

Số: 853 /QĐ-UBND

Tây Ninh, ngày 15 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị mới Bàu Năng,
huyện Dương Minh Châu, 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 1488/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 Bàu Năng, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Thông báo số 2778-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 Bàu Năng, huyện Dương Minh Châu và Thông báo số 2882-TB/VPTU ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Văn phòng Tỉnh ủy kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy đối với nội dung Đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị mới Bàu Năng, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh

Căn cứ Công văn số 0884/VP-TH ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh về đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị mới Bàu Năng, tỉnh Tây Ninh và nội dung quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Bàu Năng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 546/TTr-SXD ngày 8 tháng 4 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị mới Bàu Năng, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh với các nội dung chính (bao gồm nội dung quy hoạch chi tiết khu vực đất công có quy mô 55,75 ha) như sau:

I. Nội dung quy hoạch phân khu Khu đô thị mới Bàu Năng, tỷ lệ 1/2.000

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

a) Phạm vi, ranh giới khu vực lập quy hoạch phân khu: Phía Bắc giáp ĐT 781 và ĐT 784C; phía Nam giáp kênh TN5; phía Đông giáp ĐT 784; phía Tây giáp đường hiện trạng.

b) Quy mô lập quy hoạch phân khu:

- Quy mô đất đai lập quy hoạch phân khu khoảng 288,57 ha trong đó quy mô đất đai lập quy hoạch chi tiết khoảng 55,75 ha (bao gồm 51,484 ha đất công).

- Quy mô dân số khu vực lập quy hoạch phân khu dự báo khoảng 15.000 người trong đó quy mô dân số khu vực lập quy hoạch chi tiết 4.000 - 6.000 người, dân số nhóm nhà ở (mật độ trung bình, thấp tầng) được dự báo tại thuyết minh.

c) Tính chất: Là khu đô thị mới có đầy đủ các chức năng, được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kết nối hạ tầng giao thông, quản lý sử dụng đất đai, thu hút đầu tư, đầu tư theo tiêu chuẩn đô thị tuân thủ theo Quy hoạch tỉnh.

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	< 93
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /người	≥ 4
a	Đất cây xanh sử dụng công cộng (khu đô thị 288,57ha)	m ² /người	26
b	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	m ² /người	≥ 4
	Đất cây xanh sử dụng công cộng (khu tái định cư 55,75ha)	m ² /người	4 - 6
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng (tính toán đáp ứng cho dân số dự báo 20.000 dân)		
3.1	Đất giáo dục cấp đô thị; đơn vị ở (khu đô thị 288,57ha)		
a	Trường mầm non (khu đô thị 288,57ha)	cháu/1000ng m ² /1 hs	50 12
b	Trường tiểu học (khu đô thị 288,57ha)	cháu/1000ng m ² /1 hs	≥ 65 ≥ 10
c	Trường trung học cơ sở (khu đô thị 288,57ha)	cháu/1000ng m ² /1 hs	≥ 55 ≥ 10
d	Trường Cao đẳng y tế, đào tạo y tế, dịch vụ y tế	ha	≥ 4
3.2	Đất y tế		

a	Bệnh viện đa khoa 1.000 giường	m ² /giường	≥ 100
b	Trạm y tế (khu đô thị 288,57ha)	m ² /trạm; ha	500
3.3	Văn hóa - thể dục thể thao (khu đô thị 288,57ha)	m ² /người; ha/công trình	0,8; ≥3
3.4	Bãi đỗ xe trong đô thị	m ² /người	≥ 3
II	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật (khu đô thị 288,57ha)		
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/ng-ngđ	0,8
	Tỷ lệ thu gom	%	100
4	Cấp năng lượng và chiếu sáng		
	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt	Kwwh/ng.năm	400-1000
	Phụ tải điện sinh hoạt	(W/người)	200-330
	Điện công trình công cộng (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 liên kế; công trình, lô phố thương mại dịch vụ	≤ 90	2 - 5
2	Nhà ở có sân vườn, nhà liên kế có sân vườn	≤ 70	2 - 5
3	Nhà chung cư	≤ 55	5-12
4	Công trình công cộng, dịch vụ, thương mại dịch vụ	≤ 40	2-12
5	Công trình y tế	≤ 40	3-12
6	Công trình giáo dục, đào tạo	≤ 40	3 - 6
7	Công trình văn hóa, thể dục thể thao	≤ 40	1 - 3
8	Công viên, không gian công cộng; bãi đỗ xe	≤ 5	01
9	Công trình hạ tầng kỹ thuật	≤ 40	1 - 3
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

- Triển khai định hướng phát triển chiến lược của tỉnh theo Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1736/QĐ-TTg ngày 29/12/2023;

- Hình thành khu đô thị mới đầy đủ các chức năng gồm khu vực đầu tư xây dựng mới, thu hút đầu tư dự án nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở biệt thự, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư bố trí cho một số dự án trọng điểm); các công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ- dịch vụ công cộng, bệnh viện đa khoa 1.000 giường, đào tạo nghiên cứu, giáo dục, công viên cây xanh, giao thông, hạ tầng kỹ thuật,... tuân thủ quy định, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật để phát triển đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo hướng bền vững, bảo vệ và thích ứng với môi trường.

- Làm cơ sở lập kế hoạch khai thác và sử dụng đất khu vực một cách hợp lý làm cơ sở lập kế hoạch sử dụng đất, quản lý đất đai, xây dựng đô thị; triển khai các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư tại khu vực đất công theo quy định hiện hành. Sử dụng có hiệu quả quỹ đất đô thị phục vụ cộng đồng và khai thác yếu tố cảnh quan trên các trục giao thông chính tạo dựng bộ mặt cho đô thị và khu đô thị mới.

- Quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan khu vực; xác định cấu trúc không gian liên kết đô thị với khu vực lân cận; xác định các khu phát triển, đầu tư xây dựng mới trên cơ sở tính toán đảm bảo yêu cầu phát triển, cải tạo chỉnh trang, xây dựng mới. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, nâng cao chất lượng môi trường đô thị; làm cơ sở triển khai dự án đầu tư, quản lý xây dựng theo quy hoạch.

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

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu đô thị trên cơ sở khai thác hiệu quả vị trí, tiềm năng khu vực đất công để xây dựng bệnh viện đa khoa 1.000 giường. Khai thác hiệu quả nút giao thông đường cao tốc Gò Dầu – Xa Mát là trục đối ngoại (CT32) kết nối khu kinh tế của khẩu quốc tế Xa Mát (đoạn đi qua Bàu Nặng chia thành 02 khu vực phát triển mới phía Đông-Tây đường cao tốc); trục ĐT 784 kết nối Gò Dầu về phía Đông Nam và Tây Ninh, Dương Minh Châu về phía Bắc, đoạn đi qua khu đô thị nâng cấp thành Quốc lộ 56B (đến cầu K13).

- Trục ĐT 784C là trục chủ đạo kết nối khu đô thị với khu trung tâm với khu vực Dương Minh Châu từ trục cảnh quan chính (lộ giới 27 - 35m), các loại hình nhà ở, công viên cây xanh, công trình điểm nhấn (bệnh viện đa khoa 1.000 giường), không gian mặt nước, cây xanh và các nhóm nhà ở sân vườn (biệt thự) cuối khu (phía Tây). Tổ chức không gian tiếp giáp trục ĐT 784C là không gian mở, công viên, quảng trường, tạo khoảng lùi công trình điểm nhấn - bệnh viện với kiến trúc hiện đại, thân thiện với môi trường, trung tâm của khu đô thị mới.

- Quy hoạch xây dựng hình thành khu vực phát triển mới dân cư, thương mại dịch vụ hỗn hợp tại khu vực cửa ngõ thương mại, dịch vụ du lịch của tỉnh; quy hoạch để đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo tiêu chuẩn đô thị, hình thành một khu vực trung tâm theo định hướng phát triển đô thị tại quy hoạch tỉnh, quy hoạch ngành gồm các chức năng sử dụng đất đai:

+ Các nhóm nhà ở và khu vực phát triển dự án nhà ở xã hội: Tổng quy mô 137,75 ha, chiếm tỷ lệ 47,75% diện tích khu đô thị; quy hoạch 05 nhóm nhà ở để phân bổ dân cư đảm bảo các chỉ tiêu hạ tầng xã hội, trong đó khu vực đất công

(51,484 ha) được lập quy hoạch chi tiết để triển khai thực hiện dự án; các nhóm nhà ở còn lại, các khu quy hoạch nhà ở xã hội được xác định các chỉ tiêu, danh mục, lập quy hoạch chi tiết để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

+ Các khu vực phát triển hỗn hợp; công trình công cộng, dịch vụ thương mại, công trình y tế; công viên cây xanh, mặt nước đô thị: Tổng quy mô 47,63 ha, chiếm tỷ lệ 16,50% diện tích khu đô thị bao gồm các khu vực trung tâm được quy hoạch chức năng hỗn hợp để thu hút đầu tư các loại hình công trình thương mại dịch vụ, phố thương mại; dịch vụ công cộng, văn hóa-thể dục thể thao.

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

T T	Nội dung, hạng mục sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích quy hoạch	288,57	100
I	Đất các nhóm nhà ở	137,75	47,75
1	khu vực đất công (51,484 ha) (6.000 dân)	26,16	9,07
2	Khu dân cư số 2 (khu biệt thự 1.000 dân)	27,03	9,37
3	Khu dân cư số 3 (3.000 dân)	31,89	11,05
4	Khu dân cư số 5 (khu thương mại, 1.000 dân)	19,73	6,84
5	Khu dân cư số 6 (2.000 dân)	21,18	7,34
6	Khu nhà ở xã hội (2.000 dân)	11,76	4,08
II	Đất công trình công cộng, dịch vụ	47,63	16,50
1	Đất hỗn hợp (công trình, khu phố thương mại dịch vụ; dịch vụ công cộng, công trình văn hóa-thể dục thể thao)	24,77	8,58
2	Đất xây dựng công trình giáo dục đào tạo	8,07	2,79
a	Trường tiểu học	1,54	0,53
b	Trường trung học cơ sở	1,54	0,53
c	Trường Cao đẳng y tế, dịch vụ y tế	4,99	1,73
3	Đất xây dựng công trình y tế cấp tỉnh Bệnh viện đa khoa 1.000 giường	14,79	5,13
II	Đất cây xanh	58,30	20,20
1	Đất công viên cây xanh, mặt nước	18,90	6,55
2	Đất cây xanh cách ly (cao tốc, kênh)	39,4	13,65
III	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,4	0,14
IV	Đất giao thông	44,49	15,41

5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

- Đường cao tốc Gò Dầu - Xa Mát (CT.32) và các đường ĐT.781, ĐT.784, ĐT.784C có hướng tuyến, mặt cắt tuân thủ Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 phê duyệt tại Quyết định số 1736/QĐ-TTg.

- Đường trục chính đô thị là đường số 9 (mặt cắt 1-1), lộ giới 35m; các đường khu vực, phân khu vực từ số 01 - 8 và 10-19 (mặt cắt 2-2), lộ giới 23m (thông kê chi tiết hệ thống giao thông tại thuyết minh đính kèm). Quy hoạch giao thông được triển khai ra thực địa theo nguyên tắc xác định đường tuyến cấp đường khu vực; cấp đường phân khu vực trở xuống xác định cụ thể tại quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng; thiết kế mặt cắt ngang, cao độ điểm thiết kế... được 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 và đảm bảo khả thi.

- Bãi đỗ xe nghiên cứu tại quy hoạch chi tiết theo QCVN 01:2022/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. Tại các khu đất cây xanh có thể nghiên cứu bổ sung các bãi đỗ xe công cộng, xác định cụ thể tại quy hoạch chi tiết dự án, căn cứ vào nhu cầu thực tế.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật quy định 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 quy hoạch, đảm bảo tuân thủ Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, quy định hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, quy định chuyên ngành, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành có liên quan.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật: Cao độ không chế $H_{xd} \geq 3m$ (chi tiết xác định tại hồ sơ đo đạc triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng) chia 02 lưu vực:

- Lưu vực 1: Từ đường cao tốc Gò Dầu - Xa Mát đến đường số 6, đường ĐT.784; nước mưa thoát theo hệ thống cống tròn, thoát ra kênh TN5.

- Lưu vực 2: Từ đường cao tốc đến đường số 11, đường ĐT.784C đến đường số 11, nước mưa được thoát theo hệ thống cống tròn, thoát ra kênh TN5.

Mạng lưới thoát nước mưa được thiết kế riêng mạng lưới thoát nước thải. Trên các trục đường xây dựng cống tròn BTCT D600mm - 1800mm để thu nước sau đó thoát trực tiếp ra kênh TN5 và hồ điều hòa trong khu vực quy hoạch.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng 2.400 m³/ngđ.

- Nguồn cấp giai đoạn đầu sử dụng từ nhà máy nước Tây Ninh, giai đoạn sau sử dụng nhà máy nước Bà Năng; xây mới hệ thống đường ống cấp, hệ thống mạng lưới ống cấp (HDPE, đường kính Ø110-Ø250; chi tiết tại dự án).

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 nhà dân, công trình xây dựng được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại theo tiêu chuẩn, đưa về khu xử lý tập trung (công suất dự kiến $Q=2.000\text{m}^3/\text{ngđ}$). Sau khi xây dựng hệ thống thoát nước, trạm xử lý tại Dương Minh Châu, công suất $5.000\text{m}^3/\text{ngđ}$, trạm xử lý nước thải khu vực chuyển thành trạm bơm tăng áp.

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt phát sinh khoảng 12 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 110/22kV Tây Ninh, công suất 7.475 kW.

- Tuyến trung thế 22kV từ trạm 110/22kV Tây Ninh theo đường ĐT.781, ĐT.784C chuyển thành cáp ngầm; xây dựng mới các tuyến trung thế, tuyến 0,4kV xây dựng mới dùng cáp ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC-1k trong ống xoắn HDPE chịu lực, chôn trong đất.

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

6. Thiết kế đô thị 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... tại Quy định quản lý ban hành kèm theo đồ án quy hoạch đô thị.

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

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 55,75 ha, tỷ lệ 1/500

1. Ranh giới, phạm vi, quy mô

a) Ranh giới, phạm vi lập quy hoạch chi tiết khu vực 55,75 ha thuộc đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị mới Bàu Năng (288,57 ha):

- Phía Bắc giáp ĐT 784C;

- Phía Tây giáp đường số 11;

- Phía Đông giáp đường số 9;

- Phía Nam giáp đường số 19.

b) Quy mô lập quy hoạch chi tiết khoảng 55,75 ha (gồm 51,484 ha đất công) dân số khu vực lập quy hoạch chi tiết khoảng 6.000 người gồm dân số thường trú khoảng 4.000 người, khách vắng lai và lao động khoảng 2.000 người.

c) Tính chất: Là khu vực lập quy hoạch chi tiết để triển khai dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại và thu hút đầu tư dự án nhà ở, triển khai đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội khu công trình bệnh viện đa khoa 1.000 giường đầy đủ các chuyên khoa, có chất lượng cao, khu công trình giáo dục, đào tạo, dịch vụ chuyên ngành y tế.

2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, hạ tầng kỹ thuật và 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	khoảng 6
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng		
3.1	Đất giáo dục		
a	Trường mầm non	cháu/1000ng m ² /01 hs	≥ 50 ≥ 12
b	Trường Cao đẳng y tế, đào tạo; công trình dịch vụ y tế	ha	≥ 4
3.2	Đất y tế (bệnh viện đa khoa 1.000 giường)	ha	≥ 10
II	Chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc	Mật độ xây dựng ¹ (%)	Tầng cao ¹ (tầng)
1	Nhà ở liên kế; công trình, lô phố thương mại dịch vụ	≤ 90	2 - 5
2	Nhà ở có sân vườn, nhà liên kế có sân vườn	≤ 70	2 - 5
4	Công trình công cộng, dịch vụ; phố thương mại dịch vụ	≤ 40	3-12
5	Công trình y tế (bệnh viện đa khoa 1.000 giường)	≤ 40	3-12
6	Công trình giáo dục, đào tạo	≤ 40	3 - 6
7	Công trình văn hóa, thể dục thể thao	≤ 40	1 - 3
8	Công viên, không gian mở, không gian công cộng	≤ 5	01
9	Công trình hạ tầng kỹ thuật (bãi đỗ xe khu đô thị)	m ² /người	2,5
III	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo quy hoạch phân khu		

3. Quy hoạch các chức năng sử dụng đất đai

STT	Nội dung, hạng mục sử dụng đất	Diện tích ² (m ²)	Quy mô (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD ¹ (%)	Tầng cao ¹ (tầng)
	Tổng diện tích quy hoạch	557.531	55,75	100,00		
1	Đất nhà ở	145.848	14,58	26,15		
a	Nhà ở tái định cư	52.896	5,29	9,49	≤ 90	2 - 5
b	Nhà ở liên kế (nhà ở thương mại)	92.952	9,29	16,66	≤ 80	3 - 5
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ	212.075	21,21	38,04		3 - 12
a	Công trình nhà phố thương mại	5.390	0,54	0,97	≤ 80	3 - 5
b	Trường mầm non; sân chơi, sân tập	8.973	0,9	1,61	≤ 40	2 - 3
c	Trường Cao đẳng y tế, dịch vụ y tế	49.858	4,99	8,95	≤ 40	3 - 6
d	Bệnh viện đa khoa 1.000 giường	147.853	14,78	26,51	≤ 40	3 - 12
3	Công viên cây xanh	29.415	2,94	5,27	5	01
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	170.192	17,02	30,54	-	-
a	Đất giao thông	156.776	15,68	28,14	-	-
b	Đất cách ly các dãy nhà, bãi đỗ xe	13.416	1,34	2,40	5	01

² Số liệu chi tiết xác định, thay đổi khi triển khai thực hiện dự án, khi đo đạc, bàn giao đất

a) Đất xây dựng nhà ở: Tổng diện tích khoảng 145.848m² (14,58ha) chiếm tỷ lệ 26,15%; quy hoạch bố trí 1.339 lô đất xây dựng nhà ở (gồm nhà liên kế, nhà liên kế có sân vườn; 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):

- Đất nhà ở tái định cư (OTĐC): Tổng diện tích $52.896,39\text{m}^2$ (5,29ha) chiếm tỷ lệ 9,49%; quy hoạch 494 lô đất bố trí cho người dân tự xây dựng nhà ở.

- Đất nhà ở thương mại (OTM): Tổng diện tích $92.952,15\text{m}^2$ (9,29 ha) chiếm tỷ lệ 16,66%; quy hoạch 845 lô đất (dự án xây dựng nhà ở thương mại).

b) Đất công trình công cộng, dịch vụ; thương mại dịch vụ (*kích thước chi tiết lô đất có thể thay đổi, được xác định cụ thể khi đo đạc, bàn giao đất dự án*):

- Công trình phố thương mại dịch vụ (ký hiệu SH): Diện tích 5.390m^2 (0,54ha) chiếm tỷ lệ 0,97%; quy hoạch 41 lô đất xây dựng shophouse.

- Đất giáo dục (MN;TT): Diện tích 8.973m^2 (0,9ha) chiếm tỷ lệ 1,61%; quy hoạch trường mầm non cho khu dân cư kết hợp sân tập, sân thể dục thể thao.

- Đất giáo dục, dịch vụ (ký hiệu GD,DV): Diện tích khoảng $49.858,44\text{m}^2$ (4,99ha) chiếm tỷ lệ 8,95%; xây dựng trường Cao đẳng y tế, dịch vụ y tế.

- Đất y tế (ký hiệu YT): Diện tích khoảng $147.853,38\text{m}^2$ (14,79ha) chiếm tỷ lệ 26,51%, quy hoạch xây dựng Bệnh viện đa khoa 1.000 giường.

c) Đất cây xanh sử dụng công cộng (công viên, ký hiệu CX): Tổng diện tích khoảng $29.415,22\text{m}^2$ (2,94 ha) chiếm tỷ lệ 5,27%. Quy hoạch đất cây xanh đảm bảo đáp ứng cho khoảng 5.000 dân (khoảng $6\text{m}^2/\text{người}$) gồm 04 công viên xây dựng đồng bộ với công trình hạ tầng kỹ thuật; công viên trong các công trình công cộng (y tế, trường trung cấp y tế, mầm non) đáp ứng 1.000 dân (là khách).

d) Đất hạ tầng kỹ thuật: Diện tích khoảng 170.192m^2 (17,02ha) chiếm tỷ lệ 30,54%; Đất giao thông có tổng diện tích 156.776m^2 (15,68ha) chiếm tỷ lệ 28,14% và đất cách ly giữa dãy nhà, kết hợp làm bãi đỗ xe (mật độ xây dựng không quá 5%) tổng diện tích 13.416m^2 (1,34ha; đạt tiêu chuẩn $2,5\text{m}^2/\text{người dân}$).

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 thuộc phạm vi khu tái định cư (mặt cắt, định vị các đường nội bộ có thể xem xét điều chỉnh khi triển khai thực hiện dự án) gồm: Đường số 9 (mặt cắt 1-1) lộ giới 35m; các đường số 10-12, 15-17 và 19 (mặt cắt 2-2) lộ giới 23m; các đường N1-N11, D1- D6 (mặt cắt 3-3) lộ giới 13m.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật: Khu vực có cao độ không chế $H_{xd} \geq 3\text{m}$ (xác định tại hồ sơ khảo sát, đo đạc khi triển khai dự án đầu tư xây dựng). Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế, đầu tư xây dựng riêng và hoạt động theo chế độ tự chảy; tại các trục đường xây dựng tuyến cống tròn BTCT D600mm - 1800mm để thu nước mặt, thoát trực tiếp ra hồ điều hòa và kênh TN5.

c) Quy hoạch cấp nước: Tổng nhu cầu cấp nước thấp nhất $800\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng 800 m³/ngđ. Nguồn cấp giai đoạn đầu sử dụng nguồn từ nhà máy nước Tây Ninh, giai đoạn sau sử dụng nguồn từ nhà máy nước Bàu Năng (theo quy hoạch phân khu).

- Xây mới hệ thống đường ống cấp nước, hệ thống mạng lưới ống cấp nước là mạng vòng đảm bảo nhu cầu sử dụng 24/24 giờ; ống cấp nước sử dụng ống HDPE (đường kính từ Ø110-Ø250), ống thiết kế (tại dự án) trên vỉa hè.

d) Quy hoạch thoát nước thải: Tổng lượng nước thải từ khoảng 700 m³/ngđ. Hệ thống thoát nước thải thiết kế riêng hệ thống thoát nước mưa. Nước thải thoát ra hệ thống cống nước thải của dự án dọc các tuyến đường, đưa về trạm xử lý nước thải tập trung có công suất 2.000m³/ngđ theo quy hoạch phân khu. Giai đoạn đầu toàn bộ nước thải từ nhà dân, công trình được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại đạt tiêu chuẩn đưa về khu xử lý (công suất Q=2.000m³/ngđ).

đ) Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng: Nguồn cấp điện là lưới điện trung thế 22kV từ trạm biến áp 110/22KV Tây Ninh. Tổng công suất thấp nhất 2.492kW. Tuyến trung thế 22kv từ trạm 110/22kV Tây Ninh theo ĐT.781, ĐT.784C chuyển thành tuyến cáp ngầm. Xây dựng mới các tuyến trung thế đi ngầm trên các đường giao thông; tuyến 0,4kV xây dựng mới dùng cáp ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC-1kV, luồn trong ống xoắn HDPE chịu lực, chôn trong đất.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc tại 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 các quy định hiện hành về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và 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, phân chia dự án thành phần; các nội dung khác được thể hiện chi tiết tại thuyết minh đồ án quy hoạch đính kèm.

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 Dương Minh Châu 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 Khu đô thị mới Bàu Năng, tỉnh Tây Ninh 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 và tổ chức cắm mốc giới khu vực lập quy hoạch chi tiết 55,75 ha để triển khai theo quy định.

- 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 55,75 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 55,75 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 Dương Minh Châu; 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. /s/

Nơi nhận:

- 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



Dương Văn Thắng