



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

THUYẾT MINH TỔNG HỢP QUY HOẠCH PHÂN KHU TL 1/2000

PHƯỜNG HIỆP TÂN

THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH

*(Quyết định số 2463/QĐ-UBND ngày 30/09/2021 của UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt
đề án quy hoạch phân khu phường Hiệp Tân, TX. Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh)*



TP.HCM, NGÀY 30/9/2021

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH PHÂN KHU TL 1/2000
PHƯỜNG HIỆP TÂN
THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH
*(Quyết định số 2463/QĐ-UBND ngày 30/09/2021 của UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt
đồ án QHPK phường Hiệp Tân, TX. Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh)*

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

MỤC LỤC

I. MỞ ĐẦU	5
I.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch phân khu.....	5
I.1.1. Tổng quan về thị xã Hòa Thành và phường Hiệp Tân	5
I.1.2 Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch phân khu phường Hiệp Tân.....	5
I.2. Các căn cứ pháp lý và cơ sở lập quy hoạch	6
I.3. Phạm vi và ranh giới nghiên cứu quy hoạch	11
I.3.1. Phạm vi nghiên cứu mở rộng.....	11
I.3.2. Phạm vi nghiên cứu trực tiếp.....	12
I.4. Mục tiêu và nhiệm vụ đồ án.....	13
I.4.1. Mục tiêu đồ án.....	13
I.4.2. Nhiệm vụ đồ án	13
II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG	14
II.1. Phân tích các điều kiện tự nhiên	14
II.1.1. Vị trí địa lý.....	14
II.1.2. Khí hậu.....	14
II.1.3. Địa hình	15
II.1.4. Địa chất công trình, địa chấn.....	16
II.1.5. Đặc điểm thủy văn	17
II.1.6. Tài nguyên đất.....	18
II.1.7. Phân tích cảnh quan đặc trưng	18
II.2. Đánh giá hiện trạng khu dân cư	19
II.2.1. Hiện trạng dân số, lao động và các hoạt động.....	19
II.2.2. Hiện trạng sử dụng đất	22
II.2.3. Hiện trạng hình thái không gian đô thị	26
II.2.4. Hiện trạng hình thái kiến trúc	26
II.2.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường.....	31
II.3. Đánh giá tổng quan (phân tích SWOT).....	40
III. TÍNH CHẤT, DỰ BÁO VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT	41
III.1. Quan điểm nghiên cứu, nguyên tắc chung và mục tiêu phát triển	41
III.2. Tính chất và chức năng	41
III.3. Dự báo dân số, lao động.....	41
III.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	42
IV. Ý TƯỞNG CẤU TRÚC ĐÔ THỊ	43
IV.1. Cấu trúc đô thị	43
IV.2. Cấu trúc lưu thông	43
IV.3. Các khu chức năng.....	43
V. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT	44
V.1. Dự kiến cơ cấu quỹ đất	44
V.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô phố	45
V.3. Phân kỳ đầu tư	58
V.3.1. Quan điểm phân kỳ đầu tư	58

V.3.2. Các giai đoạn đầu tư.....	58
V.3.3. Nguồn lực thực hiện.....	59
VI. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN.....	62
VI.1. Quan điểm tổ chức không gian	62
VI.2. Yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan.....	62
VI.3. Nguyên tắc.....	62
VI.4. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan	63
VII. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	66
VII.1. Khung thiết kế đô thị tổng thể.....	66
VII.1.1. Các trục không gian kiến trúc cảnh quan chủ đạo.....	66
VII.1.2. Các công trình điểm nhấn	66
VII.2. Hướng dẫn thiết kế đô thị.....	66
VII.2.1. Quy định mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng toàn khu	66
VII.2.2. Các công viên, không gian mở	67
VII.3. Quy định về chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng	68
VII.4. Yêu cầu quản lý không gian kiến trúc cảnh quan.....	68
VII.4.1. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với nhà ở.....	68
VII.4.2. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với khu thương mại dịch vụ hỗn hợp kết hợp ở	69
VII.4.3. Quy định về quản lý KTCQ đối với công trình hành chính cơ quan, công trình dịch vụ công cộng	69
VII.4.4. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình y tế, giáo dục	70
VII.4.5. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình trung tâm dịch vụ du lịch, du lịch nông nghiệp, nông nghiệp đô thị kết hợp nhà vườn sinh thái	71
VII.4.6. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình đầu mối giao thông	72
VII.4.7. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công viên cây xanh	72
VII.4.8. Quy định về màu sắc, vật liệu, lắp đặt bảng quảng cáo.....	73
VII.4.9. Hướng dẫn thiết kế các tiện nghi đô thị	74
VIII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	81
VIII.1. Giao thông.....	81
VIII.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.....	89
VIII.3. Cấp nước.....	93
VIII.4. Cấp điện	96
VIII.5. Thông tin liên lạc	99
VIII.6. Hệ thống thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang	103
VIII.7. Tổng hợp nhu cầu vốn, đề xuất nguồn lực thực hiện	107
VIII.7.1. Tổng hợp kinh phí đầu tư	107
VIII.7.2. Suất đầu tư trung bình	108
IX. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC	108
IX.1. Mục đích, căn cứ và phương pháp đánh giá.....	108
IX.2. Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch	109
IX.3. Phân tích, dự báo các tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường do thực hiện quy hoạch: ...	110
IX.4. Đề xuất các biện pháp giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã nhận diện.....	112
X. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	116
X.1. Kết luận.....	116
X.2. Kiến nghị.....	116

I. MỞ ĐẦU

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

I.1.1. Tổng quan về thị xã Hòa Thành và phường Hiệp Tân

Tỉnh Tây Ninh là cửa ngõ Tây – Bắc của Vùng TP. Hồ Chí Minh, đầu mối giao thông vùng về đường bộ, đường sắt kết nối với các trục Xuyên Á giữa Việt Nam và các nước ASEAN. Là cửa ngõ giao thương, trung chuyển hàng hóa và dịch vụ- thương mại- du lịch của vùng TP. Hồ Chí Minh với các nước tiểu vùng sông Mêkông. Động lực phát triển kinh tế về công nghiệp, khu kinh tế cửa khẩu, nông, lâm nghiệp, thủy sản, du lịch sinh thái đặc trưng vườn quốc gia Lò Gò – Xa Mát, rừng văn hóa lịch sử Chàng Riệc, Núi Bà Đen,....

Thị xã Hòa Thành được thành lập theo Nghị quyết số 865/NQ-UBTVQH14 ngày 10/01/2020 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội trên cơ sở toàn bộ diện tích huyện Hòa Thành. Thị xã nằm ở trung tâm tỉnh Tây Ninh, là thị xã có diện tích nhỏ nhất và mật độ dân số cao nhất tỉnh Tây Ninh. Phía Bắc giáp thành phố Tây Ninh, phía Đông Bắc giáp huyện Dương Minh Châu, phía Đông Nam giáp huyện Gò Dầu, phía Tây giáp huyện Châu Thành.

Thị xã có 8 đơn vị hành chính gồm 04 phường Hiệp Tân, Long Hoa, Long Thành Bắc, Long Thành Trung và 04 xã Long Thành Nam, Trường Đông, Trường Hòa, Trường Tây. Hệ thống giao thông khá thuận lợi với quốc lộ 22B, đường ĐT.781 kết nối với TP. Tây Ninh và cửa khẩu quốc tế Xa Mát, Mộc Bài. Nền kinh tế phát triển mạnh, quy mô kinh tế lớn thứ 2 trong tỉnh (sau Thành phố Tây Ninh).

Theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng TP. Hồ Chí Minh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Tây Ninh đến 2030 đã được phê duyệt, Tây Ninh nằm trong hành lang phát triển phía Tây Bắc Quốc lộ 22, Quốc lộ 22B (TP. Hồ Chí Minh đi Mộc Bài – Xa Mát), gồm vùng đô thị Trảng Bàng - Phước Đông – Bời Lời, Gò Dầu, Mộc Bài – Bến Cầu; chuỗi đô thị Hòa Thành - TP. Tây Ninh - TT. Tân Biên – Xa Mát. Thị xã Hòa Thành trong tương lai là đô thị loại III, trung tâm thương mại – dịch vụ cấp vùng, trung tâm du lịch văn hóa lịch sử cấp quốc gia. Dự kiến giai đoạn 2021 - 2030 phát triển thành đô thị loại III, xứng tầm một trong những đô thị trung tâm của tỉnh, điểm kết nối quan trọng trên hành lang Xuyên Á, Quốc lộ 22B của vùng TP. Hồ Chí Minh.

Pường Hiệp Tân nằm ở phía Tây Bắc thị xã Hòa Thành, có diện tích khoảng 651,71ha. Phía Bắc giáp phường 4, thành phố Tây Ninh; phía Nam giáp phường Long Thành Trung, phía Đông giáp phường Long Hoa, phía Tây giáp xã Thanh Điền, huyện Châu Thành. Trên địa bàn phường có quốc lộ 22B, đường Lạc Long Quân, 30-4, Phạm Văn Đồng, Châu Văn Liêm, Lý Thường Kiệt, Âu Cơ,... kết nối với khu vực trung tâm TP. Tây Ninh, thị xã Hòa Thành và huyện Châu Thành tạo điều kiện thuận lợi để giao lưu kinh tế xã hội.

I.1.2 Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch phân khu phường Hiệp Tân

Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hòa Thành đã được UBND tỉnh phê duyệt, với định hướng phát triển theo mô hình đô thị tập trung với một trung tâm đô thị hiện hữu (thị trấn Hòa Thành, hiện nay là phường Long Hoa) mở rộng về

phía Tây – Nam kết hợp với các trung tâm cấp khu vực (các trung tâm vệ tinh); là cực phát triển tương tác với Thành phố Tây Ninh. Toàn thị xã Hòa Thành tổ chức thành 3 không gian phát triển:

- Khu vực 1 là khu vực đô thị Hòa Thành (gồm thị trấn Hòa Thành - hiện nay phường Long Hoa và Hiệp Tân, Long Thành Bắc và Long Thành Trung) phân chia thành 04 phân khu theo ranh giới hành chính;
- Khu vực 2 là khu vực nghiên cứu mở rộng, khu làng xóm rải rác và vùng canh tác nông nghiệp (bao gồm xã Trường Hòa, Trường Đông, Trường Tây và Long Thành Nam).
- Khu vực 3: là khu vực ngoại thành bên ngoài QL 22B và đường Hóc Trâm. Không gian sinh thái nông nghiệp, hình thành trung tâm du lịch sinh thái tại xã Long Thành Trung (hiện nay là phường Long Thành Trung) và xã Trường Đông.

Phường Hiệp Tân là khu đô thị cải tạo chỉnh trang kết hợp xây mới, bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính của phường. Ở khu vực phía Đông dân cư tập trung dày đặc, khu vực phía Tây là vùng sinh thái nông nghiệp. Thuận lợi cho việc xây dựng Trung tâm thương mại dịch vụ giải trí, khu Thương mại – Dịch vụ - dân cư ở phía Tây kênh Ao Hồ, công viên cây xanh tập trung cấp đô thị. Nhằm cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, việc lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Hiệp Tân thuộc thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh là rất cần thiết, nhằm phát triển thành Trung tâm thương mại dịch vụ mới phía Tây Bắc, gắn kết với Trung tâm thương mại dịch vụ truyền thống Long Hoa, góp phần phát triển thị xã Hòa Thành thành đô thị loại III, là vùng trung tâm đô thị phát triển năng động tỉnh Tây Ninh, nơi hấp dẫn đầu tư, có chất lượng sống tốt.

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

I.2.1. Các căn cứ pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc hội khóa XII.
- Văn bản hợp nhất Luật Quy hoạch Đô thị số 11/VBHN-VPQH ngày 04/07/2019 của Văn phòng Quốc hội;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị.
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.
- Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ ban hành về quy hoạch chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về Nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- Thông tư số 05/2016/TT-BKHĐT ngày 06/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lồng ghép nội dung phòng, chống thiên tai vào quy hoạch, kế hoạch phát triển ngành, kinh tế - xã hội;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây Dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).
- Quyết định số 2044/QĐ-TTg ngày 09/11/2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Tây Ninh đến năm 2020;
- Quyết định số 64/2012/QĐ-UBND ngày 27/12/2012 của UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.
- Quyết định số 2406/QĐ-UBND ngày 21/11/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh phê duyệt Quy hoạch quản lý chất thải rắn trên địa bàn tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 định hướng đến năm 2030.
- Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 23/12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể giao thông vận tải tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.
- Quyết định số 1210/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Chương trình hành động thực hiện Đề án tái cơ cấu nền kinh tế gắn với chuyển đổi mô hình tăng trưởng theo hướng nâng cao chất lượng, hiệu quả và năng lực cạnh tranh giai đoạn 2013-2020 của tỉnh Tây Ninh.
- Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 13/8/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy hoạch phát triển hoạt động khoa học và công nghệ tỉnh Tây Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030; Quyết định số 32/2015/QĐ-UBND ngày 08/6/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và định hướng đến năm 2025; Kế hoạch số 1230/KH-UBND ngày 27/4/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai thực hiện Chiến lược quốc gia phòng, chống thiên tai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.
- Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 12/08/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy hoạch phát triển hoạt động khoa học và công nghệ tỉnh Tây Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
-

- Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 19/08/2014 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc ban hành chương trình phát triển đô thị tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2014 - 2020 và định hướng đến năm 2030.
- Quyết định số 32/2015/QĐ-UBND ngày 08/06/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và định hướng đến năm 2025;
- Quyết định số 2648/QĐ-UBND ngày 18/11/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị thị trấn Hòa Thành, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030.
- Quyết định số 01/2016/QĐ-UBND ngày 05/01/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Tây Ninh 5 năm giai đoạn 2016-2020.
- Quyết định số 1105/QĐ-UBND ngày 06/5/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành về việc phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội huyện Hòa Thành đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2030.
- Quyết định số 1407/QĐ-UBND ngày 07/06/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh phê duyệt Quy hoạch cấp nước vùng tỉnh Tây Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.
- Quyết định số 2076/QĐ-TTg ngày 22/12/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;
- Nghị quyết số 53/NQ-CP ngày 10/05/2018 của Chính phủ về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) tỉnh Tây Ninh.
- Quyết định số 1528/QĐ-UBND ngày 18/06/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch chung Đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000.
- Quyết định số 2966/QĐ-BCT ngày 21/8/2018 của Bộ trưởng Bộ Công Thương phê duyệt Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2016-2025, có xét đến năm 2035;
- Công văn số 2659/UBND-KTN ngày 29/10/2018 của UBND tỉnh về việc chủ trương khảo sát, đo đạc địa hình và hạ tầng kỹ thuật và chủ trương lập quy hoạch phân khu đô thị Hòa Thành, đô thị Trảng Bàng;
- Quyết định số 2644/QĐ-UBND ngày 06/12/2019 của UBND tỉnh về ban hành” Đề án phát triển cụm ngành du lịch tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2019-2021 và định hướng đến năm 2030”.
- Quyết định số 379/QĐ-TTg ngày 17/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược quốc gia phòng, chống thiên tai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Kế hoạch số 1230/KH-UBND ngày 27/04/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai thực hiện Chiến lược quốc gia phòng, chống thiên tai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;
- Thông báo số 2877/TB-SXD ngày 09/11/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh kết luận cuộc họp lấy ý kiến các Sở, ngành về khảo sát, đo đạc địa hình và nhiệm vụ quy hoạch phân khu thuộc đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.
- Quyết định số 1809/QĐ-UBND ngày 22/8/2019 của UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Quy hoạch phân khu Long Thành Trung, quy mô 996,40 ha và Quy hoạch phân khu Hiệp Tân, quy mô 651,70 ha thuộc đô thị Hòa Thành;
- Biên bản họp số 3822/BB-SXD ngày 31/12/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh về việc lấy ý kiến Sở, ngành về nhiệm vụ và phương án quy hoạch các quy hoạch phân khu thuộc đô thị Hòa Thành.
- Nghị quyết số 865/NQ-UBTVQH14 ngày 10/01/2020 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội về việc thành lập thị xã Hòa Thành, thị xã Trảng Bàng và thành lập các phường, xã thuộc thị xã Hòa Thành, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.
- Quyết định số 767/QĐ-UBND ngày 14/4/2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tên các dự án lập quy hoạch phân khu thuộc thị xã Hòa Thành, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh;
- Quyết định số 2055/QĐ-UBND ngày 17/9/2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu phường Hiệp Tân, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.
- Văn bản số 3414/KT-SXD ngày 22/10/2020 của Sở Xây Dựng về kế hoạch Tổ chức lấy ý kiến, thẩm định, trình phê duyệt 04 đề án quy hoạch phân khu thuộc thị xã Hòa Thành năm 2020.
- Biên bản số 3997/SXD-QHPTĐT ngày 10/12/2020 của Sở Xây Dựng về việc làm rõ, tiếp thu các ý kiến góp ý về 04 đề án QHPK thuộc thị xã Hòa Thành tại cuộc họp ngày 12/11/2020.
- Biên bản số 51/BB-UBND ngày 12/11/2020 của UBND thị xã Hòa Thành về việc lấy ý kiến Đề án quy hoạch phân khu 04 phường thuộc thị xã Hòa Thành.
- Biên bản số 23/UBND ngày 07/01/2021 của UBND thị xã Hòa Thành về việc góp ý một số nội dung về quy hoạch phân khu đô thị 04 phường thuộc thị xã Hòa Thành.
- Thông báo số 145-TB/TU ngày 31/03/2021 kết luận của Ban Thường vụ Thị Ủy Hòa Thành đóng góp ý kiến về việc triển khai Đề án quy hoạch phân khu đô thị 04 phường thuộc thị xã Hòa Thành.
- Biên bản số 1508/SGDĐT-KHTC ngày 07/05/2021 của Sở Giáo dục và Đào tạo về việc ý kiến thẩm định đề án quy hoạch phân khu thuộc thị xã Hòa Thành.
- Biên bản số 1085/SCT-VP ngày 12/05/2021 của Sở Công Thương về việc góp ý đề án quy hoạch phân khu thuộc thị xã Hòa Thành.

- Biên bản số 2856/STNMT-PQLĐĐ ngày 12/05/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc ý kiến thẩm định đồ án quy hoạch phân khu thuộc thị xã Hòa Thành.
- Biên bản số 848/SNV-XDCQ&CTTN ngày 13/05/2021 của Sở Nội Vụ về việc góp ý đồ án quy hoạch phân khu thuộc thị xã Hòa Thành.
- Biên bản số 1471/STC-TCĐT ngày 14/05/2021 của Sở Tài Chính về việc ý kiến thẩm định đồ án quy hoạch phân khu thuộc thị xã Hòa Thành.
- Biên bản số 1185/SKHĐT-HTĐT ngày 14/05/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc góp ý đồ án quy hoạch phân khu thuộc thị xã Hòa Thành.
- Biên bản số 735/STTTT-CNTTBCVT ngày 17/05/2021 của Sở Thông tin và Truyền thông về việc ý kiến thẩm định đồ án quy hoạch phân khu thuộc thị xã Hòa Thành.
- Biên bản số 1609/SNN-CCTL ngày 19/05/2021 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc góp ý đồ án quy hoạch phân khu thuộc thị xã Hòa Thành.
- Biên bản số 1256/BB-SXD ngày 27/5/2021 của Sở Xây dựng lấy ý kiến sở ngành về đồ án quy hoạch phân khu thuộc thị xã Hòa Thành.
- Biên bản số 312/BB-UBND ngày 21/7/2021 của UBND tỉnh Tây Ninh, Phó Chủ tịch UBND tỉnh – Dương Văn Thắng cho ý kiến về nội dung phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu đối với các phường: Hiệp Tân, Long Hoa, Long Thành Bắc, Long Thành Trung thuộc thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.
- Biên bản số 6418/VP-TH ngày 27/9/2021 của UBND tỉnh Tây Ninh V/v kết luận cuộc họp Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh về quy hoạch lộ giới giao thông và trình phê duyệt quy hoạch phân khu các phường: Long Hoa, Long Thành Bắc, Long Thành Trung và Hiệp Tân thuộc thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.
- Công văn số 1980/SVHTTDL-VP ngày 30/09/2021 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch về việc ý kiến Thành viên UBND tỉnh về quy hoạch phân khu các phường Long Thành Bắc, Long Thành Trung và Hiệp Tân thuộc thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.
- Công văn số 3524/SNN-CCTL ngày 4/10/2021 của của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc ý kiến Thành viên UBND tỉnh về quy hoạch phân khu các phường Long Thành Bắc, Long Thành Trung và Hiệp Tân thuộc thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

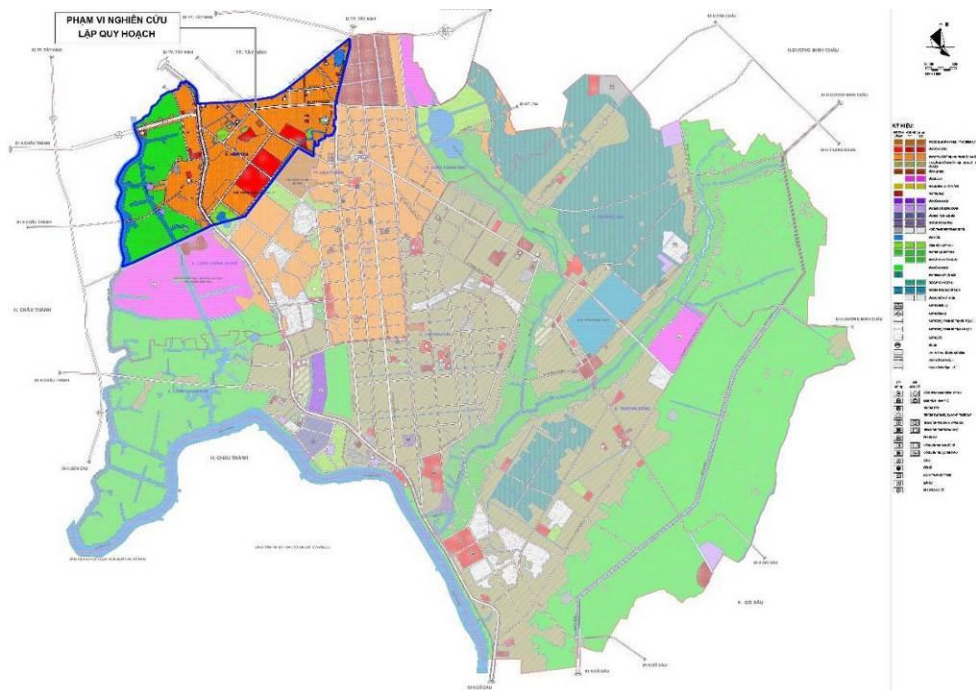
I.2.2. Các cơ sở lập quy hoạch

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

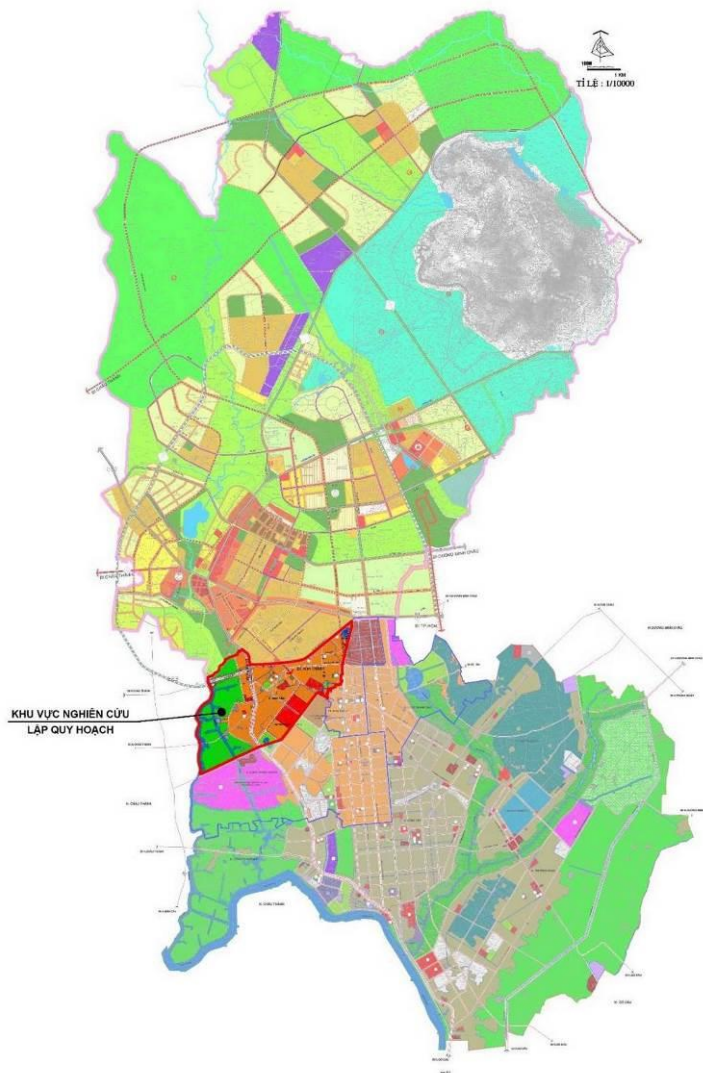
I.3. Phạm vi và ranh giới nghiên cứu quy hoạch

I.3.1. Phạm vi nghiên cứu mở rộng

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



Hình 1: Phạm vi nghiên cứu mở rộng trong định hướng QHC đô thị Hòa Thành



Hình 2: Phạm vi nghiên cứu mở rộng Thành phố Tây Ninh và thị xã Hòa Thành
I.3.2. Phạm vi nghiên cứu trực tiếp

Khu vực quy hoạch là phường Hiệp Tân, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, quy mô khoảng 651,71 ha. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp phường 4, thành phố Tây Ninh.
- Phía Nam giáp phường Long Thành Trung.
- Phía Đông giáp phường Long Hoa.
- Phía Tây giáp xã Thanh Điền, huyện Châu Thành.



Hình 3: Phạm vi nghiên cứu trực tiếp

I.4. Mục tiêu và nhiệm vụ đề án

I.4.1. Mục tiêu đề án

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035 đã được phê duyệt.
- Khai thác và phát huy tiềm năng về đất đai, cơ sở hạ tầng, cảnh quan để phát triển khu đô thị hiện đại, sinh thái và hài hòa với cảnh quan mặt nước của đô thị Hòa Thành, đáp ứng yêu cầu về thích ứng biến đổi khí hậu.
- Khai thác và sử dụng đất một cách hợp lý, tạo ra môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan đẹp cho khu vực. Trung tâm thương mại và giải trí Cà Na, hình thành khu Thương mại - Dịch vụ - dân cư ở phía Tây kênh Ao Hồ, công trình công cộng – dịch vụ, công viên cây xanh cấp đô thị, trung tâm dịch vụ du lịch, vùng du lịch nông nghiệp.
- Phát triển du lịch văn hóa, sinh thái, làng nghề truyền thống, gắn kết với tổng thể du lịch của thị xã Hòa Thành và tỉnh Tây Ninh.
- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai; triển khai các quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư theo trình tự đầu tư xây dựng hiện hành.

I.4.2. Nhiệm vụ đề án

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, dân cư, xã hội, hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các yếu tố về văn hóa - xã hội, môi trường khu vực; các quy định của quy hoạch chung Đô thị Hòa Thành đến năm 2035 có liên quan đến khu vực quy hoạch.

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

II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

II.1. Phân tích các điều kiện tự nhiên

II.1.1. Vị trí địa lý

- Phía Bắc giáp phường 4, thành phố Tây Ninh.
- Phía Nam giáp phường Long Thành Trung.
- Phía Đông giáp phường Long Hoa.
- Phía Tây giáp xã Thanh Điền, huyện Châu Thành.

II.1.2. Khí hậu

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

a. Nhiệt độ:

- Chế độ nhiệt khu vực quy hoạch cao và ổn định; nhiệt độ trung bình 26 – 27°C. Chênh lệch nhiệt độ trung bình các tháng trong năm, từ 3 - 4°C giữa các tháng nóng nhất (tháng 04) và lạnh nhất (tháng 11 đến tháng giêng năm sau), nhưng có biên độ nhiệt ngày đêm khá cao (từ 8 - 10°C vào các tháng mùa khô). Chế độ nhiệt cao, ổn định và biên độ nhiệt lớn là yếu tố thích hợp để phát triển các loại cây công nghiệp và cây có quả.

b. Mưa:

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

c. Năng:

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

d. Lượng bốc hơi:

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

e. Độ ẩm không khí:

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

f. Gió:

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

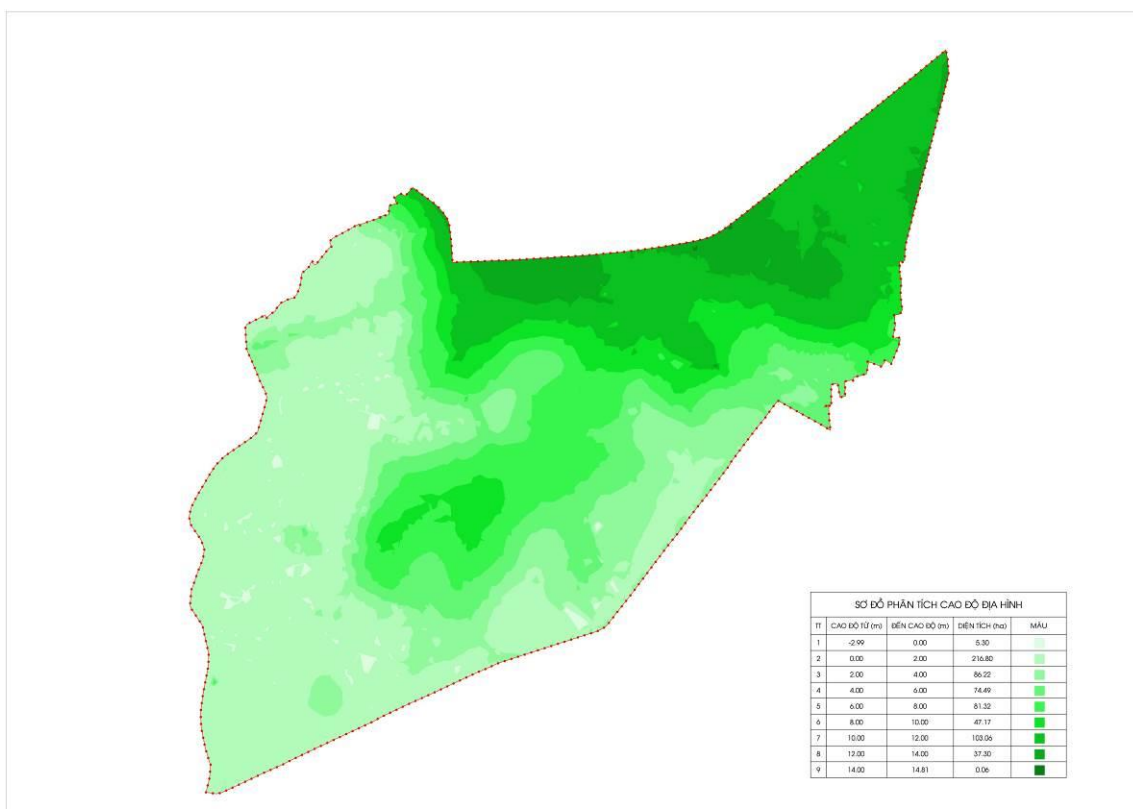
g. Bão:

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

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

II.1.3. Địa hình

- Phường Hiệp Tân có địa hình khá bằng phẳng, cao độ thấp nhất là -2,99m, cao độ cao nhất là +14,81 m (tại một số vị trí cục bộ), hướng dốc từ Bắc xuống Nam, từ Đông sang Tây.
- Các khu dân cư hiện hữu phía Đông và phía Bắc có cao độ biến thiên từ +4,0m đến +12m. Khu vực phía Tây ven rạch Tây Ninh có cao độ < +3m, có khả năng bị ngập lụt.
- Nhìn chung phía Đông và phía Bắc thị xã có địa hình cao, rất thuận lợi cho xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình.



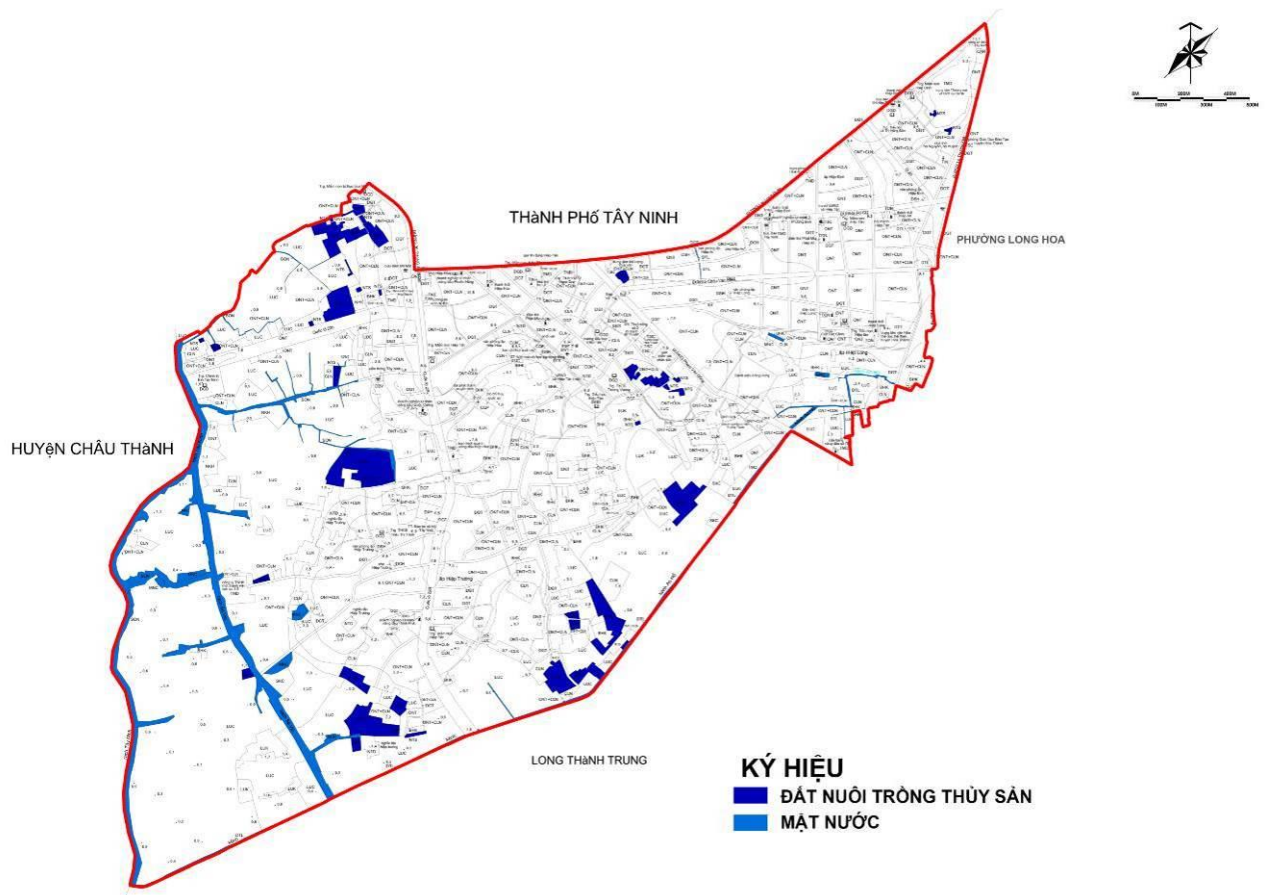
Hình 4: Sơ đồ phân tích cao độ địa hình

II.1.4. Địa chất công trình, địa chấn

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

II.1.5. Đặc điểm thủy văn

- Phường Hiệp Tân chịu sự ảnh hưởng của chế độ thủy văn sông Vàm Cỏ Đông nằm ở phía Tây Nam thị xã, dài khoảng 10 km, rộng 80-150m. Trên địa bàn phường có rạch Tây Ninh, rạch Sevin hướng chảy ra sông Vàm Cỏ Đông. Ngoài ra có các rạch nhỏ, kênh Ao Hồ,... thoát ra rạch Tây Ninh, rạch Sevin, thuận lợi cho việc tiêu thoát nước. Rạch Tây Ninh có dài khoảng 3,25 km nối liền sông Vàm Cỏ Đông đến TP. Tây Ninh, rạch Sêvin dài khoảng 2km, thuận tiện cho các phương tiện có tải trọng nhỏ lưu thông trao đổi hàng hóa các tỉnh Miền Tây và TP. Tây Ninh.
- Lượng nước cung cấp sinh hoạt và sản xuất phụ thuộc chủ yếu vào lượng mưa và lưu lượng nước điều tiết từ hồ thủy lợi Dầu Tiếng theo tuyến kênh, suối hiện có. Lưu lượng nước có sự phân hóa rõ theo mùa, dồi dào về mùa mưa, cạn kiệt về mùa khô.
- Nguồn nước ngầm: Theo kết quả điều tra đánh giá hiện trạng khai thác và sử dụng tiềm năng tài nguyên nước dưới đất thị xã Hòa Thành và thành lập bản đồ địa chất thủy văn thị xã cho thấy, trong phạm vi đến chiều sâu từ 310 m có 9 phân vị địa tầng địa chất thủy văn. Tất cả các tầng chứa nước đều có diện phân bố rộng trên khắp diện tích thị xã. Mỗi tầng chứa nước đều có đặc điểm thủy hóa riêng. Trừ lượng tiềm năng ở các tầng chứa nước là 50 - 100m³/giờ đủ khả năng đáp ứng nhu cầu cấp nước phục vụ sinh hoạt nhân dân trong phường Hiệp Tân và thị xã Hòa Thành.



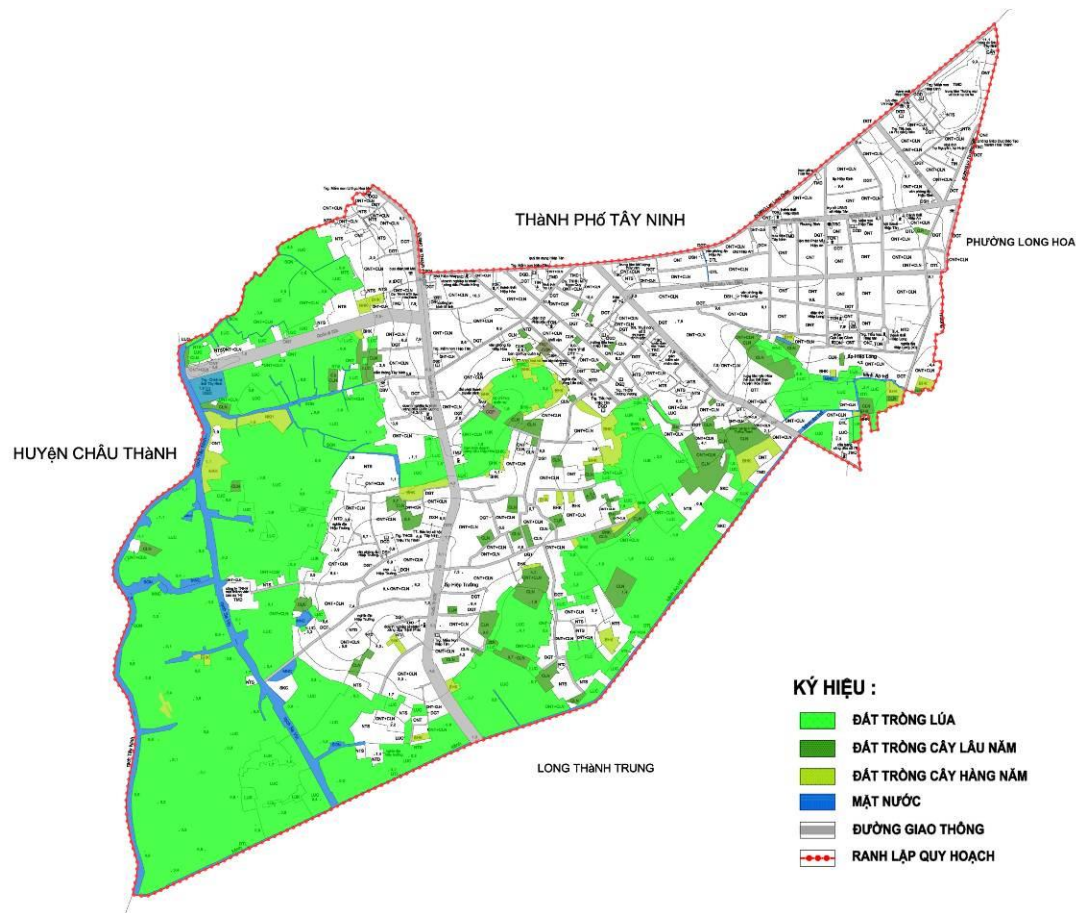
Hình 5: Sơ đồ phân tích thủy văn

II.1.6. Tài nguyên đất

- Trên địa bàn phường Hiệp Tân có 2 nhóm đất chính: đất phù sa glây chua và đất xám bạc màu.
- Nhìn chung thổ nhưỡng phường Hiệp Tân tương đối thuận lợi cho việc phát triển nông nghiệp, cây trồng đa dạng phong phú. Tuy nhiên độ phì của đất không cao, đất chua và hàm lượng chất dinh dưỡng thấp, cần phải bón nhiều loại phân hữu cơ kết hợp bón phân NPK.

II.1.7. Phân tích cảnh quan đặc trưng

- Phường Hiệp Tân có các cảnh quan đặc trưng như cảnh quan đô thị, cảnh quan rạch, tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực phía Tây thị xã Hòa Thành.
- Cảnh quan khu dân cư: tập trung ở phía Bắc và phía Đông trên các trục đường chính như quốc lộ 22B, đường Lạc Long Quân, Phạm Văn Đồng, Lý Thường Kiệt, Châu Văn Liêm, Âu Cơ, Phạm Thái Bường,... tạo không gian sầm uất. Các khu nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ và nhà vườn, các công trình hành chính cơ quan, giáo dục đào tạo, y tế (Viện Kiểm sát nhân dân thị xã, Trung tâm Văn hóa Thể thao - Truyền thanh thị xã Hòa Thành, Trường Chính trị tỉnh Tây Ninh, trường THCS Triệu Thị Trinh, Trưng Vương,...), thương mại dịch vụ (Trung tâm thương mại và giải trí Cà Na,...) tạo cảnh quan hiện đại, khang trang cho khu vực.
- Cảnh quan rạch Tây Ninh, rạch Sevin, kênh Gò Kén, kênh Ao Hồ: không gian mặt nước tạo cảnh quan đẹp và cải thiện vi khí hậu cho khu vực quy hoạch.



Hình 6: Sơ đồ phân tích cảnh quan đặc trưng

II.2. Đánh giá hiện trạng khu dân cư

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

a. Hiện trạng dân số và lao động

a.1. Dân số:

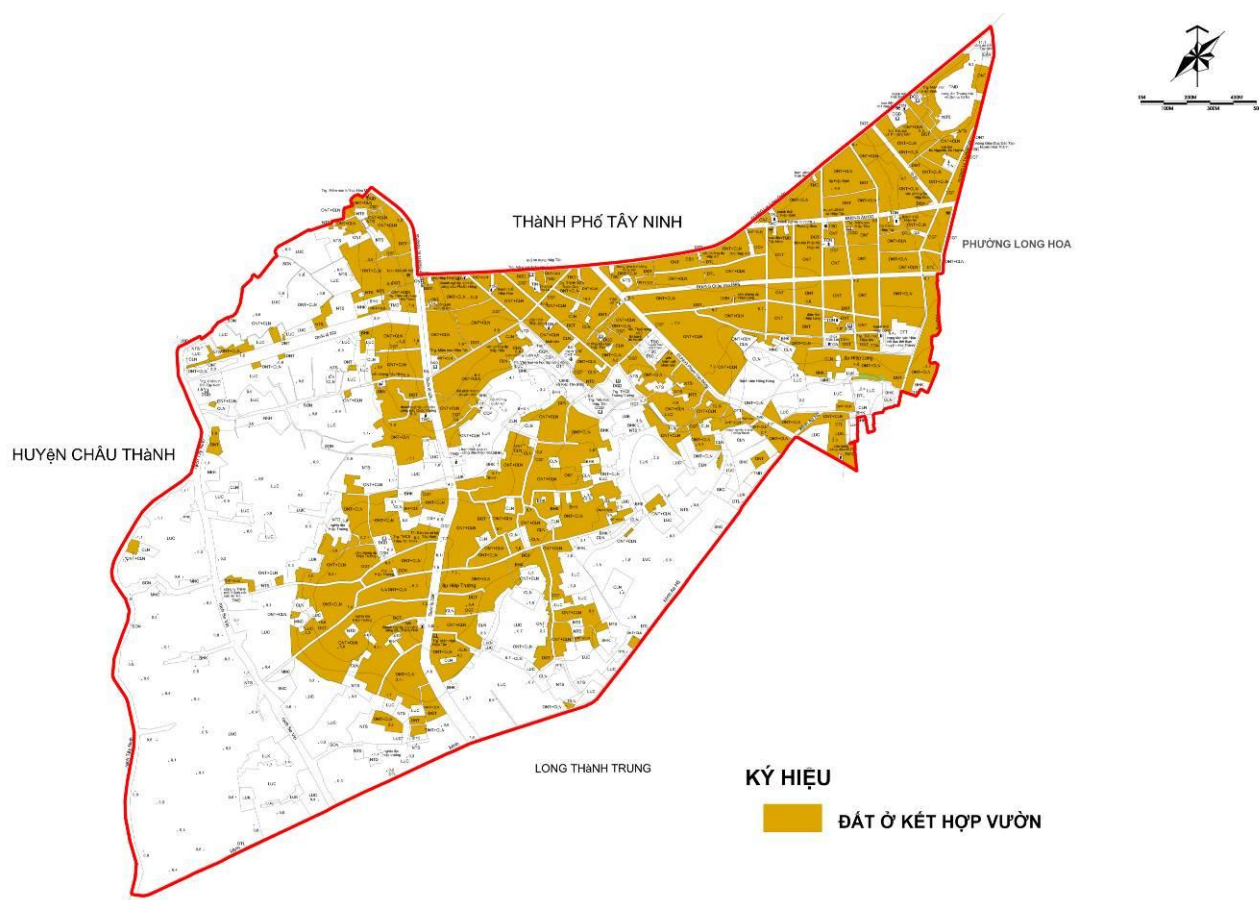
- Phường Hiệp Tân có 5 khu phố: Hiệp Hòa, Hiệp Trường, Hiệp An, Hiệp Long, Hiệp Định.
- Dân số phường Hiệp Tân năm 2020 là 18.342 người, tập trung mật độ cao ở phía Bắc và phía Đông.
- Mật độ phân bố dân cư trung bình toàn phường là 2.813 người/km², khá cao trong thị xã (sau phường Long Hoa, phường Long Thành Bắc).
- Tỷ lệ tăng dân số năm 2020 là 0,86%.

(Nguồn: Niên giám thống kê thị xã Hòa Thành năm 2020; Số liệu thống kê phường Hiệp Tân)

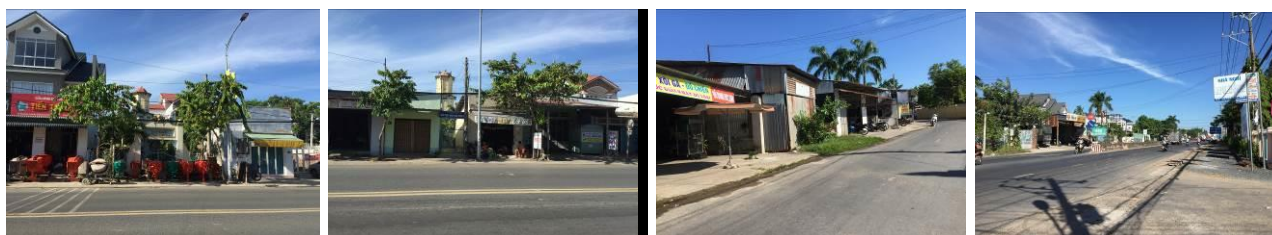
Bảng 1: Thống kê dân số phường Hiệp Tân 2020

Phường Hiệp Tân	Tổng số hộ	Số nhân khẩu		
		Tổng số	Nam	Nữ
Toàn phường	5.188	18.342	8.999	9.343
Khu phố Hiệp Hòa	1.537	5.340	2.616	2.724
Khu phố Hiệp Trường	1.311	4.323	2.143	2.180
Khu phố Hiệp An	797	2.995	1.396	1.599
Khu phố Hiệp Long	907	3.366	1.677	1.689
Khu phố Hiệp Định	636	2.318	1.167	1.151

(Nguồn: UBND phường Hiệp Tân)



Hình 7: Sơ đồ phân tích hiện trạng dân cư



Hình 8: Hình hiện trạng phân bố dân cư

a.2. Lao động

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

b. Hiện trạng các hoạt động kinh tế

b.1. Ngành nông nghiệp:

- Sản xuất nông nghiệp giữ được nhịp độ tăng trưởng ổn định. Phát triển nông nghiệp sạch, áp dụng quy trình VietGAP và GlobalGAP ở vùng lúa cao sản chất lượng cao, vùng chuyên canh rau màu an toàn,... Năng suất lúa bình đạt 5,5 tấn - 6 tấn/ha.
- Năm 2020 diện tích trồng cây lâu năm là 134,32 ha, trong đó chủ yếu trồng cây ăn quả (xoài, chuối, mít, cam, quýt, bưởi, nhãn, chôm chôm,...); cây lấy quả chứa dầu (dừa,...); còn lại điều, tiêu, cao su chiếm tỷ lệ thấp. Ngành trồng trọt mang lại hiệu quả kinh tế cao.
- Tình hình chăn nuôi gia súc, gia cầm ổn định, giá trị sản xuất ngành chăn nuôi tăng trưởng đều hàng năm.

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

- Có 3 chợ truyền thống, 313 hộ kinh doanh cá thể, 150 doanh nghiệp đã góp phần phát triển sản xuất, giải quyết việc làm nâng cao thu nhập cho nhân dân.
- Ngành tiêu thủ công nghiệp phát triển tương đối khá, phường có nhà máy chế biến cao su 1-5 Tây Ninh, các cơ sở mộc gia dụng. Làng nghề mộc gia dụng lâu đời ở khu phố Hiệp An được công nhận là 1 trong 4 làng nghề truyền thống của thị xã Hòa Thành, được thị xã quy hoạch, lập dự án đầu tư phát triển theo ngành nghề nông thôn. Các cơ sở sản xuất, hộ gia đình làng nghề được hỗ trợ một phần kinh phí từ ngân sách nhà nước để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và xử lý môi trường,... Làng nghề truyền thống kết hợp các công trình tôn giáo, tín ngưỡng, vùng sinh thái nông nghiệp,.. trong khu vực quy hoạch là tiềm năng phát triển du lịch văn hóa, sinh thái, làng nghề, gắn kết trong tổng thể phát triển du lịch của thị xã Hòa Thành và tỉnh Tây Ninh.
- Ngành thương mại dịch vụ phát triển mạnh do phường Hiệp Tân tiếp giáp khu vực nội thị TP. Tây Ninh và phường Long Hoa nên kết nối hoạt động thương mại dịch vụ trên các trục đường chính. Mạng lưới chợ được nâng cấp, chỉnh trang đã tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động thương mại phát triển, toàn phường có 3 chợ hạng III (Hiệp Trường, Hiệp Hòa, Hiệp An). Các cơ sở kinh doanh, dịch vụ, thương mại đáp ứng nhu cầu tiêu thụ, mua sắm của tầng lớp

nhân dân. Đa số là cửa hàng kinh doanh nhỏ, quy mô hộ gia đình, tận dụng mặt bằng nhà ở để kinh doanh, tạo cảnh quan sinh động, sầm uất.

c. Kinh tế hợp tác

- Duy trì 04 Tổ hợp tác (mộc gia dụng Hiệp An, trồng bông, nuôi cá nước ngọt, chăn nuôi bò sinh sản).
- Tổ chức thành công Đại hội hợp tác xã dịch vụ nông nghiệp và nấu ăn An An.

d. Hoạt động giáo dục, văn hóa – thể thao

- Giáo dục: chất lượng dạy và học luôn được nâng cao. Năm học 2019-2020 có 2.467 học sinh với 75 lớp.
- Văn hóa – thể thao: Tham gia và tổ chức các hoạt động văn hóa – thể thao các cấp. Các câu lạc bộ đờn ca tài tử, câu lạc bộ thơ ca, các hoạt động thể dục thể thao, trung tâm văn hóa học tập cộng đồng phường duy trì hoạt động thường xuyên.

e. Các chỉ tiêu kinh tế xã hội của phường

- Thu ngân sách nhà nước trên địa bàn được 18,174 tỷ đồng, đạt 120,89% kế hoạch năm. Thu ngân sách phường được 6,755 tỷ đồng, đạt 106,19 % kế hoạch năm.
- Tỷ lệ giảm nghèo: 0,3 % (NQ 0,3%/ năm). Hiện nay tỷ lệ hộ nghèo là 0,93% (47 hộ, giảm 21 hộ so năm 2018), tỷ lệ hộ cận nghèo là 1,3% (69 hộ, giảm 04 hộ so năm 2018 - 2019), 41 hộ nghèo có mức sống trung bình tỷ lệ 0,81%.
- Duy trì đạt bộ tiêu chí quốc gia về y tế. Đã xây mới trạm y tế phường, có đủ phòng chức năng, trang thiết bị tương đối đáp ứng được nhu cầu khám và chữa bệnh ở cơ sở.
- Duy trì đạt chuẩn phổ cập: Mầm non trẻ 5 tuổi, Giáo dục tiểu học, Giáo dục trung học cơ sở, THPT; Duy trì 3/6 trường đạt chuẩn quốc gia.(NQ duy trì đạt chuẩn phổ cập)
- Tạo việc làm mới cho 602/ 500 lao động, đạt 120,4%. (NQ 500 lao động)
- Tỷ lệ hộ gia đình sử dụng nước hợp vệ sinh đạt trên 99,5% (NQ 99,5% trở lên).
- Tỷ lệ hộ gia đình sử dụng hố xí hợp vệ sinh đạt 98,3% (NQ 98,3%)
- Số hộ và tỷ lệ dân cư ở nông thôn dùng điện sinh hoạt đạt tỷ lệ 100% (NQ 100%).
- Xây dựng nông thôn mới: hoàn chỉnh hồ sơ đề nghị thẩm định 19/19 tiêu chí (Đạt chuẩn nông thôn mới 2019).

(Nguồn: Báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, an ninh - quốc phòng năm 2019 – 2020 phường Hiệp Tân).

II.2.2. Hiện trạng sử dụng đất

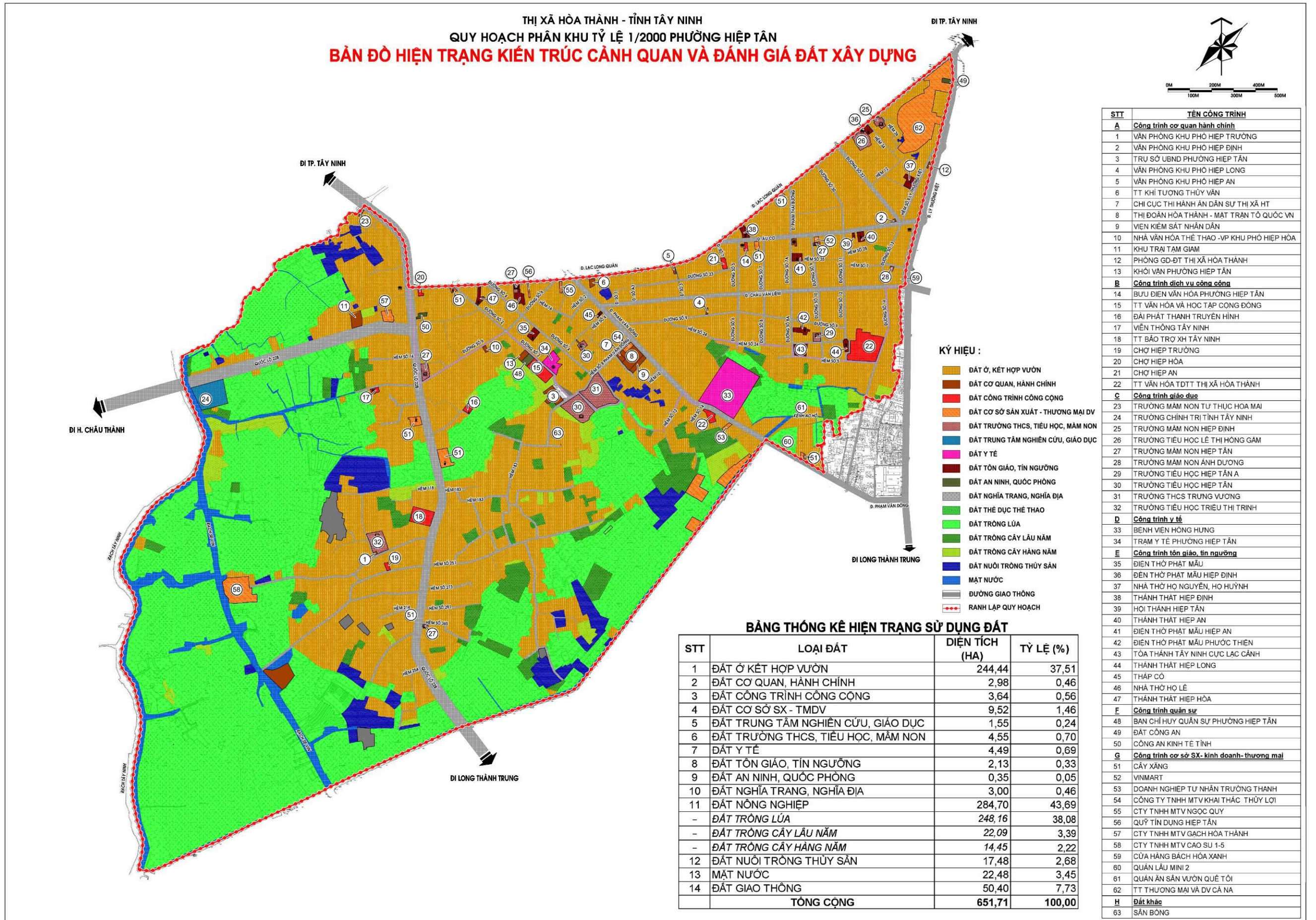
- Khu vực quy hoạch có diện tích 651,71 ha.
- Đất ở là 244,44 ha chiếm 37,51% diện tích toàn khu, tập trung ở phía Bắc và phía Đông phường, trên các trục quốc lộ 22B, đường Lạc Long Quân, Phạm Văn Đồng, Lý Thường Kiệt, Châu Văn Liêm, Âu Cơ, Phạm Thái Bường,

- Đất hành chính cơ quan là 2,98 ha chiếm 0,46% diện tích toàn khu, bao gồm Công an tỉnh Tây Ninh, Công an kinh tế tỉnh Tây Ninh, Viện Kiểm sát nhân dân thị xã, Thị hành án thị xã, Phòng Giáo dục đào tạo, Thị đoàn Hòa Thành, Trung tâm Dự báo khí tượng thủy văn Tây Ninh, UBND phường Hiệp Tân, văn phòng khu phố Hiệp Định, Hiệp Long, Hiệp An, Hiệp Hòa.
- Đất công trình công cộng là 3,64 ha chiếm 0,56% bao gồm trung tâm văn hóa thể thao – phát thanh thị xã Hòa Thành, trung tâm văn hóa học tập cộng đồng, viễn thông Tây Ninh, Trung tâm bảo trợ xã hội Tây Ninh, bưu điện Mít Một, chợ Hiệp An, chợ Hiệp Trường, chợ Hiệp Hòa.
- Đất trung tâm nghiên cứu, giáo dục là 1,55 ha chiếm 0,24% diện tích toàn khu, là Trường Chính trị tỉnh Tây Ninh.
- Đất trường THCS, tiểu học, mầm non là 4,55 ha chiếm 0,70% diện tích toàn khu, bao gồm trường THCS Trung Vương, trường tiểu học Triệu Thị Trinh, Hiệp Tân, Lê Thị Hồng Gấm, trường mầm non Hiệp Tân, Hiệp Định, trường mầm non tư thục Hoa Mai.
- Đất y tế là 4,49 ha chiếm 0,69% diện tích toàn khu, là trạm y tế phường Hiệp Tân.
- Đất tôn giáo tín ngưỡng là 2,13 ha chiếm 0,33% diện tích toàn khu, nằm rải rác trên địa bàn phường, bao gồm điện thờ Phật Mẫu Hiệp Định, điện thờ Phật Mẫu Hiệp An, Thánh thất Hiệp An, Thánh thất Hiệp Định, Thánh thất Hiệp Long, Thánh thất Hiệp Hòa, nhà thờ họ Lê, tháp cổ, chùa Cực Lạc cảnh, điện thờ Hiệp Long, hội thánh Hiệp Tân, nhà thờ họ Nguyễn, họ Huỳnh.
- Đất an ninh quốc phòng là 0,17 ha chiếm 0,03% diện tích toàn khu, là Ban Chỉ huy quân sự, kho vận, Bộ chỉ huy quân sự.
- Đất cơ sở sản xuất, thương mại dịch vụ là 9,52 ha chiếm 1,46% diện tích toàn khu, bao gồm Trung tâm thương mại và giải trí Cà Na, công ty TNHH MTV cao su 1-5 Tây Ninh, trạm xăng, công ty TNHH MTV gạch Hòa Thành, quỹ tín dụng Hiệp Tân, công ty TNHH MTV Ngọc Quy, xí nghiệp thủy nông số 2, doanh nghiệp tư nhân Trường Thanh, doanh nghiệp tư nhân Phương Bình.
- Đất nông nghiệp là 284,70 ha chiếm 43,69% diện tích toàn khu. Trong đó đất trồng lúa là 248,16 ha chiếm 38,08% diện tích toàn khu, tập trung ở phía Tây và phía Nam phường; đất trồng cây lâu năm là 22,09 ha rải rác xen kẽ trong đất trồng lúa; đất trồng cây hàng năm là 14,45 ha.
- Đất nuôi trồng thủy sản là 17,48 ha chiếm 2,68% diện tích toàn khu, nằm rải rác ở phía Tây và phía Nam.
- Đất nghĩa trang, nghĩa địa là 3 ha chiếm 0,46% diện tích toàn khu, tập trung ở nghĩa địa Hiệp Trường, Hiệp Hòa (Dưỡng Lão) và rải rác xen kẽ trong các khu dân cư.
- Đất mặt nước kênh rạch là 22,48 ha chiếm 3,45% diện tích toàn khu, bao gồm rạch Tây Ninh, rạch Sevin, kênh Ao Hồ, Gò Kén và các kênh, rạch nhỏ khác.
- Đất giao thông là 50,4 ha chiếm 7,73% diện tích toàn khu.

Bảng 2: Thông kê hiện trạng sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở kết hợp vườn	244,44	37,51
2	Đất cơ quan, hành chính	2,98	0,46
3	Đất công trình công cộng	3,64	0,56
4	Đất cơ sở SX - TMDV	9,52	1,46
5	Đất trung tâm nghiên cứu, giáo dục	1,55	0,24
6	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	4,55	0,70
7	Đất y tế	4,49	0,69
8	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	2,13	0,33
9	Đất an ninh, quốc phòng	0,35	0,05
10	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	3,00	0,46
11	Đất nông nghiệp	284,70	43,69
–	<i>Đất trồng lúa</i>	<i>248,16</i>	<i>38,08</i>
–	<i>Đất trồng cây lâu năm</i>	<i>22,09</i>	<i>3,39</i>
–	<i>Đất trồng cây hàng năm</i>	<i>14,45</i>	<i>2,22</i>
12	Đất nuôi trồng thủy sản	17,48	2,68
13	Mặt nước	22,48	3,45
14	Đất giao thông	50,40	7,73
	Tổng cộng	651,71	100,00

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



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

- Hiện trạng hình thái không gian đô thị chủ yếu hình thành theo các tuyến giao thông. Dân cư tập trung mật độ cao trên các trục đường giao thông chính như quốc lộ 22B, đường Lạc Long Quân, Phạm Văn Đồng, Lý Thường Kiệt, Châu Văn Liêm, Âu Cơ, Phạm Thái Bường, ... kết nối với khu vực phía Bắc phường Long Hoa. Ngoài ra có các điểm dân cư rải rác trên quốc lộ 22B và các đường cấp xã. Chủ yếu là nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ và nhà vườn. Nhà ở cơ bản theo chuẩn nhà ở kiên cố và bán kiên cố, hình thức kiến trúc đơn giản. Nhìn chung nhà ở chưa được quản lý chặt chẽ, xây dựng tự phát, chưa tạo được vách phố đồng bộ và vẻ mỹ quan.
- Hình thái không gian công cộng: Hạ tầng xã hội có các công trình hành chính cơ quan (Công an tỉnh Tây Ninh, Viện Kiểm sát nhân dân thị xã, Phòng Giáo dục đào tạo, Thị đoàn Hòa Thành, Trung tâm Dự báo khí tượng thủy văn Tây Ninh, UBND phường Hiệp Tân,...); công trình công cộng (trung tâm văn hóa thể thao – phát thanh thị xã Hòa Thành, viễn thông Tây Ninh, Trung tâm bảo trợ xã hội Tây Ninh,...); Trường Chính trị tỉnh Tây Ninh, công trình giáo dục đào tạo (trường THCS Trung Vương, trường tiểu học Triệu Thị Trinh, Hiệp Tân, Lê Thị Hồng Gấm, trường mầm non Hiệp Tân,..., trong đó có 1 trường đạt chuẩn quốc gia); trạm y tế phường Hiệp Tân; Trung tâm thương mại và giải trí Cà Na,... Một số công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, tạo cảnh quan khang trang cho phường. Có 1 trường đạt chuẩn quốc gia.

II.2.4. Hiện trạng hình thái kiến trúc

a. Công trình hành chính, cơ quan:

- Viện Kiểm sát nhân dân thị xã, Thị hành án thị xã.
- Phòng Giáo dục đào tạo, Thị đoàn Hòa Thành.
- Trung tâm Dự báo khí tượng thủy văn Tây Ninh.
- UBND phường Hiệp Tân:
 - + Nằm trên đường số 1, Khu phố Hiệp Hòa.
 - + Kiên cố 3 tầng, hình thức kiến trúc hiện đại.
- Công an phường Hiệp Tân:
 - + Nằm trên đường số 1, Khu phố Hiệp Hòa, tiếp giáp UBND phường Hiệp Tân.
 - + Kiên cố 1 tầng.
- Văn phòng khu phố Hiệp Định, Hiệp Long, Hiệp An, Hiệp Hòa.

b. Công trình công cộng:

- Trung tâm văn hóa thể thao – phát thanh thị xã Hòa Thành: nằm trên đường liên xã – Nguyễn Bình Khiêm. Xây dựng mới, kiên cố, dự kiến trong thời gian tới sẽ xây dựng Nhà thi đấu đa môn trong khuôn viên khu đất.
- Trung tâm văn hóa học tập cộng đồng phường.
- Viễn thông Tây Ninh.

- Trung tâm bảo trợ xã hội Tây Ninh.
- Bưu điện Mít Một.
- Chợ Hiệp An, chợ Hiệp Trường, chợ Hiệp Hòa.

c. Công trình giáo dục:

- Trường Chính trị tỉnh Tây Ninh: nằm trên quốc lộ 22B, giáp rạch Tây Ninh.
- Trường THCS Trung Vương: 13.907,64 m², nằm trên hẻm số 8 đường Phạm Văn Đồng.
- Trường tiểu học Hiệp Tân:
 - + Diện tích: 13.321,83 m², nằm ở khu phố Hiệp Hòa.
 - + 3 khối nhà chính kiên cố 1-2 tầng, sân chơi rộng.
- Trường tiểu học Triệu Thị Trinh: 6.770,45 m², nằm gần quốc lộ 22B.
- Trường tiểu học Lê Thị Hồng Gấm: 4.978,53 m², nằm trên đường Lạc Long Quân.
- Trường mầm non Hiệp Tân: 776,46 m², nằm trên quốc lộ 22B.
- Trường mầm non Hiệp Định: 1.865,66 m².
- Trường mầm non tư thục Hoa Mai: 458,31 m².

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

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Tổng số	Trong đó	
				Công lập	Tư thục
I	Trường tiểu học				
1	Trường học	Trường	3	3	
-	Số trường đạt chuẩn quốc gia	Trường	1	1	
2	Lớp học	Lớp	35	35	
3	Phòng học. Trong đó:	Phòng	43	43	
-	Kiên cố		40	40	
-	Bán kiên cố		2	2	
-	Nhà tạm		1	1	
4	Giáo viên	Người	69	69	
5	Học sinh	Người	1.173	1.173	
II	Trường mầm non				
1	Trường học	Trường	4	2	2
2	Lớp học	Lớp	21	15	6
3	Phòng học. Trong đó:	Phòng	21	15	6
-	Kiên cố		17	17	
-	Bán kiên cố		4		4
4	Giáo viên	Người	40	29	11
5	Học sinh	Người	614	499	115

(Nguồn: UBND phường Hiệp Tân)

d. Công trình y tế:

- Trạm y tế phường Hiệp Tân:
 - + Diện tích 2.567 m², nằm ở khu phố Hiệp Hòa, đã được xây dựng mới, kiên cố.
 - + Quy mô 15 giường, có 8 cán bộ CNVC (3 y sĩ, 2 y tá điều dưỡng, 2 hộ sinh, 1 dược sĩ trung cấp). Có đủ phòng chức năng, trang thiết bị tương đối đáp ứng được nhu cầu khám và chữa bệnh ở cơ sở.
- Các cơ sở khám chữa bệnh ngoài công lập: 22 cơ sở.

(Nguồn: Phòng Y tế thị xã Hòa Thành; UBND phường Hiệp Tân)



Trường Chính trị tỉnh



Viện kiểm sát thị xã Hòa Thành



UBND phường Hiệp Tân



Công an phường Hiệp Tân



Trường tiểu học Hiệp Tân



Trường mầm non Hiệp Tân

e. Công trình thương mại dịch vụ:

- Trung tâm thương mại và giải trí Cà Na (đường Lý Thường Kiệt) quy mô khoảng 5 ha, là khu phức hợp kết hợp mô hình Thương mại và Vui chơi giải trí hiện đại hàng đầu ở tỉnh Tây Ninh. Ngoài ra có hồ bơi Hòa Thành phục vụ nhu cầu sinh hoạt TDTT của người dân trong phường.
- Công ty TNHH MTV cao su 1-5 Tây Ninh, trạm xăng, công ty TNHH MTV gạch Hòa Thành.
- Quỹ tín dụng Hiệp Tân, công ty MTV Ngọc Quy, xí nghiệp thủy nông số 2.
- Doanh nghiệp tư nhân Trường Thanh, doanh nghiệp tư nhân Phương Bình.



TT giải trí Cà Na



Cty cao su 1-5 TN



Cây xăng



Quỹ tín dụng Hiệp Tân

f. Công trình tôn giáo:

- Điện thờ Phật Mẫu Hiệp Định, điện thờ Phật Mẫu Hiệp An, Thánh thất Hiệp An, Thánh thất Hiệp Định, Thánh thất Hiệp Long, Thánh thất Hiệp Hòa, nhà

thờ họ Lê, tháp cổ, chùa Cực Lạc cảnh, điện thờ Hiệp Long, hội thánh Hiệp Tân, nhà thờ họ Nguyễn, họ Huỳnh.



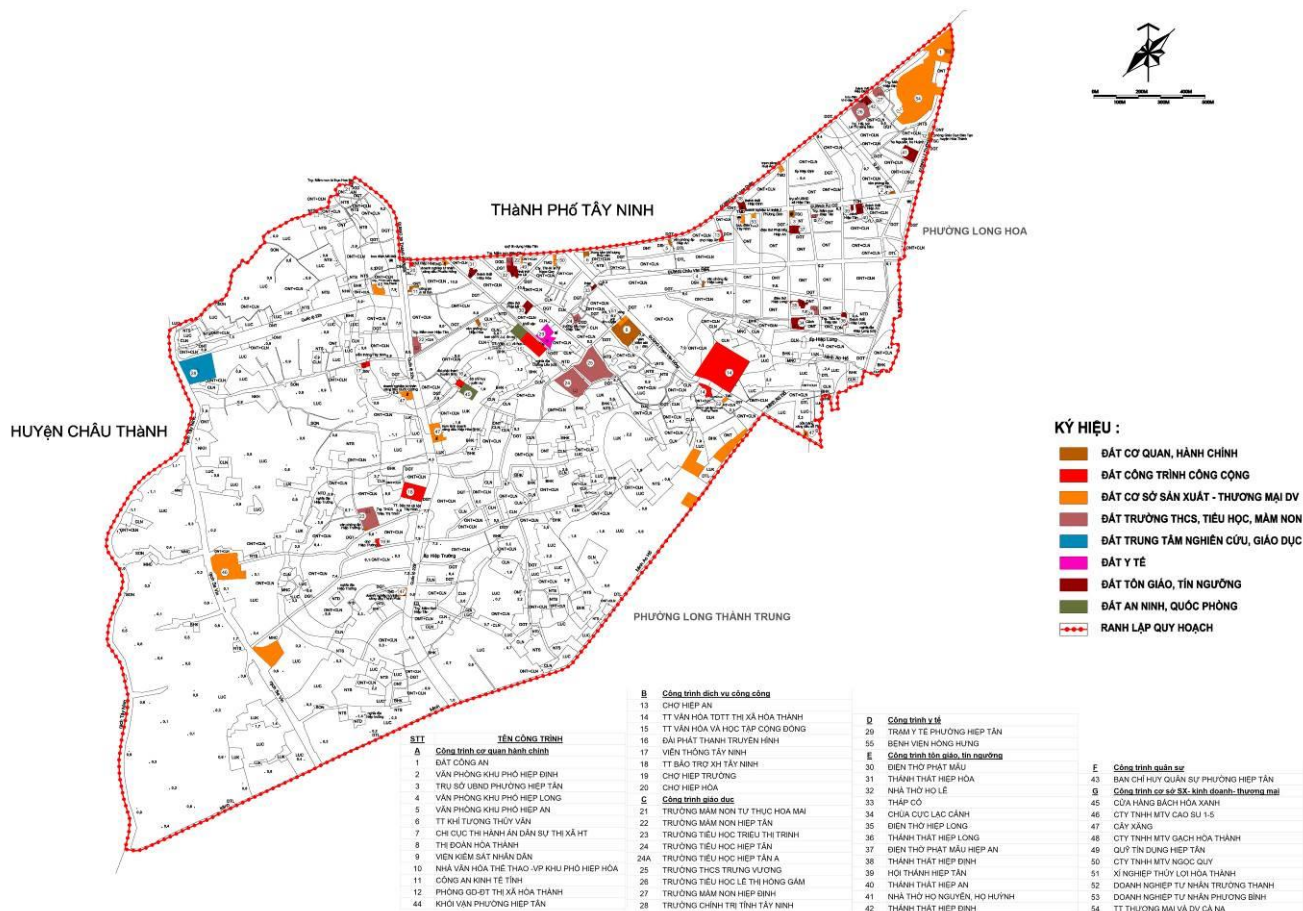
g. Công trình an ninh, quốc phòng:

- Ban chỉ huy quân sự phường Hiệp Tân
- Công an tỉnh Tây Ninh, Công an kinh tế tỉnh Tây Ninh

h. Dự án đang và dự kiến triển khai:

- Y tế: Tháng 4/2018 đã khởi công xây dựng dự án Bệnh viện đa khoa Hồng Hưng, là bệnh viện khách sạn đầu tiên ở Tây Ninh. Vị trí tại sân vận động thị xã Hòa Thành (đường Phạm Văn Đồng). Diện tích gần 4 ha, quy mô 600 giường bệnh từ 3-4 sao theo tiêu chuẩn khách sạn. Hiện đã đưa vào khai thác sử dụng.





Hình 10: Sơ đồ hiện trạng công trình hành chính, công cộng, thương mại dịch vụ

Bảng 4: Thống kê hiện trạng và nhu cầu sử dụng đất

STT	Công trình	Hiện trạng SDD năm 2020		Nhu cầu SDD tối thiểu	Ghi chú
		Chỉ tiêu SDD tối thiểu	18342 người	27000 người	
		Theo QCVN 01/2021	Diện tích (m2)	Diện tích (m2)	
A	Công trình giáo dục		41 988,87	59 400,00	-17 411,13
1	Trường mầm non, mẫu giáo	50 chỗ/1000 người	3 100,43	16 200,00	-13 099,57
		12 m2/1 cháu			
	Trường mầm non tự thực Hoa Mai		458,31		
	Trường mầm non Hiệp Tân		776,46		
	Trường mầm non Hiệp Định		1 865,66		
2	Trường tiểu học	65 chỗ/1000 người	18 210,36	17 550,00	660,36
		10 m2/1 học sinh			

	Trường tiểu học Hiệp Tân		13 231,83		
	Trường tiểu học Lê Thị Hồng Gấm		4 978,53		
3	Trường Trung học cơ sở	55 chỗ/1000 người	20 678,09	14 850,00	5 828,09
		10 m ² /1 học sinh			
	Trường THCS Triệu Thị Trinh		6 770,45		
	Trường THCS Trương Vương		13 907,64		
4	Trường Trung học phổ thông	40 chỗ/1000 người	0,00	10 800,00	-10 800
		10 m ² /1 học sinh			
5	Trường cao đẳng, chuyên nghiệp, dạy nghề	40 chỗ/1000 người			0,00
		600 m ² /1000 người			
	Trường chính trị tỉnh Tây Ninh				
B	Công trình dịch vụ công cộng				
1	Chợ	2000m²/công trình/ĐVO	2 335,05		
	Chợ Hiệp An		1 070,10		
	Chợ Hiệp Trường		660,44		
	Chợ Hiệp Hòa		604,51		
2	Y tế				
	Trạm y tế	500m ² /trạm/1000 người	4 848,61	13 500,00	-8 651,39
3	Công trình dịch vụ công cộng				
	Trung tâm văn hóa TĐTT Hòa Thành	0,8 m ² / người	31 806,60	21 600,00	10 206,6
		3 ha/công trình			
	Trung tâm văn hóa và học tập cộng đồng	8 chỗ/1000 người	5 776,75	216,00	5 560,75
		0,5ha/ công trình			
	Công viên cây xanh	2m ² / người	0,00	54 000,00	-54 000
	Đài phát thanh truyền hình				
	Viễn thông Tây Ninh				
	Trung tâm bảo trợ xã hội Tây Ninh				

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

a. Hiện trạng giao thông:

a.1. Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 22B: Điểm đầu giao với quốc lộ 22 tại TT. Gò Dầu, điểm cuối tại cửa khẩu Quốc tế Xa Mát. Đoạn đi qua địa bàn phường dài khoảng 3 km, quy mô 4 làn xe, lộ giới 52m, mặt đường rộng 15m, nền rộng 22,5m. Đạt tiêu chuẩn đường cấp II đồng bằng.
- Đường Phạm Văn Đồng: nối từ ranh phường Hiệp Tân đến đường Nguyễn Chí Thanh (phường Long Hoa), là trục chính của phường Hiệp Tân. Đoạn qua phường dài khoảng 1,3 km. Lộ giới 34m.
- Đường Lý Thường Kiệt (ngoài ranh quy hoạch): nối từ đường ĐT.781 (TP. Tây Ninh) đến đường Phạm Văn Đồng (phường Long Hoa) và nối dài với đường Phạm Hùng hướng đi quốc lộ 22B. Là trục dọc chính phía Đông của phường Hiệp Tân, Đoạn qua phường dài khoảng 1,078 km, lộ giới 30m.

a.2. Giao thông đô thị:

- Đường Lạc Long Quân: từ đường 30-4 nối dài đến đường Lý Thường Kiệt và đường Cách Mạng Tháng Tám (ĐT.781 – TP. Tây Ninh), dài khoảng 2,9 km. Kết cấu bê tông nhựa, đạt cấp V-VI với lộ giới 22m, mặt đường rộng 12m. Là trục dọc chính của khu dân cư phía Tây phường, hệ thống tiện ích theo đường (cây xanh, điện chiếu sáng...) được xây dựng tương đối đồng bộ.
- Đường Châu Văn Liêm: nối từ đường Phạm Văn Đồng đến đường Lý Thường Kiệt (phường Long Hoa), là trục ngang chính phía Bắc của phường Hiệp Tân. Đoạn qua phường dài khoảng 1,4 km. Lộ giới 20m.
- Đường Âu Cơ: nối từ đường Lạc Long Quân đến đường Lý Thường Kiệt, dài khoảng 0,923 km. Lộ giới 22m.



Hình 11: Hình hiện trạng đường giao thông đối ngoại và đô thị

a.3. Giao thông nội bộ:

- Các tuyến đường trong các khu dân cư, đường nối giữa các trục chính của phường có tổng chiều dài là 16,24 km, lộ giới trung bình từ 10-20m, mặt đường từ 2,5 – 8m. trong đó đường láng nhựa 3,56 km, đường BTXM 0,15km, đường C/hóa 6,72 km, đường đất 5,81 km. Tỷ lệ nhựa hóa khá thấp, khoảng 21.92%.

(Nguồn: Phòng QLĐT thị xã Hòa Thành).



Hình 12: Hình hiện trạng giao thông nội bộ

Nhận xét:

- **Ưu điểm:** Có các trục giao thông chính (quốc lộ 22B, Phạm Văn Đồng, Lạc Long Quân, Châu Văn Liêm, Lý Thường Kiệt) kết nối với TP. Tây Ninh và các phường lân cận, tạo điều kiện phát triển cho khu vực.
- **Nhược điểm:**
 - + Lộ giới đường hiện trạng nhỏ, chưa đảm bảo tiêu chuẩn.
 - + Mạng lưới đường có nhiều đường cụt, chưa kết nối thông suốt với các trục đường chính.
 - + Khu vực phía Tây quốc lộ 22B có ít tuyến giao thông kết nối. Cần mở các tuyến giao thông tạo động lực phát triển kết nối với huyện Châu Thành.
 - + Khu vực phía Đông Bắc mật độ dân cư dày đặc, khó khăn trong việc mở rộng lộ giới đường.

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

b.1. Hiện trạng nền xây dựng:

- Phường Hiệp Tân có địa hình khá bằng phẳng, cao độ thấp nhất là -2,99m, cao độ cao nhất là +14,81m (một số vị trí cục bộ), hướng dốc từ Bắc xuống Nam, từ Đông sang Tây.
- Các khu dân cư hiện hữu phía Đông và phía Bắc có cao độ biến thiên từ +4,0m đến +12m. Khu vực phía Tây ven rạch Tây Ninh có cao độ < +3m, có khả năng bị ngập lụt.
- Khu vực phía Đông và phía Bắc thị xã có địa hình cao, rất thuận lợi cho xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình.

b.2. Hiện trạng thoát nước mưa:

- Các khu dân cư có hệ thống thoát nước chung, thoát theo địa hình về các vùng thấp trũng. Hướng thoát nước về phía rạch và kênh tiêu nội đồng.
- Công thoát nước mưa trên các trục đường:
 - + Đường Phạm Văn Đồng, Âu Cơ, Lạc Long Quân, Châu Văn Liêm: D1000
 - + Đường Phạm Thái Bường: D1500
 - + Đường Lý Thường Kiệt: D600 – D1500.
- Hiện nay các trục tiêu thoát lũ chính theo hướng Bắc xuống Nam, Đông sang Tây có rạch Tây Ninh, rạch Sevin, kênh Ao Hồ và các kênh, rạch nhỏ khác.

b.3. Hiện trạng thủy lợi:

- Hệ thống thủy lợi trên địa bàn phường khá hoàn chỉnh, có 3,6 km rạch Tây Ninh, 0,7km kênh nhánh của rạch Tây Ninh đi ngang qua địa bàn phường và 4,3km kênh Sêvin chạy dọc ranh giữa phường Hiệp Tân và Long Thành Trung. Nhìn chung hệ thống kênh mương, đê, cống chưa đáp ứng nhu cầu tưới tiêu và cấp nước cho sản xuất, sinh hoạt, phòng chống bão lũ.
- Phường Hiệp Tân có khu vực đất nông nghiệp ven rạch Tây Ninh thường xuyên bị ngập vào mùa lũ. Cần có biện pháp quy hoạch bảo vệ trong thời gian tới.

(Nguồn: Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Hiệp Tân)

b.4. Tình hình ngập úng:

- Tình trạng ngập cục bộ và trên diện rộng (ngập khi đang mưa và sau mưa) trên đường Châu Văn Liêm, đường Phạm Văn Đồng (khu vực Thị đoàn Hòa Thành), các khu dân cư khu phố Hiệp Long, Hiệp Định bị ngập úng kéo dài, gây khó khăn cho sinh hoạt của người dân và lưu thông trên các tuyến đường.
- Khu vực ngập lớn nhất của thị xã Hòa Thành nói chung và phường Hiệp Tân nói riêng hiện nay tập trung quanh khu bầu Cà Na xuống cống Tân Hương, cống Kiêu, các khu vực còn lại chủ yếu là ngập cục bộ. Bầu Cà Na trước đây đóng vai trò là hồ điều hòa cho khu vực phía thành phố Tây Ninh thoát xuống, hiện nay đã được xây dựng thành Trung tâm thương mại và giải trí Cà Na, diện tích hồ không còn đáp ứng yêu cầu điều tiết nước.



KV cống Tân Hương nối đường Âu Cơ - Bầu Cà Na hiện nay - Cống D1500 nối từ cống Kiêu ra kênh Ao Hồ đã xây dựng xong

b.5. Nguyên nhân:

- Chủ yếu do quá trình đô thị hóa nhanh, xây dựng hạ tầng thoát nước không đáp ứng kịp yêu cầu phát triển, hệ thống mương, cống thoát nước hiện hữu có đường kính nhỏ, không đủ năng lực tiêu thoát nước khi có mưa lớn kéo dài.
- Một số công trình xây dựng lấn chiếm lòng kênh, rạch, mương thoát nước làm cản trở, hạn chế, tắt nghẽn dòng chảy. Công tác bảo trì, nạo vét, tu bổ hệ thống thoát nước chưa được thực hiện thường xuyên, định kỳ. Một số tuyến đường, ngõ dọc hai bên tuyến đường chính chưa được nâng cấp đồng bộ, không đầu nối được hệ thống thoát nước ra cống chính gây ngập úng cục bộ.

(Nguồn: Đề án kiểm soát tổng thể chống ngập úng khu vực thành phố Tây Ninh và huyện Hòa Thành).

b.6. Các khu vực có giải pháp phòng chống giảm ngập úng:

- Khu vực Thị Đoàn, đường Phạm Văn Đồng: cần cải tạo hệ thống cống thoát nước từ đường Phạm Văn Đồng.
- Khu vực Bầu Cà Na, đường Lý Thường Kiệt: cần nạo vét mương thoát nước từ Bầu Cà Na, cống Tân Hương, cống Kiêu, kênh Ao Hồ đến rạch Sevil. Xây dựng hệ thống cống thoát nước đường Phạm Thái Bường.

(Nguồn: Phòng QLĐT thị xã Hòa Thành).

c. Hiện trạng cấp nước:

- Phường Hiệp Tân có hệ thống cấp nước tập trung, sử dụng nguồn nước từ thành phố Tây Ninh cấp qua.

- Tỷ lệ hộ gia đình sử dụng nước hợp vệ sinh đạt trên 99,5%, từ các hình thức trạm cấp nước tập trung có mạng lưới, giếng đào, giếng khoan, bể chứa nước mưa. Chất lượng nước được đánh giá đạt tiêu chuẩn lý hóa và vi sinh.

d. Hiện trạng cấp điện và chiếu sáng:

d.1. Nguồn điện:

- Khu vực nghiên cứu được cấp điện từ trạm biến áp 220kV Tây Ninh 2x250MVA công suất 2x250MVA, trạm biến áp 110kV Tây Ninh 40+63 MVA. Trong tương lai xây dựng 2 đường dây mạch kép 110kV từ trạm 110kV Tây Ninh và trạm 220kV Tây Ninh 2 đi trạm biến áp 110kV Hòa Thành.

d.2. Lưới điện:

- Lưới điện trung áp: phường đang sử dụng lưới điện 22kV. Trong đó, trạm 110kV Tây Ninh cấp điện cho các phường, xã của thị xã Hòa Thành qua các tuyến: 471TN, 481TN, 472TN, 474TN, 476TN.
- Lưới điện hạ thế và chiếu sáng: mạng lưới 0.4KV đi nổi trên cột bê tông, dùng dây nhôm và dây đồng tiết diện từ 25 đến 120mm². Lưới điện nhìn chung đạt yêu cầu kỹ thuật, các tuyến chính đều khép mạch vòng, bình thường vận hành ở chế độ mạch hở sử dụng LBS khí, LTD, chất lượng điện năng tương đối tốt. Mạng lưới chiếu sáng hiện có bố trí dọc trục đường chính.
- Số hộ và tỷ lệ dân cư ở nông thôn dùng điện sinh hoạt đạt tỷ lệ 100%. Tỷ lệ đường phố chính được chiếu sáng là 90%.

e. Thông tin liên lạc:

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

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

f.1. Hiện trạng thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt: nước thải sinh hoạt chủ yếu tự thấm, một phần xả ra các kênh rạch, khu ruộng trũng.
- Tỷ lệ hộ gia đình sử dụng hố xí hợp vệ sinh đạt 98,3%.
- Nước thải công nghiệp: nước thải chỉ được xử lý sơ bộ rồi thoát chung vào hệ thống nước mưa. Nguy cơ gây ô nhiễm môi trường nước mặt, nước ngầm, môi trường đất cho khu vực.

f.2. Quản lý CTR:

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

f.3. Nghĩa trang:

- Các nghĩa trang, nghĩa địa nằm rải rác, xen lẫn trong các khu dân cư, dễ gây ô nhiễm môi trường. Bao gồm nghĩa địa Hiệp Trường, Hiệp Hòa (Dưỡng Lão), Hiệp Long.
- Đang sử dụng hình thức địa táng, cải táng, không đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường tới khu dân dụng. Trong thời gian tới đóng cửa nghĩa địa, trồng cây xanh cải tạo môi trường, sau năm 2020 di dời có lộ trình về nghĩa trang tập trung của thị xã.

g. Hiện trạng môi trường khu vực:

g.1. Chất lượng nguồn nước mặt:

- Tại một số vị trí có độ pH thấp hơn tiêu chuẩn. Mức độ ô nhiễm chất dinh dưỡng tại rạch Tây Ninh rất cao với nồng độ N-NH₄⁺ (0,35-0,46) mg/l, do tác động của nước thải sinh hoạt từ dân cư thải xuống rạch. Hầu hết các nguồn nước mặt chất hữu cơ có mức độ ô nhiễm nhẹ chất hữu cơ. Nồng độ dư lượng thuốc BVTV tại nguồn nước mặt rất thấp, đạt tiêu chuẩn QCVN 08-2008 đối với nguồn nước loại A.
- Khu vực thượng nguồn sông Sài Gòn - Hồ Dầu Tiếng: Chất lượng nước tốt, về hạ lưu chất lượng nước giảm dần.

g.2. Chất lượng không khí:

- Khu dân cư tập trung dọc theo quốc lộ 22B và phía Đông, phía Bắc, còn lại là đất trồng lúa, cây lâu năm, cây hàng năm nên nhìn chung môi trường tương đối trong lành.
- Tại khu vực dân cư tập trung mật độ cao, độ ồn vẫn nằm trong tiêu chuẩn. Trên quốc lộ 22B, đường Lạc Long Quân, Phạm Văn Đồng, Lý Thường Kiệt, Châu Văn Liêm lưu lượng xe khá đông, chỉ tiêu không khí, độ ồn cao hơn các khu vực khác nhưng vẫn nằm trong giới hạn cho phép.
- Tuy nhiên nghĩa địa nằm rải rác trong phường, rác thải trong sản xuất nông nghiệp như chai lọ thuốc bảo vệ thực vật, túi nilon, gói thuốc sau khi sử dụng, hóa phẩm nông nghiệp,... bị thải bỏ không đúng cách có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng.

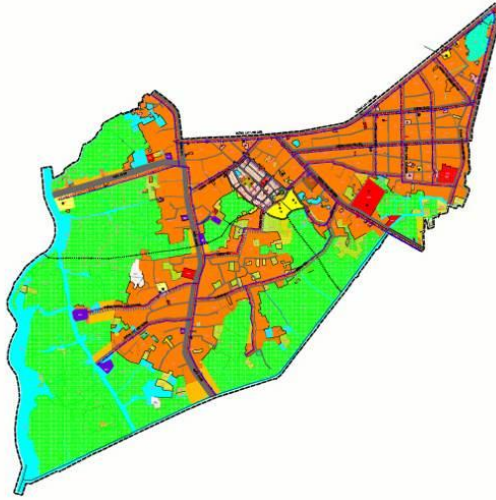
h. Đánh giá tác động của các dự án đang triển khai

h.1. Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Hiệp Tân

- Chưa có tổ chức đấu nối chung và có tầm nhìn đô thị lâu dài. Hiệp Tân được lên phường, vì vậy một số chỉ tiêu như đất cây xanh, công trình công cộng,... bị thiếu. Do đó trong đồ án quy hoạch chung và quy hoạch phân khu, đã có những điều chỉnh phù hợp với tình hình thực tế hiện nay và đề xuất mới đảm

bảo ý tưởng tổ chức không gian của toàn đô thị đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

- Những thay đổi so với đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới



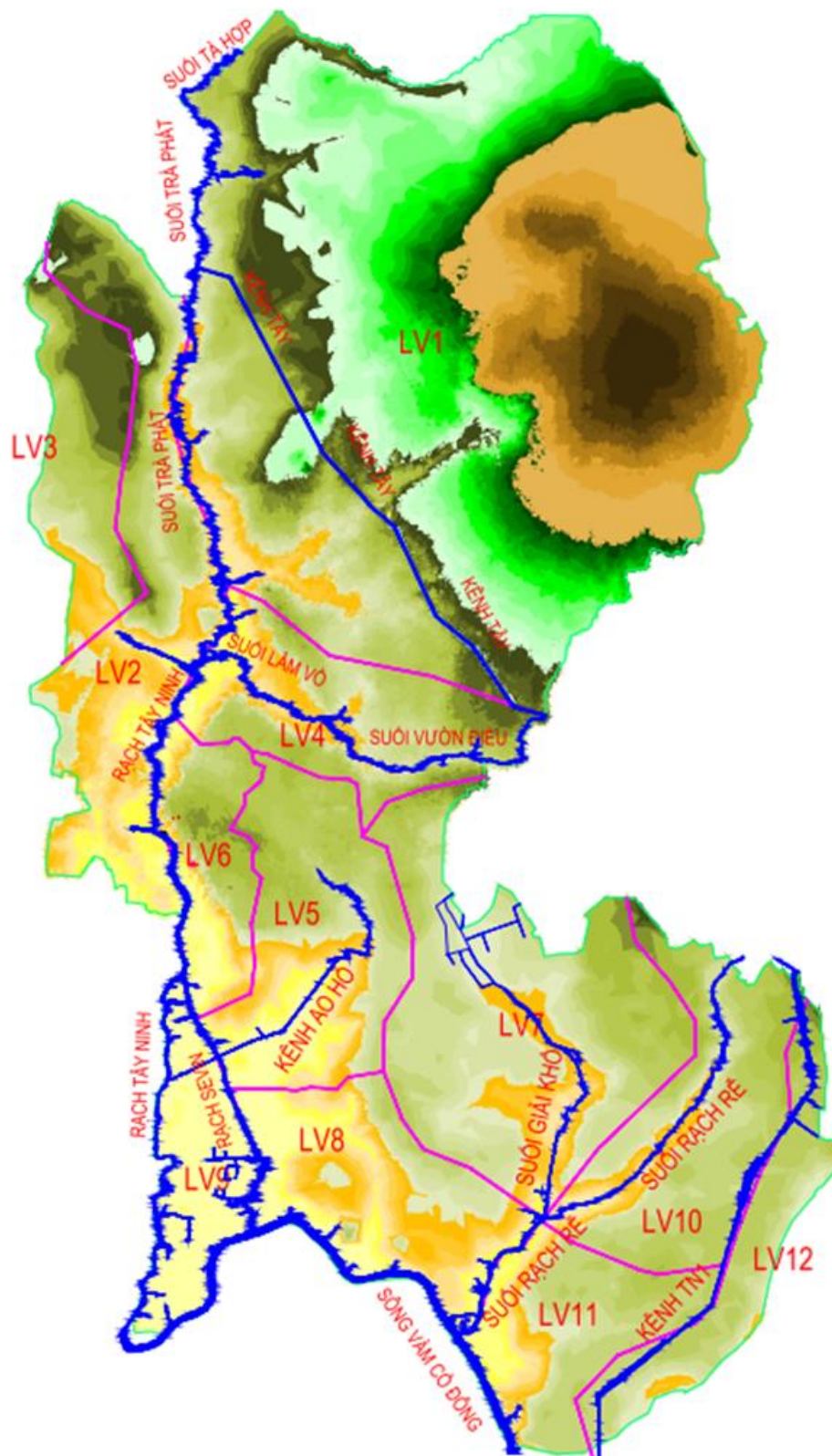
Đồ án Quy hoạch nông thôn mới xã Hiệp Tân đã được phê duyệt.



Hiệp Tân trong đồ án Quy hoạch chung đề xuất

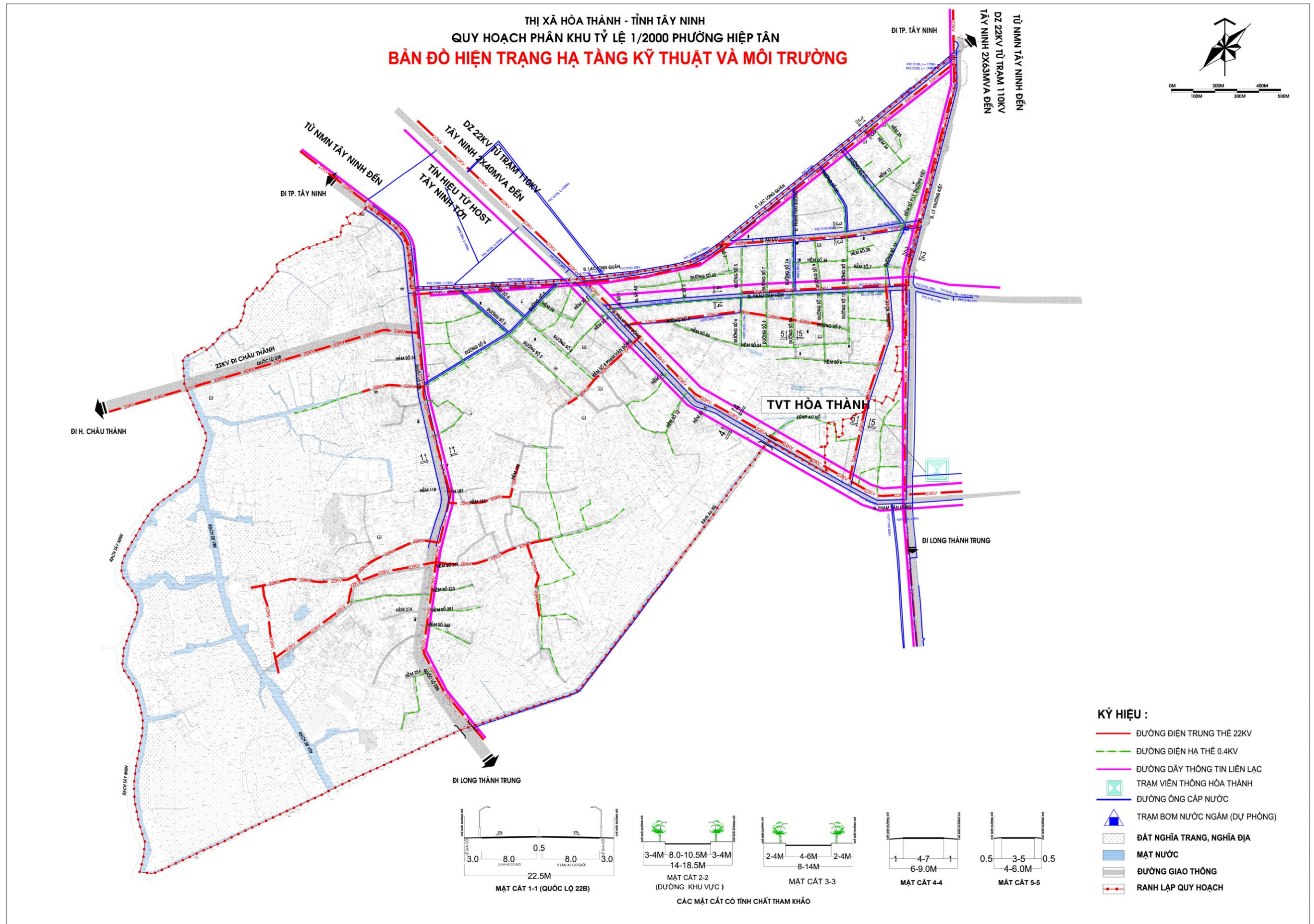
h.2. Đề án kiểm soát tổng thể chống ngập úng khu vực thành phố Tây Ninh và huyện Hòa Thành:

- Nhằm định hình khung kiểm soát tiêu thoát nước trên tổng thể diện tích thành phố Tây Ninh và huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành), bao gồm hệ thống kênh, mương tiêu thoát nước, hồ điều hòa và hành lang an toàn bảo vệ. Làm cơ sở để rà soát, điều chỉnh lại toàn bộ hệ thống thoát nước theo quy hoạch đã và đang chờ phê duyệt trong các đồ án quy hoạch xây dựng, đáp ứng cho mục tiêu chống ngập tổng thể trên toàn bộ phạm vi.
- Đề xuất giải pháp chống ngập úng cho các điểm ngập hiện nay, trong đó, có đề xuất đến cống thoát nước chính trong các điểm ngập, làm cơ sở triển khai thực hiện các giải pháp đầu tư các công trình hạ tầng một cách đồng bộ để bảo đảm chống ngập bền vững cho khu vực thành phố Tây Ninh và thị xã Hòa Thành.



Hình 13: Sơ đồ phân bố lưu vực thoát nước của TP. Tây Ninh – Hòa Thành

Hình 14: Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật



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

II.3.1. Điểm mạnh:

- Khu vực quy hoạch có vị trí quan trọng trong không gian cảnh quan đô thị Hòa Thành. Đầu mối giao thông quan trọng, nằm trên trục hành lang kinh tế Quốc lộ 22B, có hệ thống giao thông thuận lợi như quốc lộ 22B, đường Phạm Văn Đồng, Lạc Long Quân, Lý Thường Kiệt, ... tạo động lực phát triển kinh tế và không gian sầm uất cho khu đô thị.
- Kết nối thuận lợi với hệ thống hạ tầng đô thị hiện tại và trong tương lai.
- Phần lớn có địa hình cao, khá thuận lợi cho xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình.
- Có cảnh quan rạch Tây Ninh, Sevin, kênh Ao Hồ, Gò Kén,....., vùng nông nghiệp là trục không gian xanh của khu vực quy hoạch, cải thiện vi khí hậu.
- Dân cư tập trung mật độ cao ở phía Bắc và phía Đông trên các trục đường chính, còn lại chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp nên có nhiều cơ hội xây dựng mới các khu chức năng, tạo không gian đô thị đẹp, hiện đại.

II.3.2. Điểm yếu:

- Các công trình công cộng nằm rải rác, hình thức kiến trúc đa dạng, chưa tạo được cảnh quan đồng bộ trên các trục chính. Nhà ở có kiến trúc chưa đồng bộ, phát triển thiếu kiểm soát, chưa tạo được mỹ quan, gây khó khăn trong công tác quản lý xây dựng.
- Chưa khai thác tối đa không gian mặt nước kênh rạch để tạo cảnh quan đặc trưng cho khu đô thị.
- Hiệu quả sử dụng đất còn thấp, lãng phí nguồn tài nguyên đất đai hiện có.
- Công tác quản lý và triển khai quy hoạch, xây dựng còn nhiều bất cập.

II.3.3. Cơ hội:

- Phát triển đô thị Hòa Thành là đô thị loại III, thị xã thuộc tỉnh Tây Ninh, trung tâm thương mại – dịch vụ cấp vùng, trung tâm du lịch văn hóa lịch sử cấp quốc gia, điểm kết nối quan trọng trên hành lang Xuyên Á, Quốc lộ 22B của vùng TP. Hồ Chí Minh.
- Là khu vực có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại, phát triển theo hướng kiến trúc xanh, bền vững.
- Khai thác và nâng cao giá trị quỹ đất, tạo nguồn vốn đầu tư xây dựng hạ tầng. Chính trang, khơi thông các hệ thống kênh rạch hiện hữu.
- Tạo bộ mặt kiến trúc hiện đại nhằm mang đến hình ảnh đô thị năng động, phát triển xứng đáng là đô thị cấp vùng phía Nam của tỉnh Tây Ninh.
- Tạo cơ hội việc làm và động lực phát triển cho đô thị Hòa Thành. Nâng cao chất lượng sống và cơ hội việc làm của người dân địa phương.

II.3.4. Thách thức :

- Nguồn vốn đầu tư hạ tầng khá lớn.

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

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

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

III.1.1. Quan điểm nghiên cứu

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

III.1.2. Nguyên tắc:

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

III.1.3. Mục tiêu phát triển

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035 đã được phê duyệt.
- Khai thác và phát huy tiềm năng về đất đai, cơ sở hạ tầng, cảnh quan để phát triển khu dân cư hiện đại và hài hòa với cảnh quan mặt nước chung của khu vực Hiệp Tân, đáp ứng yêu cầu về thích ứng biến đổi khí hậu.
- Khai thác và sử dụng đất một cách hợp lý, tạo ra môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan đẹp cho khu vực.
- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai; triển khai các quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư theo trình tự đầu tư xây dựng hiện hành.

III.2. Tính chất và chức năng

- Là trung tâm thương mại dịch vụ cấp đô thị.
- Là khu vực đô thị hiện hữu cải tạo, chính trang kết hợp phát triển đô thị, khu ở mới, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ.

III.3. Dự báo dân số, lao động

- Quy mô đất đai: khoảng 651,71 ha.
- Quy mô dân số:

- + Hiện trạng năm 2020 : khoảng 18.342 người.
- + Dự báo đến năm 2035: khoảng 24.000 – 27.000 người.

III.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Áp dụng theo tiêu chuẩn đô thị loại III, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam tại QCVN 01:2021/BXD ngày 19/05/2021 và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật Đô thị: QCVN 07:2016 BXD của Bộ Xây dựng.

Bảng 5: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
	Tổng diện tích	ha	651,71
I	Chỉ tiêu về sử dụng đất		
-	Đất ở (đảm bảo chỉ tiêu tại quy hoạch chung là 105,7)	m ² /người	95 - 125
-	Công trình cơ quan hành chính	m ² /người	0,5 - 3
-	Công trình hành chính, dịch vụ công cộng (đảm bảo chỉ tiêu tại quy hoạch chung là 5,8)	m ² /người	5 - 15
-	Công viên cây xanh, TDTT (đảm bảo chỉ tiêu tại quy hoạch chung là 7,4 – tuân thủ QCVN 01;2019: ≥ 8)	m ² /người	10 - 20
II	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng		
-	Ở chính trang kết hợp xây dựng mới	%	80 - 95
-	Ở xây dựng mới	%	80 - 90
-	Thương mại dịch vụ hỗn hợp kết hợp ở	%	40 - 60
-	Công trình cơ quan hành chính	%	30 - 60
-	Công trình dịch vụ công cộng	%	30 - 60
-	Công trình y tế, giáo dục	%	30 – 60
-	Công trình dịch vụ du lịch	%	5 – 25
-	Công trình du lịch nông nghiệp	%	≤ 15
-	Công trình nông nghiệp đô thị - nhà vườn ST	%	5 – 25
-	Cơ sở sản xuất kinh doanh	%	40 – 60
-	Công viên cây xanh – TDTT	%	0 – 5
III	Chỉ tiêu về tầng cao xây dựng tối đa		
-	Ở chính trang kết hợp xây dựng mới	Tầng	≤ 6
-	Ở xây dựng mới	Tầng	≤ 6
-	Thương mại dịch vụ hỗn hợp – kết hợp ở	Tầng	≤ 9
-	Công trình cơ quan hành chính	Tầng	≤ 5
-	Công trình dịch vụ công cộng	Tầng	≤ 9
-	Công trình y tế, giáo dục	Tầng	≤ 5

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
-	Công trình dịch vụ du lịch	Tầng	≤ 5
-	Công trình du lịch nông nghiệp	Tầng	≤ 2
-	Công trình nông nghiệp đô thị - nhà vườn ST	Tầng	≤ 2
-	Cơ sở sản xuất kinh doanh	Tầng	≤ 5
-	Công viên cây xanh – TDDT	Tầng	≤ 2
IV	Tiêu chuẩn về hạ tầng kỹ thuật		
-	Giao thông	%	15 - 20
-	Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ngđ	150
-	Thoát nước thải sinh hoạt	Q	80% Q cấp
-	Rác thải sinh hoạt	kg/ng-ngđ	1
-	Cấp điện sinh hoạt	Kwh/ng/năm	750 - 1500
-	Thông tin liên lạc	Thuê bao/100 hộ	100

IV. Ý TƯỞNG CẤU TRÚC ĐÔ THỊ

IV.1. Cấu trúc đô thị

- Theo đồ án quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, thị xã Hòa Thành gồm 3 khu vực:
 - + Khu vực 1: khu vực trung tâm đô thị gồm 4 phường: Hiệp Tân, Long Hoa, Long Thành Trung, Long Thành Bắc.
 - + Khu vực 2: khu vực nghiên cứu mở rộng, canh tác nông nghiệp ở các xã : Trường Đông, Trường Hòa, Trường Tây, Long Thành Nam.
 - + Khu vực 3: khu vực ngoại thành, bên ngoài Quốc lộ 22B và đường Hóc Trâm.
- Phường Hiệp Tân thuộc khu vực 1 – khu vực trung tâm đô thị Hòa Thành, giáp với phường Long Hoa, Long Thành Trung và TP. Tây Ninh ở phía Bắc. Đây là trung tâm văn hóa, du lịch tâm linh của thị xã Hòa Thành. Định hướng phát triển phường Hiệp Tân cần kết nối với các khu vực trọng điểm lân cận. Hình thành khu dịch vụ du lịch, khu đô thị phát triển hỗn hợp, thương mại dịch vụ và các công trình dịch vụ công cộng đi kèm tạo động lực phát triển cho đô thị.
- Tận dụng quỹ đất phát triển nông nghiệp đô thị.

IV.2. Cấu trúc lưu thông

- Trục dọc chính: quốc lộ 22B, đường Lạc Long Quân, Lý Thường Kiệt, Phạm Văn Đồng, Phạm Thái Bường, D16.
- Trục ngang chính: đường Châu Văn Liêm, Âu Cơ, N13, N19.
- Trục cảnh quan: đường N20 ven kênh Ao Hồ, đường D1 ven rạch Tây Ninh, đường cấp rạch Se Vin.

IV.3. Các khu chức năng

- Khu ở:

- + Ở chính trang kết hợp xây dựng mới.
- + Ở xây dựng mới.
- Công trình hành chính cơ quan, dịch vụ công cộng cấp đô thị và đơn vị ở.
- Công trình y tế, giáo dục cấp đô thị và đơn vị ở.
- Trung tâm giáo dục nghiên cứu, khoa học công nghệ.
- Thương mại dịch vụ hỗn hợp kết hợp ở.
- Nông nghiệp đô thị: du lịch nông nghiệp, trung tâm dịch vụ du lịch, nông nghiệp đô thị kết hợp nhà vườn sinh thái.
- Công trình tôn giáo, tín ngưỡng.
- Công trình quân sự, an ninh quốc phòng.
- Cơ sở sản xuất kinh doanh.
- Công viên cây xanh – công viên tập trung.
- Cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan, mặt nước.

V. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

V.1. Dự kiến cơ cấu quỹ đất

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

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

Bảng 6: Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			Ha	%
1	Đất ở		284,70	43,69
-	Đất ở chính trang, kết hợp XD mới	OCT	242,90	37,27
-	Đất ở XD mới	OLK	41,80	6,41
2	Đất cơ quan hành chính	HC	2,88	0,44
3	Đất công trình dịch vụ công cộng		26,75	4,10
-	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	CC1	22,03	3,38

-	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	CC2	4,72	0,72
4	Đất y tế	YTE	4,23	0,65
5	Đất giáo dục		14,67	2,25
-	Đất trung tâm giáo dục nghiên cứu, khoa học công nghệ	GD1	1,54	0,24
-	Đất trường trung học phổ thông	GD2	3,08	0,47
-	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	GD3	10,05	1,54
6	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp kết hợp ở	HH	17,50	2,69
7	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TG	1,96	0,30
8	Đất quân sự, an ninh, quốc phòng	QS - CA	0,29	0,04
9	Đất cơ sở sản xuất - kinh doanh	SX	6,57	1,01
10	Đất nông nghiệp, ở mật độ thấp, nhà vườn sinh thái		110,32	16,93
-	Đất trung tâm dịch vụ du lịch	DVDL	5,87	0,90
-	Đất du lịch nông nghiệp	DLNN	68,08	10,45
-	Đất nông nghiệp đô thị kết hợp nhà vườn sinh thái	NVST	36,37	5,58
11	Đất cây xanh		41,33	6,34
-	Đất cây xanh - công viên tập trung	CX1	22,91	3,52
-	Đất cây xanh cách ly	CX2	5,75	0,88
-	Đất cây xanh cảnh quan - Hành lang tuyến thoát nước	CX3	12,67	1,94
12	Mặt nước		18,57	2,85
13	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	BX	4,84	0,74
14	Đất giao thông		117,10	17,97
	Tổng cộng		651,71	100,00

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

V.2.1. Khu ở

Tổng diện tích đất xây dựng nhà ở là 284,70 ha, bố trí được khoảng 13.500 hộ, 27.000 người, chỉ tiêu bình quân 105,44 m²/người. Có các loại hình nhà ở:

- Nhà ở chính trang kết hợp xây dựng mới: tập trung trên các trục quốc lộ 22B, đường Lạc Long Quân, Lý Thường Kiệt, Âu Cơ, Châu Văn Liêm, Phạm Văn Đồng, Phạm Thái Bường, đường liên xã và các trục đường khu vực, nội bộ. Tổng diện tích đất là 242,9 ha, chiếm khoảng 85,32% tổng diện tích đất ở, bố trí được 11.518 hộ, với dân số khoảng 23.036 người. Cải tạo chính trang mặt đứng, hạn chế tối đa việc phá vỡ cấu trúc dân cư hiện có, đảm bảo đời sống ổn định cho người dân. Trên trục quốc lộ 22B, các đường chính đô thị khuyến khích nhà ở chính trang kết hợp thương mại tạo cảnh quan sầm uất cho khu đô thị. Mật độ xây dựng tối đa 95%, tầng cao xây dựng tối đa 6 tầng (đường Lý Thường Kiệt đoạn quanh Tòa Thánh Tây Ninh có tầng cao tối đa 4 tầng hoặc không quá 15m).

- Nhà ở xây dựng mới: phát triển các khu nhà ở xây dựng mới theo hình thức nhà liên kế dọc theo đường D16, N19 (thuộc khu Thương mại – Dịch vụ - dân cư ở phía Bắc kênh Ao Hồ), quốc lộ 22B (đoạn phía Tây Bắc giáp huyện Châu Thành). Tổng diện tích đất là 41,80 ha, chiếm khoảng 14,68% trong tổng diện tích đất ở, mỗi căn hộ có diện tích từ 120 - 150m², bố trí được khoảng 1.982 hộ, với dân số khoảng 3.964 người. Mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao xây dựng tối đa 6 tầng.

Bảng 7: Chỉ tiêu sử dụng đất ở

Kí hiệu	Hạng mục	Diện tích	Mật độ XD (%)		Tầng cao (tầng)		HS SDD
		Ha	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
	Đất ở	284,70					
OCT	Ở chính trang, kết hợp XD mới	242,90					
OCT-1	Ở chính trang, kết hợp XD mới	0,58	80	95	1	6	5,7
OCT-2	Ở chính trang, kết hợp XD mới	4,45	80	95	1	6	5,7
OCT-3	Ở chính trang, kết hợp XD mới	2,82	80	95	1	6	5,7
OCT-4	Ở chính trang, kết hợp XD mới	1,67	80	95	1	6	5,7
OCT-5	Ở chính trang, kết hợp XD mới	0,65	80	95	1	6	5,7
OCT-6	Ở chính trang, kết hợp XD mới	2,17	80	95	1	6	5,7
OCT-7	Ở chính trang, kết hợp XD mới	2,71	80	95	1	6	5,7
OCT-8	Ở chính trang, kết hợp XD mới	2,91	80	95	1	6	5,7
OCT-9	Ở chính trang, kết hợp XD mới	1,93	80	95	1	6	5,7
OCT-10	Ở chính trang, kết hợp XD mới	2,41	80	95	1	6	5,7
OCT-11	Ở chính trang, kết hợp XD mới	0,13	80	95	1	6	5,7
OCT-12	Ở chính trang, kết hợp XD mới	1,27	80	95	1	6	5,7
OCT-13	Ở chính trang, kết hợp XD mới	0,21	80	95	1	6	5,7
OCT-14	Ở chính trang, kết hợp XD mới	0,26	80	95	1	6	5,7
OCT-15	Ở chính trang, kết hợp XD mới	1,15	80	95	1	6	5,7
OCT-16	Ở chính trang, kết hợp XD mới	0,45	80	95	1	6	5,7
OCT-17	Ở chính trang, kết hợp XD mới	1,07	80	95	1	6	5,7
OCT-18	Ở chính trang, kết hợp XD mới	1,28	80	95	1	6	5,7
OCT-19	Ở chính trang, kết hợp XD mới	1,23	80	95	1	6	5,7
OCT-20	Ở chính trang, kết hợp XD mới	1,31	80	95	1	6	5,7
OCT-21	Ở chính trang, kết hợp XD mới	0,69	80	95	1	6	5,7
OCT-22	Ở chính trang, kết hợp XD mới	1,1	80	95	1	6	5,7
OCT-23	Ở chính trang, kết hợp XD mới	2,33	80	95	1	6	5,7
OCT-24	Ở chính trang, kết hợp XD mới	2,03	80	95	1	6	5,7
OCT-25	Ở chính trang, kết hợp XD mới	3,42	80	95	1	6	5,7

OCT-26	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	3,05	80	95	1	6	5,7
OCT-27	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	1,96	80	95	1	6	5,7
OCT-28	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	3,19	80	95	1	6	5,7
OCT-29	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	2,02	80	95	1	6	5,7
OCT-30	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	1,35	80	95	1	6	5,7
OCT-31	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	1,54	80	95	1	6	5,7
OCT-32	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	0,6	80	95	1	6	5,7
OCT-33	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	0,71	80	95	1	6	5,7
OCT-34	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	3,54	80	95	1	6	5,7
OCT-35	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	1,39	80	95	1	6	5,7
OCT-36	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	0,83	80	95	1	6	5,7
OCT-37	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	0,39	80	95	1	6	5,7
OCT-38	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	1,03	80	95	1	6	5,7
OCT-39	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	1,3	80	95	1	6	5,7
OCT-40	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	0,72	80	95	1	6	5,7
OCT-41	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	1,37	80	95	1	6	5,7
OCT-42	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	3,54	80	95	1	6	5,7
OCT-43	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	3,74	80	95	1	6	5,7
OCT-44	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	2,13	80	95	1	6	5,7
OCT-45	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	7,91	80	95	1	6	5,7
OCT-46	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	4,97	80	95	1	6	5,7
OCT-47	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	0,8	80	95	1	6	5,7
OCT-48	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	4,31	80	95	1	6	5,7
OCT-49	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	4,09	80	95	1	6	5,7
OCT-50	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	3,15	80	95	1	6	5,7
OCT-51	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	3,05	80	95	1	6	5,7
OCT-52	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	3,17	80	95	1	6	5,7
OCT-53	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	1,64	80	95	1	6	5,7
OCT-54	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	1,94	80	95	1	6	5,7
OCT-55	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	3,7	80	95	1	6	5,7
OCT-56	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	2,03	80	95	1	6	5,7
OCT-57	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	1,55	80	95	1	6	5,7
OCT-58	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	1,81	80	95	1	6	5,7
OCT-59	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	0,37	80	95	1	6	5,7
OCT-60	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	2,85	80	95	1	6	5,7
OCT-61	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	3,22	80	95	1	6	5,7
OCT-62	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	2,5	80	95	1	6	5,7
OCT-63	Ổ chỉnh trang, kết hợp XD mới	5,16	80	95	1	6	5,7

OCT-64	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	3,4	80	95	1	6	5,7
OCT-65	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	2,26	80	95	1	6	5,7
OCT-66	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	1,37	80	95	1	6	5,7
OCT-67	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	2,9	80	95	1	6	5,7
OCT-68	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	3,77	80	95	1	6	5,7
OCT-69	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	3,26	80	95	1	6	5,7
OCT-70	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	5,81	80	95	1	6	5,7
OCT-71	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	4,24	80	95	1	6	5,7
OCT-72	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	1,61	80	95	1	6	5,7
OCT-73	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	2,16	80	95	1	6	5,7
OCT-74	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	3,71	80	95	1	6	5,7
OCT-75	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	1,2	80	95	1	6	5,7
OCT-76	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	13,55	80	95	1	6	5,7
OCT-77	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	1,8	80	95	1	6	5,7
OCT-78	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	4,48	80	95	1	6	5,7
OCT-79	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	11,71	80	95	1	6	5,7
OCT-80	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	2,15	80	95	1	6	5,7
OCT-81	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	4,66	80	95	1	6	5,7
OCT-82	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	1,97	80	95	1	6	5,7
OCT-83	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	4,05	80	95	1	6	5,7
OCT-84	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	1,22	80	95	1	6	5,7
OCT-85	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	5,29	80	95	1	6	5,7
OCT-86	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	6,91	80	95	1	6	5,7
OCT-87	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	5,17	80	95	1	6	5,7
OCT-88	Ở chỉnh trang, kết hợp XD mới	11,4	80	95	1	6	5,7
OLK	Đất ở xây dựng mới	41,80					
OLK-1	Đất ở xây dựng mới	3,45	80	90	2	6	5,4
OLK-2	Đất ở xây dựng mới	2,9	80	90	2	6	5,4
OLK-3	Đất ở xây dựng mới	4,92	80	90	2	6	5,4
OLK-4	Đất ở xây dựng mới	4,12	80	90	2	6	5,4
OLK-5	Đất ở xây dựng mới	7,25	80	90	2	6	5,4
OLK-6	Đất ở xây dựng mới	19,16	80	90	2	6	5,4

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

- Đất hành chính cơ quan quy mô 2,88 ha, chiếm 0,44% diện tích toàn khu, là các công trình hiện hữu được giữ lại, nâng cấp cải tạo. Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng. Trong đó:
- Đất công trình dịch vụ công cộng quy mô 26,75 ha chiếm 4,10% diện tích toàn khu, bao gồm các công trình hiện hữu và xây dựng mới. Trong đó:

- + Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị là 22,03 ha. Quy hoạch công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị ở phía Tây quốc lộ 22B, gắn kết với công trình công cộng cấp đơn vị ở, công viên cây xanh, tạo thành khu trung tâm của khu 2. Bố trí công trình công cộng cấp đô thị trên trục đường D6, D16, N19, N20 là các trục cảnh quan, trục chính khu đô thị tạo bộ mặt khung trang, hiện đại cho khu phía Bắc kênh Ao Hồ. Các công trình hiện hữu như chợ Hiệp An, Hiệp Hòa, Hiệp Trường, trung tâm văn hóa thể thao – phát thanh thị xã Hòa Thành, trung tâm văn hóa học tập cộng đồng, Viễn thông Tây Ninh, Trung tâm bảo trợ xã hội Tây Ninh được nâng cấp, chỉnh trang hoặc xây dựng thêm khu chức năng. Đối với các lô đất xây dựng mới (cấp đô thị), mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 9 tầng.
- + Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở là 4,72 ha, được bố trí tại 2 trung tâm đơn vị ở, đảm bảo bán kính phục vụ. Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng.

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

Kí hiệu	Hạng mục	Diện tích	Mật độ XD (%)		Tầng cao (tầng)		HS SDB
		Ha	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
HC	Đất cơ quan hành chính	2,88					
HC-1	Phòng giáo dục và đào tạo thị xã Hòa Thành	0,01	40	60	1	5	3
HC-2	Văn phòng khu phố Hiệp Định	0,02	40	60	1	5	3
HC-3	UBND phường Hiệp Tân	0,86	40	60	1	5	3
HC-4	Văn phòng khu phố Hiệp Long	0,03	40	60	1	5	3
HC-5	Trung tâm khí tượng thủy văn	0,08	40	60	1	5	3
HC-6	Viện kiểm sát nhân dân	0,18	40	60	1	5	3
HC-7	Thị đoàn Hòa Thành	0,59	40	60	1	5	3
HC-8	Thị hành án thị xã HT	0,08	40	60	1	5	3
HC-9	Văn phòng khu phố Hiệp Trường	0,02	40	60	1	5	3
HC-10	Khối vận	0,13	40	60	1	5	3
HC-11	Cơ quan hành chính	0,55	40	60	1	5	3
HC-12	Trại tạm giam	0,33	40	60	1	5	3
CC	Đất công trình dịch vụ công cộng	26,75					
	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	22,03					
CC1-1	Dịch vụ công cộng cấp đô thị	0,1	40	60	1	9	5,4
CC1-2	Dịch vụ công cộng cấp đô thị	0,16	40	60	1	9	5,4
CC1-3	Trung tâm văn hóa học tập cộng đồng	0,45	40	60	1	5	3
CC1-4	Viễn thông Tây Ninh	0,08	40	60	1	5	3
CC1-5	Dịch vụ công cộng cấp đô thị	2,91	30	40	1	9	3,6

CC1-6	Trung tâm bảo trợ xã hội Tây Ninh	0,35	40	60	1	5	3
CC1-7	Dịch vụ công cộng cấp đô thị	2,76	30	40	2	9	3,6
CC1-8	Dịch vụ công cộng cấp đô thị	2,77	30	40	2	9	3,6
CC1-9	Dịch vụ công cộng cấp đô thị	3,42	30	40	2	9	3,6
CC1-10	Dịch vụ công cộng cấp đô thị	2,34	30	40	2	9	3,6
CC1-11	Dịch vụ công cộng cấp đô thị	2,87	30	40	2	9	3,6
CC1-12	Dịch vụ công cộng cấp đô thị	2,13	30	40	2	9	3,6
CC1-13	Trung tâm văn hóa - TDTT thị xã	1,63	40	60	1	5	3
CC1-14	Bưu điện văn hóa phường Hiệp Tân	0,06	40	60	1	5	3
	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	4,72					
CC2-1	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	1,15	30	40	1	5	2
CC2-2	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	1,24	30	40	1	5	2
CC2-3	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	2,11	30	40	1	5	2
CC2-4	Chợ Hiệp Hòa	0,05	40	60	1	3	1,8
CC2-5	Chợ Hiệp Trường	0,06	40	60	1	3	1,8
CC2-6	Chợ Hiệp An	0,11	40	60	1	3	1,8

V.2.3. Y tế, giáo dục:

- Đất y tế quy mô 4,23 ha, chiếm 0,65% diện tích toàn khu, là các công trình xây dựng mới. Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng. Trong đó:
 - + Đất bệnh viện là 3,9 ha, là dự án Bệnh viện đa khoa Hồng Hưng (bệnh viện khách sạn đầu tiên ở Tây Ninh) đã đưa vào khai thác sử dụng. Vị trí tại sân vận động Hoà Thành cũ (đường Phạm Văn Đồng). Quy mô 600 giường bệnh từ 3-4 sao theo tiêu chuẩn khách sạn.
 - + Đất y tế cấp đơn vị ở là 0,33 ha, là trạm y tế xây dựng mới nằm ở góc đường N13, đường số 2, phục vụ cho khu đô thị và gắn kết không gian với dịch vụ công cộng đô thị, đơn vị ở, trung tâm văn hóa học tập cộng đồng.
- Đất giáo dục quy mô 14,67 ha chiếm 2,25% diện tích toàn khu. Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng. Trong đó:
 - + Đất trung tâm giáo dục nghiên cứu, khoa học công nghệ là 1,54 ha, là trường Chính trị tỉnh Tây Ninh hiện hữu nằm trên quốc lộ 22B.
 - + Đất trường THPT là 3,08 ha, bố trí trên trục đường D16 - N32, kế cận dịch vụ công cộng đô thị, công viên cây xanh, tạo điểm nhấn cho khu trung tâm của khu đô thị.
 - + Đất trường THCS, tiểu học, mầm non là 10,05 ha, bao gồm trường THCS Trưng Vương, tiểu học Triệu Thị Trinh, Lê Thị Hồng Gấm, Hiệp Tân, mầm

non Hiệp Định, Hiệp Tân hiện hữu và quy hoạch 2 khu đất giáo dục dự kiến, đảm bảo bán kính phục vụ trong các đơn vị ở.

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

Kí hiệu	Hạng mục	Diện tích	Mật độ XD (%)		Tầng cao (tầng)		HS SDD
		Ha	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
	Đất y tế	4,23					
YTE-1	Bệnh viện Hồng Hưng	3,9	40	60	2	5	3
YTE-2	Trạm y tế	0,33	40	60	1	5	3
	Đất giáo dục	14,67					
	Đất trung tâm giáo dục nghiên cứu, khoa học công nghệ	1,54					
GD1	Trường chính trị tỉnh Tây Ninh	1,54	40	60	1	5	3
GD2	Đất trường trung học phổ thông	3,08	30	40	2	5	2
GD3	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	10,05					
GD3-1	Trường mầm non Hiệp Định	0,17	40	60	1	3	1,8
GD3-2	Trường tiểu học Lê Thị Hồng Gấm	0,48	40	60	1	3	1,8
GD3-3	Trường mầm non Hiệp Tân	0,05	40	60	1	3	1,8
GD3-4	Trường THCS Trung Vương	1,4	40	60	1	3	1,8
GD3-5	Trường tiểu học Hiệp Tân	1,48	40	60	1	3	1,8
GD3-6	Đất giáo dục (xây dựng mới)	1,7	40	60	1	3	1,8
GD3-7	Trường tiểu học Triệu Thị Trinh	0,65	40	60	1	4	2,4
GD3-8	Đất giáo dục (xây dựng mới)	4,10	40	60	1	3	1,8
GD3-9	Trường mầm non Hiệp Tân	0,02	30	40	2	5	2

V.2.4. Thương mại dịch vụ hỗn hợp kết hợp ở:

- Quy mô 17,5 ha tập trung chủ yếu trên đường D7, D16, N13, N20 tiếp cận trục quốc lộ 22B, khai thác hiệu quả quỹ đất nông nghiệp nằm xen trong khu dân cư hiện hữu. Hình thức khối để thương mại tạo điểm nhấn đẹp, hiện đại cho trục đường. Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 9 tầng.

V.2.5. Đất nông nghiệp, ở mật độ thấp, nhà vườn sinh thái:

- Đất du lịch nông nghiệp: Khai thác tiềm năng và lợi thế của đất nông nghiệp hiện hữu ở phía Tây khu đô thị, quy hoạch thành đất du lịch nông nghiệp, gắn kết với không gian sinh thái dọc theo rạch Tây Ninh, sông Vàm Cỏ Đông. Hình thành các vùng trồng lúa, hoa màu,... ứng dụng nông nghiệp công nghệ cao kết hợp mô hình du lịch nhà vườn rất thu hút du khách. Du khách được tham quan, tìm hiểu và trải nghiệm những hoạt động sản xuất nông nghiệp, thưởng thức các sản phẩm được tự tay chế biến, tham gia các trò chơi hấp dẫn mang bản sắc văn hóa địa phương. Tổng diện tích đất du lịch nông nghiệp là 68,08 ha, chiếm

10,45% diện tích toàn khu. Mật độ xây dựng tối đa 15%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng.

- Đất trung tâm dịch vụ du lịch quy mô 5,87 ha, chiếm 0,90% diện tích toàn khu, nằm trên trục cảnh quan rạch Se Vin và đường N10. Với các khu thương mại dịch vụ, khu vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, dịch vụ chăm sóc sức khỏe, khu làng ẩm thực,... tạo bản sắc đặc trưng cho vùng phát triển du lịch sinh thái phía Tây đô thị Hòa Thành. Mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng.
- Đất nông nghiệp đô thị kết hợp nhà vườn sinh thái: quy mô 36,37ha chiếm 5,58% tổng diện tích đất toàn khu. Kết hợp với khu dịch vụ du lịch nông nghiệp, tổ chức các loại hình cư trú mật độ thấp trong khu nông nghiệp đô thị tận dụng cảnh quan sinh thái nông nghiệp và cảnh quan mặt nước (rạch Tây Ninh, rạch Se Vin) thu hút khách du lịch và nhà đầu tư. Mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng.

Bảng 10: Chỉ tiêu sử dụng đất thương mại dịch vụ hỗn hợp, trung tâm dịch vụ du lịch, du lịch nông nghiệp

Kí hiệu	Hạng mục	Diện tích	Mật độ XD (%)		Tầng cao (tầng)		HS SDB
		Ha	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp kết hợp ở	17,5					
HH-1	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp kết hợp ở	4,31	40	60	2	9	5,4
HH-2	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp kết hợp ở	4,81	40	60	2	9	5,4
HH-3	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp kết hợp ở	8,38	40	60	2	9	5,4
DVDL	Đất trung tâm dịch vụ du lịch	5,87	5	25	1	5	1,25
DLNN	Đất du lịch nông nghiệp	68,08					
DLNN-1	Đất du lịch nông nghiệp	7,72	0	15	0	2	0,3
DLNN-2	Đất du lịch nông nghiệp	7,89	0	15	0	2	0,3
DLNN-3	Đất du lịch nông nghiệp	17,25	0	15	0	2	0,3
DLNN-4	Đất du lịch nông nghiệp	35,22	0	15	0	2	0,3
NVST	Đất nông nghiệp đô thị kết hợp nhà vườn sinh thái	36,37					
NVST-1	Đất nông nghiệp đô thị kết hợp nhà vườn sinh thái	18,68	5	25	1	2	0,5
NVST-2	Đất nông nghiệp đô thị kết hợp nhà vườn sinh thái	11,62	5	25	1	2	0,5
NVST-3	Đất nông nghiệp đô thị kết hợp nhà vườn sinh thái	6,07	5	25	1	2	0,5

V.2.6. Công viên cây xanh:

- Tổng diện tích đất cây xanh là 41,33 ha, chiếm 6,34% diện tích toàn khu, bao gồm đất công viên cây xanh tập trung, đất cây xanh cách ly dọc theo quốc lộ 22B và cây xanh cảnh quan ven rạch Tây Ninh.
- Đất công viên cây xanh tập trung:
 - + Tổng quy mô 22,91 ha, chiếm 3,52% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 8,49 m²/người. Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng
 - + Theo định hướng quy hoạch chung đô thị Hòa Thành đến năm 2035, sẽ bố trí công viên cây xanh – TDTT cấp đô thị ở phía Bắc kênh Ao Hồ, góp phần cải thiện vi khí hậu và nâng cao chất lượng sống cho người dân.
 - + Các công viên cây xanh kết hợp sân chơi thiếu nhi, sân thể thao được bố trí xen kẽ trong các nhóm ở, tiếp giáp các công trình dịch vụ công cộng, trường mầm non,... tạo thành không gian công cộng, phục vụ nhu cầu của người dân đô thị.
- Đất cây xanh cách ly: Tổng diện tích là 5,75 ha, chiếm 0,88% diện tích toàn khu, là đất cây xanh cách ly dọc theo quốc lộ 22B. Không xây dựng trong dải cây xanh cách ly.
- Đất cây xanh cảnh quan – hành lang tuyến thoát nước:
 - + Diện tích là 12,67 ha, chiếm 1,94% diện tích toàn khu, là cây xanh cảnh quan ven rạch Tây Ninh. Tạo mảng xanh xuyên suốt khu vực thiết kế và bảo tồn cảnh quan đặc trưng của khu đô thị. Tận dụng những thảm cỏ, cây xanh cảnh quan hiện có, tạo ra hệ thống thảm thực vật để giữ nước tại các khu vực trũng ven rạch.
 - + Hành lang tuyến thoát nước ở phía Đông Bắc phường Hiệp Tân cập nhật theo Đề án Kiểm soát chống ngập khu vực TP. Tây Ninh và Hòa Thành được duyệt năm 2019 tổ chức tuyến cống thoát nước nối từ TP. Tây Ninh qua khu vực phía Đông phường Hiệp Tân nối vào kênh Ao Hồ.

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

Kí hiệu	Hạng mục	Diện tích	Mật độ XD (%)		Tầng cao (tầng)		HS SDD
		Ha	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
	Đất cây xanh	41,33					
	Đất cây xanh - công viên tập trung	22,91					
CX1-1	Đất cây xanh - công viên tập trung	3	0	5	0	1	0,05
CX1-2	Đất cây xanh - công viên tập trung	2,19	0	5	0	2	0,1
CX1-3	Đất cây xanh - công viên tập trung	2,36	0	5	0	2	0,1
CX1-4	Đất cây xanh - công viên tập trung	3,08	0	5	0	2	0,1
CX1-5	Đất cây xanh - công viên TDTT	6,01	0	5	0	2	0,1
CX1-6	Đất cây xanh - công viên tập trung	0,83	0	5	0	2	0,1
CX1-7	Đất cây xanh - công viên tập trung	1,21	0	5	0	2	0,1

CX1-8	Đất cây xanh - công viên tập trung	0,85	0	5	0	2	0,1
CX1-9	Đất cây xanh - công viên tập trung	0,83	0	5	0	2	0,1
CX1-10	Đất cây xanh - công viên tập trung	1,29	0	5	0	2	0,1
CX1-11	Đất cây xanh - công viên tập trung	1,26	0	5	0	2	0,1
	Đất cây xanh cách ly	5,75					
CX2-1	Đất cây xanh cách ly	1,05	-	-	-	-	-
CX2-2	Đất cây xanh cách ly	4,7	-	-	-	-	-
	Đất cây xanh cảnh quan	12,67					
CX3-1	Đất CXCQ - hành lang tuyến thoát nước	0,52	-	-	-	-	-
CX3-2	Đất CXCQ - hành lang tuyến thoát nước	0,22	-	-	-	-	-
CX3-3	Đất cây xanh cảnh quan	8,93	-	-	-	-	-
CX3-4	Đất cây xanh cảnh quan	3	-	-	-	-	-

V.2.7. Đất khác

- Đất tôn giáo, tín ngưỡng: giữ nguyên các công trình tôn giáo hiện hữu như Điện thờ Phật Mẫu Hiệp Định, điện thờ Phật Mẫu Hiệp An, Thánh thất Hiệp An, Thánh thất Hiệp Định, Thánh thất Hiệp Long, Thánh thất Hiệp Hòa, nhà thờ họ Lê, tháp cổ, chùa Cục Lạc cảnh, điện thờ Hiệp Long, hội thánh Hiệp Tân, nhà thờ họ Nguyễn, họ Huỳnh, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa, tín ngưỡng của người dân. Tổng diện tích là 1,96 ha, chiếm 0,3% diện tích toàn khu.
- Đất quân sự, an ninh, quốc phòng: Tổng diện tích là 0,29 ha. Bao gồm Ban chỉ huy quân sự nằm trên đường số 2; đất công an, công an kinh tế tỉnh.
- Đất cơ sở sản xuất kinh doanh: Tổng diện tích là 6,57 ha, chiếm 1,01% diện tích toàn khu, nằm rải rác trong khu vực quy hoạch. bao gồm trung tâm thương mại và giải trí Cà Na, công ty MTV gạch Hòa Thành, công ty TNHH cao su 1-5,...
- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Bến xe khách tỉnh Tây Ninh (xây dựng mới) diện tích 4,84 ha nằm giáp đường D16, đường N13 (hẻm số 4).

Bảng 12: Các chỉ tiêu sử dụng đất tôn giáo, tín ngưỡng; quân sự, quốc phòng; cơ sở sản xuất kinh doanh

Kí hiệu	Hạng mục	Diện tích Ha	Mật độ XD (%)		Tầng cao (tầng)		HS SDD
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	1,96					
TG-1	Điện thờ Phật mẫu Hiệp Định	0,09	-	-	-	-	-
TG-2	Nhà thờ họ Nguyễn, họ Huỳnh	0,31	-	-	-	-	-
TG-3	Hội Thánh Hiệp Tân	0,02	-	-	-	-	-
TG-4	Thánh thất Hiệp An	0,12	-	-	-	-	-
TG-5	Thánh thất Hiệp Long	0,1	-	-	-	-	-

TG-6	Tòa thánh Tây Ninh - Cục Lạc Cảnh	0,28	-	-	-	-	-
TG-7	Điện thờ Phật mẫu Phước Thiện	0,17	-	-	-	-	-
TG-8	Điện thờ Phật mẫu	0,13	-	-	-	-	-
TG-9	Thánh Thất Hiệp Định	0,14	-	-	-	-	-
TG-10	Tháp cổ	0,03	-	-	-	-	-
TG-11	Điện thờ Phật mẫu	0,18	-	-	-	-	-
TG-12	Nhà thờ họ Lê	0,23	-	-	-	-	-
TG-13	Thánh thất Hiệp Hòa	0,16	-	-	-	-	-
	Đất quân sự, quốc phòng	0,29					
QS	Ban chỉ huy quân sự	0,17	-	-	-	-	-
CA-1	Đất công an	0,07	-	-	-	-	-
CA-2	Đất công an kinh tế tỉnh	0,05	-	-	-	-	-
	Đất đầu mối HTKT	4,84					
BX	Trạm bến xe khách tỉnh Tây Ninh	4,84	0	10	1	3	0,3
	Đất cơ sở sản xuất - kinh doanh	6,57					
SX-1	Trung tâm TMDV Cà Na	4,66	40	60	1	5	3
SX-2	Trạm xăng	0,05	40	60	1	5	3
SX-3	Doanh nghiệp tư nhân Phương Bình	0,07	40	60	1	5	3
SX-4	Vinmart	0,04	40	60	1	5	3
SX-5	Trạm xăng	0,04	40	60	1	5	3
SX-6	Doanh nghiệp tư nhân Trường Thanh	0,04	40	60	1	5	3
SX-7	Công ty TNHH MTV khai thác thủy lợi	0,09	40	60	1	5	3
SX-8	Công ty TNHH MTV Ngọc Quy	0,06	40	60	1	5	3
SX-9	Quỹ tín dụng Hiệp Tân	0,04	40	60	1	5	3
SX-10	Trạm xăng	0,04	40	60	1	5	3
SX-11	Công ty TNHH MTV gạch Hòa Thành	0,24	40	60	1	5	3
SX-12	Trạm xăng	0,26	40	60	1	5	3
SX-13	Công ty TNHH Cao su 1-5	0,35	40	60	1	5	3
SX-14	Công ty TNHH Cao su 1-5	0,51	40	60	1	5	3
SX-15	Đất dự án thương mại dịch vụ	0,08	40	60	1	5	3

Bảng 13: Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	Mật độ XD		Tầng cao		HSSĐĐ
			Ha	%	m2/người	%		Tầng		
						Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
1	Đất ở		284,70	43,69	105,44					
-	Đất ở chính trang, kết hợp XD mới	OCT	242,90	37,27	89,96	80	95	1	6	5,7
-	Đất ở XD mới	OLK	41,80	6,41	15,48	80	90	2	6	5,4
2	Đất cơ quan hành chính	HC	2,88	0,44	1,07	30	60	1	5	3
3	Đất công trình dịch vụ công cộng		26,75	4,10	9,91					
-	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	CC1	22,03	3,38	8,16	30	60	1	9	1,2-5,4
-	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	CC2	4,72	0,72	1,75	30	60	1	5	1,8-2
4	Đất y tế	YTE	4,23	0,65	1,57	40	60	1	5	3
5	Đất giáo dục		14,67	2,25	5,43					
-	Đất trung tâm giáo dục nghiên cứu, khoa học công nghệ	GD1	1,54	0,24		40	60	1	5	3
-	Đất trường trung học phổ thông	GD2	3,08	0,47	1,14	30	40	2	5	2
-	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	GD3	10,05	1,54	3,72	30	60	1	4	1,6-3
6	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp kết hợp ở	HH	17,50	2,69		40	60	2	9	5,4
7	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TG	1,96	0,30		-	-	-	-	-
8	Đất quân sự, an ninh, quốc phòng	QS - CA	0,29	0,04		-	-	-	-	-
9	Đất cơ sở sản xuất - kinh doanh	SX	6,57	1,01		40	60	1	5	3
10	Đất nông nghiệp, ở mật độ thấp, nhà vườn sinh thái		110,32	16,93						
-	Đất trung tâm dịch vụ du lịch	DVDL	5,87	0,90		5	25	1	5	1,25
-	Đất du lịch nông nghiệp	DLNN	68,08	10,45		0	15	0	2	0,3
-	Đất nông nghiệp đô thị kết hợp nhà vườn sinh thái	NVST	36,37	5,58		5	25	1	2	0,5
11	Đất cây xanh		41,33	6,34	15,31					
-	Đất cây xanh - công viên tập trung	CX1	22,91	3,52	8,49	0	5	0	2	0,1
-	Đất cây xanh cách ly	CX2	5,75	0,88	2,13	-	-	-	-	-
-	Đất cây xanh cảnh quan - Hành lang tuyến thoát nước	CX3	12,67	1,94	4,69	-	-	-	-	-
12	Mặt nước		18,57	2,85						
13	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	BX	4,84	0,74		0	10	1	3	0,3
14	Đất giao thông		117,10	17,97						
	Tổng cộng		651,71	100,00						

Hình 15: Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất



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

V.3.1. Quan điểm phân kỳ đầu tư

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

V.3.2. Các giai đoạn đầu tư

a. Giai đoạn 2022 - 2025:

- Lập kế hoạch, hồ sơ cấm mốc giới quy hoạch và triển khai cấm mốc giới quy hoạch phân khu.
- Ban hành danh mục kêu gọi đầu tư các dự án đầu tư, các dự án phát triển đô thị làm cơ sở kêu gọi đầu tư, kêu gọi đầu tư dự án thương mại dịch vụ hỗn hợp, xác định thời hạn đầu tư, kế hoạch đầu tư trung hạn trên địa bàn phường Hiệp Tân làm căn cứ quản lý, phát triển đô thị.
- Nâng cấp chỉnh trang các trường THCS, tiểu học, mầm non, trạm y tế hiện hữu.
- Chỉnh trang các khu nhà ở hiện hữu trên các trục đường chính tạo thành các vách phố đồng bộ và nâng cao mỹ quan đô thị.
- Xây dựng nhà thi đấu đa môn trong Trung tâm văn hóa thể thao – phát thanh thị xã Hòa Thành, công viên cây xanh tiếp giáp Bệnh viện đa khoa Hồng Hưng.
- Đầu tư xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm:
 - + Lập dự án và đầu tư nạo vét, nâng cấp, cải tạo hệ thống thoát nước mưa khu vực lập quy hoạch trong tổng thể dự án nạo vét, nâng cấp, cải tạo hệ thống thoát nước mưa toàn thị xã Hòa Thành để phối hợp giải quyết triệt để tình trạng ngập úng cục bộ sau những cơn mưa lớn có lưu lượng cao, chuẩn bị tốt cơ sở hạ tầng hệ thống thoát nước mưa phục vụ dự báo biến đổi khí hậu đến năm 2025.
 - + Đầu tư xây dựng bến xe khách tỉnh Tây Ninh để đáp ứng nhu cầu đi lại, là đầu mối giao thông liên kết với các tỉnh lân cận.
 - + Đầu tư nâng cấp đồng bộ và khớp nối hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng giao thông đô thị đối với các trục đường chính: quốc lộ 22B, đường Lạc Long Quân,

Phạm Văn Đồng, Lý Thường Kiệt, Châu Văn Liêm, Âu Cơ, Phạm Thái Bường, đường liên phường. Xây dựng đường dọc kênh Ao Hồ.

b. Giai đoạn 2026 – 2035:

- Tiếp tục đầu tư xây dựng hoàn chỉnh khu thương mại dịch vụ hỗn hợp kết hợp ở, chỉnh trang đô thị, nhà ở hiện hữu tạo bộ mặt khang trang, sầm uất cho khu đô thị.
- Ưu tiên nguồn vốn ngân sách xây dựng công trình công cộng đơn vị ở.
- Kêu gọi đầu tư các công trình công cộng cấp đô thị dọc kênh Ao Hồ, công trình giáo dục dự kiến, trung tâm dịch vụ du lịch, phát triển các vùng nông nghiệp kết hợp du lịch.
- Xây dựng hoàn chỉnh các công viên cây xanh tập trung, cây xanh cảnh quan ven kênh, rạch vừa tạo cảnh quan đẹp vừa cải thiện vi khí hậu cho toàn khu.
- Nâng cấp đồng bộ và khớp nối hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng giao thông đô thị đối với các trục đường phân khu vực, các tuyến đường khu vực, đường nội bộ và đường hẻm.
- Nâng cấp và đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

c. Các dự án ưu tiên đầu tư:

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

Quy hoạch phân khu Phường Hiệp Tân đề xuất ưu tiên thực hiện các dự án:

- Dự án đầu tư nạo vét, nâng cấp, cải tạo và xây dựng mới hệ thống thoát nước mưa từ cống Tân Hương, cống Kiêu nối vào kênh Ao Hồ.
- Dự án đầu tư xây dựng hồ điều hòa tại vị trí QH 22B giao với đường N19.
- Dự án xây dựng trục cảnh quan 2 bên kênh Ao Hồ : đường cặp kênh Ao Hồ, đường N20.
- Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường N13, N19, D14, D16
- Dự án đầu tư nâng cấp, mở rộng đường Phạm Văn Đồng.
- Dự án đầu tư xây dựng bến xe khác tỉnh Tây Ninh.
- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, kết hợp thương mại (lô đất HH-2).
- Dự án đầu tư xây dựng công trình công cộng, dịch vụ công cộng đô thị dọc trục đường D20 cặp kênh Ao Hồ. (Lô đất từ CC-7 đến CC-12).
- Dự án đầu tư xây dựng công trình giáo dục. (Lô đất GD2, GD3-6).

V.3.3. Nguồn lực thực hiện

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

phát triển chung của toàn đô thị Hòa Thành hoặc các công trình phúc lợi công cộng thiết yếu.

- Vốn ngân sách đầu tư trạm y tế, công viên cây xanh – TDTT, nâng cấp trường học hiện hữu.
- Thu hút vốn ODA, vốn thu từ quỹ đất để xây dựng hệ thống thoát nước và vệ sinh môi trường, hệ thống lưới điện, đường giao thông,....
- Thu hút nguồn vốn từ các doanh nghiệp, cá nhân trong nước và nước ngoài đầu tư vào các lĩnh vực: khu thương mại dịch vụ hỗn hợp, khu ở xây dựng mới, trung tâm dịch vụ du lịch, giao thông và một số cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Xã hội hóa các công trình giáo dục dự kiến.
- Huy động sự đóng góp của nhân dân vào một số dự án như chỉnh trang đường nội bộ khu dân cư, cây xanh vườn hoa,....

Bảng 14: Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

STT	Tên dự án	Vị trí	Quy mô		Kinh phí đầu tư (1000đ)	Nguồn vốn, cơ quan thực hiện (1000đ)
			Diện tích (ha)	Chiều dài (m)		
I	Hạ tầng kỹ thuật					
1	Dự án đầu tư nạo vét, nâng cấp, cải tạo và xây dựng mới hệ thống thoát nước mưa đoạn từ cống Tân Hương, cống Kiều nối vào kênh ao hồ	Từ đường Nguyễn Trãi đến kênh Ao Hồ (theo đề án chống ngập úng TPTN và Hòa Thành)		2600	104 000 000	Ngân sách tỉnh: 72 800 000 TP Tây Ninh: 20 800 000 TX Hòa Thành: 10 400 000
2	Dự án đầu tư xây dựng hồ điều hòa tại vị trí QL22B giao với đường N20	Hiệp Tân Long Thành Trung	12,02 ha (diện tích mặt hồ từ 8-10 ha)		15 000 000	Ngân sách tỉnh
3	Dự án xây dựng trục cảnh quan 02 bên kênh ao hồ					TX Hòa Thành
	- Đường cập kênh ao hồ	Hiệp Tân		1143	6 172 200	
		Long Thành Trung		1896	19 623 600	
	- Đường N20	Hiệp Tân		1886	19 520 100	
Long Thành Trung			434	4 491 900		
4	Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường N19	Hiệp Tân		1779	30 243 000	TX Hòa Thành
5	Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường N13	Hiệp Tân		1097	23 256 400	TX Hòa Thành
6	Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Hai Bà Trung nối dài	Long Thành Trung		1543	26 231 000	TX Hòa Thành
7	Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường D16	Hiệp Tân		1428	24 276 000	TX Hòa Thành
	Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường D10	Long Thành Trung		1080	18 360 000	TX Hòa Thành

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

VI. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

VI.1. Quan điểm tổ chức không gian

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

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

- Để tạo được cảnh quan, bộ mặt và nét đặc trưng riêng cho khu dân cư, cần phải có sự quản lý chặt chẽ của các cơ quan chức năng trong công tác quản lý quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết 1/500, xây dựng các công trình kiến trúc, đảm bảo tuân thủ theo các quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan.
- Ngoài ra, việc kêu gọi thu hút đầu tư với các dự án quy mô lớn, tránh việc đầu tư manh mún, nhỏ lẻ là điều kiện tiên quyết để hình thành một khu đô thị được xây dựng đồng bộ, hiện đại.

VI.3. Nguyên tắc

- Tuân thủ theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Hòa Thành đến năm 2035 đã được phê duyệt để thống nhất các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật toàn khu, đảm bảo hình thành các không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa.
- Tuân thủ các tiêu chuẩn và quy phạm xây dựng đô thị, đảm bảo các thông số kỹ thuật tính toán hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhà ở, cây xanh,...
- Căn cứ các quy hoạch chi tiết xây dựng, dự án đã được phê duyệt nhằm kết nối với khu vực xung quanh.

- Giữ lại hệ thống kênh rạch chính trong khu vực quy hoạch nhằm tôn tạo cảnh quan thiên nhiên, cải tạo môi trường sống, quan tâm vấn đề môi trường khí hậu đô thị đặc trưng vùng nhiệt đới và vấn đề biến đổi khí hậu toàn cầu.
- Bố trí quỹ đất các công trình công cộng, công viên cây xanh, giao thông, hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn, bảo đảm bán kính phục vụ hợp lý.
- Đảm bảo yêu cầu các dịch vụ kỹ thuật công trình như chỗ đậu xe, phòng chống cháy nổ, thuận tiện cho việc chữa cháy và đảm bảo vệ sinh môi trường.

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

- Quy hoạch, phát triển dựa trên các trục không gian chủ đạo: Quốc lộ 22B, đường Lạc Long Quân, Lý Thường Kiệt, Phạm Văn Đồng, Phạm Thái Bường (trục dọc) và đường Châu Văn Liêm, Âu Cơ (trục ngang). Đồng thời lấy trục không gian mặt nước rạch Tây Ninh, rạch Se Vin, kênh Tắt, kênh Ao Hồ làm trục cảnh quan xanh của khu vực. Phân khu phường Hiệp Tân được phân thành các khu chức năng chính:
 - Khu ở tập trung chủ yếu ở phía Đông, phía Bắc phường Hiệp Tân và một phần giáp phía Tây Quốc lộ 22B. Bao gồm các khu ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang; nhà ở xây dựng mới theo hình thức nhà liên kè; khu thương mại dịch vụ kết hợp ở.
 - + Chỉnh trang mặt đứng nhà ở hiện hữu tạo bộ mặt tương đối đồng bộ về màu sắc, khoảng lùi, hình thức kiến trúc, phân vị ngang,.... Khu ở xây dựng mới dạng nhà liên kè, liên kè có sân vườn, kiến trúc hiện đại, màu sắc trung tính, tạo bộ mặt vách phố đồng bộ.
 - + Khu thương mại dịch vụ kết hợp ở đầu tư theo hình thức linh động dạng có phần khối để thương mại kết hợp với chức năng ở, việc thiết kế cảnh quan khu thương mại, kiến trúc hiện đại, tầng cao tối đa 9 tầng tạo công trình điểm nhấn, có mặt đứng và tầm nhìn đẹp về các trục đường chính, tạo cảnh quan hiện đại cho đô thị, hình thành khu vực sầm uất nâng cao giá trị cho khu vực.
 - + Bố trí xen cài các dịch vụ công cộng phục vụ đơn vị ở như trường mẫu giáo, trường tiểu học, dịch vụ công cộng, các vườn hoa,, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhằm nâng cao chất lượng sống cho người dân và tạo mỹ quan đô thị.



Hình 16 - Phối cảnh khu thương mại dịch vụ kết hợp ở

- Giữ lại các cơ sở sản xuất kinh doanh như ngân hàng, khách sạn, nhà hàng, siêu thị, cửa hàng kinh doanh, xí nghiệp, công ty sản xuất... nằm trên các trục đường chính gắn kết với các khu nhà ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại tạo không gian sầm uất, nhộn nhịp cho khu dân cư.
- Các công trình hạ tầng xã hội tập trung trên trục đường chính có quy mô lớn, không gian thoáng rộng, tầng cao tối đa 5 tầng, hình thức kiến trúc hiện đại và hòa nhập với cảnh quan chung.
- Nâng cấp, mở rộng và xây dựng mới các công trình công cộng, dịch vụ, tầng cao tối đa 5 tầng, đối với công trình dịch vụ hỗn hợp cấp đô thị tầng cao tối đa 9 tầng đường nét kiến trúc hài hòa với công trình kế cận và phù hợp công năng.



Hình 17- Phối cảnh công trình thương mại dịch vụ

- Bảo tồn các công trình tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu thánh thất Hiệp Định, hội thánh Hiệp Tân, thánh thất Hiệp An, thánh thất Hiệp Long, chùa Cực Lạc Cảnh, điện thờ Hiệp Long, điện thờ Phật mẫu Hiệp An, thánh thất Hiệp Định, tháp cổ, thánh thất Hiệp Hòa phục vụ nhu cầu sinh hoạt văn hóa tín ngưỡng của người dân trong khu vực.
- Khai thác thế mạnh sản xuất nông nghiệp ở phía Tây khu vực quy hoạch kết hợp các hoạt động du lịch nông nghiệp với các hình thức nông nghiệp xanh, nông nghiệp công nghệ cao,... Tổ chức các khu dịch vụ du lịch bố trí các loại hình trưng bày, mô phỏng hoạt động sản xuất nông nghiệp đa dạng, tạo trải nghiệm mới lạ cho khách du lịch, quảng bá văn hóa địa phương. Bố trí khu trung tâm dịch vụ du lịch với các dịch vụ phục vụ hỗ trợ cho khu du lịch nông nghiệp lân cận như: nhà hàng ẩm thực địa phương, các khu vui chơi giải trí, dịch vụ mua sắm, nghỉ dưỡng,..., xây dựng theo hình thức kiến trúc đặc trưng, vật liệu địa phương tạo cảm giác gần gũi với văn hóa nông nghiệp của đô thị.



Hình 18 – Các hình thức nông nghiệp đô thị, nhà vườn sinh thái

- Khai thác tối đa cảnh quan thiên nhiên của rạch Tây Ninh, rạch Se Vin, kênh Ao Hồ,... quy hoạch các không gian mở, không gian cây xanh phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí, sinh hoạt cộng đồng cho người dân đô thị, đồng thời thích ứng với các khả năng ngập lụt do biến đổi khí hậu. Bổ sung các mảng xanh và tôn tạo các vườn hoa hiện hữu trong các nhóm ở, trồng thêm nhiều hoa, cây cảnh làm tăng vẻ đẹp cho khu nhà ở. Các mảng xanh này được liên kết với cây xanh trên các tuyến giao thông nội bộ và khu vực tạo thành hệ thống cây xanh gắn kết trong toàn khu. Bố trí các mảng cây xanh cảnh quan dọc theo hệ thống kênh rạch đảm bảo hành lang an toàn và tạo không gian mở cảnh quan đẹp cho khu vực.



Hình 19 - Phối cảnh khu công viên cây xanh kết hợp không gian mặt nước

VII. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

VII.1. Khung thiết kế đô thị tổng thể

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

Khu vực quy hoạch phát triển dựa trên hệ khung giao thông chính với các trục dọc theo hướng Bắc – Nam và các trục ngang theo hướng Đông – Tây, đồng thời lấy trục không gian rạch Tây Ninh, rạch Se Vin, kênh Ao Hồ làm trục cảnh quan xanh đặc trưng của khu đô thị.

- Trục dọc chính:
 - + Quốc lộ 22B: là trục kết nối từ khu vực trung tâm TP. Tây Ninh đến khu ở hiện hữu và khu đô thị mới của đô thị Hòa Thành.
 - + Trục đường Lạc Long Quân, Lý Thường Kiệt, Phạm Thái Bường kết nối giữa khu ở hiện hữu, trung tâm thương mại - giải trí Cà Na và khu trung tâm đô thị xây dựng mới.
 - + Trục đường Phạm Văn Đồng: là trục kết nối từ khu vực trung tâm TP. Tây Ninh và Hòa Thành.
- Trục ngang chính: đường Châu Văn Liêm, Âu Cơ, N13, N19.
- Trục cảnh quan: đường N20 ven kênh Ao Hồ, đường D1 ven rạch Tây Ninh.

VII.1.2. Các công trình điểm nhấn

- Trục quốc lộ 22B: điểm nhấn là tổ hợp công trình thương mại dịch vụ hỗn hợp, dịch vụ công cộng cấp đô thị.
- Trục đường Lý Thường Kiệt: điểm nhấn là trung tâm thương mại – giải trí Cà Na.
- Trục đường D16, N19: điểm nhấn là dịch vụ công cộng cấp đô thị cao tối đa 9 tầng, trường THPT cao 5 tầng.
- Trục đường liên phường: điểm nhấn là Trung tâm văn hóa thể thao – phát thanh thị xã Hòa Thành.
- Trục đường ven rạch Se Vin: điểm nhấn là Trung tâm dịch vụ du lịch cao 5 tầng.

VII.2. Hướng dẫn thiết kế đô thị

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

a. Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng tối đa 95%: đối với nhà ở chỉnh trang kết hợp xây dựng mới.
- Mật độ xây dựng tối đa 90%: đối với nhà ở xây dựng mới.
- Mật độ xây dựng tối đa 60%: đối với công trình hành chính cơ quan; trường chính trị Tây Ninh; công trình giáo dục hiện hữu cấp đơn vị ở; công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị và đơn vị ở; đất thương mại dịch vụ hỗn hợp kết hợp ở; cơ sở sản xuất kinh doanh; công trình y tế; công trình tôn giáo, tín ngưỡng;
- Mật độ xây dựng tối đa 40%: đối với trường THPT; công trình giáo dục xây dựng mới cấp đơn vị ở; công trình quân sự, quốc phòng.
- Mật độ xây dựng tối đa 25%: đối với công trình trung tâm dịch vụ du lịch.

- Mật độ xây dựng tối đa 15%: trong khu du lịch nông nghiệp.
- Mật độ xây dựng tối đa 10%: đối với công trình trong bến xe khách tỉnh.
- Mật độ xây dựng tối đa 5%: đối với công viên cây xanh tập trung.
- Không xây dựng công trình trong dải cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly.

b. Tầng cao xây dựng:

- Tầng cao xây dựng tối đa 9 tầng: đối với đất thương mại dịch vụ hỗn hợp kết hợp ở, công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị xây dựng mới.
- Tầng cao xây dựng tối đa 6 tầng: đối với nhà ở chính trang kết hợp xây dựng mới, nhà ở xây dựng mới.
- Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng: đối với công trình hành chính; công trình dịch vụ công cộng; công trình y tế cấp đô thị (bệnh viện đa khoa Hồng Hưng); trường Chính trị tỉnh Tây Ninh, trường THPT, đất giáo dục xây dựng mới; trung tâm dịch vụ du lịch; cơ sở sản xuất kinh doanh. Đối với các công trình an ninh, quốc phòng tầng cao xây dựng tùy theo nhu cầu xây dựng và chức năng đặc thù.
- Tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng: đối với trường THCS Trung Vương, tiểu học Triệu Thị Trinh.
- Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng: đối với các trường tiểu học, trường mầm non; công trình trong bến xe khách tỉnh.
- Tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng: đối với công trình trong công viên cây xanh, công trình trong khu đất du lịch nông nghiệp, đất nông nghiệp đô thị kết hợp nhà vườn sinh thái.

VII.2.2. Các công viên, không gian mở

- Xây dựng hệ thống cây xanh, không gian mở đóng một vai trò quan trọng trong việc phát triển và tạo mỹ quan đô thị, đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí, nghỉ ngơi thư giãn của người dân. Ngoài ra cây xanh còn có tác dụng kiểm soát giao thông, bao gồm xe cơ giới và người đi bộ. Các bụi thấp, đường viền cây xanh trong vườn hoa công viên vừa trang trí vừa định hướng cho người đi bộ. Hàng cây bên đường có tác dụng định hướng, nhất là vào ban đêm sự phản chiếu của các gốc cây được sơn vôi trắng là những tín hiệu chỉ dẫn cho người đi đường.
- Hệ thống không gian mở bao gồm:
 - + Các mảng không gian mở chính: công viên cây xanh, vườn hoa trong khu ở, cải thiện vi khí hậu và cảnh quan đẹp cho khu đô thị.
 - + Các tuyến không gian mở dọc theo các trục giao thông chính.
- Trong các đơn vị ở, bố trí các vườn hoa – sân thể thao, sân chơi của trẻ em là không gian sinh hoạt cộng đồng thân thiện.
- Tại các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, bố trí những khoảng không gian mở như vườn hoa, đài



phun nước,... tạo sự liên kết về không gian xanh trong toàn khu, tạo điểm nhấn cho công trình, góp phần mỹ quan chung trong đô thị.

- Đối với các khu nhà ở nằm trên các tuyến đường chính, cần có khoảng lùi cố định phục vụ cho việc kinh doanh, đồng thời tạo bộ mặt đẹp cho đường phố. Đối với nhà ở nằm lùi sâu bên trong cần quy định khoảng trống để trồng cây xanh, góp phần tạo môi trường sống trong lành.

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

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

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

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

a. Nhà ở chỉnh trang kết hợp xây dựng mới:

- Nhà ở hiện hữu khi chỉnh trang phải tuân thủ quy định về mật độ, tầng cao, chiều cao từng tầng, hình thức kiến trúc, khoảng lùi, ... tạo thành vách phố đồng bộ. Khuyến khích hợp khối lớn với tầng cao tối đa 6 tầng (*đường Lý Thường Kiệt đoạn quanh Tòa Thánh Tây Ninh có tầng cao tối đa 4 tầng hoặc không quá 15 m*), mật độ xây dựng tối đa 95%, kết hợp kinh doanh thương mại dịch vụ, tạo không gian sinh động cho trục đường.



+ Tầng cao: tối đa là 6 tầng.

+ Mật độ xây dựng: tối thiểu: 80%, tối đa: 95%.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: $k = 5.7$

+ Khoảng lùi tối thiểu: Đối với công trình cải tạo, chỉnh trang chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ; đối với công trình xây dựng mới khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 1,4m.

- Nâng cấp, mở rộng một số trục đường giao thông khu vực, nội bộ, xen cấy các mảng cây xanh, vườn hoa nhỏ trong khu ở, hạn chế tối đa việc phá vỡ cấu trúc dân cư hiện có.
- Đối với các công trình hiện hữu có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong phạm vi lộ giới được phép sửa chữa, cải tạo nhưng không làm thay đổi kết cấu và diện tích theo quy mô hiện trạng nhà cũ.

b. Nhà ở xây dựng mới:

- Là khu nhà ở xây mới theo dạng liên kế với mật độ xây dựng cao cần tạo không gian cây xanh sân vườn cho khu ở.
 - + Tầng cao: tối thiểu 2 tầng, tối đa 6 tầng.
 - + Mật độ xây dựng: tối thiểu là 80%, tối đa là 90%.
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa: $k = 5,4$.
 - + Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 1,4m.



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

- Tổ chức không gian linh hoạt, quy hoạch các khu thương mại dịch vụ kết hợp ở trên trục đường N13, D16, quốc lộ 22B, tạo điểm nhấn và sự sinh động cho khu đô thị. Hạn chế xây dựng các loại nhà liên kế thương mại có kích thước chiều ngang nhỏ, khuyến khích bố trí nhà liên kế có chiều ngang $\geq 7m$.
- Các công trình có tầm nhìn hướng ra đường N13 và tạo điểm nhấn tại khu vực giao lộ các trục đường. Phía trước các công trình tổ hợp thương mại dịch vụ hỗn hợp bố trí các không gian quảng trường, vườn hoa kết nối với không gian đi bộ. Các công trình hoặc tổ hợp công trình trong khu vực này được thiết kế theo hướng mở, tiếp xúc với không gian bên ngoài nhằm tối đa hóa hướng tiếp cận của cư dân khu vực với các công trình.
 - + Mật độ xây dựng: tối thiểu: 40%, tối đa: 60%.
 - + Tầng cao: tối thiểu là 2 tầng, tối đa là 9 tầng.
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa: $k = 5,4$.
 - + Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 3m.



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

- Công trình hành chính cơ quan:
 - + Mật độ xây dựng tối thiểu: 40%, tối đa: 60%.
 - + Tầng cao tối đa: 5 tầng.
 - + Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 3m (đối với công trình xây dựng mới).
- Công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị:
 - + Mật độ xây dựng tối thiểu: 40%, tối đa: 60%.
 - + Tầng cao tối đa: 9 tầng.
 - + Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 3m (đối với công trình xây dựng mới).
- Công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở:
 - + Mật độ xây dựng tối thiểu: 40%, tối đa: 60%.

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

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

- Công trình y tế cấp đô thị (bệnh viện đa khoa Hồng Hưng):
 - + Mật độ xây dựng tối thiểu: 40%, tối đa: 60%.
 - + Tầng cao tối đa: 5 tầng.
 - + Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 3m (đối với công trình xây dựng mới).
- Công trình y tế cấp đơn vị ở (trạm y tế):
 - + Mật độ xây dựng tối thiểu: 40%, tối đa: 60%.
 - + Tầng cao tối đa: 5 tầng.
 - + Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 3m (đối với công trình xây dựng mới).
- Công trình trường chính trị Tây Ninh:
 - + Mật độ xây dựng tối thiểu: 40%, tối đa: 60%.
 - + Tầng cao tối đa: 5 tầng.
 - + Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 3m (đối với công trình xây dựng mới).
- Công trình trường THPT, giáo dục xây dựng mới:
 - + Mật độ xây dựng tối thiểu: 30%, tối đa: 40%.
 - + Tầng cao tối đa: 5 tầng.
 - + Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 3m (đối với công trình xây dựng mới).



- Công trình trường THCS Trưng Vương, tiểu học Triệu Thị Trinh:
 - + Mật độ xây dựng tối thiểu: 40%, tối đa : 60%.
 - + Tầng cao tối đa: 4 tầng.
 - + Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 3m (đối với công trình xây dựng mới).
- Công trình trường tiểu học, mầm non:
 - + Mật độ xây dựng tối thiểu : 40%, tối đa : 60%.
 - + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
 - + Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 3m (đối với công trình xây dựng mới).
- *Đối các với công trình hiện trạng cải tạo, chỉnh trang giữ theo hiện trạng.*



VII.4.5. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình trung tâm dịch vụ du lịch, du lịch nông nghiệp, nông nghiệp đô thị kết hợp nhà vườn sinh thái

- Trung tâm dịch vụ du lịch:
 - + Mật độ xây dựng tối thiểu: 5%, tối đa : 25%.
 - + Tầng cao tối đa: 5 tầng.
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa 1,25.
 - + Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 6m.
 - + Khai thác tối đa cảnh quan, địa hình tự nhiên để bố cục các khu chức năng hợp lý và mang tính đặc trưng riêng của khu du lịch.
 - + Khuyến khích sử dụng các loại vật liệu thân thiện với môi trường, hình thái kiến trúc địa phương thể hiện tính chất du lịch đặc trưng của đô thị Hòa Thành.
 - + Sử dụng màu sắc tươi sáng (trắng, vàng kem, ...) làm chủ đạo, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình.
- Công trình trong khu du lịch nông nghiệp:
 - + Mật độ xây dựng tối đa: 15%.
 - + Tầng cao tối đa: 2 tầng.
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa 0,3.
 - + Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 6m.
 - + Tổ chức không gian thông thoáng, mật độ xây dựng thấp, với nhiều mảng xanh và mặt nước. Kiến trúc hiện đại kết hợp hài hòa giữa chế biến, sản xuất, nghiên cứu kết hợp du lịch nông nghiệp.
 - + Bố trí các công ty sản xuất nông nghiệp công nghệ cao theo từng cụm, có cùng đặc tính của ngành sản xuất.



- Đất nông nghiệp đô thị kết hợp nhà vườn sinh thái:
 - + Mật độ xây dựng tối đa: 25%.
 - + Tầng cao tối đa: 2 tầng.
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa 0,5.
 - + Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 6m.

VII.4.6. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình đầu mối giao thông

- Công trình bến xe khách tỉnh Tây Ninh:
 - + Mật độ xây dựng tối đa: 10%.
 - + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa 0,3.
 - + Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ: 6m.
 - + Tổ chức không gian bến xe thuận tiện giao thông ra vào bến. Sắp xếp các công trình hợp lý, không cản tầm nhìn của phương tiện lưu thông.

VII.4.7. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công viên cây xanh

a. Cây xanh trên vỉa hè:

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

b. Công viên cây xanh:

- Mật độ xây dựng thấp, tối đa 5%, tạo không gian sinh hoạt cộng đồng phục vụ đời sống hàng ngày của người dân trong khu vực. Các công trình dịch vụ xây dựng thấp tầng. Các hồ nước, vòi phun nước phải được vệ sinh chăm sóc thường xuyên, tránh tình trạng gây ô nhiễm môi trường, phát sinh mầm bệnh cho con người.

- Các loại cây xanh trong công viên phải được nghiên cứu kỹ lưỡng cả về chiều cao, màu sắc, mùa rụng lá, Nên trồng cây thân thẳng, cao, tán lá rộng, giống cây khỏe, gỗ dai, khó gãy đổ, dáng và hoa đẹp, màu sắc thay đổi theo mùa, đảm bảo chức năng chống bụi, tiếng ồn và an toàn. Không trồng những loại cây ăn quả, có mùi thơm thu hút côn trùng, ... gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người và môi trường xung quanh. Các loại cây tham khảo như dầu nước, muồng ngủ, bằng lăng bông tím, cau trắng, móng bò tím, keo tai tượng, Các loại cây thân mềm rủ trồng gần sông, hồ tạo cảnh quan đẹp như cây muồng hoa vàng, móng rồng, cây liễu, địa tùng, ...
- Hoa trang trí: nên chọn loại ra hoa quanh năm, màu sắc đẹp, không có mùi thu hút côn trùng. Hoa phải cắt xén thường xuyên và hạn chế độ cao từ 35 - 55 cm.
- Cây phủ đất : trồng cỏ đậu, thài lài tím,... tốc độ sinh trưởng nhanh, dễ trồng và chăm sóc.
- Khuyến khích kết nối không gian mở, không xây dựng hàng rào ngăn cách tạo điều kiện cho người dân dễ dàng tiếp cận.

VII.4.8. Quy định về màu sắc, vật liệu, lắp đặt bảng quảng cáo

a. Màu sắc, vật liệu:

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

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

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

- Đối với các bảng quảng cáo được lắp dựng trên vỉa hè hoặc đường phố phải tuân thủ theo các nguyên tắc:
 - + Không làm che khuất tầm nhìn người tham gia giao thông.
 - + Không lấn chiếm vỉa hè và phần lưu thông quy định dành cho người đi bộ.
 - + Kích thước phải đảm bảo quy định chung đối với biển hiệu và biển quảng cáo ngoài trời của khu vực.

VII.4.9. Hướng dẫn thiết kế các tiện nghi đô thị

a. Tiện nghi không gian đường phố và ven đường

- Lát gạch vỉa hè đường phố : Lót bằng loại gạch chịu được mưa nắng có màu sắc trang nhã. Có thể tổ chức các mảng xanh thay cho một phần gạch lát vỉa hè để gia tăng bề mặt thấm nước mưa, cách ly luồng bộ hành với giao thông dưới lòng đường. Bố trí các tiện ích cho người khuyết tật như đường dốc từ lòng đường lên vỉa hè, lát gạch có rãnh dọc trên vỉa hè, đường dốc trong công trình công cộng.



- Các bồn cây, bồn hoa: được xây dựng loại gạch hoặc đá có màu sắc phù hợp.
- Đèn tín hiệu giao thông: Đèn tín hiệu được treo ở mép ngoài mặt đường $\geq 0,5m$ (theo chiều ngang). Đối với đường có 4 làn xe trở lên thì đèn tín hiệu lắp ở phía trên chiều xe chạy. Sử dụng thiết bị cảm biến thụ động hoặc nút ấn đặt ở vị trí thuận lợi trên vỉa hè để trợ giúp người đi bộ, người khuyết tật.



- Đèn đường: Chiều cao trụ bằng bề rộng lòng đường. Khoảng cách giữa 2 trụ $\approx 3,5-4$ lần chiều cao trụ. Các loại đèn chiếu sáng giao thông chủ yếu là đèn cao áp sodium, natri, công suất từ 80-400W. Nên sử dụng đèn có 2 cấp công suất để tiết kiệm năng lượng.
- Các loại đèn trang trí: được bố trí dọc trục cảnh quan, hoặc các khu vui chơi giải trí, công viên có khoảng cách từ 8 - 12m. Trụ đèn có tính thẩm mỹ cao, hoa văn đơn giản, không rườm rà. Trong khu vực các hồ nước, đài phun nước nên bố trí hệ thống đèn chiếu tạo màu sắc rực rỡ vào ban đêm.

- Bảng chỉ dẫn: phải có sự thống nhất, đồng bộ về màu sắc, kiểu dáng, kích thước trên từng dãy phố, từng khu vực. Trong công viên, các công trình vui chơi giải trí nên dùng những vật liệu: gỗ, xi măng giả gỗ với hình dáng tự nhiên, đẹp mắt. Không làm hạn chế tầm nhìn, không gây khó khăn cho hoạt động phòng chống cháy, không làm xấu các công trình kiến trúc, cảnh quan khu vực.



- Trạm dừng xe bus: Khoảng cách tối đa 700m, bố trí bảng quảng cáo bố trí bên ngoài, bảng thông tin và bản đồ tuyến xe bus bên trong. Thiết kế chiếu sáng



ban đêm để dễ nhận biết. Sử dụng vật liệu nhẹ, bền như nhôm, sắt, inox,... Tại các trạm dừng xe buýt khi có sự thay đổi cao độ phải bố trí vệt dốc hay đường dốc và đặt các tấm lát nổi hoặc đánh dấu bằng các màu sắc tương phản trên đường chờ để người khuyết tật đến được các phương tiện giao thông. Tại khu vực dành cho người khuyết tật phải có biển báo, biển chỉ dẫn hoặc các dấu hiệu cảnh báo có thể nhận biết.

- Ghế ngồi: Bố trí trong các công viên, không gian công cộng, hình thức hài hòa với công trình kiến trúc và cảnh quan chung. Khuyến khích cách điệu thành những mảng đá, gốc cây, ... được xếp đặt tạo sự ngẫu nhiên, lý thú.
- Hàng rào: Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới đất kê cả móng và có chiều cao tối đa 2,6m, phần xây dựng đặc không cao hơn 0,8m. Trường hợp có yêu cầu đặc biệt về bảo vệ an toàn, thì hàng rào được che kín lại bằng vật liệu nhẹ. Phần che kín chỉ được phép cao tối đa 1,8m. Khuyến khích sử dụng hàng rào cây cắt xén và tạo cảnh.
- Trạm điện thoại công cộng: dự kiến bố trí dọc theo đường giao thông chính, gần khu dịch vụ công cộng, thương mại dịch vụ, mỗi trạm cách nhau từ 200 – 250m.
- Các thùng rác: bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, không gian công cộng, khu thương mại dịch vụ, với khoảng cách từ 50 - 100 m (đề xuất 70 m).
- Nhà vệ sinh công cộng: được bố trí kết hợp với các công trình quản lý điều hành trong công viên, thương mại dịch vụ, dịch vụ công cộng, trung tâm dịch vụ du lịch.

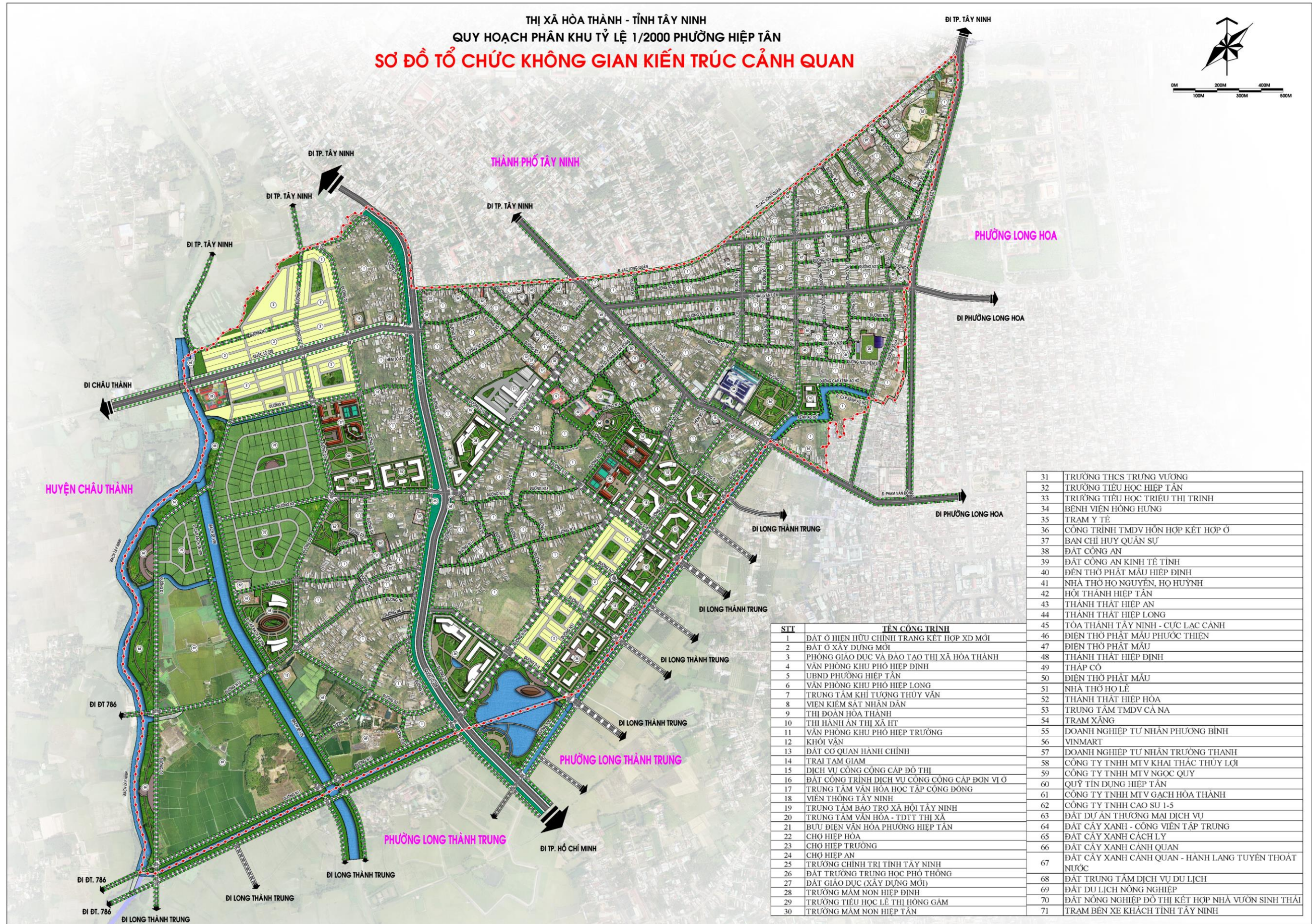


b. Thiết kế chiếu sáng:

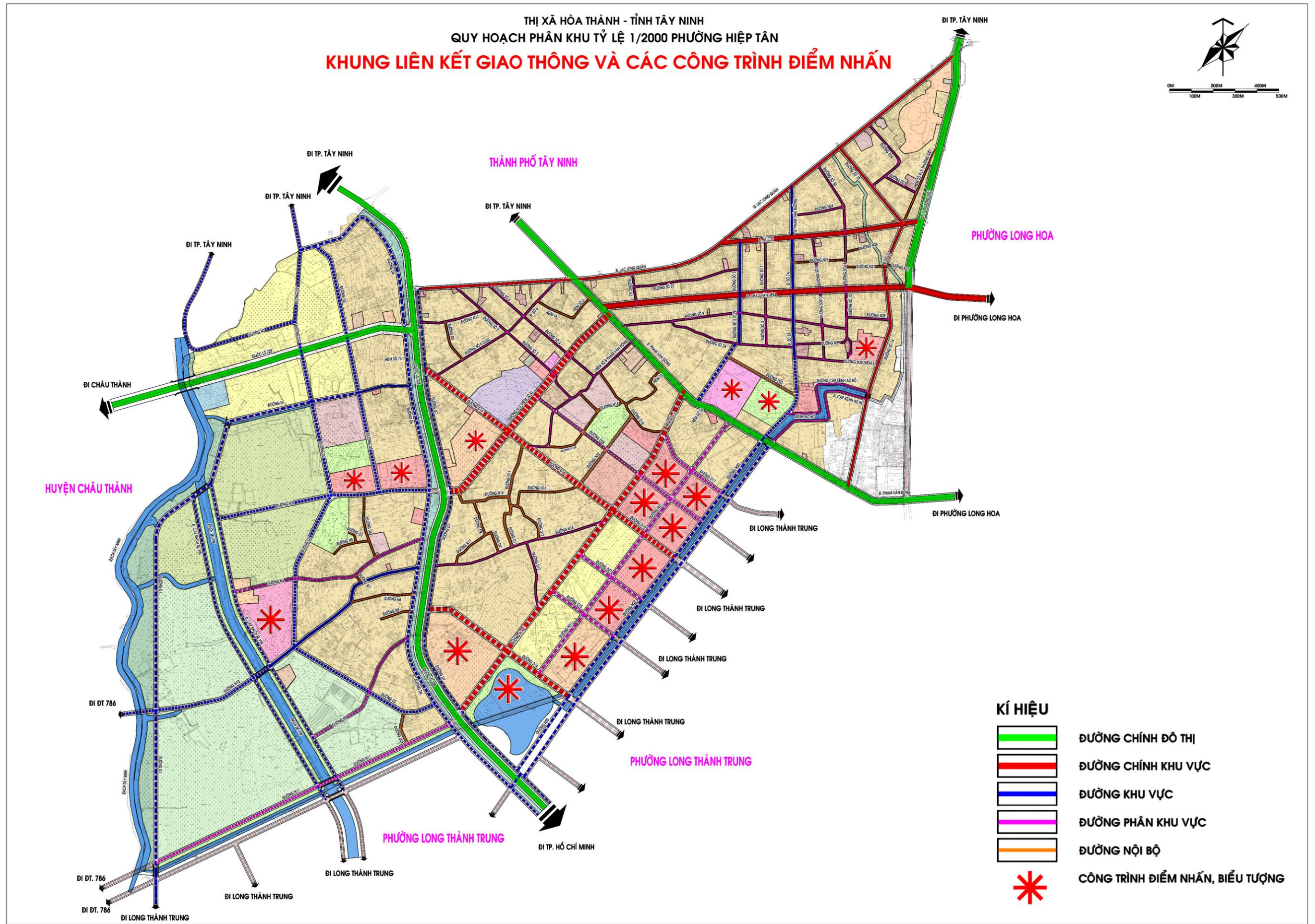
- Ứng dụng công nghệ chiếu sáng led để tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường trong các công trình trang trí cảnh quan công cộng, chiếu sáng kiến trúc tòa nhà, đảo giao thông, bảng điện tử, dải đèn trang trí đường phố,...
- Trên một số trục cảnh quan quan trọng của khu đô thị nên bố trí các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



Hình 20: Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan



Hình 21: Bản đồ khung liên kết giao thông và các công trình điểm nhấn



Hình 22: Bản đồ quy định mật độ xây dựng



Hình 23: Bản đồ quy định tầng cao xây dựng



VIII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

VIII.1. Giao thông

VIII.1.1. Cơ sở thiết kế:

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

VIII.1.2. Nguyên tắc và chỉ tiêu thiết kế:

a. Nguyên tắc thiết kế:

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

b. Các chỉ tiêu chính:

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

- + C: Dải cây xanh, hệ thống kỹ thuật.
- Độ dốc dọc đường $i_{max}=10\%$ với đường khu vực, $i_{max}=8\%$ với đường chính đô thị
- Độ dốc ngang mặt đường 2%.

VIII.1.3. Quy hoạch:

a. Giao thông đối ngoại

a.1. Đường chính đô thị:

- Quốc lộ 22B: là trục giao thông Bắc – Nam quan trọng của thị xã Hòa Thành và tỉnh Tây Ninh, nối TP. Hồ Chí Minh với tỉnh Tây Ninh và cửa khẩu quốc tế Xa Mát. Nâng cấp đạt tiêu chuẩn cấp II – I, quy mô 4-6 làn xe. Xây dựng đường gom hai bên và dành quỹ đất cho hành lang an toàn đường bộ, đảm bảo an giao thông.
 - + Quốc lộ 22B: Đoạn từ đường 30-4 hướng đi phường Long Thành Trung: Lộ giới quản lý 95m bao gồm đường gom (đường D6, D7) 2 bên, mặt cắt 7-7. Lộ giới không bao gồm 2 đường gom là 40m, mặt cắt 1-1:
 - Mặt đường: 12,5mx2.
 - Vía hè: 7,5mx2.
 - Lộ giới: 40m.
 - + Quốc lộ 22B: Đoạn từ đường 30-4 hướng đi huyện Châu Thành: mặt cắt 2-2.
 - Mặt đường: 13,25mx2.
 - Vía hè: 15mx2.
 - Lộ giới: 56,5m.
- Đường Phạm Văn Đồng: kết nối các khu vực chức năng chính của thị xã Hòa Thành : mặt cắt 9-9
 - Mặt đường: 13mx2.
 - Vía hè: 5mx2.
 - Lộ giới: 36m.
- Đường Lý Thường Kiệt (ngoài ranh quy hoạch): kết nối thị xã Hòa Thành và khu trung tâm TP. Tây Ninh.
 - + Mặt đường: 15mx2.
 - + Vía hè: 5mx2.
 - + Lộ giới: 40m.

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

a.2. Đường sắt:

- Theo quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 23/12/2013: Xây dựng tuyến đường sắt chạy dọc hành lang quốc lộ 22B, kết nối từ thành phố Hồ Chí Minh đến cửa khẩu quốc tế Xa Mát, đường đôi khổ 1435mm để phục vụ nhu cầu đi lại và vận chuyển hàng hóa của người dân. Dự kiến đặt 03 ga đường sắt tại huyện Gò Dầu, thành phố Tây Ninh, cửa khẩu quốc tế Xa Mát. Tuyến dài khoảng 72 km. Dự kiến xây dựng sau năm 2020 và được chia làm 2 giai đoạn:

- + Giai đoạn 1: Dự kiến hoàn thành đoạn từ Gò Dầu đến TP. Tây Ninh, dài 28 km.
- + Giai đoạn 2: Tiến hành xây dựng đoạn tiếp theo từ TP. Tây Ninh đến Cửa khẩu quốc tế Xa Mát, dài 44 km.

(Phương án hướng tuyến đường sắt sẽ được cập nhật cụ thể theo dự án).

b. Giao thông đối nội:

b.1. Đường chính khu vực:

- Bao gồm đường Lạc Long Quân, Âu Cơ, Châu Văn Liêm, đường số 13, đường số 14, đường số 32, đường N13, N19, D14, D16 quy mô từ 3-5 làn xe có vai trò kết nối các khu chức năng trong từng phân khu đô thị. Trong đó:
 - + Đường Lạc Long Quân (mặt cắt 4-4):
 - Mặt đường: 10,5m.
 - Vĩa hè: 5mx2.
 - Lộ giới: 20,5m.
 - + Đường số 13, 14, 32 (mặt cắt 4A-4A):
 - Mặt đường: 10m.
 - Vĩa hè: 5mx2.
 - Lộ giới: 20m.
 - + Đường Âu Cơ, đường N19, D14, D16 (mặt cắt 6-6):
 - Mặt đường: 10mx2.
 - Vĩa hè: 5mx2.
 - Lộ giới: 30m.
 - + Đường Châu Văn Liêm, đường N13 (mặt cắt 9-9):
 - Mặt đường: 13mx2.
 - Vĩa hè: 5mx2.
 - Lộ giới: 36m.

b.2. Đường khu vực, phân khu vực:

- Đường khu vực: gồm các đường N1, N2, N3, N10, N20, D1, D2, D2*, D5, D6, D7, đường số 5, đường số 6 (CVL), đường số 7A, 8A, Phạm Thái Bường, đường cặp rạch Se Vin , quy mô từ 3-4 làn xe kết nối các khu vực chức năng trong từng phân khu đô thị.
- Đường phân khu vực: gồm các đường N4, N9, N11, N12, N18, N24, N28, N29, N30, N31, D13, D15, D17, D23, D24, đường A3, D27, D28, đường số 6 (LLQ), hẻm số 8, số 9 Phạm Văn Đồng, đường số 23, đường số 24, đường số 2 (LLQ), đường số 4 (LLQ), đường số 7, đường số 8, đường số 9 (CVL), đường số 10, đường số 11, đường số 12, đường số 30, đường cặp kênh Ao Hồ quy mô từ 2-4 làn xe phân chia các khu vực chức năng trong từng phân khu đô thị được thống kê cụ thể trong bảng tổng hợp.

b.3. Đường nội bộ:

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

c. Các công trình phục vụ giao thông:

- Bến xe khách tỉnh Tây Ninh: là đầu mối giao thông của tỉnh Tây Ninh.
- Khi triển khai từng dự án cụ thể phải xây dựng các bãi đỗ xe riêng tại các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, phát triển hỗn hợp, công viên.... phù hợp với quy mô và tính chất các công trình.

d. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được:

- Tổng diện tích đất giao thông đường đô thị: 117,10 ha.
- Tỷ lệ đất giao thông tính đến đường nội bộ: 17,97 %.
- Tổng chiều dài đường tính đến đường nội bộ: 60,4 km.

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

STT	Hạng mục	Khối lượng (m ²)	Đơn giá	Thành tiền (1000VNĐ)
			(1000VNĐ/m ²)	
1	Giao thông đối ngoại			96.368.775
	Mặt đường	109.531	700	76.671.525
	Via hè, cây xanh	65.658	300	19.697.250
2	Giao thông đối nội			538.369.000
	Mặt đường	550.858	700	385.600.600
	Via hè, cây xanh	509.228	300	152.768.400
	Tổng cộng			634.737.775

- Tổng kinh phí xây dựng giao thông khoảng 634,74 tỷ đồng.
(Bằng chữ: Sáu trăm ba mươi bốn tỷ, bảy trăm bốn mươi triệu đồng)

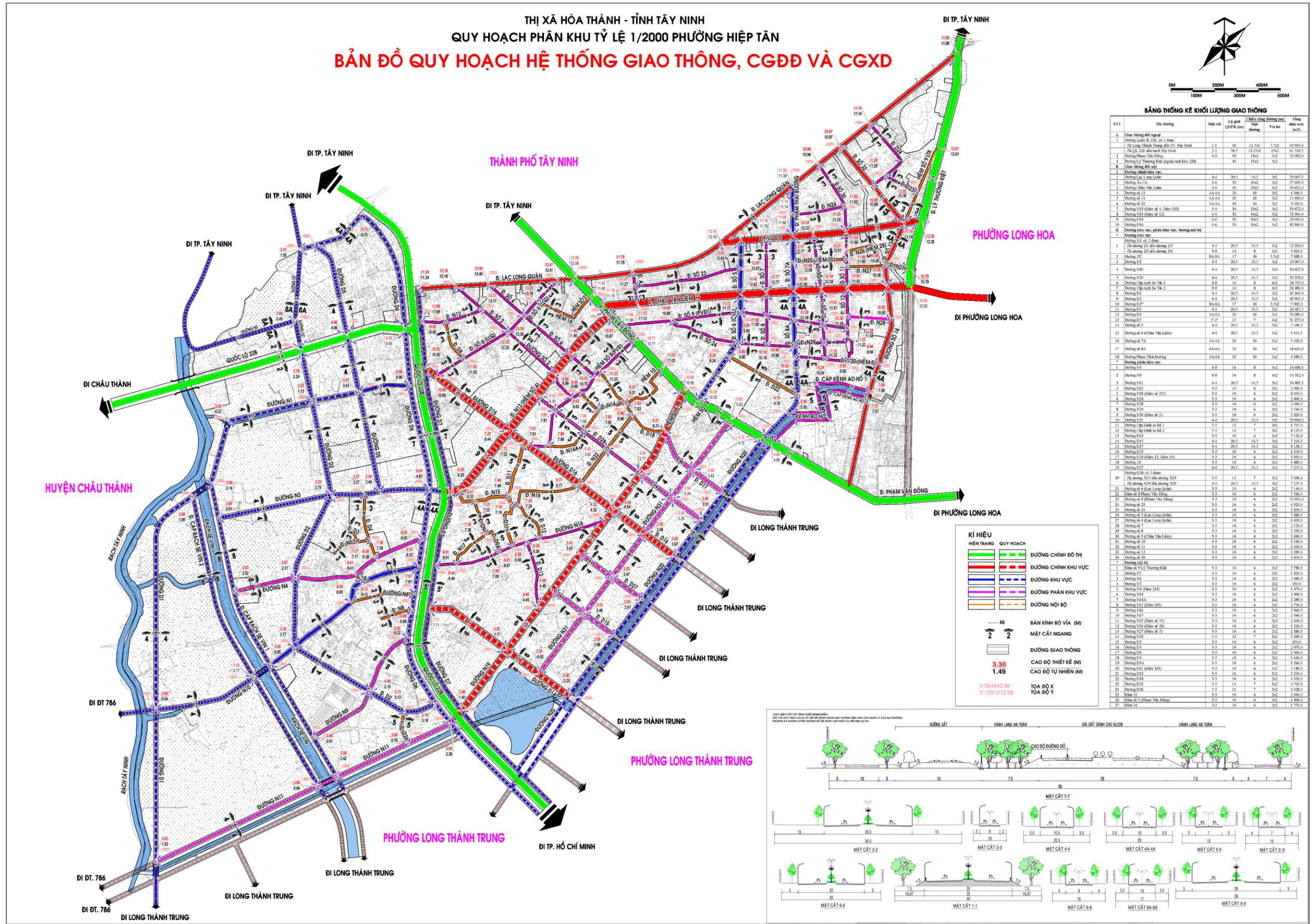
Bảng 15: Thống kê giao thông và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

STT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới QHPK (m)	Chiều rộng đường (m)		Tổng diện tích (m ²)	Lộ giới theo QHC (m)	Lộ giới theo thị xã quản lý (m)	Ghi chú
							Mặt đường	Via hè				
A	Giao thông đối ngoại											
1	Đường Quốc lộ 22B: có 2 đoạn											
	- Từ Long Thành Trung đến TP. Tây Ninh	Ranh giáp P. Long Thành Trung	Ranh giáp TP. Tây Ninh	1-1	2 324	40	12,5x2	7,5x2	92 940,0	40		Hiện trạng, nâng cấp mở rộng
	- Từ QL 22B đến rạch Tây Ninh	QL 22B	Rạch Tây Ninh	2-2	1 089	56,5	13,25x2	15x2	61 528,5	56,5	52-54	Hiện trạng, nâng cấp mở rộng
2	Đường Phạm Văn Đồng	Đường Lạc Long Quân	Ranh P. Long Hoa	9-9	1 447	36	13x2	5x2	52 092,0	36	34	Hiện trạng, nâng cấp mở rộng
3	Đường Lý Thường Kiệt (ngoài ranh khu QH)					40	15x2	5x2		40	30	Hiện trạng, nâng cấp mở rộng
B	Giao thông đối nội											
I	Đường chính khu vực											
1	Đường Lạc Long Quân	QL 22B	Đường Lý Thường Kiệt	4-4	1 415	20,5	10,5	5x2	29 007,5	20,5	22	Hiện trạng, nâng cấp mở rộng
2	Đường Âu Cơ	Đường Lạc Long Quân	Đường Lý Thường Kiệt	6-6	923	30	10x2	5x2	27 690,0	30	22	Hiện trạng, nâng cấp mở rộng
3	Đường Châu Văn Liêm	Đường Phạm Văn Đồng	Đường Lý Thường Kiệt	9-9	1 407	36	13x2	5x2	50 652,0	36	20	Hiện trạng, nâng cấp mở rộng
4	Đường số 13	Đường Châu Văn Liêm	Đường Âu Cơ	4A-4A	315	20	10	5x2	6 300,0		20	Hiện trạng, nâng cấp mở rộng
5	Đường số 14	Đường Phạm Văn Đồng	Đường Châu Văn Liêm	4A-4A	580	20	10	5x2	11 600,0	20,5	20	Hiện trạng, nâng cấp mở rộng
6	Đường số 32	Đường Âu Cơ	Đường Lạc Long Quân	4A-4A	451	20	10	5x2	9 020,0	20	20	Hiện trạng, nâng cấp mở rộng
7	Đường N13 (Hèm số 4, Hèm 183)	Đường Phạm Văn Đồng	Đường D7	9-9	1 102	36	13x2	5x2	39 672,0	36	10	Quy hoạch mở mới
8	Đường N19 (Hèm số 12)	Đường Phạm Văn Đồng	Đường D7	6-6	1 780	30	10x2	5x2	53 400,0	30	10	Quy hoạch mở mới
9	Đường D14	Đường D7	Đường N20	6-6	768	30	10x2	5x2	23 040,0	30		Quy hoạch mở mới
10	Đường D16	Đường D7	Đường N20	6-6	1 428	30	10x2	5x2	42 840,0	30		Quy hoạch mở mới
II	Đường khu vực, phân khu vực, đường nội bộ											
*	Đường khu vực											
	Đường N1: có 2 đoạn											
1	- Từ đường D1 đến đường D5	Đường D1	Đường D5	4-4	598	20,5	10,5	5x2	12 259,0			Quy hoạch mở mới
	- Từ đường D5 đến đường D6	Đường D5	Đường D6	8-8	239	16	8	4x2	3 824,0			Hiện trạng, nâng cấp mở rộng
2	Đường N2	Đường D2*	Ranh giáp TP. Tây Ninh	8A-8A	464	17	10	3,5x2	7 888,0			Quy hoạch mở mới
3	Đường N3	Đường cặp rạch Se Vin	Đường D7	4-4	974	20,5	10,5	5x2	19 967,0			Quy hoạch mở mới
4	Đường N10	Đường D1	Đường D6	4-4	1 494	20,5	10,5	5x2	30 627,0	20,5		Hiện trạng nâng cấp mở rộng và quy hoạch nối dài
5	Đường N20	Đường D7	Đường Phạm Văn Đồng	4-4	1 476	20,5	10,5	5x2	30 258,0	20,5		Quy hoạch mở mới
6	Đường Cặp rạch Se Vin 1	Đường D1	Đường N11	8-8	1 545	16	8	4x2	24 720,0			Quy hoạch mở mới
7	Đường Cặp rạch Se Vin 2	Đường D1	Đường N11	8-8	1 530	16	8	4x2	24 480,0			Quy hoạch mở mới
8	Đường D1	Đường N1	Đường N11	4-4	2 210	20,5	10,5	5x2	45 305,0			Quy hoạch mở mới
9	Đường D2	QL 22B	Đường D6	4-4	2 142	20,5	10,5	5x2	43 911,0	20,5		Quy hoạch mở mới
10	Đường D2*	QL 22B	Ranh giáp TP. Tây Ninh	8A-8A	465	17	10	3,5x2	7 905,0			Quy hoạch mở mới
11	Đường D5	Đường N3	Ranh giáp TP. Tây Ninh	4-4	1 191	20,5	10,5	5x2	24 415,5	20,5		Quy hoạch mở mới

12	Đường D6	Ranh giáp P. Long Thành Trung	Ranh giáp TP. Tây Ninh	4A-4A	2 504	20	10	5x2	50 080,0			Quy hoạch mở mới
13	Đường D7	Ranh giáp P. Long Thành Trung	Ranh giáp TP. Tây Ninh	5'-5'	2 085	15	7	4x2	31 275,0			Quy hoạch mở mới
14	Đường số 5	Đường Châu Văn Liêm	Đường Âu Cơ	4-4	249	20,5	10,5	5x2	5 104,5	20,5		Hiện trạng, nâng cấp mở rộng
15	Đường số 6 (Châu Văn Liêm)	Đường Phạm Văn Đồng	Đường Châu Văn Liêm	4-4	469	20,5	10,5	5x2	9 614,5	20,5	10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng và quy hoạch nối dài
16	Đường số 7A	Đường Châu Văn Liêm	Đường Âu Cơ	4A-4A	251	20	10	5x2	5 020,0	20,5	20	Hiện trạng, nâng cấp mở rộng
17	Đường số 8A	Đường Phạm Văn Đồng	Đường Châu Văn Liêm	4A-4A	731	20	10	5x2	14 620,0	20,5	20	Hiện trạng nâng cấp mở rộng và quy hoạch nối dài
18	Đường Phạm Thái Bường	Đường Âu Cơ	Đường Lạc Long Quân	4A-4A	234	20	10	5x2	4 680,0	20,5	20	Hiện trạng, nâng cấp mở rộng
*	Đường phân khu vực											
1	Đường N4	Đường cặp rạch Se Vin	Đường D6	8-8	918	16	8	4x2	14 688,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
2	Đường N9	Đường cặp rạch Se Vin	Đường D6	8-8	657	16	8	4x2	10 512,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng và quy hoạch nối dài
3	Đường N11	Đường D1	Đường D6	4-4	1 487	20,5	10,5	5x2	30 483,5			Quy hoạch mở mới
4	Đường N12	Đường D7	Đường số 2	3-3	290	10	6	2x2	2 900,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
5	Đường N18 (Hẻm số 251)	Đường D7	Đường N19	3-3	805	10	6	2x2	8 050,0		10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng
6	Đường N24	Đường Phạm Thái Bường	Đường số 30	3-3	240	10	6	2x2	2 400,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
7	Đường N28	Đường số 12	Đường số 14	3-3	200	10	6	2x2	2 000,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
8	Đường N29	Đường số 8A	Đường số 12	3-3	254	10	6	2x2	2 540,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
9	Đường N30 (Hẻm số 5)	Đường số 8A	Đường số 14	3-3	382	10	6	2x2	3 820,0		10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng
10	Đường N31	Đường D14	Đường Phạm Văn Đồng	4-4	1 456	20,5	10,5	5x2	29 848,0			Quy hoạch mở mới
11	Đường Cặp kênh ao hồ 1	Đường số 8A	Đường số 14	5-5	519	13	7	3x2	6 747,0			Quy hoạch mở mới
12	Đường Cặp kênh ao hồ 2	Đường Phạm Văn Đồng	Đường số 14	5-5	625	13	7	3x2	8 125,0			Quy hoạch mở mới
13	Đường D13	Đường N18	Đường N19	3-3	312	10	6	2x2	3 120,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
14	Đường D15	Đường N19	Đường N20	4-4	352	20,5	10,5	5x2	7 216,0	20,5		Quy hoạch mở mới
15	Đường D17	Đường N19	Đường N20	4-4	397	20,5	10,5	5x2	8 138,5	20,5		Quy hoạch mở mới
16	Đường D23	Đường D24	Hẻm số 9 Lý Thường Kiệt	3-3	165	10	6	2x2	1 650,0		10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng
17	Đường D24 (Hẻm 12, Hẻm 34)	Đường Lạc Long Quân	Đường số 32	3-3	393	10	6	2x2	3 930,0		10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng
18	Đường A3	Đường Lạc Long Quân	Đường Châu Văn Liêm	3-3	148	10	6	2x2	1 480,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
19	Đường D27	Đường N19	Đường N20	4-4	354	20,5	10,5	5x2	7 257,0			Quy hoạch mở mới
20	Đường D28: có 2 đoạn											
	- Từ đường N13 đến đường N19	Đường N13	Đường N19	5-5	592	13	7	3x2	7 696,0			Quy hoạch mở mới
	- Từ đường N19 đến đường N20	Đường N19	Đường N20	4-4	354	20,5	10,5	5x2	7 257,0			Quy hoạch mở mới
21	Đường số 6 (Lạc Long Quân)	Đường D16	Đường Lạc Long Quân	3-3	714	10	6	2x2	7 140,0	10	10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng
22	Hẻm số 8 Phạm Văn Đồng	Đường Phạm Văn Đồng	Đường D16	3-3	756	10	6	2x2	7 560,0		10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng
23	Đường số 9 (Phạm Văn Đồng)	Đường Phạm Văn Đồng	Đường số 12	3-3	1 045	10	6	2x2	10 450,0		10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng
24	Đường số 23	Đường A3	Đường số 5	3-3	492	10	6	2x2	4 920,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
25	Đường số 24	Đường số 9 (PVĐ)	Đường số 8A	3-3	585	10	6	2x2	5 850,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
26	Đường số 2 (Lạc Long Quân)	Đường Lạc Long Quân	Đường N13	3-3	748	10	6	2x2	7 480,0	10	10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng
27	Đường số 4 (Lạc Long Quân)	Đường Lạc Long Quân	Hẻm số 8 (PVĐ)	3-3	643	10	6	2x2	6 430,0	10	10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng

28	Đường số 7	Đường Châu Văn Liêm	Đường Âu Cơ	3-3	252	10	6	2x2	2 520,0		10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng
29	Đường số 8	Đường số 24	Đường Châu Văn Liêm	3-3	235	10	6	2x2	2 350,0		10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng
30	Đường số 9 (Châu Văn Liêm)	Đường Châu Văn Liêm	Đường Âu Cơ	3-3	260	10	6	2x2	2 600,0		10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng
31	Đường số 10	Đường Châu Văn Liêm	Đường N30	3-3	310	10	6	2x2	3 100,0		10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng
32	Đường số 11	Đường Châu Văn Liêm	Đường Âu Cơ	3-3	264	10	6	2x2	2 640,0		10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng
33	Đường số 12	Đường Châu Văn Liêm	Đường N30	3-3	339	10	6	2x2	3 390,0		10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng
34	Đường số 30	Đường Lạc Long Quân	Đường Âu Cơ	3-3	345	10	6	2x2	3 450,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
*	Đường nội bộ											
1	Hẻm số 9 Lý Thường Kiệt	Đường Âu Cơ	Đường Lý Thường Kiệt	3-3	378	10	6	2x2	3 780,0		10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng
2	Đường N5	Đường D4		3-3	182	10	6	2x2	1 820,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
3	Đường N6	Đường D6	Đường N10	3-3	298	10	6	2x2	2 980,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
4	Đường N7	Đường N4	Đường N10	3-3	43	10	6	2x2	430,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
5	Đường N8 (Hẻm 214)	Đường D6		3-3	147	10	6	2x2	1 470,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
6	Đường N14	Hẻm số 8 (PVĐ)	Đường D18	3-3	240	10	6	2x2	2 400,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
7	Đường N14A	Đường N14	Hẻm số 8 (PVĐ)	3-3	328	10	6	2x2	3 280,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
8	Đường N15 (Hẻm 183)	Đường N13	Đường D11	3-3	273	10	6	2x2	2 730,0		10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng
9	Đường N16	Đường D12	Đường D16	3-3	346	10	6	2x2	3 460,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
10	Đường N17	Đường N18	Đường D9	3-3	200	10	6	2x2	2 000,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
11	Đường N25 (Hẻm số 35)	Đường số 7A	Đường số 11	3-3	243	10	6	2x2	2 430,0		10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng
12	Đường N26 (Hẻm số 28)	Đường số 11		3-3	122	10	6	2x2	1 220,0		10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng
13	Đường N27 (Hẻm số 7)	Đường số 11	Đường Lý Thường Kiệt	3-3	288	10	6	2x2	2 880,0		10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng
14	Đường N32	Đường D16	Đường D18	5-5	400	13	7	3x2	5 200,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
15	Đường D3	Đường N5		3-3	65	10	6	2x2	650,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
16	Đường D4	Đường N3	Đường N4	3-3	297	10	6	2x2	2 970,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
17	Đường D8	Đường số 6 (LLQ)	Đường N12	3-3	196	10	6	2x2	1 960,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
18	Đường D9	Đường N15	Đường N17	3-3	164	10	6	2x2	1 640,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
19	Đường D9A	Đường N17	Đường N18	3-3	126	10	6	2x2	1 260,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
20	Đường D11 (Hẻm 183)	Đường D16	Đường N18	3-3	518	10	6	2x2	5 180,0		10	Hiện trạng nâng cấp mở rộng
21	Đường D12	Đường D11	Đường N18	3-3	225	10	6	2x2	2 250,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
22	Đường D18	Hẻm số 8 (PVĐ)	Đường N19	3-3	433	10	6	2x2	4 330,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
23	Đường D22	Đường số 6 (CVL)	Đường số 8A	5-5	365	13	7	3x2	4 745,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
24	Đường D26	Đường D2	Đường N11	5-5	156	13	7	3x2	2 028,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
25	Hẻm 10	Đường Phạm Văn Đồng	Đường D18	3-3	294	10	6	2x2	2 940,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
26	Hẻm số 2 (Phạm Văn Đồng)	Đường Phạm Văn Đồng	Hẻm 16	3-3	140	10	6	2x2	1 400,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
27	Hẻm 16	Đường số 6 (LLQ)	Hẻm số 2	3-3	177	10	6	2x2	1 770,0			Hiện trạng nâng cấp mở rộng
	Bù trừ giao lộ								33 676,5			
	Tổng				60 412				1 171 000			

Hình 24: Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông và CGĐĐ, CGXD



VIII.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

VIII.2.1. Cơ sở thiết kế:

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

VIII.2.2. Nguyên tắc chung:

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

VIII.2.3. Quy hoạch chiều cao đất xây dựng :

- Căn cứ theo số liệu thủy văn mực nước cao nhất tại Tây Ninh cho đến hiện nay: $H_{max}=+2.50m$, căn cứ theo cốt không chế trong đồ án quy hoạch chung của đô thị Hòa Thành và đối phó với hiện tượng nước biển dâng do biến đổi khí hậu cần chọn cao độ không chế $H_{xd} \geq 3.00m$ (theo hệ cao độ quốc gia).
- Khu vực thiết kế hầu hết có cao độ $>3m$ tuy nhiên vẫn còn nhiều vùng trũng cục bộ có cao độ $< 3m$.
- Cao độ thiết kế ưu tiên theo địa hình tự nhiên, tuy nhiên để đảm bảo dốc dọc đường thoát nước mưa nhanh nhất, nhiều khu vực trũng phải tôn lên cao phù hợp cho công tác thoát nước mặt.
- Tổng khối lượng sơ bộ san lấp:

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
			(m^3)	1000đ	1000đ
1	Đào	m^3	539.119,00	70	37.738.330
2	Đắp	m^3	1.190.181,00	70	83.312.670
Tổng					121.051.000

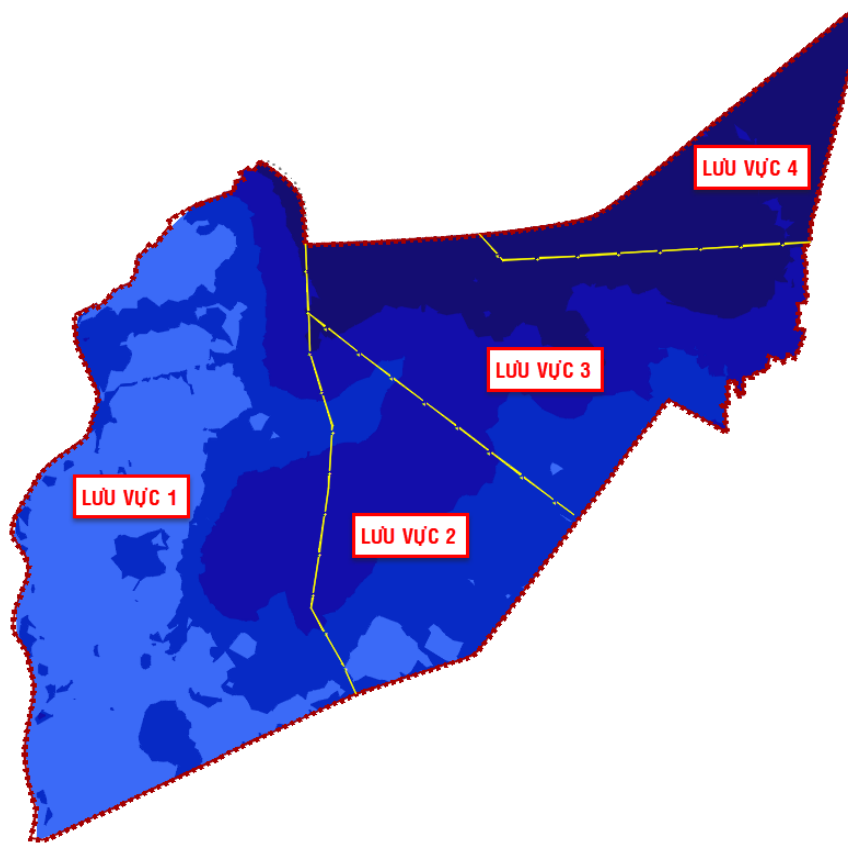
- Tổng kinh phí san lấp mặt bằng khoảng 121,05 tỷ đồng.

- Đào hồ, mương ở nhiều khu vực, là nơi tiếp nhận mạng lưới thoát nước mặt vừa đảm bảo yếu tố cảnh quan.
- Tính toán khối lượng theo phương pháp lưới ô vuông kết hợp phương pháp trừ thể tích bề mặt thiết kế và bề mặt tự nhiên.

VIII.2.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa :

a. Mạng lưới thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế mới hoàn toàn riêng biệt với nước thải sinh hoạt. Nước mưa ở lưu vực phía Tây khu quy hoạch được thu về các cống chạy dọc theo đường giao thông rồi đổ ra rạch Se Vin và rạch Tây Ninh. Ngoài ra, lưu vực ở phía Đông Bắc khu quy hoạch sẽ được thiết kế hệ thống thoát nước mưa, sau đó được thu gom để đầu nối vào tuyến cống hộp 2x(3500x2000) và xả vào kênh Ao Hồ.
- Toàn bộ hệ thống nước mưa của khu gồm 10 cửa xả, diện tích mỗi lưu vực tương đối đồng đều. Chiều sâu chôn cống dưới đường tối thiểu 0.85m đến đỉnh cống.
- Các tuyến thoát nước mưa dự kiến xây dựng bằng cống tròn BTCT, được thiết kế nằm trên vỉa hè đối với bề rộng vỉa hè 4-15m, nằm dưới lề đường đối với vỉa hè 2-3m có tiết diện D600-D800-D1000- D1200- D1500- D2000.
- Toàn bộ ranh đất chia thành 4 lưu vực thoát nước chính:
 - + Lưu vực 1: Phần diện tích phía Tây đường QL22B, toàn bộ lưu vực này thoát về Rạch Se Vin.
 - + Lưu vực 2: Phần diện tích giới hạn giữa đường QL22B và đường D16, toàn bộ lưu vực này thoát về hồ điều hòa trong khu vực quy hoạch.
 - + Lưu vực 3: Phần diện tích giới hạn giữa đường D16, đường Phạm Văn Đồng và Châu Văn Liêm, toàn bộ lưu vực này được thoát về cống thoát nước chung theo đồ án QHC dẫn về kênh, rạch phía Nam.
 - + Lưu vực 4: Phần diện tích phía Đông Bắc phường Hiệp Tân, giới hạn từ đường Phạm Văn Đồng và Châu Văn Liêm đến hết ranh, toàn bộ lưu vực này được thu gom, sau đó được đầu nối vào tuyến cống hộp BxH=2x(3500x2000).



Hình 25: Sơ đồ phân chia lưu vực

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

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

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

Trong đó: Ψ : Hệ số mật phủ trung bình

Q : Cường độ mưa tính toán (l/s/ha)

F : Diện tích lưu vực (ha)

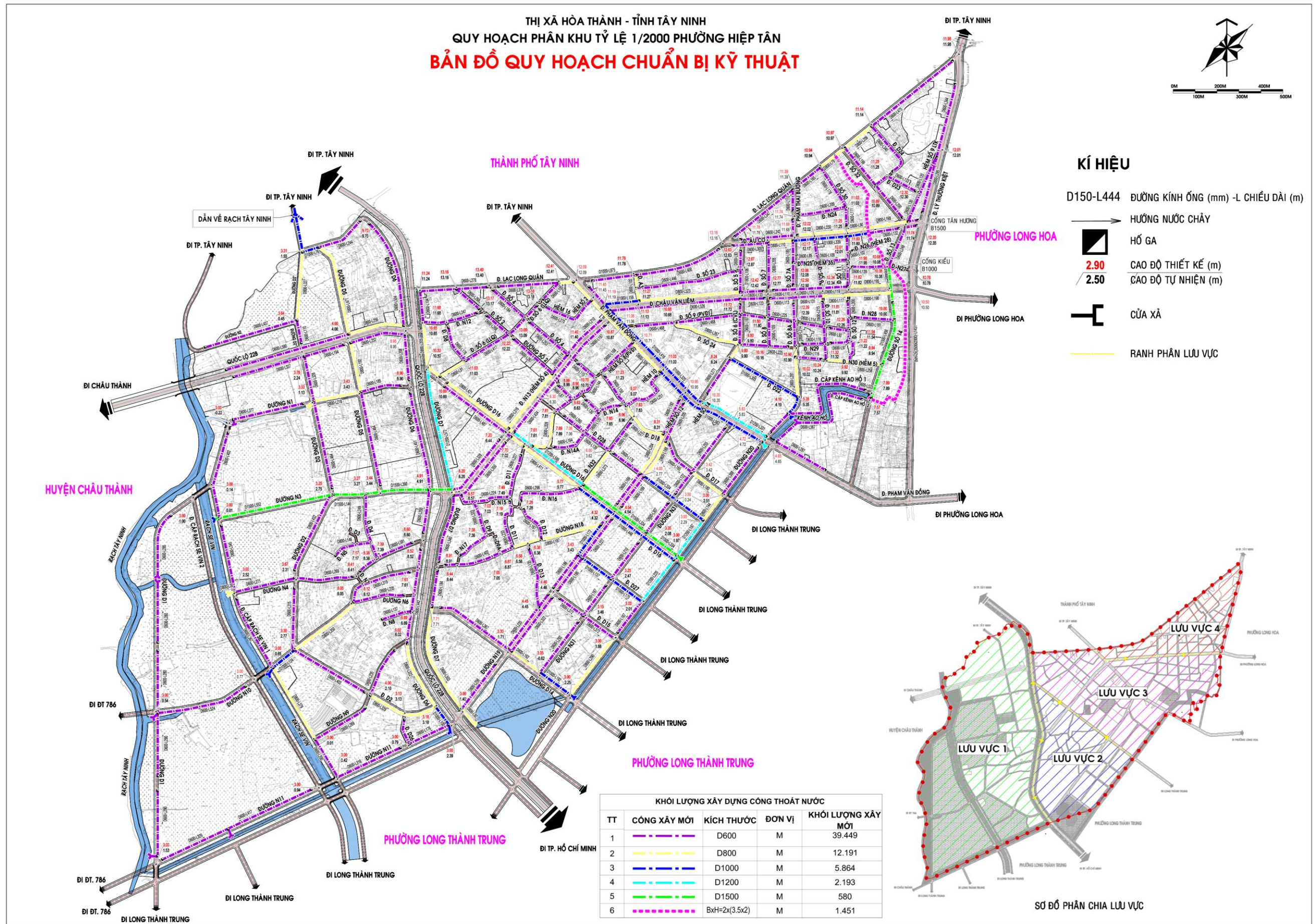
(chọn $P = 2-5$ năm)

c. Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
				(1000VNĐ/m)	
1	D600	m	39.449	1.000	39.449.000.000
2	D800	m	12.191	1.500	18.286.500.000
3	D1000	m	5.864	2.000	11.728.000.000
4	D1200	m	2.193	2.800	6.140.400.000
5	D1500	m	580	4.000	2.356.000.000
6	B3500x2000	m	1.451	2.000	2.902.000.000
Tổng					80.861.900.000

- Tổng kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước mưa khoảng 80,86 tỷ đồng.

Hình 26: Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng



VIII.3. Cấp nước

VIII.3.1. Tiêu chuẩn áp dụng :

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

VIII.3.2. Nguồn nước :

- Nguồn cấp nước cho khu vực thiết kế lấy từ nhà máy nước Tây Ninh (sẽ nâng công suất lên 50.000 m³/ngày) ở hướng Đông Bắc của khu vực thiết kế.
- Đồng thời tại thị xã cũng có 2 giếng khoan khai thác nước ngầm với công suất 2.050 m³/ngày, tuy nhiên 2 giếng khoan này hiện nay đã ngưng khai thác, chỉ làm nhiệm vụ dự phòng cho hệ thống.

VIII.3.3. Tiêu chuẩn dùng nước :

Phạm vi cấp nước tính toán cho khu vực đã được quy hoạch là đô thị loại III, với quy mô dân số khoảng 27.000 người, chỉ tiêu cấp nước được áp dụng theo TCXDVN 33-2006 như sau:

- Nước cấp cho sinh hoạt: 150 l/người.ngày.
- Nước cấp cho công trình công cộng, thương mại dịch vụ: 10% lượng nước sinh hoạt.
- Nước tưới cây, rửa đường: 8% lượng nước sinh hoạt.
- Nhu cầu dự phòng, rò rỉ: 20% lượng nước cung cấp.
- Hệ số không điều hòa ngày lớn nhất Kngày max = 1,3.

VIII.3.4. Tính toán nhu cầu dùng nước :

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

STT	Đối tượng dùng nước	Quy mô (Người)	Tiêu chuẩn		Nhu cầu (m ³ /ngày)
			Giá trị	Đơn vị	
1	Sinh hoạt	27.000	1,3×150	l/người.ngày	5.265
2	CTCC, TMDV		10% Q _{sh}	m ³ /ngày	526,5
3	Tưới cây		8% Q _{sh}	m ³ /ngày	421,2
4	Dự phòng và rò rỉ		20% ΣQ	m ³ /ngày	1.243
Tổng cộng					7.455

- Tổng nhu cầu tiêu thụ nước: **Q_{cấp} ≈ 7.455 m³/ngày**

b. Nhu cầu cấp nước chữa cháy

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

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

VIII.3.5. Quy hoạch mạng lưới cấp nước:

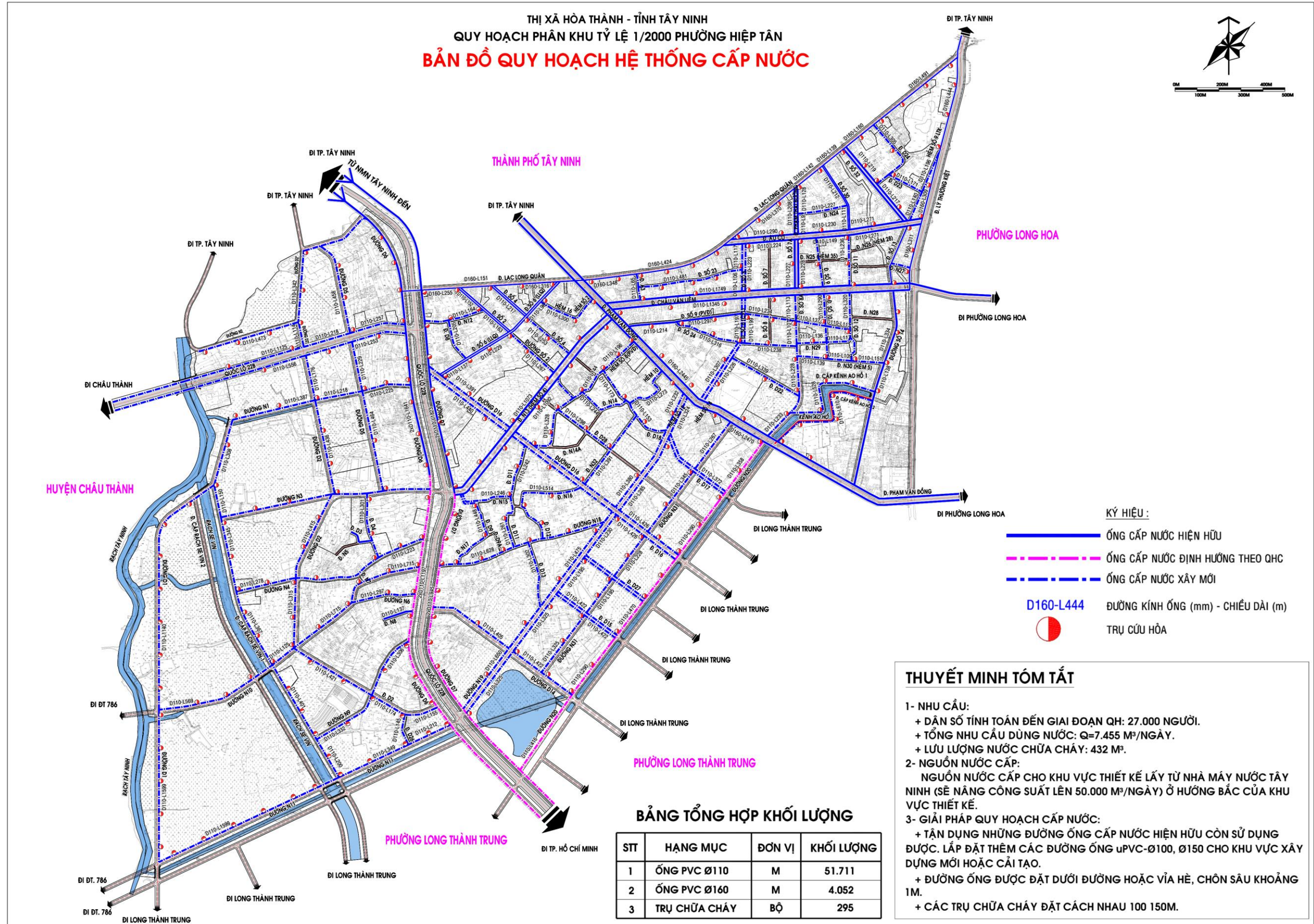
- Trên cơ sở cập nhật các dự án ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.
- Tận dụng những đường ống hiện hữu, còn sử dụng được. Những khu vực xây dựng mới chưa có đường ống cấp nước hoặc khu vực cải tạo có đường ống chưa đạt yêu cầu sẽ được lắp đặt đường ống cấp nước mới.
- Lắp đặt thêm các đường ống Ø160 và Ø110 để cấp nước đến các đối tượng sử dụng.
- Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 1m (tính đến đáy ống). Vật liệu đường ống: ống nhựa uPVC.
- Tại các nút của mạng lưới bố trí van khoá để có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết.
- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế là hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực thấp, áp lực nước tối thiểu tại trụ chữa cháy là 10m. Việc chữa cháy sẽ do xe chữa cháy của đội chữa cháy của thị xã thực hiện. Nước cấp cho xe chữa cháy được lấy từ các trụ chữa cháy dọc đường. Các trụ chữa cháy kiểu nổi được bố trí tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống với khoảng cách 100÷150m.

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

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
1	Ống Ø160	m	4.052	250	1.013.000.000
2	Ống Ø110	m	51.711	150	7.756.650.000
3	Trụ chữa cháy	bộ	295	10.000.000	2.950.000.000
	Tổng cộng				11.719.650.000

- Tổng kinh phí dự kiến khoảng 11,72 tỷ đồng (*Chi phí không bao gồm nhà máy xử lý nước*).

Hình 27: Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước



VIII.4. Cấp điện

VIII.4.1. Cơ sở pháp lý:

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

VIII.4.2. Chỉ tiêu cấp điện:

- Dân số dự kiến đến năm 2035: 27.000 dân

VIII.4.3. Phụ tải điện:

Bảng 16: Tổng hợp phụ tải điện toàn khu

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
	Sinh hoạt		
1	- Dân số	người	27.000
2	- Điện năng	kWh/người.năm	1500
3	- Số giờ sử dụng công suất lớn nhất	h/năm	3.000
4	- Phụ tải bình quân	W/người	500
5	- Điện năng tiêu thụ	kWh/năm	40.500.000
6	- Công suất điện	kW	13.500
	<i>Công cộng và dịch vụ</i>		
7	- Công suất điện bằng 40% điện sinh hoạt	kW	5.400
8	Tổng công suất điện	kW	18.900
9	10% dự phòng và hao phí	kW	1890
10	Tổng công suất đã tính dự phòng và hao phí	kW	20.790

- Chọn hệ số sử dụng đồng thời K : 0,9
- Chọn giá trị $\cos \varphi = 0,85$
- Tổng nhu cầu điện năng : $S = P \times K / \cos \varphi = 20.790 \times 0,9 / 0,85 = 22.013 \text{ kVA}$

VIII.4.4. Định hướng quy hoạch mạng lưới cấp điện:

a. Nguồn điện:

- Sử dụng Trạm biến áp 110kV Tây Ninh để cấp điện cho phường Hiệp Tân.

b. Lưới điện:

- Trên cơ sở cập nhật các dự án ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.
- Trạm hạ thế 15-22/ 0,4kv : Máy biến áp được đặt trong nhà trạm xây bằng gạch và bê tông cốt thép, đảm bảo yêu cầu về an toàn và kỹ - mỹ thuật. Một số công trình như trường học, trung tâm thương mại, trung tâm hành chính tỉnh nếu có nhu cầu sử dụng riêng thì lắp đặt trạm khách hàng với dung lượng phù hợp nhu cầu. Bán kính cấp điện của mỗi trạm không quá 500m. Dung lượng và vị trí các

trạm hạ thế có thể thay đổi theo thực tế thiết kế xây dựng các hạng mục công trình về sau.

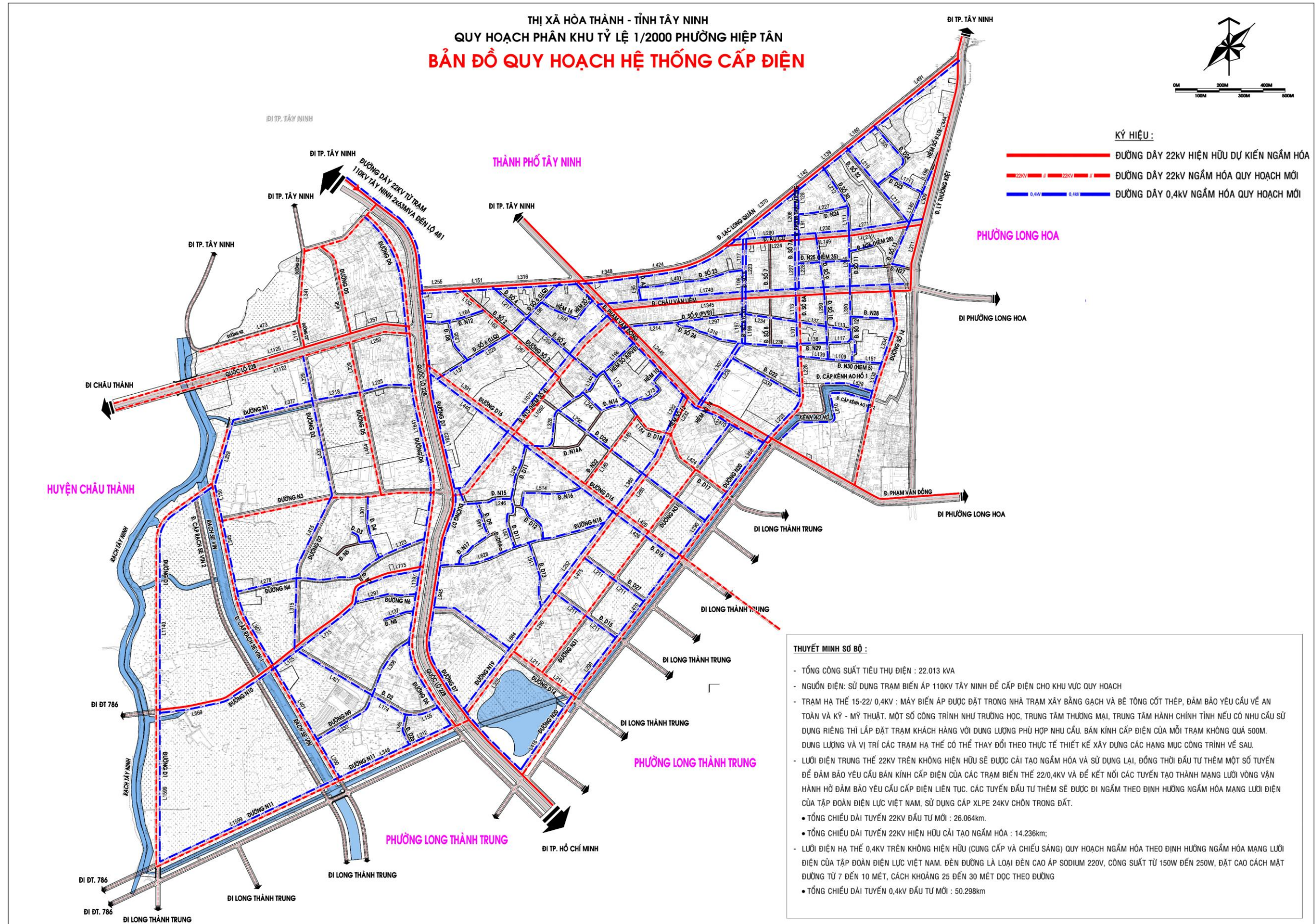
- Lưới điện trung thế 22kV trên không hiện hữu sẽ được cải tạo ngầm hóa và sử dụng lại, đồng thời đầu tư thêm một số tuyến để đảm bảo yêu cầu bán kính cấp điện của các trạm biến thế 22/0,4kV. Các tuyến đầu tư thêm sẽ được đi ngầm theo định hướng ngầm hóa mạng lưới điện của Tập đoàn điện lực Việt Nam, sử dụng cáp XLPE 24kV chôn trong đất.
 - + Tổng chiều dài tuyến 22kV hiện hữu cải tạo ngầm hóa : 14,24km;
 - + Tổng chiều dài tuyến 22kV đầu tư mới : 26,06 km.
- Lưới điện hạ thế 0,4kV trên không hiện hữu (cung cấp và chiếu sáng) được cải tạo ngầm hóa và sử dụng lại, đồng thời đầu tư mới một số tuyến để đảm bảo yêu cầu quy hoạch.
- Lưới điện chiếu sáng: Các tuyến đầu tư mới sẽ được đi ngầm theo định hướng ngầm hóa mạng lưới điện của Tập đoàn điện lực Việt Nam. Đèn đường là loại đèn cao áp sodium 220V, công suất từ 150W đến 250W, đặt cao cách mặt đường từ 7 đến 10 mét, cách khoảng 25 đến 30 mét dọc theo đường
 - + Tổng chiều dài tuyến 0,4kV đầu tư mới : 50,3 km

VIII.4.5. Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng:

TT	Hạng mục	ĐVT	Khối lượng	Đơn giá (triệu đồng/ĐV)	Thành tiền (triệu đồng)
1	Cải tạo ngầm hóa tuyến 22kV hiện hữu	km	14,24	1.000	1.4240.000
2	Đầu tư mới tuyến 22kV đi ngầm	km	26,06	1.800	46.908.000
3	Đầu tư mới tuyến 0,4kV đi ngầm	km	50,30	1.500	75.450.000
	Tổng				136.598.000

- Tổng kinh phí dự kiến (làm tròn) khoảng 136,60 tỷ đồng.

Hình 28: Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện



VIII.5. Thông tin liên lạc

VIII.5.1. Căn cứ thiết kế :

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021 – Bộ Xây Dựng.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2016/BXD.
- TCVN 8238:2009 về Mạng viễn thông – Cấp thông tin kim loại dùng trong mạng điện thoại nội hạt.
- TCVN 8071:2009 về Công trình viễn thông – Quy tắc thực hành chống sét và tiếp đất.
- QCVN 8:2010/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về phơi nhiễm điện từ của các trạm gốc điện thoại di động mặt đất công cộng.
- QCVN 35:2011/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng dịch vụ điện thoại trên mạng viễn thông cố định mặt đất.
- TCVN 8699: 2011 về mạng viễn thông - ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm – yêu cầu kỹ thuật.
- QCVN 09:2016/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về tiếp đất cho các trạm viễn thông.
- QCVN 33:2019/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.
- Tiêu chuẩn lắp đặt và bảo dưỡng
- Thông tư liên tịch số 15/2016/TTLT/BTTTT-BXD ngày 22/6/2016 của Bộ Thông tin và Truyền thông và Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn quản lý việc xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động.
- Thông tư số 30/2017/TT-BTTTT ngày 15/11/2017 của Bộ Thông tin và Truyền thông quy định việc lắp đặt thùng thư công cộng tại khu đô thị, khu dân cư tập trung và hộp thư tập trung tại nhà chung cư, tòa nhà văn phòng.
- Thông tư số 20/2019/TT-BTTTT ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Thông tin và Truyền thông ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông (QCVN 33:2019/BTTTT).
- Quyết định số 32/2006/QĐ-TTg ngày 07/02/2006 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch phát triển viễn thông và internet đến năm 2020.
- Quyết định số 32/2015/QĐ-UBND ngày 08/06/2015 của UBND tỉnh Tây Ninh về Phê duyệt Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và định hướng đến năm 2025.

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

Thiết kế hệ thống thông tin trong khu vực nghiên cứu tuân theo những tiêu chí:

- Đảm bảo độ tin cậy: dịch vụ viễn thông trong khu vực được đảm bảo chất lượng và độ sẵn sàng phục vụ trong các hoàn cảnh khác nhau.
- Đảm bảo khả năng mở rộng: dễ dàng mở rộng đáp ứng nhu cầu trong tương lai.

- Đảm bảo công năng đầy đủ: có khả năng bổ sung dịch vụ mạng đáp ứng yêu cầu của khu vực.
- Có khả năng thích ứng với các yêu cầu tương lai: dễ dàng thêm các chức năng mạng mới.
- Đảm bảo tính tương hợp với hạ tầng mạng đã có: đảm bảo phối hợp hoạt động với hạ tầng mạng hiện có trong khu vực.
- Tuân theo tiêu chuẩn quốc gia và quốc tế: đảm bảo thoả mãn tiêu chuẩn kết nối, lắp đặt và khai thác bảo dưỡng của quốc gia và quốc tế.
- Dân số: 27.000 người
- Chỉ tiêu quy hoạch : 100 thuê bao/ 100 dân
- Tổng số thuê bao dự kiến: $100 \times 27.000 / 100 = 27.000$ thuê bao

VIII.5.3. Giải pháp thiết kế

- Trên cơ sở cập nhật các dự án ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.
- Nguồn cấp thông tin: là tổng đài đặt tại các doanh nghiệp viễn thông trên địa bàn tỉnh.
- Giải pháp thiết kế: chọn cáp quang sử dụng cho mạng lưới viễn thông toàn khu để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn, và mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông của nhà nước, đồng thời phù hợp với mạng lưới cáp quang hiện hữu của khu vực
- Mạng lưới quy hoạch: từ tổng đài tại các doanh nghiệp viễn thông trên địa bàn tỉnh triển khai các tuyến cáp chính theo mạng hình bus với hình thức phối cáp 1 cấp, đối với khu vực cách tổng đài khoảng 500m sử dụng hình thức phối cáp trực tiếp. Toàn bộ các tuyến cáp đều được ngầm hóa để đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ đô thị.
- Tuyến cáp chính: cáp chính sử dụng cáp quang loại singlemode dung lượng 48 sợi, được đặt trong ống HDPE chôn ngầm dưới mặt đất để đảm bảo mỹ quan đô thị. Bố trí các tủ phối quang trên tuyến cáp chính đảm bảo bán kính phục vụ mỗi tủ 300m, dung lượng 600 đôi
 - + Tuyến cáp chính hiện hữu cải tạo ngầm hóa: 14,03km
 - + Tuyến cáp chính quy hoạch mới ngầm hóa: 20,32km
- Tuyến cáp phối: sử dụng cáp quang singlemode và được thực hiện ngầm hóa tới vị trí hộp phối quang.
- Tuyến cáp thuê bao : sử dụng cáp quang singlemode dẫn tới từng hộ thuê bao
- Sử dụng tủ phối quang loại 48 core lắp đặt ngoài trời. Tổng số tủ: 59 cái

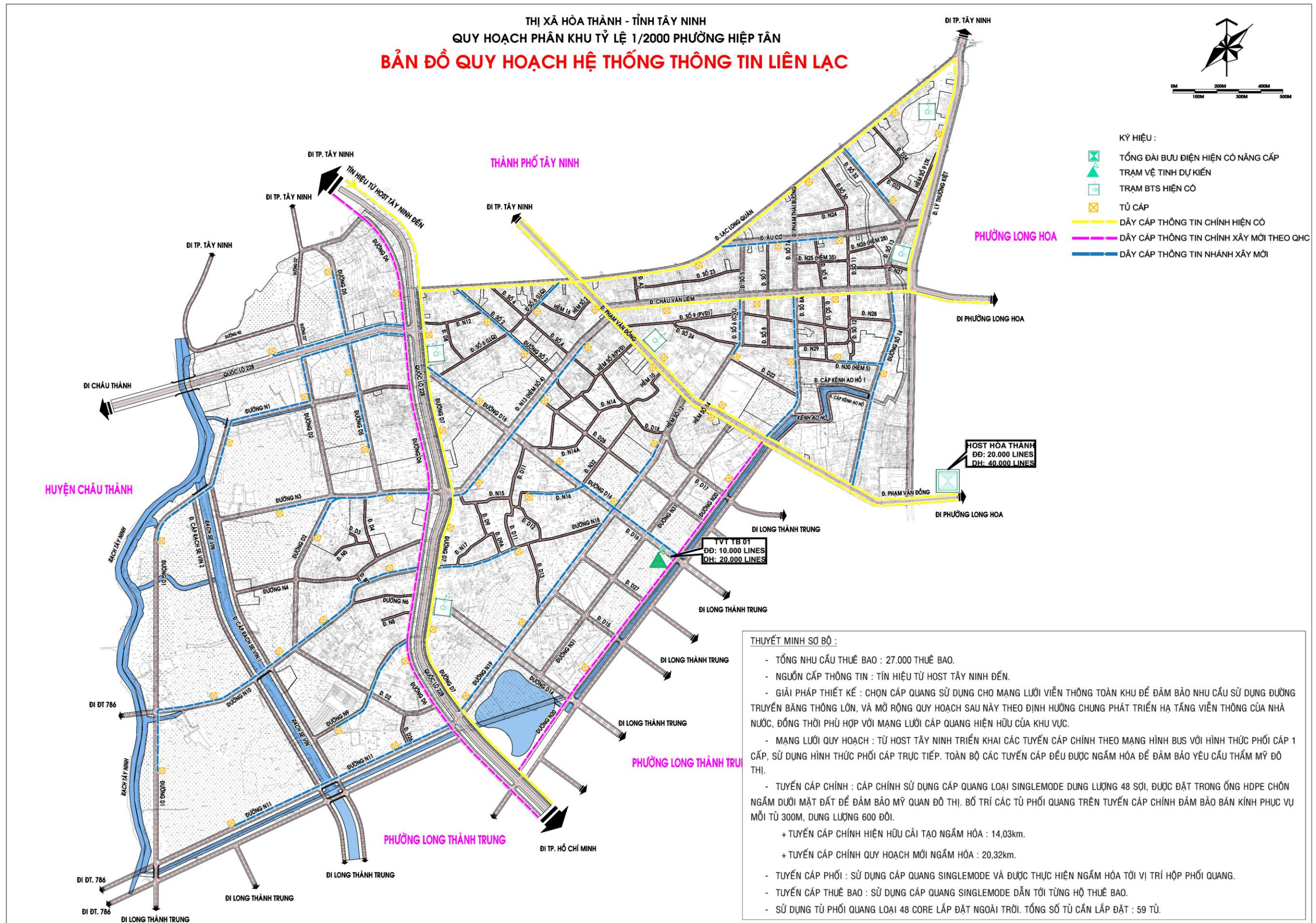
VIII.5.4. Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng

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

STT	Hạng mục công trình	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Tổng chiều dài tuyến cáp quang chính đầu tư xây dựng mới	m	20.320	500.000	10.160.000.000
2	Tổng chiều dài tuyến cáp quang chính cải tạo	m	14.030	450.000	6.313.500.000
3	Tủ phối quang	Cái	59	40.000.000	2.360.000.000
	Tổng cộng				18.833.500.000

- Tổng kinh phí xây dựng hệ thống liên lạc khoảng 18,84 tỷ đồng.

Hình 29: Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc



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

VIII.6.1. Hệ thống thoát nước thải:

a. Tiêu chuẩn áp dụng:

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

b. Tiêu chuẩn và lưu lượng nước thải:

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

Bảng 18: Lưu lượng nước thải

STT	Đối tượng dùng nước	Quy mô	Tiêu chuẩn		Nhu cầu (m ³ /ngày)
		(Người)	Giá trị	Đơn vị	
1	Sinh hoạt	27.000	1,3×150	l/người.ngày	5.265
2	CTCC, TMDV		10% Q _{sh}	m ³ /ngày	526,5
Tổng cộng					5.792

- Tổng nhu cầu lưu lượng nước thải ngày trung bình: $Q_{thải} = 5.792 \text{ m}^3/\text{ngày}$

c. Định hướng hệ thống thoát nước thải:

- Trên cơ sở cập nhật các dự án ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.
- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với nước mưa. Nước thải phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi đổ vào cống đường phố. Toàn bộ nước thải của khu vực bên trái Quốc lộ 22B tập trung vào các tuyến cống gom được đưa về trạm xử lý nước thải ở hướng Tây của khu vực thiết kế. Nước thải sau khi được xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT sẽ xả ra rạch Tây Ninh. Bên cạnh đó, toàn bộ nước thải khu vực bên phải Quốc lộ 22B sẽ được thu gom và đầu nối vào các tuyến cống được định hướng tuyến theo QHC và được dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung ở phía Nam xã Trường Tây, thị xã Hòa Thành.
- Trạm xử lý nước thải đang được đầu tư xây dựng phía Nam xã Trường Tây, thị xã Hòa Thành, với diện tích khoảng 7ha, công suất năm 2020 là 6.000 m³/ngđ, năm 2035 là 12.000 m³/ngđ.

- Các tuyến cống được bố trí trên vỉa hè, dọc các tuyến đường. Cống làm bằng vật liệu bê tông cốt thép. Cống bơm nước thải (có áp lực) làm bằng vật liệu thép.
- Các hố ga có độ sâu nhỏ hơn 2m sẽ xây gạch, đáy nắp đan bê tông cốt thép. Các hố ga có độ sâu lớn hơn 2m thì kết cấu phần đáy sâu từ 1,5m trở xuống là bê tông cốt thép, bên trên xây bằng gạch, đáy nắp đan bê tông cốt thép.

d. Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng toàn tuyến	Đơn giá	Thành tiền
				(1000VNĐ/m)	
1	BTCT D500	m	2.991	1.200	3.589.200.000
2	BTCT D400	m	4.272	850	2.847.500.000
3	BTCT D300	m	52.415	750	40.147.500.000
4	Thép D150	m	111	600	66.600.000
5	Trạm bơm	cái	2	30.000.000	60.000.000.000
6	TXL	m ³ /ngđ	5.892	4.000	23.568.000.000
Tổng					130.218.800.000

- Tổng kinh phí dự kiến khoảng 130,22 tỷ đồng.

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

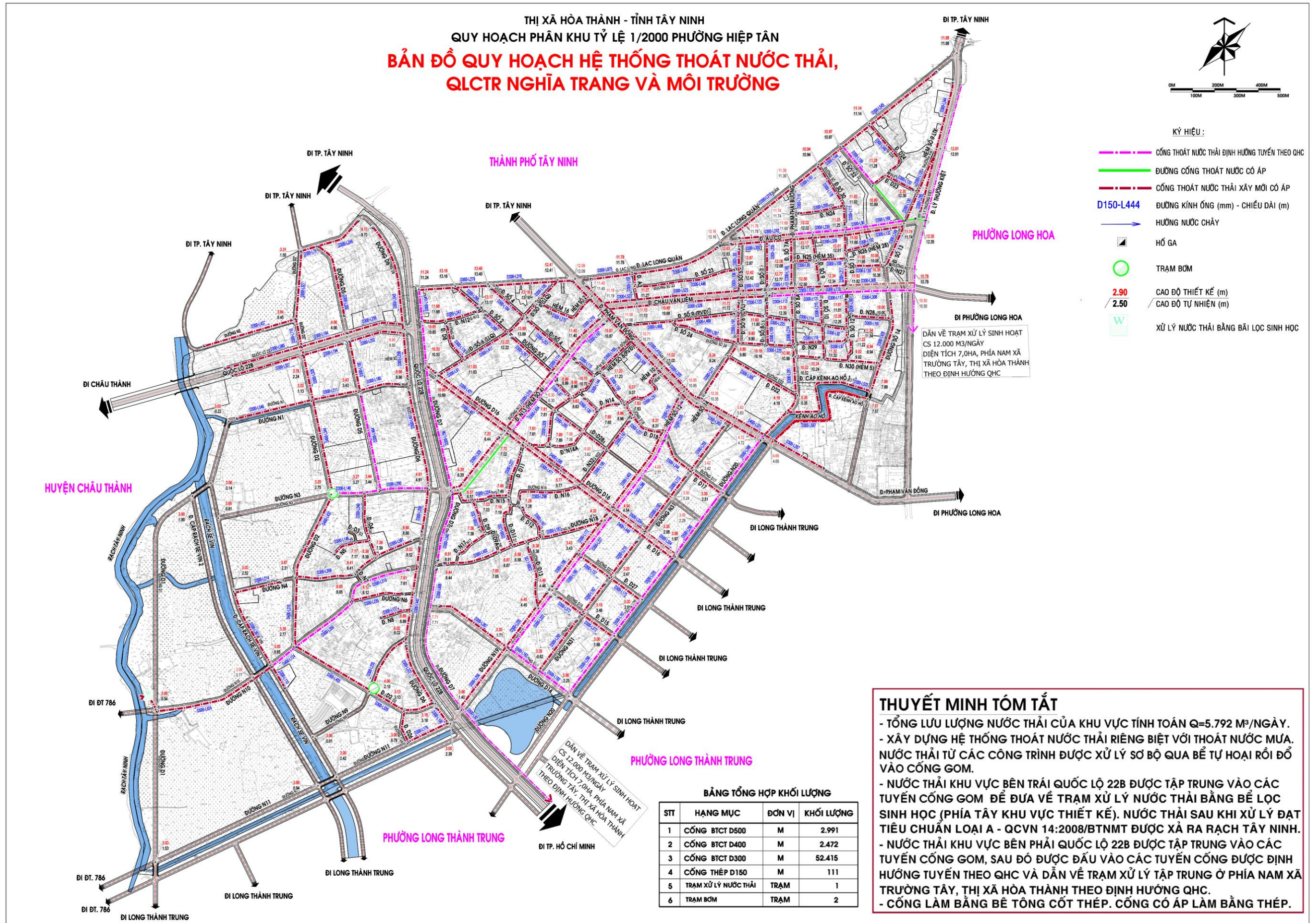
a. Rác thải:

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt là 1,2 kg/người/ngày.
- Số dân tính toán : 27.000 người.
- Tổng lượng rác sinh hoạt dự kiến 32,4 tấn/ngày.
- Rác thải được phân loại tại nguồn, tập trung trong các thùng 0,33 m³ đặt tại các góc đường trong các khu dân cư, khu thương mại dịch vụ, công trình công cộng,... sau đó được Công ty cổ phần Công trình đô thị Tây Ninh thu gom và đưa đến khu xử lý rác. Vận chuyển rác ra khỏi khu vực trong ngày, không xây dựng điểm tập trung rác trong đô thị tránh gây ô nhiễm môi trường.

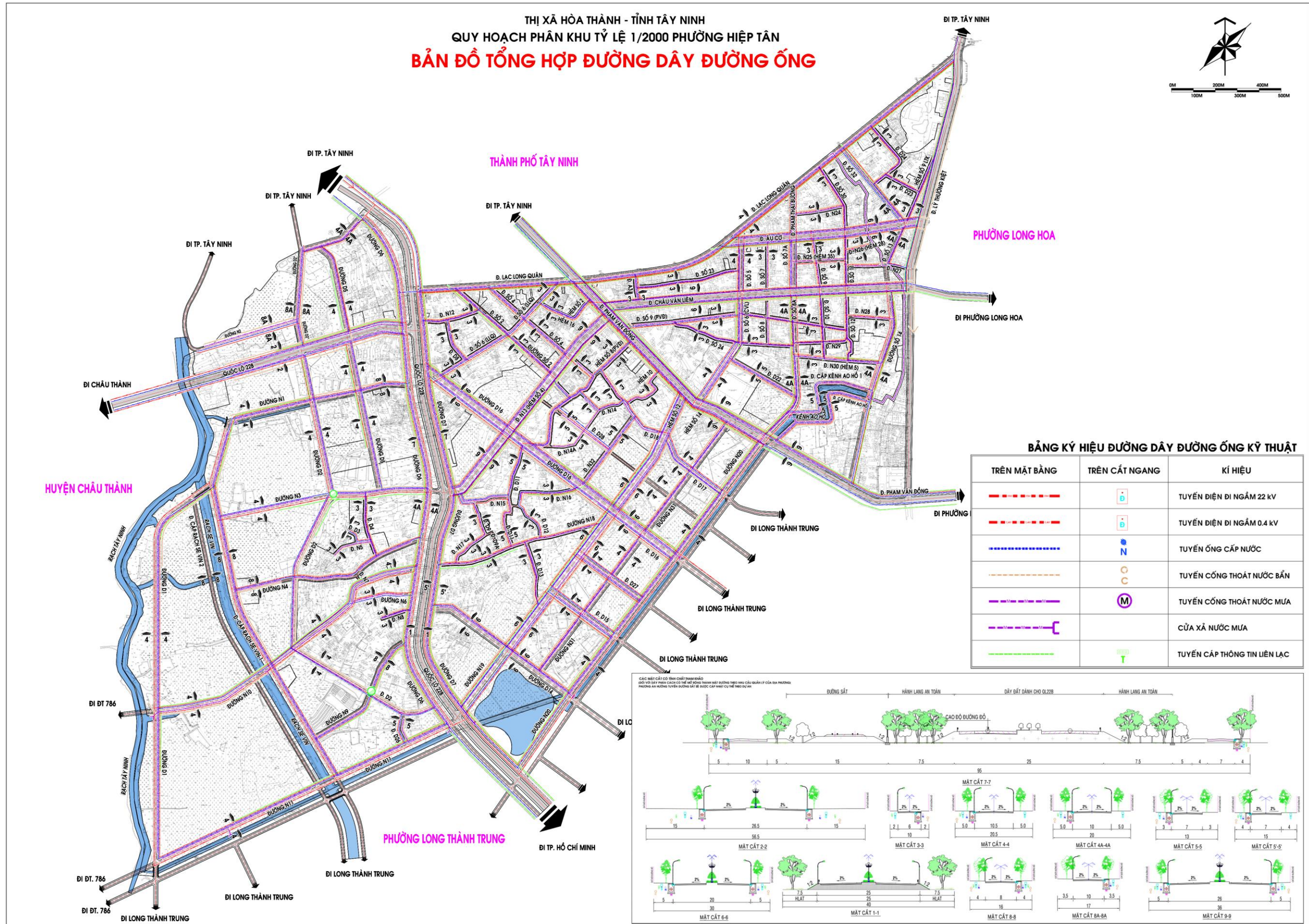
b. Nghĩa trang:

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

Hình 30: Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải



Hình 31: Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống



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

VIII.7.1. Tổng hợp kinh phí đầu tư

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

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

TT	Hạng mục	Tổng cộng (x1000đ)	Giai đoạn 1 (x1000đ)	Giai đoạn 1 (x1000đ)
1	Giao thông	634 737 775,0	253 895 110,0	380 842 665,0
2	San nền	121 051 000,0	48 420 400,0	72 630 600,0
3	Thoát nước mặt	80 861 900,0	32 344 760,0	48 517 140,0
4	Cấp điện	136 598 000,0	54 639 200,0	81 958 800,0
5	Thông tin liên lạc	18 833 500,0	7 533 400,0	11 300 100,0
6	Cấp nước	11 719 650,0	4 687 860,0	7 031 790,0
7	Thoát nước bản và VSMT	130 218 800,0	52 087 520,0	78 131 280,0
	Tổng cộng	1 134 020 625,0	453 608 250,0	680 412 375,0

- Tổng kinh phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật khoảng 1.134,02 tỷ đồng. Trong đó:
 - + *Giai đoạn 1: khoảng 453,61 tỷ đồng.*
 - + *Giai đoạn 2: khoảng 680,41 tỷ đồng.*

b. Kinh phí đầu tư xây dựng công trình

Bảng 20: Kinh phí đầu tư xây dựng công trình

Stt	Hạng mục	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền	Giai đoạn 1	Giai đoạn 2
		m2	x1000	x1000	2022-2025	2026-2035
1	Đất cơ quan hành chính	9 000	7 800	70 200 000	28 080 000	42 120 000
2	Đất công trình dịch vụ công cộng	80 250	7 800	625 950 000	250 380 000	375 570 000
3	Đất y tế	16 920	7 800	131 976 000	52 790 400	79 185 600
4	Đất giáo dục	54 790	7 800	427 362 000	170 944 800	256 417 200
5	Đất cây xanh	413 200	800	330 560 000	132 224 000	198 336 000
6	Đất TMDV hỗn hợp kết hợp ở	140 000	7 800	1 092 000 000	436 800 000	655 200 000
7	Đất trung tâm dịch vụ du lịch	2 935	7 800	22 893 000	9 157 200	13 735 800
8	Đất bến xe khách tỉnh	48 400	2 700	130 680 000	52 272 000	78 408 000
	Tổng cộng			2 831 621 000	1 132 648 400	1 698 972 600
-	Dự kiến vốn ngân sách tỉnh, thị xã			<i>1 586 048 000</i>	634 419 200	951 628 800
-	Dự kiến vốn xã hội hóa, kêu gọi các TP đầu tư			1 245 573 000	498 229 200	747 343 800

- Tổng kinh phí xây dựng dự kiến: 2.831,62 tỷ đồng trong đó vốn ngân sách khoảng 1.586,05 tỷ đồng (không bao gồm xây dựng nhà ở, các công trình cải tạo chỉnh trang).
 - + *Giai đoạn 1: 634,42 tỷ đồng.*
 - + *Giai đoạn 2: 951,63 tỷ đồng.*

c. Tổng hợp kinh phí

STT	Hạng mục	Tổng cộng (x1000đ)
A	Công trình kiến trúc	1 583 320 000
B	Khái toán kinh phí hạ tầng kỹ thuật	1 134 020 625
	Tổng cộng	2 717 340 625

- Tổng vốn đầu tư toàn khu khoảng 2.717,34 tỷ đồng, trong đó vốn đầu tư hạ tầng khoảng 1.134,02 tỷ đồng.

VIII.7.2. Suất đầu tư trung bình

- Suất đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trung bình đối với diện tích đất lập dự án xây dựng hạ tầng khoảng 1,74 tỷ đồng/1ha đất.

IX. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

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

IX.1.1. Mục đích:

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

IX.1.2. Căn cứ pháp lý:

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

ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường và quy định quản lý hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường Luật bảo vệ môi trường ngày 23 tháng 6 năm 2014;

- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.
- Thông tư số 27/2015/TT-BTNMT ngày 29/05/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.
- Các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường được ban hành kèm theo Thông tư số 32/2013/TT-BTNMT ngày 25/10/2013 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.
- Các tiêu chuẩn Việt Nam về môi trường được ban hành kèm theo Quyết định số 22/2006/QĐ-BTNMT ngày 18/12/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.
- Tài liệu kỹ thuật cơ sở lập báo cáo: Sử dụng từ kết quả điều tra khảo sát hiện trạng và nghiên cứu của các bộ môn Kinh tế, Kiến trúc, các công trình kỹ thuật hạ tầng trong thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu.

IX.1.3. Phương pháp đánh giá:

a. 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 từng vấn đề môi trường và các vấn đề khác khi có quy hoạch, xem xét các định hướng và phương án 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.

b. 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.

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

- Các chỉ số về môi trường khu vực quy hoạch hầu hết nằm trong giới hạn cho phép. Tuy nhiên xu hướng những năm gần đây cho thấy tính thiếu ổn định và một số nguy cơ tiềm ẩn: nguồn thải không kiểm soát đã gây một số điểm ô nhiễm cục bộ, nghĩa trang phân tán, nằm xen kẽ trong các khu dân cư gây ảnh hưởng đến cảnh quan và lãng phí tài nguyên đất, ô nhiễm môi trường.

- Hạ tầng chưa phát triển đầy đủ, đặc biệt là hệ thống hạ tầng về vệ sinh môi trường. Hệ thống thoát nước chưa được xây dựng đồng bộ nên một số đoạn đường, khu vực thường xuyên bị ngập cục bộ khi mưa lớn; khu vực ven rạch Tây Ninh có địa hình thấp trũng thường xuyên bị ngập vào mùa lũ;
- Đời sống người dân chưa cao cũng ảnh hưởng trực tiếp đến nhận thức và sự tham gia, đóng góp của cộng đồng trong việc bảo vệ môi trường.
- Khi quy hoạch không được thực hiện các xu hướng này sẽ tiếp tục xảy ra theo chiều hướng xấu hơn.

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

IX.3.1. Môi trường đất:

- Việc san nền địa hình khu vực để tạo mặt bằng xây dựng các công trình, khu dân cư, hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, viễn thông, ...) làm thay đổi kết cấu tầng đất mặt, gây bồi lắng trong vùng trũng, sụt lở, xói mòn đất.
- Hiện tượng suy thoái chất lượng đất do chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất xây dựng đô thị.
- Trong nước thải có các tác nhân gây ô nhiễm như: các chất hữu cơ (axit, este, phenol, dầu mỡ, chất hoạt tính bề mặt), các chất độc (xianua, arsen, thủy ngân, muối đồng), các chất gây mùi, chất cặn, chất rắn, ... nên khả năng gây ô nhiễm rất cao. Nếu nước thải, chất thải sinh hoạt nếu không được xử lý triệt để sẽ gây ô nhiễm môi trường đất.

IX.3.2. Môi trường nước:

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

IX.3.3. Môi trường không khí và tiếng ồn:

- Việc san lấp mặt bằng, sự hoạt động của các phương tiện vận chuyển vật liệu, sự hoạt động của các loại máy móc thi công các khu chức năng trong đô thị là các tác nhân gây ô nhiễm môi trường không khí và gây ồn không thường xuyên. Nếu không có các biện pháp quản lý và hạn chế tối đa các tác nhân gây ô nhiễm này có thể có nguy hại hơn cả tác nhân thường xuyên.
- Hệ thống giao thông đối ngoại, các tuyến đường giao thông liên tục có lưu lượng xe cao, là nguồn gây ô nhiễm không khí và tiếng ồn ở các khu vực dân cư. Sự gia tăng lượng chất đốt sử dụng tại các khu dân cư tập trung cũng làm tăng các chất gây ô nhiễm không khí (COX, NOX, SO₂,...).

IX.3.4. Biến đổi khí hậu:

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

IX.3.5. Biến đổi tài nguyên cảnh quan:

- Các khu nhà ở, công trình hành chính, dịch vụ công cộng, thương mại dịch vụ hỗn hợp, trung tâm dịch vụ du lịch, y tế, văn hóa – TDTT, được xây dựng với hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại kết hợp nét dân tộc, các công viên cây xanh - TDTT sẽ góp phần tạo cảnh quan đẹp, hấp dẫn, cải thiện chất lượng môi trường sinh thái của phường Hiệp Tân và đô thị Hòa Thành.
- Nếu xây dựng hoàn chỉnh hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật (hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống ga thu nước mưa, công mương thoát nước, đường ống cấp nước, ...) sẽ góp phần tạo mỹ quan cho đô thị.

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

- Quá trình đô thị hoá sẽ có tác động sâu sắc đến môi trường kinh tế xã hội. Chuyển hóa cơ cấu xã hội:
 - + Dân số hiện hữu : 18.342 người (năm 2020).
 - + Theo quy hoạch đến năm 2035: 27.000 người; tăng 1,47 lần so với hiện trạng.
- Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp tăng nhanh.
- Cơ cấu kinh tế: chuyển dịch theo hướng tăng tỷ trọng thương mại dịch vụ, góp phần nâng cao thu nhập cho người dân đô thị.

a. Tác động tích cực:

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

b. Tác động tiêu cực:

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

- Làm tăng giá sinh hoạt ảnh hưởng đến đời sống người dân có thu nhập trung bình và thấp.

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

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

IX.3.8. Tai biến và rủi ro môi trường:

- Các tai biến và rủi ro môi trường có thể xảy ra đối với khu vực quy hoạch:
 - + Nắng nóng, hạn hán do biến động khí hậu.
 - + Sụt lún đất, lở đất.

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

IX.4.1. Đề xuất các giải pháp kỹ thuật :

a. Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí:

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

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

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

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

a.3. Giảm thiểu phát thải khí nhà kính :

- Cần xây dựng các công trình bền vững về môi trường, giảm thiểu lượng phát thải khí nhà kính, tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên, hòa hợp với điều kiện khí hậu địa phương, ... Có thể tham khảo các giải pháp đang áp dụng rất hiệu quả ở

một số nước như : xây dựng hệ thống mái làm mát thụ động bao gồm các tấm nhôm lợp sóng và các lớp polyurethane có thể làm mát trong nhà đến 79%; cài đặt các tấm mái cách nhiệt làm giảm lượng năng lượng cần thiết cho điều hòa không khí đến 60-80%, ... Các giải pháp này được lắp đặt, duy trì dễ dàng, vốn đầu tư không cao, có thể sử dụng trong xây dựng công trình dịch vụ công cộng, thương mại dịch vụ, văn phòng, ngân hàng, ...

a.4. Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian cảnh quan đô thị:

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

a.5. Giảm thiểu tác động do chất thải rắn :

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

b. Chương trình quản lý và quan trắc môi trường:

- Phối hợp với các khu vực khác trong thị xã Hòa Thành và tỉnh Tây Ninh, lập quy hoạch mạng lưới quan trắc môi trường đất, nước mặt, nước ngầm và không khí.
- Tần suất:
 - + Đối với kênh rạch: 6 tháng /lần.
 - + Đối với môi trường xung quanh: 6 tháng/lần.
- Chỉ tiêu giám sát:
 - + Các chỉ tiêu giám sát chất lượng không khí bao gồm : bụi, NO_x, SO_x, CO, tiếng ồn, độ rung, độ 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 5949-1998 : âm học – tiếng ồn khu vực công cộng và dân cư.
 - + Các chỉ tiêu giám sát chất lượng nước mặt.
 - + QCVN 08: 2008/BTNMT : quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt.
 - + QCVN 14: 2008/BTNMT : quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước thải sinh hoạt.

c. Xây dựng kế hoạch hành động:

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

- Xây dựng các công cụ kinh tế quản lý môi trường, vận dụng các công cụ này vào việc phòng ngừa và kiểm soát ô nhiễm trong toàn bộ khu vực. Thực hiện tốt các quy định pháp quy về bảo vệ môi trường.
- Xây dựng hệ thống quản lý, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn tại các khu chức năng.
- Kiểm tra và có biện pháp xử lý, ngăn ngừa các nguồn gây ô nhiễm trong khu vực nghiên cứu.
- Quan trắc chất lượng nước tại các công trình xử lý, kết quả đối chứng với tiêu chuẩn chất lượng môi trường của Bộ Tài nguyên và Môi trường.
- Đảm bảo hành lang an toàn thoát lũ cho các kênh, rạch hiện có.

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

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 cá nhân, 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 hỗ trợ các hoạt động tự quản về bảo vệ môi trường trong khu vực.
- Các dự án khi đầu tư xây dựng phải điều tra khảo sát và lập báo cáo Đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện dự án xây dựng.

X. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

X.1. Kết luận

- Phường Hiệp Tân là một hạt nhân quan trọng trong tổng thể phát triển chung của thị xã Hòa Thành. Hình thành khu đô thị trên cơ sở phát triển khu dân cư hiện hữu kết hợp xây dựng mới các chức năng cấp đô thị và đơn vị ở, đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, tạo bộ mặt khang trang, sầm uất cho thị xã Hòa Thành.
- Trên cơ sở phân tích các điều kiện hiện trạng khu vực, đánh giá chính xác tiềm năng, cơ hội cũng như những khó khăn, thách thức, đồng thời gắn kết định hướng Quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035 đã được phê duyệt và các dự án quy hoạch kế cận đang triển khai, nhằm đề xuất phương án phát triển không gian toàn khu, đáp ứng được các mục tiêu đặt ra. Phát huy tiềm năng và thế mạnh vốn có, góp phần vào việc phát triển kinh tế – xã hội của thị xã Hòa Thành.
- Quy hoạch phân khu phường Hiệp Tân đã phát huy tiềm năng và thế mạnh vốn có, tạo được không gian đô thị hiện đại kết nối hài hòa với thiên nhiên, cảnh quan mặt nước kênh, rạch, vùng sinh thái nông nghiệp, góp phần vào việc phát triển kinh tế – xã hội của đô thị Hòa Thành và tỉnh Tây Ninh.

X.2. Kiến nghị

Để đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Hiệp Tân được thực hiện có hiệu quả và đúng hướng, mang tính thực tiễn, đề nghị:

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