

MỞ ĐẦU

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU 1/5000:

• Căn cứ Quyết định số 1102/QĐ-UBND ngày 27/05/2011 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Mộc Bài, thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh, đến năm 2020. Trong đó Trung tâm thị trấn Bến Cầu với quy mô 181 ha, đáp ứng cho khoảng 20.000 dân, là một trong hai hạt nhân của Đô thị mới Mộc Bài. Như vậy việc lập đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 cho khu vực này là phù hợp với định hướng của quy hoạch chung, cũng như triển khai, thực hiện theo Nghị quyết số 14/2014/NQ-HĐND ngày 16/07/2014 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tây Ninh về Chương trình phát triển đô thị tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2014 – 2020 và định hướng đến năm 2030.

• Đồng thời việc lập Quy hoạch phân khu là cụ thể hóa chủ trương tại thông báo số 3892/VP-KTN của UBND tỉnh Tây Ninh, ngày 15/08/2014 về việc Thông báo kết luận cuộc họp UBND tỉnh ngày 05/08/2014 nội dung điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu.

II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỂ LẬP QUY HOẠCH.

1. Các căn cứ chung:

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 06 năm 2009 của Quốc Hội về việc Ban hành Luật Quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
- Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng.
- Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây Dựng.
- Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 về quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc biệt.

2. Các căn cứ pháp lý của dự án:

- Đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Bến Cầu tới năm 2010. Quyết định Phê duyệt số: 709/QĐ-UB. ngày 10/11/1998;
- Nghị định số 76-1999/NĐCP ngày 28/08/1999 của Chính Phủ về việc thành lập thị trấn Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh;
- Quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch Vùng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; số 2076/2017/QĐ-TTg ngày 22/12/2017;
- Quyết định số 925/QĐ-TTg ngày 29/06/2009 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng vùng biên giới Việt Nam – Campuchia;
- Quyết định số 1849/QĐ-TTg ngày 10/11/2009 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh;

- Quyết định số 1102/QĐ-UBND ngày 27/05/2011. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Mộc Bài tỉnh Tây Ninh;
- Quyết định số 64/2012/QĐ-UBND ngày 27/12/2012. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng vùng tỉnh Tây Ninh;
- Nghị quyết số 14/2014/NQ-HĐND ngày 16/07/2014 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tây Ninh, về Chương trình phát triển đô thị tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2014 – 2020 và định hướng đến năm 2030;
- Thông báo số 3892/VP-KTN của UBND tỉnh Tây Ninh, ngày 15/08/2014 về việc Thông báo kết luận cuộc họp UBND tỉnh ngày 05/08/2014 nội dung điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu.
- **Quyết định số 1992/QĐ-UBND ngày 03/09/2015 của UBND tỉnh v/v Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Trung tâm thị trấn Bến Cầu thuộc Đô thị mới Mộc Bài, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.**
- Nghị quyết số 08/2015 ngày 22/12/2015 của Hội đồng nhân dân huyện Bến Cầu v/v thông qua đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Trung tâm thị trấn Bến Cầu thuộc Đô thị mới Mộc Bài, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.
- Biên bản họp số 2563/BB-SXD ngày 15/12/2016 của Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh v/v lấy ý kiến sở ngành về đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Trung tâm thị trấn Bến Cầu thuộc đô thị mới Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh.
- Biên bản số 108/BB-UBND ngày 03/05/2017 của UBND tỉnh v/v cho ý kiến về đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Trung tâm thị trấn Bến Cầu thuộc Đô thị mới Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh.
- Thông báo số 5634/VP-TH ngày 29/11/2017 của Văn phòng UBND tỉnh Tây Ninh v/v thông báo kết luận của UBND tỉnh cho ý kiến về Đề án quy hoạch phân khu 1/5000 Trung tâm thị trấn Bến Cầu thuộc Đô thị mới Mộc Bài, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.
- Biên bản số 119/BB-UBND ngày 11/04/2019 của UBND tỉnh v/v cho ý kiến phê duyệt đề án quy hoạch phân khu 1/5000 Trung tâm thị trấn Bến Cầu thuộc đô thị mới Mộc Bài, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.
- Biên bản số 485/TrS/VPHU ngày 04/05/2019 của Văn phòng Huyện ủy huyện Bến Cầu v/v chấp thuận điều chỉnh công chức năng đất công trình công cộng – TMDV – TT Thương mại trong quy hoạch Phân khu tỷ lệ 1/5000 Trung tâm Thị trấn Bến Cầu thuộc Khu đô thị mới Mộc Bài, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

3. Các nguồn tài liệu, số liệu và bản đồ:

- Bản đồ đo đạc hiện trạng địa hình, địa chính – tỷ lệ 1/5000;
- Các dự án đã và đang thực hiện liên quan đến khu vực thiết kế;
- Các số liệu tài liệu khác có liên quan.

PHẦN I : ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH

I. VỊ TRÍ VÀ ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

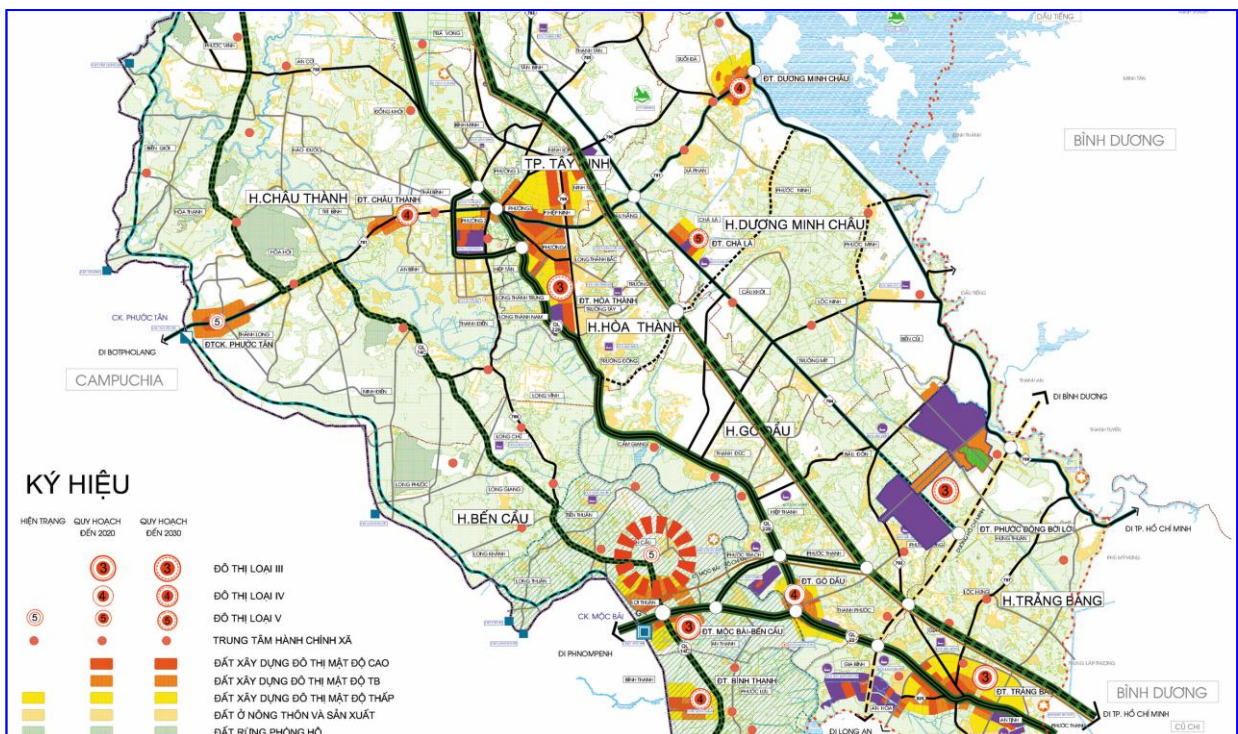
1. Vị trí liên hệ vùng:

• Thị trấn Bến Cầu nằm trong Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài được Thủ tướng chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung tại quyết định số 1849/QĐ-TTg ngày 10/11/2009. Trong đó nêu rõ : “*Hệ thống đô thị, gồm thị trấn Bến Cầu và khu thương mại dịch vụ cửa khẩu Mộc Bài kết nối với nhau qua trục trung tâm đô thị Bắc Nam (trên trục đường tỉnh lộ 786), gồm :*

- *Đô thị cửa khẩu Mộc Bài phát triển theo quốc lộ 22 về phía Đông và Tây, quy mô 7.400 ha.*
- *Trung tâm Thị trấn Bến Cầu phát triển ra trung tâm xã Lợi Thuận, gắn kết với các tuyến đường giao thông đối ngoại có quy mô 181 ha.”*

• Theo Chương trình phát triển đô thị tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2014-2020 và định hướng đến 2030 được UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt tại Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 19/8/2014. Giai đoạn 2016-2020 thị trấn Bến Cầu là đô thị loại V; giai đoạn 2021-2025 thị trấn Bến Cầu là đô thị loại IV; giai đoạn 2026-2030 thị trấn Bến Cầu là một phần của đô thị mới Mộc Bài – là đô thị loại III.

• Theo Quyết định số 1102/QĐ-UBND ngày 27/05/2011 của UBND tỉnh Tây Ninh v/v phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị mới Mộc Bài thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài đến năm 2020 thì Trung tâm Thị trấn Bến Cầu có quy mô 181 ha, dân số 20.000 người và “*...phát triển từ khu trung tâm hành chính hiện hữu theo quy hoạch mở rộng ra phía Đông đến hết ranh thị trấn ra trung tâm xã Lợi Thuận, phát triển phía Bắc tới dải liệt sĩ, phát triển phía Tây tới đường tránh QL14C, phát triển phía Nam đến kênh Đìa Xù”.*



• Trong tương lai, đường sắt và đường cao tốc TPHCM đi phía Bắc TT Bến Cầu – cách khu quy hoạch khoảng 4-5km.

2. Vị trí và giới hạn khu đất:

• Khu đất lập quy hoạch thuộc thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, được giới hạn như sau:

• Phía Đông đến hết ranh khu trung tâm văn hóa thể thao.

• Phía Bắc tới đài liệt sĩ.

• Phía Tây tới đường bờ bao hiện hữu.

• Phía Nam tới kênh Địa Xù.

• Đất dự trữ phát triển đến năm 2030 lên phía Bắc và phía Đông đến hết ranh thị trấn. Sau năm 2030 tiếp tục phát triển về phía Tây.

• **Quy mô diện tích khu đất: 181,0 ha.**

3. Các điều kiện tự nhiên:

a) Đặc điểm khí hậu:

Mang đặc trưng khí hậu nhiệt đới, gió mùa vùng Đông nam bộ, thời tiết tương đối ôn hoà, mang tính chất nhiệt đới gió mùa, có lượng bức xạ cao và được phân bố đồng đều trong năm. Thời tiết được chia làm 2 mùa rõ rệt: Mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 11 và mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau.

• **Nhiệt độ:** Nhìn chung thị trấn có lượng bức xạ nhiệt khá dồi dào với khoảng 136 Kcal/cm²/năm và được phân bố tương đối đồng đều trong năm. Trong đó tháng 3 có lượng bức xạ cao nhất 16 KCal/cm²/năm; tháng 11 thkhu phổ nhất cũng lên tới 9 KCal/cm²/năm.

Chế độ bức xạ phong phú này đã quyết định nền nhiệt độ cao và điều hoà quanh năm của huyện với bình quân hàng năm từ 26 - 27⁰C, trong đó tối cao tuyệt đối có thể đạt 39⁰C, tối thấp tuyệt đối 15⁰C. Sự chênh lệch nhiệt độ trung bình giữa các tháng trong năm không nhiều, khoảng 2 - 3⁰C đối với tháng nóng nhất (tháng 4) và lạnh nhất (tháng 11 - tháng 1 năm sau). Tuy nhiên, biên độ nhiệt giữa ngày và đêm lại khá cao, từ 8 - 10⁰C vào các tháng mùa khô. Tổng tích ôn đạt khoảng 9.500⁰ - 10.000⁰ C/năm.

• Độ ẩm không khí:

• độ ẩm trung bình năm là 77,4%, độ ẩm trung bình cao nhất là 83% (tháng 7, 8, 9), và độ ẩm trung bình thkhu phổ nhất là 68% (tháng 12) và nhìn chung không ổn định. Vào mùa mưa, độ ẩm không khí thường cao hơn mùa khô từ 10 - 20%.

• **Lượng mưa:** Tổng lượng mưa cả năm trên địa bàn thị trấn đạt 1.656,2 mm/năm, 2000 - 2500 mm/năm, cao nhất khoảng 2350 mm, thkhu phổ nhất 1350 mm và phân bố không đồng đều giữa các tháng trong năm. Mùa mưa kéo dài từ tháng 5 đến tháng 11, chiếm tới 85 - 90% lượng mưa cả năm, tập trung vào các tháng 7, 8, 9; mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau, lượng mưa nhỏ chỉ chiếm 10 - 15% lượng mưa cả năm. Mưa tập trung và phân hoá theo mùa đã ảnh hưởng không nhỏ đến sản xuất và đời sống của nhân dân.

• **Nắng:** Có lượng ánh sáng khá phong phú với tổng số giờ nắng trung bình năm đạt 2.504 giờ. Trong đó vào mùa khô chiếm 50 - 60% số giờ nắng trong năm và số giờ nắng trung bình từ 8 - 9 giờ/ngày, mùa mưa trung bình từ 6 - 7 giờ/ngày.

• **Gió:** thịnh hành chủ yếu là gió Tây Nam hoặc Tây Tây Nam vào mùa khô và gió Đông Bắc thổi vào mùa mưa với tốc độ trung bình 1,7m/s.

b) Địa hình

• Địa hình chung của huyện tương đối bằng phẳng, độ cao trung bình khoảng 3-4 m so với mực nước biển, ở vùng đồi gò, nền đất tốt, việc xây dựng rất thuận lợi nên nhân dân thường sinh sống tập trung ở các khu vực này.

• Thị trấn nằm trên trền đất cao, thuộc vùng nền đất cứng, xây dựng công trình thuận lợi. Phía Nam thị trấn khu vực Mộc Bài và phía Tây phần đất giáp Campuchia có nền đất tự nhiên thấp, trung bình dưới 1m.

c) Địa chất

• Hiện nay ở Bến Cầu chưa tìm thấy khoáng sản kim loại nhưng khoáng sản phi kim loại rất phong phú. Đặc biệt ở khu Bến Đình thuộc xã Tiên Thuận nằm ven sông Vàm Cỏ có mỏ phún g sủi đỏ có chất lượng tốt sử dụng làm mặt đường GTNT cấp phối sủi đỏ rất tốt.

d) Thủy văn

• Trên địa bàn huyện có hệ thống sông Vàm Cỏ Đông chạy dọc khu vực phía Đông giáp huyện Gò Dầu và Châu Thành. Phần lớn kênh rạch đều có nhánh từ sông Vàm Cỏ tỏa ra các hướng trải khắp các xã.

• Mạng lưới thủy văn trên địa bàn Thị trấn có chế độ thủy triều chịu ảnh hưởng của chế độ bán nhật triều không đều của Biển Đông, mỗi ngày có 2 lần triều lên xuống, trong đó có 1 lần triều mạnh. Có thể tận dụng ảnh hưởng của triều để tưới tự chảy cho các khu vực có độ cao nhỏ hơn 0,8m và tưới bơm cho một số khu vực có cao trình trung bình nhỏ hơn 4m. Như vậy nếu được đầu tư thêm các trạm bơm thì có thể tưới cho khoảng 2/3 diện tích đất đai của thị trấn. Do ảnh hưởng về khí hậu nên chế độ nước của thị trấn cũng có sự phân hoá theo mùa, dồi dào về mùa mưa, cạn kiệt về mùa khô, gây nên tình trạng ngập úng và khô hạn cục bộ, ảnh hưởng không nhỏ đến sản xuất, đời sống của nhân dân.

• Sông Vàm Cỏ Đông là nguồn nước lớn của khu vực, có khả năng vận tải tới 2.000 tấn. Kênh Địa Xù nối từ Đông sang Tây, từ sông Vàm cỏ Đông tới gần biên giới đi phía Nam thị trấn. Đây vừa là kênh tưới và tiêu cũng là đường giao thông thủy.

e) Tài nguyên nước

• Nguồn nước mặt: không được dồi dào với các hệ thống sông rạch mà chủ yếu là Hệ thống kênh Địa Xù bắt nguồn từ sông Vàm Cỏ Đông chảy vào thị trấn với chiều dài khoảng 4,5Km, lưu lượng mùa kiệt trung bình 15m³/s, nước quanh năm ngọt, là nguồn cung nước tưới duy nhất thông qua hệ thống kênh rạch cho 60-70% diện tích toàn thị trấn.

• Nước ngầm ở khu vực có địa hình trung bình: phân bố ở khu vực đất xám có cao trình 0,8 - 4,0m. Hiện trạng sử dụng đất là các khu dân cư, đất màu, lúa 2 vụ, 1 vụ lúa 1 vụ màu. Độ sâu xuất hiện nước ngầm vào các tháng mùa khô trung bình 6-8m. Lưu lượng nước khá dồi dào, chất lượng nước tốt, hiện được khai thác sử dụng cho sinh hoạt và một phần cho sản xuất.

• Nước ngầm ở khu vực có địa hình thấp: phân bố ở khu vực đất thấp trũng. Lưu lượng nước dồi dào, chất lượng nước thkhhu phổ do bị chua phèn, không khai thác sử dụng được cho sinh hoạt và cho sản xuất. Tuy nhiên, nếu khoan ở độ sâu 80-120 m sẽ xuất hiện nước ngầm tầng sâu có chất lượng đảm bảo cho sinh hoạt.

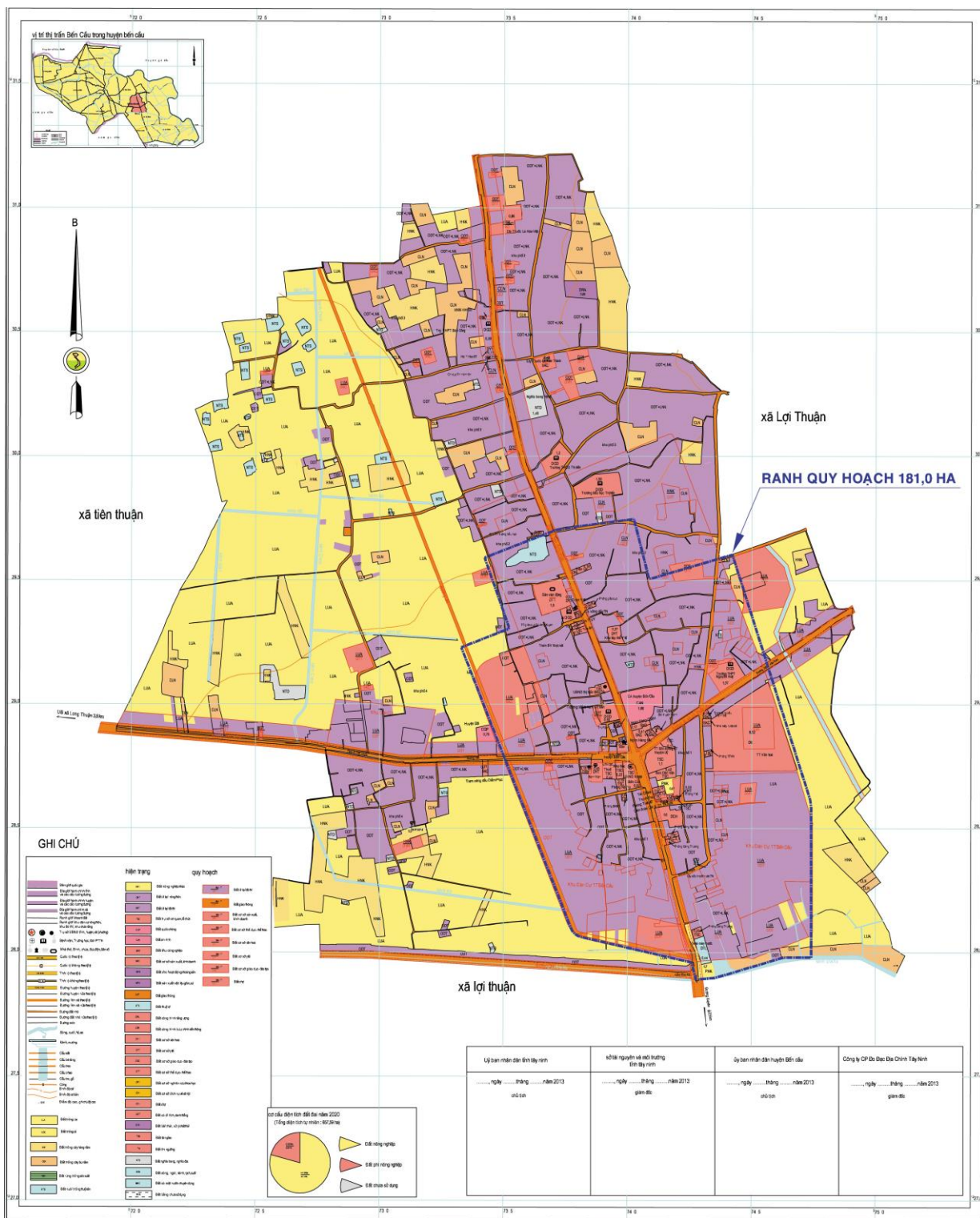
II. HIỆN TRẠNG KHU VỰC NGHIÊN CỨU :

1. Hiện trạng sử dụng đất:

• Dân số huyện Bến Cầu theo thống kê năm 2016 là 69.047 người – mật độ dân số 271 người/km², trong đó TT Bến Cầu là 7.567 người – mật độ 1.151 người/km².

• Bảng hiện trạng và quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 – TT Bến Cầu.

TT	CHỈ TIÊU	Mã	Hiện trạng năm 2010 (ha)	Các kỳ kế hoạch	
				Kỳ đầu, đến năm 2015	Kỳ cuối, đến năm 2020
	TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN		657.59	657.59	657.59
1	Đất nông nghiệp	NNP	523.45	424.19	340.13
1.1	Đất trồng lúa nước	DLN	289.98	233.00	155.00
	<i>Trong đó:</i>				
	<i>Đất chuyên lúa nước</i>	LUC	2.60	5.00	5.00
	<i>Đất trồng lúa còn lại</i>	LUK	287.38	228.00	150.00
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	50.12	13.48	125.35
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	176.37	170.73	52.80
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	6.98	6.98	6.98
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	134.14	233.40	317.46
2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS	4.86	16.00	26.27
2.2	Đất quốc phòng	CQP	0.88	2.80	2.80
2.3	Đất an ninh	CAN	1.86	3.10	3.50
2.4	Đất xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại	DRA	0.89	0.89	0.00
2.6	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	4.07	4.04	4.07
2.7	Đất phát triển hạ tầng	DHT	62.02	94.45	119.45
	<i>Trong đó:</i>				
	<i>Đất giao thông</i>	DGT	36.42	40.88	40.88
	<i>Đất thủy lợi</i>	DTL	8.08	8.50	8.50
	<i>Đất công trình năng lượng</i>	DNL	0.18	0.38	0.38
	<i>Đất công trình bưu chính viễn thông</i>	DBV	0.32	0.52	0.52
	<i>Đất cơ sở văn hóa</i>	DVH	0.04	8.85	13.85
	<i>Đất cơ sở y tế</i>	DYT	0.98	0.98	0.98
	<i>Đất cơ sở giáo dục - đào tạo</i>	DGD	5.24	7.00	12.00
	<i>Đất cơ sở thể dục - thể thao</i>	DTT	10.15	25.00	40.00
	<i>Đất cơ sở nghiên cứu khoa học</i>	DKH	0.01	0.10	0.10
	<i>Đất cơ sở về dịch vụ xã hội</i>	DXH	0.00	0.04	0.04
	<i>Đất Chợ</i>	DCH	0.6	2.20	2.20
2.8	Đất ở đô thị	ODT	55.97	105.00	150.00
2.9	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	1.37	1.37	1.37
3	Đất chưa sử dụng	DCS	0.00	0.00	0.00
4	Đất đô thị	DTD	657.59	657.59	657.59
5	Đất khu du lịch	DDL			



Hình : Ranh quy hoạch Trung tâm Thị trấn, quy mô 181,0 ha trong Quy hoạch sử dụng đất TT Bến Cầu đến năm 2020



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

• **Bảng cơ cấu sử dụng đất trong ranh quy hoạch 181,0 ha**

STT	THÀNH PHẦN ĐẤT ĐAI	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
1	Đất cơ quan ban ngành	7,94	4,38
2	Đất công cộng dịch vụ đô thị	1,6	0,88
3	Đất giáo dục	1,78	0,98
4	Đất Thể dục thể thao	8,14	4,49

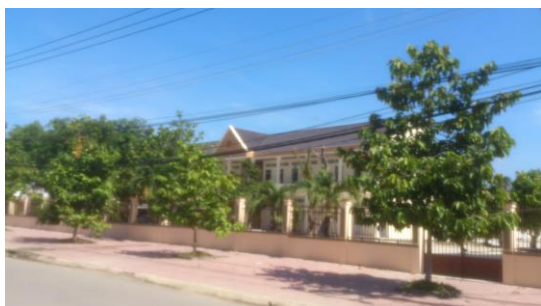
5	Đất cây xanh	1,5	0,83
6	Đất ở làng xóm	72,41	39,98
7	Đất nông nghiệp	69,4	38,32
8	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	0,07	0,04
9	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	0,44	0,24
10	Đất mặt nước - ao hồ	3,15	1,74
11	Đất giao thông	14,66	8,10
TỔNG CỘNG		181,0	100,00

2. Hiện trạng xây dựng công trình kiến trúc:

- Các công trình cơ quan, công cộng hiện có:
- Huyện ủy, Ủy ban Nhân dân đã được cải tạo và mới xây mới.



- Các trụ sở ban ngành hầu hết đều đã được cải tạo và xây mới. Tuy nhiên vẫn còn một số công trình đã xuống cấp cần được cải tạo và nâng cấp như phòng kinh tế và hạ tầng, phòng nông nghiệp và phát triển nông thôn...



- Bưu điện. Ngân hàng mới xây dựng.



- Chợ Bến Cầu đã cũ, cần cải tạo hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng.



- **Trường học:**

- + Hiện có trường trung học phổ thông Nguyễn Huệ xây 3 tầng.
- + Trường trung học cơ sở thị trấn xây 2 tầng.
- + Trường tiểu học Bến Cầu xây 2 tầng kiên cố.
- + Trường mầm non 15/3 xây kiên cố.



- **Nhà dân hiện đa số là nhà tầng, đang có nhiều nhà xây dựng mới:**



- **Các dự án xây dựng.**

- Trong thị trấn hiện đang triển khai 1 số dự khu dân cư như: dự án khu dân cư phía sau Bưu Điện huyện, dự án khu dân cư 40ha dọc trục đường ĐT.786, dự án trung tâm văn hóa TDTT...
- Ngoài ra đang kêu gọi đầu tư khu thương mại dịch vụ gần cầu Địa Xù.

- **Các công trình và dự án lân cận liên quan.**
- Các trung tâm hành chính của xã Lợi Thuận, Tiên Thuận, An Thạnh, Long Thuận nằm xung quanh thị trấn Bến Cầu có mối liên hệ hữu cơ.
- Dự án xây dựng khu di tích lịch sử văn hóa Địa đạo Lợi Thuận gồm Là công trình mang tính lịch sử, ghi nhận thành tựu của quân và dân ta trong công cuộc chống Mỹ cứu nước. Quy hoạch trùng tu tôn tạo Khu di tích nhằm đánh thức tinh thần dân tộc của quân và dân ta, nhất là thế hệ thanh thiếu niên của thế hệ hôm nay và mai sau. Đây là công trình dịch vụ quan trọng của Huyện gắn liền với thị trấn.
- Trung tâm y tế huyện Bến Cầu nằm trên đường ĐT.786, thuộc xã Tiên Thuận, cách trung tâm thị trấn khoảng 1,8km đã được xây dựng đưa vào sử dụng.
- **Các dự án đã và đang triển khai trong Đô thị mới Mộc Bài.**
(Theo số liệu đến tháng 12/2016 của Ban Quản lý KKT tỉnh Tây Ninh)

TT	TÊN DỰ ÁN	DIỆN TÍCH
I. Nhóm các dự án đầu tư phát triển công nghiệp (12 dự án)		883.14
1	KCN Ngọc Oanh (Cty Ngọc Oanh)	103.8
2	KCN Phi Long (Cty Phi Long)	90.78
3	KCN số 3 An Phú - Mộc Bài (Cty An Phú Mộc Bài)	103.63
4	KCN số 4 Tây Nam (Cty XD Tây Nam)	57.67
5	KCN Hoàng Thế Gia (Cty Hoàng Thái Gia)	100.25
6	KCN Đại An Sài Gòn (Cty Đại An Sài Gòn)	300
7	KCN TMTC (Cty TMTC)	100.16
8	Nhà máy sx giày (Cty Việt Nam Mộc Bài)	24
9	Nhà máy sx gạo (Cty Mía đường Tây Ninh)	2.5545
10	Nhựa Bến Cầu (Cty Kỹ nghệ Môi trường Xanh)	0.3
11	SX túi nhựa dây đai pet (Cty Vương Kim Long)	0
12	Xưởng Sản xuất nhựa (Cty Nhựa Việt Xanh)	0
II. Nhóm các dự án Khu dân cư , khu đô thị mới (09 dự án)		312.74
1	Khu đô thị Ngọc Oanh (Cty Ngọc Oanh)	55.37
2	Khu dân cư 1A+1B Phi Long (Cty Phi Long)	19.11
3	Khu nhà ở nhân viên Hiệp Thành (Cty Đầu tư Hiệp Thành)	7.88
4	Khu dân cư Nam lộ Xuyên Á (Cty An Phú Mộc Bài)	35.2
5	Khu dân cư Nam lộ Xuyên Á (Cty Sài Gòn Chợ Lớn)	42.47
6	Khu dân cư Tây Nam	9.29
7	Khu dân cư Bình Minh	26.16
8	Khu nhà ở và công viên hồ (Cty Phi Long)	17.26
9	Khu dân cư Đại An Sài Gòn (Cty Đại An Sài Gòn)	100
III. Nhóm các dự án thương mại - dịch vụ, kho ngoại quan (19 dự án)		146.36
1	TTTT DV và Kho ngoại quan (Cty Phi Long)	37.04
2	TTTT Hiệp Thành (Cty Đầu tư Hiệp Thành)	20.9
3	Chợ cửa khẩu (Cty Chợ CK Mộc Bài)	4.9
4	TTTT DV An Phú Thành (Cty Phú An Thành)	1,0
5	TTTT DV Phú Thọ(Cty Phú Thọ)	24.47
6	TMDV Trần Nam (DN Trần Nam)	0.12
7	TMDV và vui chơi giải trí Ngân Hiệp (Cty Ngân Hiệp)	24.48

8	Siêu thị GC Thế kỷ Vàng (Cty Thế Kỷ Vàng)	2.03
9	Chợ Đường Biên (Cty Sài Gòn Tây Nam)	3.15
10	Khu dịch vụ Hoàng Tiến (DN Hoàng Tiến)	0.3
11	Kho Ngoại Quan - (Cty Liên Thái Bình Dương)	7.74
12	Kho hành hóa 1 Thế kỷ vàng (Cty Thế Kỷ Vàng)	0.25
13	Kho hành hóa 2 Thế kỷ vàng (Cty Thế Kỷ Vàng)	0.5
14	Trạm xăng + DV Đông Á	1.956
15	Trạm xăng + DV Dầu khí Tây Ninh	1.33
16	Bãi đậu xe Thế Kỷ Vàng (Cty Thế Kỷ Vàng)	2
17	Bãi đậu xe + Dv Nhất Phương	0.94
18	Bến xe khách (Cty Bến xe khách MB)	1
19	Khu an dưỡng sinh thái và bệnh viện Đa Khoa Đức Tâm (Cty Hải Long Xuyên Á)	12.25
IV. Nhóm các dự án Du lịch sinh thái (01 dự án)		600
1	KDL Sinh Thái (Cty CP Đầu tư Việt Nam)	600
V. Nhóm Công trình trụ sở làm việc (05 dự án)		0.95
1	TT Viễn thông (Viettel)	0.15
2	Bưu điện Mộc Bài (Viễn thông TN)	0.2
3	Phòng Giao dịch (NH Công thương)	0.15
4	Trụ sở Điện Lực (Cty Điện Lực)	0.3
5	Phòng Giao dịch (NH Nông nghiệp)	0.15
TỔNG CỘNG		1.943,19

3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật :

3.1. Hiện trạng giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Giao thông: Thị trấn Bến Cầu có mạng lưới giao thông bộ tương đối cao hơn



nhều so với bình quân chung của huyện, Hệ thống giao thông đường bộ của thị trấn được hình thành theo 2 trục chính Đông Tây và trục Bắc Nam.

- Tỉnh lộ 786 chạy qua Thị trấn đến trung tâm huyện đi Long An với chiều dài khoảng 2,4km, lộ giới 34m, kết cấu mặt rải nhựa, Đoạn đường này đang được sửa chữa nâng cấp khu phố. Dự kiến quốc lộ 14c sẽ phát triển trên đường ĐT 786 và đi tránh về phía Tây.

- Đường đi trung tâm xã Lợi Thuận là đường bê tông nhựa, đoạn qua Thị trấn là đường đôi rộng 34m; đoạn ngoài rộng 15m.

- Đường Nguyễn Trung Trực dài 2,2Km, hiện là đường bê tông nhựa, lộ giới là 17m, đã mở rộng là 34m. Ngoài ra còn các tuyến đường liên khu phố nối liền các điểm dân cư lại với nhau hình thành nên hệ thống giao thông đối ngoại nằm trong Thị trấn với tổng chiều dài khoảng 41,5 km và một số đường nhỏ khác.

- Tóm lại hệ thống giao thông của Thị trấn được phân bố hợp lý với chất lượng các tuyến đường trục chính khá tốt, chủ yếu là kết cấu bê tông nhựa, nhựa cơ bản đáp ứng được nhu cầu giao thông vận tải. Nhiều tuyến đường đang từng bước được cải tạo, nâng cao chất lượng nền đường, góp phần đáp ứng nhu cầu vận tải cũng như đi lại ngày càng cao. Đến nay trên địa bàn Thị trấn đường do tỉnh quản lý được bê tông nhựa, và được rải đá rải cấp phối sỏi...

- Bên cạnh đó, công tác giao thông nội thị cũng được các các ngành quan tâm. Với phương châm Nhà nước và nhân dân cùng làm, trong năm những năm qua toàn Thị trấn đã xây dựng được một số tuyến giao thông nội thị, góp phần quan trọng trong việc làm thay đổi bộ mặt ở các khu phố trong Thị trấn, phần nào đáp ứng được nhu cầu đi lại của nhân dân.

- Tuy nhiên, thực tế bề mặt nhiều tuyến đường còn hẹp, một số công trình đang bị xuống cấp, hạn chế lớn đến khả năng lưu thông. Hệ thống giao thông trong các điểm dân cư phần lớn là đường đất chưa được bê tông hoá, lầy lội về mùa mưa, khá bụi về mùa khô, đã hạn chế đến việc giao lưu trao đổi hàng hoá, gây khó khăn cho việc đi lại của nhân dân, chưa đáp ứng được trong tương lai khi điều kiện nền kinh tế ngày càng phát triển. Hiện tại tỷ lệ đường đất của địa phương vẫn còn chiếm khá cao trong hệ thống đường giao thông.

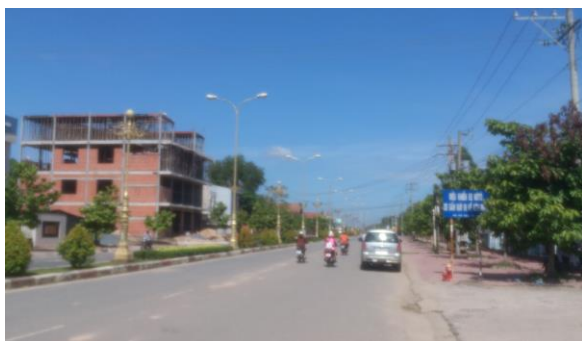
- Để có hệ thống giao thông hoàn chỉnh, đáp ứng được nhu cầu vận tải cũng như đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của Thị trấn, trong những năm tới cần chú trọng nâng cấp, sửa chữa và mở rộng các tuyến đường hiện có, đồng thời xây dựng thêm một số tuyến đường mới (chủ yếu là đường trục khu vực, đường nối các điểm dân cư).

- Ngoài mạng lưới giao thông đường bộ, trên địa bàn Thị trấn Bến Cầu còn có hệ thống giao thông thủy với kênh Đìa Xù chảy ra sông Vàm cỏ Đông, phục vụ cho nhu cầu trao đổi hàng hoá giữa Thị trấn với các vùng lân cận. Tuy nhiên do luồng rạch cạn, không ổn định cũng như sự lấn át của giao thông đường bộ nên việc khai thác giao thông thủy trong những năm qua vẫn còn nhiều hạn chế.

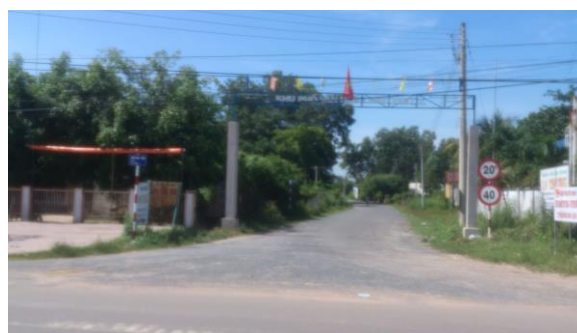
- Đường Đặng Văn Sơn đi trung tâm xã Lợi Thuận là đường bê tông nhựa; đoạn trong thị trấn là đường đôi rộng 34m; đoạn ngoài rộng 15m.



- Đường đi Bến Đình (Nguyễn Trung Trực) hiện là đường bê tông nhựa đoạn từ vòng xoay đến tòa án huyện là đường đôi rộng 34m, đoạn ngoài rộng 15m.



- Vòng xoay trung tâm thị trấn và các tuyến giao thông nội thị.



3.2. Hiện trạng đất xây dựng :

- Địa hình tự nhiên khu vực quy hoạch thuộc vùng bình nguyên biến đổi phức tạp lồi lõm không đều. Cao độ từ 0,1m-12,30m (theo cao độ quốc gia). Cao về phía Tây và Bắc, thấp dần về phía Đông và Nam.
- Cao độ tự nhiên trung bình ở khu vực thị trấn Bến Cầu từ 3m-5m. Phía Bắc cao khoảng 7m – 10m, phía tây cao 4m-7m; phía Đông Nam cao trung bình 1,5m.
- Cao độ tự nhiên khu Mộc Bài trung bình 0–1m. Cốt xây dựng yêu cầu trên 2,5m.

3.3. Hiện trạng thoát nước mưa:

- Hiện tại khu vực trung tâm thị trấn đã có một số tuyến thoát nước bằng mương xây nắp đan và cống tròn nhưng khả năng thoát nước còn hạn chế chạy dọc các tuyến đường chính. Còn lại nước mưa chảy vào các vệt trũng theo các rạch tự nhiên và kênh thủy lợi Địa Xù thoát ra sông Vàm Cỏ.

3.4. Hiện trạng cấp nước:

- Hiện có khoảng hơn 500 hộ sử dụng nước máy, được cấp từ trạm cấp nước Bến Cầu có công suất 1600m³/ng.đ thông qua các tuyến ống uPVC có đường kính D100 (10,98km), D150 (8,441km), D200 (3,518km), còn lại các hộ dân dùng giếng khoan.

3.5. Hiện trạng cấp điện và chiếu sáng:



- Nguồn điện quốc gia có Trạm điện mới xây dựng lấy điện từ Hóc Môn theo đường dây 110 KV và dự kiến có đường dây 220 KV.
- Tuyến trung thế 22kV hiện hữu trên không dọc theo trục đường ĐT.786.
- Trạm hạ thế 22kV/0,4kV hiện hữu :
 - Loại trạm treo (19 trạm), dùng máy biến áp loại 1 pha công suất mỗi máy: 15kVA, 25kVA, 50kVA treo trên trụ trung thế, tổng công suất : 860kVA
 - Loại trạm giàn (06 trạm), dùng loại biến áp ba pha công suất mỗi máy: 100kVA, 160kVA, 250kVA, tổng công suất: 920kVA
- Trong thị trấn có điện hạ thế cấp điện sinh hoạt cho dân cư, dịch vụ,... đi trên không ven các trục đường chính trong khu vực Thị Trấn
- Trên các lộ chính có hệ thống đèn đường. Đường điện chiếu sáng đi ngầm.

3.6. Hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc:

• Thị Trấn Bến Cầu có mạng viễn thông như sau:

• Phương thức truyền dẫn quang được kết nối từ Trạm Viễn Thông Gò Dầu đến Trạm Viễn Thông Bến Cầu (tạo mạch vòng) để phục vụ truyền dẫn bằng thông rộng.

• Tuyến công bề đi ngầm từ Trạm Viễn Thông Bến Cầu đến Huyện Đội Bến Cầu, Công An huyện Bến Cầu, cầu Đĩa Xù, hướng xã Lợi Thuận, với chiều dài: 5,114 km, tuyến 4 ống.

• Tuyến cáp đồng (10 đôi, 20 đôi, 30 đôi, 50 đôi và 100 đôi) treo trên trụ điện từ Trạm Viễn Thông Bến Cầu đi Huyện Đội Bến Cầu, Công An huyện Bến Cầu, đi Cầu Đĩa Xù, hướng xã Lợi Thuận, với tổng chiều dài: 6,9 km.

• Trạm Viễn Thông Bến Cầu có độ cao 50 mét, kết cấu trụ: dây co, thu thoát sét trực tiếp.



4. Nhận xét đánh giá chung về hiện trạng thị trấn Bến Cầu và kết quả thực hiện theo đề án quy hoạch chung xây dựng lập năm 1998:

• Thị trấn Bến Cầu một trong các hạt nhân của khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài và của Đô thị mới Mộc Bài, quỹ đất tự nhiên để phát triển thị trấn còn rất rộng. Đây là những yếu tố vị trí làm cho Bến Cầu có nhiều tiềm năng phát kinh tế xã hội.

• Thị trấn Bến Cầu có địa hình bằng phẳng tương đối cao, có rạch Đĩa Xù chảy phía Nam thị trấn nên ít chịu ảnh hưởng của lũ lụt, điều kiện để xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị rất thuận lợi. Ngoài ra rạch Đĩa Xù là một yếu tố góp phần rất lớn vào việc nâng cao giá trị cảnh quan đô thị.

• Tuy vậy, vẫn còn một số vấn đề thực trạng của thị trấn Bến Cầu so với quy hoạch năm 1998 cần được quan tâm như sau :

4.1. Sử dụng đất các khu chức năng:

• Đất ở và nhà ở tập trung mật độ cao chủ yếu khu vực 2 bên các trục đường chính Nguyễn Trung Trực (ĐT.786 – đường đi Bến Đình); đường Nguyễn Văn Độ (ĐT.786), và đường Nguyễn Văn Sơn đi xã Lợi Thuận. Các công trình nhà ở có tầng cao từ 1 đến 3 tầng. Các khu vực còn lại nhà ở phân tán thưa thớt theo đất ở vườn. Đất ở mật độ cao chủ yếu tập trung tại khu trung tâm.

• Tình hình xây dựng nhà ở tại Thị trấn Bến Cầu chủ yếu ở 2 dạng:

- Dạng nhà ô phố: bám theo trục đường chính hướng Bắc Nam và Đông Tây từ vòng xoay trung tâm, còn lại nằm rải rác và thưa thớt trên các tuyến đường khác.
- Dạng nhà vườn: Dạng nhà ở kết hợp với vườn trồng cây ăn quả lâu năm, nằm chủ yếu theo các tuyến đường phụ khác của thị trấn.
- Nhìn chung đất ở và nhà ở phát triển không theo định hướng quy hoạch được lập năm 1998, mà phát triển tự phát về phía Bắc theo các trục đường hiện trạng hiện có.
- Các công trình công cộng, hành chính cấp huyện, thị trấn, các công trình y tế, giáo dục được xây dựng đúng quy hoạch lập năm 1998, đạt tỷ lệ khoảng 90%, các công trình này có tầng cao từ 1 đến 3 tầng, đa số các công trình đã được cải tạo và xây dựng mới.
- Đánh giá về hiện trạng xây dựng công trình hành chính, công cộng, y tế giáo dục: các công trình này xây dựng ở những vị trí thuận tiện cho sử dụng, đáp ứng được yêu cầu sử dụng hiện tại. Tuy nhiên, vẫn còn một số các công trình vẫn chưa được cải tạo, chưa đủ quy mô và hạng mục phục vụ nhu cầu của người dân trong tương lai. Ngoài ra, một số công trình được xây dựng với mức độ thẩm mỹ chưa cao, còn thiếu tiện nghi, công năng sử dụng chưa đúng...
- Đất công nghiệp theo đồ án quy hoạch năm 1998 cho đến nay chưa được triển khai và không còn phù hợp với định hướng của khu đô thị Mộc Bài. Điều này sẽ ảnh hưởng đến quy mô dân số của thị trấn Bến Cầu phát triển không theo dự báo năm 1998.
- Đất công viên cây xanh, TĐTT hầu như chưa có, hiện nay trên toàn thị trấn chỉ có 1 sân bóng đá nằm đối diện với Điện lực Bến Cầu trên đường Nguyễn Trung Trực (đi Bến Đình), khu trung tâm văn hóa TĐTT đang trong quá trình thiết kế thi công một số hạng mục công trình theo quy hoạch chi tiết được duyệt. So với đồ án quy hoạch 1998 thì phần đất công viên cây xanh TĐTT đạt tỷ lệ rất thấp, vì vậy trong các năm tới cần chú trọng đầu tư các khu công viên cây xanh TĐTT nhằm phục vụ đời sống tinh thần cho người dân được tốt hơn.

4.2. Hạ tầng kỹ thuật:

- San nền: phần lớn vẫn theo địa hình tự nhiên, chưa được san lấp theo quy hoạch.
- Thoát nước mưa: chỉ được đầu tư xây dựng tuyến thoát nước bằng mương xây nắp đan và cống tròn trên các trục đường chính (Nguyễn Trung Trực, Nguyễn Văn Độ và đường Đặng Văn Sơn) còn lại hầu như chưa có hệ thống thoát nước mưa.
- Đường giao thông: mạng lưới đường giao thông của thị trấn theo đồ án lập năm 1998 đến nay chỉ được đầu tư xây dựng các trục đường chính từ vòng xoay trung tâm. Các trục đường còn lại theo quy hoạch năm 1998 chưa được đầu tư do vướng rất nhiều nhà dân, vì thế chỉ nâng cấp cải tạo một số tuyến đường hiện trạng sẵn có để phục vụ cho người dân.
- Cấp nước: trạm cấp nước Bến cầu có công suất 1600m³/ng.đ đã xuống cấp cần cải tạo và nâng công suất để đáp ứng nhu cầu cho tương lai. Các tuyến ống cấp nước cũng chỉ được lắp đặt theo các trục đường chính và một số trục đường hiện trạng ở khu vực trung tâm, còn lại người dân sử dụng giếng khoan.
- Thoát nước bẩn – vệ sinh môi trường: Bến Cầu chưa có nhà máy xử lý nước bẩn cũng như hệ thống thoát nước bẩn đô thị.

- Cấp điện: Trong thị trấn có điện hạ thế cấp điện sinh hoạt cho dân cư, dịch vụ,... đi trên không ven các trục đường chính trong khu vực Thị Trấn
- Trên các lộ chính có hệ thống đèn đường. Đường điện chiếu sáng đi ngầm.
- Thông tin liên lạc: đã đáp ứng được nhu cầu của người dân hiện nay. Trong tương lai sẽ được đầu tư và nâng cấp cho phù hợp với tình hình phát triển.
- Nhìn chung hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa đáp ứng được nhu cầu của người dân hiện nay.

PHẦN II

CÁC NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/5.000

I. QUAN ĐIỂM QUY HOẠCH:

- Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 Trung tâm thị trấn Bến Cầu cơ bản dựa trên Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Mộc Bài tỉnh Tây Ninh đến năm 2020; đã được phê duyệt tại Quyết định số 1102/QĐ-UBND ngày 27/05/2011 của UBND tỉnh Tây Ninh;

- Hướng phát triển không gian Trung tâm Thị trấn Bến Cầu theo hướng phía Nam kết nối với Đô thị mới Mộc Bài ở phía Nam và **đặc biệt là phát triển về hướng Đông do đặc điểm hiện trạng và định hướng phát triển giao thông tỉnh để kết nối với đô thị Gò Dầu qua sông Vàm Cỏ.**

- Khu vực Trung tâm Thị trấn Bến Cầu sẽ tập trung vào việc phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cùng với các cơ sở hạ tầng xã hội tiện nghi, tiện ích với chất lượng cao; phát triển môi trường sống chất lượng cho mọi cư dân; Các biện pháp, nguyên tắc thiết kế bền vững, bảo vệ môi trường và cảnh quan, tăng hiệu quả sử dụng đất đai. Tạo cơ sở pháp lý để lập dự án xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ, nhà ở và hạ tầng kỹ thuật.

II. YÊU CẦU QUY HOẠCH:

- Xác định ranh giới, tính chất, quy mô từng phân khu chức năng và từng hạng mục công trình, tổ chức không gian quy hoạch, cảnh quan kiến trúc trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch.

- Quy hoạch phân khu sử dụng đất và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đảm bảo phát huy hiệu quả khai thác, đồng thời gìn giữ cảnh quan môi trường trong khu vực.

- Phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành đầu tư xây dựng và triển khai xây dựng, quản lý xây dựng trên một định hướng cụ thể và hợp lý, thúc đẩy phát triển các khu lân cận.

III. TÍNH CHẤT – QUY MÔ KHU QUY HOẠCH

1. Tính chất khu quy hoạch:

- Trung tâm Thị trấn Bến Cầu là một trong hai hạt nhân của Đô thị mới Mộc Bài, có chức năng đầu mối giao thương quốc tế và trung tâm công nghiệp chế xuất gắn với đường Xuyên Á.

- Thị trấn Bến Cầu là trung tâm kinh tế, văn hoá xã hội, khoa học kỹ thuật dịch vụ, an ninh quốc phòng của một huyện biên giới và là đầu mối giao thương hàng tiểu ngạch qua cửa khẩu phụ thuộc huyện. Thị trấn Bến Cầu là chỗ ở của công nhân lao động trong các khu công nghiệp thuộc khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, Thị trấn có tính lộ 786, mạng lưới giao thông trong thị trấn cùng với các tuyến đường trong khu vực như đường liên xã Bến Đình - Gò Dầu, chủ yếu là đường liên thị trấn, liên khu phố, liên thôn như đường Nguyễn Trung Trực, đường Đặng Văn Sơn và một số đường nội thị, đường hẻm, đã tạo nên mạng lưới giao thông đô thị khá phát triển và thuận lợi trong việc giao lưu phát triển kinh tế xã hội văn hoá giữa thị trấn với các vùng phụ cận, giúp cho người dân đi lại thuận tiện, hàng hoá lưu thông dễ dàng.

Những yếu tố này đã tạo cho Thị trấn có nhiều tiềm năng về phát triển du lịch - thương mại - dịch vụ và thuận tiện giao lưu kinh tế - văn hoá.

2. Quy mô diện tích:

- Tổng diện tích đất lập quy hoạch: 181,0 ha;
- Tỷ lệ lập quy hoạch: lập quy hoạch phân khu với tỷ lệ 1/5000.

3. Định hướng phát triển đô thị :

- Giai đoạn 2017 – 2020 là đô thị loại V – dân số 10.000 người.
- Giai đoạn 2020 – 2025 là đô thị loại IV – dân số 15.000 người.
- Giai đoạn 2025 – 2030 là đô thị loại III – dân số 20.000 người

IV. THÀNH PHẦN CHỨC NĂNG VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT:

1. Thành phần chức năng bao gồm:

- Nhà ở gồm có:
- Nhà ở dân cư hiện hữu.
- Nhà ở xây dựng mới.
- Công trình Giáo dục – Y tế – Văn hóa.
- Công trình công cộng - dịch vụ đô thị.
- Cây xanh, công viên.
- Đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật :

• Căn cứ “Quy chuẩn Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”, ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ -BXD ngày 03 /04/2008 của Bộ Xây dựng. Kết hợp với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án quy hoạch chung Đô thị mới Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh.

• Căn cứ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật được phê duyệt tại Quyết định số 1992/QĐ-UBND ngày 03/09/2015 của UBND tỉnh v/v phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Trung tâm thị trấn Bến Cầu thuộc Đô thị mới Mộc Bài, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

2.1. Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cơ bản của đồ án như sau:

TT	Chức năng sử dụng đất		Theo Nhiệm vụ được phê duyệt		Theo đồ án đề xuất	
			Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)
1	Đất đơn vị ở	Đất ở	35	70	46,4	92,84
		Đất công trình công cộng	3	6	3,8	7,62
		Đất cây xanh, TĐTT	4	8	2,3	4,64
		Đất giao thông	8	16	7,5	14,92
2	Đất công trình công cộng cấp đô thị		4	8	8,9	17,88
3	Đất cây xanh, TĐTT cấp đô thị		10	20	9,1	18,13
4	Đất giao thông, quảng trường (*)		16	32	11,9	23,82
5	Đất ngoài dân dụng			21		1,15
	Tổng cộng		80	181,0	89,9	181,0

(*) Chỉ tiêu đất giao thông quảng trường trong đồ án quy hoạch thấp hơn chỉ tiêu trong Nhiệm vụ được duyệt do chỉ thể hiện các tuyến đường chính đô thị, các tuyến

đường mang tính kết nối giữa các đơn vị ở và phân khu chức năng. Phần diện tích đất giao thông chênh lệch là đất giao thông nội bộ nằm trong các nhóm nhà ở sẽ được quy định cụ thể trong các đồ án tỷ lệ 1/500.

- Mật độ xây dựng:
 - + Mật độ xây dựng toàn khu : 35,77%
 - + Mật độ xây dựng các khu chức năng:
 - Nhà vườn : tối đa 50%;
 - Nhà liên kế và thương mại : tối đa 90%;
 - Công trình công cộng – TMDV : tối đa 40%
- Tầng cao :
 - Nhà vườn : 1 - 3 tầng
 - Nhà liên kế và thương mại : 3 - 5 tầng
 - Công trình công cộng – TMDV : 1 - 5 tầng

2.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước : 120 lít/người/ngày
- Tiêu chuẩn thoát nước thải : lấy bằng 80% TC cấp nước
- Chỉ tiêu cấp điện : 2000 kwh/ng/năm
- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt : 1,0 – 1,5kg/người/ngày

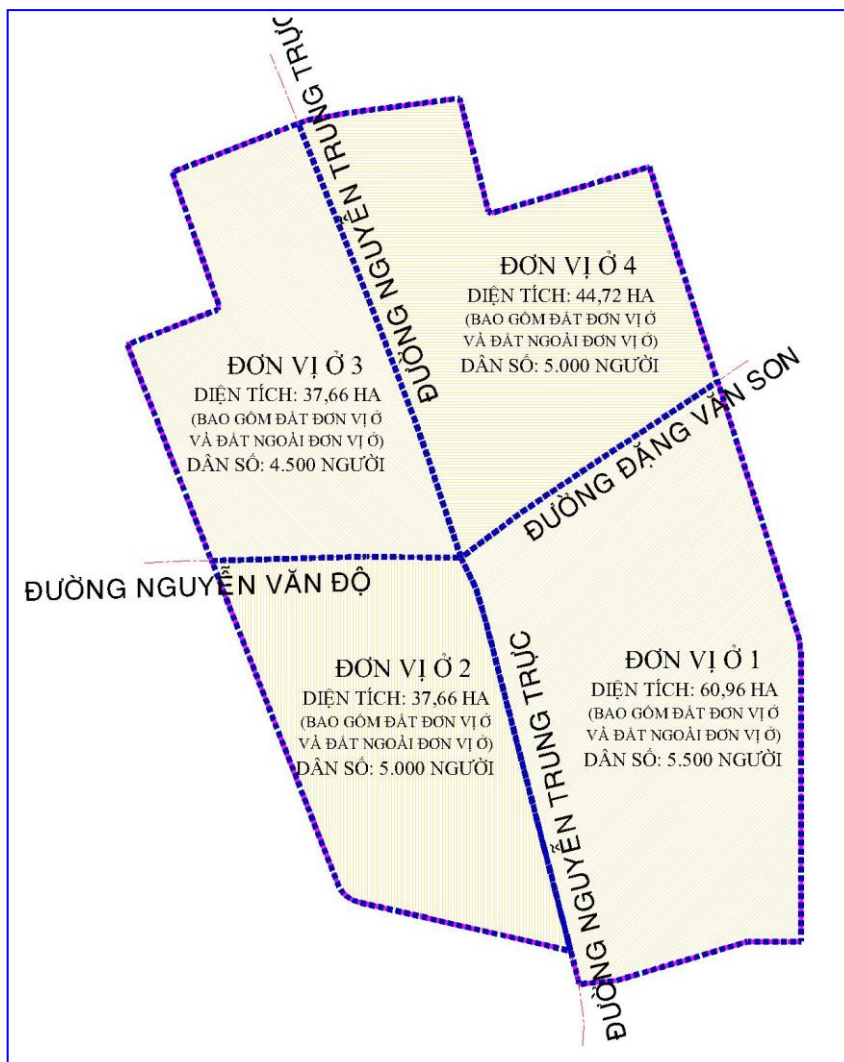
V. QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/5000:

1. Nguyên tắc quy hoạch.

- Các nội dung quy hoạch – kiến trúc đảm bảo theo Quyết định số 04/2008/QĐ- BXD quy chuẩn xây dựng Việt Nam, với các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật dự kiến ở mục trên.

- Hệ thống giao thông phải đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chung cũng như khớp nối với các khu vực kế cận. Các tuyến giao thông chính phụ được thiết kế theo tiêu chuẩn, đảm bảo yêu cầu phục vụ tới từng lô ở, cũng như an toàn cứu hỏa, cứu thương.

- Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải đi riêng và sẽ có



hướng thoát theo địa hình tự nhiên.

- Đảm bảo mối quan hệ thuận lợi giữa thị trấn Bến Cầu với Đô thị mới Mộc Bài và các khu vực lân cận khác.
- Các giải pháp thiết kế cần đảm bảo các yếu tố về kinh tế, kỹ thuật và phù hợp với cảnh quan khu vực.

2. Quy hoạch sử dụng đất.

• **Khu vực quy hoạch được bố cục phân khu chức năng và quy hoạch sử dụng đất theo hướng khu dân cư đô thị tập trung. Lấy khu vực vòng xoay trung tâm thị trấn với các công trình hành chính công cộng hiện hữu cấp Huyện làm hạt nhân. Quy hoạch Khu cơ quan hành chính mới – cùng với Khu trung tâm Văn hóa – Thông tin – TDTT ở phía Đông thị trấn để định hướng phát triển cho giai đoạn sau năm 2025.**

• Bố trí các công trình dịch vụ thương mại, y tế, văn hóa, giáo dục... đảm bảo bán kính, và nhu cầu phục vụ cho người dân. Các chỉ tiêu về quy hoạch - kiến trúc được quy định đến từng ô phố của đồ án. Hình thành một khu dân cư hoàn chỉnh về không gian, mặt bằng sử dụng đất, và hệ thống HTKT.

• Toàn khu vực quy hoạch được phân chia làm 4 khu ở và các khu chức năng khác ngoài khu ở, được xác định như sau:

Khu ở 1: Diện tích 60,96 ha, quy mô dân số 5.500 người, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông : giáp ranh quy hoạch;
- Phía Tây : giáp đường Nguyễn Trung Trực;
- Phía Nam : giáp kênh Đìa Xù;
- Phía Bắc : giáp đường Đặng Văn Sơn đi xã Lợi Thuận.

Khu ở 2: Diện tích 37.66 ha, quy mô dân số 5.000 người, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông : giáp đường Nguyễn Trung Trực;
- Phía Tây : giáp ranh quy hoạch (đường bao nhánh trái);
- Phía Nam : giáp kênh Đìa Xù;
- Phía Bắc : giáp đường Nguyễn Văn Độ.

Khu ở 3: Diện tích 37.66 ha, quy mô dân số 4.500 người, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông : giáp đường Nguyễn Trung Trực đi Bến Đình;
- Phía Tây : giáp ranh quy hoạch (đường bao nhánh trái);;
- Phía Nam : giáp đường Nguyễn Văn Độ đi Châu Thành
- Phía Bắc : giáp ranh quy hoạch.

Khu ở 4: Diện tích 44,98 ha, quy mô dân số 5.000 người, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông : giáp ranh quy hoạch;
- Phía Tây : giáp đường Nguyễn Trung Trực đi Bến Đình;
- Phía Nam : giáp đường Đặng Văn Sơn đi xã Lợi Thuận;
- Phía Bắc : giáp ranh quy hoạch.

2.1. Các khu chức năng thuộc khu ở có tổng diện tích 120,02 ha, bao gồm:

• Các khu chức năng nhà ở (bao gồm đất xây dựng nhà ở, đường giao thông nội bộ, cây xanh nhóm ở v.v..) tổng diện tích 92,84 ha. Trong đó:

- Nhóm nhà ở liên kế hiện hữu cải tạo kết hợp TMDV : 12,16 ha.
- Nhóm nhà vườn hiện hữu cải tạo : 57,46 ha.
- Nhóm nhà ở liên kế phát triển mới : 4,04 ha.
- Nhóm nhà ở có sân vườn phát triển mới : 19,18 ha
- Khu chức năng công cộng - dịch vụ cấp khu ở có diện tích 7,62 ha, bao gồm:

○ Khu chức năng giáo dục : 7,12 ha.

Trong đó:

- + Trường Mẫu giáo hiện hữu : 0,71 ha.
- + Trường Mẫu giáo xây dựng mới (2 trường) : 2,75 ha.
- + Trường Tiểu học xây dựng mới : 1,03 ha.
- + Trường Trung học cơ sở xây dựng mới : 1,24 ha.
- + Trường Trung học phổ thông hiện hữu : 1,39 ha.

○ Khu chức năng công cộng : 0,5 ha.

Trong đó:

- + Trạm Y tế xây dựng mới : 0,5 ha.

○ Khu chức năng cây xanh – TDDT : 4,64 ha.

○ Đường giao thông cấp khu vực : 14,92 ha.

2.2. Các khu chức năng ngoài khu ở nằm đan xen trong khu ở có tổng diện tích là 60,98 ha, bao gồm:

- Đất công trình hành chính công cộng hiện hữu : 7,92 ha.
- Đất trung tâm hành chính mới : 6,16 ha.
- Đất thương mại dịch vụ - TT Thương mại : 2,56 ha
- Đất thương mại dịch vụ - Chợ Thị trấn xây dựng mới : 1,24 ha.
- Công viên sinh thái : 8,60 ha.
- Trung tâm Thông tin – TDDT huyện : 8,14 ha.
- Cây xanh – TDDT (sân bóng đá Thị trấn hiện hữu) : 1,39 ha
- Bến xe Thị trấn : 0,40 ha.
- Trạm cấp nước : 1,15 ha.
- Đất giao thông đối ngoại và giao thông cấp đô thị : 23,42 ha

2.3. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu quy hoạch:

- Cơ cấu quỹ đất xây dựng của khu quy hoạch được phân bổ như sau:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT				
TT	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)
I	ĐẤT THUỘC ĐƠN VỊ Ở	120,02	66,3	60,0
1	Đất các nhóm nhà ở	92,84	51,3	46,4
a	Đất nhà ở mật độ cao	16,2		
	Đất nhà ở liên kế hiện hữu	12,16		
	Đất nhà ở liên kế phát triển mới	4,04		
b	Đất nhà ở mật độ thấp	76,64		
	Đất nhà vườn hiện hữu	57,46		
	Đất nhà vườn phát triển mới	19,18		
2	Đất công trình công cộng	7,62	4,2	3,8
a	Trường PTTH Nguyễn Huệ (hiện hữu)	1,39		
b	Trường PTCS xây dựng mới	1,24		
c	Trường Tiểu học xây dựng mới	1,03		
d	Trường Mẫu Giáo Thị trấn (hiện hữu)	0,71		
e	Trường Mẫu Giáo xây dựng mới (02 trường)	2,75		
f	Trạm Y tế xây dựng mới	0,5		
3	Đất cây xanh thuộc đơn vị ở	4,64	2,6	2,3
4	Đất giao thông thuộc đơn vị ở	14,92	8,2	7,5
II	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	60,98	33,7	
1	Đất công trình hành chính công cộng hiện hữu	7,92		8,9
2	Đất trung tâm hành chính mới	6,16		
3	Đất thương mại dịch vụ	2,56		
4	Chợ Thị trấn (xây dựng mới)	1,24		9,1
5	Công viên sinh thái	8,60		
6	Trung tâm Thông tin - TDTT huyện	8,14		
7	Cây xanh TDTT (sân bóng đá TT hiện hữu)	1,39		11,9
8	Trạm cấp nước Bến Cầu	1,15		
9	Bến xe Thị trấn	0,40		
10	Đất giao thông đối ngoại - giao thông cấp đô thị	23,42		
	TỔNG CỘNG	181,00	100,0	

- Với cơ cấu quỹ đất xây dựng như trên, chi tiết các lô đất và chỉ tiêu xây dựng cụ thể cho từng đơn vị ở theo bảng sau:

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT CÁC ĐƠN VỊ Ở									
ĐƠN VỊ Ở	LOẠI ĐẤT		Kí hiệu	Diện tích	Dân số	Chỉ tiêu	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)
				(ha)	(người)	(m ² /người)			
ĐƠN VỊ Ở SỐ 1 : DIỆN TÍCH 60,96 ha. DÂN SỐ 5.500 người BAO GỒM ĐẤT THUỘC ĐƠN VỊ Ở VÀ ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	I	ĐẤT THUỘC ĐƠN VỊ Ở SỐ 1		25,67		46,7			
	1	Đất các nhóm nhà ở		17,21	5540	31,3			
	a	Nhà ở mật độ cao		6,45	3583				
		Nhà liên kế hiện hữu	LK-HH.1	1,64	911		90	5	4,5
			LK-HH.2	0,35	194		90	5	4,5
			LK-HH.3	0,18	100		90	5	4,5
			LK-HH.4	0,18	100		90	5	4,5
			LK-HH.5	0,17	94		90	5	4,5
			LK-HH.6	1,61	894		90	5	4,5
		Nhà liên kế phát triển mới	LK-M.1	2,32	1289		90	5	4,5
	b	Nhà ở mật độ thấp		10,76	1956				
		Nhà vườn hiện hữu	NV-HH.1	2,81	511		50	3	1,5
			NV-HH.2	1,76	320		50	3	1,5
			NV-HH.3	0,92	167		50	3	1,5
			NV-HH.4	1,61	293		50	3	1,5
			NV-HH.5	0,42	76		50	3	1,5
			Nhà vườn phát triển mới	NV-M.1	3,24	589		50	3
	2	Đất công trình công cộng - dịch vụ		3,25		5,9			
		Trường Mẫu giáo xây dựng mới	TrgMG-M.1	0,98			40	3	1,2
		Trường Tiểu học xây dựng mới	TrgTH-M	1,03			40	3	1,2
	Trường THCS xây dựng mới	TrgTHCS-M	1,24			40	3	1,2	
3	Đất giao thông		5,21		9,5				
II	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở		35,29						
1	Đất hành chính công cộng hiện hữu	HC-CC.1	2,72			40	5	2	
		HC-CC.2	0,23			40	5	2	

		Đất trung tâm hành chính mới	TTHC-M1	4,35			40	5	2	
		Đất trung tâm hành chính mới	TTHC-M2	1,81			40	5	2	
	2		Đất thương mại dịch vụ (chợ cũ)	TMDV-1	0,33			40	5	2
			Chợ Thị trấn (xây dựng mới)	TMDV-2	1,24			40	5	2
	3		Bến xe Thị trấn	B.XE	0,40			40	3	1,2
	4		Trạm cấp nước Bến Cầu	CN	1,15					
	5		Công viên du lịch sinh thái	CVST	8,60			5	1	0,05
	6		Trung tâm TT-TDĐT huyện	TT-TDĐT	8,14			10	3	0,3
	7		Đất giao thông cấp đô thị		6,32					
		(I)+(II)		60,96						
ĐƠN VỊ Ở SỐ 2 : DIỆN TÍCH 37,66 ha. DÂN SỐ 5.000 người BAO GỒM ĐẤT THUỘC ĐƠN VỊ Ở VÀ ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	I	ĐẤT THUỘC ĐƠN VỊ Ở SỐ 2			29,15		58,30			
	1	Đất các nhóm nhà ở			22,8	4987	45,60			
	1.1	Nhà ở mật độ cao			3,56	1780				
		Nhà liên kế hiện hữu	LK-HH.7	0,64	320		90	5	4,5	
			LK-HH.8	0,37	185		90	5	4,5	
			LK-HH.9	0,34	170		90	5	4,5	
			LK-HH.10	0,49	245		90	5	4,5	
		Nhà liên kế phát triển mới			1,72	860		90	5	4,5
	1.2	Nhà ở mật độ thấp			19,24	3207				
		Nhà vườn hiện hữu	NV-HH.6	4,79	798		50	3	1,5	
			NV-HH.7	2,95	492		50	3	1,5	
			NV-HH.8	1,56	260		50	3	1,5	
		Nhà vườn phát triển mới	NV-M2	3,60	600		50	3	1,5	
			NV-M3	1,90	317		50	3	1,5	
			NV-M4	1,77	295		50	3	1,5	
	NV-M5		2,67	445		50	3	1,5		
2	Đất công trình công cộng - dịch vụ			1,77		3,5				
	Trường Mẫu giáo xây dựng mới			TrgMG-M.2	1,77		40	3	1,2	
3	Đất cây xanh công cộng thuộc ĐVO			1,98		4,0				

	Đất cây xanh đơn vị ở số 2	CXĐV-2	1,98			5	1	0,05
4	Đất giao thông		2,60		5,2			
II	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở		8,51					
1	Đất hành chính công cộng hiện hữu	HC-CC.3	0,76			40	5	2
2	Đất thương mại dịch vụ	TMDV-3	1,19			40	7	2,8
3	Đất giao thông cấp đô thị		6,56					
	(I)+(II)		37,66					
I	ĐẤT THUỘC ĐƠN VỊ Ở SỐ 3		29,95		66,6			
1	Đất các nhóm nhà ở		24,92	4532	55,4			
1.1	Nhà ở mật độ cao		3,40	1700				
	Nhà liên kế hiện hữu	LK-HH.11	0,50	250		90	5	4,5
		LK-HH.12	1,49	745		90	5	4,5
		LK-HH.13	0,05	25		90	5	4,5
		LK-HH.14	0,36	180		90	5	4,5
		LK-HH.15	0,27	135		90	5	4,5
		LK-HH.16	0,73	365		90	5	4,5
1.2	Nhà ở mật độ thấp		21,52	2832				
	Nhà vườn hiện hữu	NV-HH.9	2,70	355		50	3	1,5
		NV-HH.10	3,37	443		50	3	1,5
		NV-HH.11	4,43	583		50	3	1,5
		NV-HH.12	5,02	661		50	3	1,5
	Nhà vườn phát triển mới	NV-M6	2,87	378		50	3	1,5
		NV-M7	3,13	412		50	3	1,5
2	Đất công trình công cộng - dịch vụ		1,21		2,7			
	Trường Mẫu giáo hiện hữu	TrgMG-HH	0,71			40	3	1,2
	Trạm Y tế	Tr.YTE	0,5			40	3	1,2
3	Đất cây xanh công cộng thuộc ĐVO		1,05		2,3			
	Đất cây xanh đơn vị ở số 3	CXĐV-3	1,05			5	1	0,05
4	Đất giao thông		2,77		6,2			

	II	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở		7,71					
	1	Đất hành chính công cộng hiện hữu	HC-CC.5	0,15			40	5	2
			HC-CC.6	0,05			40	5	2
			HC-CC.7	0,28			40	5	2
			HC-CC.8	0,26			40	5	2
			HC-CC.9	0,32			40	5	2
	2	Đất cây xanh - TĐTT	SVĐ-TT	1,39					
	3	Đất giao thông cấp đô thị		5,26					
		(I)+(II)		37,66					
ĐƠN VỊ Ở SỐ 4 : DIỆN TÍCH 44,72 ha. DÂN SỐ 5.000 người BAO GỒM ĐẤT THUỘC ĐƠN VỊ Ở VÀ ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	I	ĐẤT THUỘC ĐƠN VỊ Ở SỐ 4		35,25		78,3			
	1	Đất các nhóm nhà ở		27,91	4984	62,0			
	1.1	Nhà ở mật độ cao		2,79	1395				
		Nhà liên kế hiện hữu	LK-HH.17	0,47	235		90	5	4,5
			LK-HH.18	0,59	295		90	5	4,5
			LK-HH.19	0,48	240		90	5	4,5
			LK-HH.20	0,65	325		90	5	4,5
			LK-HH.21	0,33	165		90	5	4,5
			LK-HH.22	0,27	135		90	5	4,5
	1.2	Nhà ở mật độ thấp		25,12	3589				
		Nhà vườn hiện hữu	NV-HH.13	5,70	814		50	3	1,5
			NV-HH.14	4,39	627		50	3	1,5
			NV-HH.15	3,11	444		50	3	1,5
			NV-HH.16	0,91	130		50	3	1,5
NV-HH.17			3,40	486		50	3	1,5	
NV-HH.18			2,96	423		50	3	1,5	
NV-HH.19			1,64	234		50	3	1,5	
NV-HH.20			3,01	430		50	3	1,5	
2	Đất công trình công cộng - dịch vụ		1,39		3,1				
	TrgTHPT Nguyễn Huệ	TrgTHPT	1,39			40	3	1,2	

	3	Đất cây xanh công cộng thuộc ĐVO		1,61		3,6		
		Đất cây xanh đơn vị ở số 4	CXDV-4	1,61		5	1	0,05
	4	Đất giao thông		4,34		9,6		
	II	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở		9,47				
	1	Đất hành chính công cộng hiện hữu	HC-CC.10	3,15		40	5	2
	2	Đất thương mại dịch vụ	TMDV-4	1,05		40	7	2,8
	3	Đất giao thông cấp đô thị		5,28				
			(I)+(II)		44,72			

2.4. Các yêu cầu về quản lý xây dựng:

• Để quá trình triển khai xây dựng các hạng mục công trình của đồ án đảm bảo được các mục tiêu ban đầu đồng thời đảm bảo các tiêu chí của một khu ở tiện nghi, hiện đại và vệ sinh, đảm bảo các tổ chức và bố cục không gian của khu ở theo đúng thiết kế đã được phê duyệt, quá trình quản lý quy hoạch xây dựng tại khu vực cần tuân thủ theo một số yêu cầu sau:

• Đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng lô đất, từng công trình theo đúng các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án đã đề ra.

• Về khoảng lùi xây dựng công trình đảm bảo theo đúng hồ sơ chỉ giới của đồ án đã được quy định đến từng ô phố.

• Về công trình kỹ thuật đảm bảo được thực hiện theo đúng hồ sơ thiết kế kỹ thuật của đồ án về quy mô, khối lượng, công suất, đồng thời đảm bảo tính đồng bộ trong quá trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình kiến trúc.

• Các công trình được xây dựng theo đúng các tiêu chuẩn hiện hành của Nhà nước nhằm đảm bảo điều kiện ở, sinh hoạt bên trong nhà của người dân.

2.5. Phân kỳ đầu tư, xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư

• Khu quy hoạch là khu dân cư hiện hữu cải tạo, được thiết kế trên cơ sở bám sát điều kiện hiện trạng và tránh ảnh hưởng nhiều đến đời sống người dân. Việc thực hiện quy hoạch chủ yếu tập trung vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bổ sung các công trình công cộng cấp đơn vị ở. Các dự án ưu tiên đầu tư và phân kỳ thực hiện phù hợp với **Danh mục các công trình dự án trong kỳ kế hoạch 2011 – 2015 và đến năm 2020 (thị trấn Bến Cầu)** đã được phê duyệt tại Quyết định của UBND tỉnh v/v phê duyệt quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất TT Bến Cầu đến năm 2020.

• Giai đoạn 1 (2015-2020): Ưu tiên cho công tác đền bù, giải phóng mặt bằng các tuyến giao thông theo quy hoạch được duyệt; từng bước triển khai đầu tư cải tạo nâng cấp và làm mới các tuyến đường theo lộ giới cùng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được duyệt. Tập trung xây dựng khu trung tâm TDTT, cải tạo nâng cấp chợ, các công trình công cộng hiện hữu.

• Giai đoạn 2 (2020-2025): Chủ yếu tập trung phát triển các công trình công cộng như trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS; phát triển các khu công viên cây xanh tập trung; đẩy mạnh triển khai xây dựng khu trung tâm thương mại và các khu dân cư mới.

• Giai đoạn 3 (2025-2030): Hoàn thiện và khai thác các hạng mục còn lại của khu quy hoạch.

VI. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu

• Khu quy hoạch là nhà ở hiện hữu cải tạo kết hợp với các khu nhà ở xây mới, với khu hành chính, công cộng là các công trình kiến trúc chủ đạo, mức độ giao tiếp nhiều, bố trí ở xung quanh vòng xoay trung tâm nơi giao nhau của các trục đường chính, tạo bộ mặt và là điểm nhấn cho khu. Ngoài ra các công trình thương mại dịch vụ, văn hóa giáo dục được bố trí ở đầu các trục đường và ở trung tâm các khu ở nhằm tạo không gian cũng như tạo thuận lợi cho mọi người dân tiếp cận được dễ dàng.

• Tổ chức công viên vườn hoa ở trung tâm khu ở để tạo cảnh quan và bảo vệ môi trường cho khu dân cư.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: chú trọng khai thác cảnh quan, kết hợp hài hòa với hình thức kiến trúc công trình.

2. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến, điểm nhấn, điểm nhìn quan trọng

- Các công trình công cộng – dịch vụ có vị trí tại góc vòng xoay ngã tư trục đường ĐT.786, đường Đặng Văn Sơn và đường Nguyễn Trung Trực là khu vực trọng tâm, và là điểm nhấn cho toàn khu.

- Tuyến đường Nguyễn Văn Độ, đường Đặng Văn Sơn và Nguyễn Trung Trực là các tuyến thương mại dịch vụ của khu quy hoạch. Tổ chức không gian trên 2 tuyến này có ảnh hưởng đến mỹ quan bộ mặt đô thị.

- Các cụm công trình trung tâm của khu quy hoạch gồm: trung tâm các khu ở, trung tâm các nhóm ở là các công trình công cộng như trường học, trạm y tế, chợ, công trình văn hóa, công viên cây xanh, được tổ chức thành các cụm công trình có vị trí trung tâm khu ở, tạo nên các không gian trống, các không gian sinh hoạt cộng đồng là điểm nhấn trong mảng nhà ở trải trên diện rộng của khu quy hoạch.

- Trục chính vào khu quy hoạch là trục đường Nguyễn Trung Trực, đường này bắt đầu từ cầu Địa Xù vị trí giáp khu trung tâm thương mại dự kiến cấp khu vực đi vào trung tâm là điểm nhìn quan trọng của khu quy hoạch.

3. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan

- Đồ án quy hoạch đã đưa ra các giải pháp về bố cục phân khu chức năng, bố cục tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cho toàn bộ khu ở, để phát huy các thế mạnh trong việc tổ chức không gian, cũng như không làm mất đi các tác dụng tích cực về vi khí hậu cho khu ở đã được đề ra nhằm đạt các mục tiêu về một khu ở có chất lượng môi trường, điều kiện sống tốt, quá trình tổ chức cảnh quan và bảo vệ cảnh quan cần đảm bảo một số yêu cầu cơ bản sau:

- Về tổ chức các yếu tố cảnh quan chính (công trình kiến trúc): đảm bảo theo đúng các hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về sử dụng đất, mật độ xây dựng mà đồ án đã đề ra để các yếu tố tham gia tạo cảnh quan chính của khu ở là các công trình, cây xanh công viên và không gian trống vẫn giữ được ý đồ trong bố cục tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc của đồ án.

- Các công trình kiến trúc nhỏ, các tiện nghi đô thị có ảnh hưởng đến không gian cảnh quan của đô thị như trụ cứu hỏa, biển báo, quảng cáo, chòi nghỉ chân, ghế đá,... đảm bảo không làm che khuất chi tiết kiến trúc của công trình chính, không gây cản trở lưu thông, không gây nguy hiểm cho người sử dụng các tiện ích đô thị và người sinh sống trong khu dân cư.

- Yêu cầu cơ bản nhất để bảo vệ cảnh quan là phải đảm bảo hệ thống và mạng lưới hạ tầng kỹ thuật tốt, vệ sinh môi trường, thu gom rác và xử lý phải được tổ chức tốt. (Xem thêm phần quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật).

4. Cấu trúc quy hoạch đô thị và các khu chức năng đô thị hiện nay

- Khu quy hoạch là khu nhà ở hiện hữu cải tạo kết hợp với các khu ở mới, cấu trúc quy hoạch đô thị là cấu trúc của đơn vị ở, khung giao thông theo mạng lưới dạng ô cờ làm chủ đạo với các khu chức năng đô thị chủ yếu:

- Khu nhà ở;

- Khu công trình công cộng đơn vị ở (trường mẫu giáo, cấp 1, cấp 2, điểm sinh hoạt văn hóa, chợ, trung tâm thương mại, trạm y tế);

- Khu công trình công cộng ngoài đơn vị ở (công trình công cộng cấp huyện, tỉnh, công trình tôn giáo, di tích...);

- Khu cây xanh công viên.

5. Xác định các vùng, khu vực đặc trưng cần kiểm soát

- Khu vực đặc trưng của khu ở là các khu vực trọng tâm, điểm nhấn có ảnh hưởng tới cấu trúc quy hoạch và bộ mặt đô thị của thị trấn Bến Cầu, bao gồm:

- Khu vực các công trình công cộng – dịch vụ có vị trí tại góc vòng xoay ngã tư trục đường Nguyễn Trung Trực, đường Đặng Văn Sơn và đường Nguyễn Văn Độ.

- Không gian dọc tuyến đường Nguyễn Trung Trực, đường Đặng Văn Sơn và đường Nguyễn Văn Độ.

- Ngoài ra, việc đảm bảo vệ sinh môi trường, an toàn trong khu ở cũng là các tiêu chí quan trọng trong phát triển đô thị, đảm bảo mạng lưới giao thông được thực hiện đúng lộ giới quy định trong đồ án quy hoạch.

6. Tổ chức không gian

- Trên cơ sở cấu trúc phát triển khu vực quy hoạch xây dựng đô thị lựa chọn, đề xuất giải pháp thiết kế kiến trúc cảnh quan cho khu vực chủ yếu là:

- Tổ chức không gian khu nhà ở liên kế kết hợp kinh doanh có tính chất là khu ở cải tạo, tổ chức không gian khu nhà ở liên kế, nhà vườn có tính chất là khu ở xây mới.

- Tổ chức không gian các khu công trình công cộng gồm thuộc đơn vị ở và ngoài đơn vị ở, là các công trình hiện hữu cải tạo, công trình xây dựng mới, là không gian trung tâm, điểm nhấn cho toàn khu và của các khu ở.

- Các khu cây xanh công viên là các không gian trồng tạo các khoảng xanh trong khu ở, góp phần cải thiện vi khí hậu, cải tạo cảnh quan hiện tại.

- Đường giao thông, được xem là cấu trúc khung của khu ở cũng như là các hướng lưu thông gió, ánh sáng của khu. Đường giao thông được thiết kế đúng tiêu chuẩn về chất lượng, các thông số kỹ thuật và trồng cây xanh.

VII. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ :

1. Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi :

- Khoảng lùi công trình được tính từ mép chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng;

- Khoảng lùi của công trình so với lộ giới đường quy hoạch được quy định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, nhưng khoảng lùi tối thiểu phải thỏa mãn quy định trong bảng sau:

Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)				
	≤16	19	22	25	28
<19	0	0	3	4	6
19 ÷ <22	0	0	0	3	6
22 ÷ <25	0	0	0	0	6
≥ 25	0	0	0	0	6

- Mọi bộ phận ngằm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ;

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên đến độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ đường ống thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà được phép vượt qua chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan và từ độ cao 1m tính từ mặt vỉa hè trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m.

2. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn :

a. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm :

Khu vực trung tâm được xác định là khu vực của các công trình hành chính, công cộng, các khu thương mại dịch vụ. Với tính chất quan trọng, đóng vai trò là hạt nhân của khu quy hoạch và là điểm nhấn cho đô thị, các công trình được khuyến khích được xây dựng với mật độ thấp, trả lại phần diện tích cho các mảng cây xanh, quảng trường. Đảm bảo tỷ lệ phần trăm cây xanh trong khu trung tâm vào khoảng 50%. Với các tuyến đường được định hướng với lộ giới lớn đi kèm với các bãi đậu xe tập trung, khu vực trung tâm sẽ là một không gian thân thiện với cộng đồng thông qua việc tiếp cận đơn giản và hệ thống cây xanh xen kẽ với công trình chức năng.

Khu vực trung tâm đô thị chính là tổ hợp các khu trung tâm hành chính và văn hoá, khu trung tâm thương mại đô thị, khu vực cây xanh quảng trường làm trọng tâm.

Hình thành không gian trang trọng, nghiêm túc, yên tĩnh và quảng trường có thể hội tụ đông người. Tạo không gian gắn kết giữa nút giao thông và quần thể không gian kiến trúc hướng tâm về phía quảng trường.

b. Cảnh quan đô thị dọc các tuyến đường chính :

Với tuyến đường chính đô thị được tổ chức rộng và dải cây xanh phân cách sẽ tạo nên những khoảng lùi và góc nhìn đẹp, gần với tự nhiên, cây xanh – mặt nước . Chính vì thế công trình xây dựng dọc các tuyến đường này cần được thiết kế với bố cục hình khối đơn giản nhưng hiện đại, tỷ lệ đặc – rộng của kiến trúc được nghiên cứu hợp lý, tránh để các mảng bê tông quá lớn gây áp lực không tốt về thị giác đối với không gian đô thị.

Cần tạo sự đồng bộ giữa các công trình kiến trúc đứng cạnh nhau, nhất là chiều cao tầng, mật độ xây dựng và khoảng lùi xây dựng.

Cấu trúc mặt quay ra các tuyến chính của công trình cần tuân thủ các điều kiện sau đây: có sự tách biệt về đường nét giữa các tầng; trong không gian hẹp cấm sử dụng các loại kính màu hoặc phản quang; phải có sự hài hoà về màu sắc giữa khuôn cửa với màu của mặt công trình.

Các tuyến kênh rạch hiện hữu bao quanh khu quy hoạch cần được bảo tồn và tôn tạo cảnh quan tự nhiên, đảm bảo lưu lượng dòng chảy. Ý tưởng thiết kế cảnh quan, kiến trúc là đảm bảo khoảng cách ly cây xanh hai bên bờ dung để trồng hoa, công viên... Ngoài ra, kiến trúc của cầu, kè sông, lan can phải mang tính mỹ thuật cao, hòa hợp với môi trường tự nhiên.





c. Các khu vực không gian mở:

Chức năng cho các không gian mở trong khu vực nghiên cứu:

- Khu công viên trung tâm.
- Không gian mở, các khu công viên trong đơn vị ở.
- Các dãy cây xanh cách ly sử dụng làm cảnh quan hai bên bờ kênh rạch.

Các công trình kiến trúc trong không gian mở: hạn chế xây dựng các công trình kiến trúc, chỉ xây dựng các công trình biểu tượng và công trình phục vụ công cộng như: chòi nghỉ chân, ngắm cảnh, nhà vệ sinh... Các công trình này khuyến khích xây dựng bằng các vật liệu tự nhiên, vật liệu địa phương có sẵn và thân thiện với môi trường.

Cây xanh và thiết kế đô thị cho các trục đường chính:

Trên các trục lộ chính cần phải thiết kế đường cho người tàn tật, dải cây xanh chống ô nhiễm tiếng ồn, bụi; vật liệu lát hè đường, hình thức bó vỉa, các giải pháp hạn chế tai nạn giao thông.

Các thiết kế đô thị cục bộ cần quan tâm đến việc tổ chức các chủng loại cây trồng dọc đường, đèn chiếu sáng, hệ thống biển quảng cáo, biển báo dẫn hướng, tuyến hành lang dành riêng cho người tàn tật, người đi bộ; màu sắc, hình khối công trình; kiến trúc và hình thức hàng rào.



Các công trình điểm nhấn:

Cụ thể hóa thiết kế đô thị theo đồ án quy hoạch, ý tưởng kiến trúc công trình điểm nhấn theo tính chất công trình, cảnh quan xung quanh:

Các khối nhà hành chính, công cộng, thể thao – văn hóa, các khu thương mại dịch vụ là các công trình có thiết kế kiến trúc đẹp, đảm bảo công năng sử dụng cũng

như hài hòa về mặt tổng thể là các công trình điểm nhấn của đô thị... Đặc biệt, khu vực công viên sinh thái gần kênh Đìa Xù là nơi tập trung sinh hoạt cho cư dân đô thị.

Ngoài ra, còn đề xuất các công trình điểm nhấn khác tại các khu vực công cộng, trong không gian mở, không gian dọc bờ sông...

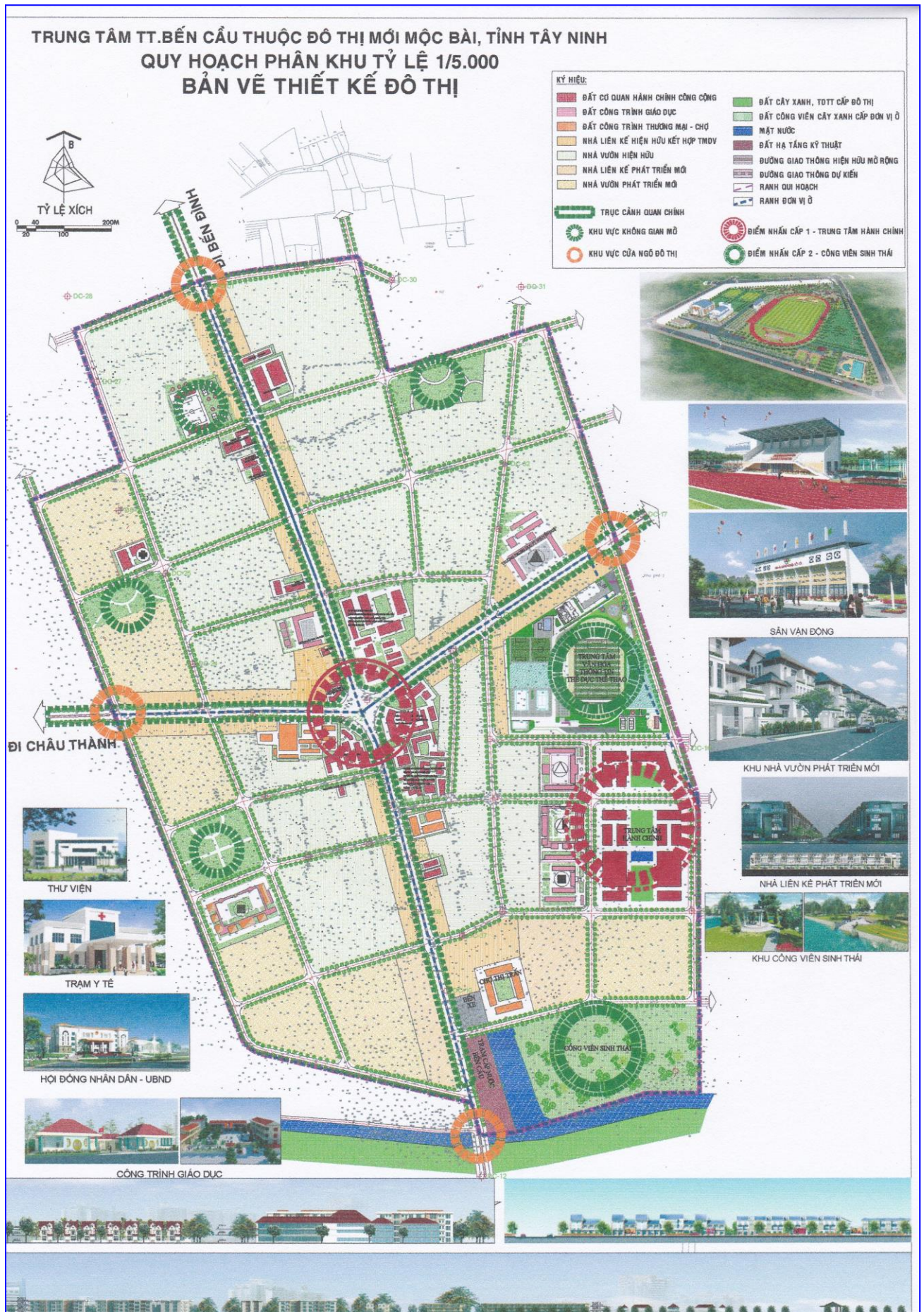


d. Khu vực các ô phố:

Xây dựng các khu vui chơi giải trí gắn liền với không gian cây xanh trong lõi các đơn vị ở, không bị tác động từ các ảnh hưởng của tuyến giao thông chính.

Các công trình phục vụ công cộng đơn vị ở. Bố trí trong lõi khu đô thị mới, đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn quy phạm.

Các không gian công cộng của đơn vị ở. Gắn với trục giao thông đường chính khu ở và liên kết với cửa ngõ các đơn vị ở. Trục đường chính dẫn đến các trung tâm đơn vị ở được thiết kế phù hợp về chủng loại cây trồng, vật liệu lát vỉa hè, đèn chiếu sáng.



VIII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

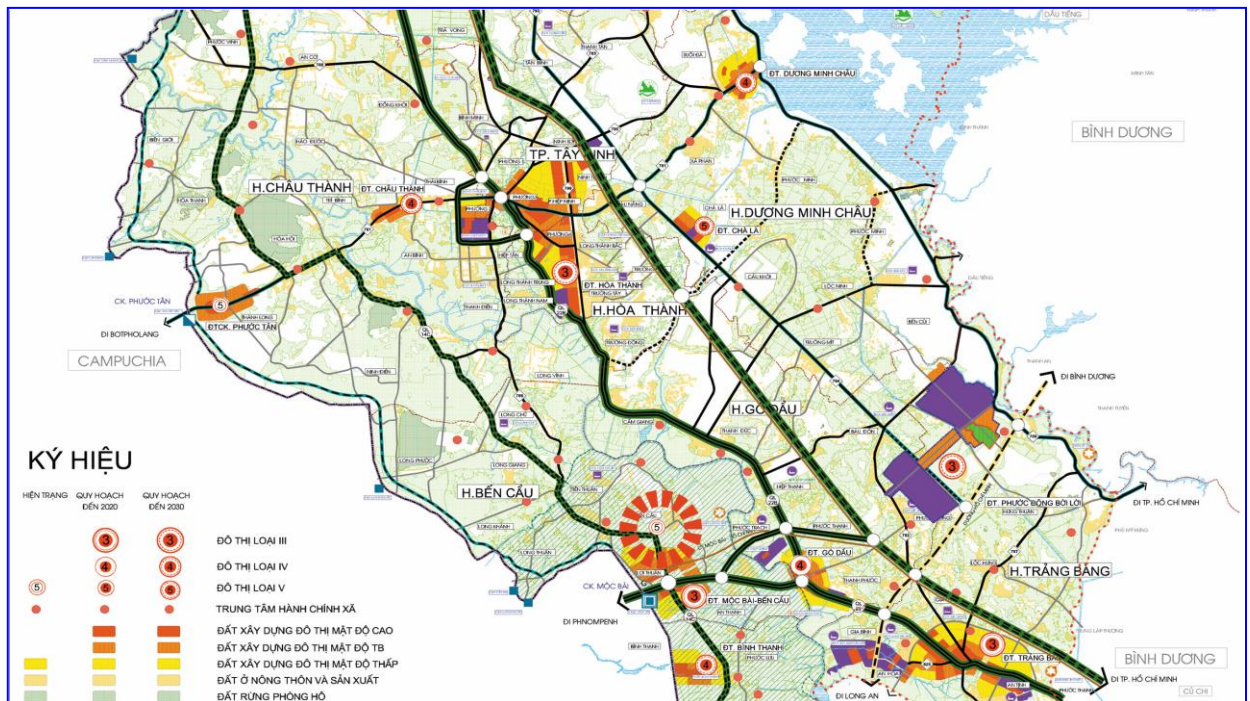
1. Quy hoạch giao thông:

1.1. Quy hoạch giao thông.

a) Giao thông đối ngoại :

• Theo Quy hoạch tổng thể giao thông vận tải tỉnh Tây Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 thì thị trấn Bến Cầu kết nối với khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài và các khu vực xung quanh qua các tuyến giao thông chính như sau :

- Trục Bắc Nam : Đường ĐT.786 phía Nam qua kênh Đìa Xù kết nối với đường QL14C, phía Bắc qua cầu Bến Đình kết nối với đường QL22B (ĐT.786B).
- Trục Đông Tây : Đường ĐT.782B từ vòng xoay trung tâm Thị trấn về phía Đông qua sông Vàm Cỏ kết nối với đường QL22B. Đường ĐT786 về phía Tây kết nối với đường QL14C đến xã Long Giang và đi tiếp về TP Tây Ninh.
- Ngoài ra còn tuyến cao tốc và đường sắt TP.HCM – Mộc Bài đầu nối với QL22, với Đô thị mới Mộc Bài làm tác nhân chính thúc đẩy sự phát triển của khu vực cũng như giao thương quốc tế.



b) Giao thông cấp đô thị :

- Đường Nguyễn Trung Trực (đoạn từ cầu Đìa Xù đến vòng xoay Trung tâm) : Lộ giới 34m. (Mặt cắt 1A-1A).
- Đường Nguyễn Trung Trực (đoạn từ vòng xoay Trung tâm đến ranh phía Bắc) : Lộ giới 34m. (Mặt cắt 1-1).
- Đường Đặng Văn Sơn (từ vòng xoay trung tâm đến hết ranh phía Đông) : Lộ giới 34m (Mặt cắt 1-1).
- Đường Nguyễn Văn Độ (từ vòng xoay trung tâm đến hết ranh phía Tây) : Lộ giới 34m (mặt cắt 1A-1A).

- Đường đô thị lộ giới 22m (Mặt cắt 4 – 4) bao gồm các đường : N1, D1, D5, N3 (đoạn 1) và đường D7.

- Đường đô thị lộ giới 20m (Mặt cắt 2 – 2) bao gồm các đường : D2, N3 (đoạn 2) và đường N10.

• **Giao thông cấp đơn vị ở :**

- Đường giao thông cấp đơn vị ở lộ giới 20m (Mặt cắt 2 – 2) bao gồm các đường : D4, D6, N2, N4, N5, N6, N7, N9 và đường N11.

- Đường giao thông cấp đơn vị ở lộ giới 16m (Mặt cắt 3 – 3) bao gồm các đường : D3 và đường N8.

- Bố trí 1 bến xe đầu cầu Đĩa Xù trên đường Nguyễn Trung Trực, khu vực giáp trạm cấp nước và đất quy hoạch Chợ Thị trấn (mới).

c) **Tổng hợp đường dây đường ống :**

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được thiết kế đồng bộ bao gồm các hệ thống sau:

- Hệ thống cấp điện.
- Hệ thống cấp nước sạch.
- Hệ thống thoát nước mưa.
- Hệ thống thoát nước thải.
- Hệ thống thông tin liên lạc.

- Hệ thống kỹ thuật hạ tầng được xây dựng mới hoàn toàn, đặt toàn bộ trên hè phố và song song với tim đường, khoảng cách giữa các đường ống đường dây được bố trí theo quy chuẩn xây dựng hiện hành, đảm bảo vận hành an toàn và sửa chữa thuận tiện.

1.2. Khối lượng và khái toán kinh phí xây dựng giao thông :

- Tổng chiều dài các trục đường: 17,85 km.
- Khái toán kinh phí xây dựng giao thông: 361,7 đồng.

BẢNG THỐNG KÊ ĐƯỜNG GIAO THÔNG

TT	TÊN ĐƯỜNG/ KÝ HIỆU MẶT CẮT NGANG	CHIỀU DÀI (m)	CHIỀU RỘNG (m)				PHẠM VI		
			Lộ giới	Mặt đường	Dãi phân cách	Vĩa hè	Từ	Đến	
I / ĐƯỜNG CẤP ĐÔ THỊ									
1	Đường Nguyễn Trung Trực (đoạn 1) (Mặt cắt 1A-1A)	857	34,0	8,0 8,0	4	7,0 x2	Cầu Đĩa Xù	Vòng xoay trung tâm	
2	Đường Nguyễn Trung Trực (đoạn 2) (Mặt cắt 1-1)	962	34,0	9,0 9,0	2	7,0 x2	Vòng xoay trung tâm	Ranh phía Bắc	
3	Đường Nguyễn Văn Độ (Mặt cắt 1A-1A)	522	34,0	8,0 8,0	4	7,0 x2	Vòng xoay trung tâm	Ranh phía Tây	
4	Đường Đặng Văn Sơn (Mặt cắt 1-1)	652	34,0	9,0 9,0	2	7,0 x2	Vòng xoay trung tâm	Ranh phía Đông	

5	Đường N1 (Mặt cắt 4-4)	474	22,0	10,0		6,0 x2	Đường Nguyễn Trung Trực (đoạn 1)	Đường D1
6	Đường D1 (Mặt cắt 4-4)	1.238	22,0	10,0		6,0 x2	Đường N1	Đường N10
7	Đường D2 (Mặt cắt 2-2)	1.653	20,0	10,0		5,0 x2	Đường N1	Đường N11
8	Đường D5 (Mặt cắt 4-4)	1.232	22,0	10,0		6,0 x2	Đường N3	Đường N10
9	Đường N3 (đoạn 1) (Mặt cắt 4-4)	607	22,0	10,0		6,0 x2	Đường D1	Đường D5
10	Đường N3 (đoạn 2) (Mặt cắt 2-2)	412	20,0	10,0		5,0 x2	Đường D5	Đường D7
11	Đường N10 (Mặt cắt 2-2)	1.144	20,0	10,0		5,0 x2	Đường D1	Đường D7
12	Đường D7 (Mặt cắt 4-4)	1.466	22,0	10,0		6,0 x2	Đường N10	Đường N2

II / ĐƯỜNG CẤP ĐƠN VỊ Ở

13	Đường D3 (Mặt cắt 3-3)	328	16,0	10,0		3,0 x2	Đường N5	Đường Đặng Văn Sơn
14	Đường D4 (Mặt cắt 2-2)	691	20,0	10,0		5,0 x2	Đường N8	Đường N11
15	Đường D6 (Mặt cắt 2-2)	553	20,0	10,0		5,0 x2	Đường N2	Đường N7
16	Đường N4 (Mặt cắt 2-2)	465	20,0	10,0		5,0 x2	Đường D1	Đường Nguyễn Trung Trực (đoạn 1)
17	Đường N5 (Mặt cắt 2-2)	641	20,0	10,0		5,0 x2	Đường Nguyễn Trung Trực (đoạn 1)	Đường D7
18	Đường N7 (Mặt cắt 2-2)	400	20,0	10,0		5,0 x2	Đường D5	Đường D7
19	Đường N8 (Mặt cắt 3-3)	665	16,0	10,0		3,0 x2	Đường D2	Đường D5
20	Đường N9 (Mặt cắt 2-2)	1.130	20,0	10,0		5,0 x2	Đường D1	Đường D7
21	Đường N11 (Mặt cắt 2-2)	615	20,0	10,0		5,0 x2	Đường D2	Đường D4
22	Đường N6 (Mặt cắt 2-2)	612	20,0	10,0		5,0 x2	Đường D1	Đường Nguyễn Trung Trực (đoạn 1)
23	Đường N2 (Mặt cắt 2-2)	527	20,0	10,0		5,0 x2	Đường Nguyễn Trung Trực (đoạn 1)	Đường D7

BẢNG THỐNG KÊ CÁC TIÊU CHUẨN CHÍNH

TT	Loại đường	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Tốc độ thiết kế	Bán kính bó vỉa	Góc vạt	Tải trọng trục	Tầm nhìn (m)	Loại áo đường
1	Đường cấp đô thị	11.219	20,22,34	60	15-20	5-10	12 Tấn	75/150	Bê tông nhựa
2	Đường cấp đơn vị ở	6.627	16, 20	40	10-12	5-10	10 Tấn	30/80	Bê tông nhựa

BẢNG THỐNG KÊ KINH PHÍ ƯỚC TÍNH XÂY DỰNG ĐƯỜNG GIAO THÔNG

TT	TÊN ĐƯỜNG/ KÝ HIỆU MẶT CẮT NGANG	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)				Diện tích (m ²)			Kinh phí (triệu đồng)		
			Lộ giới	Mặt đường	Dải phân cách	Via hè	Đá giao thông	Đá mặt đường	Lát hè đi bộ	Mặt đường	Lát hè	Tổng kinh phí
I / ĐƯỜNG CẤP ĐÔ THỊ												
1	Đường Nguyễn Trung Trực (đoạn 1) (Mặt cắt 1A-1A)	857	34,0	8,0 8,0	4	7,0 x2	29.138,0	13.712,0	11.998,0	Đã đầu tư xây dựng		
2	Đường Nguyễn Trung Trực (đoạn 2) (Mặt cắt 1-1)	962	34,0	9,0 9,0	2	7,0 x2	32.708,0	17.316,0	13.468,0			
3	Đường Nguyễn Văn Độ (Mặt cắt 1A-1A)	522	34,0	8,0 8,0	4	7,0 x2	17.748,0	8.352,0	7.308,0			
4	Đường Đặng Văn Sơn (Mặt cắt 1-1)	652	34,0	9,0 9,0	2	7,0 x2	22.168,0	11.736,0	9.128,0			
5	Đường N1 (Mặt cắt 4-4)	474	22,0	10,0		6,0 x2	10.428,0	4.740,0	5.688,0	6.162,0	2.957,8	9.119,8
6	Đường D1 (Mặt cắt 4-4)	1.238	22,0	10,0		6,0 x2	27.236,0	12.380,0	14.856,0	16.094,0	7.725,1	23.819,1
7	Đường D2 (Mặt cắt 2-2)	1.653	20,0	10,0		5,0 x2	33.060,0	16.530,0	16.530,0	21.489,0	8.595,6	30.084,6
8	Đường D5 (Mặt cắt 4-4)	1.232	22,0	10,0		6,0 x2	27.104,0	12.320,0	14.784,0	16.016,0	7.687,7	23.703,7
9	Đường N3 (đoạn 1) (Mặt cắt 4-4)	607	22,0	10,0		6,0 x2	13.354,0	6.070,0	7.284,0	7.891,0	3.787,7	11.678,7
10	Đường N3 (đoạn 2) (Mặt cắt 2-2)	412	20,0	10,0		5,0 x2	8.240,0	4.120,0	4.120,0	5.356,0	2.142,4	7.498,4

11	Đường N10 (Mặt cắt 2-2)	1.144	20,0	10,0		5,0 x2	22.880,0	11.440,0	11.440,0	14.872,0	5.948,8	20.820,8
12	Đường D7 (Mặt cắt 4-4)	1.466	22,0	10,0		6,0 x2	32.252,0	14.660,0	17.592,0	19.058,0	9.147,8	28.205,8
II / ĐƯỜNG CẤP ĐƠN VỊ Ở												
13	Đường D3 (Mặt cắt 3-3)	328	16,0	10,0		3,0 x2	5.248,0	3.280,0	1.968,0	4.264,0	1.023,4	5.287,4
14	Đường D4 (Mặt cắt 2-2)	691	20,0	10,0		5,0 x2	13.820,0	6.910,0	6.910,0	8.983,0	3.593,2	12.576,2
15	Đường D6 (Mặt cắt 2-2)	553	20,0	10,0		5,0 x2	11.060,0	5.530,0	5.530,0	7.189,0	2.875,6	10.064,6
16	Đường N4 (Mặt cắt 2-2)	465	20,0	10,0		5,0 x2	9.300,0	4.650,0	4.650,0	6.045,0	2.418,0	8.463,0
17	Đường N5 (Mặt cắt 2-2)	641	20,0	10,0		5,0 x2	12.820,0	6.410,0	6.410,0	8.333,0	3.333,2	11.666,2
18	Đường N7 (Mặt cắt 2-2)	400	20,0	10,0		5,0 x2	8.000,0	4.000,0	4.000,0	5.200,0	2.080,0	7.280,0
19	Đường N8 (Mặt cắt 3-3)	665	16,0	10,0		3,0 x2	10.640,0	6.650,0	3.990,0	8.645,0	2.074,8	10.719,8
20	Đường N9 (Mặt cắt 2-2)	1.130	20,0	10,0		5,0 x2	22.600,0	11.300,0	11.300,0	14.690,0	5.876,0	20.566,0
21	Đường N11 (Mặt cắt 2-2)	615	20,0	10,0		5,0 x2	12.300,0	6.150,0	6.150,0	7.995,0	3.198,0	11.193,0
22	Đường N6 (Mặt cắt 2-2)	612	20,0	10,0		5,0 x2	12.240,0	6.120,0	6.120,0	7.956,0	3.182,4	11.138,4
23	Đường N2 (Mặt cắt 2-2)	527	20,0	10,0		5,0 x2	10.540,0	5.270,0	5.270,0	6.851,0	2.740,4	9.591,4
	TỔNG CỘNG	17.846										273.476,8

2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị :

2.1. Đặc điểm địa hình và hiện trạng thoát nước mưa.

a) Địa hình.

• Khu vực được chọn để xây dựng có diện tích khoảng 181,0 ha. Địa hình tự nhiên chia làm 2 khu vực. Khu vực phía Bắc thuộc vùng đất gò, tương đối bằng phẳng, nơi cao nhất là 7.2m nằm trên trục đường tỉnh 786, thấp nhất 3.95m nằm phía Tây đường tỉnh 786. Hướng dốc chính từ phía Bắc thấp dần về phía Nam. Khu vực phía Nam thuộc vùng đất thấp nơi cao nhất là 5.7m nằm trên trục đường tỉnh 786, nơi có cao độ thấp nhất 0.8m nằm gần kênh Địa Xù. Ngoài phần đất đã xây dựng của thị trấn cũ, phần đất trống còn lại chủ yếu là đất vườn, đất ruộng. Nhìn chung địa hình và đất đai thuận lợi cho công tác xây dựng. Kênh Địa Xù chảy phía Nam thị trấn là nơi để giải quyết thoát nước chính cho thị trấn.

• Đánh giá đất xây dựng thị trấn bao gồm các loại đất sau:

- Đất đã xây dựng bao gồm đất đã xây dựng công trình, đường xá : chiếm 50%.
- Đất xây dựng thuận lợi : đất cao không ngập = khu vực phía Bắc và Tây.
- Đất xây dựng ít thuận lợi : phần đất thấp dọc kênh

b) Hiện trạng thoát nước mưa.

• Hiện tại chưa có hệ thống thoát nước mưa, chỉ có một số đoạn mương đất. Nước mưa chảy theo địa hình tự nhiên ra kênh, rạch.

2.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.

a) Cơ sở thiết kế :

- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/5000
- Bản đồ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000
- Tài liệu tự nhiên lấy tại khu vực thiết kế và thị xã Tây Ninh.
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2010/BXD
- Công tác đất – thi công và nghiệm thu TCVN 4447 -87
- Tiêu chuẩn TCVN 7957:2008 : Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế.
- Quyết định 1102/QĐ-UBND ngày 27/05/2011 v/v Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung Đô thị mới Mộc Bài thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài.

b) San nền.

• Do đặc điểm địa hình thị trấn tương đối cao, độ dốc tự nhiên thuận lợi cho xây dựng do đó hướng giải quyết san nền chủ yếu là san lấp cục bộ đối với từng công trình, bám sát địa hình tự nhiên, tránh khối lượng đào đắp lớn, thiết kế nền đảm bảo độ dốc cho xe chạy an toàn, êm thuận và thoát nước mặt tốt.

○ Cao độ nền xây dựng theo Quyết định số 1102/QĐ-UBND ngày 27/05/2011 v/v Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung Đô thị mới Mộc Bài thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, trong đó quy định code xây dựng các khu đô thị là $H_{xd} \geq 2.50m$ (hệ cao độ quốc gia).

○ Đối với khu vực có cao độ tự nhiên $> 2.50m$ không san nền. Đối với khu vực có cao độ $< 2.50m$ phải đắp nền đến cao độ xây dựng $H_{xd} \geq 2.50m$.

○ Để giảm bớt khối lượng đất đắp nền tận dụng khu vực đất thấp trồng để đào hồ vừa tạo cảnh quan kiến trúc vừa làm hồ điều hòa.

- Lưu ý khi tiến hành xây dựng chi tiết đề nghị tham khảo lại số liệu thủy văn để có Hxd hợp lý vào thời điểm xây dựng.
- Tổng khối lượng đất đắp dự kiến là: 855380 m³.
- Cao độ trung bình tự nhiên: 3.86m
- Cao độ trung bình thiết kế: 4.46m

c) Thoát nước mưa.

• Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế cống tròn và cống hộp vuông bằng bê tông cốt thép có khẩu độ 600mm ÷ 2000mm, hệ thống thoát nước mưa tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu vô các tuyến cống đặt ở vỉa hè chảy dọc theo hai bên đường nội bộ, đường khu vực, đường chính của thị trấn. Toàn bộ hệ thống thoát nước mưa của thị trấn được thoát ra kênh Địa Xù.

• Có 2 tuyến cống hộp thoát nước cho lưu vực phía Bắc đi ngang khu quy hoạch là tuyến lè phía Tây đường D1 và lè phía Đông đường D7, 2 tuyến này chạy dài từ ranh phía Bắc của khu đến kênh Địa Xù.

• Hệ thống thoát nước mưa chia làm 2 lưu vực chính gồm lưu vực phía Đông và Phía Tây đường Nguyễn Trung Trực, trong 2 lưu vực lớn chia thành các lưu vực nhỏ hơn để dẫn nước về kênh Địa Xù, tổng cộng toàn khu quy hoạch có 5 cửa xả.

- Cần nạo vét kênh Địa Xù đoạn chảy qua thị trấn để thông dòng chảy.
- Chọn độ sâu chôn cống ban đầu tối thiểu tại vị trí có tác dụng của tải trọng xe là 0.7m. Cống băng ngang đường dùng cống H30.

• Lưu lượng nước mưa tính toán, áp dụng theo tiêu chuẩn TCVN 7957-2008 "Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế".

• **Lưu lượng dùng để tính toán mạng lưới thoát nước mưa được xác định theo công thức:**

$$Q = \varphi \cdot q \cdot F \text{ (m}^3/\text{s)}$$

φ : Hệ số dòng chảy C phụ thuộc vào loại mặt phủ và chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P, xác định theo bảng 5. TCVN_7957-2008

STT	Các loại vật liệu phủ mặt	Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm)				
		2	5	10	25	50
1	Mặt đường atphan	0,73	0,77	0,81	0,86	0,90
2	Mái nhà, mặt phủ bê tông	0,75	0,80	0,81	0,88	0,92
	Mặt cỏ, vườn, công viên (cỏ chiếm dưới 50%)					
3	- Độ dốc nhỏ 1-2%	0,30	0,34	0,37	0,40	0,44
4	- Độ dốc trung bình 2-7%	0,37	0,40	0,43	0,46	0,49
5	- Độ dốc lớn	0,40	0,43	0,45	0,49	0,52

q : Cường độ mưa tính toán (l/ s. ha)

F : Diện tích lưu vực thoát nước mưa (ha).

Cường độ mưa tính theo công thức:

$$q = A(1 + ClgP)/(t+b)^n$$

Trong đó:

q- Cường độ mưa (l/s.ha)

t - Thời gian dòng chảy mưa (phút)

P- Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm) chọn chu kỳ tràn cống P=1 năm

A, C, b, n - Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương.

Thời gian dòng chảy mưa đến điểm tính toán t (phút), được xác định theo Công thức: $t = t_0 + t_1 + t_2$

Trong đó:

t_0 - Thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh đường, có thể chọn từ 5 phút đến 10 phút.

t_1 - Thời gian nước chảy theo rãnh đường đến giếng thu (phút), xác định theo công thức:

$$t_1 = 0,021 \frac{V_1}{L_1}$$

L_1 - Chiều dài rãnh đường (m)

V_1 - Tốc độ chảy ở cuối rãnh đường (m/s)

t_2 - Thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính toán xác định theo công thức:

$$t_2 = 0,017 \sum \frac{L_2}{V_2}$$

L_2 - Chiều dài mỗi đoạn cống tính toán (m)

V_2 - tốc độ chảy trong mỗi đoạn cống tương đương (m/s)

Tính toán thủy lực đường ống :

$Q = \omega . v$ (m³/s)

Trong đó :

- Q : lưu lượng (m³/s)
- ω : tiết diện ướt của ống (m³)
- v : tốc độ nước chảy (m/s)
- Vận tốc : $v = C . (R.i)^{0,5}$

Trong đó:

- + I : độ dốc thủy lực
- + h : chênh cao đầu và cuối ống (m)
- + l : chiều dài ống cống (m)
- + $R = \omega/X$: bán kính thủy lực (m)
- + X : chu vi ướt (m²)
- + $C = (1/n) * R^{1/6}$: hệ số lưu tốc
- + n : hệ số nhám

2.3. Khối lượng và khái toán kinh phí san nền - thoát nước mưa:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá (đ/m)	Thành tiền (đ/m)
A. Thoát nước mưa					29.296.500.000
1	- Cống tròn BTCT D600 dự kiến	m	2.642	800	2.113.600.000
2	- Cống tròn BTCT D800 dự kiến	m	4.427	1.200.000	5.312.400.000

3	- Cống tròn BTCT D1000 dự kiến	m	1.567	1.500.000	2.350.500.000
4	- Cống tròn BTCT D1200 dự kiến	m	1.492	3.000.000	4.476.000.000
5	- Cống tròn BTCT D1500 dự kiến	m	384	4.000.000	1.536.000.000
6	- Cống tròn BTCT D1800 dự kiến	m	760	6.000.000	4.560.000.000
7	- Cống tròn BTCT D2000 dự kiến	m	464	7.000.000	3.248.000.000
8	- Cống hộp H2000 dự kiến	m	570	10.000.000	5.700.000.000
B. San nền					51.322.800.000
1	- Khối lượng đắp	m ³	855.380	60000	51.322.800.000
TỔNG :					80.619.300.000

- Khối lượng đắp: 855.380 m³
- Tổng chiều dài mạng lưới thoát nước mưa: 21.546 m.
- Tổng kinh phí san nền + thoát nước mưa: 80,62 tỷ đồng.

3. Quy hoạch cấp nước

3.1. Cơ sở thiết kế

• Định hướng phát triển cấp nước đô thị và khu công nghiệp Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050 theo Quyết định số 1929/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 20 tháng 11 năm 2009

- Bản đồ quy hoạch phân khu TT thị trấn Bến Cầu - tỉnh Tây Ninh, tỉ lệ 1/5000.
- Các tiêu chuẩn, quy phạm chuyên ngành (TCVN 33-2006, QCXDVN 01-08, TCVN 2622-1995).

3.2. Hiện trạng cấp nước

• Hiện thị trấn Bến Cầu đã có nhà máy cấp nước dùng nước ngầm, vị trí gần cầu qua kênh Địa Xù với công suất hiện hữu $Q=1.000\text{m}^3/\text{ngày}$, cung cấp cho 60% dân số thị trấn tiêu chuẩn cấp nước trung bình 80l/người.ngày.

• Về mạng lưới cấp nước hiện các đường ống cấp nước được xây dựng trên một số trục đường chính của thị trấn với đường kính D100.

• Hiện thị trấn đã lập dự án khai thác nước ngầm và xây dựng mở rộng nhà máy cấp nước từ nguồn nước ngầm tại chỗ có công suất tổng cộng là 4.000 m³/ngày cung cấp cho thị trấn và cung cấp một phần cho đô thị Mộc Bài .

3.3. Quy hoạch cấp nước .

a) Nhu cầu dùng nước :

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : 120L/người/ngày;
- Tỷ lệ cấp nước : 100% dân số thị trấn

Bảng tổng hợp nhu cầu dùng nước

STT	Đối tượng dùng nước	Quy mô	Tiêu chuẩn	Nhu cầu dùng nước (m ³ /ngày)
1	Sinh hoạt dân cư	20.000 người	120 lít /ng/ngđ	2,400
2	Công cộng-dịch vụ		10% Qsh	240
3	Tưới cây - đường		7% Qsh	168
4	Tổn thất		25%	702
	Tổng cộng (Q_{tb})			3,510

	$Q_{\max}=1.2 Q_{th}$		4,212
--	-----------------------	--	--------------

- Lưu lượng cấp nước chữa cháy $q = 15 \text{ l/s}$ theo TCVN 2622 -1995, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng một lúc là 2 đám cháy:
- $Q_{cc} = 15 \times 2 \times 3 \times 3.6 = 324 \text{ m}^3$
- Vậy tổng công suất cấp nước toàn thị trấn Bến Cầu: $Q = 4212 + 324 = 4536 \text{ m}^3/\text{ngày}$, làm tròn thành $4500 \text{ m}^3/\text{ngày}$

b) Nguồn nước :

Nước ngầm :

- Hiện đang sử dụng cho nhu cầu sinh hoạt của dân cư trong thị trấn nhưng ở mức độ thấp . Khả năng giếng khoan có thể đạt lưu lượng 30 - 50 $\text{m}^3/\text{giờ}$. Mức độ khai thác tối đa với công suất $5.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

Nước mặt :

- Nguồn nước dồi dào gần nhất là sông Vàm Cỏ Đông nhưng được đánh giá là không sử dụng cho sinh hoạt được vì mức độ nhiễm phèn và thuốc bảo vệ thực vật do địa thế dòng sông thấp, là nơi đón nhận tất cả kênh tiêu nước từ đồng ruộng, độ pH từ 3,4 – 5,6 , tổng độ khoáng hoá $M = 0,01 - 0,24 \text{ g/L}$.

- Xa hơn về phía Đông là tuyến kênh Đông của công trình thủy lợi Dầu Tiếng . Nguồn nước này có lưu lượng lớn và chất lượng có thể sử dụng cho sinh hoạt và sản xuất công nghiệp, ở địa thế cao, nước tự chảy không cần bơm. Tuy nhiên khoảng cách tới khu đô thị Mộc Bài lại khá lớn , khoảng 20km theo đường thẳng . Nếu sử dụng nguồn nước này bằng cách kết hợp với tuyến kênh cấp I – N18 hoặc N8 hiện hữu , thì mức độ đầu tư cho nguồn nước thô sẽ giảm hơn . Phương án sử dụng nguồn nước thô kênh Đông với lưu lượng $0,4 \text{ m}^3/\text{sec}$ (tương đương $35.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$) qua kênh cấp I đã được Cty khai thác thủy lợi Tây Ninh chấp thuận cung cấp cho đô thị mộc bài kết hợp cung cấp cho thị trấn Bến Cầu.

Chọn nguồn nước :

- Như vậy nguồn nước cung cấp cho thị trấn Bến Cầu sẽ thực hiện qua 2 giai đoạn: giai đoạn đầu tiếp tục sử dụng nguồn nước ngầm theo dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước đã được lập.

- Giai đoạn tiếp theo sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước đô thị Mộc Bài đưa qua bằng việc kết nối hệ thống mạng lưới.

c) Công trình đầu mối :

- Xây dựng mở rộng trạm cấp nước theo dự án có tổng công suất $4.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ vị trí tại trạm cấp nước hiện hữu gần với kênh Địa Xù.

d) Mạng lưới đường ống :

- Giữ lại hệ thống mạng lưới đường ống hiện hữu, bố trí mạng đường ống cấp nước mới cho các khu vực xây dựng đô thị theo quy mô phát triển của từng giai đoạn tạo thành mạng vòng cấp nước, đồng thời kết nối mạng lưới với hệ thống đô thị Mộc Bài.

- Ống cấp nước có đường kính $\text{P}300 - \text{P}100$, sử dụng ống gang dẻo hoặc ống HDPE. Các tuyến ống đi ngầm dưới vỉa hè với chiều sâu chôn ống tối thiểu 0.6m tính đến đỉnh ống và cách móng công trình tối thiểu 1.5m . Tổng chiều dài mạng lưới 18.005m

- Cấp nước chữa cháy: tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy 15l/s/đám cháy với số đám cháy xảy ra đồng thời là 2 đám trong thời gian 3 giờ. Các trụ cứu hỏa D100 được bố trí dọc theo các tuyến đường trong khu quy hoạch với khoảng cách các trụ 150 m. Tổng số trụ cứu hỏa là 32 trụ.

3.4. Khối lượng và khái toán kinh phí xây dựng phân cấp nước:

TT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị	Đơn giá (1000Đ)	Thành tiền (1000Đ)
1	Ống HDPE P300	875	m	1,300	1,137,500
2	Ống HDPE P200	5,030	m	670	3,370,100
3	Ống HDPE P150	6,970	m	420	2,927,400
4	Ống HDPE P100	5,130	m	160	820,800
5	Phụ kiện 20%				1,651,160
6	Trụ cứu hỏa	42	cái	10,000	420,000
7	Trạm cấp nước	4000	m ³ /ngđ	4,000	16,000,000
	Tổng				26,326,960

- Tổng chiều dài mạng lưới cấp nước: 18.005 m.
- Tổng số trụ cứu hỏa : 42 trụ.
- Tổng kinh phí phân cấp nước: 26,33 tỷ đồng.

4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị:

4.1. Cơ sở thiết kế:

- Quyết định số 1930/QĐ-TTg ngày 20.11.2009 của Thủ tướng chính phủ phê duyệt “Định hướng phát triển thoát nước đô thị và khu công nghiệp Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050”.
- Quyết định số 152/1999/QĐ –TTg ngày 10.7.1999 của Thủ tướng chính phủ phê duyệt “ chiến lược quản lý chất thải rắn tại các đô thị & KCN Việt Nam đến năm 2020”
- Bản đồ quy hoạch phân khu sử dụng đất thị trấn Bến Cầu - tỉnh Tây Ninh, tỉ lệ 1/5000.
- Bản đồ điều chỉnh quy hoạch chung thoát nước thải và quản lý chất thải rắn thị trấn Bến Cầu - tỉnh Tây Ninh tới 2020, tầm nhìn tới 2030.
- Các tiêu chuẩn, quy phạm chuyên ngành (TCVN 51-08, QCVN 14-2008, QCVN 01-08).

4.2. Hiện trạng:

- Khu vực Bến Cầu hiện nay chưa có hệ thống thoát nước riêng đồng bộ, nước thải của các công trình được chảy chung với nước mưa hoặc tự thấm. ngoài ra khu vực này có mật độ dân cư thấp nên chưa có vấn đề về ô nhiễm môi trường .

4.3. Quy hoạch thoát nước thải:

a) Lưu lượng nước thải :

- Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy bằng 80% tổng lượng nước cấp.
- Tổng lưu lượng nước thải khu quy hoạch: 2.700 – 3.200 m³/ngày

Bảng tổng hợp lưu lượng nước thải

TT	Đối tượng thoát nước	Tiêu chuẩn	Quy mô	Q _{tb} (m ³ /ngày)
1	Cấp nước sinh hoạt (Q _{sh})	120 l/ ng.ngđ	20,000 người	2,400
2	Công trình công cộng+dịch vụ	10% Q _{sh}		240
	Tổng (Q_{tb})			2,640
	Q_{max}=1.2 Q_{tb}			3,168

b) Nguyên lý thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt và dịch vụ công cộng phải được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại trong nhà. Sau khi qua bể tự hoại nước thải mới được đưa vào mạng lưới thoát nước dẫn đến trạm xử lý nước thải tập trung.

- Nước thải sau khi qua trạm xử lý phải đạt tiêu chuẩn cấp A của QCVN 14-2008 BTNMT mới được xả ra nguồn.

- Toàn bộ nước thải của thị trấn Bến Cầu sẽ được dẫn về trạm xử lý nước thải Mộc Bài nằm trong khu đô thị Mộc Bài để xử lý. Công suất NMXLNT Mộc Bài là 9000 m³/ngày

c) Mạng lưới thoát nước thải :

- Mạng lưới thoát nước thải riêng hoàn toàn.

- Hệ thống công ngầm có đường kính $\varnothing 300$ - $\varnothing 400$, bố trí đi dưới vỉa hè dọc các tuyến đường, chiều sâu chôn cống tối thiểu 0.7 m (tính đến đỉnh cống), độ dốc cống đảm bảo độ dốc tối thiểu 1/D, vận tốc nước chảy nhỏ nhất 0,6 m/s đảm bảo cống không bị lắng cặn và vận tốc nước chảy lớn nhất 3 m/s đảm bảo không phá hủy cống và môi nổi.

- Vật liệu cống dùng cống BTCT chịu tải trọng H10 đối với cống trên vỉa hè, và cống chịu tải trọng H30 đối với cống qua đường. Cống áp lực dùng ống thép không rỉ.

- Giếng kỹ thuật có kích thước 800x800mm. Khoảng cách giữa các giếng từ 30 – 50m.

d) Trạm bơm thoát nước thải:

- Dự kiến đặt 1 trạm bơm dưới chân cầu Địa Xù ngay góc đường ĐT786 và N1 để tập trung nước thải của thị trấn Bến Cầu đổ về và bơm qua kênh Địa Xù để dẫn về trạm XLNT Mộc Bài nằm trong khu đô thị Mộc Bài, công suất trạm bơm Q_{max}=3.200m³/ng, H_b = 3.3 m

4.4. Khối lượng và khái toán kinh phí phần thoát nước sinh hoạt:

TT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị	Đơn giá (1000Đ)	Thành tiền (1000Đ)
1	Cống BTCT D300	11,970	m	500	5,985,000
2	Cống BTCT D400	3,570	m	840	2,998,800
3	Giếng kỹ thuật (30% cống chính)				2,695,140
4	Ống thép áp lực D300	200	m	1,200	240,000
5	Trạm bơm nước thải	3,200	m ³ /ngày	400	1,280,000
6	Dự phòng (10%)				1,319,894

Tổng cộng	14,518,834
------------------	-------------------

- **Tổng chiều dài mạng lưới thoát nước: 15.740 m**
- **Tổng kinh phí xây dựng phần thoát nước sinh hoạt: 14,52 tỷ đồng.**

4.5. Quy hoạch chất thải rắn

- Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt : 1kg/người/ngày .
- Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt: 20 tấn/ ngày.
- Chất thải rắn được thu gom về các điểm tập kết sau đó đưa về xử lý tập trung tại khu vực Xã Long Thuận. Nghĩa địa bố trí ở khu vực Xã Long Thuận theo quy hoạch chung đã duyệt.

5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị

5.1. Cơ sở thiết kế :

- Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam do Bộ Xây dựng ban hành năm 2010.
- Nghị định 106/2005/NĐ-CP “Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Điện lực về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp” của Chính Phủ.
- Quyết định 08/2005/QĐ-BXD về việc ban hành TCXD 333:2005 “Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị – Tiêu chuẩn thiết kế”.

5.2. Phụ tải điện :

- Chỉ tiêu cấp điện dân dụng 2.000 kWh/người/năm.
- Phụ tải công trình công cộng lấy 30% so với dân dụng.

Bảng tổng hợp phụ tải điện của khu vực quy hoạch như sau:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
	Dân dụng		
1	- Dân số	người	20.000
2	- Tiêu chuẩn cấp điện dân dụng	kWh/ng/năm	2.000
3	- Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3.000
4	- Phụ tải bình quân	W/người	667
5	- Điện năng dân dụng	triệu kWh/năm	40
6	- Công suất điện dân dụng	kW	13.333
	CTCC và dịch vụ		
7	- Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3.000
8	- Điện năng CTCC và dịch vụ (30% dân dụng)	triệu kWh/năm	12
9	- Công suất điện CTCC và dịch vụ	kW	4.000
	* Tổng điện năng yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và 5 % dự phòng	triệu kWh/năm	59,8
	* Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và 5 % dự phòng	kW	19.933

HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐỒNG THỜI		0.75
HỆ SỐ CÔNG SUẤT		0.85
TỔNG CỘNG (KVA)		17.588

5.3. Nguồn và lưới điện.

- Nguồn điện: từ điện lưới quốc gia thông qua trạm biến áp trung gian 110kV/15(22)kV-40MVA Bến Cầu tại xã An Thạnh huyện Bến Cầu.

- Lưới điện truyền tải là các tuyến trung thế điện áp 22kV được liên kết thành mạch vòng hỗ trợ các tuyến trong cùng trạm và giữa các trạm trung gian trong khu vực.

- Các tuyến trung thế chính hiện có, giai đoạn đầu cải tạo nâng công suất (trục trung tâm, hai tuyến đường đi Lợi Thuận và Châu Thành...), đồng thời di chuyển và nâng tuyến ngầm hóa theo việc mở rộng lòng lề đường để đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Để đáp ứng yêu cầu cung cấp điện cho các khu vực mới quy hoạch, dự kiến sẽ xây dựng mới các nhánh rẽ trung thế 22KV được đi ngầm (nhánh vào khu chợ mới, sân vận động, các cụm dân cư mới).

- Tổng công suất trạm hạ thế dân dụng trong toàn khu dự kiến là 17.588 kVA. Các trạm đều là loại đặt trong nhà hoặc trạm compact.

- Lưới điện hạ thế trong các khu vực dân cư qui hoạch mới được đi ngầm trong các đường ống

- Từ các trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4KV đưa điện đến các hộ tiêu thụ, bán kính cấp điện của mỗi trạm không quá 300 mét. Các tuyến xây mới đi ngầm.

- Các tuyến hạ thế hiện hữu trong Thị Trấn được ngầm hóa toàn bộ để đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Tuyến đèn đường được đi chung tuyến hạ thế, đi ngầm. Đèn đường là loại đèn cao áp sodium ánh sáng vàng cam, đặt trên trụ cao 8-10 mét cách khoảng 25-30 mét dọc theo đường. Đối với mặt đường nhỏ hơn hay bằng 12 mét, trụ đèn được đặt một bên đường; đối với mặt đường lớn hơn 12 mét, trụ đèn được đặt hai bên đường.

5.4. Khối lượng và khái toán kinh phí phần cấp điện:

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	K. LƯỢNG	ĐƠN GIÁ (Ngàn đồng)	KINH PHÍ (Ngàn đồng)
1	Tuyến trung thế 22KV ngâm xây dựng mới	km	8,20	2.400.000	19.680.000
2	Tuyến 0,4KV ngâm sinh hoạt xây dựng mới	km	28,5	1.000.000	28.500.000
3	Tuyến 0,4KV ngâm chiếu sáng xây dựng mới	km	14,5	600.000	8.700.000
4	Trạm hạ áp 22/0,4KV	KVA	18,010	1.800	32.418.000
5	Dự phòng	%	10		8.929.800
	TỔNG CỘNG				98.227.800

- Chiều dài tuyến 22kV ngầm : 8,2 km.

- Chiều dài tuyến 0,4kV cấp điện tiêu thụ: 28,5km.

- Chiều dài tuyến 0,4kV cấp điện chiếu sáng: 14,5km.
- Tổng kinh phí xây dựng phần cấp điện: 98,3 tỷ đồng.

6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

6.1. Hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc

- Thị Trấn Bến Cầu có mạng viễn thông như sau:
- Phương thức truyền dẫn quang được kết nối từ Trạm Viễn Thông Gò Dầu đến Trạm Viễn Thông Bến Cầu (tạo mạch vòng) để phục vụ truyền dẫn băng thông rộng.
- Tuyến công bề đi ngầm từ Trạm Viễn Thông Bến Cầu đến Huyện Đội Bến Cầu, Công An huyện Bến Cầu, cầu Địa Xù, hướng xã Lợi Thuận, với chiều dài: 5,114 km, tuyến 4 ống.
- Tuyến cáp đồng (10 đôi, 20 đôi, 30 đôi, 50 đôi và 100 đôi) treo trên trụ điện từ Trạm Viễn Thông Bến Cầu đi Huyện Đội Bến Cầu, Công An huyện Bến Cầu, đi Cầu Địa Xù, hướng xã Lợi Thuận, với tổng chiều dài: 6,9 km.
- Anten tự đứng của Bưu điện Bến Cầu hiện hữu, hệ thống thoát sét cấp II.

6.2. Tiêu chuẩn áp dụng:

- Nghị định số 25/2011/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều luật viễn thông, ngày 06/04/2011 của Thủ Tướng Chính Phủ
- Quyết định số 32/2012/QĐ-TTg phê duyệt Quy hoạch phát triển viễn thông quốc gia đến năm 2020, ngày 27/07/2012 của Thủ Tướng Chính Phủ
- Các tiêu chuẩn Việt Nam: QCVN: 33-2011/BTTTT

Các tiêu chuẩn của Hiệp hội Viễn thông Quốc tế - ITU- liên minh quốc tế (International Telecommunications Union-Telecommunication Standardization Sector.)

6.3. Dự kiến nhu cầu dùng máy:

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Dân số	Chỉ tiêu	Nhu cầu
				(Máy)	(Máy)
1	Đất các nhóm nhà ở	92,84	20.000,00	25,0	5.000,0
2	Đất CTCC - dịch vụ khu ở	7,62		25,0	190,5
3	Đất cây xanh - mặt nước - TĐTT	22,77		2,0	45,5
4	Đất cơ quan hành chính - công cộng	22,74		25,0	568,5
5	Công trình TMDV - Chợ	2,76		50,0	138,0
6	Công trình đầu mối HTKT	1,55		2,0	3,1
	Dự phòng 10%				594,5
	Tổng cộng				6.540

- Như vậy, tiêu chuẩn dùng máy cố định: 20-25 máy/ 100 dân
- Nhu cầu cho di động: 140 máy/ 100 dân.

6.4. Nguồn và cơ sở thiết kế

• Nguồn tín hiệu được cung cấp từ hệ thống tổng đài của các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông Tây Ninh (VNPT), Viettel,...bằng đường truyền cáp quang và viba. Từ dàn MDF của Bưu Điện huyện Bến Cầu sẽ cho ra tuyến cáp đồng hoặc cáp quang tới các công trình trong khu vực thiết kế và khu vực lân cận. Trên cơ sở đó, cần phải thiết kế một hệ thống công bề cáp ngầm theo Quy hoạch của Tỉnh Tây Ninh, hệ thống thông tin chờ nhằm mục đích phục vụ cho các tuyến cáp thông tin nói trên khi mạng cáp được triển khai, tránh đầu tư và thi công không đồng bộ.

a) Giải pháp thiết kế

- Các giải pháp quy hoạch hệ thống TTLL cho khu vực thiết kế dựa trên cơ sở các mạng cáp quang và cáp đồng nội thị, đường truyền dữ liệu phải đảm bảo được các nhu cầu sử dụng theo từng khu vực, theo từng giai đoạn sao cho dung lượng của các đường cáp không lãng phí, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển thông tin băng rộng đáp ứng môi trường truyền dẫn trong tương lai:

- Đáp ứng các nhu cầu viễn thông như: dịch vụ điện thoại công cộng, điện thoại IP, họp thoại hội nghị, các dịch vụ truyền dữ liệu, dịch vụ fax, internet, truyền hình và truyền hình theo yêu cầu, kênh thuê bao số xDSL, 2G, 3G, 4G, Wifi, truyền hình cáp, truyền hình mạch kín (CCTV), cáp quang, kênh thuê bao riêng...

- Hạ tầng viễn thông phải đảm bảo cung cấp các dịch vụ ổn định và có khả năng phát triển mở rộng trong tương lai.

b) Hình thức:

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia.

- Các tuyến cống bê và cáp đồng hoặc cáp quang (tùy theo nhu cầu của công trình) sẽ được đi ngầm đến chân các công trình.

c) Quy mô:

- Buu điện hiện hữu cho khu vực với diện tích 2.500m².

- Tại vị trí Buu Điện còn có trạm viễn thông Bến Cầu, cung cấp tín hiệu thoại và dịch vụ viễn thông băng thông rộng cho Huyện và các khu lân cận thuộc tỉnh Tây Ninh

- Ănten tự đứng cạnh Buu Điện phục vụ cho nhu cầu thông tin di động và vô tuyến trong khu vực.

- Xây dựng hệ thống viễn thông đồng bộ với các công trình hạ tầng khác

- Xây dựng các tuyến cáp đồng hoặc quang từ Trạm viễn thông hiện hữu theo các tuyến đường giao thông nội bộ trong khu vực.

- Vị trí các hộp cáp được bố trí phù hợp sao cho việc lắp đặt thuê bao cho các công trình là ngắn nhất.

- Đầu tư xây dựng mới các tuyến cống bê, cáp ngầm tất cả các tuyến cống bê có dung lượng từ 02 đến 04 ống PVC Ø110x5mm, được đi hai bên hè đường trên các trục đường chính và được đi một hoặc hai bên hè đường trên các trục đường nhánh trong khu tùy thuộc vào nhu cầu sử dụng.

- Các tuyến cống có dung lượng 02 ống Ø56x3mm đi dọc theo trục đường giao thông, để luôn cáp phối (cáp đồng nhiều đôi) cáp đến các nhà thuê bao trong khu vực Thị Trấn.

6.5. Khối lượng và khái toán kinh phí phần thông tin liên lạc:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
				(Ngàn đồng)	(Ngàn đồng)
1	Tuyến 4 ống Ø 110x5mm	m	1.400	600	840.000
2	Tuyến 2 ống Ø 110x5mm	m	2.400	300	720.000
3	Tuyến 2 ống Ø 56x3mm	m	19.000	100	1.900.000
4	Hố ga 1 nắp	Cái	190	20.000	3.800.000

5	Hố ga 2 nắp	Cái	10	40.000	400.000
	Tổng cộng		22.800		7.910.000

- Tổng chiều dài các tuyến cống và bê: 22,8 km.
- Tổng kinh phí xây dựng phần thông tin liên lạc: 7,91 tỷ đồng.

IX. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC (ĐMC)

1. Phần mở đầu

1.1. Phạm vi và nội dung nghiên cứu, phân tích, đánh giá môi trường chiến lược.

• Phạm vi và giới hạn ĐMC trong đồ án “ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 – thị trấn Bến Cầu thuộc Đô thị mới Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh” bao gồm các vấn đề môi trường chính liên quan đến quy hoạch phân khu như: chất lượng không khí, giao thông và tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn.

1.2. Các cơ sở khoa học của phương pháp được sử dụng trong quá trình thực hiện ĐMC.

a) Lý do và sự cần thiết phải lập báo cáo đánh giá môi trường chiến lược (ĐMC):

• Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Thông tư 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, thì các loại quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị đều phải lập báo cáo ĐMC. “ĐMC là một nội dung của đồ án quy hoạch xây dựng, được thực hiện đồng thời trong quá trình lập đồ án quy hoạch xây dựng”. Đó chính là lý do lập báo cáo ĐMC trong đồ án QHPK này.

• Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 – thị trấn Bến Cầu thuộc Đô thị mới Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh được lập trên cơ sở Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh, được UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt tại Quyết định số: 1102/QĐ-UBND ngày 27/05/2011. Do Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Bến Cầu làm chủ đầu tư.

b) Mục đích của báo cáo (ĐMC):

• Nhằm xác định những ảnh hưởng tiềm năng đến môi trường, xã hội và sức khỏe người dân của dự án và cung cấp cho các nhà ra quyết định sự tính toán về những mối quan hệ mật thiết của chúng.

- Cho phép đưa ra một quyết định mang tính môi trường hơn.
- Đảm bảo cho sự phát triển bền vững của khu dân cư.

c) Các căn cứ lập báo cáo ĐMC:

• Bản đồ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 – thị trấn Bến Cầu thuộc Đô thị mới Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh do Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành lập.

- Các bản đồ liên quan do Chủ đầu tư cung cấp.
- Các thông tin cần thiết về hiện trạng môi trường khu vực dự án;
- Các văn bản quy phạm pháp luật của nhà nước:

- Luật Bảo vệ Môi trường Việt Nam số 52/2005/QH11 được Quốc Hội Nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/11/2005, có hiệu lực từ 01/07/2006.
- Chiến lược Bảo vệ Môi trường Quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1216/QĐ-TTg ngày 05 tháng 7 năm 2012.
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội khóa XII, kỳ họp thứ 5;
- Thông tư 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị
- Các tiêu chuẩn, quy phạm kỹ thuật do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành:
 - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng của Bộ Xây dựng (QCVN 04:2008/QĐ-BXD);
 - Quy chuẩn kỹ thuật môi trường của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (QCVN 26:2010/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về tiếng ồn; QCVN 27:2010/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về độ rung)
 - Quy chuẩn kỹ thuật môi trường của Bộ Tài nguyên và Môi trường theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BTNMT ngày 18 tháng 7 năm 2008 (QCVN 03:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về giới hạn cho phép của kim loại nặng trong đất)
 - Quy chuẩn kỹ thuật môi trường của Bộ Tài nguyên và Môi trường theo Quyết định số 16/2008/QĐ-BTNMT ngày 31/12/2008 (QCVN 08:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt; QCVN 09:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước ngầm; QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.
 - Quy chuẩn kỹ thuật môi trường của Bộ Tài nguyên và Môi trường theo Thông tư 25/2009/TT-BTNMT ngày 16/11/2009 (QCVN 07: 2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về ngưỡng chất thải nguy hại).
 - Quy chuẩn kỹ thuật môi trường của Bộ Tài nguyên và Môi trường theo Thông tư 16/2009/QĐ-BTNMT ngày 17/11/2009 (QCVN 05:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh; QCVN 06:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về một số chất độc hại trong không khí xung quanh).

2. Các vấn đề và mục tiêu môi trường chính liên quan đến quy hoạch chi tiết xây dựng

2.1. Những vấn đề môi trường chính

- Trên cơ sở nghiên cứu quan điểm, mục tiêu và phương hướng phát triển khu vực quy hoạch (đồ án QHPK 1/5000), các vấn đề môi trường cốt lõi được nhận diện là:
 - Chất lượng không khí, tiếng ồn;
 - Chất lượng nước (mặt, ngầm), cây xanh;
 - Thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn
 - Các vấn đề cần được đánh giá đối với QHPK:
 - Tiêu chuẩn chất lượng nước
 - Chỉ tiêu cây xanh, mặt nước
 - Tiêu chuẩn chất lượng không khí, tiếng ồn
 - Tỷ lệ thu gom chất thải rắn
 - Tiềm năng môi trường

2.2. Các tác động từ những vấn đề môi trường chính khi thực hiện quy hoạch.

a) Các tác động tích cực

- Khi khu dân cư hình thành sẽ đưa lại các tác động tích cực sau đây:
- Biến khu đất với diện tích lớn (181ha) trở thành một khu dân cư hiện đại có môi trường và chất lượng sống cao.
- Các khu/mảng xanh, khu cảnh quan trong khu quy hoạch, tạo ra các công viên sinh thái xen cài trong khu ở, góp phần cải thiện vi khí hậu, giảm ô nhiễm bụi, tiếng ồn, tạo cảnh quan đẹp, gián tiếp tác động tích cực đến sức khoẻ cộng đồng.
- Tạo cơ sở pháp lý về quản lý đất đai, quản lý các công trình xây dựng từng bước theo định hướng quy hoạch.
- Mang lại các lợi ích cho một số nhà đầu tư xây dựng về nhà ở, cấp điện, cấp nước, bưu chính viễn thông ..., tạo thêm nhiều việc làm.

b) Các tác động tiêu cực:

- Các tác động tiêu cực diễn ra trong cả 2 giai đoạn:

Giai đoạn 1: Chuẩn bị mặt bằng & xây dựng hạ tầng cơ sở:

- Giải toả di dời xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật & các công trình phụ trợ, san ủi nền đất... cũng sẽ gây một số tác động xấu đến môi trường xung quanh và sức khoẻ cộng đồng. Các tác động này có thể chia làm 3 nhóm chính :
 - Tác động đến môi trường xung quanh như hệ sinh thái cận, hệ thủy sinh, chất lượng nước mặt, nước ngầm. Cụ thể như sau :
 - Mất thảm thực vật làm gia tăng khả năng gây silt mòn trong mùa mưa,
 - Làm giảm khả năng trữ nước, có khả năng gây úng tạm thời, làm giảm khả năng bổ cập nước ngầm trong khu vực.
 - Làm giảm khả năng điều tiết vi khí hậu trong khu vực do mất đi lượng nước bốc hơi
 - Làm tăng nguy cơ gây ô nhiễm đất & nước ngầm, nước mặt do các chất ô nhiễm hữu cơ hoặc chất ô nhiễm nguy hiểm khác trong vật liệu san nền, do chất thải của công nhân xây dựng, do dầu mỡ thải ra từ quá trình bảo dưỡng xe máy & hoá chất dùng trong xây dựng không được quản lý chặt chẽ hoặc chôn xuống đất.
 - Làm gia tăng các chất rắn lơ lửng trong các suối, do các vật liệu xây dựng bị nước mưa cuốn trôi.
 - Trong quá trình san lấp mặt bằng một số cây lớn bị chặt hạ, phát quang kéo theo là các loài động vật, chim chóc cũng mất theo. Tuy nhiên cây cối trong khu vực thưa thớt, các loài động vật quý hiếm không có trong khu vực này nên ảnh hưởng là không đáng kể
 - Tác động trực tiếp lên người công nhân đang thi công, xây dựng & những người dân sinh sống trong khu quy hoạch. Cụ thể như sau:
 - Gây ô nhiễm bụi trong không khí do bụi thất thoát từ quá trình vận chuyển vật liệu, san ủi nhất là vào mùa khô. Các bụi này bị gió cuốn đi & phủ lên bề mặt của các lá cây trong khu vực lân cận làm giảm khả năng quang hợp của cây cối, làm gia tăng khả năng gây bệnh đường hô hấp cho công nhân xây dựng & dân cư xung quanh.
 - Làm gia tăng ô nhiễm không khí do khí thải của các phương tiện cơ giới dùng xăng dầu làm nhiên liệu & ảnh hưởng đến sức khoẻ con người.

- Có khả năng gây ra một số tai nạn trong quá trình thi công như: tai nạn giao thông, tai nạn do điện giật, tai nạn khi làm việc trên cao, tai nạn do say nắng, làm việc quá sức hoặc do tiếp xúc với hoá chất độc hại nhưng không được trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động.

- Tác động đến môi trường xã hội:

- Quá trình xây dựng và phát triển đô thị là công việc rất phức tạp và tác động đến môi trường kinh tế - xã hội. Việc giải phóng mặt bằng thường gây thiệt hại lớn đối với dân cư bị giải phóng, không những chỉ là phí tổn vì di chuyển mà còn ảnh hưởng đến nghề nghiệp kinh doanh lâu dài trước đây của họ. Công tác đền bù GPMB được thực hiện theo cơ chế đền bù trên cơ sở các quy định hiện hành của Nhà nước và địa phương.

Giai đoạn 2: Hoạt động khu dân cư:

- Khi hình thành khu dân cư với khoảng 20.000 người, những yếu tố tác động tới môi trường gồm có:

- Nước thải sinh hoạt từ các khu ở và khu công cộng, thương mại dịch vụ khoảng 3.200m³/ngày.

- Rác thải từ các khu ở và khu thương mại: khoảng 20tấn/ngày

- Khí thải, từ các phương tiện giao thông.

- Mật độ dân số tăng cao làm xáo trộn môi trường xã hội đang rất thanh bình.

2.3. Mục tiêu môi trường:

- Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 – thị trấn Bến Cầu thuộc Đô thị mới Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh cần đạt các mục tiêu môi trường đã được nêu trong các văn bản quy phạm pháp luật, định hướng, chiến lược, kế hoạch hành động, quy chuẩn và tiêu chuẩn liên quan đến môi trường, như một số chỉ tiêu chính ở bảng dưới đây:

Các vấn đề môi trường cốt lõi và mục tiêu môi trường cần đạt.

STT	Các vấn đề môi trường chính	Xu hướng diễn biến môi trường	Mục tiêu môi trường
1	Chất lượng không khí	Ô nhiễm không khí	Đảm bảo chất lượng không khí đạt QCVN 05:2009/BTNMT
2	Tiếng ồn	Mức độ tiếng ồn trong khu vực quy hoạch	Đảm bảo mức độ tiếng ồn đạt QCVN 26:2010/BTNMT
3	Chất lượng nước	Ô nhiễm nước mặt	Đảm bảo chất lượng nước mặt đạt QCVN 08:2008/BTNMT
		Ô nhiễm nước ngầm	Đảm bảo chất lượng nước ngầm đạt QCVN 09:2008/ BTNMT
4	Phát triển cây xanh	Chỉ tiêu cây xanh	Đảm bảo diện tích cây xanh bình quân đạt QCVN 04/2008/QĐ-BXD
5	Quản lý nước thải	Ô nhiễm nước thải	Đảm bảo 100% nước thải được xử lý đạt QCVN 14: 2008/BTNMT
6	Quản lý chất thải rắn (CTR)	Ô nhiễm môi trường do CTR	100% CTR sinh hoạt được thu gom và xử lý
7	Tai biến địa	Sạt lở sông rạch,	Đảm bảo việc xây dựng có tính đến

STT	Các vấn đề môi trường chính	Xu hướng diễn biến môi trường	Mục tiêu môi trường
	chất		nguy cơ sạt lở đất sông rạch
		Ngập úng	Giảm và tiến đến không còn tình trạng ngập úng trong khu vực quy hoạch
8	Thay đổi khí hậu	Thích ứng và giảm nhẹ các tác động do biến đổi khí hậu	Lồng ghép trong quy hoạch các giải pháp nhằm thích nghi và giảm nhẹ tác động do biến đổi khí hậu.

- Các vấn đề môi trường cốt lõi này sẽ được phân tích, đánh giá cụ thể khi phân tích hiện trạng, xu thế diễn biến trong quá khứ và dự báo xu thế diễn biến trong tương lai.

3. Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch xây dựng (phương án “không”)

3.1. Hiện trạng môi trường

a) Môi trường nước mặt:

- Sông Vàm Cỏ Đông là nguồn nước lớn của khu vực, có khả năng vận tải tới 2.000 tấn. Kênh Địa Xù nối từ Đông sang Tây, từ sông Vàm cỏ Đông tới gần biên giới đi phía Nam thị trấn. Đây vừa là kênh tưới và tiêu cũng là đường giao thông thủy. Qua kết quả phân tích hầu hết các chỉ tiêu đều đạt tiêu chuẩn. Tuy nhiên có 1 vài chỉ tiêu vượt chuẩn nhưng không đáng kể

b) Chất lượng môi trường nước ngầm:

- Nhìn chung chất lượng nước ngầm trong khu vực tương đối tốt.

c) Chất lượng môi trường không khí:

- Điều kiện môi trường không khí khu vực dự án tương đối ổn định, trời nắng và gió. độ ồn đều nằm trong tiêu chuẩn cho phép.

- Hiện tại khu đất dự án là đất trồng cây công nghiệp ngắn ngày và dài ngày, đất nông nghiệp, đất kênh rạch, đất thổ cư...nên không khí ở đây trong lành chưa có dấu hiệu ô nhiễm.

d) Quản lý nước thải

- Khu vực dự kiến quy hoạch hiện nay chưa có hệ thống cống thoát nước. Nước thải sinh hoạt từ KVQH chủ yếu sử dụng nhà vệ sinh có hoặc không có bể tự hoại tự thấm. Thủy đạo thoát nước cho KVQH là Địa Xù (ở phía Nam khu vực quy hoạch) chịu ảnh hưởng chế độ bán nhật triều trên sông Vàm cỏ Đông.

e) Quản lý chất thải rắn

- Tại khu vực quy hoạch lượng rác sinh hoạt của người dân hiện tại được thu gom rất ít, đa phần được thải tự nhiên ra môi trường xung quanh. Đây là nguồn gây ô nhiễm cho môi trường nước mặt, nước ngầm và đất nếu không có các biện pháp xử lý thích hợp. Tuy nhiên, do khối lượng rác thải tương đối nhỏ nên nguồn gây ô nhiễm này là không đáng kể.

f) Ngập úng, lũ lụt

- Địa hình chung của huyện tương đối bằng phẳng, độ cao trung bình khoảng 3-4 m so với mực nước biển, chịu ảnh hưởng thủy triều trên sông Vàm cỏ Đông. Nên nguy cơ ngập úng là rất ít.

3.2. Diễn biến xu hướng môi trường khi không thực hiện quy hoạch.

a) Môi trường nước

– Môi trường nước mặt

• Hệ thống kênh rạch tại khu vực quy hoạch hiện tại chưa bị ô nhiễm do nước thải sinh hoạt và sản xuất. Tuy nhiên, trong tương lai, dân số tăng, xu hướng gia tăng sự ô nhiễm là không thể tránh khỏi.

– Môi trường nước ngầm

• Hiện nay nguồn nước ngầm trên địa bàn khu vực quy hoạch còn tương đối tốt. Khi không thực hiện quy hoạch dân cư sinh sống tự phát sẽ càng khai thác nhiều hơn, trữ lượng sẽ giảm nghiêm trọng. Nguồn nước mặt ô nhiễm, thu gom và xử lý chất thải rắn không hợp vệ sinh và việc thải nước thải không được xử lý ra môi trường... là những nguyên nhân chính gây ô nhiễm nguồn nước ngầm. Nếu các nguyên nhân này không được xử lý triệt để thì chất lượng nguồn nước ngầm sẽ ngày càng xấu đi.

b) Môi trường không khí

• Môi trường không khí tại KVQH hiện tại vẫn còn tương đối tốt.
• Tổng hợp các xu hướng tương lai khi không có quy hoạch xây dựng được trình bày trong bảng sau:

Xu hướng môi trường không khí khi không có quy hoạch xây dựng

Các yếu tố chính ảnh hưởng đến ô nhiễm	Các tác động ảnh hưởng đến xu hướng tương lai
Gia tăng xe cộ và hoạt động đi lại	Việc tăng phương tiện giao thông cá nhân có thể làm xu hướng gia tăng NOx, HC và CO càng nghiêm trọng và có thể vượt TCVN, đặc biệt ở các khu vực dọc các tuyến đường chính. Ô nhiễm không khí gia tăng do phát thải động cơ dẫn đến việc tăng các khí quang hóa trong khu vực, đặc biệt trong mùa khô có thể góp phần làm gia tăng các bệnh đường hô hấp.
Quy hoạch phát triển giao thông, dự án đầu tư	Các dự án phát triển sẽ giảm số phương tiện qua các tuyến đường chính, đồng thời giảm tắc nghẽn giao thông khi hoàn thành, phát triển kinh tế xã hội. Tuy nhiên trong thời gian xây dựng sẽ làm tăng thêm hàm lượng bụi trong khu vực dự án

• Theo các xu hướng tương lai phân tích như trên, hàm lượng bụi tại các khu vực thực hiện dự án, dọc các trục đường chính có thể tăng thêm, đặc biệt là trong mùa khô. Điều này gây ra những nguy cơ về sức khỏe con người và có thể gia tăng bệnh đường hô hấp, đặc biệt đối với trẻ em và người già.

c) Tiếng ồn

• Trong quá trình đầu tư xây dựng các tuyến đường, các dự án sẽ phát sinh tiếng ồn khá lớn.

d) Quản lý nước thải

• Khi không có quy hoạch, với tỉ lệ tăng dân cư chung của khu vực cũng sẽ gia tăng lượng nước thải sinh hoạt. Lượng chất hữu cơ có trong nước thải làm cho lượng oxy hòa tan trong nguồn nước tiếp nhận bị tiêu thụ nhiều hơn. Chất thải rắn lơ lửng có khả năng gây hiện tượng bồi lắng cho các nguồn tiếp nhận nó, khiến chất lượng nước tại nguồn này xấu đi.

e) Quản lý chất thải rắn

• Nhu cầu hàng ngày của con người ngày càng tăng nên lượng rác thải sinh hoạt càng tăng. Rác thải không được thu gom và xử lý hợp lý sẽ làm ô nhiễm môi trường đất, nước mặt và nước ngầm. Tình trạng các bãi rác tự phát như hiện nay đang gây ô nhiễm môi trường tự nhiên ngày càng cao, ruồi nhặng phát sinh dễ gây dịch bệnh.

f) Ngập úng, lũ lụt

• Trong điều kiện ảnh hưởng của biến đổi khí hậu như hiện nay như mưa lớn bất thường, mực nước biển dâng nên tình trạng ngập lụt rất sẽ xảy ra và lâu dài sẽ trở nên hồi hồi, ô nhiễm và hư hỏng đường giao thông.

4. Phân tích, dự báo tác động và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng.

4.1. Đánh giá sự thống nhất giữa các quan điểm, mục tiêu của quy hoạch và các mục tiêu bảo vệ môi trường

Đối chiếu, so sánh quan điểm, mục tiêu bảo vệ môi trường của quy hoạch với quan điểm, mục tiêu môi trường quốc gia

STT	Mục tiêu quy hoạch	Mục tiêu môi trường							
		Chất lượng không khí (Đảm bảo QCVN 05: 2009/ BTNMT)	Mức độ tiếng ồn (Đảm bảo QCVN 26: 2010 / BTNMT)	Chất lượng nước mặt, nước ngầm (QCVN 08 và 09:2008 /BTN MT)	Diện tích cây xanh (QCVN 04/2008 /BXD)	100 % nước thải được xử lý (QCVN 14: 2008 / BTN MT)	100 % CTR sinh hoạt và y tế được thu gom và xử lý	Cải tạo, xây dựng có tính đến nguy cơ sạt lở đất kênh rạch	Lồng ghép trong quy hoạch các giải pháp thích nghi và giảm nhẹ tác động do biến đổi khí hậu
1	Các khu nhà ở cải tạo và xây dựng mới	X	X	X	X	X	X	X	-
2	Công trình công cộng	X	X	X	X	X	X	X	-
3	Công trình hạ tầng kỹ thuật	X	X	X	X	X	X	X	X
4	Xây dựng các tuyến đường	X	X	X	X	X	X	X	X

4.2. Nhận diện diễn biến và các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch xây dựng

• Diễn biến và các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch xây dựng trong KVQH được thể hiện tại bảng.

Diễn biến và các tác động môi trường chính của các thành phần QH

STT	Hoạt động thực hiện quy hoạch xây dựng	Xu hướng tác động đến môi trường (các khía cạnh chính)
1	Phát triển các khu dân cư và công trình công cộng - dịch vụ thương mại	<ul style="list-style-type: none"> - Lượng chất thải sinh hoạt tăng lên tương ứng, gia tăng sức ép về đất ở, gia tăng nhu cầu khai thác sử dụng các tài nguyên thiên nhiên - Ô nhiễm môi trường không khí do phát thải đô thị tăng - Tiếng ồn và bụi từ các hoạt động xây dựng - Rối loạn giao thông do việc vận chuyển vật liệu và chất thải
2	Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng (san lấp nền)	<ul style="list-style-type: none"> - Cản trở sự di chuyển của người và động vật - Ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn và bụi từ các hoạt động san lấp nền
3	Cải tạo và phát triển giao thông	<ul style="list-style-type: none"> - Làm suy giảm chất lượng không khí do khí thải của các phương tiện đường bộ. Tăng nồng độ một số thành phần khí độc (bụi, SO₂, NO_x, CO...) - Giảm chất lượng nước do nước thải từ các khu dịch vụ - Giảm chất lượng nước do các chất độc hại: bụi kim loại và cao su, sản phẩm dầu mỡ (nhiên liệu và dầu mỡ bôi trơn) phát sinh trong quá trình vận chuyển - Xói mòn đất dưới chân đường do dòng chảy từ các cống ngầm hay cống hở - Nhiễm bẩn dầu mỡ, nhiên liệu của các phương tiện giao thông trên đường và các chất thải từ các khu dịch vụ - Tăng mức độ rung động do các phương tiện vận chuyển trên đường - Tăng các vụ tai nạn giao thông - Sự hấp dẫn của con đường mới thúc đẩy phát triển thương mại
4	Cấp nước đô thị	<ul style="list-style-type: none"> - Trong giai đoạn đầu khi nguồn nước máy chưa đáp ứng đủ, nước ngầm có thể được khai thác sử dụng phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt, nguy cơ lún đất có thể xảy ra - Lượng nước thải tăng lên do nhu cầu sử dụng nước cấp tăng
5	Thoát và xử lý nước thải	<ul style="list-style-type: none"> - Can thiệp vào các tiện nghi khác và cản trở giao thông, gây thiệt hại đối với các vùng phụ cận do tiếng ồn, mùi và sự xuất hiện của côn trùng, loài gặm nhấm - Suy thoái chất lượng nước do xử lý nước thải không hợp lý hoặc phát sinh nước thải không xử lý - Ô nhiễm môi trường do đổ thải bùn không hợp lý hoặc chất thải sản xuất trái phép đổ thải trong cống rãnh - Phát thải chất nguy hại trong cống rãnh, gây nguy hại đối với hệ thống cống rãnh và nguy hiểm đối với công nhân

STT	Hoạt động thực hiện quy hoạch xây dựng	Xu hướng tác động đến môi trường (các khía cạnh chính)
		<ul style="list-style-type: none"> - Ngăn đường và ngập lụt tạm thời do đào đất trong mùa mưa - Tiếng ồn và bụi từ hoạt động xây dựng - Suy thoái chất lượng nước do thải đổ không hợp lý hoặc xả trực tiếp nước thải không qua xử lý
6	Thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn	<ul style="list-style-type: none"> - Các tác động liên qua đến việc vận chuyển chất thải đến nơi đổ thải hoặc khu xử lý - Làm giảm thẩm mỹ và mất giá trị sử dụng đất khu vực trung chuyển chất thải - Gây khó chịu đối với các vùng lân cận do mùi hôi thối và côn trùng, loài gặm nhấm... - Suy giảm chất lượng nước do ô nhiễm nguồn nước tiếp nhận bởi nước rác từ hệ thống đổ thải - Ô nhiễm nước mặt và nước ngầm bởi nước rác từ hệ thống đổ thải

4.3. Phân tích, tính toán, dự báo, lượng hóa các tác động và diễn biến môi trường trên cơ sở các dữ liệu của phương án quy hoạch.

a) Tính toán, dự báo khối lượng phát thải và nồng độ các chất thải chính

• Việc tính toán, dự báo khối lượng phát thải và nồng độ các chất thải chính cần dựa trên việc phân tích, lượng hóa các tác động và diễn biến môi trường. Dưới đây là bảng tổng hợp các tác động và diễn biến môi trường trong khu vực quy hoạch của phương án chọn:

Tác động và diễn biến môi trường phương án quy hoạch

STT	Hoạt động	Nguồn gây tác động	Chất thải phát sinh	Yếu tố môi trường bị tác động	Phạm vi ảnh hưởng	Thời gian ảnh hưởng
1.	Giao thông	Phương tiện giao thông	Khí thải (CO _x , NO _x , SO _x , cacbuahidro, aldehyd, bụi)	<ul style="list-style-type: none"> - Không khí - Nước 	Khu vực xây dựng và lân cận	Suốt thời gian hoạt động
2	Khu dân cư	Chất thải sinh hoạt dân cư	<ul style="list-style-type: none"> - Nước thải - Chất thải rắn - Bụi - Ôn 	<ul style="list-style-type: none"> - Không khí - Nước 	Khu vực xây dựng và lân cận	Suốt thời gian hoạt động

STT	Hoạt động	Nguồn gây tác động	Chất thải phát sinh	Yếu tố môi trường bị tác động	Phạm vi ảnh hưởng	Thời gian ảnh hưởng
3.	Các công trình dịch vụ đô thị (trường học, bệnh viện, TT thương mại, TDTT, ...)	Chất thải từ hoạt động công cộng	- Nước thải - Chất thải rắn - Bụi - Ô nhiễm	- Không khí - Nước	Khu vực xây dựng và lân cận	Suốt thời gian hoạt động

Phát thải từ các khu chức năng:

• Dựa trên cơ cấu sử dụng đất và phân bố chức năng ta có thể nhận diện các khu vực phát sinh chất thải, tính toán nồng độ chất thải và tác động của chúng đến môi trường như sau:

❖ **Nước thải**

• Trên cơ sở dự báo lưu lượng nước thải từ các khu chức năng là **3.168 m³/ngđ.**

❖ **Chất thải rắn:**

• Chất thải rắn trong khu vực quy hoạch phát sinh từ các nguồn chính như sinh hoạt khu dân cư, công trình công cộng, bệnh viện, trường học. Với chỉ tiêu rác thải: 1 kg/ngày, khối lượng rác thải sinh hoạt khoảng gần 20tấn/ngày.

Phát thải từ các tuyến giao thông chính:

• Đối với khu quy hoạch, khí thải phát sinh chủ yếu từ các phương tiện tham gia giao thông trên các tuyến đường lớn.

• Thành phần khí thải của các phương tiện giao thông bao gồm: bụi, SO_x, NO_x, CO, THC, ... gây ảnh hưởng tác động tiêu cực tới môi trường. Tải lượng các chất ô nhiễm chứa trong khí thải giao thông vận tải phụ thuộc vào số lượng xe lưu thông, chất lượng nhiên liệu sử dụng, tình trạng kỹ thuật của phương tiện giao thông vận tải và chất lượng đường giao thông. Hệ số ô nhiễm do các xe tạo ra được trình bày trong bảng sau:

Hệ số ô nhiễm phương tiện giao thông

TT	Chất ô nhiễm	Hệ số ô nhiễm (kg/1.000L xăng)
1	Bụi	0.9
2	SO ₂	4,15 S
3	NO _x	14.4
4	CO	2.9
5	THC	0.8

Nguồn số liệu: Cơ quan Bảo vệ Môi trường Mỹ (USEPA) và Tổ chức Y tế Thế giới (WHO), 1993.

b) Các tác động môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch xây dựng

• Trên cơ sở liệt kê, phân tích từng nguồn gây tác động để xác định các yếu tố có ảnh hưởng đến môi trường của dự án quy hoạch; và trên cơ sở xác định phạm vi và quy mô từng tác động, việc tác động tích lũy đến môi trường khi thực hiện quy hoạch được đánh giá thông qua phương pháp ma trận định lượng.

• Mức độ tác động của mỗi thành phần quy hoạch được tính như sau:

• Tác động mạnh: 3

• Tác động trung bình: 2

• Tác động nhỏ: 1

• Tác động không đáng kể: 0

• Hệ số tác động: ngắn hạn 1; trung hạn 2; dài hạn: 3

• Tác động tiêu cực mang dấu âm

• Tác động tích cực mang dấu dương

• Ma trận được xây dựng dựa trên giả thiết chỉ xem xét tác động 1 chiều, tức là chỉ xem xét tác động của từng thành phần quy hoạch đến các vấn đề môi trường tự nhiên và xã hội.

• Một số vấn đề môi trường chịu cả tác động tiêu cực lẫn tác động tích cực, khi đó điểm số đánh giá tác động của các thành phần quy hoạch được cân nhắc theo giá trị trung bình.

Tác động tích lũy khi thực hiện các thành phần quy hoạch tới môi trường của phương án QH

Thành phần bị tác động	Nhà ở				Công trình CC		Hạ tầng kỹ thuật		Cây xanh		Mức độ tác động tích lũy
	Vườn, BT		Chung cư, LK		Loại tác động	Hệ số	Loại tác động	Hệ số	Loại tác động	Hệ số	
	Loại tác động	Hệ số	Loại tác động	Hệ số							
Không khí	-1	2	-1	2	-2	3	-3	1	3	2	-13 +6
Tiếng ồn	-1	1	-1	2	-2	3	-1	3	2	3	-12 +6
Nước mặt	-1	2	-1	3	-2	3	-1	3	2	2	-14 +4
Nước ngầm	-1	2	-1	3	-1	2	-1	1	1	2	-8 +2
Tiêu chuẩn cây xanh	-2	2	-2	3	-1	3	-1	3	3	3	-12 +9
Tiện nghi môi trường	-1	2	-2	3	-1	3	-1	2	3	3	-11 +9

c) Nhận xét:

- Từ kết quả đánh giá ma trận có những nhận xét sau đây:
- Tài nguyên nước mặt sẽ chịu ảnh hưởng tiêu cực lớn nhất do việc thực hiện các hoạt động phát triển đề xuất trong quy hoạch. Nhu cầu sử dụng nước gia tăng cho phát đô thị và khu dân cư. Chất lượng nước mặt bị suy giảm do phát triển khu dân cư.
- Môi trường không khí sẽ chịu tác động của hoạt động đô thị. Thay đổi mục đích sử dụng đất sẽ phá hủy thảm thực vật, ảnh hưởng đến khả năng tự làm sạch không khí. Xây dựng cơ sở hạ tầng, đặc biệt là giao thông đường bộ phát sinh ô nhiễm bụi lớn nhất;
- Tiện nghi môi trường khu chung cư, liên kế chưa đáp ứng tốt bằng khu nhà vườn.

Tổng hợp mức độ tác động từ các khu chức năng

Mức độ tác động	Nhà ở		Công trình công cộng	Hạ tầng kỹ thuật	Cây xanh
	Vườn, BT vườn	Chung cư, LK			
Mức I	x				
Mức II		x			
Mức III			x	x	

Ghi chú:

Mức I: Mức tác động nhẹ;

Mức II: Mức tác động trung bình;

Mức III: Mức tác động nặng.

4.4. Đề xuất danh mục các dự án cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

• Trên cơ sở Nghị định 29/2011/NĐ-CP của Chính phủ quy định về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường, danh mục các dự án cần thực hiện đánh giá tác động môi trường (ĐTM) trong KVQH được đề xuất như bảng sau:

Danh mục các dự án cần thực hiện đánh giá tác động môi trường

STT	Tên dự án
1	Các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong KVQH có diện tích ≥ 5 ha.
2	Dự án xây dựng các trạm bơm nước thải.

5. Các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu và khắc phục tác động

5.1. Các giải pháp quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện

• Để phòng ngừa, giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện, nhóm chuyên gia môi trường đã cùng với các chuyên gia quy hoạch đưa ra một số giải pháp và được lồng ghép vào các giải pháp quy hoạch xây dựng. Cụ thể như:

• Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 – thị trấn Bến Cầu thuộc Đô thị mới Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh được thực hiện đúng mục đích, quy mô và tuân thủ chặt chẽ tiêu chí, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã quy định trong các quy hoạch chuyên ngành, phù hợp với Quy hoạch chung Đô thị mới Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh, kế hoạch sử dụng đất từng thời kỳ trên địa bàn huyện Bến Cầu và các khu vực xung quanh.

• Giải quyết vấn đề đảo nhiệt đô thị bằng giải pháp phát triển cây xanh: Đề xuất áp dụng giải pháp kiến trúc sinh thái, tăng cường việc trồng cây xung quanh các công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật như trạm xử lý nước thải cục bộ, các tuyến điện cao thế và các trục giao thông chính.

• Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với các quy hoạch giao thông, san lấp nền và cấp, thoát nước đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.

5.2. Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường.

- Theo kết quả phân tích chất lượng môi trường khu vực dự án ở phương án “0” (không thực hiện quy hoạch) có thể thấy rằng mức chịu tải của môi trường không khí, môi trường đất và nước ngầm nhìn chung còn tương đối tốt, đáp ứng được yêu cầu đặt ra cho môi trường xung quanh và môi trường vi khí hậu sau này cho dự án.

- Môi trường nước mặt đang bị ảnh hưởng xấu bởi lượng nước thải sinh hoạt lớn trên toàn lưu vực. Nguồn tiếp nhận nước thải của dự án là sông kênh Đìa Xù và sông Vàm Cỏ Đông. Hiện tại, chất lượng nước sông Vàm Cỏ Đông còn khá tốt. Nên cần có các biện pháp quản lý chất thải (nước thải và rác thải phát sinh) nghiêm ngặt theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành để bảo vệ nguồn nước này:

- Thực hiện nghiêm tiên độ xây dựng các công trình bảo vệ môi trường (hệ thống cống thoát nước mưa, nước thải, xử lý nước thải v.v...).

- Áp dụng giải pháp thiết kế xanh, thiết kế sinh thái, sử dụng năng lượng tái tạo, năng lượng thiên nhiên trong các khu chức năng của KVQH.

5.3. Kế hoạch quản lý và giám sát môi trường.

- Do khu vực chưa có hệ thống quan trắc môi trường, đề xuất chủ đầu tư phối hợp với cơ quan chức năng (Sở Tài nguyên Môi trường và Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Bến Cầu) xây dựng hệ thống giám sát môi trường và phân tích đánh giá khách quan hiệu quả môi trường trong cả giai đoạn xây dựng và vận hành dự án. Vị trí của các trạm giám sát có thể thay đổi phù hợp với kế hoạch triển khai hệ thống quan trắc môi trường của tỉnh.

- Hệ thống giám sát môi trường đề xuất bao gồm:

a) Quan trắc chất lượng không khí

- Tần số quan trắc: 02 lần/năm

- Các thông số khảo sát

- | | | |
|---------------|----------|--------------------|
| 1. Nhiệt độ | 4. Độ ồn | 7. SO ₂ |
| 2. Độ ẩm | 5. VOC | 8. NO ₂ |
| 3. Tốc độ gió | 6. Bụi | 9. CO |

- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 05:2009/BTNMT

b) Quan trắc chất lượng nước mặt

- Tần số quan trắc: 04 lần/năm.

- Các thông số khảo sát: Thông số đo đạc: pH, EC, DO, độ đục, TSS, BOD5, COD, độ kiềm, tổng N, tổng P, Pb, Cr, Cd, Cu, H₂S, E. Coli và Coliform.

- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 08:2008/BTNMT

c) Giám sát môi trường chất thải rắn:

- Các vấn đề cần giám sát: Cách thức phân loại rác trong khu nhà ở, kiểm tra nhân viên thu gom. Ngoài ra, trong giai đoạn thực hiện quy hoạch, từng dự án đầu tư có kế hoạch giám sát môi trường trong giai đoạn xây dựng và vận hành dự án.

PHẦN III
TỔNG KINH PHÍ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT:

TT	Hạng mục	Thành tiền (tỷ đồng)
1	Giao thông - cầu cống	273,48
2	San nền - thoát nước mưa	80,62
3	Cấp nước (*)	26,33
4	Thoát nước bẩn (*)	14,52
5	Cấp điện	98,3
6	Thông tin liên lạc	7,91
	Cộng	501,16
	Dự phòng phí (10%)	50,1
	Tổng cộng	551,26

• Tổng kinh phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu quy hoạch là : 551,26 tỷ đồng.

(*) Kinh phí xây dựng hệ thống cấp nước và hệ thống thu gom nước thải về Nhà máy xử lý nước thải chung tại Đô thị mới Mộc Bài có thể sử dụng vốn kết dư của dự án cấp nước – xử lý nước thải (vốn ODA).

PHẦN IV
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

• Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Trung tâm thị trấn Bến Cầu – thuộc Đô thị mới Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh đã thực hiện đầy đủ các bước nghiên cứu cần thiết theo quy định của nhà nước và yêu cầu của địa phương. Để có cơ sở cho việc triển khai lập các dự án đầu tư và thiết kế thi công các hạng mục công trình tiếp theo, giúp cho nhà đầu tư và các cơ quan chức năng thuận lợi trong việc xây dựng và quản lý xây dựng, kính đề nghị Sở Xây dựng Tỉnh Tây Ninh sớm thẩm định, tham mưu Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Tây Ninh phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Trung tâm thị trấn Bến Cầu – thuộc Đô thị mới Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh.