

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500,  
Khu dân cư Chi Lăng phường 3, thành phố Tây Ninh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH**

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

Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015 và Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH14 ngày 18/6/2014 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đo đạc và Bản đồ số 27/2018/QH14 ngày 14/6/2018 của Quốc hội;

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 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2010 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành 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 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 304/QĐ-UBND ngày 22/3/2019 của UBND thành phố Tây Ninh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu số 2 "Khu đối ngoại" thành phố Tây Ninh, tỷ lệ 1/2000;



Căn cứ Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND thành phố Tây Ninh về việc phê duyệt dự toán Đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Khu dân cư Chi Lăng phường 3, thành phố Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 1549/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND thành phố Tây Ninh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Khu dân cư Chi Lăng phường 3, thành phố Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 447/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND thành phố Tây Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đề án Quy hoạch phân khu số 2 “Khu đổi ngoại” thành phố Tây Ninh, tỷ lệ 1/2000.

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố Tây Ninh tại Tờ trình số 1550/TTr-QLĐT ngày 29/12/2023 về việc Đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Khu dân cư Chi Lăng phường 3, thành phố Tây Ninh.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Khu dân cư Chi Lăng, phường 3, thành phố Tây Ninh với các nội dung chính sau:

### 1. Tên đề án

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Khu dân cư Chi Lăng, phường 3, thành phố Tây Ninh.

- Chủ đầu tư: Phòng Quản lý đô thị

- Nguồn vốn thực hiện: Vốn ngân sách Thành phố.

- Thời gian thực hiện: Năm 2021-2023

- Địa điểm quy hoạch: Phường 3, thành phố Tây Ninh.

### 2. Phạm vi ranh giới, quy mô, tính chất

#### a) Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích:

- Khu dân cư Chi Lăng được quy hoạch thuộc phường 3, TP Tây Ninh. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

+ Phía Đông: Giáp đường D18, lộ giới 18m (đường quy hoạch);

+ Phía Tây: giáp thư viện tỉnh;

+ Phía Nam: giáp đất dân;

+ Phía Bắc: giáp đường Phạm Tung, lộ giới 18m

- Quy mô diện tích khu đất lập quy hoạch là 12.332,45 m<sup>2</sup> (khoảng 1,23 ha).

#### b) Tính chất:

- Là khu dân cư xây dựng mới kết nối với khu vực xung quanh.

- Đồng bộ hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nâng cao chất lượng sống của người dân khu vực để phù hợp với định hướng phát triển chung của thành phố.

### 3. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai



- Quy mô đất đai : 12.332,45 m<sup>2</sup> (khoảng 1,23 ha).
- Quy mô dân số dự báo: khoảng 200 - 400 người.

#### 4. Các khu chức năng

Quy hoạch khu dân cư với các khu chức năng chính như sau:

- Đất nhà ở liền kề;
- Đất cơ quan, trụ sở;
- Đất cây xanh sử dụng công cộng;
- Đất giao thông.

#### 5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Theo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam QCVN: 01/2021/BXD do Bộ Xây dựng ban hành, đề xuất các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho đồ án QHCT 1/500 như sau:

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>A</b>	<b>Tổng diện tích</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	12.332,45
<b>B</b>	<b>Quy mô dân số</b>	<b>người</b>	200 - 400
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu về sử dụng đất</b>		
1	Đất nhà ở liền kề	m <sup>2</sup> /người	15-28
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m <sup>2</sup> /người	≥1
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu về mật độ xây dựng tối đa</b>		
1	Đất nhà ở liền kề	%	80-90
2	Đất cơ quan, trụ sở	%	30-40
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	%	0-5
<b>III</b>	<b>Chỉ tiêu về tầng cao tối đa</b>		
1	Đất nhà ở liền kề	Tầng	2-4
2	Đất cơ quan, trụ sở	Tầng	1-3
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	Tầng	0-1
<b>IV</b>	<b>Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>		
<b>1</b>	<b>Giao thông</b>		
-	Mật độ đường giao thông	Km/km <sup>2</sup>	≥ 10
-	Tỷ lệ đất giao thông trong đất XD đô thị (tính đến đường phân khu vực)	%	≥ 18
<b>2</b>	<b>Cấp nước</b>		
-	Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt	lít/ng-ngđ	≥ 80
-	Nước tưới cây, rửa đường	% nước sinh hoạt	≥ 8
-	Tỷ lệ hộ dân được cấp nước sạch, hợp vệ sinh	%	100

3	<b>Thoát nước thải sinh hoạt</b>	Q	$\geq 80\% Q_{sh}$
4	<b>Rác thải sinh hoạt</b>		
-	<b>Lượng thải rắn phát sinh</b>	kg/ng-ngđ	0,9-1
-	Tỷ lệ thu gom	%	100
5	<b>Cung cấp năng lượng và chiếu sáng</b>		
-	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt	Kwh/ng.năm	750 – 1.500
-	Phụ tải điện sinh hoạt (PTĐSH)	W/người	300 - 500
-	Cấp điện công trình công cộng	% phụ tải điện sinh hoạt	35
6	<b>Hạ tầng viễn thông thụ động</b>	Thuê bao/100 hộ	80 - 100

## 6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu dân cư đảm bảo phù hợp với không gian và cấu trúc phát triển chung của thành phố Tây Ninh, khớp nối về mặt hạ tầng kỹ thuật với các khu lân cận. Đảm bảo thống nhất trong toàn đô thị. Khu vực quy hoạch phát triển dựa trên hệ khung giao thông chính với các trục dọc theo hướng Đông Bắc – Tây Nam và các trục ngang theo hướng vuông góc kết nối với đường Phạm Tung, đường D18, đảm bảo kết nối thuận lợi giữa các nhóm nhà ở với các khu dân cư xung quanh.

## 7. Quy hoạch sử dụng đất

Khu dân cư Chi Lăng có quy mô 12.332,45 m<sup>2</sup>. Bao gồm:

- Đất nhà ở liền kề (ký hiệu OLK): quy mô 8.527,20 m<sup>2</sup>, chiếm 69,14% diện tích toàn khu bố trí dọc theo đường Phạm Tung, đường D18, đường số 1, 2, 3, 4.
- Đất cơ quan, trụ sở (ký hiệu CQ-TS): công trình văn phòng khu phố 1 diện tích 570,43 m<sup>2</sup> chiếm 4,63% ở phía Bắc giáp đường Phạm Tung.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng (ký hiệu CX): quy mô 277,1 m<sup>2</sup>, chiếm 2,25% diện tích toàn khu bố trí ở phía Nam khu đất giáp đường số 3.
- Đất giao thông: quy mô 2.941,72 m<sup>2</sup>, chiếm 24,01 % diện tích toàn khu.

**Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất**

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Quy mô	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	Số lô	Dân số (người)
			m <sup>2</sup>	%	(m <sup>2</sup> /người)		
1	Đất nhà ở liền kề	OLK	8.527,20	69,14	21,32	100	400
2	Đất cơ quan, trụ sở	CQ-TS	570,43	4,63			
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	277,10	2,25	0,69		
4	Đất giao thông		2.957,72	23,98			
	<b>Tổng cộng</b>		<b>12.332,45</b>	<b>100,00</b>			

(Bảng thống kê thông số kỹ thuật các lô đất theo phụ lục 01 đính kèm)



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

### a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- *Quy hoạch cao độ nền:* Khu vực quy hoạch thuộc lưu vực sông Vàm Cỏ Đông. Cao độ khống chế :  $H_{XD} \geq H_{tt}$  (ứng với  $P = 2\%$  của sông Vàm Cỏ Đông):  $H_{xd} \geq 3,00m$ .

- *Thoát nước mưa:* Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa xây mới tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Toàn bộ hệ thống thoát nước sẽ thoát ra đường Phạm Tung sau đó dẫn về tuyến cống trên đường 30/4. Nước mưa sẽ được thu gom tại các ô phố theo các tuyến cống ra trực đường sau đó theo hệ thống cống đổ ra rạch tại đường Phạm Tung. Hệ thống cống bằng BTCT, đường kính cống có kích thước từ D400-D800.

### b) Quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

- Đường trục chính (nằm ngoài ranh quy hoạch)

- Đường D18: giáp ranh phía Đông của khu quy hoạch, có mặt đường 9,0m, vỉa hè 4,5mx2, lộ giới đường 18,0m.

- Đường Phạm Tung: giáp ranh phía Bắc của khu quy hoạch, có mặt đường 9,0m, vỉa hè 4,5mx2, lộ giới đường 18,0m.

- Đường Số 4: giáp ranh phía Tây của khu quy hoạch, có mặt đường 6,0m, vỉa hè 3,0mx2, lộ giới đường 12,0m.

- Đường nhóm nhà ở

- Đường Số 1, Số 2, Số 3: mặt đường 6,0m, vỉa hè 1,50mx2, lộ giới đường 9,0m.

(Bảng thống kê lộ giới các tuyến đường theo phụ lục 2 đính kèm)

### c) Quy hoạch cấp nước:

- Tiêu chuẩn dùng nước dân cư : 150 l/người.ngđ
- Nước dịch vụ công cộng : 10% nhu cầu dùng nước sinh hoạt
- Nước tưới cây, rửa đường : 8% nhu cầu dùng nước sinh hoạt
- Nước rò rỉ, dự phòng : 15% tổng nhu cầu dùng nước
- Hệ số dùng nước ngày max:  $K_{max} = 1,15$
- Tổng nhu cầu dùng nước lớn nhất trong ngày của khu dân cư khoảng  $100m^3/ngđ$ .

- Nguồn cấp nước: Khu vực quy hoạch nguồn nước được lấy từ NMN Tây Ninh, công suất dự kiến khoảng  $18.000m^3/ngđ$ . Khu vực quy hoạch đầu nối vào tuyến ống hiện hữu trên đường Phạm Tung.

### d) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Quy hoạch thoát nước thải

- Tiêu chuẩn thải nước tính bằng 100 % Tiêu chuẩn cấp nước
- Tiêu chuẩn chất thải rắn 1,3kg/người/ngày
- Tổng lưu lượng nước thải khu vực quy hoạch khoảng  $80m^3/ngđ$

- *Quản lý chất thải rắn*

- Tiêu chuẩn rác thải 1,3kg/người-ngày lượng rác thải của khu vực quy hoạch là khoảng 0,52 tấn/ngày.

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến trạm trung chuyển rác Số 1, sau đó được đưa đến khu xử lý rác tập trung.

- *Nghĩa trang*

- Người dân khu vực quy hoạch sẽ sử dụng nghĩa trang Bình Minh của thành phố.

- Khuyến khích người dân sử dụng hình thức hỏa táng tại nghĩa trang Sơn Trang Tiên Cảnh.

**e) Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng:**

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 3 đến 5kW/1 hộ.

- Chỉ tiêu cấp điện cho công trình công cộng được tính theo công suất điện trên m<sup>2</sup> sàn (W/m<sup>2</sup> sàn) hoặc trên đầu người (kW/người) tùy loại công trình.

- Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch là tuyến trung thế 22kV hiện hữu đi dọc theo đường 30/4.

**f) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:**

- Tổng nhu cầu toàn khu dự kiến là 352 thuê bao.

- Nguồn cấp thông tin : Từ tổng đài bưu điện tỉnh Tây Ninh được dẫn các tuyến cáp chính đến khu vực qua trục đường Phạm Tung. Từ đây sẽ có các tuyến cáp đồng đưa tới các công trình công cộng, công trình nhà ở trong khu vực thiết kế theo yêu cầu.

- Mạng lưới quy hoạch : từ tuyến cáp nguồn chính triển khai các tuyến cáp chính theo mạng hình bus với hình thức phối cáp 1 cấp. Toàn bộ các tuyến cáp đều được ngầm hóa để đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ đô thị.

## **9. Đánh giá môi trường chiến lược**

Các biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng và đưa dự án vào sử dụng cơ bản như sau:

- Bố trí các khu chức năng sử dụng đất hợp lý, đúng quy phạm, có quy định mật độ xây dựng và phân đợt xây dựng, hạn chế được các tác nhân gây ô nhiễm trong quá trình xây dựng.

- Tổ chức thi công hợp lý, phải có biện pháp kỹ thuật, quản lý tránh ách tắc giao thông, rò rỉ xăng dầu, trong quá trình thi công xây dựng...

- Thực hiện tất cả các biện pháp giảm thiểu tác động xấu và đảm bảo tốt các công trình đã đề xuất.

- Thực hiện tất cả các biện pháp, quy định chung về bảo vệ môi trường có liên quan đến quá trình triển khai thực hiện.

## **10. Kinh tế xây dựng**

Theo thuyết minh tổng hợp đính kèm



**Điều 2.** Giao Phòng Quản lý đô thị Thành phố tham mưu UBND Thành phố tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt và có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố và Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND Phường 3 và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

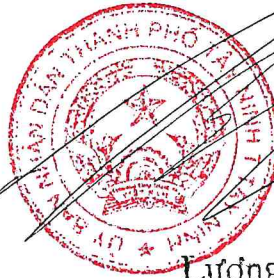
**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- TT. Thành ủy;
- TT. HĐND TP;
- CT, các PCT UBND TP;
- Lãnh đạo VP;
- Lưu VT.

(5)

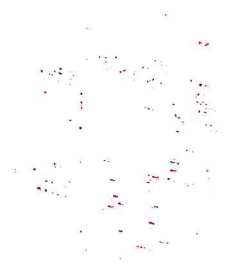
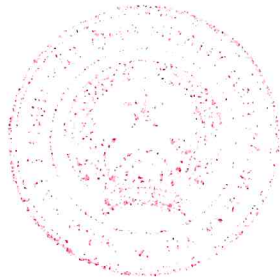
**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**K. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



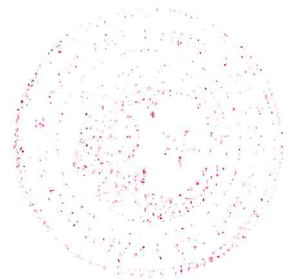
Lương Bá Can



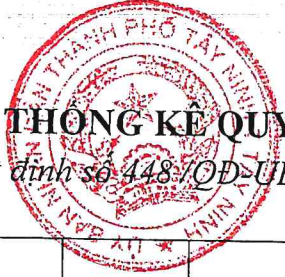












**Phụ lục 2**

**BẢNG THÔNG KÊ QUY HOẠCH LỘ GIỚI CÁC TUYẾN ĐƯỜNG**

(Kèm theo Quyết định số 448/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND thành phố Tây Ninh)

STT	Hạng mục	Mặt cắt ngang	Chiều rộng (m)				Khoảng lùi		Diện tích
			Mặt đường	Via hè trái	Via hè phải	Lộ giới	Trái	Phải	
1	Đường Số 1	1-1	6,00	1,50	1,50	9,00	-	-	378,00
2	Đường Số 2	1-1	6,00	1,50	1,50	9,00	-	-	1278,00
3	Đường Số 3	1-1	6,00	1,50	1,50	9,00	-	-	1323,00

