

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới
(49,86 ha) tại phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh 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;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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 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 1736/QĐ-TTg ngày 29 tháng 12 năm 2023 Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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 Quyết định số 413/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tại 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;

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 đồ án quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới (49,86 ha) tại phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh với nội dung sau:

1. Ranh giới, phạm vi, quy mô quy hoạch chi tiết dự án (giữ nguyên so với ranh giới, phạm vi, quy mô quy hoạch chi tiết khu ở phát triển mới (49,86 ha) nêu tại Quyết định số 1698/QĐ-UBND ngày 06/8/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh):

a) Phạm vi: Phía Bắc giáp đường Nguyễn Hữu Thọ; Tây giáp đường Điện Biên Phủ; Đông giáp đường Trần Văn Trà; Nam giáp đường 28 Điện Biên Phủ.

b) Tổng quy mô đất quy hoạch chi tiết 49,86 ha (498.577,78 m²); quy mô dân số 9.050 người trong đó dân số thường trú là 7.640 người (nhà ở thương mại quy hoạch bố trí 6.060 dân, nhà ở xã hội quy hoạch, bố trí 1.472 dân, khu vực tái định cư quy hoạch 27 lô đất, bố trí 108 dân) còn lại là khách lưu trú và lao động.

c) Tính chất:

- Là khu vực phát triển khu đô thị mới, quy hoạch chi tiết để nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới theo quy hoạch chung;

- Là khu trung tâm phường Ninh Thạnh, 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 và nhà ở xã hội (chung cư) theo quy định để đáp ứng nhu cầu phát triển theo Chương trình phát triển đô thị, đề án phân loại đô thị đạt tiêu chuẩn đô thị loại II và hướng đến hoàn thiện đạt tiêu chuẩn đô thị loại I.

2. 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	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu		Chỉ 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			
I. Giáo dục cấp đơn vị ở, cấp đô thị, hoàn trả hiện trạng							
1. Trường mầm non đơn vị ở	cháu/1000 người	50	m²/1 cháu	12	0,6 m²/cháu	03	≤ 40
2. Trường liên cấp						3 - 5	≤ 40
2.1. Trường tiểu học đơn vị ở	cháu/1000 người	65	m²/1 hs	10	0,65 m²/ng		
2.2. Trường THCS đơn vị ở	cháu/1.000 người	55	m²/1 hs	10	0,55 m²/ng		
3. Trường TH (hoàn trả)						3 - 5	≤ 40
4. Trường THCS (hoàn trả)						3 - 5	≤ 40
II. Y tế (trạm y tế)	trạm	01	m²/trạm	500	500 m²/trạm	2 - 3	≤ 40
III. Văn hóa-Thể dục thể thao							
1. Sân chơi			m²/người	0,5	0,52 m²/ng	01	≤ 5
2. Sân luyện tập			m²/người	0,5	0,34 m²/ng	01	≤ 5
3. Trung tâm sinh hoạt văn hóa, thể thao, tập luyện sức khỏe cộng đồng	công trình	1	m²/c.trình	5.000	≥ 5.000 m²/c.trình	2 - 3	≤ 40
IV. Thương mại dịch vụ							
Công trình thương mại dịch vụ công cộng (khách sạn, siêu thị, chợ, ...)	công trình	1	m²/c.trình	2.000	≥ 2.000 m²/c.trình	2 - 5; ≤ 15	≤ 40
V. Nhà ở (phát triển mới)							
- Nhà ở liên kế						3 - 5	≤ 100 ⁴
- Nhà ở biệt thự						3 - 4	≤ 70 ⁴
- Nhà ở liên kế (bố trí tái định cư)			m²/c.trình	100		3 - 5	≤ 90 ⁴
- Nhà ở chung cư (NOXH)						≥ 05	≤ 55
VI. Cây xanh sử dụng công cộng							
1. Đất cây xanh sử dụng công cộng (mục I.6; chỉ tiêu tối thiểu không gồm cây xanh công cộng tại mục 2)			m²/người	06	06 m²/ng	01	≤ 05
2. Đất cây xanh tối thiểu đơn vị ở			m²/người	02	02 m²/ng	01	≤ 05
VII. Đất giao thông							
			%	≥ 18	≥ 18%		
VIII. Đất hạ tầng kỹ thuật							
1. Bãi đỗ xe ngoài trời			m²/người	2,5	2,5 m²/ng		
2. Hạ tầng kỹ thuật: Nhà máy xử lý nước thải khu đô thị (cho 10.000 dân)						02; theo yêu cầu kỹ thuật	≤ 40
CÁC CHỈ TIÊU HẠ TẦNG KỸ THUẬT							
1. Cấp nước sinh hoạt			l/ng-ng.đ	150	150 l/ng-ng.đ		
- Nước công cộng dịch vụ			L/m².sản	2	2 L/m².sản		

- Nước tưới cây		L/m ² ngđ	3	3 L/m ² ngđ		
- Nước rửa đường		L/m ² ngđ	0,4	0,5 L/m ² 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	01	01 kG/ng-ng.đ		
4. Cấp điện						
- Nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư		kW/nhà	5 - 6	5 - 6 kW/nhà		
- Trường học (MN, TH, THCS)		kW/hs	0,2	0,2 kW/nhà		
- Công trình công cộng; thương mại, khách sạn, siêu thị, chợ, khác..		kW/m ² sàn	0,03	0,03 kW/m ² sàn		
- Công viên, cây xanh thể dục thể thao, sân chơi, sân tập		kW/ha	10	10kW/ha		
- Trạm xử lý nước thải				200 kW/ha		
- Bãi đỗ xe, giao thông, hạ tầng khác				10 kW/ha		

3. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất quy hoạch chi tiết toàn dự án:

Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở		240.075,58	48,15
- Đất nhà ở thương mại	OTM	188.224,07	
+ Đất nhà ở thương mại xây dựng nhà ở để bán theo hình thức nhà ở thương mại)	OTM-01	153.295,26	
Đất nhà ở liên kế phố	LK	90.765,96	
Đất nhà ở sân vườn (biệt thự đơn lập)	BT	24.043,63	
Đất nhà ở sân vườn (biệt thự song lập)	BTSL	33.035,04	
Đất nhà ở sân vườn (biệt thự tứ lập)	BTTL	5.450,63	
+ Đất nhà ở thương mại (các ô đất hoàn trả)	OTM-02 LK	34.928,81	
+ Đất nhà ở tái định cư (nhà ở liên kế phố)	TĐC	2.790,86	
- Đất nhà ở xã hội (nhà chung cư)	NOXH	49.060,65	
ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ CÔNG CỘNG		116.333,83	23,33
- Đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ công cộng đô thị (trung tâm thương mại; khách sạn,...)	TMDV-01	5.295,85	
- Đất xây dựng công trình phức hợp (thương mại dịch vụ công cộng, TTTM, siêu thị chợ, ...)	TMDV-02	10.000,00	
- Đất xây dựng công trình giáo dục (các cấp)		26.920,01	
Trường mầm non	GD-MN	3.204,79	
Trường tiểu học	GD-TH	5.803,02	
Trường trung học cơ sở	GD-THCS	7.050,10	
Trường liên cấp chất lượng cao	GD-THCLC	10.862,10	23,33

- Đất xây dựng công trình y tế (trạm y tế)	YT	500,00	
- Đất xây dựng công trình văn hóa, thể thao		13.326,42	
Sân chơi	CCDVO-01	4.727,64	
Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao; công trình phục vụ rèn luyện sức khỏe phục vụ cộng đồng	CCDVO-02	5.000,00	
Sân tập luyện thể thao (ngoài trời)	CCDVO-03	3.098,52	
Nhà sinh hoạt câu lạc bộ, nhà sinh hoạt cộng đồng	CCDVO-04	500,26	
- Đất cây xanh công cộng		60.291,55	
+ Đất cây xanh cảnh quan đô thị		8.620,39	
Đất cây xanh cảnh quan đô thị	CXTP-01	7.283,96	
Đất cây xanh cảnh quan đô thị	CXTP-02	1.336,43	
+ Đất cây xanh cảnh quan đơn vị ở		18.103,15	
Đất cây xanh - thể dục thể thao	CX-01	16.191,13	
Đất cây xanh cảnh quan đơn vị ở	CX-02	956,01	
Đất cây xanh cảnh quan đơn vị ở	CX-03	956,01	
+ Đất mặt nước (hồ cảnh quan)	HO	33.568,01	
ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT, GIAO THÔNG		142.168,37	28,51
Đất công trình đầu mối HTKT-trạm xử lý nước thải	HTKT	3.542,77	
Đường giao thông		128.838,07	
Bãi đỗ xe	P01-P29	9.787,53	

3.1. Đất xây dựng nhà ở: Tổng diện tích 240.075,58 m² (24,08 ha) chiếm tỷ lệ 48,15% diện tích khu đô thị mới (bao gồm các loại hình nhà ở), chi tiết như sau:

a) Đất nhà ở thương mại (OTM): Tổng diện tích 188.224,07 m² (18,82 ha); chiếm tỷ lệ 37,75% diện tích khu đô thị, chiếm tỷ lệ 78,40% diện tích đất nhà ở:

(1) Đất nhà ở thương mại (OTM-01) quy hoạch xây dựng các loại hình nhà ở để bán theo hình thức nhà ở thương mại: Tổng diện tích 153.295,26 m² (15,33 ha), bao gồm 48 ô đất được phân chia theo bố cục không gian, với các loại hình:

- Đất nhà ở liên kế phố: 29 ô đất ký hiệu LK-04 đến LK-09, LK-15 đến LK-37 (871 lô, diện tích từ 75-288,17m²), tổng diện tích 90.765,96 m² (9,08 ha); mật độ xây dựng tối đa 100% (bảng thống kê chi tiết và thuyết minh quy hoạch, tương ứng từng loại nhà và kích thước lô đất tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ); cao 3 - 5 tầng (không gồm tầng lửng; theo thuyết minh).

- Đất nhà ở sân vườn: 06 ô đất biệt thự đơn lập, ký hiệu BT-01 đến BT-06 (chia 55 lô diện tích từ 360-1.088,11m²) tổng diện tích 24.043,63 m² (2,40 ha); 12 ô đất biệt thự song lập, ký hiệu BTSL-01 đến BTSL-12 (chia 147 lô diện tích từ 144-547,43 m²) tổng diện tích 33.035,04 m² (3,30 ha); 01 ô đất Biệt thự tứ lập, ký hiệu BTTL-01 (chia 44 lô diện tích từ 120 - 162,65 m²), tổng diện tích 5.450,63 m² (0,55 ha), mật độ xây dựng tối đa 60-70% (chi tiết tại thuyết minh và tuân thủ Quy chuẩn

kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng), tầng cao 3 - 4 tầng (gồm tầng lửng).

(2) Đất nhà ở thương mại (OTM-02) được quy hoạch để xây dựng nhà ở liên kế phố, được bàn giao hoàn trả cho Nhà nước (theo Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 12/01/2022) gồm 08 ô đất ký hiệu LK-01 đến LK-03, LK-10 đến LK-14 (chia 398 lô đất, diện tích từ 65-179,14 m²); tổng diện tích 34.928,81 m² (3,49 ha); mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao 3 - 5 tầng (không gồm tầng lửng).

(3) Đất nhà ở tái định cư (OTĐC) quy hoạch để xây dựng nhà ở liên kế phố, bố trí tái định cư cho hộ dân sẽ thu hồi đất trong phạm vi dự án; 01 ô đất ký hiệu OTĐC (27 lô đất, diện tích từ 100-104,86 m²); tổng diện tích 2.790,86 m² (0,28 ha); mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao 3 - 5 tầng (không gồm tầng lửng).

b) Đất nhà ở xã hội (OXH): 01 ô đất quy hoạch xây dựng nhà chung cư, ký hiệu NOXH được tính toán đáp ứng cho dân số 1.472 người, quy mô đất 4,91 ha (49.060,65 m² theo Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 12/01/2022); mật độ xây dựng khu đất xây dựng nhà chung cư tối đa là 55%, tầng cao từ 05 tầng trở lên; dự kiến quy hoạch tổng mặt bằng gồm các đường nội bộ kết nối với đường số 28 (lộ giới 13m), quy hoạch bố trí 05 khối nhà chung cư cao 05 tầng trở lên và bố trí các dãy công trình thương mại dịch vụ công cộng phù hợp, đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch theo quy định. Nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội được lựa chọn sẽ lập quy hoạch chi tiết xây dựng dự án trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

3.2. Đất công trình dịch vụ công cộng đô thị, dịch vụ công cộng: Tổng quy mô 11,63 ha (116.333,83 m²) chiếm tỷ lệ 23,33 % diện tích khu đô thị (gồm đất công trình thương mại dịch vụ đô thị và công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở, y tế, thương mại dịch vụ, trung tâm văn hóa thể dục thể thao, sân chơi, sân-nhà tập):

- Đất công trình thương mại dịch vụ công cộng đô thị (trung tâm thương mại; khách sạn,...): Ô đất ký hiệu TMDV-01, diện tích 5.295,85 m² (0,53 ha; đường Điện Biên Phủ; mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao không quá 15 tầng (không gồm tầng lửng, tầng kỹ thuật) và không quá 03 tầng hầm để làm bãi đỗ xe.

- Đất công trình phức hợp, thương mại dịch vụ (TTTM, siêu thị chợ,...): Ô đất ký hiệu TMDV-02, diện tích 10.000 m²; mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 3 - 5 tầng (không bao gồm tầng lửng, tầng kỹ thuật).

- Đất xây dựng công trình giáo dục: 04 ô đất, ký hiệu MN, TH, THCS, THCLC, tổng diện tích 26.920,01m² (2,69 ha), mật độ xây dựng tối đa 40%, gồm:

+ Trường mầm non đơn vị ở: 01 ô đất ký hiệu MN, diện tích 3.204,79 m² (0,32 ha), tầng cao tối đa 03 tầng.

+ Trường liên cấp chất lượng cao (tiểu học, trung học cơ sở đơn vị ở): Ô đất ký hiệu THCLC, diện tích 10.862,10m² (1,09 ha), tầng cao 3 - 5 tầng.

+ Trường tiểu học (hoàn trả) là ô đất ký hiệu TH, diện tích 5.803,02 m²

(0,58 ha) và trường trung học cơ sở (hoàn trả) là 01 ô đất ký hiệu THCS, diện tích 7.050,10m² (0,71 ha); tầng cao 3 - 5 tầng.

- Đất trạm y tế: Ô đất ký hiệu YT, diện tích 500 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 03 tầng (không bao gồm tầng lửng, tầng kỹ thuật).

- Đất xây dựng Trung tâm sinh hoạt văn hóa, thể thao, sức khỏe cộng đồng:

+ Sân chơi, khu sinh hoạt cộng đồng: Ô đất ký hiệu CCDVO-01, diện tích 4.727,64 m² (0,47 ha), mật độ xây dựng công trình tối đa 5%, tầng cao 01 tầng.

+ Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao, công trình phức hợp phục vụ rèn luyện sức khỏe cộng đồng: Ô đất ký hiệu CCDVO-02, diện tích 5.000 m² (0,5 ha), mật độ xây dựng tối đa 40 %, cao 03 tầng.

+ Sân tập luyện thể thao ngoài trời: Ô đất ký hiệu CCDVO-03, diện tích 3.098,52 m² (0,31 ha), mật độ xây dựng công trình tối đa 5%, tầng cao 01 tầng.

+ Clubhouse: Ô đất ký hiệu CCDVO-04, diện tích 500,26 m² (0,05 ha), mật độ xây dựng 40 %, tầng cao 2 - 3 tầng (không gồm tầng lửng, tầng kỹ thuật).

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: Tổng diện tích 60.291,55 m² (6,03 ha), chiếm tỷ lệ 14,06 % diện tích khu đô thị gồm cây xanh cảnh quan, mặt nước:

- Đất cây xanh cảnh quan, diện tích 2.6723,54 m² gồm 02 công viên đô thị (CXTP-01, CXTP-02) diện tích 8.629,39 m² và 03 công viên đơn vị ở (CX-01, CX-02, CX-03) diện tích 18.103,15 m²; mật độ xây dựng tối đa 5%, cao 01 tầng.

- Đất mặt nước (hồ cảnh quan) ký hiệu HO: Tổng diện tích 33.568,01m².

3.3. Đất hạ tầng kỹ thuật

- Đất xây dựng công trình đầu mối HTKT (trạm xử lý nước thải): 01 lô đất (xây dựng trạm xử lý nước thải cho toàn dự án khu đô thị mới); diện tích 3.542,77 m² (0,35 ha), chiếm tỷ lệ 0,71% diện tích khu đô thị; mật độ xây dựng 40%, tầng cao 02 tầng hoặc theo yêu cầu thiết kế kỹ thuật, chuyên ngành.

- Đất giao thông 138.625,60 m² (13,86 ha) chiếm tỷ lệ 27,8 % toàn khu, gồm đất đường giao thông 128.838,07 m² (12,84 ha), chi tiết theo phụ lục; Bãi đỗ xe gồm 29 lô đất (xen giữa các lô nhà liên kế), ký hiệu P01-P29.

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cơ bản tuân thủ, không thay đổi so với định hướng quy hoạch:

Điều chỉnh quy mô, bố cục cây xanh cảnh quan của hồ trung tâm tạo ra một không gian cây xanh, mặt nước công cộng có diện tích lớn, tập trung, tạo nên tiện ích nội khu điểm nhấn cho toàn khu đô thị. Phía Đông Nam khu đô thị hình thành các khu vực nhà ở biệt thự sinh thái cao cấp biệt lập, kiến tạo một môi trường sống hài hòa giữa thiên nhiên và con người, tạo nên một khu vực ở cao cấp mang

tính bền vững, tiện nghi. Thiết kế 02 cổng chào phía Tây và Đông (vị trí tại giao lộ giữa đường Điện Biên Phủ và đường D2 và giao lộ đường Trần Văn Trà nối dài và đường D2); xây dựng công trình điểm nhấn tại giao lộ đường D2-D14, công viên, hồ cảnh quan và khách sạn 15 tầng tạo điểm nhấn cảnh quan đô thị.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch hệ thống giao thông (được đầu tư xây dựng hoàn thiện kết cấu mặt đường bê tông nhựa và hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm hóa kèm theo gồm thoát nước mưa, cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin):

- Đường D2: Đường khu vực (gồm 02 thiết kế): Mặt cắt 3-3 (lộ giới 20,5m; mặt đường 5,25mx2; vỉa hè 5mx2) và mặt cắt 3*-3* (lộ giới 27,5m; mặt đường 5,25mx2; vỉa hè 5m+12m).

- Đường D9: Đường phân khu vực; mặt cắt 9-9; lộ giới 10,5m; mặt đường 3,75mx2; vỉa hè một bên 3m.

- Đường D13: Đường phân khu vực và đường D24, đường nhóm nhà ở; mặt cắt 4-4; lộ giới 16m; mặt đường 3,5mx2; vỉa hè 4,5mx2.

- Đường D26: Đường phân khu vực; mặt cắt 6-6 (lộ giới 14,5m; mặt đường 3,5mx2; vỉa hè 4,5m+3m).

- Đường D3, D6, D7, D8, D10, D11, D12, D14, D14A, D15, D16, D22: Đường phân khu vực; mặt cắt 7-7; lộ giới 13m; mặt đường 3,5mx2; vỉa hè 3mx2.

- Đường D25: Đường nhóm nhà ở, gồm 02 thiết kế mặt cắt: Mặt cắt 5-5 (lộ giới 14,5m; mặt đường 3,5mx2; vỉa hè 4,5m+3,0m); mặt cắt 8-8 (lộ giới 20,45÷32m; mặt đường 11,45÷14m; vỉa hè 4,5mx2; dải cây xanh 0÷9,0m).

- Đường D3A, D16A, D17, D18, D19, D20, D21, D23: Đường nhóm nhà ở; mặt cắt 7-7 (lộ giới 13m; mặt đường 3,5mx2; vỉa hè 3mx2).

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật: Khu vực có hướng dốc từ Đông Bắc sang Tây Nam, cao độ thiết kế cao nhất +15,75m (giao lộ đường Nguyễn Hữu Thọ với D9), cao độ thiết kế thấp nhất +10,45m (giao lộ đường Điện Biên Phủ với D2).

Cao độ không chế $H_{xd} \geq 10,45$ m (giao lộ đường Điện Biên Phủ với D2). Thoát nước mặt được thu dẫn vào hệ thống cống nhánh đường kính D600÷D800, cống chính đường kính D800÷D1500 và BxH 1.800-2.000x1.800-2.000 đảm bảo lưu lượng, đáp ứng cho dự án và khu vực liền kề thoát ra hồ cảnh quan khu vực dự án trước khi thoát ra suối Vườn Điều. Mạng lưới thoát nước mưa được thiết kế riêng hoàn toàn với mạng lưới thoát nước thải. Quy hoạch san nền, cao độ không chế, lưu vực thoát nước,...tuân thủ quy hoạch phân khu; tính toán lưu vực thoát nước mưa khu đô thị ra hệ thống thoát nước đường Điện Biên Phủ (chủ đầu tư sẽ đầu tư nâng cấp, cải tạo đồng bộ đoạn từ dự án đến suối Vườn Điều) sau đó thoát

ra suối Vườn Điều (đảm bảo tiến độ thực hiện dự án trong trường hợp chậm tiến độ đền bù, giải phóng mặt bằng đầu tư hoàn thiện hệ thống thoát nước quy hoạch).

c) Quy hoạch cấp nước: Tổng nhu cầu cấp nước khoảng $2.650 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ nguồn nước từ tuyến ống cấp nước cấp 1 hiện có D300mm trên đường Điện Biên Phủ và từ đường ống D300mm đường Trần Văn Trà (nổi dài) sẽ đầu tư. Nước cấp từ mạng lưới truyền dẫn trong khu vực, mạng lưới cấp nước thiết kế dạng mạch vòng, ống có đường kính từ 110mm trở lên, mạch nhánh cắt đường kính 110 mm.

d) Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng lượng nước thải dự án khoảng $1.671 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$.

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế riêng với thoát nước mưa. Nước thải thoát ra hệ thống cống nước thải của dự án xây dựng dọc các tuyến đường, đưa về trạm xử lý nước thải tập trung xây dựng tại khu đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT).

- Nước thải tập trung về trạm xử lý nước thải (HTKT) tổng công suất khoảng $1.700 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ (đảm bảo nhu cầu toàn dự án, xây dựng hợp khối, xử lý sinh học, áp dụng công nghệ xử lý và xây dựng hiện đại, được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định và chấp nhận, đảm bảo không gây ảnh hưởng đến cảnh quan và môi trường) để xử lý đảm bảo đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi xả ra môi trường.

d) Quy hoạch cấp điện: Tổng công suất đạt 9.300 kW; công suất tính toán 10.900 kVA. Nguồn điện cho dự án lấy từ tuyến điện 22KV dọc đường Điện Biên Phủ và đường Trần Văn Trà. 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 đính kèm.

6. Thiết kế đô thị tuân thủ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013. Các quy định về tầng cao, mật độ xây dựng tối đa, cây xanh tối thiểu và chỉ giới xây dựng,... được quy định tại Quy định quản lý xây dựng ban hành (đính kèm).

7. Đánh giá môi trường chiến lược theo thuyết minh đồ án quy hoạch.

8. Dự kiến phân chia các dự án thành phần (việc phân chia các dự án thành phần được chủ đầu tư quyết định trước khi hoàn thành báo cáo nghiên cứu khả thi để trình thẩm định, tiến độ đầu tư các dự án thành phần đảm bảo tiến độ phân kỳ đầu tư, phân chia dự án thành phần xác định tại chủ trương đầu tư được chấp thuận và điều chỉnh, đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành) đối với dự án như sau:

(1) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (chấp thuận, lựa chọn chủ đầu tư).

(2) Dự án đầu tư xây dựng đường giao thông 28 theo quy hoạch phân khu.

(3) Dự án đầu tư xây dựng đường giao thông; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình dịch vụ - công cộng đô thị, đơn vị ở (MN, TH, THCS, YT).

(4) Dự án đầu tư xây dựng trường Liên cấp chất lượng cao đơn vị ở.

(5) Dự án đầu tư xây dựng công viên hồ cảnh quan, biệt thự ven hồ.

(6) Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (theo danh mục).

(7) Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại (đường Điện Biên Phủ).

(8) Nhóm các dự án đầu tư hệ thống thoát nước mưa ra suối Vườn Điều (theo quy hoạch phân khu) và dự án đầu tư xây dựng cải tạo, nâng cấp hệ thống thoát nước mưa đường Điện Biên Phủ (đoạn từ ranh dự án đến suối Vườn Điều).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

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 chi tiết dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới (49,86 ha) tại phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị AHA Việt Nam thực hiện:

- Công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới (49,86 ha) tại phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; tổ chức lập, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ cấm mốc giới, tổ chức triển khai thực hiện cấm mốc giới ra thực địa và bàn giao hồ sơ cấm mốc giới sau khi được phê duyệt và tổ chức cấm mốc giới theo đồ án quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới phê duyệt tại Quyết định này ra thực địa theo đúng quy định.

- Lập, triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh và các nhiệm vụ có liên quan theo phân kỳ đầu tư và nội dung đồ án quy hoạch chi tiết phê duyệt tại Quyết định này theo quy định.

- Thực hiện tuân thủ, đảm bảo các trách nhiệm, nghĩa vụ về tài chính, đất đai và các nghĩa vụ khác có liên quan theo quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh lưu trữ, lưu giữ hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới (49,86 ha) tại phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đã được phê duyệt theo quy định và tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo thực hiện các nội dung liên quan (về đầu tư, đất đai,...) đến dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới theo đúng quy định.

3. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn; Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh và các đơn vị có liên quan rà soát các nội dung có liên quan đến dự án, nội dung theo quy định pháp luật về đầu tư, nội dung nghĩa vụ tài chính về đất đai do điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án tác động đến để hướng dẫn Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị AHA Việt Nam thực hiện và tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo thực hiện tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

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 có liên quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. *h*

Nơi nhận: *h*

- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- Như Điều 4;
- LĐVP; P.KT;
- Lưu VT. *q*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

10. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Dương Văn Thắng