối ưu cây xanh, hệ thống lưới mắt cáo, mái che, kết cấu mái che bằng giàn không gian, vải bạt công nghệ mới và các biện pháp để che chắn nắng cho tòa nhà và các khu vực đi bộ.

8.6. Tổ chức không gian tại các khu vực trọng điểm

8.6.1. Các khu cửa ngõ



Khu vực cửa ngõ tại các tuyến giao thông chính kết nối với bên ngoài được quan tâm xử lý đặc biệt nhằm tạo ấn tượng đặc trưng cho toàn khu vực. Sử dụng hệ thống không gian xanh, công trình kiến trúc đặc biệt để tạo nên hình thái kiến trúc đặc trưng cho các khu vực.



8.6.2. Các khu quảng trường



Các khu chức năng trong khu trung tâm, hình thành các quảng trường cộng đồng, là nơi tổ chức các hoạt động công cộng cho người dân. Không gian quảng trường này sẽ hội tụ du khách và cư dân đô thị.

Kết nối hệ thống các quảng trường chính khu vực bằng không gian đi bộ liên hoàn, tổ chức hệ thống không gian dọc trục đường nhằm tạo hiệu quả về cảnh quan đô thị.



8.6.3. Các công trình điểm nhấn

Trong phạm vi khu nhà vườn sinh thái với nhiều khu chức năng cùng những nhu cầu hoạt động khác nhau, mang đặc thù riêng. Khuyến khích hình thành các không gian mang màu sắc riêng để phù hợp với nhu cầu các hoạt động. Tuy nhiên cần phải đảm bảo nguyên tắc chung về mật độ, tầng cao, hình thái kiến trúc và đảm bảo tính liên tục, kết nối trong tổng thể. Những giải pháp về hành lang cầu kết nối các công trình trung tâm, tính nhắc lại và những thủ pháp về nhịp điệu... cần được khai thác.

Khai thác chiều cao công trình, giải pháp kiến trúc và tổ hợp không gian để làm điểm nhấn và định hướng không gian kiến trúc cho khu vực. Sử dụng công trình điểm nhấn tại khu trung tâm, trên các trục không gian và trong từng khối chức năng.

8.7. Quy định về các tiện ích trong đô thị



Hệ thống hạ tầng được ngầm hóa toàn bộ theo các tuyến đường giao thông, trong các tuynen và hào kỹ thuật, hạn chế tối đa đi nổi.

Các công trình đầu mối như trạm điện, trạm cấp và thoát nước, trạm thông tin,... cần phải được kiểm soát về kiến trúc bao che, hình thức kiến trúc và vật liệu xây dựng.

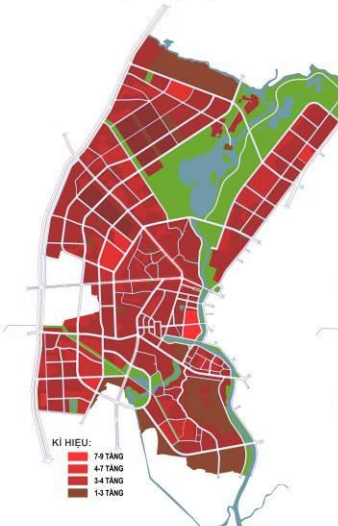
Mạng lưới giao thông nội bộ đô thị: Khả năng kết nối giữa các trung tâm chức năng đô thị; trường mầm non, trường học, trung tâm thương mại, công viên cây xanh - TĐTT và các đơn vị ở bằng các phương tiện xanh, sạch và an toàn.

TỈNH TÂY NINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU NHÀ VƯỜN SINH THÁI THÀNH PHỐ TÂY NINH - TỈNH TÂY NINH, TỶ LỆ : 1/2000

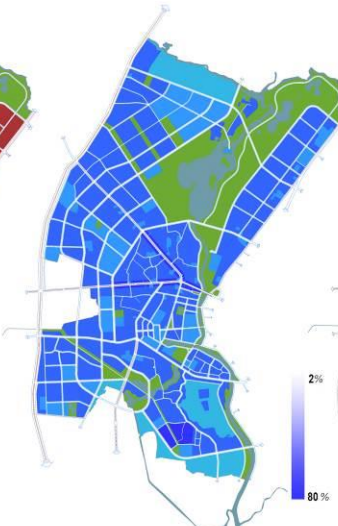
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

1. SƠ ĐỒ KHUNG THIẾT KẾ ĐÔ THỊ TỔNG THỂ



2. SƠ ĐỒ XÁC ĐỊNH MẬT ĐỘ XÂY DỰNG

Mật độ xây dựng:
Mật độ xây dựng trong khu vực được xác định dựa trên các nguyên tắc tránh bê tông hóa tại các khu vực bảo vệ cảnh quan tự nhiên, nhưng lại khuyến khích các khu vực trung tâm xây dựng mật độ cao hơn để tăng cường hiệu quả sử dụng đất.
Khu vực trung tâm mật độ trung bình từ 55 – 65 %
Các công trình công cộng mật độ khoảng 40%, khu vực nhà ở phố thương mại mật độ xây dựng trung bình đạt 70 - 80%. Khu ở mới: là các khu ở có mật độ xây dựng thấp và trung bình (theo định hướng của QHC Thành phố) mật độ xây dựng khoảng từ 40 – 55%.



3. SƠ ĐỒ XÁC ĐỊNH CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH

Chiều cao công trình:
- Phương án khống chế độ cao xây dựng dựa trên nguyên tắc khai thác hiệu quả quỹ đất kết hợp tuyến, điểm, diện và căn cứ vào hiện trạng, quy hoạch sử dụng đất xác định chiều cao từng khu vực.
- Các khu ở mới tiếp giáp với khu vực hiện trạng khuyến khích tầng cao trung bình 3-4 tầng nhằm đảm bảo sự chuyển tiếp về không gian từ thấp đến cao.
- Các khu cây xanh công viên, nên xây dựng công trình thấp tầng hài hòa với không gian xanh và mặt nước, không xây dựng các công trình cao tầng.



4. SƠ ĐỒ XÁC ĐỊNH KHOẢNG LÙI CÔNG TRÌNH

Khoảng lùi công trình được xác định dựa trên chất chức năng phục vụ:
- Đối với nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ trên các tuyến trục chính: khoảng lùi được xác định là chỉ giới xây dựng trung với chỉ giới đường đỏ.
- Đối với công trình nhà ở trên các tuyến trục phụ: khuyến khích khoảng lùi 0,9-3 m.
- Đối với các công trình biệt thự, nhà vườn: khoảng lùi ≥ 2m.
- Đối với các công trình công cộng: khoảng lùi ≥ 5m.

a. Công trình thương mại giáp đường Nguyễn Văn Tốt:
- Chức năng: Thương mại
- MĐXD: 40%
- Tầng Cao: 7 tầng.
- Hình thức kiến trúc: Hiện đại, màu sắc tươi sáng, có thể lẫn át các công trình kiến trúc xung quanh.
- Đây các công trình có chức năng hội trường, phòng họp, văn phòng cho thuê, nhà hàng, khách sạn, hội chợ triển lãm.



b. Công trình nhà ở xã hội cao tầng:
- Chức năng: Ở
- MĐXD: 40%
- Tầng cao: 9 tầng
- Hình thức kiến trúc: Hiện đại, màu sắc tươi sáng, có thể lẫn át các công trình kiến trúc xung quanh.
- Hình khối lớn, kết hợp không gian chung: cây xanh, sân chơi, đường dạo bên cạnh cảnh quan rạch Tây Ninh, cụm công trình sẽ tạo điểm nhấn lớn trong lòng đô thị



c. Công trình thương mại Tây Nam:
- Chức năng: Thương mại
- MĐXD: 40%
- Tầng Cao: 7 tầng.
- Hình thức kiến trúc: Hiện đại, màu sắc tươi sáng, có thể lẫn át các công trình kiến trúc xung quanh.
- Đây các công trình có chức năng hội trường, phòng họp, văn phòng cho thuê, nhà hàng, khách sạn, hội chợ triển lãm.



d. Công trình thương mại giáp đường Huỳnh Công Thắng:
- Chức năng: Thương mại,
- MĐXD: 40%
- Tầng Cao: 7 tầng.
- Hình thức kiến trúc: Hiện đại, màu sắc tươi sáng, có thể lẫn át các công trình kiến trúc xung quanh.
- Đây các công trình có chức năng hội trường, phòng họp, văn phòng cho thuê, nhà hàng, khách sạn, hội chợ triển lãm.



4. CÁC CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN

Trong phạm vi khu nhà vườn sinh thái với nhiều khu chức năng cùng những nhu cầu hoạt động khác nhau, mang đặc thù riêng. Khuyến khích hình thành các không gian mang màu sắc riêng để phù hợp với nhu cầu các hoạt động. Tuy nhiên cần phải đảm bảo nguyên tắc chung về mật độ, tầng cao, hình thái kiến trúc và đảm bảo tính liên tục, kết nối trong tổng thể. Những giải pháp về hành lang cầu kết nối các công trình trung tâm, tính nhắc lại và những thủ pháp về nhịp điệu... cần được khai thác.
Khai thác chiều cao công trình, giải pháp kiến trúc và tổ hợp không gian để làm điểm nhấn và định hướng không gian kiến trúc cho khu vực. Sử dụng công trình điểm nhấn tại khu trung tâm, trên các trục không gian và trong từng khối chức năng.



MINH HÒA KINH QUỐC TRUNG TÂM

MINH HÒA ĐƯỜNG TRƯỜNG YẾU ĐEM

MINH HÒA PHÂN CỘNG VƯỜN

MINH HÒA CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI

MINH HÒA CÔNG TRÌNH BIỆT THỰ

MINH HÒA CÔNG TRÌNH CÔNG VIÊN RẠCH TÂY NINH



PHỐI CẢNH TỔNG THỂ

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ PHÂN KHU KHU NHÀ VƯỜN SINH THÁI PHẢI TUẦN THỦ MỘT SỐ NGUYÊN TẮC

- Nguyên tắc 1: Tuân thủ định hướng chính của các quy hoạch cấp trên:
 - Quy hoạch chung Tp Tây Ninh
 - Quy hoạch sử dụng đất
 - Quy hoạch các ngành (Giao thông, Y tế, Giáo dục,...)
- Nguyên tắc 2: Rà soát các quy hoạch phân khu, chi tiết và các quy hoạch điều chỉnh cục bộ.
- Nguyên tắc 3: Tôn trọng giá trị cảnh quan thiên nhiên hiện có trên tuyến đường, phân loại cảnh quan cần giữ như là bản sắc và cảnh quan không đặc trưng có thể bị loại bỏ.
- Nguyên tắc 4: Tự tưởng cơ bản của mọi thiết kế cần "Lấy con người làm trung tâm", và môi trường không gian vật chất phải là môi trường phù hợp với con người, được mọi người ưa thích.
- Nguyên tắc 5: Tuân thủ các tiêu chuẩn và quy phạm xây dựng đô thị, đảm bảo các thông số kỹ thuật của đồ án.
- Nguyên tắc 6: Giải pháp thiết kế đô thị trực đường phải bám sát điều kiện tự nhiên, hiện trạng, đảm bảo tính khoa học và khả thi, phù hợp với bối cảnh kinh tế, xã hội hiện tại và có sự tham gia của cộng đồng.
- Nguyên tắc 7: Phát huy những đặc điểm riêng biệt mang tính địa phương về các mặt vị trí, về nơi chốn, về văn hóa, về truyền thống khu vực, đó là những nét văn hóa đặc trưng cơ bản, điều kiện tự nhiên, địa hình, cảnh quan và nét văn hóa sinh hoạt đặc trưng, nổi bật với các khu vực khác.
- Nguyên tắc 8: Tận dụng và phát huy cảnh quan đặc trưng có giá trị về văn hóa.
- Nguyên tắc 9: Bố cục hình thức các công trình kiến trúc trên quan điểm tôn trọng hiện trạng công trình đã có.
- Nguyên tắc 10: Chú trọng đến yếu tố môi trường, đảm bảo đô thị phát triển bền vững.

TUYẾN RẠCH TÂY NINH CÂN BẢO TỒN CẢNH QUAN TỰ NHIÊN, ĐỀ XUẤT Ý TƯỞNG THIẾT KẾ CẢNH QUAN KIẾN TRÚC

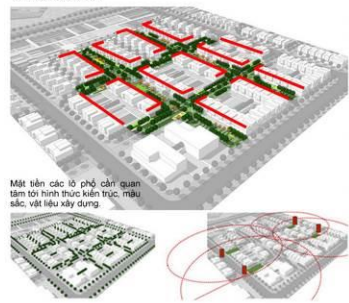
Không gian đô thị được quy hoạch phát triển trên cơ sở gắn kết không gian xanh, không gian mặt nước hiện có trong khu vực nghiên cứu; đặc biệt là gắn kết hệ thống không gian xanh ven rạch Tây Ninh với hệ thống không gian xanh ven các con kênh, suối, ao... có trong khu vực. Lấy không gian xanh ven rạch Tây Ninh làm trục cảnh quan chủ đạo.



ĐỀ XUẤT NGUYÊN TẮC BỐ CỤC VÀ HÌNH KHỐI KIẾN TRÚC ĐỘC CÁCH TRỰC ĐƯỜNG CHÍNH

- Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính tại khu vực quy hoạch phân khu 1 được phân làm 2 nhóm:
 - Nhóm 1: Trục không gian phát triển kiến trúc cảnh quan kết hợp thương mại dịch vụ là các tuyến phố chính đã ổn định: Xây dựng hình ảnh tuyến phố thương mại văn minh – hiện đại. Bao gồm các trục đường: Trục Cách Mạng Tháng 8, Trục Tủa Hai... Định hướng cảnh quan như sau:
 + Về các công trình trên trục đường: Đối với các công trình công cộng, khuyến khích đảm bảo khoảng lùi ≥ 3 m; đối với các công trình nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, xây dựng nhà ở trung tầng hoặc cao tầng (3-5 tầng), chỉ giới xây dựng có thể trùng với chỉ giới đường đỏ.
 + Về cây xanh cho trục đường: Trồng các cây xanh tầm cao.
 - Nhóm 2: Trục không gian cảnh quan trên các tuyến đường chính quy hoạch mới hoặc các tuyến đường chỉnh dân cư hiện trạng còn thưa thớt. Định hướng cảnh quan như sau:
 + Về các công trình trên trục đường: Đối với các công trình công cộng, đảm bảo khoảng lùi ≥ 5 m; đối với các công trình nhà ở hiện trạng cải tạo, xây dựng nhà ở dạng thấp tầng (1-3 tầng), đảm bảo khoảng lùi ≥ 2 m, tránh việc hạn chế tầm nhìn và bó hẹp không gian trục cảnh quan.
 + Về cây xanh cho trục đường: Trồng các cây xanh tầm trung.

BỐ CỤC, HÌNH KHỐI KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH CHUNG ĐỘC TRỰC ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC NGHIÊN CỨU



BỐ CỤC, HÌNH KHỐI KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH TM.CC ĐỘC TRỰC ĐƯỜNG NH



- Các trục đường chính có chiều rộng lòng đường và vỉa hè tương đối lớn, tầm nhìn vì vậy được mở rộng. Đây là yếu tố cơ bản để quyết định độ cao cho công trình kiến trúc xét theo tương quan giữa nhà và đường. Theo lý thuyết "Trường thị giác" với góc nhìn $30^\circ-35^\circ$ sẽ cho ta phạm vi quan sát tối ưu với độ cao tối đa 45m. Mặt khác, nếu từ vỉa hè bên này đường nhìn sang mặt phố bên kia, tầm nhìn có thể được nâng cao hơn (54m), song nếu từ giữa đường thì tầm nhìn bị giảm xuống 30-35m.
 - Do các đặc điểm trên. Với chức năng thương mại, công cộng trên các tuyến phố này sẽ hình thành các tòa nhà hỗn hợp, công trình thương mại... Với chức năng ở, một số nhà ở có quy mô lớn sẽ được xây dựng tại đây. Nhiều khu vực còn lại (chủ yếu là nhà lô, liền kề...) cần được chỉnh trang nâng cấp.
 Đây phố liên tục kế tiếp các công trình này thể hiện được tính chất "tuyên lệ" và "dẫn hướng".

BỐ CỤC, HÌNH KHỐI KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH Ở ĐỘC TRỰC ĐƯỜNG TUA HAI



BỐ CỤC, HÌNH KHỐI KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH TM.CC ĐỘC TRỰC ĐƯỜNG NGUYỄN VĂN TỐT



MINH HỌA CÂY XANH DỌC CÁC TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH

- Cây xanh trên các trục đường chính khu vực nghiên cứu gồm cây xanh trong các vườn hoa, cây trang trí các không gian trống, cây xanh trong khuôn viên các công trình công cộng ... hay cây xanh trồng bên đường giao thông tạo thành các dải và mảng không gian xanh kết nối nhau cũng như kết nối với không gian xanh ở khu vực lân cận.
 - Tuy nhiên, điều kiện khí hậu, thời tiết, đất đai, nguồn nước... tại Tây Ninh đã thay đổi rất nhiều nên việc trồng cây xanh đường phố nói chung và ở tuyến phố nghiên cứu nói riêng cơ bản phải xét tới mấy yếu tố như: Chịu được điều kiện đất đai, thời tiết đặc thù tại Tây Ninh; chống chịu được gió bão; hình dáng đẹp, tán có hình khối vừa tạo dáng vừa che bóng được; hoa – quả có mùi thơm thì tốt, hay ít nhất phải không độc, không gây ô nhiễm; cây phải ít sâu bệnh vì dụ như cây Dổi hiện cũng đang là "ứng cử viên" rất sáng giá để có thể trồng làm cây cảnh quan. Cây này có nguồn gốc trong nước, hoa thơm, màu sắc đẹp, không độc, bộ lá có hai màu lục hồng rất đẹp mắt.

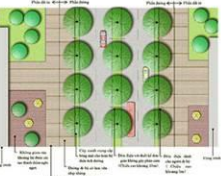
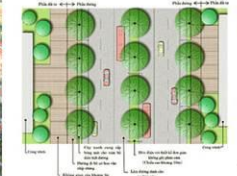
- Có thể bố trí trồng cây theo các giải pháp sau:
 + Trồng cây theo ý đồ tổ chức cảnh quan
 + Cây độc lập
 + Cây trồng theo khóm
 + Cây trồng theo hàng
 + Cây trồng theo giàn
 + Thảm cỏ.



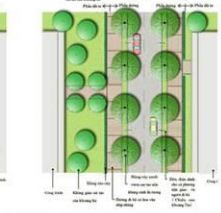
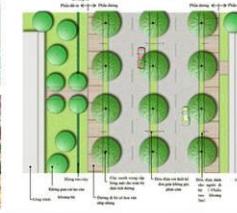
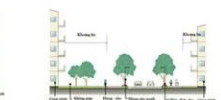
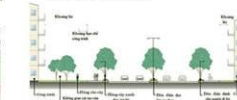
Đường liên khu vực



Đường giao thông trung tâm khu TM-DV



Đường chính khu vực



XÁC ĐỊNH KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN MỞ

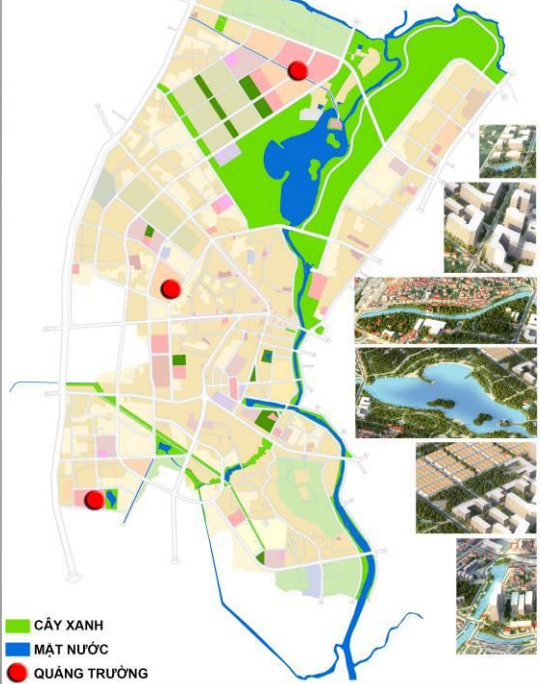
- Hệ thống cây xanh đảm bảo cho khu ở phát triển bền vững với yếu tố sinh thái và bảo vệ cảnh quan môi trường đô thị. Để đảm bảo yêu cầu đô thị xanh, sinh thái phát triển bền vững trong quy hoạch khu đô thị bố trí nhiều loại hình cây xanh; cây xanh công viên, cây xanh vườn hoa, cây xanh đường dạo được bố trí tại khu vực tập trung dân cư góp phần điều hòa không khí, tạo cảnh quan đô thị và tăng cường hoạt động thể chất cư dân đô thị.

- Hệ thống cây xanh chuyên dụng; cây xanh đường phố, cây xanh ven rạch Tây Ninh và hệ thống cây xanh ven đường, cây xanh cách ly đường vành đai tạo thành thảm thực vật phụ trợ cho hệ thống cây xanh công cộng đô thị tạo thành một lá phổi xanh trong lòng đô thị.

- Cùng sự phát triển của Thành phố, việc hình thành khu công viên vui chơi giải trí tại khu vực Bến Trường Đồi với nhiều loại hình vui chơi động – tĩnh, các trò chơi phong phú và đa dạng đem lại những giờ phút thực sự thư giãn vui vẻ và những khám phá mới cho thanh thiếu niên. Khu vực hấp dẫn với đu quay các loại, trò chơi mạo hiểm, khu mô tô, ô tô, đu quay, khu trò chơi dân tộc, các câu chuyện cổ tích, cầu cá thư giãn và các trò chơi phù hợp với lứa tuổi trung niên, người lớn tuổi. Khu vui chơi giải trí đô thị đáp ứng mọi lứa tuổi, tầng lớp nhân dân khác nhau. Đây còn là khu cây xanh lớn phục vụ cho mục tiêu sinh hoạt ngoài trời cho người dân đô thị, triển khai các hoạt động văn hóa quần chúng, tiếp xúc với thiên nhiên, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần, là lá phổi xanh cho toàn đô thị và là không gian chuyển tiếp giữa khu vực dân cư tập trung đô thị hiện hữu và vùng cây xanh ven hồ điều hòa trung tâm ...

KHÔNG GIAN CÂY XANH - MẶT NƯỚC - QUẢNG TRƯỜNG

Hình Khối - Khoảng Lối - Cây Xanh - Quảng trường



ĐỀ XUẤT KHÔNG GIAN MỞ



MINH HỌA TỶ LỆ % CÂY XANH TRONG KHU VỰC TRUNG TÂM



Cây xanh tuyến cảnh quan ven sông: hình thành 3 dải, trồng theo các lớp như: trà mi, dẻ quỳ, huyết dụ, cau bụi, cau lùn, trúc đào

Cây xanh tuyến phố chính: (vía hè trên 5m): Dâu, Xà cừ, Sao đen, bàng phương, me

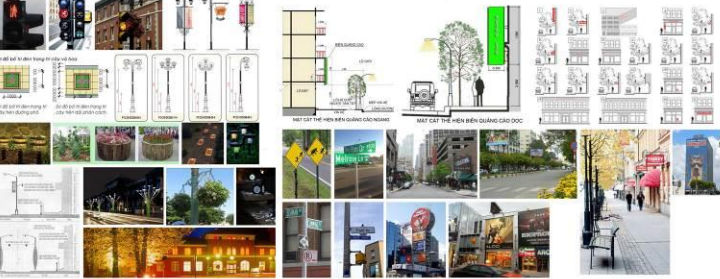
Cây xanh các tuyến giao thông cảnh quan: (vía hè 3-5m): trồng cây Việt, So đo cam, bàng lạng, dương, sạp dầu, lim xet

Cây xanh trục phụ và cây xanh tuyến khu ở (3m) Bàng lạng, phương, Diệp, Bồ cap vàng, Đa

Cây xanh trồng theo mảng: (khu công viên vui chơi hoặc công viên khu ở) trồng Vạn Tuế, Bành Hôi, Trúc phát Bà, Đỗ Quyên, Trá Mít, các loài hoa trồng thành mảng như Cúc, hồng, bóng trắng

Cây xanh điểm nhấn: các loại cây đặc biệt Cúc Chèo, Cúc Ngủ Sắc, Búp Hồng,

GIẢI PHÁP TKĐT TỶ CHỨC TIỆN ÍCH ĐÔ THỊ



ĐỀ XUẤT KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CÁC NÚT GIAO THÔNG ĐÔ THỊ



KHU VỰC CÁC Ô PHỐ:

1. Chiều cao công trình:

Các khu ở mới tiếp giáp với khu vực hiện trạng khuyến khích tăng cao trung bình 3-4 tầng nhằm đảm bảo sự chuyển tiếp về không gian từ thấp đến cao.

Các khu cây xanh công viên, nên xây dựng công trình thấp tầng hài hoà với không gian xanh và mặt nước, không xây dựng các công trình cao tầng.

2. Mật độ xây dựng:

Khu vực trung tâm mật độ trung bình từ 55 – 65 %
 Các công trình công cộng mật độ khoảng 40%, khu vực nhà ở phố thương mại mật độ xây dựng trung bình đạt 70 – 80%.

Khu ở mới: là các khu ở có mật độ xây dựng thấp và trung bình (theo định hướng của QHC Thành phố) mật độ xây dựng khoảng từ 40 – 55%.

3. Hình thái:

- Công trình tạo lập trục trung tâm

Các công trình công cộng - thương mại (siêu thị, nhà văn hóa, khu TDTT, ...) có khối tích công trình lớn, thấp tầng, hình dáng được thiết kế nhằm tạo ấn tượng, không gian xung quanh được thiết kế với xu hướng mở, hình thành các khu vực quảng trường công cộng nhằm tạo điều kiện cho con người tiếp cận một cách gần nhất.

- Công trình khác:

Chủ yếu tập trung là các loại công trình nhà ở thấp tầng có khối tích nhỏ. Các công trình có thể được thiết kế với các đơn nguyên nhỏ, độc lập như các loại nhà biệt thự, nhà liền kề hoặc kết hợp với nhau thành một dạng tổ hợp như biệt thự song lập...

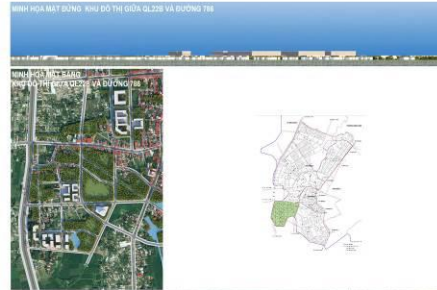
MINH HỌA TIỂU KHU 3 - KHU VỰC BÊN TRƯỜNG ĐỒI



MINH HỌA TIỂU KHU 5 - KHU DÂN CƯ HIỆN HỮU MỞ RỘNG VEN QL22B



MINH HỌA TIỂU KHU 6 - KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI NĂM GIỮA QL22B VÀ ĐƯỜNG 786



MINH HỌA TIỂU KHU 7 - KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI VEN RẠCH TÂY NINH



MINH HỌA MẶT ĐỨNG TOÀN KHU



MINH HỌA TIỂU KHU 1 - KHU LỐI TRUNG TÂM HIỆN HỮU



MINH HỌA GIẢI PHÁP CẢI TẠO MẶT ĐỨNG TT HIỆN HỮU



MINH HỌA TIỂU KHU 2 - KHU DÂN CƯ VEN ĐƯỜNG 30-4



MINH HỌA TIỂU KHU 4 - KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI VEN HỒ TRUNG TÂM



IX. KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

9.1. Cơ sở lập tính toán

Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về Quy định thu tiền sử dụng đất.

Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ ban quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/03/2015 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

Quyết định số 44/QĐ-BXD 14/01/2020 của Bộ xây dựng về Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2018.

Quyết định số 57/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 ban hành bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh từ năm 2020 đến năm 2024.

9.2. Nhu cầu vốn đầu tư.

Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo các giải pháp quy hoạch đã đề xuất.

Xác định suất đầu tư cho toàn bộ khuôn viên, suất đầu tư cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khuôn viên.

Bảng Kinh phí đền bù, GPMB

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Đơn giá (nghìn đồng/m ²)	Kinh phí (tỷ đồng)
I	Đất nông, lâm nghiệp	353,25		633,4
1.1	Đất trồng lúa	315,84	169	533,8
1.2	Đất trồng hoa màu	9,56	244	23,3
1.3	Đất trồng cây ăn quả	10,89	274	29,8
1.4	Đất trồng cây công nghiệp	16,96	274	46,5
	Tổng cộng			633,4

Tổng kinh phí đền bù là **633,4 tỷ đồng** (không bao gồm đất ở do các khu vực đất ở hiện trạng hầu hết được giữ lại).

Bảng Kinh phí xây dựng phần kiến trúc, cây xanh

STT	Danh Mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Suất đầu tư (1000đ)	Kinh phí (tỷ đồng)
I	ĐẤT DÂN DỤNG				5.694,0

1	Công trình công cộng				5.000,3
1.1	Công trình công cộng đô thị	m2 sàn	195.840	16.600	3.250,9
1.2	Công trình công cộng đơn vị ở	m2 sàn	105.384	16.600	1.749,4
2					370,2
2.1	Trường mầm non	Học sinh	2.400	46.368	111,3
2.2	Trường tiểu học	Học sinh	3.120	28.938	90,3
2.3	Trường THCS	Học sinh	2.640	36.972	97,6
2.4	Trường THPT & đào tạo	Học sinh	1.920	36.972	71,0
3	Đất cây xanh				323,5
3.1	Cây xanh đô thị	ha	151,50	2.000.000	303,0
3.2	Cây xanh đơn vị ở	ha	10,23	2.000.000	20,5
II	NGOÀI DÂN DỤNG				1.077,5
	Đất cơ quan	m2 sàn	47.148	16.600	782,7
	Trung tâm y tế	m2 sàn	17.760	16.600	294,8
	TỔNG				6.771,5

Tổng kinh phí đầu tư xây dựng phần kiến trúc, cây xanh là **6.771,5 tỷ đồng**.

Bảng Kinh phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

STT	Hạng mục	Kinh phí
		(Tỷ đồng)
1	Giao thông	2.047,0
2	San nền, thoát nước mưa	1028
4	Cấp nước	17,8
5	Thoát nước thải, VSMT	172
6	Cấp điện, chiếu sáng công cộng	388,7
7	Thông tin liên lạc	47,7
	Tổng cộng	3.701,20

Tổng kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật là: **3.701,20 tỷ đồng**.

Bảng Tổng hợp Khái toán tổng mức đầu tư

STT	Hạng mục	Thành tiền (tỷ đồng)
1	Kinh phí đền bù – Giải phóng mặt bằng	633,4
2	Kinh phí xây dựng phần kiến trúc	6771,5

3	Kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật	3701,2
	Tổng	11106,1

Tổng kinh phí đầu tư xây dựng **11106,1 tỷ đồng**. Suất đầu tư là: **12,5 tỷ/ha**

X. TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH PHÂN KHU

10.1. Các giải pháp quản lý và phương án đầu tư

10.1.1. Các giải pháp quản lý quy hoạch

- Công bố quy hoạch sau khi quy hoạch được duyệt.
- Lưu hồ sơ quy hoạch tại các cơ quan chức năng quản lý về quy hoạch, xây dựng.
- Lập chương trình và kế hoạch khai thác quy hoạch.
- Cắm mốc lộ giới và khoảng lùi xây dựng công trình trên các đường phố.
- Tuyên truyền sâu rộng đến mọi người dân trong Khu vực lập quy hoạch có ý thức trong việc thực hiện xây dựng theo quy hoạch.
- Ra quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

10.1.2. Các phương án đầu tư

a. Các phương án đầu tư

- Phân kỳ đầu tư.
- Lựa chọn các hạng mục ưu tiên đầu tư.
- Khoanh vùng đầu tư.
- Đầu tư trọn gói và đầu tư từng phần.

b. Nguồn vốn đầu tư

Xây dựng quy hoạch Khu dân cư văn hóa đặc trưng cần huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau:

- Nguồn vốn ngân sách gồm: Ngân sách Trung ương, ngân sách Tỉnh, ngân sách thành phố, ngân sách phường.
- Nguồn vốn ngoài ngân sách gồm: Viện trợ và đầu tư từ chính phủ nước ngoài (ODA, FDI). Đầu tư trực tiếp từ nhà đầu tư tư nhân, doanh nghiệp. Đầu tư trực tiếp từ chủ đầu tư tư nhân (chủ đầu tư trực tiếp xây dựng công trình).
- Huy động nguồn vốn bằng phương pháp thực hiện dự án hiệu quả cao (PPP, PFI, BTO, BOT...); Đảm bảo vốn vay dài hạn từ các ngân hàng như Ngân hàng phát triển Châu Á (ADB),....
- Phát hành trái phiếu như trái phiếu công trình.

Việc đảm bảo nguồn vốn là vấn đề quan trọng trong việc thực thi quy hoạch, đặc biệt là các công trình hạ tầng kỹ thuật quy mô lớn như đường sá, hạ tầng cấp thoát nước cần có nguồn vốn rất lớn. Chỉ với nguồn ngân sách của Trung ương, Tỉnh, Thành phố thì sẽ không đủ để thực hiện quy hoạch, vì vậy cần có giải pháp đảm bảo nguồn vốn hợp lý cho từng dự án.

Quy hoạch đã nghiên cứu đề hướng đến thực hiện các giải pháp chính cho việc đảm bảo nguồn vốn ngoài ngân sách. Đảm bảo nguồn vốn không chỉ bằng các giải pháp riêng lẻ mà còn cần phải kết hợp nhiều giải pháp nếu cần thiết.

c. Phân bổ nguồn vốn đầu tư:

- Vốn ngân sách đầu tư các công trình hành chính, chính trị và hạ tầng xã hội thiết yếu,....
- Thu hút vốn ODA, vốn thu từ quỹ đất để xây dựng hệ thống thoát nước và vệ sinh môi trường, xây dựng hệ thống lưới điện, đường giao thông...

- Thu hút nguồn vốn từ các doanh nghiệp, cá nhân trong nước và nước ngoài đầu tư vào các lĩnh vực: Dịch vụ, thương mại, giao thông và một số cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

- Huy động sự đóng góp của nhân dân, xã hội hoá một số dự án như đường nội bộ, hẻm, đường giao thông nông thôn....

10.1.3. Đề xuất giải pháp thực hiện quy hoạch

Trong tương lai, để phát huy có hiệu quả nguồn vốn tư nhân, chính quyền cần lập chiến lược đảm bảo nguồn vốn để tiến hành các giải pháp thu hút vốn theo tiến trình phát triển chung của thành phố. Trong số các giải pháp đó, có thể áp dụng giải pháp thực hiện dự án có hiệu quả cao như hình thức hợp tác công - tư (PPP: Public – Private Partnership), hình thức tư nhân chủ động vốn (PFI: Private Finance Initiative), để giảm lượng vốn cho xây dựng, hướng đến xây dựng sớm các công trình hạ tầng.

Mô hình nhà nước quản lý, hợp tác công + tư (PPP) là chiến lược được sử dụng phổ biến nhất trong các nghiên cứu được xem xét. Mô hình này bao gồm những vấn đề sau:

- Nhà nước tài trợ cho các công trình hạ tầng khung ban đầu như đường sá, hệ thống thoát nước, các kết nối dịch vụ...;

- Xây dựng những sáng kiến tài chính tư nhân (PFI) để phân bổ các hợp phần cơ sở hạ tầng chính (ví dụ hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính như giao thông, cấp điện, nước, v.v... và các công trình công cộng chủ yếu như trạm y tế, trường học, công trình văn hóa thể thao..v.v.);

Các nhà đầu tư tư nhân sẽ mua đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật khung của Nhà nước và tiến hành xây dựng để phát triển theo quy hoạch đã được duyệt, khi các dự án hoàn thành sẽ được đưa ra bán trên thị trường và lợi nhuận được nhà đầu tư giữ lại sau khi đã hoàn thành nghĩa tài chính đối với Nhà nước.

Hình thức hợp tác công - tư (PPP) giúp chính quyền đạt hiệu quả cao nhất trong việc phân phối nguồn lực, sử dụng được nguồn lực trong nhân dân (vốn, kinh nghiệm, nhân lực...). Ví dụ như trong các dự án của chính quyền như cấp nước, thoát nước, giao thông... nhà đầu tư tư nhân tham gia dự án từ giai đoạn lập kế hoạch, nhà nước vẫn sở hữu thiết bị, công trình còn việc đầu tư và kinh doanh được ủy thác cho phía tư nhân.

Trong hình thức hợp tác công – tư, cần thực hiện dự án theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT), Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao - Kinh doanh (BTO), Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT). Ngoài ra còn có dự án EPC giúp khuyến khích các chủ thể thực hiện dự án (thiết kế - Engineering), cung cấp thiết bị (Procurement), xây lắp (Construction), là hình thức dự án thực hiện theo yêu cầu của chính quyền để thiết kế công trình xây dựng, kiến trúc theo quy trình, hệ thống, thiết bị (máy móc) thích hợp. Máy móc thiết bị được điều từ nhiều nơi đến để thực hiện xây dựng theo thiết kế và vận hành thử nghiệm, và chuyển giao trong thời hạn quy định).

Mô hình Nhà nước quản lý, hợp tác tài chính công - tư thường được áp dụng phổ biến nhất cho các dự án có quy mô lớn. Về bản chất, mô hình này bao gồm thành phố, tỉnh và các nhà đầu tư tư nhân, cả hai đóng góp những phần khác nhau để phân phối một dự án. Mô hình này cho phép sự linh hoạt trong tỷ lệ đầu tư của tỉnh, thành phố so với tư nhân phụ thuộc vào quy mô các công trình cần thiết và khả năng (tài chính, tổ chức và các vấn đề khác) của bộ máy quản lý.

Theo mô hình này thì tỉnh thành phố cấp kinh phí xây dựng cơ sở hạ tầng và dịch vụ cơ bản đó là cung cấp hệ thống đường giao thông, điện, nước, viễn thông chính yếu nếu cần;

Cơ quan quản lý tham gia vào một “hợp tác công tư (PPP) để tài trợ cho các dự án cơ sở hạ tầng công cộng bằng nguồn vốn tư nhân - với chi phí sẽ do người sử dụng dịch vụ chi trả; hoặc BQL xây dựng "Sáng kiến -tài chính tư nhân '(PFI) để tài trợ cho các dự án cơ sở hạ tầng bằng nguồn vốn tư nhân - với chi phí do Chính phủ chi trả thông qua một thỏa thuận cho thuê hoặc hợp đồng;

Một sự kết hợp của một hoặc tất cả những sáng kiến trên có thể được sử dụng, tùy thuộc vào hoàn cảnh cụ thể.

** Nhà nước cấp kinh phí cho dự án hạ tầng*

Trong kịch bản này, các quy hoạch đã được phê duyệt sẽ chính thức được thông qua như là chính sách và trở thành trách nhiệm của cơ quan thực hiện chuyên ngành. Việc công bố rộng rãi quy hoạch đã được phê duyệt đặt ra vai trò của cơ quan thực hiện và tạo cho đồ án quy hoạch có trọng lượng về tính pháp lý.

Cơ quan quản lý cấp vốn xây dựng các cơ sở hạ tầng ban đầu - bao gồm đường giao thông, nước, thoát nước và viễn thông (có thể có cơ hội cho các công ty thuộc sở hữu của nhà nước thực hiện một số công việc này), sau đó Thành phố/ Tỉnh bán đất đã được đầu tư hạ tầng cho các nhà đầu tư tư nhân và yêu cầu họ thực hiện các công trình phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt. Việc bán đất sẽ bù đắp các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng ban đầu.

Nếu cần thiết, các nhà đầu tư phải trả tiền ‘đóng góp phát triển’ (còn được gọi là phí phục hồi cơ sở hạ tầng) để bù đắp chi phí cơ sở hạ tầng phát sinh của khu dân cư. Tính toán chi tiết của những số liệu này như thế nào được cung cấp trong cùng một phần của văn bản pháp luật mới với cơ quan thực hiện.

Các nhà đầu tư được giữ lợi nhuận từ việc bán các dự án hoàn thành. Trong một số trường hợp của các công trình hoặc các tiện ích công cộng như trường học, nhà trẻ, bệnh viện...có thể được bán lại cho Thành phố.

Mô hình này có những ưu nhược điểm sau:

Thuận lợi	Khó khăn
Giảm ngân sách của Tỉnh, Tp cấp cho xây dựng cơ sở hạ tầng quan trọng.	Yêu cầu phối hợp hiệu quả giữa các cơ quan nhà nước (có thể hưởng lợi từ việc thành lập cơ quan thực hiện chuyên ngành).
Tiết kiệm thời gian, cho phép khu vực tư nhân bàn giao các hợp phần về cơ sở hạ tầng quan trọng.	Thành công phụ thuộc vào đàm phán hợp đồng giữa Tp/Tỉnh và các nhà đầu tư tư nhân.
	Tiết kiệm cho Tp trong ngắn hạn có thể chuyển dịch các tổn thất tài chính trong dài hạn - nếu các hợp đồng được quản lý tốt.

Đặc điểm của mô hình này là cần phải xác định rõ vai trò của Nhà nước để duy trì vai trò quản lý trong việc phân bổ các dự án không phân biệt cách sắp xếp tài chính cho

việc xây dựng. Vai trò chính xác mà Nhà nước nắm giữ trong quá trình quản lý này và mức độ Nhà nước tham gia có thể khác nhau.

10.2. Tổ chức thực hiện quy hoạch

- Công bố, công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch
- Xây dựng quy định quản lý theo quy hoạch và quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch đô thị phân khu số 1.
- Xây dựng các quy hoạch chi tiết.
- Xây dựng các chương trình và kế hoạch thực hiện.
- Vận động xúc tiến đầu tư.
- Xây dựng các chính sách, cơ chế ưu đãi thu hút đầu tư.
- Chỉ đạo triển khai các dự án ưu tiên
- Cải cách thủ tục hành chính, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và giám sát thực hiện quy hoạch.
- Phát huy và tăng cường vai trò của cộng đồng và tham gia của dân cư.

XI. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

Kết luận

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 là công cụ pháp lý quan trọng để quản lý, điều chỉnh và định hướng cho các dự án thành phần của Khu nhà vườn sinh thái, đảm bảo sự thống nhất về không gian, hạ tầng và tổ chức thực hiện. Là cơ sở quan trọng cho công tác triển khai lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đáp ứng các mục tiêu và tiến độ thực hiện của toàn bộ dự án phù hợp với thực tiễn và yêu cầu phát triển trong tương lai.

Kiến nghị

Đề nghị UBND Thành phố phối hợp với các sở ban ngành liên quan, trên cơ sở những nghiên cứu của Quy hoạch phân khu 1/2.000; xây dựng chương trình hành động cụ thể cho các giai đoạn, đặc biệt tập trung lập quy hoạch chi tiết, lập các dự án thành phần, nâng cao chất lượng chung của người dân và đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ cao trong toàn bộ đầu tư phát triển đô thị.

PHẦN PHỤ LỤC
PHỤ LỤC 1: VĂN BẢN PHÁP LÝ