

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH  
Số: 413 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
Tây Ninh, ngày 25 tháng 02 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều chỉnh quy hoạch phân khu tại Quyết định số 1698/QĐ-UBND ngày 06/08/2020 phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu khu đô thị mới (124,5 ha) và quy hoạch chi tiết (49,86 ha) phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009 và 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 và Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1797/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045;

Căn cứ Báo cáo số 1586/BC-VP ngày 25/02/2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh về tổng hợp ý kiến thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh về điều chỉnh quy hoạch phân khu và phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại phường Ninh Thạnh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 377/TTr-SXD ngày 19 tháng 02 năm 2025 về việc điều chỉnh quy hoạch phân khu đô thị phê duyệt tại Quyết định số 1698/QĐ-UBND ngày 06/8/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh (điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu ở phát triển mới (49,86 ha) tại phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh phê duyệt tại Quyết định số 1698/QĐ-UBND ngày 06/8/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh),

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu với các nội dung sau:

1. Ranh giới, phạm vi, quy mô quy hoạch

a) Phạm vi, ranh giới (giữ nguyên không thay đổi phạm vi quy hoạch phân khu được phê duyệt tại Quyết định số 1698/QĐ-UBND ngày 06/08/2020):

- Phía Bắc giáp đường 32 Điện Biên Phủ và đất nông nghiệp, đất dân cư;
- Phía Tây giáp đường Điện Biên Phủ;
- Phía Đông giáp đường Trần Văn Trà (quy hoạch);
- Phía Nam giáp suối vườn Điều.

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô đất đai lập quy hoạch phân khu giữ nguyên, tuân thủ Quyết định số 1698/QĐ-UBND ngày 06/08/2020) là 124,50 ha (498.577,78 m<sup>2</sup>);

- Quy mô dân số tuân thủ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 phê duyệt tại Quyết định số 1797/QĐ-UBND ngày 26/9/2024 là khoảng 12.772 người.

c) Tính chất:

Là khu vực phát triển đô thị mới kết hợp cải tạo, chỉnh trang khu ở hiện hữu; quy hoạch để thu hút đầu tư, lựa chọn đầu tư phát triển khu đô thị mới, kết hợp chỉnh trang đô thị theo quy hoạch chung thành phố Tây Ninh được phê duyệt tại Quyết định số 1797/QĐ-UBND ngày 26/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Khu vực có dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại phường Ninh Thạnh (quy mô 49,86 ha), đây là khu đô thị mới có công năng phục vụ hỗn hợp được đầu tư xây dựng đạt tiêu chuẩn đô thị xanh, cao cấp, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật để phát triển bền vững và hạ tầng xã hội (trường học các cấp, trường liên cấp chất lượng cao; công viên đô thị, hồ điều hòa, công trình thương mại, dịch vụ, trung tâm thương mại, khách sạn,...) và các loại hình nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội (chung cư) đáp ứng nhu cầu cho dân cư đô thị hiện hữu, dân cư phát triển mới theo Chương trình phát triển đô thị, phân loại đô thị loại II theo đồ án quy hoạch chung phê duyệt tại Quyết định số 1797/QĐ-UBND.

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

Nội dung, chức năng sử dụng đất, loại công trình	Chi tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chi tiêu sử dụng đất tối thiểu		Chi tiêu, đề xuất điều chỉnh quy hoạch phân khu	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD tối đa (%)
	Đơn vị	Chi tiêu	Đơn vị	Chi tiêu			
<b>A. PHÂN KHU KHU ĐÔ THỊ MỚI (124,50 ha)</b>			m <sup>2</sup> /người	60	≤ 60 m <sup>2</sup> /ng		
Công trình công cộng dịch vụ (tính toán cho 03 đơn vị ở; đảm bảo tiêu chuẩn đáp ứng 13.000 - 16.000 dân gồm 12.772 dân số thường trú (3 đơn vị ở) khu vực quy hoạch; khoảng 3.000 khách vãng lai, lao động							
<b>I. Công trình giáo dục</b>							
- Trường mầm non	cháu/1000 người	50	m <sup>2</sup> /1 cháu	12	03 trường; 0,6 m <sup>2</sup> /cháu	≤ 3	≤ 40
- Trường tiểu học	cháu/1000 người	65	m <sup>2</sup> /1 hs	10	02 trường; 0,65 m <sup>2</sup> /cháu	2 - 5	≤ 40
- Trường THCS	cháu/1000 người	55	m <sup>2</sup> /1 hs	10	02 trường 0,55 m <sup>2</sup> /cháu	2 - 5	≤ 40
2. Công trình y tế	trạm	02	m <sup>2</sup> /trạm	500	500 m <sup>2</sup> /trạm	2 - 5	≤ 40
3. Công trình văn hóa	công trình	02	m <sup>2</sup> /công trình	5.000	≥ 5.000 m <sup>2</sup> /c.trình	1 - 3	≤ 40
4. Công trình thể dục thể thao			m <sup>2</sup> /người	0,6	≥ 0,6 m <sup>2</sup> /ng	1 - 3	≤ 40
5. Thương mại dịch vụ công cộng; công trình điểm nhấn			m <sup>2</sup> /công trình	5.000	2.000-10.000 m <sup>2</sup> /c.trình	2 - 5; ≤ 15	≤ 40
<b>I. Cây xanh sử dụng công cộng</b>			m <sup>2</sup> /người	≥ 6	8 m <sup>2</sup> /ng		
<b>II. Nhóm nhà ở, đơn vị ở</b>							
<b>1. Nhóm nhà ở hiện trạng</b>							
- Nhà ở liên kế						1 - 6	≤ 100 <sup>1</sup>
- Nhà ở có sân vườn, nhà biệt thự						1 - 6	≤ 70 <sup>1</sup>
<b>2. Nhóm nhà ở, đơn vị ở mới (49,86 ha)</b>			m <sup>2</sup> /người	15	≤ 28 m <sup>2</sup> /ng		
- Nhà ở liên kế, liên kế bố trí TĐC						3 - 5	≤ 100
- Nhà ở có sân vườn, nhà biệt thự						3 - 4	≤ 70 <sup>1</sup>
- Nhà chung cư (NOXH)						≥ 05	≤ 55
<b>III. Giao thông</b>							
<b>IV. Hạ tầng kỹ thuật</b>							
1. Bãi đỗ xe			m <sup>2</sup> /người	2,5	2,5 m <sup>2</sup> /ng	01	≤ 5
2. Công trình hạ tầng kỹ thuật						02	≤ 40
<b>V. Đất khác</b>							
1. Tôn giáo					Hiện trạng		
2. Cây xanh sử dụng hạn chế					QHC	01	≤ 5
<b>B. ĐỐI VỚI NHÓM Ở, ĐƠN VỊ Ở MỚI (49,86 ha):</b>							
<i>Dân số 9.050 người: Dân số thường trú 7.640 người (nhà ở thương mại bố trí 6.060 dân, nhà ở xã hội bố trí 1.472 dân, khu vực tái định cư bố trí 27 lô đất, 108 dân)</i>			m <sup>2</sup> /người	15	≤ 28 m <sup>2</sup> /ng		
<b>I. Giáo dục cấp đơn vị ở, cấp đô thị, hoàn trả hiện trạng</b>							
1. Trường mầm non đơn vị ở	cháu/1000 người	50	m <sup>2</sup> /1 cháu	12	0,6 m <sup>2</sup> /cháu	≤ 3	≤ 40
2. Trường liên cấp						2 - 5	≤ 40
2.1. Trường tiểu học đơn vị ở	cháu/1000 người	65	m <sup>2</sup> /1 hs	10	0,65 m <sup>2</sup> /ng	2 - 5	≤ 40
2.2. Trường THCS đơn vị ở	cháu/1.000 người	55	m <sup>2</sup> /1 hs	10	0,55 m <sup>2</sup> /ng	2 - 5	≤ 40

3. Trường TH (hoàn trả)						2 - 5	≤ 40
4. Trường THCS (hoàn trả)						2 - 5	≤ 40
II. Y tế (trạm y tế)	trạm	01	m <sup>2</sup> /trạm	500	500 m <sup>2</sup> /trạm	2 - 5	≤ 40
III. Văn hóa, thể dục thể thao						1 - 3	≤ 40
1. Sân chơi			m <sup>2</sup> /người	0,5	0,52 m <sup>2</sup> /ng	01	≤ 5
2. Sân luyện tập			m <sup>2</sup> /người	0,5	0,34 m <sup>2</sup> /ng	01	≤ 5
3. Trung tâm sinh hoạt văn hóa, thể thao, tập luyện sức khỏe cộng đồng	công trình	1	m <sup>2</sup> /c.trình	5.000	≥ 5.000 m <sup>2</sup> /c.trình	2 - 3	≤ 40
IV. Thương mại							
Công trình thương mại dịch vụ đơn vị ở (khách sạn, siêu thị, chợ, ...)	công trình	1	m <sup>2</sup> /c.trình	2.000	≥ 2.000 m <sup>2</sup> /c.trình	2 - 5; ≤ 15	≤ 40
V. Nhà ở (phát triển mới)							
- Nhà ở liên kế						3 - 5	≤ 100
- Nhà ở biệt thự						3 - 4	≤ 70
- Nhà ở liên kế (bố trí tái định cư)			m <sup>2</sup> /c.trình	100		3 - 5	≤ 90
- Nhà ở chung cư (NOXH)						≥ 05	≤ 55
VI. Cây xanh sử dụng công cộng							
1. Đất cây xanh sử dụng công cộng (mục 1.6; chỉ tiêu tối thiểu không gồm cây xanh công cộng tại mục 2)			m <sup>2</sup> /người	06	06 m <sup>2</sup> /ng	01	≤ 5
2. Đất cây xanh tối thiểu đơn vị ở			m <sup>2</sup> /người	02	02 m <sup>2</sup> /ng	01	≤ 5
VII. Đất giao thông			%	≥ 18	≥ 18%		
VIII. Đất hạ tầng kỹ thuật							
1. Bãi đỗ xe ngoài trời			m <sup>2</sup> /người	2,5	2,5 m <sup>2</sup> /ng	01	≤ 5
2. Hạ tầng kỹ thuật: Nhà máy xử lý nước thải khu đô thị (cho 10.000 dân)						02	≤ 40
IX. Đất khác							
<b>C. CÁC CHỈ TIÊU HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>							
1. Cấp nước sinh hoạt			l/ng-ng.đ	150	150 L/ng-ng.đ		
- Nước công cộng dịch vụ			L/m <sup>2</sup> sàn	2	2 L/m <sup>2</sup> sàn		
- Nước tưới cây			L/m <sup>2</sup> ngđ	3	3 L/m <sup>2</sup> ngđ		
- Nước rửa đường			L/m <sup>2</sup> ngđ	0,4	0,5 L/m <sup>2</sup> ngđ		
2. Thoát nước sinh hoạt			l/ng-ng.đ	≥ 80% cấp nước	≥ 80% cấp nước L/ng-ng.đ		
3. Rác thải			kG/ng-ng.đ	1	1kG/ng-ng.đ		
4. Cấp điện:							
- Nhà ở riêng lẻ			kW/nhà	5	5-6kW/nhà		
- Nhà ở chung cư			kW/nhà				
- Công trình công cộng; thương mại, khách sạn, siêu thị, chợ, khác..			kW/m <sup>2</sup> sàn	0,03	0,03 kW/m <sup>2</sup> sàn		
- Công viên, cây xanh thể dục thể thao, sân chơi, sân tập			kW/ha	5	5 kW/ha		
- Trạm xử lý nước thải			kW/ha		200 kW/ha		
- Bãi đỗ xe, giao thông, hạ tầng khác					10 kW/ha		
(1) Mật độ xây dựng thuần của từng lô đất xác định tại bảng thống kê chi tiết và thuyết minh quy hoạch; Mật độ xây dựng tối đa được xác định tương ứng với từng loại nhà và kích thước lô đất và phải đảm bảo tuân thủ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.							

3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch: Cụ thể hoá đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 phê duyệt tại Quyết định số 1797/QĐ-UBND ngày 26/9/2024, làm cơ sở triển khai dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại phường Ninh Thạnh 49,86 ha theo định hướng phát triển đô thị mới theo Chương trình phát triển đô thị, phân loại thành phố đạt tiêu chuẩn loại II.

#### 4. Quy hoạch chức năng sử dụng đất

STT	Nội dung, hạng mục sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích quy hoạch	124,50	100,00
I	Đất dân dụng đô thị	118,39	95,09
1	Đất dịch vụ công cộng đô thị	1,59	1,28
2	Đất cây xanh, mặt nước đô thị	16,97	13,63
3	Đất đơn vị ở	76,67	61,58
3.1	Thuộc khu đô thị mới (49,86 ha)	37,63	
a	Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở	2,33	
b	Đất giáo dục	2,69	
c	Đất cây xanh đơn vị ở	1,83	
d	Đất nhóm ở	30,78	
-	Đất nhà ở hiện trạng cải tạo	0,00	
-	Đất nhà liên kế, nhà ở sân vườn	25,87	
-	Đất nhà ở chung cư	4,91	
3.2	Thuộc khu vực còn lại	39,04	
a	Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở	0,07	
b	Đất giáo dục	1,25	
c	Đất cây xanh đơn vị ở	6,97	
d	Đất nhóm ở	30,64	
-	Đất ở hiện trạng cải tạo	9,27	
-	Đất nhà ở liên kế, nhà sân vườn	4,61	
-	Đất ở mật độ thấp	16,76	
e	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,11	
4	Giao thông, hạ tầng kỹ thuật	23,16	18,61
II	Đất ngoài đô thị	6,11	4,90
1	Cây xanh cách ly suối	6,05	
2	Giao thông	0,06	

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tuân thủ quy hoạch chung, chỉ điều chỉnh quy mô, bố cục khu vực hồ trung tâm khu đô thị mới để đảm bảo yếu tố kỹ thuật, tạo không gian cây xanh, mặt nước công cộng, tiện ích nội khu điểm nhấn cho toàn khu đô thị mới:

- Khu vực trung tâm: Là Khu đô thị mới Ninh Thạnh, quy mô 49,86 ha, dân số dự báo khoảng 7.700 dân; khu vực được lựa chọn chủ đầu tư, được lập quy hoạch chi tiết để triển khai dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới theo quy định.

- Khu vực phía Bắc, quy mô đất khoảng 22 ha (phạm vi bao gồm diện tích đường Nguyễn Hữu Thọ kéo dài, đoạn thuộc khu vực), dân số phát triển mới dự báo khoảng 2.000 dân: Là khu ở cải tạo, chỉnh trang kết hợp phát triển đơn vị ở mới; được lập quy hoạch chi tiết để chỉnh trang khu dân cư hiện hữu và thu hút dự án nhà ở (quy mô nhỏ, mật độ trung bình); đầu tư xây dựng đồng bộ, đảm bảo chỉ tiêu hạ tầng xã hội, tập trung vào cây xanh và bãi đỗ xe cho toàn khu.

- Khu phía Nam, quy mô khoảng 46 ha (gồm khu vực cây xanh cảnh quan ven suối vườn Điều), dân số phát triển mới dự báo khoảng 2.000 dân: Là khu ở cải tạo, chỉnh trang kết hợp phát triển đơn vị ở mới, được lập quy hoạch chi tiết để chỉnh trang khu dân cư hiện hữu và thu hút dự án nhà ở (quy mô nhỏ, mật độ trung bình); được lập quy hoạch chi tiết để chỉnh trang khu dân cư hiện hữu và thu hút dự án nhà ở (quy mô nhỏ, mật độ trung bình); đầu tư xây dựng đồng bộ, đảm bảo chỉ tiêu hạ tầng xã hội, tập trung vào cây xanh và bãi đỗ xe cho toàn khu.

## 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch hệ thống giao thông: Mạng lưới đường giao thông cơ bản giữ theo quy hoạch phân khu được phê duyệt tại Quyết định số 1698/QĐ-UBND:

- Quy hoạch bổ sung các đường: D7A, D27 (lộ giới 17m; mặt đường 3,5mx2; vỉa hè 5mx2); đường phân khu vực 16A, D22 (lộ giới 13m; mặt đường 3,5mx2; vỉa hè 3mx2); D26 (lộ giới 14,5m; mặt đường 3,5mx2; vỉa hè 4,5m+3m).

- Điều chỉnh lộ giới đường D13: 16m; mặt đường 3,5mx2; vỉa hè 4,5mx2.

- Bãi đỗ xe: Theo thuyết minh, tuân thủ QCVN 01:2022/BXD.

- Các công trình xây dựng, dự án đầu tư xây dựng mới bố trí diện tích đỗ xe theo chỉ tiêu, đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho dự án và một phần nhu cầu công cộng. Tại các khu vực đất cây xanh có thể nghiên cứu bổ sung các bãi đỗ xe công cộng, xác định cụ thể tại các quy hoạch chi tiết trên cơ sở nhu cầu thực tế.

- Quy hoạch lộ giới, tìm đường tuân thủ quy hoạch chung và từ cơ sở hiện trạng; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật:

*Quy hoạch giao thông được triển khai ra thực địa theo nguyên tắc: Quy hoạch phân khu xác định hướng tuyến từ cấp đường khu vực trở lên, cấp đường phân khu vực trở xuống xác định tại quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng; bố trí mặt cắt ngang, cao độ điểm thiết kế... sẽ xác định tại quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng; yêu cầu đảm bảo, tuân thủ quy hoạch phân khu về lộ giới, hướng tuyến, kích thước mặt cắt đường và tọa độ, cao độ thiết kế tại giao lộ; khi lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng, nội dung thiết kế đường được nghiên cứu cụ thể hóa và có thể vi chỉnh cho phù hợp với các yếu tố hiện trạng, kỹ thuật, đảm bảo khả thi, tiêu chuẩn thiết kế, quy định có liên quan.*

*Chỉ giới xây dựng trên bản vẽ quy hoạch phân khu xác định để cấp giấy*

*phép xây dựng, quản lý hoạt động xây dựng, đảm bảo yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và các yêu cầu về kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị (nếu có); chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch, đảm bảo tuân thủ Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, quy định về hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật và các quy định chuyên ngành, tiêu chuẩn, quy chuẩn có liên quan.*

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Quy hoạch san nền, cao độ không chế, lưu vực thoát nước,...tuân thủ quy hoạch chung thành phố Tây Ninh phê duyệt tại Quyết định số 1797/QĐ-UBND; quy hoạch tính toán đảm bảo thoát nước khu đô thị mới 49,86 ha ra hệ thống thoát nước đô thị (các chủ đầu tư đầu tư nâng cấp, cải tạo đồng bộ từ dự án đến suối).

- Khu vực có hướng dốc từ Đông Bắc sang Tây Nam, khu vực phía Bắc thoát vào hệ thống thoát nước mặt của dự án khu đô thị mới 49,86 ha (cao độ thiết kế cao nhất +15,75m tại giao lộ đường Nguyễn Hữu Thọ với D9; cao độ thiết kế thấp nhất +10,45m tại giao lộ đường Điện Biên Phủ với D2; cao độ không chế Hxd  $\geq$  10,45 m tại giao lộ đường Điện Biên Phủ với D2 về phía Nam để thoát ra suối (chi tiết nghiên cứu tại quy hoạch chi tiết khu vực phía Nam). Thoát nước mặt toàn khu được thu dẫn vào hệ thống cống nhánh (đường kính D600÷D800, cống chính đường kính D800÷D1500 và BxH=1.800-2000 x 1.800-2000, thoát ra hồ cảnh quan dự án khu đô thị mới 49,86 ha về khu vực dự án thuộc khu phía Nam trước khi thoát ra suối, đảm bảo quy định bảo vệ môi trường về thoát nước.

- Mạng lưới thoát nước mưa được thiết kế riêng với mạng lưới thoát nước thải. Quy hoạch san nền, cao độ không chế, lưu vực thoát nước,...tuân thủ quy hoạch chung thành phố Tây Ninh phê duyệt tại Quyết định số 1797/QĐ-UBND và tính toán bổ sung đảm bảo đáp ứng lưu vực thoát nước mưa của khu đô thị mới.

c) Quy hoạch cấp nước: Tổng nhu cầu nước khoảng 4.600 m<sup>3</sup>/ng.đ; nguồn nước, hệ thống tuyến ống cấp nước tuân thủ quy hoạch chung tại Quyết định số 1797/QĐ-UBND; nguồn nước từ tuyến ống cấp nước cấp 1 trên đường Điện Biên Phủ (hiện có) và đường Trần Văn Trà (nối dài) đầu tư mới. Nước cấp từ mạng lưới truyền dẫn trong khu vực, mạng lưới cấp nước thiết kế dạng mạch vòng, ống có đường kính từ 110 mm trở lên theo yêu cầu cấp nước chữa cháy và tiêu chuẩn.

d) Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng lượng nước thải khoảng 2.430 m<sup>3</sup>/ng.đ; hệ thống thoát nước thải cơ bản giữ theo quy hoạch phân khu được duyệt và rà soát tuân thủ quy hoạch chung tại Quyết định số 1797/QĐ-UBND, điều chỉnh từ 01 trạm xử lý nước thải thành 02 trạm xử lý nước thải tập trung, có tổng công suất khoảng 2.100 m<sup>3</sup>/ng.đ đảm bảo đáp ứng nhu cầu thoát nước thải toàn khu vực.

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế riêng với thoát nước mưa. Nước thải khu vực phía Bắc và khu vực dự án khu đô thị mới 49,86 ha thoát ra hệ thống cống nước thải dự án khu đô thị 49,86 ha xây dựng dọc các tuyến đường, đưa về trạm xử lý nước thải tập trung tại khu đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT); tập trung về

trạm xử lý nước thải (ký hiệu HTKT, công suất khoảng 1.700 m<sup>3</sup>/ng.đ) và được xây dựng hợp khối, xử lý sinh học, áp dụng công nghệ xử lý, xây dựng hiện đại, được thẩm định tuân thủ theo đúng quy định, đảm bảo không gây ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường) xử lý đạt tiêu chuẩn quy định trước khi xả ra môi trường.

đ) Quy hoạch cấp điện: Nguồn điện, hệ thống cấp điện cơ bản giữ theo quy hoạch được duyệt. Tổng công suất 17.204 kW; công suất tính toán 20.240 kVA. Nguồn điện khu vực được lấy từ tuyến điện 22KV dọc đường Điện Biên Phủ và đường Trần Văn Trà; trong đó hệ thống cấp điện của dự án gồm 17 trạm biến áp 22/0,4KV bố trí tại các khu vực phụ tải (chi tiết theo thuyết minh quy hoạch).

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc theo thuyết minh đồ án quy hoạch.

7. Thiết kế đô thị tuân thủ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013; quy định về tầng cao, mật độ xây dựng tối đa, cây xanh tối thiểu và chỉ giới xây dựng,...theo quy định quản lý xây dựng ban hành theo đồ án quy hoạch phân khu.

### 8. Đánh giá môi trường chiến lược

Nội dung đánh giá môi trường chiến lược thể hiện chi tiết theo thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu đính kèm, tuân thủ quy định hiện hành về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy định về môi trường.

### 9. Sơ bộ nội dung thực hiện đầu tư xây dựng

a) Khu vực trung tâm - Khu đô thị mới (49,86ha): Sơ bộ 05 năm (năm 2025 - 2030), chi tiết nghiên cứu, xác định tại quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng, dự kiến giải phóng mặt bằng thu hồi đất trong quý I/2025; triển khai quý II/2025.

b) Khu vực phía Bắc và phía Nam: Năm 2025-2026, triển khai lập quy hoạch chi tiết để đầu tư, chỉnh trang khu ở hiện hữu và thu hút đầu tư dự án nhà ở.

c) Năm 2026: Triển khai dự án đầu tư xây dựng đường 28, hệ thống thoát nước mưa ra suối vườn Điều, hệ thống thoát nước mưa ra đường Điện Biên Phủ.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 1698/QĐ-UBND ngày 06/08/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu khu đô thị mới (124,5 ha) và quy hoạch chi tiết khu ở phát triển mới (49,86 ha) tại phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

### Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh chủ trì tổ chức công bố công khai nội dung, hồ sơ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tại Quyết định này theo đúng quy định; rà soát, lập, điều chỉnh các quy hoạch đô thị, quy hoạch có liên quan thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh theo quy định; triển khai thực hiện đầu tư xây dựng và tham mưu đề xuất đầu tư, thu hút đầu tư dự án thuộc quy hoạch phân khu được duyệt theo sơ bộ phân kỳ thực hiện quy hoạch.

2. Giao Sở Xây dựng tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh theo quy định.



3. Giao các ngành có liên quan căn cứ Quyết định này để triển khai thực hiện và tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện các nhiệm vụ liên quan theo quy định.

4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh; Thủ trưởng các sở, ngành liên quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. / *UV*

Nơi nhận: *UV*

- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- LĐVP ; P.KT;
- Lưu VT. *g*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**Ủ. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Dương Văn Thắng**