

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

Số: 1507/QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Tây Ninh, ngày 16 tháng 7 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị phụ cận Khu du lịch
quốc gia Núi Bà Đen phía Nam đường ĐT 790 (379 ha)
và quy hoạch chi tiết Khu trung tâm Khu đô thị phụ cận (92,34 ha)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và
Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy
hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính
phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây
dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy
hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chung cư đặc thù;*

*Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ
Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN
01:2019/BXD;*

*Căn cứ Quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2020 của Ủy
ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung
thị xã (nay là thành phố) Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050, tỷ lệ
1/10.000 được phê duyệt tại Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm
2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh;*

Căn cứ Quyết định số 1299/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu Khu đô thị phụ cận phục vụ Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen phía Nam đường ĐT 790 và quy hoạch chi tiết Khu trung tâm Khu đô thị phụ cận Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen;

Căn cứ Thông báo kết luận phiên họp UBND tỉnh tại Công văn số 4914/VP-TKTH ngày 14 tháng 7 năm 2020;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2218/TTr-SXD ngày 14 tháng 7 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu đô thị với các nội dung chính như sau:

- Tên dự án: Quy hoạch phân khu Khu đô thị phụ cận Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen phía Nam đường ĐT 790 (379 ha) và quy hoạch chi tiết Khu trung tâm Khu đô thị phụ cận (92,34 ha).

- Địa điểm quy hoạch: Phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh và xã Phan, xã Bàu Năng, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Thời hạn quy hoạch đến năm 2035.

- Chủ đầu tư: Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh.

I. Nội dung quy hoạch phân khu Khu đô thị phụ cận Khu du lịch

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô và tính chất

a) Phạm vi, ranh giới Khu đô thị phụ cận Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen:

- Phía Bắc giáp: Đường ĐT 790;

- Phía Nam giáp: Tuyến điện DZ 220 Dầu Tiếng – Tây Ninh;

- Phía Đông giáp: Đường Sân đình 1;

- Phía Tây giáp: Đường ĐT 784.

b) Quy mô nghiên cứu quy hoạch 403,63 ha. Quy mô đất lập quy hoạch khu đô thị phụ cận là 379 ha, trong đó quy mô Khu trung tâm khu đô thị là 92,34 ha.

Quy mô dân số đến năm 2035 là 20.000 dân.

c) Tính chất:

Là khu đô thị mới phụ cận Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen; là khu ở phát triển mới với đầy đủ các loại hình nhà ở thương mại, nhà ở xã hội và nhà ở tái định cư; được quy hoạch, bố trí đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, đáp ứng tiêu chuẩn đơn vị ở. Trong đó, khu trung tâm đô thị được quy hoạch để kết nối không gian với quảng trường trung tâm và khu thương mại, du lịch dịch vụ ven chân núi phía Nam của Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen.

2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, dân số, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

Theo thuyết minh quy hoạch đính kèm.

3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Khu vực quy hoạch gồm 2 đơn vị ở, bao gồm các nhóm ở, khu cây xanh công cộng, công trình công cộng đơn vị ở và cụm trường tiểu học, trung học cơ sở và đan xen các công trình công cộng ngoài đơn vị được xác định theo ranh giới:

- Đơn vị ở 1: Phía Tây trực quang trường, diện tích 1.963.028,6m², được giới hạn bởi đường ĐT 790 ở phía Bắc; đường ĐT 784 ở phía Tây; đường QH (dọc theo tuyến đường điện) ở phía Nam; đường D5 ở phía Đông.

- Đơn vị ở 2: Phía Đông trực quang trường, diện tích 1.827.000m², được giới hạn bởi đường ĐT 790 ở phía Bắc; đường D5 ở phía Tây; đường QH (dọc theo tuyến đường điện) ở phía Nam; đường Sân đình 1 ở phía Đông.

ĐVO	Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
Đơn vị ở I: Diện tích 196,30 ha; Dân số 11.345 người	I	Đất đơn vị ở I	196,30	51,8	11.345	173,03
	I.1	Đất đơn vị ở	174,41	46,0	11.345	153,74
	a	Đất nhà ở xây dựng mới	139,89	36,9	11.345	123,30
		Đất ở thấp tầng xây dựng mới	100,22	26,4	8.410	
		Đất ở hỗn hợp (thấp tầng kết hợp ở cao tầng)	39,67	10,5	2.935	
	b	Đất công cộng cấp đơn vị ở	5,48	1,4		4,83
		Đất công cộng đơn vị ở	0,76	0,2		0,67
		Đất hành chính	0,57	0,2		0,51
		Đất trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non	3,31	0,9		2,91
		+ Trường trung học cơ sở	1,19			1,05
		+ Trường tiểu học	1,23			1,08

	+ Trường mầm non	0,89			0,78	
	Đất y tế	0,85	0,2		0,75	
c	Đất cây xanh đơn vị ở	5,21	1,4		4,60	
d	Đất hạ tầng kỹ thuật	23,83	6,3		21,00	
	Đất bãi xe công cộng	1,17	0,3		1,03	
	Đất giao thông nội bộ	22,66	6,0		19,97	
I.2	Đất ngoài đơn vị ở I	21,89	5,8		19,29	
a	Đất công cộng đô thị	6,68	1,8		5,89	
b	Đất cây xanh cách ly	7,48	2,0		6,59	
c	Đất giao thông đối ngoại	7,73	2,0		6,82	
Đơn vị ở II: Diện tích 182,70 ha; Dân số 8.655 người	II	Đất đơn vị ở II	182,70	48,2	8.655	211,09
	II.1	Đất đơn vị ở	133,36	35,2	8.655	154,09
	a	Đất nhà ở xây dựng mới	103,14	27,2	8.655	119,17
		Đất ở thấp tầng xây dựng mới	81,09	21,4	6.805	
		Đất ở hỗn hợp (thấp tầng kết hợp ở cao tầng)	22,05	5,8	1.850	
	b	Đất công cộng, hạ tầng xã hội	7,25	1,9		8,38
		Đất công cộng đơn vị ở	0,63	0,2		0,73
		Đất hành chính	0,64	0,2		0,74
		Đất trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non	5,18	1,4		5,99
		+ Trường trung học cơ sở	1,51			1,75
		+ Trường tiểu học	2,16			2,50
		+ Trường mầm non	1,50			1,74
		Đất y tế	0,80	0,2		0,92
	c	Đất cây xanh đơn vị ở	2,39	0,6		2,76
	d	Đất hạ tầng kỹ thuật	20,58	5,4		23,78
		Đất bãi xe công cộng	1,24	0,3		1,43
		Đất giao thông nội bộ	19,34	5,1		22,35
	I.2	Đất ngoài đơn vị ở II	49,34	13,0		57,01
	a	Đất công cộng đô thị	3,41	0,9		3,94
	b	Đất trường trung học phổ thông	1,67	0,4		1,93
	c	Đất cây xanh đô thị	19,28	5,1		22,27
	d	Đất cây xanh cách ly	6,73	1,8		7,78
	e	Đất công trình đầu mối HTKT	0,44	0,1		0,51
	f	Đất giao thông đối ngoại	17,81	4,7		20,58
Tổng			379	100,0	20.000	189,50

4. Quy hoạch sử dụng đất

4.1. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn khu

Số thứ tự	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /người)
A	Quy mô lập quy hoạch phân khu		379	100,0	20.000	189,50
I	Đất nhà ở xây dựng mới		243,02	64,1	20.000	121,51
1	Đất ở thấp tầng xây dựng mới	OMT	181,30	47,8	15.214	
2	Đất ở hỗn hợp (thấp tầng kết hợp ở cao tầng)	OMH	61,72	16,3	4.785	
II	Đất công cộng, hạ tầng xã hội		24,50	6,5		12,25
1	Đất công cộng đô thị	CT	10,09	2,7		5,05
2	Đất công cộng đơn vị ở	CO	1,39	0,4		0,70
3	Đất hành chính	HC	1,22	0,3		0,61
4	Đất giáo dục		10,16	2,7		5,08
a	Đất trường trung học phổ thông	GDD	1,67	0,4		0,83
b	Đất trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non	GD	8,49	2,2		4,24
	+ Trường trung học cơ sở		2,70			
	+ Trường tiểu học		3,39			
	+ Trường mầm non		2,40			
5	Đất y tế	YT	1,64	0,4		0,82
III	Đất cây xanh công cộng		26,88	7,1		13,44
1	Đất cây xanh đô thị	CV	19,28	5,1		9,64
2	Đất cây xanh đơn vị ở	CX	7,60	2,0		3,80
IV	Đất cây xanh cách ly	XCQ	14,21	3,7		7,10
V	Đất hạ tầng kỹ thuật		70,40	18,6		35,20
1	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HT	0,44	0,1		0,22
2	Đất bãi xe công cộng	P	2,41	0,6		
3	Đất giao thông		67,55	17,8		34,98
B	Đường ĐT 790		24,63			

4.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

a) Đất ở (ODT):

Tổng diện tích 243,02 ha, chỉ tiêu đạt 121,51m²/người, gồm đất nhóm nhà ở thấp tầng, diện tích 181,30 ha và đất ở hỗn hợp gồm các nhóm nhà ở thấp tầng và cao tầng, diện tích 61,72 ha.

b) Đất công cộng, hạ tầng xã hội: 24,50 ha, chỉ tiêu đạt 12,25m²/người

- Đất công cộng đô thị: Công trình thương mại dịch vụ phức hợp, được bố trí tại 2 bên trục quảng trường (tiếp giáp đường QH, tuyến đường điện phía Nam) và tại khu vực ngã tư Đại Đồng, diện tích 10,09 ha, chỉ tiêu đạt 5,05m²/người;

- Đất công cộng đơn vị ở: Diện tích 1,39 ha, chỉ tiêu đạt 0,7m²/người;

- Đất hành chính: Diện tích 1,22 ha, chỉ tiêu đạt 0,61m²/người;

- Đất giáo dục: Diện tích 10,16 ha, được bố trí:

- + Đất trường Trung học phổ thông: Diện tích 1,67 ha, đạt 0,83m²/người;

- + Đất trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở: Được phân bổ theo 02 đơn vị ở, đảm bảo chỉ tiêu theo quy chuẩn quy định cho đất giáo dục cấp đơn vị ở, diện tích 8,49 ha, chỉ tiêu đạt 4,24 m²/người;

- + Đất y tế: Kết hợp với công trình công cộng phục vụ đơn vị ở, hình thành cụm công trình phục vụ, diện tích 1,64 ha, chỉ tiêu đạt 0,82 m²/người.

c) Đất cây xanh công cộng: Tổng diện tích 26,88 ha, chỉ tiêu 13,44m²/người

- Đất cây xanh đô thị: Là trục quảng trường kết nối không gian từ trục đường QH dọc theo tuyến đường điện phía Nam đến quảng trường nhà Ga cáp treo (thuộc Khu du lịch Núi Bà Đen), diện tích 19,28 ha, chỉ tiêu đạt 9,64 m²/người;

- Đất cây xanh cấp đơn vị ở: Được phân chia theo 02 đơn vị ở, kết hợp với các công trình công cộng đơn vị ở, diện tích 7,60 ha, chỉ tiêu đạt 3,80m²/người.

d) Đất cây xanh cách ly: Bố trí dọc theo tuyến đường điện khoảng cách ly an toàn tuyến điện, đảm bảo Quy chuẩn, diện tích 14,21 ha, chỉ tiêu đạt 7,1m²/người.

đ) Đất hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 70,40 ha, chỉ tiêu đạt 35,20 m²/người:

- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Bố trí phía Tây khu vực quy hoạch. Diện tích 0,44 ha, chỉ tiêu đạt 0,22 m²/người;

- Đất bãi xe công cộng: Phân bố đều trên toàn khu quy hoạch, tập trung tại các khu vực cửa ngõ đô thị, hạt nhân đơn vị ở, diện tích 2,41 ha.

- Đất giao thông công cộng toàn khu: Diện tích 67,55 ha.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền, thoát nước mặt:

- Cao độ san nền được xác định trên cơ sở cao độ san nền khu vực hiện có, đồng thời đảm bảo phù hợp với cao độ xây dựng của toàn đô thị và các tuyến kênh mương tiêu thoát nước trong lưu vực. Hướng dốc chính Đông Bắc – Tây Nam. San lấp cục bộ một số vị trí nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho hệ thống thoát nước mưa và nước thải. Tôn trọng cao độ nền hiện trạng trên đường ĐT 784, đường TL 790 và đường Sân đình 1. Khu vực phân thành 2 lưu vực thoát nước: Thoát về phía Đông Nam, đường Sân đình 1 và phía Tây Nam, đường ĐT 784.

- Mạng lưới thoát nước mưa được thiết kế riêng hoàn toàn với mạng lưới thoát nước thải. Nước mặt được thu dẫn vào hệ thống cống dưới lòng đường và vỉa hè.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Đường cấp đô thị:

+ Đường ĐT 790: Đường chính đô thị (mặt cắt 1-1); kết nối với trung tâm thành phố và Thị trấn Dương Minh Châu, quy mô 60 m.

+ Đường QH: Đường chính đô thị (mặt cắt 8-8); quy mô 100 m (vỉa hè mỗi bên 6 m, lòng đường mỗi bên 24 m, cây xanh cách ly giữa 40 m bao gồm hành lang điện 100kV hiện hữu và 220kV dự kiến).

+ Đường Sân đình 1: Đường chính đô thị (mặt cắt 1A-1A); quy mô 60 m (vỉa hè mỗi bên 6,50 m, lòng đường 47 m).

+ Đường ĐT 784: Đường chính đô thị, kết nối với trung tâm thành phố Tây Ninh. Đường nằm phía ngoài, giáp ranh phía Tây khu quy hoạch.

- Đường cấp khu vực:

+ Đường N3, D4: Đường chính khu vực (mặt cắt 3-3), kết nối các đường phố chính đô thị. Quy mô mặt cắt ngang 40 m (vỉa hè mỗi bên 10 m, lòng đường 20 m).

+ Đường N1: Đường chính khu vực (mặt cắt 2-2), kết nối xuyên suốt khu và các trục chính đô thị. Quy mô 27 m (vỉa hè mỗi bên 5,5 m, lòng đường 16 m).

+ Đường D1 và D7: Đường khu vực (mặt cắt 4-4), kết nối các khu vực trong khu quy hoạch. Quy mô 25 m (vỉa hè mỗi bên 5m, lòng đường 15 m).

+ Đường D5, D6 và D10: Đường khu vực (mặt cắt 6-6), kết nối các khu vực trong khu quy hoạch. Quy mô 24 m (vỉa hè mỗi bên 5m, lòng đường 14 m).

- Đường cấp phân khu vực:

+ Đường D12: Mặt cắt 4-4, quy mô 25 m (vỉa hè 5 m, lòng đường 15 m).

+ Đường N2.2, N4, N5, D2, D3, D8, D11: Mặt cắt 5-5, quy mô 16 m (vỉa hè 4 m, lòng đường 8 m)

+ Đường N2.1: Mặt cắt 10-10, quy mô 15 m (vỉa hè 4m, lòng đường 7 m).

+ Đường N6.1, N6.2, D9: Mặt cắt 9-9, quy mô 13 m (vỉa hè 3 m, lòng đường 7 m).

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ Nhà máy nước Tây Ninh, cách dự án khoảng 3 km về phía Tây, dẫn về theo đường ống D150 nằm trên đường ĐT 790 chạy dọc dự án. Chỉ tiêu quy hoạch cấp nước 150 l/ng.ngđ. Tổng nhu cầu cấp nước cho toàn khu khoảng 6.200m³/ng.đ.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải: Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt lấy bằng 80% lượng nước cấp.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng; tại các vị trí có độ sâu chôn cống lớn (từ 3,5÷6 m) bố trí các giếng bơm chuyển tiếp. Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải tập trung với tổng công suất khoảng 6.000 m³/ngđ tại vị trí khu đất Hạ tầng kỹ thuật (phía Đông của dự án).

- Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn cột B2-Bảng 1 QCVN 14-MT:2015-BTNMT sẽ được đấu nối thoát ra hệ thống thoát nước mưa. Trạm xử lý nước thải xây dựng kiểu hợp khối, xử lý sinh học trong điều kiện nhân tạo, áp dụng công nghệ xử lý hiện đại, không gây ảnh hưởng đến cảnh quan và môi trường.

d) Quy hoạch cấp điện: Nguồn điện theo quy hoạch chung được duyệt. Xây dựng mới mạng lưới trung thế ngầm 22kV cấp điện cho dự án, đấu nối với tuyến trung thế hiện hữu trên đường TL790 thuộc trạm 110/22kV Tây Ninh và trạm Tây Ninh 2. Chỉ tiêu cấp điện 1500 KWh/ng.năm, tổng công suất đạt 18254.98 KW (chi tiết theo thuyết minh, bản vẽ đính kèm).

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Tính toán cho khoảng 11.113 thuê bao, dự kiến xây dựng 1 đường cáp quang từ trạm chuyển mạch trạm vệ tinh về cung cấp dịch vụ cho khu vực nghiên cứu thiết kế.

6. Thiết kế đô thị, đánh giá môi trường chiến lược theo thuyết minh; nội dung đánh giá tác động môi trường đảm bảo quy hoạch chung được duyệt.

II. Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm Khu đô thị phụ cận (92,34 ha)

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô và tính chất quy hoạch

a) Phạm vi, ranh giới quy hoạch Khu trung tâm Khu đô thị phụ cận (92,34 ha).

- Phía Bắc giáp: Đường ĐT 790;

- Các phía còn lại giáp các trục đường quy hoạch mới thuộc Khu đô thị phụ cận Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen là đường N3, đường D7, và đường D3.

b) Quy mô lập quy hoạch chi tiết 92,34 ha thuộc phạm vi Khu đô thị phụ cận.

c) Tính chất:

Là khu trung tâm Khu đô thị phụ cận Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, được phát triển không gian kết nối với quảng trường trung tâm và khu thương mại, du lịch dịch vụ ven chân núi phía Nam của Khu du lịch; là khu ở phát triển mới (trung tâm Khu đô thị phụ cận), được đầu tư xây dựng các loại hình nhà ở; được quy hoạch, bố trí đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Theo thuyết minh quy hoạch đính kèm.

3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Khu vực quảng trường trung tâm, được tổ chức không gian kết nối với Khu du lịch Núi Bà ở phía Bắc đường ĐT 790. Dọc theo khu vực này là các công trình nhà ở cao tầng tạo thành một khu vực trọng tâm của toàn khu đô thị.

- Khu vực phía Tây quảng trường thuộc đơn vị ở 1, được bố trí công trình cao tầng mặt tiếp giáp với quảng trường, mặt trong được tổ chức các loại hình nhà ở thấp tầng đan xen các mảng xanh nhóm nhà ở.

- Khu vực phía Đông quảng trường thuộc đơn vị ở 2, được bố trí công trình cao tầng mặt tiếp giáp với quảng trường, mặt trong được tổ chức các loại hình nhà ở thấp tầng đan xen các mảng xanh nhóm nhà ở. Ngoài ra, còn tổ chức bãi đậu xe công cộng kết hợp xây dựng công trình đầu mối giao thông phục vụ giai đoạn I.

4. Quy hoạch sử dụng đất Khu trung tâm Khu đô thị phụ cận (92,34 ha)

4.1. Đất ở (ODT):

Diện tích 527.291,6m², chiếm tỷ lệ 57,1%, bao gồm:

a) Đất nhà ở thấp tầng: Diện tích 399.794,6m², chiếm tỷ lệ 43,3% tổng diện tích khu đất, được quy hoạch:

- Đất nhà ở thương mại: Diện tích khoảng 154.568,2m², chiếm tỷ lệ 16,7% tổng diện tích khu đất, ký hiệu các lô OTM, mật độ xây dựng 80% - 100%, tầng cao công trình tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 5 lần.

- Đất nhà ở liên kế: Diện tích 245.226,4m², chiếm tỷ lệ 26,6% tổng diện tích khu đất. Ký hiệu các lô OLK, mật độ xây dựng 80% - 100%, tầng cao công trình tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 5 lần, được tổ chức theo mạng lưới đường ô cờ, ưu tiên các trục đường chính và hạn chế hướng Tây,

b) Đất nhà ở cao tầng:

- Diện tích 127.497,0m², chiếm tỷ lệ 13,8% tổng diện tích khu đất, ký hiệu các lô OCT, mật độ xây dựng 38% - 39%, tầng cao công trình tối đa 21 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 8,08 lần.

- Trường hợp xây dựng khối đế thương mại, mật độ xây dựng khối đế tương ứng chiều cao xây dựng khối đế, đảm bảo không vượt quá hệ số sử dụng đất tối đa.

4.2. Đất cây xanh công cộng (CX)

- Đất cây xanh đô thị: Là trực quãng trường kết nối không gian từ trực đường QH đến quảng trường nhà Ga cáp treo (thuộc Khu du lịch Núi Bà Đen), diện tích 69.906,9m², chiếm tỷ lệ 7,6% tổng diện tích khu đất.

- Đất cây xanh đơn vị ở: Cây xanh tập trung và cây xanh phân tán trong nhóm nhà ở, diện tích 57.223,80 m², chiếm tỷ lệ 6,2% tổng diện tích khu đất.

- Mật độ xây dựng tại các khu vực đất cây xanh tối đa 5%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

4.3. Đất hạ tầng kỹ thuật, giao thông công cộng:

Bao gồm đất công trình bãi xe công cộng, giao thông công cộng, diện tích 268.989,2m², chiếm tỷ lệ 29,1% tổng diện tích khu đất:

- Khu vực bãi xe công cộng kết hợp xây dựng đầu mối công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ giai đoạn 1, diện tích 3.602,5m², chiếm tỷ lệ 0,4% tổng diện tích khu đất, ký hiệu các lô đất HTBX, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao công trình tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

- Đất giao thông: Diện tích 265.386,7 m², chiếm tỷ lệ 28,7% tổng diện tích.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Chức năng	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MDXD (%)	Tầng cao		HS SDD (lần)
						Tối thiểu	Tối đa	
1	Đất nhà ở xây dựng mới		527.291,6	57,1	38-100	1	21	5,75
1.1	Đất nhà ở thấp tầng		399.794,6	43,3	80-100	1	5	5,00
	Đất nhà phố thương mại	OTM	154.568,2	16,7	80-100	1	5	
	Đất nhà ở liền kề	OLK	245.226,4	26,6	80-100	1	5	
1.2	Đất nhà ở cao tầng	OCT	127.497,0	13,8	38-39	5	21	8,08
2	Đất cây xanh công cộng		127.130,7	13,8	5,0	1	1	0,05
	Đất cây xanh đô thị	CV	69.906,9	7,6	5,0	1	1	
	Đất cây xanh đơn vị ở	CX	57.223,8	6,2	5,0	1	1	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật		268.989,2	29,1	40	1	3	0,02
3.1	Đất bãi xe công cộng	HTBX	3.602,5	0,4	40	1	3	1,20
3.2	Đất giao thông		265.386,7	28,7				
Tổng			923.411,5	100,0	49,46			3,29

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền, thoát nước mặt:

- Quy hoạch san nền: Phương án san nền bám sát địa hình tự nhiên. Tôn trọng cao độ nền không chênh tại các nút giao theo quy hoạch 1/2000. Cao độ nền thiết kế từ +31,13m ở phía Nam khu quy hoạch đến +39,80m ở Đông Bắc khu quy hoạch.

- Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế thoát riêng hoàn toàn. Hướng dốc từ Đông Bắc sang Tây Nam.

+ Khu vực quy hoạch được phân chia thành 2 lưu vực thoát nước: Phần phía Bắc đường N1 được thu gom và thoát theo tuyến cống trên đường N1 về cống chính trên đường ĐT 784, sau đó thoát ra kênh Tây; phần phía Nam đường N1 được thu gom và thoát theo các tuyến cống trên đường D4, D5, D6 về cống chính trên đường Sân đình 1, sau đó thoát ra kênh hiện hữu;

+ Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đặt dưới vỉa hè và lòng đường và được xây dựng đồng thời với việc mở đường quy hoạch. Mạng lưới thiết kế với đường kính cống từ D400 ÷ D2000, cống hộp BxH=(2,5 m x2,5 m). Trên mạng lưới bố trí các giếng thu, giếng thăm, khoảng cách từ 30m đến 50m.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Đường cấp khu vực:

+ Đường N3 và D4: Đường chính khu vực, kết nối các đường phố chính đô thị. Quy mô 40m (vỉa hè mỗi bên 10m, lòng đường 20m).

+ Đường N1: Đường chính khu vực, kết nối xuyên suốt khu quy hoạch và các đường phố chính đô thị. Quy mô 27m (vỉa hè mỗi bên 5,5m, lòng đường 16m).

+ Đường D5, D6: Đường khu vực, kết nối các khu vực trong khu quy hoạch. Quy mô 24m (vỉa hè mỗi bên 5m, lòng đường 14m).

+ Đường D7: Giáp ranh phía Đông khu vực quy hoạch (ngoài ranh). Đường khu vực, kết nối các khu vực trong khu quy hoạch. Quy mô 25m (vỉa hè mỗi bên 5m, lòng đường 15m).

- Đường cấp phân khu vực:

+ Đường D12: Quy mô 25m (vỉa hè mỗi bên 5m, lòng đường 15m).

+ Đường N4, N5: Quy mô 16m (vỉa hè mỗi bên 4m, lòng đường 8m).

+ Đường N2.1: Quy mô 15m (vỉa hè mỗi bên 4m, lòng đường 7m).

+ Đường D3: Giáp ranh phía Tây khu vực quy hoạch (ngoài ranh), quy mô 16m (vỉa hè mỗi bên 4m, lòng đường 8m).

- Đường cấp nội bộ gồm các tuyến đường rộng từ $8m \div 13m$.

- Bán kính bó vỉa tại nút giao $\geq 8m$, kích thước vạt góc tại nút giao $\geq 4m$.

c) Quy hoạch cấp nước:

Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch là Nhà máy nước Tây Ninh dẫn về theo đường ống D150 trên đường ĐT 790. Nước cấp cho khu quy hoạch được đấu nối vào ống mạng lưới đường ống cấp 3 trên các trục đường khu vực như đường N1, D5, D6, D7. Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: $Q=150l/ng.ng.đ$.

d) Quy hoạch thoát nước thải:

- Thoát nước thải: Chỉ tiêu thoát nước thải lấy bằng 80% lượng nước cấp. Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước thải và nước mưa. Nước thải sau khi xử lý cục bộ bên trong công trình được thoát vào các tuyến cống thoát nước thải dự kiến xây dựng dọc theo các tuyến đường rồi tập trung về về trạm xử lý nước thải nằm phía Đông Nam dự án.

- Vệ sinh môi trường: Chỉ tiêu rác thải 1,2kg/ng/ngđ. Chất thải rắn, rác thải sẽ được thu gom xử lý 100%.

d) Quy hoạch cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện 1500 KWh/ng.năm. Trạm biến áp 22/0,4kV xây dựng trong khu quy hoạch để cấp điện cho các công trình, các trạm biến thế 22/0,4kV sử dụng loại trạm biến thế kiểu kín (trạm xây) hoặc trạm kios.

- Nguồn điện cấp cho khu đô thị dự kiến đấu nối với đường dây 22KV nằm ở vị trí giao nhau của tuyến đường N1 và đường D4. Vị trí, quy mô công suất các trạm hạ thế 22/0,4kV sẽ được xác định trong giai đoạn thực hiện dự án phù hợp với tổng mặt bằng các công trình xây dựng trong khu vực, gần trung tâm phụ tải, đảm bảo bán kính phục vụ cho phép và gần đường giao thông để tiện quản lý vận hành.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc theo thuyết minh, bản vẽ quy hoạch.

6. Thiết kế đô thị, đánh giá môi trường chiến lược theo thuyết minh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Giao các đơn vị thực hiện:

a) Sở Xây dựng:

- Lập kế hoạch triển khai thực hiện Quy hoạch phân khu Khu đô thị phụ cận Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen phía Nam đường ĐT 790 (379 ha) và quy hoạch chi tiết Khu trung tâm Khu đô thị phụ cận (92,34 ha) để thu hút đầu tư dự án phát triển đô thị;

- Tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị phụ cận Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen phía Nam đường ĐT 790 (379 ha) và quy hoạch chi tiết Khu trung tâm Khu đô thị (92,34 ha);

- Tổ chức thực hiện công tác cắm mốc giới đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị phụ cận Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen phía Nam đường ĐT 790 (379 ha) và quy hoạch chi tiết Khu trung tâm Khu đô thị (92,34 ha) theo quy định.

b) UBND thành phố Tây Ninh tổ chức rà soát, điều chỉnh quy hoạch phân khu đô thị có liên quan đối với phạm vi đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị phụ cận Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen phía Nam đường ĐT 790 (379 ha) và quy hoạch chi tiết Khu trung tâm Khu đô thị phụ cận (92,34 ha) theo quy định.

Điều 3. Ban hành kèm theo Quyết định này là các bản vẽ và Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị phụ cận Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen phía Nam đường ĐT 790 (379 ha) và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết Khu trung tâm Khu đô thị phụ cận (92,34 ha).

Điều 4. Chánh Văn phòng Đoàn Đại biểu Quốc hội, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Tài chính, Giáo dục và Đào tạo; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Tây Ninh; Chủ tịch UBND Huyện Dương Minh Châu; Chủ tịch UBND phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh; Chủ tịch UBND xã Bàu Năng và xã Phan, Huyện Dương Minh Châu và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành./.

Nơi nhận: Huy

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- CVP, PVP Nhung, Long, KTTC;
- Lưu VT. VP Đoàn ĐBQH,

HĐND và UBND tỉnh.

binhhht_QDUB_138

Huy

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Dương Văn Thắng