

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị mới kết hợp chức năng thể thao, sân golf, sinh thái, nghỉ dưỡng Bến Sắn tại Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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 lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc 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 về việc 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 về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1487/QĐ-UBND ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu Khu đô thị mới kết hợp chức năng thể thao, sân golf, sinh thái, nghỉ dưỡng Bến Sắn tại Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Thông báo số 2779-TB/VPTU ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Văn phòng Tỉnh ủy về Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy đối với phương án bố trí quy hoạch phân khu Khu đô thị mới kết hợp chức năng thể thao, sân golf, sinh thái, nghỉ dưỡng Bến Sắn tại Gò Dầu và Thông báo số 2883-TB/VPTU ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Văn phòng Tỉnh ủy về kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy đối với nội dung đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị mới kết hợp chức năng thể thao, sân golf, sinh thái, nghỉ dưỡng Bến Sắn tại Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Công văn số 0883/VP-TH ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận phiên họp của Ủy ban nhân dân tỉnh về đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị mới kết hợp chức năng thể thao, sân golf, sinh thái, nghỉ dưỡng Bến Sắn tại Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh và nội dung quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Bến Sắn;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 545/TTr-SXD ngày 08 tháng 4 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị mới kết hợp chức năng thể thao, sân golf, sinh thái, nghỉ dưỡng Bến Sắn tại Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (bao gồm quy hoạch chi tiết khu vực 24,64ha) với các nội dung chính như sau:

I. Quy hoạch phân khu Khu đô thị mới kết hợp chức năng thể thao, sân golf, sinh thái, nghỉ dưỡng Bến Sắn, tỷ lệ 1/2.000

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

a) Phạm vi, ranh giới:

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp;
- Phía Nam giáp DT 782;
- Phía Đông giáp đất nông nghiệp, khu dân cư – tái định cư Phước Đông – Bời Lời;

- Phía Tây giáp đất nông nghiệp, đất dân cư.

b) Quy mô lập quy hoạch phân khu:

- Quy mô lập quy hoạch phân khu khoảng 294,09 ha bao gồm khu vực lập quy hoạch chi tiết có diện tích khoảng 24,64 ha (trong đó gồm 11 ha đất công).

- Quy mô dân số toàn khu vực lập quy hoạch dự báo khoảng 15.000 người; trong đó dân số khu vực lập quy hoạch chi tiết 24,64 ha là khoảng 3.000 người.

c) Tính chất: Là khu vực dân cư được chỉnh trang kết hợp phát triển khu đô thị mới có chức năng thể thao, sân golf, sinh thái, nghỉ dưỡng; được đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kết nối đồng bộ hạ tầng giao thông, tăng hiệu quả quản lý sử dụng đất đai, thu hút đầu tư, đầu tư phát triển đồng bộ.

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

I	Chỉ tiêu sử dụng đất	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Đất dân dụng bình quân	m ² /người	<90
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /người	≥8
a	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /người	≥10
b	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	m ² /người	≥ 6
	Đất cây xanh sử dụng công cộng (khu vực 24,64 ha)	m ² /người	≥8
3	Đất công trình dịch vụ-công cộng (tính toán đáp ứng cho dân số dự báo 15.000 dân)		
3.1	Đất giáo dục cấp đô thị; đơn vị ở		
a	Trường mầm non	cháu/1000 ng m ² /1 hs	≥50 ≥12
b	Trường tiểu học	cháu/1000 ng m ² /1 hs	≥ 65 ≥ 10
c	Trường trung học cơ sở	cháu/1000 người m ² /1 hs	≥55 ≥10
3.2	Đất y tế		
	Trạm y tế	m ² /trạm	500
3.3	Công trình nhà văn hóa - TDTT	chỗ/1.000 người ha/công trình	8 0,5
3.4	Bãi đỗ xe trong đô thị	m ² /người	≥2,5
III	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Cấp nước		
a	Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt	lít/ng-ngđ	≥ 80
-	Nước sử dụng vào mục đích công cộng và dịch vụ	% nước sinh hoạt	≥ 10
-	Nước tưới cây, rửa đường	% nước sinh hoạt	≥ 8
b	Nước thất thoát, rò rỉ	% tổng lượng nước	≤ 15
-	Nhà máy nước, trạm cấp nước	% tổng lượng nước	≥ 4
-	Nước chữa cháy theo quy định tại QCVN 06:2020/BXD		
2	Thoát nước thải (phát sinh nước thải)	% chỉ tiêu cấp nước	≥ 80
3	Rác thải sinh hoạt		
-	Lượng CTR sinh hoạt phát sinh	Kg/người-ngày	0,8
-	Tỷ lệ thu gom	%	100
4	Cấp năng lượng và chiếu sáng		
-	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt	Kwh/ng.năm	400-1.000
-	Phụ tải điện sinh hoạt	(W/người)	200-330
-	Điện công trình công cộng (phụ tải điện sinh hoạt)	% phụ tải điện sinh hoạt	30
5	Thông tin liên lạc	thuê bao/100 dân	80

III	Chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc	Mật độ xây dựng ¹ (%)	Tầng cao ¹ (tầng)
1	Nhà ở hiện trạng, cải tạo, chỉnh trang	≤ 100	1-5
2	Nhà ở liên kế	≤ 90	2-5
3	Nhà ở có sân vườn, nhà liên kế có sân vườn	≤ 70	2-5
4	Nhà chung cư	≤ 55	5-12
5	Công trình y tế	≤ 40	2-5
6	Công trình công cộng, dịch vụ, thương mại dịch vụ	≤ 40	2-6
7	Công trình giáo dục	≤ 40	1-4
8	Khu cây xanh, thương mại dịch vụ (sân golf)	≤ 25	1-6
9	Công viên, không gian công cộng; bãi đỗ xe	≤ 5	01
10	Công trình hạ tầng kỹ thuật	≤ 40	1-3
11	Nhà ở hiện trạng, cải tạo, chỉnh trang	≤ 100	1-5

¹ Tầng cao xây dựng; mật độ xây dựng thuần từng lô đất xác định tại bảng thống kê chi tiết và thuyết minh quy hoạch và được xác định tương ứng với từng loại nhà, kích thước lô đất, các thông số liên quan 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 lập quy hoạch

- Quy hoạch phân khu khu vực chỉnh trang kết hợp phát triển khu đô thị mới có chức năng thể thao, sân golf, sinh thái, nghỉ dưỡng theo Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 phê duyệt tại Quyết định số 1736/QĐ-TTg ngày 29 tháng 12 năm 2023 Thủ tướng Chính phủ;

- Lập quy hoạch phân khu nhằm cải tạo, chỉnh trang các nhóm ở hiện hữu; hình thành dự án để thu hút đầu tư gồm nhà ở (nhà ở xã hội, nhà ở thương mại, khu tái định cư các dự án trọng điểm) đầy đủ công trình thương mại dịch vụ, hạ tầng xã hội, công cộng đáp ứng yêu cầu phục vụ dân cư, công viên cây xanh có mạng lưới giao thông, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ bao gồm khu vực thu hút đầu tư dự án thể thao, sân golf, sinh thái, nghỉ dưỡng để chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết dự án; triển khai dự án đầu tư xây dựng.

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị; quy hoạch sử dụng đất

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu được xác định trên cơ sở khai thác hiệu quả vị trí, tiềm năng đất đai, đặc biệt là quỹ đất công, hệ thống giao thông thuận lợi, phù hợp với tính chất Khu đô thị mới kết hợp chức năng thể thao, sân golf, sinh thái, nghỉ dưỡng với các tiện ích dịch vụ, thương mại hiện đại.

- Phát huy tối đa giá trị cảnh quan mặt nước của dòng suối-hành lang xanh xuyên suốt khu vực quy hoạch. Mở rộng không gian các dòng chảy tự nhiên, tạo thành hồ cảnh quan, hình thành các công viên đường dạo kết hợp kề ven suối.

- Mở rộng trường tiểu học áp 6 để xây dựng mới đạt chỉ tiêu đất giáo dục đơn vị ở (đáp ứng dân số 15.000 người); quy hoạch khu nghĩa trang hiện hữu thành công viên cây xanh.

- Trục dọc chính: Đường ngã tư Bến Sắn hiện hữu kết nối từ ĐT 782.

- Quy hoạch hình thành khu vực phát triển mới dân cư, thương mại dịch vụ hỗn hợp, đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chức năng:

+ Các nhóm nhà ở, nhà ở xã hội: Tổng quy mô 94,46 ha, chiếm tỷ lệ 32,13% diện tích khu đô thị; quy hoạch 05 nhóm nhà ở để phân bổ dân cư đảm bảo chỉ tiêu hạ tầng xã hội gồm khu vực lập quy hoạch chi tiết để triển khai dự án năm 2025; các nhóm nhà ở, nhà ở xã hội được lập danh mục lựa chọn nhà đầu tư.

+ Các khu vực phát triển hỗn hợp; công trình công cộng, dịch vụ thương mại: Tổng quy mô 6,58 ha chiếm 2,23% diện tích khu đô thị gồm các khu vực quy hoạch hỗn hợp (công trình thương mại dịch vụ, dịch vụ công cộng, văn hóa).

+ Khu cây xanh, thương mại dịch vụ (sân golf): Tổng quy mô 153,09 ha chiếm 52,06% diện tích khu đô thị bao gồm các khu cây xanh, khu thể dục thể thao - sân golf, các tổ hợp thương mại dịch vụ và khu lưu trú, cây xanh cảnh quan – mặt nước và các công trình phụ trợ nhằm thu hút đầu tư tại vị trí khu đất công.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đai toàn khu:

TT	Nội dung, hạng mục sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích quy hoạch	294,09	100,00
I	Đất các nhóm nhà ở	94,46	32,13
1	Khu tái định cư Bến Sắn (3.000 dân)	24,08	8,19
2	Khu dân cư số 1 (khu cải tạo, chỉnh trang, 5.000 dân)	27,20	9,25
3	Khu dân cư số 2 (khu thương mại 3.500 dân)	16,99	5,78
4	Khu dân cư số 3 (khu biệt thự 2.500 dân)	21,37	7,27
5	Khu nhà ở xã hội (1.000 dân)	4,82	1,64
II	Đất công trình công cộng, dịch vụ	6,58	2,23
1	Đất hỗn hợp (công trình thương mại dịch vụ, dịch vụ công cộng, công trình văn hóa, y tế)	3,24	1,10
2	Đất xây dựng công trình giáo dục	3,34	1,13
a	Trường tiểu học	1,66	0,56
b	Trường trung học cơ sở	1,68	0,57
III	Đất cây xanh	20,27	6,89
1	Công viên cây xanh, mặt nước	17,42	5,92
2	Cây xanh cách ly	2,85	0,97
IV	Đất cây xanh, thương mại dịch vụ (sân golf)	153,09	52,06
V	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,43	0,15
VI	Đất giao thông	19,26	6,54

5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại ĐT 782 (hướng tuyến mặt cắt theo Quy hoạch tỉnh)
- Đường trục chính đô thị: ĐT 782, đường ngã tư Bến Sắn;
- Đường khu vực, phân khu vực ký hiệu từ số 01 - 07 (mặt cắt 3-3) lộ giới 23m, đường số 08 (mặt cắt 4-4) lộ giới 20m (thống kê chi tiết tại thuyết minh).

Quy hoạch giao thông khi triển khai ra thực địa theo nguyên tắc xác định hướng tuyến cấp đường khu vực, đường phân khu vực trở xuống xác định tại quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng; thiết kế mặt cắt ngang, cao độ điểm thiết kế... xác định tại quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng (tuân thủ quy hoạch phân khu về lộ giới, hướng tuyến, kích thước mặt cắt đường, tọa độ, cao độ thiết kế tại giao lộ; khi lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế chi tiết có thể vi chỉnh phù hợp yếu tố hiện trạng, kỹ thuật, tiêu chuẩn thiết kế, quy định, đảm bảo khả thi).

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật tại quy hoạch phân khu 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 yêu cầu về kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng công trình được xác định theo cấp đường, tuân thủ Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, hành lang bảo vệ tuyến hạ tầng kỹ thuật và tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Bãi đỗ xe nghiên cứu tại quy hoạch chi tiết, theo QCVN 01:2021/BXD. Công trình, dự án đầu tư xây dựng mới phải bố trí diện tích đỗ xe tuân thủ quy định, chỉ tiêu, đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho dự án và một phần nhu cầu công cộng.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật: Cao độ khống chế $H_{xd} \geq +2,60m$ (xác định cụ thể khi khảo sát, đo đạc triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng); toàn khu chia 02 lưu vực thoát nước (lưu vực 1 từ đường ĐT.782 đến suối gần đường 1); hệ thống thoát nước mưa tách riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải; các tuyến cống thoát nước sử dụng cống BTCT đường kính D600-1800mm.

c) Quy hoạch cấp nước: Tổng nhu cầu sử dụng nước là khoảng 2.400 m³/ngđ. Giai đoạn đầu sử dụng nguồn nước từ trạm cấp nước Gò Dầu; giai đoạn sau nguồn nước lấy từ nhà máy nước Gò Dầu (tuân thủ theo Quy hoạch tỉnh) và quy hoạch xây mới hệ thống đường ống cấp nước mới theo định hướng phát triển; ống cấp nước đường kính Ø110-160 (chi tiết đề xuất tại dự án đầu tư xây dựng).

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

- Tổng lượng thoát nước thải khoảng 2.000m³/ngđ.
- Giai đoạn đầu toàn bộ nước thải từ khu dân cư và các công trình công cộng được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại đúng tiêu chuẩn. Sau đó thoát ra đường cống về khu xử lý tập trung của khu vực có công suất dự kiến $Q=2.000m^3/ngđ$.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng đưa về trạm xử lý nước thải. Sân golf được xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải riêng đảm bảo đạt tiêu chuẩn theo quy định hiện hành. Trong các lưu vực tại các tuyến đường bố trí các tuyến cống thu gom từ các công trình đưa ra có đường kính D300 - D400.

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt phát sinh khoảng 13,5 tấn/ngày.

- Sử dụng nghĩa trang tập trung theo Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 phê duyệt tại Quyết định số 1736/QĐ-TTg.

đ) Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng: Nguồn điện từ trạm biến áp Phước Đông-Bời Lồi 2. Tuyến trung thế đi ngầm trên đường giao thông; tuyến 0,4kV xây dựng mới dùng cáp ngầm; chi tiết theo thuyết minh đồ án đính kèm.

Tuyến cấp điện chiếu sáng xây dựng mới dùng cáp ngầm. Nguồn cấp điện hệ thống chiếu sáng giao thông được lấy từ một lộ ra của trạm hạ thế khu vực.

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

6. Thiết kế đô thị yêu cầu tuân thủ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013; quy định về tầng cao, mật độ xây dựng tối đa, cây xanh, chỉ giới xây dựng... được quy định tại Quy định quản lý ban hành kèm theo đồ án quy hoạch.

7. Đánh giá môi trường chiến lược:

Theo thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu đính kèm; nội dung đánh giá môi trường chiến lược đối với khu vực thực hiện dự án công viên sân golf được xây dựng riêng khi nghiên cứu, đề xuất, lập dự án tuân thủ quy định hiện hành.

8. Nội dung thực hiện đầu tư xây dựng: theo thuyết minh đồ án quy hoạch.

II. Nội dung quy hoạch chi tiết khu vực 24,64 ha, tỷ lệ 1/500

1. Ranh giới, phạm vi, quy mô

a) Phạm vi khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc quy hoạch phân khu Khu đô thị mới kết hợp chức năng thể thao, sân golf, sinh thái, nghỉ dưỡng Bến Sắn:

- Phía Bắc giáp suối Bến Sắn, hồ cảnh quan và hành lang bảo vệ mặt nước;
- Phía Tây giáp đường số 01;
- Phía Đông giáp đường ngã tư Bến Sắn;
- Phía Nam giáp đường số 07.

b) Quy mô lập quy hoạch chi tiết khoảng 24,64 ha; dân số 3.000 người.

c) Tính chất: Là khu vực xây dựng khu tái định cư và khu nhà ở ven suối, được lập quy hoạch chi tiết để triển khai dự án đầu tư xây dựng khu dân cư có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ để bố trí tái định cư theo quy định.

2. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

I	Chỉ tiêu sử dụng đất	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Đất dân dụng bình quân (theo quy hoạch phân khu)	m ² /người	
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /người	≥ 6
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng		
-	Đất giáo dục - Trường mầm non	cháu/1000ng m ² /1 cháu	≥ 50 ≥ 12
II	Chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc	Mật độ xây dựng ¹ (%)	Tầng cao ¹ (tầng)
1	Nhà ở liên kế	≤ 90	2-5
2	Nhà ở có sân vườn	≤ 70	1-3
3	Công trình giáo dục	≤ 40	1-3
4	Công viên, không gian mở, không gian công cộng	≤ 5	01
5	Công trình hạ tầng kỹ thuật (bãi đỗ xe khu đô thị)	m ² /người	2,5
III	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Theo quy hoạch phân khu		

3. Quy hoạch các chức năng sử dụng đất đai

a) Đất xây dựng nhà ở:

Tổng diện tích 117.941,86m² (11,79ha) chiếm tỷ lệ 47,86% diện tích khu vực lập quy hoạch chi tiết; dự kiến quy hoạch, bố trí 646 lô đất để xây dựng nhà ở (chi tiết số lô, kích thước, chỉ tiêu quy hoạch quy định tại thuyết minh đồ án và Quy định quản lý kèm theo; kích thước chi tiết các lô đất có thể thay đổi và được xác định cụ thể khi đo đạc, bàn giao đất để thực hiện dự án), cụ thể bao gồm:

- Đất nhà ở tái định cư (TĐC): Tổng diện tích khoảng 55.524,07m² (5,55 ha) chiếm tỷ lệ 47,08%; quy hoạch, bố trí 404 lô đất (cho người dân tự xây dựng).

- Đất nhà ở thương mại (khu vực dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại): Tổng diện tích 62.417,79m² (6,24 ha) chiếm tỷ lệ 25,33%; Nhà ở có sân vườn (OTM-1) diện tích 57.447,74m² (5,74 ha) quy hoạch 230 lô đất/căn nhà và nhà ở liên kế (OTM-2) diện tích 4.970,05m² (0,50 ha), quy hoạch 30 lô đất/căn.

b) Đất công trình công cộng, dịch vụ: Đất giáo dục (trường mầm non, MN): Lô đất diện tích 2.031,79m² (0,2ha) quy hoạch xây dựng trường mầm non.

c) Đất cây xanh sử dụng công cộng (công viên, ký hiệu CX): Tổng diện tích khoảng 35.380,93m² (3,54 ha) chiếm 14,36% diện tích khu vực quy hoạch.

d) Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích khoảng 91.088,7m² (9,11ha), chiếm tỷ lệ 36,96% diện tích khu vực lập quy hoạch chi tiết, bao gồm:

- Đất giao thông, tổng diện tích 81.444,46m² (8,14 ha) chiếm tỷ lệ 33,05% diện tích khu vực lập quy hoạch chi tiết;

- Đất bãi xe (gồm đất cách ly giữa dãy nhà và 01 bãi xe tập trung, ký hiệu BX): Tổng diện tích 9.644,24m² (0,96 ha), đảm bảo chỉ tiêu quy định 3m²/người.

T T	Nội dung, hạng mục sử dụng	Diện tích ² (m ²)	Quy mô (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD ¹ (%)	Tầng cao ¹ (tầng)
	Tổng diện tích quy hoạch	246.443,28	24,64	100,00		
1	Đất nhà ở	117.941,86	11,79	47,86		
a	Nhà ở tái định cư	55.524,07	5,55	22,53	≤90	2 - 5
b	Nhà ở thương mại	62.417,79	6,24	25,33		
	Nhà ở có sân vườn	57.447,74	5,74	23,31	≤70	1 - 3
	Nhà ở liên kế	4.970,05	0,50	2,02	≤90	2 - 5
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ	2.031,79	0,20	0,82		
	Trường mầm non	2.031,79	0,20	0,82	≤40	1 - 3
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	35.380,93	3,54	14,36	5	01
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	91.088,70	9,11	36,96		
a	Đất giao thông	81.444,46	8,14	33,05	-	-
b	Đất cách ly các dãy nhà, bãi đỗ xe	9.644,24	0,96	3,91	5	01
² Số liệu chi tiết xác định, thay đổi khi khi đo đạc, bàn giao đất để triển khai thực hiện dự án						

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu đô thị: Theo thuyết minh.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Đường ngã tư Bến Sắn (mặt cắt 1-1) lộ giới 28m; đường số 1, đường số 7, đường D4 (mặt cắt 2-2) lộ giới 23m;

- Đường N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, D1, D2, D3, D5, D6, D7, D8 (mặt cắt 3-3) lộ giới 17m.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật: Khu vực có cao độ không chế H_{xd} ≥ 2,60m (chi tiết xác định tại hồ sơ khảo sát, đo đạc khi triển khai thực hiện dự án). Chia 02 lưu vực thoát nước chính để thoát ra các khu vực thoát nước gần nhất:

- Lưu vực 1 từ đường số 7 đến hồ điều hòa. Nước mưa được thoát theo hệ thống cống tròn, thoát ra hồ điều hòa, suối qua khu vực. Lưu vực 2: lưu vực còn lại. Nước mưa được thoát theo hệ thống cống tròn, thoát ra suối qua khu vực.

- Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn và hoạt động theo chế độ tự chảy. Trên các trục đường xây dựng các tuyến cống tròn BTCT D600-1800mm để thu nước mặt đường, công trình sau đó thoát trực tiếp ra hồ điều hòa và suối.

c) Quy hoạch cấp nước: Tổng nhu cầu cấp nước thấp nhất là 500 m³/ngđ.

Nguồn nước cấp giai đoạn đầu cho khu quy hoạch sử dụng nguồn nước từ trạm cấp nước Gò Dầu hiện hữu. Giai đoạn sau sử dụng nguồn từ nhà máy nước Gò Dầu (theo quy hoạch phân khu, quy hoạch tỉnh). Xây mới hệ thống đường ống cấp nước mới theo quy hoạch, hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước dạng mạng vòng. Ống cấp nước sử dụng ống HDPE có đường kính từ Ø63 đến Ø160.

d) Quy hoạch thoát nước thải: Tổng lượng nước thải khoảng 400 m³/ngđ.

- Giai đoạn đầu toàn bộ nước thải từ dân cư và các công trình công cộng được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại đúng tiêu chuẩn, sau đó thoát ra đường cống đưa về khu xử lý tập trung (công suất dự kiến Q=2.000m³/ngđ).

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng nước mưa nước thu gom về nhà máy xử lý nước thải; bố trí các tuyến cống thu gom (đường kính D300-D400) để đưa về trạm xử lý nước thải tập trung.

đ) Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch là lưới điện trung thế 22kV từ trạm biến áp 110/22KV Phước Đông-Bời Lờ 2.

- Tuyến trung thế 22kv từ trạm 110/22KV Phước Đông-Bời Lờ 2 theo đường ĐT.782. Các tuyến 0,4kV xây dựng mới dùng cáp ngầm chôn trong đất.

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

6. Thiết kế đô thị tuân thủ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013, thể hiện chi tiết tại thuyết minh, Quy định quản lý xây dựng ban hành kèm theo.

7. Đánh giá môi trường chiến lược tuân thủ quy định hiện hành và các quy định về môi trường, thể hiện chi tiết tại thuyết minh đồ án quy hoạch đính kèm.

8. Sơ bộ nội dung thực hiện, dự án thành phần nêu tại thuyết minh đồ án.

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

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu tổ chức công bố công khai nội dung, hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu phê duyệt tại Quyết định này và lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt tại Quyết định này theo đúng quy định.

2. Giao Sở Xây dựng lưu trữ, lưu giữ hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu phê duyệt tại Quyết định này theo quy định; tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo:

- Công tác cắm mốc giới đồ án quy hoạch phân khu phê duyệt tại Quyết định này ra thực địa để triển khai thực hiện theo quy định: Lập hồ sơ cắm mốc giới đồ án quy hoạch phân khu, tổ chức cắm mốc giới khu vực quy hoạch chi tiết.

- Rà soát các quy hoạch có liên quan để tham mưu đảm bảo đồng bộ.

- Tham mưu Kế hoạch triển khai thực hiện quy hoạch chi tiết khu vực 24,64 ha; đề xuất danh mục thu hút đầu tư dự án phát triển đô thị, các dự án thành phần, dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu vực quy hoạch chi tiết 24,64 ha.

3. Giao Sở Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường và các sở, ngành, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định này triển khai thực hiện, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo triển khai thực hiện các nội dung có liên quan theo quy định.

4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu; Thủ trưởng các sở, ngành liên quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /*rv*

Nơi nhận: *rv*

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

8

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



rv

Dương Văn Thắng