

ỦY BAN NHÂN DÂN

TỈNH TÂY NINH

Số: 2588 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tây Ninh, ngày 22 tháng 10 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 giai đoạn 1 khu A, khu đô thị - dịch vụ thuộc Khu liên hợp công nghiệp - đô thị - dịch vụ Phước Đông - Bời Lời, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 2209/QĐ-UBND ngày 21/9/2017 của UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt quy hoạch phân khu 1/2000 khu A, khu đô thị dịch vụ thuộc Khu liên hợp công nghiệp - đô thị - dịch vụ Phước Đông - Bời Lời.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2286/TTr-SXD ngày 06/9/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 giai đoạn 1 khu A, khu đô thị - dịch vụ thuộc Khu liên hợp công nghiệp - đô thị - dịch vụ Phước Đông - Bời Lời, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết như sau:

- Tên dự án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 giai đoạn 1 khu A, khu đô thị - dịch vụ thuộc Khu liên hợp công nghiệp - đô thị - dịch vụ Phước Đông - Bời Lời, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG.

- Địa điểm quy hoạch: Huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

1. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch

a) Quy mô diện tích khu đất lập quy hoạch là 985.139 m².

b) Phạm vi lập QHCT giai đoạn 1 khu A, khu ĐTDV thuộc Khu liên hợp CN - ĐT - DV Phước Đông - Bời Lời, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh có tứ cận như sau:

- Phía Tây Nam giáp kênh Xáng (đường ĐT.784 nối dài dự kiến).



- Phía Đông Bắc giáp đường A17 (theo QHPK 1/2000 Khu A được duyệt).

- Phía Tây Bắc và Đông Nam giáp đất nông nghiệp.

b) Các khu chức năng khu vực lập quy hoạch:

- Khu nhà ở, bao gồm: Nhà ở liên kế cho người dân có thu nhập thấp; nhà ở ký túc xá, chung cư cho công nhân, cán bộ công nhân viên làm việc trong khu công nghiệp; nhà ở biệt thự cho chuyên gia, các đối tượng có nhu cầu.

- Công trình thương mại dịch vụ: Trung tâm thương mại, siêu thị, nhà hàng, chợ..

- Các công trình văn hóa, giáo dục, y tế: Trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường cao đẳng nghề, bệnh viện, trung tâm văn hóa...

- Cây xanh công viên - TDTT.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước, cấp điện..

c) Quy mô dân số dự kiến 25.000 người.

2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức không gian kiến trúc kết hợp hài hòa giữa các thể loại công trình, nhà ở, đáp ứng nhu cầu ở cho nhiều đối tượng, tạo được sự phong phú đa dạng về hình khối kiến trúc và tổ chức không gian.

- Các công trình công cộng dịch vụ thiết kế kiến trúc hiện đại phù hợp với một khu đô thị mới có chất lượng cao là điểm nhấn của khu đô thị.

- Các công viên cây xanh tập trung vừa là nơi nghỉ ngơi, vui chơi, thư giãn, tập thể dục thể thao cho người dân, vừa tạo cho khu dân cư một môi trường thoáng mát và điều hòa vi khí hậu trong khu vực.

(Bảng thống kê các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật các lô đất theo phụ lục 1 đính kèm).

3. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Thành phần đất đai	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	360.276,0	36,6
	Đất nhà ở liên kế thu nhập thấp	52.100,0	
	Đất nhà ở liên kế thương mại	5.327,0	
	Đất ký túc xá công nhân	190.812,0	
	Đất nhà ở biệt thự	112.037,0	
2	Công trình dịch vụ đô thị	129.377,9	13,1
	Đất TMDV - chợ - cây xăng	58.109,2	
	Đất y tế	16.850,3	
	Đất giáo dục	46.193,4	
	Đất văn hóa	8.225,0	
3	Đất công viên cây xanh - mặt nước	236.365,6	24,0
	Đất công viên cây xanh - TDTT	94.112,6	
	Đất cây xanh cách ly - cây xanh dọc đường	66.321,0	
4	Mặt nước (hồ nước thô - kênh rạch)	75.932,0	
	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	21.952,0	2,2

Stt	Thành phần đất đai	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Nhà máy nước	15.884,0	
	Trạm điện	4.096,0	
	Bến xe	1.972,0	
5	Đất giao thông	237.167,5	24,1
	Tổng cộng	985.139,00	100,0

4. Thiết kế đô thị

Theo thuyết minh quy hoạch.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

- San nền: Khu đất quy hoạch có cao độ trung bình 11,7 – 13,2 m, giải pháp san nền là san gạt cục bộ theo địa hình tự nhiên, cao độ san nền là $\geq 2,05$ m.

- Thoát nước mưa: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải sinh hoạt. Nước mưa trên toàn bộ bề mặt đô thị sẽ được gom về các trục giao thông của khu, sau đó xả ra kênh đào dọc ranh phía Tây Bắc để dẫn về kênh Xáng là kênh thoát của khu vực (dọc ranh phía Tây Nam của khu quy hoạch).

b) Quy hoạch giao thông:

- Đường trục chính: Đường Đ11 lộ giới 60 m (mặt cắt 1-1), đường A17 lộ giới 24 m (mặt cắt 2-2).

- Đường khu vực: Đường dọc kênh Xáng N11 (mặt cắt 7-7).

- Đường nội bộ: 26 tuyến.

(Bảng thống kê các tuyến đường quy hoạch theo phụ lục 2 đính kèm).

c) Quy hoạch cấp điện:

Nguồn cấp điện cho khu đô thị - dịch vụ là lưới điện trung thế 22kV hiện có của khu công nghiệp.

d) Quy hoạch cấp nước:

Giai đoạn đầu sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước số 1 của Khu công nghiệp Phước Đông thông qua tuyến ống D400 từ khu công nghiệp cấp sang, khi xây dựng nhà máy nước trong khu quy hoạch sẽ hòa mạng chung với tuyến D400 này.

d) Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải trong khu A sẽ được thu gom và được dẫn về trạm xử lý IV nằm về phía Tây Nam khu liên hợp công suất 15.200 m³/ngày.

- Chất thải rắn: Rác sinh hoạt, rác vô cơ từ các hộ dân sẽ được công ty môi trường đô thị thu gom, vận chuyển đến nhà máy xử lý chất thải rắn tại khu vực xã Thạnh Đức, huyện Gò Dầu để xử lý.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc cho khu đô thị - dịch vụ sẽ là 01 hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của tỉnh.

6. Đánh giá môi trường chiến lược

Theo thuyết minh quy hoạch.

7. Phân kỳ đầu tư và các hạng mục ưu tiên đầu tư

a) Giai đoạn 01 (năm 2018):

- Tiếp tục kêu gọi nhà đầu tư trong khu công nghiệp đầu tư xây dựng các khu ký túc xá, nhà tập thể cho công nhân trong khu đô thị theo quy hoạch.
- Xây dựng các khu thương mại dịch vụ - chợ để phục vụ nhu cầu sinh hoạt cho công nhân cũng như các thành phần dân cư trong khu đô thị.
- Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xây dựng hoàn thiện khu nhà ở thu nhập thấp và kêu gọi đầu tư xây dựng từ nguồn xã hội hóa các công trình hạ tầng xã hội như trường tiểu học và mẫu giáo.

b) Giai đoạn 02 (năm 2019 - 2020):

- Đầu tư xây dựng khu nhà liên kế thương mại, khu biệt thự cho chuyên gia; kêu gọi đầu tư các khu thương mại dịch vụ - văn phòng cho thuê.
- Tiếp tục xây dựng hoàn thiện khu dân cư theo quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký. Giao chủ đầu tư phối hợp với UBND Trảng Bàng và các đơn vị có liên quan thực hiện:

- Tổ chức công bố đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 giai đoạn 1 khu A, khu đô thị - dịch vụ thuộc Khu liên hợp công nghiệp - đô thị - dịch vụ Phước Đông - Bời Lời, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đúng quy định hiện hành.
- Tổ chức triển khai cắm mốc giới xây dựng giai đoạn 1 khu A ngoài thực địa.
- Lập dự án đầu tư và triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, san lấp, cấp điện, cấp thoát nước...).
- Kêu gọi đầu tư và triển khai thực hiện các khu chức năng theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, có phối hợp chặt chẽ với các ban ngành liên quan.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND huyện Trảng Bàng; Trưởng Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận: *Nguyễn Thanh Ngọc*

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- LĐVP, CVK;
- Lưu VT.

bìnhhát_QDUUB_098

12

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
K. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Ngọc

Phụ lục 1

BẢNG THỐNG KÊ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CÁC LÔ ĐẤT

(kèm Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 22/10/2018 của UBND tỉnh)

TT	Thành phần đất đai	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Đất ở		360.276,0			
a)	Đất nhà ở liên kế thu nhập thấp		52.100,0			
	Nhà ở liên kế thu nhập thấp	Lô A1	2.327,0	90%	1	0,9
		Lô A2	2.327,0	90%	2	1,8
		Lô A3	2.327,0	90%	1	0,9
		Lô B1	2.327,0	90%	1	0,9
		Lô B2	2.327,0	90%	2	1,8
		Lô B3	2.327,0	90%	1	0,9
		Lô C1	2.510,0	90%	2	1,8
		Lô C2	2.510,0	90%	1	0,9
		Lô C3	2.510,0	90%	2	1,8
		Lô D1	2.510,0	90%	2	1,8
		Lô D2	2.510,0	90%	2	1,8
		Lô D3	2.510,0	90%	1	0,9
		Lô E1	4.110,0	90%	2	1,8
		Lô E2	4.110,0	90%	2	1,8
		Lô E3	3.319,0	90%	3	2,7
	Lô F1	3.319,0	90%	3	2,7	
	Lô F2	4.110,0	90%	2	1,8	
	Lô F3	4.110,0	90%	2	1,8	
b)	Đất nhà ở liên kế thương mại		5.327,0			
	Nhà ở liên kế thương mại	LK A5-1	1.035,2	90%	3	2,7
		LK A5-2	2.062,0	90%	3	2,7
		LK A5-3	2.229,7	90%	3	2,7
c)	Đất ký túc xá công nhân		190.812,0			
	Chung cư công nhân	CCCN.A1	30.000,4	50%	5	2,5
		CCCN.A2	8.855,0	50%	5	2,5
		CCCN.A3-1	3.500,2	50%	5	2,5
		CCCN.A3-2	8.610,5	50%	5	2,5
		CCCN.A4	45.599,8	50%	5	2,5
		CCCN.A5	30.000,2	50%	5	2,5
		CCCN.A6	27.709,9	50%	5	2,5
		CCCN.A7	15.430	50%	5	2,5
	CCCN.A8	21.106,0	50%	5	2,5	
d)	Đất nhà ở biệt thự		112.037,0			
	Nhà Biệt thự vườn	BT.A1-1	7.187,5	40%	2,5	1
		BT.A1-2	4.200,0	40%	2,5	1
		BT.A1-3	4.150,0	40%	2,5	1
		BT.A2-1	7.637,50	40%	2,5	1
		BT.A2-2	14.350,0	40%	2,5	1
		BT.A2-3	13.158,0	40%	2,5	1
		BT.A2-4	14.375,0	40%	2,5	1
		BT.A2-5	19.719,0	40%	2,5	1
		BT.A3-1	13.630,0	40%	2,5	1
		BT.A3-2	13.630,0	40%	2,5	1
2	Công trình dịch vụ đô thị		129.377,9			
a)	Đất TMDV - chợ - cây xăng		58.109,2			
	Công trình thương mại – dịch vụ	DV.A1	8.160,0	40%	3	1,2
		DV.A2	6.120,3	40%	3	1,2

TT	Thành phần đất đai	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
		DV.A3	19.699,3	40%	3	1,2
		HH.A1	21.082,1	40%	12	4,8
		Cây xăng	3.047,5	40%	2	0,8
b)	Đất y tế		16.850,3	40%	3	1,2
c)	Đất giáo dục		46.193,4			
	Trường mầm non	T-MN.A1	11.075,0	40%	3	1,2
	Trường tiểu học	T-TH.A1	15.576,1	40%	3	1,2
	Trường trung học cơ sở	T-THCS.A1	19.542,3	40%	3	1,2
d)	Đất văn hóa		8.225,0			
	TT -VH		8.225,0	40%	3	1,2
3	Đất công viên cây xanh - mặt nước		236.365,6			
a)	Đất công viên cây xanh - TDTT		94.112,6			
	Đất công viên cây xanh	CXĐT.1	12.682,7	5%	1	0,05
		CXĐV1.1	6.042,3	5%	1	0,05
		CXĐV1.2	24.562,5	15%	3	1,5
		CXĐV1.3	42.399,3	5%	1	0,05
		CXĐV1.4	4.200,0	5%	1	0,05
		CXVH1	727,0	5%	1	0,05
		CXVH2	727,0	5%	1	0,05
		CXVH3	2.771,8	5%	1	0,05
b)	Đất cây xanh cách ly - cây xanh dọc đường		66.321,0			
c)	Mặt nước (hồ nước thô - kênh rạch)		75.932,0			
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật		21.952,0			
a)	Nhà máy nước	NM-N	15.884,0	40%	2	0,8
b)	Trạm điện	TD.06	4.096,0	40%	2	0,8
c)	Bến xe	BX.01	1.972,0	40%	2	0,8
5	Đất giao thông		237.167,5			
	Tổng cộng		985.139,0			

Phụ lục 2

BẢNG THỐNG KÊ CÁC TUYẾN ĐƯỜNG QUY HOẠCH

(Kèm theo Quyết định số 2588 /QĐ-UBND ngày 22/10/2018 của UBND tỉnh)

Stt	Tên đường	Mặt cắt		CHIỀU RỘNG (m)				
				Lộ giới	Mặt đường	Dải phân cách	Vĩa hè	
I	Đường trục chính							
1	Đường Đ11	1	1	60	7 7,5 7,5 7	2 7 2	10	10
2	Đường A17	2	2	24	12		6	6
II	Đường khu vực							
	Đường dọc kênh							
1	Xáng - N11	7	7	20	12			8
III	Đường nội bộ							
1	Đường A1.A	9	9	13	7		3	3
2	Đường A1.B	10	10	12	6		3	3
3	Đường A2	4	4	4	8		2	4
4	Đường A3	3	3	18	8		5	5
5	Đường A5	6	6	12	6		3	3
6	Đường A7	2	2	24	12		6	6
7	Đường A9	5	5	30	8 8	4	5	5
8	Đường A9.2	3	3	18	8		5	5
9	Đường A9.3	8	8	15	7		4	4
10	Đường A9.4	8	8	15	7		4	4
11	Đường A9.1A	8	8	15	7		4	4
12	Đường A9.1B	8	8	15	7		4	4
13	Đường A11	8	8	15	7		4	4
14	Đường A11.A	6	6	12	6		3	3
15	Đường A11.B	6	6	12	6		3	3
16	Đường A11.D	6	6	12	6		3	3
17	Đường A11.F	6	6	12	6		3	3
18	Đường A11.H	6	6	12	6		3	3
19	Đường A15	3	3	18	8		5	5
20	Đường A2	4	4	14	8		2	4
21	Đường A12	3	3	18	8		5	5
22	Đường A16	6	6	12	6		3	3
23	Đường A16A	6	6	12	6		3	3
24	Đường A9.2A	8	8	15	7		4	4
25	Đường A9.5	8	8	15	7		4	4
26	Đường A9.6	3	3	18	8		5	5