

Số: 01 /TB-PQLĐT

TP. Tây Ninh, ngày 15 tháng 2 năm 2023

### THÔNG BÁO

**Về việc tiếp tục niêm yết công khai lấy ý kiến cộng đồng dân cư nội dung Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu ở phát triển mới phía Tây Bắc thành phố Tây Ninh.**

Căn cứ Điều 20, Điều 21 của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, quy định lấy ý kiến về quy hoạch đô thị;

Ngày 20/8/2022, Phòng Quản lý đô thị Thành phố đã có Thông báo số 55/TB-PQLĐT về việc niêm yết công khai lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với nội dung nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu ở phát triển mới phía Tây Bắc thành phố Tây Ninh.

Tuy nhiên qua quá trình rà soát, nhằm thuận lợi cho công tác triển khai sau khi quy hoạch được duyệt và phù hợp quy định, Phòng Quản lý đô thị đã trình UBND thành phố chấp thuận thay đổi quy mô lập quy hoạch khu nhà ở phát triển mới phía Tây Bắc thành phố Tây Ninh từ khoảng 13,65ha lên khoảng 23,37 ha, phạm vi diện tích tăng chủ yếu thuộc khu vực đất nông nghiệp, có mật độ dân cư thấp. Nội dung đã được thông qua các cấp của Thành phố và được Ban Thường vụ Thành ủy thống nhất tại phiên họp ngày 27/12/2022 Theo Thông báo số 416-TB/VPTU ngày 03/01/2023.

Do đó, Phòng Quản lý đô thị Thành phố đề nghị UBND phường 1 tiếp tục niêm yết công khai lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với nội dung nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu ở phát triển mới phía Tây Bắc thành phố Tây Ninh tại trụ sở, với một số nội dung chính như sau:

#### **I. THÔNG TIN, CƠ SỞ PHÁP LÝ LẬP QUY HOẠCH**

##### **1. Thông tin chung:**

- **Tên dự án quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu ở phát triển mới phía Tây Bắc thành phố Tây Ninh.
- **Chủ đầu tư:** Phòng Quản lý Đô thị thành phố Tây Ninh.
- **Địa điểm quy hoạch:** Phường 1, thành phố Tây Ninh.
- **Quy mô quy hoạch:** 23,37 ha.
- **Nguồn vốn thực hiện:** Từ nguồn tài trợ của doanh nghiệp.
- **Thời gian thực hiện:** Năm 2021 - 2023.

##### **2. Căn cứ pháp lý lập quy hoạch**

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.

Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội.

Luật Đo đạc và Bản đồ số 27/2018/QH14 ngày 14/06/2018 của Quốc hội.

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.

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.

Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

Thông tư số 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.

Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

Quyết định số 3628/QĐ-UBND ngày 27/12/2021 của UBND tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Tây Ninh đến năm 2030.

Quyết định số 3629/QĐ-UBND ngày 27/12/2021 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Tây Ninh đến năm 2030.

Quyết định số 84/QĐ-UBND ngày 24/5/2021 của UBND thành phố Tây Ninh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu số 1 "Khu Nhà vườn sinh thái" thành phố Tây Ninh, tỷ lệ 1/2000.

Công văn số 2239/STC-TCĐT ngày 28/8/2019 của Sở Tài chính Tây Ninh về tham mưu các nội dung liên quan đến kinh phí thực hiện công tác quy hoạch.

Công văn số 978/UBND ngày 5/8/2021 của UBND Thành phố về tiếp nhận tài trợ kinh phí, khảo sát địa hình lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án: Khu ở phát triển mới phía Tây Bắc thành phố Tây Ninh với quy mô khoảng 13,65ha.

Hướng dẫn số 2256/HD-SXD ngày 09/9/2021 của Sở Xây dựng Tây Ninh về việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Quyết định số 1641/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của Chủ tịch UBND thành phố Tây Ninh về việc phê duyệt Dự toán Dự án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu ở phát triển mới phía Tây Bắc thành phố Tây Ninh.

Quyết định số 1641/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của Chủ tịch UBND thành phố Tây Ninh về việc phê duyệt Dự toán Dự án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu ở phát triển mới phía Tây Bắc thành phố Tây Ninh.

Quyết định số 17/QĐ-PQLĐT ngày 05/5/2022 của Phòng Quản lý đô thị về việc Phê duyệt kết quả chỉ định thầu gói thầu: Tư vấn lập quy hoạch chi tiết, thuộc dự án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu ở phát triển mới phía Tây Bắc thành phố Tây Ninh.

Kết luận phiên họp UBND Thành phố theo Thông báo số 76/TB-UBND ngày 02/8/2022.

Thông báo số 55/TB-PQLĐT ngày 20/8/2022 của Phòng Quản lý đô thị Thành phố về việc niêm yết công khai lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với nội dung

nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu ở phát triển mới phía Tây Bắc thành phố Tây Ninh.

## **II. NỘI DUNG NHIỆM VỤ**

### **1. Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch:**

Khu ở phát triển mới phía Tây Bắc thuộc phường 1, thành phố Tây Ninh, quy mô khoảng 23,37 ha, với tứ cận như sau:

+ Phía Đông: giáp đất dân cư hiện hữu và đường Nguyễn Văn Tốt, lộ giới 27m;

+ Phía Tây: giáp đất dân cư hiện hữu;

+ Phía Nam: giáp đất dân cư hiện hữu và đường CMT8, lộ giới 27m;

+ Phía Bắc: giáp đất dân cư hiện hữu và đường Tua Hai, lộ giới 27m;

### **2. Nhiệm vụ lập đồ án quy hoạch**

#### **2.1. Mục tiêu**

Nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu số 1 "Khu nhà vườn sinh thái" thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tỷ lệ 1/2.000 được phê duyệt tại quyết định số 84/QĐ/UBND ngày 24/05/2021 của UBND thành phố Tây Ninh;

Bố trí các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ dân cư khu vực; Hình thành các nhóm nhà ở đáp ứng nhu cầu ở ngày càng cao của người dân với đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ về kiến trúc; kiện toàn hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, hiện đại đầy đủ hợp lý với khu vực xung quanh. Đề xuất tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng sử dụng đất cho các khu đất kèm theo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đảm bảo hài hòa với cảnh quan tự nhiên và các công trình kiến trúc hiện hữu xung quanh;

Làm cơ sở quản lý, khai thác hiệu quả quỹ đất, quản lý đô thị theo quy hoạch, đấu nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

Đề xuất các Quy định về quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết làm cơ sở để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

#### **2.2. Tính chất**

Là khu ở phát triển mới với các chức năng: ở liền kề, ở tái định cư, đất giáo dục trường học, đất công cộng, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh, mặt nước,... phục vụ cho nhu cầu của người dân trong và ngoài khu vực.

#### **2.3. Quy mô**

Diện tích khu đất là 23.3709,33 m<sup>2</sup> (khoảng 23,37 ha).

Quy mô dân số: 3.500 - 4.500 người.

*(Ranh giới, quy mô diện tích và Quy mô dân số sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập đồ án QHCT tỷ lệ 1/500)*

#### **2.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu**

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng cho đô thị loại II, tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về

Quy hoạch xây dựng và các tiêu chuẩn thiết kế khác, đề xuất các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật như sau:

STT	Hạng mục	Chỉ tiêu	Đơn vị
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
1	Đất ở (chưa bao gồm đất ở hiện trạng)	$\leq 40$	%
	Nhà ở chia lô liền kề (chiều rộng lô đất $\geq 5m$ )	$\geq 100$	$m^2/lô$
	<i>Nhà ở biệt thự</i>	$\geq 160$	$m^2/lô$
	<i>Nhà ở xã hội</i>	20	% tổng diện tích đất ở
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ	$\geq 2$	$m^2/người$
	Đất trường tiểu học	$\geq 10$	$m^2/cháu$
3	Đất trường mầm non	$\geq 12$	$m^2/cháu$
4	Đất cây xanh, TDTT (không bao gồm cây xanh cấp đô thị)	$\geq 2$	$m^2/người$
5	Đất bãi đỗ xe (không bao gồm dân số tính toán tại nhà chung cư)	$\geq 2,5$	$m^2/người$
<b>II</b>	<b>Tầng cao tối đa</b>		
1	Đất ở		
	<i>Nhà ở chia lô liền kề</i>	4	Tầng
	<i>Nhà ở biệt thự</i>	3	Tầng
	<i>Nhà ở xã hội</i>	5	Tầng
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ	3	Tầng
3	Đất trường mầm non	3	Tầng
4	Đất cây xanh, TDTT (không bao gồm cây xanh cấp đô thị)	1	Tầng
5	Đất thương mại dịch vụ	3	Tầng
<b>III</b>	<b>Mật độ xây dựng tối đa</b>		
1	Đất ở		
	<i>Nhà ở chia lô liền kề</i>	90	%
	<i>Nhà ở biệt thự</i>	70	%
	<i>Nhà ở xã hội</i>	40	%
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ	40	%
3	Đất trường mầm non	40	%
4	Đất cây xanh, TDTT (không bao gồm cây xanh cấp đô thị)	5	%
5	Đất thương mại dịch vụ	50	%
<b>IV</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		

STT	Hạng mục	Chỉ tiêu	Đơn vị
1	Giao thông: Mặt cắt ngang (không áp dụng đối với các tuyến chính trục hiện trạng)	$\geq 14$	m
2	Cấp điện		
	+ Nhà ở chia lô liền kề	5	kw/hộ
	+ Nhà ở biệt thự	8	kw/hộ
	+ Công trình công cộng, dịch vụ	30	w/ m <sup>2</sup> sàn
3	Cấp nước:		
	+ Sinh hoạt (mức tối thi	$\geq 150$	l/ng.ngày.đêm
	+ Công cộng	2	l/ m <sup>2</sup> /sàn
4	Thoát nước bản, vệ sinh môi trường		
	+ Thoát nước	$\geq 150$	% tiêu chuẩn cấp nước
	+ Rác thải	1	kg/người/ngày

### 2.5. Yêu cầu công tác khảo sát, đánh giá hiện trạng

Theo số liệu khảo sát đo đạc hiện trạng thực tế bổ sung khi nghiên cứu lập đồ án quy hoạch.

### 2.6. Quy hoạch sử dụng đất

- Cơ sở xây dựng phương án thiết kế, đề xuất phương án chọn.
- Xác định chức năng cụ thể của từng lô đất theo từng loại hình nhà ở, công trình công cộng, cây xanh nhóm nhà Xác định các chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình; vị trí, quy mô các công trình ngầm.

### 2.7. Yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Đề xuất nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan các khu chức năng trong khu đô thị, các trục đường chính cần kiểm soát phát triển, các công trình điểm nhấn, các vùng kiến trúc cảnh quan khu quy hoạch, tạo nên sắc thái kiến trúc riêng phù hợp với đặc trưng văn hóa của khu vực và địa phương. Tạo môi trường sống tiện ích và tiện nghi cho người sử dụng Khai thác hiệu quả về vị trí cũng như cảnh quan của khu vực cho tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu đô thị, chú trọng đến không gian mở và cây xanh.

### 2.8. Quy hoạch xây dựng hạ tầng kỹ thuật

- Phù hợp với các quy hoạch đã được phê duyệt, đảm bảo các chỉ tiêu về kỹ thuật, phân cấp hệ thống giao thông và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác, khoảng cách an toàn tối thiểu giữa các hệ thống hạ tầng kỹ thuật,...
- Kết nối hệ thống giao thông khu quy hoạch và đấu nối với hệ thống giao thông khu vực;
- Kết nối hài hòa và đồng bộ với các khu dân dụng lân cận;

- Tận dụng tối đa các cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện hữu phục vụ quá trình đấu nối các cơ sở hạ tầng kỹ thuật của khu quy hoạch.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu quy hoạch phải thực hiện ngầm hóa theo quy định, khuyến khích sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật.

#### **a. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng**

- *Cao độ san nền*: Quy hoạch cao độ nền tính toán theo quy định của QCXDVN 01: 2021/BXD. Đề xuất các giải pháp san nền.

- *Thoát nước mưa*: Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước bản. Xác định hướng thoát và phân chia lưu vực, thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của QCXDVN 01: 2021/BXD; QCVN 07-2: 2016/BXD và quy hoạch thoát nước mưa của toàn đô thị.

#### **b. Hệ thống giao thông**

- Quy hoạch đấu nối hệ thống giao thông hợp lý trên cơ sở hệ thống giao thông trên các trục chính của đô thị: đường Cách Mạng Tháng Tám (ĐT 781), đường Tua Hai, đường Nguyễn Văn Tốt và các đường theo quy hoạch phân khu đã được duyệt.

- Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của QCXDVN 01: 2021/BXD; QCVN 07- 4: 2016/BXD và Tiêu chuẩn quy phạm đường đô thị.

#### **c. Công trình ngầm**

Xác định các công trình ngầm (nếu có) trong khu vực quy hoạch, phù hợp với quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn quy định hiện hành.

#### **d. Cấp nước sạch**

- Xác định nguồn nước: Đấu nối vào mạng lưới cấp nước sạch của thành phố.

- Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước: Vị trí, quy mô các công trình đầu mối, mạng lưới đường ống cấp nước; đề xuất các giải pháp giảm tỷ lệ thất thoát nước.

- Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của QCXDVN 01: 2021/BXD, QCVN 07-1: 2016/BXD.

#### **e. Cấp điện và chiếu sáng đô thị**

- Xác định nguồn điện, chỉ tiêu và dự kiến nhu cầu sử dụng điện, giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện. Xác định chỉ tiêu sử dụng điện chiếu sáng theo các nhóm công trình, tính toán nhu cầu sử dụng điện năng cho chiếu sáng, đề xuất các giải pháp cụ thể về nguồn, lưới điện, nguồn sáng, các giải pháp cụ thể về chiếu sáng cho các khu chức năng của khu quy hoạch Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của QCXDVN 01: 2021/BXD, QCVN 07-5: 2016/BXD, QCVN 07-7: 2016/BXD.

#### **f. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn (CTR)**

- *Thoát nước thải*: Hệ thống thoát nước thải bố trí riêng so với hệ thống thoát nước mưa, phải qua xử lý trước khi thoát ra kênh rạch, đề xuất giải pháp thiết kế mạng lưới thoát nước thải.

- Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của QCXDVN 01: 2021/BXD, QCVN 07-2: 2016/BXD.

- *Quản lý chất thải rắn*: Bố trí các địa điểm thu gom rác và vận chuyển chất thải rắn một cách hợp lý, đưa ra các giải pháp cách ly và bảo vệ môi trường để không ảnh hưởng đến khu vực xung quanh. Riêng rác thải của các cơ sở y tế có tính chất độc hại phải được xử lý riêng bằng thiết bị đốt rác nhiệt độ cao.

#### **g. Hệ thống thông tin liên lạc**

- Xác định quy mô, các trạm và các mạng truyền dẫn, di động và các công trình phụ trợ.

- Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của QCXDVN 01: 2021/BXD, QCVN 07-8: 2016/BXD.

#### **2.9. Hồ sơ, sản phẩm**

Hồ sơ Nhiệm vụ, đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu ở phát triển mới phía Tây Bắc thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh thực hiện theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

*(Nội dung chi tiết theo Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch đính kèm)*

Đề nghị UBND phường 1 tiếp tục niêm yết công khai lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với nội dung nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu ở phát triển mới phía Tây Bắc thành phố Tây Ninh kể từ ngày 15/02/2023 đến ngày 15/03/2023 để cộng đồng dân cư trên địa bàn được biết.

Trân trọng!

#### **Nơi nhận:**

- UBND Thành phố (b/cáo);
- UBND phường 1;
- Lưu VT.

**KT.TRƯỞNG PHÒNG  
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



*(Handwritten signature in blue ink)*

**Nguyễn Trương Uy Vũ**