ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 299 /QĐ-UBND	*Hòa Thành, ngày 15 tháng 8 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP, ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về 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 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của BXD về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của BXD hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của 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 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và 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 Nghị Quyết số 29/NQ-HĐND ngày 28/6/2021 của Hội đồng nhân dân thị xã Hòa Thành về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội thị xã Hòa Thành 5 năm 2021 - 2025;

Căn cứ Nghị Quyết số 46/NQ-HĐND ngày 09/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc ban hành Chương trình phát triển đô thị tỉnh Tây Ninh đến năm 2030 (Hội đồng nhân dân tỉnh Tây Ninh khóa X, kỳ họp thứ 2);

Căn cứ Nghị Quyết số 47/NQ-HĐND ngày 09/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc ban hành Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Tây Ninh đến năm 2030 (Hội đồng nhân dân tỉnh Tây Ninh khóa x, kỳ họp thứ 2);

Căn cứ Quyết định số 3628/QĐ-UBND ngày 27/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Tây Ninh đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3629/QĐ-UBND ngày 27/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Tây Ninh đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1528/QĐ-UBND ngày 18/6/2018 của UBND tỉnh Tây Ninh v/v phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 30/09/2021 của UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 387/QĐ-UBND ngày 13/3/2023 của UBND thị xã Hòa Thành phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh tây Ninh, quy mô 73,03 ha.

Căn cứ Công văn số 1876/SXD-QHPTĐT ngày 11/8/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh về việc ý kiến đối với đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới phường Long Thanh Trung, thị xã Hòa Thành.

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thị xã Hòa Thành tại Tờ trình số 39/TTr-QLĐT ngày 14 tháng 8 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

2. Vị trí, ranh giới, diện tích khu quy hoạch

Khu đất nghiên cứu quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, Tỉnh Tây Ninh. Ranh giới nghiên cứu quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp : Đường Phạm Văn Đồng.
- Phía Đông Nam giáp : Đường N9, N10, N11.
- Phía Tây Nam giáp : Đường Quốc lộ 22B.
- Phía Tây Bắc giáp : Phường Hiệp Tân.

3. Quy mô đồ án, chỉ tiêu đồ án

- Tổng diện tích đất lập quy hoạch khoảng: 73,03ha.
- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 6.343 người (Trong đó có khoảng 3.078 dân số phát triển ở thấp tầng mới, 75 dân số hiện trạng, 3.190 dân số nhà ở chung cư hỗn hợp và nhà ở chung cư xã hội).

4. Tính chất, chức năng

*** Tính chất**

Là khu đô thị mới, có các công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị, cấp đơn vị ở và nhà ở xã hội được xây dựng hiện đại, đồng bộ.

*** Chức năng**

Cơ cấu chức năng trong Khu đô thị mới phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh gồm các công trình dự kiến như sau:

- Đất cấp đơn vị ở: Đất cấp đơn vị ở bao gồm các loại đất: Đất ở; đất cây xanh mặt nước công cộng; đất công trình công cộng và đất hạ tầng kỹ thuật. Trong đó:

+ Đất ở, bao gồm: Đất ở hiện trạng; đất ở tái định cư; đất ở liền kề; đất ở biệt thự; đất liền kề thương mại (shophouse) và đất nhà ở xã hội.

+ Đất hỗn hợp, bao gồm chức năng ở, thương mại dịch vụ, văn phòng.

+ Đất cây xanh, mặt nước công cộng, bao gồm: Đất cây xanh ngắt lô và đất công viên cây xanh.

+ Đất công trình công cộng, bao gồm: Đất trung tâm văn hóa - thể thao (cấp đơn vị ở); đất thương mại dịch vụ công cộng; đất y tế và đất giáo dục - trường mẫu giáo.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải).

- Đất ngoài đơn vị ở, bao gồm các loại đất:

+ Đất công trình dịch vụ đô thị, bao gồm: Đất công cộng dịch vụ đô thị và đất trung tâm văn hóa - thể dục thể thao.

+ Đất giao thông đối ngoại.

+ Đất kênh nước.

5. Cơ cấu sử dụng đất

Quy hoạch sử dụng đất với từng lô đất như sau:

a. Đất ở:

Tổng diện tích đất ở là 198.547,23 m^2 chiếm 27,19% bao gồm các loại hình nhà ở:

- Đất ở hiện trạng gồm 4 lô đất với khoảng 25 hộ dân, diện tích 19.408,84 m^2, chiếm 9,78% tổng diện tích đất ở.
- Đất ở liên kế gồm 09 ô đất với 388 lô nhà: Là loại hình nhà ở phân lô được bố trí phân bổ trên toàn khu. Diện tích 47.686,47m^2, chiếm khoảng 24,02% tổng diện tích đất ở. Diện tích lô đất điển hình là 120m^2. Mật độ xây dựng là 90%, tầng cao là 4 tầng, hệ số sử dụng đất 3,6 lần.
- Đất ở biệt thự gồm 07 ô đất với 124 lô nhà: Là loại hình nhà ở biệt thự đơn lập và biệt thự song lập. Diện tích 28.003,06 m^2, chiếm khoảng 14,10% tổng diện tích đất ở. Diện tích lô đất điển hình là 200 m^2, 216 m^2, 240 m^2. Mật độ xây dựng là 60%, tầng cao là 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,8 lần.
- Đất ở liền kề thương mại (Shophouse) gồm 12 ô đất với 448 lô nhà: Là loại hình nhà ở kết hợp thương mại bố trí dọc trên hai bên đường chính. Diện tích 60.312,37 m^2, chiếm khoảng 30,38% tổng diện tích đất ở. Diện tích lô đất điển hình là 126 m^2, 140 m^2. Mật độ xây dựng là 90%, tầng cao là 4 tầng, hệ số sử dụng đất 3,6 lần.
- Đất ở tái định cư gồm 02 ô đất với 68 lô nhà: Có hình thức giống nhà ở liên kế. Diện tích 7.077,42 m^2, chiếm khoảng 3,56% tổng diện tích đất ở. Diện tích lô đất điển hình là 100 m^2. Mật độ xây dựng là 90%, tầng cao là 4 tầng, hệ số sử dụng đất 3,6 lần.
- Đất ở xã hội gồm 01 ô đất: Có hình thức nhà ở chung cư thấp tầng. Diện tích 36.059,07 m^2, chiếm 20,13% tổng diện tích đất ở mới. Mật độ xây dựng là 40%, tầng cao là 5 tầng, hệ số sử dụng đất 2,0 lần.

b. Đất ở hỗn hợp:

Gồm 02 lô đất: Có hình thức chung cư kết hợp thương mại dịch vụ khối đế và văn phòng. Diện tích 33.387,74 m^2, chiếm 4,57% tổng diện tích. Mật độ xây dựng là 40%, tầng cao là 9 tầng, hệ số sử dụng đất 5,4 lần.

c. Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở:

Tổng diện tích đất công trình công cộng cấp đơn vị ở là: 33.942,34 m^2, chiếm 4,65% tổng diện tích.

- Đất văn hóa - thể dục thể thao: Gồm 01 lô đất, diện tích 4.249,15 m^2, chiếm 0,58% tổng diện tích. Mật độ xây dựng là 40%, tầng cao là 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.
- Đất y tế: Gồm 01 lô đất, diện tích 9.887,00 m^2, chiếm 1,35% tổng diện tích. Mật độ xây dựng là 60%, tầng cao là 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,8 lần.
- Đất giáo dục mầm non: Gồm 2 lô đất, diện tích 19.806,19 m^2, chiếm 2,71% tổng diện tích. Mật độ xây dựng là 60%, tầng cao là 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,8 lần.

d. Đất công trình công cộng cấp đô thị:

- Đất trung tâm văn hóa - TDTT: Bao gồm 01 lô đất. Diện tích 35.983,56 m^2, chiếm 4,93% tổng diện tích. Mật độ xây dựng là 60%, tầng cao là 7 tầng, hệ số sử dụng đất 4,2 lần.
- Đất thương mại dịch vụ: Bao gồm 02 lô đất. Diện tích 29.854,53 m^2, chiếm 4,09% tổng diện tích. Mật độ xây dựng là 60%, tầng cao là 7 tầng, hệ số sử dụng đất 4,2 lần.

đ. Đất công viên, cây xanh, mặt nước:

- Đất công viên, vườn hoa cấp đơn vị ở: Diện tích 34.702,60 m^2, chiếm 4,75% tổng diện tích. Mật độ xây dựng là 5%, tầng cao là 1 tầng, hệ số sử dụng đất 0,05 lần.
- Đất kênh nước: Diện tích 35.021,87 m^2, chiếm 4,80% tổng diện tích.

e. Đất hạ tầng kỹ thuật:

- Đất đầu mối hạ tầng (trạm xử lý nước thải): Gồm 01 công trình. Diện tích 2.209,27 m^2, chiếm 0,3% tổng diện tích. Mật độ xây dựng là 40%, tầng cao là 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.
- Đất bãi đỗ xe: Gồm 2 lô đất, diện tích 22.876,77 m^2, chiếm 3,13% tổng diện tích.
- Đất giao thông: Diện tích 303.821,75 m^2, chiếm 41,60% tổng diện tích. Trong đó:

+ Đất giao thông đối nội: Diện tích 208.876,25 m^2, chiếm 28,60% tổng diện tích.

+ Đất giao thông đối ngoại: Diện tích 94.594,50 m^2, chiếm 13,0% tổng diện tích.

Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Số lô	Dân số (người)
	TỔNG	**730.347,66**	**100,00**		**6343**
I	**Đất đơn vị ở**	**534.533,20**	**73,19**		
1	**Đất ở**	**198.547,23**	**27,19**	**1026**	
1,1	Đất ở hiện trạng	19.408,84	2,66		75
1,2	Đất ở mới	179.138,39			
	Đất ở tái định cư	7.077,42	0,97	66	198
	Đất ở liền kề	47.686,47	6,53	388	1164
	Đất ở biệt thự	28.003,06	3,83	124	372
	Đất ở liền kề thương mại *(shop house)*	60.312,37	8,26	448	1344
	Đất nhà ở Xã hội	36.059,07	4,94		1854
2	**Đất ở hỗn hợp (ở + TMDV+ Văn phòng)**	**33.387,74**	**4,57**		**1336**
3	**Đất công trình công cộng**	**33.942,34**	**4,65**		
3,1	Đất VH - TDTT cấp đơn vị ở	4.249,15	0,58		
3,2	Đất y tế	9.887,00	1,35		
3,2	Đất giáo dục Mầm non	19.806,19	2,71		317
4	**Đất CV, cây xanh, mặt nước**	**34.702,60**	**4,75**		
5	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**233.953,29**	**32,03**		
5,1	Đất đầu mối hạ tầng	2.209,27	0,30		
5,2	Đất bãi đỗ xe	22.876,77	3,13		
5,3	Đất giao thông đối nội	208.867,25	28,60		
II	**Đất ngoài đơn vị ở**	**195.814,46**	**26,81**		
1	**Đất công cộng dịch vụ đô thị**	**65.838,09**	**9,01**		
1,1	Đất thương mại dịch vụ	29.854,53	4,09		
1,2	Đất trung tâm văn hóa - TDTT	35.983,56	4,93		
1	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**129.976,37**	**17,80**		
2,1	Đất giao thông đối ngoại	94.954,50	13,00		

STT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Số lô	Dân số (người)
2,2	Đất kênh nước	35.021,87	4,80		

6. Quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

Tổng thể dự án phân bổ chức năng chính là nhà ở (đa dạng các hình thức nhà ở), xem kẽ vào đó là các khu cây xanh, hệ thống hạ tầng giao thông kỹ thuật, các công trình tiện ích dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở và các khu chức năng dịch vụ công cộng cấp đô thị.

- Đất ở, bao gồm:

+ Đất ở hiện trạng được bố trí tại các khu dân cư hiện hữu có mật độ tương đối cao so với tổng thể chung của khu vực, tập trung chủ yếu ở khu vực giáp tuyến đường chính đô thị như Phạm Văn Đồng và rải rác các khu vực khác.

+ Đất ở tái định cư được bố trí cho các hộ dân thuộc diện đền bù giải tỏa, thực hiện dự án.

+ Đất ở liền kề, Liền kề thương mại (shophouse) được phân bố trên hầu khắp khu vực với mạng liên kết là các trục giao thông đối ngoại, giao thông chính và đường giao thông trong đơn vị ở. Đây là loại nhà ở phổ biến cũng như phù hợp với điều kiện kinh tế và vị trí địa lý của khu vực dự án.

+ Đất nhà ở xã hội nằm trên các trục giao thông chính quan trọng của khu vực nhằm đảm bảo khả năng tiếp cận, cũng như gần các công trình dịch vụ công cộng của đô thị.

- Đất cây xanh, bao gồm:

+ Đất công viên cây xanh công cộng cấp đô thị, có vị trí được xác định theo đồ án quy hoạch phân khu.

+ Đất công viên cây xanh công cộng cấp đơn vị ở, bao gồm đất công viên tập trung và đất cây xanh ngắt lô được bố trí phân tán trong các khu chức năng, đảm bảo các trục cảnh quan đô thị, cũng như khả năng tiếp cận an toàn của các cư dân.

- Đất công trình dịch vụ công cộng, bao gồm:

+ Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị, vị trí các khu đất được xác định trong đồ án quy hoạch phân khu, tập trung chủ yếu trên các tuyến đường chính của khu vực, phục vụ không chỉ cho dân cư tại chổ mà còn cho các khu vực xung quanh.

+ Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở, được bố trí trong nội bộ các nhóm nhà ở thuộc đơn vị ở, để đảm bảo khả năng phục vụ, tiếp cận tối ưu nhất, cũng như đảm bảo theo yêu cầu riêng của từng chức năng công trình.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch san nền

Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với ΔH = 0.05, độ dốc nền sơ bộ i>=0.003 đảm bảo tạo mặt bằng cũng như yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình, cao độ nền thấp nhất 3.00m, cao độ cao nhất 5.20m.

Khống chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án trong từng ô đất trong các giai đoạn tiếp theo.

Vật liệu san nền: Sử dụng đất hoặc cát san nền đảm bảo chỉ tiêu quy định.

Độ chặt san nền: San nền đạt độ chặt K ≥ 0,85.

7.2. Quy hoạch giao thông

Hệ thống giao thông nội bộ tổ chức dạng ô cờ, các tuyến đường được tổ chức giao vuông góc với nhau tạo nên một hệ thống giao thông liên tục, đồng bộ, kết nối hài hòa với các tuyến giao thông đối ngoại bên ngoài khu vực lập quy hoạch.

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường Phạm Văn Đồng có mặt cắt ngang B=36,0m (Mặt cắt 1-1: Đường chính đô thị) bao gồm lòng đường hai bên, mỗi bên rộng 11,0m, phân cách giữa rộng 4,0m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 5,0m. Khoảng lùi 1,5m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đường Quốc lộ 22B có mặt cắt ngang B=95,0m (Mặt cắt 2-2: Đường chính đô thị) bao gồm lòng đường gồm 3 phần đường có chiều rộng lần lượt 10,0m, 25,0m, 7,0m, phân cách giữa 3 phần đường có chiều rộng lần lượt 15,0m, 5,0m, vỉa hè phần đường 1 có chiều rộng mỗi bên 5,0m, vỉa hè phần đường 2 có chiều rộng mỗi bên 7,5m, vỉa hè phần đường 3 có chiều rộng mỗi bên 4,0m. Khoảng lùi 6.0m so với chỉ giới đường đỏ.

- Giao thông đối nội:

+ Đường có mặt cắt ngang B=30,0m (Mặt cắt 3-3: Đường chính khu vực) bao gồm lòng đường hai bên, mỗi bên rộng 9,0m, phân cách giữa rộng 2,0m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 5,0m. Khoảng lùi 1,5÷6,0m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đường có mặt cắt ngang B=20,5m (Mặt cắt 4-4: Đường khu vực, đường phân khu) bao gồm lòng đường rộng 10,5m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 5,0m. Khoảng lùi 1,5m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đường có mặt cắt ngang B=20,0m (Mặt cắt 5-5: Đường khu vực) bao gồm lòng đường rộng 10,0m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 5,0m. Khoảng lùi 1,5÷6,0m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đường có mặt cắt ngang B=16,0m (Mặt cắt 6-6: Đường nội bộ) bao gồm lòng đường rộng 8,0m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 4,0m. Khoảng lùi 1,5÷6,0m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đường có mặt cắt ngang B=14,0m (Mặt cắt 7-7: Đường nội bộ) bao gồm lòng đường rộng 7,0m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 3,5m. Khoảng lùi 1,5m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đường có mặt cắt ngang B=12,0m (Mặt cắt 8-8: Đường nội bộ) bao gồm lòng đường rộng 7,0m, vỉa hè bên trái rộng 3,5m, vỉa hè bên phải rộng 1,5m. Khoảng lùi 1,5m so với chỉ giới đường đỏ.

- Bán kính bó vỉa trong phạm vi nút: từ 8 ÷ 12m.

7.3. Quy hoạch thoát nước mưa

Tuân thủ định hướng quy hoạch chung, thiết kế hệ thống thoát nước riêng biệt với thoát nước thải, với chế độ tự chảy.

Toàn bộ khu vực quy hoạch nước mưa được thu gom qua hệ thống cống đi ngầm dưới lòng đường, hè sau đó thoát vào kênh thoát nước phía Tây Bắc dự án qua các cửa xả có đường kính cống từ D600 đến BxH:2500x2000.

Tuyến cống nước mưa của dự án được kết nối với các tuyến cống theo quy hoạch phân khu để thoát ra kênh phía Tây Bắc dự án đảm bảo theo Quy hoạch phân khu.

Bố trí hố ga, cửa thu nước: Bố trí theo tuyến ống, phía dưới đường sát vỉa hè theo cự ly tập trung nước thích hợp, có nắp đan đậy và lưới chắn rác, lọc cát. Các ga thu trực tiếp một bên được dẫn vào ga thu thăm bằng cống BTCT D400.

Giếng thu, giếng kiểm tra: Dọc theo các tuyến cống thoát nước bố trí giếng thu tại các vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống, tại các điểm xả các công trình để bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống. Khoảng cách giữa các giếng là từ 30-50m tùy thuộc vào đường kính cống và thực tế.

Tuyến cống thoát nước nội bộ dự án sử dụng cống tròn thoát nước BTCT D400, D600, D800, D1000, D1200, D1500, D2000, BxH:2500x2000.

7.4. Quy hoạch cấp nước

Tổng nhu cầu cấp nước là 1.669,8 m^3/ng.đêm.

** Giải pháp cấp nước:*

Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng cụt.

Mạng dịch vụ là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước, đường kính ống từ D63. Trên mạng dịch vụ này được quy hoạch thành mạng cụt, tại những điểm đấu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có van khóa khống chế.

Đường ống phân phối được bố trí mạng vòng có đường kính từ D110 đến D200.

Ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE, áp lực làm việc PN = 10 bar.

Đường ống thiết kế đặt trên hè chôn sâu tối thiểu 0,5m trên hè, tối thiểu 0,7m dưới đường tính từ đỉnh ống.

Tại các nút của mạng lưới bố trí van khoá để có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết.

Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế là hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực thấp, áp lực nước tối thiểu tại trụ chữa cháy là 10m. Việc chữa cháy sẽ do xe chữa cháy của đội chữa cháy của thành phố thực hiện. Nước cấp cho xe chữa cháy được lấy từ các trụ chữa cháy dọc đường. Các trụ chữa cháy kiểu nổi được bố trí tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống với khoảng cách không quá 120m.

7.5. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng

a. Tổng công suất biểu kiến cần để cấp điện cho dự án là 27.067 kVA.

b. Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ đường dây 22kV nằm trên đường Phạm Văn Đồng phía Bắc dự án, đường QL22B phía Nam dự án.

c. Lưới điện:

- Trạm biến áp:

Các trạm biến áp 22/0,4kV xây mới sử dụng loại trạm Kios hoặc 1 cột hợp bộ để đảm bảo mỹ quan cho khu quy hoạch.

Các trạm biến áp cấp điện các khu đất công cộng, TMDV, y tế,… có thể điều chỉnh vị trí, công suất trạm theo nhu cầu sử dụng và quy mô xây dựng, sẽ được làm rõ ở bước sau của dự án.

Bán kính cấp điện của mỗi trạm không quá 500m.

- Lưới trung thế 22kV:

Dịch chuyển hạ ngầm tuyến đường dây 22kV hiện trạng phía đường QL22B lên trên vỉa hè để tạo mỹ quan đô thị.

Xây dựng mới các tuyến đường dây ngầm 22kV cấp điện từ đường dây 22kV hiện trạng tới các trạm biến áp trong khu quy hoạch. Sử dụng cáp ngầm 22kV chôn trong rãnh cáp theo tiêu chuẩn ngành.

- Lưới hạ thế 0,4kV :

Xây dựng mới các tuyến đường ngầm hạ thế 0,4kV cấp điện từ các trạm biến áp xây mới tới từng hộ tiêu thụ trong khu quy hoạch. Sử dụng cáp ngầm chôn ngầm dưới đất. Tiết diện cáp sẽ được tính toán chi tiết ở bước sau của dự án.

- Lưới chiếu sáng

Xây dựng các tuyến cáp ngầm chiếu sáng dọc các tuyến đường giao thông.

Bố trí cột đèn cao áp cao 8m đến 12m chiếu sáng đường, bố trí đèn trang trí cảnh quan trên tuyến giải phân cách đường. Sử dụng bóng Led công suất 100W đến 150W.

7.6. Thông tin liên lạc

- Trên cơ sở cập nhật các dự án ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

- Nguồn cấp thông tin: Được lấy từ các vị trí gần ranh giới dự án nằm trên đường Phạm Văn Đồng, đường QL22B.

- Giải pháp thiết kế: Theo công nghệ Gpon, FTTH, FTTB,... chọn cáp quang sử dụng cho mạng lưới viễn thông toàn khu để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn, và mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông của nhà nước, đồng thời phù hợp với mạng lưới cáp quang hiện hữu của khu vực.

- Bố trí đặt ống chờ HDPE chờ kéo cáp thông tin cấp cho dự án.

- Tủ phối quang, các thiết bị quang và cáp quang sẽ do các nhà mạng dịch vụ cung cấp và lắp đặt.

- Dự báo nhu cầu: Tổng nhu cầu của toàn khu khoảng: 8.809 thuê bao.

7.7. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

Công suất trạm xử lý nước thải khu đô thị là 1.361 m^3/ngđ.

Nước thải từ các lô đất được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi vào hệ thống thoát nước thải của dự án.

Nước thải các lô đất được thu gom thông qua hệ thống cống tròn BTCT D300-D400 rồi dẫn về trạm xử lý nước thải cục bộ của dự án. Nước thải sau khi xử lý đảm bảo theo quy chuẩn 14:2008/BTNMT sẽ thoát vào tuyến cống thoát nước mưa của dự án.

Khi hệ thống XLNT của khu vực đầu tư đồng bộ thì TXLNT cục bộ của dự án sẽ chuyển thành trạm bơm, bơm nước thải của dự án vào hệ thống thoát nước thải của khu vực rồi chảy về Trạm XLNT chung của khu vực tại xã Trường Tây, thị xã Hòa Thành.

Khối lượng chất thải rắn ước tính: 7,42 tấn/ngày đêm.

8. Đánh giá môi trường chiến lược

** Các vấn đề đặt ra trong đồ án quy hoạch:*

Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình triển khai dự án.

Giải quyết thoát nước mưa và thoát nước thải.

Giải quyết thu gom rác thải sinh hoạt.

** Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm và bảo vệ môi trường:*

- Sau khi dự án đầu tư xây dựng công trình hoàn thành, đưa vào sử dụng sẽ không ảnh hưởng đến môi trường xung quanh. Trong hoạt động của đô thị, phương tiện giao thông và sinh hoạt của cộng đồng dân cư sẽ không gây tiếng ồn, khói

bụi… do đó phải có giải pháp giảm thiểu môi trường thấp nhất, phù hợp với điều kiện và mang lại hiệu quả cao.

- Rác thải sinh hoạt của hộ gia đình và nơi công cộng, chính quyến địa phương tuyên truyền cho cộng đồng dân cư có ý thức giữ gìn vệ sinh, đảm bảo mỹ quan đô thị.

9. Thiết kế đô thị và Quy định quản lý

- Thiết kế đô thị: Là một bộ phận của quy hoạch, thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ xây dựng hướng dẫn về nội dung theo Thiết kế đô thị.

- Quy định quản lý: Việc quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch đất đai, đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này và theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định hiện hành.

10. Nguồn vốn thực hiện

Nguồn vốn thực hiện: Vốn ngân sách; vốn tín dụng; vốn xã hội hóa; nguồn tài trợ, đầu tư từ các tổ chức, cá nhân; và các nguồn vốn hợp pháp khác.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Giao Phòng Quản lý đô thị:

+ Phối hợp với UBND phường Long Thành Trung và các cơ quan có liên quan: Tổ chức công bố công khai để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân trong khu vực biết và thực hiện.

+ Phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND phường Long Thành Trung và các phòng, ban có liên quan tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

+ Tổ chức rà soát, lập, thẩm định trình cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND thị xã Hòa Thành, Trưởng phòng Phòng Quản lý đô thị, Thủ trưởng các cơ quan, ban ngành thị xã, Chủ tịch UBND phường Long Thành Trung và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Như điều 3;
- Sở Xây dựng;
- TT.Thị ủy; TT.HĐND thị xã ;
- CT, các PCT. UBND thị xã;
- LĐVP;
- Lưu VT.

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

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH T.TÂY NINH

Lê Hồng Vân