

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN BẾN CẦU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 1272/QĐ-UBND

Bến Cầu, ngày 06 tháng 5 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
khu dân cư - dịch vụ - thương mại thuộc dự án nâng cấp mở rộng đường ĐT.  
786 thuộc đô thị mới Mộc Bài, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN**

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 02 tháng 01 năm 2008 về việc phê duyệt dự án và Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 09 tháng 11 năm 2009 của UBND Tỉnh Tây Ninh về việc Phê duyệt điều chỉnh dự án nâng cấp, mở rộng đường ĐT.786 (đoạn từ kênh Đìa Xù đến đường Xuyên Á);

Căn cứ Quyết định 1102/QĐ-UBND ngày 27 tháng 05 năm 2011 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Mộc Bài thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Nghị quyết số 04/NQ-HĐND, ngày 26 tháng 6 năm 2019 của Hội đồng Nhân dân huyện Bến Cầu, Thông qua Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư - dịch vụ - thương mại thuộc dự án nâng cấp mở rộng đường ĐT. 786 thuộc đô thị mới Mộc Bài, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 2572/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2017 của UBND huyện Bến Cầu, về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - dịch vụ - thương mại thuộc dự án nâng cấp mở rộng đường ĐT.786 thuộc đô thị mới Mộc Bài, huyện Bến Cầu tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 3793/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2019 của

UBND huyện Bến Cầu, phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - dịch vụ - thương mại thuộc dự án nâng cấp mở rộng đường ĐT.786 thuộc đô thị mới Mộc Bài, huyện Bến Cầu tỉnh Tây Ninh;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Tờ trình số:78 /TTr-PKTHT ngày 18 tháng 03 năm 2020,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư - dịch vụ - thương mại thuộc dự án nâng cấp, mở rộng đường ĐT.786 thuộc đô thị mới Mộc Bài, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, với các nội dung như sau:

**1. Tên dự án, phạm vi ranh giới, quy mô, tính chất của khu quy hoạch:**

1.1. Tên dự án: Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư - dịch vụ - thương mại thuộc dự án nâng cấp mở rộng đường ĐT. 786 thuộc đô thị mới Mộc Bài, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

- Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế và Hạ tầng (giai đoạn thực hiện đồ án) .

- Địa điểm: xã Lợi Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

1.2 Phạm vi ranh giới:

- Theo quy hoạch chung khu đô thị mới Mộc Bài khu vực dự kiến quy hoạch nằm phía Bắc của khu đô thị mới Mộc Bài và là một phần trong tổng thể thống nhất của khu đô thị mới Mộc Bài.

+ Cách đường Xuyên Á 1,5km;

+ Cách cửa khẩu quốc tế Mộc Bài 2km.

- Vị trí và giới hạn khu đất: Khu Dân cư - Dịch vụ - Thương mại nằm trong Khu đô thị cửa khẩu Mộc Bài và có quy mô 476.876,7m<sup>2</sup> (47,69ha) và được giới hạn bởi:

+ Phía Tây và phía Đông giáp dãy cây xanh phân cách với khu công nghiệp.

+ Phía Bắc giáp dự án Khu dân cư Tây Nam.

+ Phía Nam giáp dãy cây xanh cách ly và kênh đào thoát nước cho khu đô thị Mộc Bài.

1.3. Quy mô diện tích: 47,69 ha

Đường TL.786 dọc theo khu quy hoạch kết nối với trung tâm huyện Bến Cầu và khu cửa khẩu Mộc Bài dọc đường Xuyên Á sẽ là điều kiện thuận lợi trong việc triển khai khu dân cư thương mại dịch vụ.

1.4. Tính chất:

Khu thương mại dịch vụ kết hợp dự án tái định cư phục vụ việc mở rộng đường tỉnh lộ 786.

Việc đầu tư xây dựng đồng bộ một khu dân cư có đầy đủ các chức năng, với nhiều loại hình nhà ở khác nhau, cùng các công trình tiện ích cần thiết cho cư dân như giáo dục, các công trình phục vụ các nhu cầu sinh hoạt cơ bản, vui chơi giải trí và văn hóa nhằm phục vụ cho người dân cũng như thu hút khách từ các địa bàn

lân cận.

- Xác định ranh giới, tính chất, quy mô từng phân khu chức năng và từng hạng mục công trình, tổ chức không gian quy hoạch, cảnh quan kiến trúc trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch.

- Quy hoạch sử dụng đất và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đảm bảo phát huy hiệu quả khai thác, đồng thời gìn giữ cảnh quan môi trường trong khu vực.

- Phục vụ công tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho khu quy hoạch.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành đầu tư xây dựng và triển khai xây dựng, quản lý xây dựng trên một định hướng cụ thể và hợp lý, thúc đẩy phát triển các khu lân cận.

## **2. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai và hạ tầng kỹ thuật:**

### **2.1. Quy mô dân số:**

- Quy mô dân số: 7.025 người.

### **2.2. Các chỉ tiêu về đất đai:**

Quy mô dân số đến năm 2020 : khoảng 6000 - 8.000 người.

Chỉ tiêu sử dụng đất bình quân :  $\leq 50\text{m}^2/\text{người}$ .

- Đất ở :  $\geq 20\text{m}^2/\text{người}$ .

- Trường mẫu giáo : 50 chỗ/1000 người :  $15\text{m}^2/\text{chỗ}$ ;

- Trường tiểu học : 65 chỗ/1000 người :  $15\text{m}^2/\text{chỗ}$ ;

- Trường trung học cơ sở : 55 chỗ/1000 người :  $15\text{m}^2/\text{chỗ}$ ;

- Trạm y tế : 01 trạm /1000 người :  $500\text{m}^2/\text{trạm}$

- Sân luyện tập :  $0,5\text{m}^2/\text{người}$  :  $0,3\text{ha}/\text{công trình}$ ;

- Chợ : 01 công trình/ đơn vị ở :  $0,2\text{ha}/\text{công trình}$ ;

- Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở  $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$ , trong đó đất cây xanh nhóm nhà ở  $\geq 1\text{m}^2/\text{người}$ . Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở bao gồm sân chơi, vườn hoa, sân bãi thể dục thể thao phục vụ hàng ngày. Mỗi đơn vị ở tối thiểu phải có 1 công trình vườn hoa với quy mô  $\geq 5.000\text{m}^2$  (có thể kết hợp sân thể thao ngoài trời và điểm sinh hoạt cộng đồng).

- Đất giao thông :  $10 - 12\text{m}^2/\text{người}$ .

Mật độ xây dựng trung bình :

- Đất công trình công cộng - TMDV : 35 - 40%.

- Đất xây dựng nhà ở riêng lẻ : 80%.

Tầng cao trung bình :

- Công trình thương mại dịch vụ : 1 - 9 tầng

- Công trình công cộng khu ở : 1 - 3 Tầng.

- Nhà ở tái định cư : 2 Tầng.

- Nhà ở thương mại : 5 Tầng.

- Mật độ dân cư : 190 người /ha.

## **3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.**

### **3.1 Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật toàn khu**

Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật toàn khu			
Stt	Loại chỉ tiêu	Chỉ tiêu	Đơn vị
1	- Dân số toàn khu	7.025	người
	Khu ở	5.010	người
		1.002	lô
	Khu ở thương mại	1.220	người
		244	lô
	Khu tái định cư	795	người
		159	lô
2	- Diện tích đất toàn khu	47,69	ha
3	- Diện tích xây dựng tối đa toàn khu	16,89	ha
4	- Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa toàn khu	84,09	ha
5	- Mật độ xây dựng tối đa toàn khu	35,42	%
6	- Hệ số sử dụng đất tối đa toàn khu	1,76	lần
7	- Tầng cao xây dựng tối đa toàn khu	5-9	tầng
8	- Chiều cao xây dựng tối đa toàn khu	25-38	m

### 3.2 Cơ cấu sử dụng đất toàn khu quy hoạch:

Bảng thống kê sử dụng đất				
Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
A	Đất khu ở	38,76	81,27	55,17
1	Đất ở	18,29	38,36	26,04
1.1	Đất ở	12,41	26,02	
1.2	Đất ở thương mại	3,52	7,4	
1.3	Đất ở tái định cư	2,36	4,95	
2	Đất công trình công cộng	4,01	8,41	5,71
2.1	Đất giáo dục	3,81	7,99	
2.2	Đất y tế	0,20	0,42	
3	Đất cây xanh	3,34	7,00	4,75
4	Đất giao thông khu ở	13,12	27,51	18,67
B	Đất ngoài khu ở	8,93	18,73	
1	Đất thương mại	7,69	16,12	
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,30	0,64	
3	Đất giao thông ngoài khu ở	0,94	1,97	

	Tổng cộng	47,69	100	
--	-----------	-------	-----	--

#### **4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

##### **4.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu**

- Quy hoạch Khu dân cư Dịch vụ thương mại đường 786 phù hợp với các dự án và quy hoạch trong khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài như Khu công nghiệp An Phú, Ngọc Oanh, khu dân cư Tây Nam, ...

- Bên cạnh đó, các tổ hợp khối hoặc các công trình riêng lẻ trong mỗi khu chức năng có tác động qua lại, gắn kết với nhau thành tổng thể hoàn chỉnh hài hòa.

##### **4.2. Phân khu chức năng**

- Khu dân cư Dịch vụ thương mại ĐT.786 được quy hoạch gồm các khu chức năng bao gồm: khu nhà kết hợp thương mại dịch vụ, khu nhà liên kế; các khu công trình thương mại dịch vụ; khu cây xanh thể dục thể thao; các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Khu quy hoạch là các khu xây mới công trình kiến trúc chủ đạo, mức độ giao tiếp nhiều, bố trí ở xung quanh vòng xoay trung tâm nơi giao nhau của các trục đường chính, tạo bộ mặt và là điểm nhấn cho khu. Ngoài ra các công trình thương mại dịch vụ, văn hóa giáo dục được bố trí ở đầu các trục đường và ở trung tâm các khu ở nhằm tạo không gian cũng như tạo thuận lợi cho mọi người dân tiếp cận được dễ dàng.

- Tổ chức công viên vườn hoa ở trung tâm khu ở để tạo cảnh quan và bảo vệ môi trường cho khu dân cư.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: chú trọng khai thác cảnh quan, kết hợp hài hòa với hình thức kiến trúc công trình.

##### **4.3. Quy hoạch sử dụng đất**

- Diện tích đất toàn khu: 47,69 ha, trong đó :

- Khu thương mại dịch vụ: 7,69 ha

- Khu nhà liên kế kết hợp thương mại dịch vụ: 3.52 ha

- Khu nhà liên kế: 12.41 ha

- Khu cây xanh thể dục thể thao: 3,34 ha. Các công trình hạ tầng kỹ thuật: 0.3 ha.

**4.4. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến, điểm nhấn, điểm nhìn quan trọng**

Tổ chức các công trình điểm nhấn tại các khu vực cửa ngõ của khu quy hoạch như dọc trục đường ĐT.786 dọc trục Đường số 33, Đường số N3, Đường số 14, Đường số 20. Các công trình điểm nhấn có thể là công trình tượng đài, công trình thương mại, công trình có chiều cao hoặc kiến trúc độc đáo, nổi trội.

##### **4.5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

###### **4.5.1. Yêu cầu, nguyên tắc:**

Có 2 trục dọc chính là trục giao thông là ĐD10, ĐD11 và 1 trục cảnh quan

cây xanh trải dài toàn khu tạo nên kết nối không gian toàn bộ các khu chức năng trong khu vực với nhau bao gồm:

- Trục dọc Bắc - Nam kết nối các khu chức năng chính với nhau.
- Trục ngang Đông-Tây (các đường ngang qua các khu ở liên kế) liên kết các khu thương mại dịch vụ với khu ở, thuận tiện cho cư dân khi muốn sử dụng các dịch vụ cũng như các tiện ích đô thị.

- Trục cảnh quan cây xanh được hình thành dựa trên cảnh quan của từng khu chức năng, khu vực tuyến đi bộ, đường dạo, vườn hoa cây xanh tạo nên các không gian đi bộ chuyên tiếp hòa nhập vào hình thức kiến trúc của các khu chức năng.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu dân cư thương mại dịch vụ cần nghiên cứu tổng thể, phù hợp với điều kiện địa hình và đặc điểm tự nhiên của khu vực.

- Tổ chức các không gian, kiến trúc, cảnh quan phải có sự hài hòa giữa các khu vực chức năng; đồng thời đảm bảo mỗi khu vực phải có những đặc trưng riêng phù hợp với chức năng sử dụng đất nhằm tạo sự hấp dẫn, đa dạng, đáp ứng được các nhu cầu sử dụng khác nhau của người dân cũng như khách đến tham quan mua sắm.

- Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan tổng thể.

- Ý tưởng tạo nên một khu dân cư thương mại dịch vụ với không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa, phù hợp với môi trường và thiên nhiên của khu vực; Toàn bộ khu vực được tổ chức trên nguyên tắc sử dụng trục TL.786 và lõi cây xanh dọc trục làm điểm nhấn cho toàn khu dân cư, các thành phần chức năng khác của khu dân cư gồm:

- Các khu thương mại dịch vụ bố trí tại các giao lộ của trục TL.786 và các trục DN2, DN3, DN4 nhằm tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho toàn khu, tạo ra không gian thương mại dịch vụ hiện đại, sầm uất, dễ dàng tiếp cận.

- Khu công trình công cộng được bố trí tại các vị trí thuận tiện để phục vụ cho dân cư trong khu vực.

- Các khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ:

- Được bố trí dọc trục ĐT.786, thuận tiện cho việc di chuyển mua bán, tầng 1 làm dịch vụ, các tầng trên để ở, ...

- Các công trình phụ trợ (bãi đỗ xe, công trình hạ tầng kỹ thuật...) được tổ chức phù hợp theo từng cấp đảm bảo sự vận hành hiệu quả của các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch và mang lại hiệu quả về kinh tế.

- Các khu nhà liên kế, Khu nhà Tái định cư:

- Được bố trí dọc các trục đường song song ĐT.786, các trục đường nhỏ kết nối thuận tiện với hệ thống giao thông chính trong khu vực.

- Bố trí các công trình công cộng và công viên cây xanh trong bán kính phục vụ, để thuận tiện cho dân cư trong các sinh hoạt hàng ngày.

#### 4.5.2. Tổ chức không gian

Trên cơ sở cấu trúc phát triển khu vực quy hoạch xây dựng đô thị lựa chọn,

đề xuất giải pháp thiết kế kiến trúc cảnh quan cho khu vực chủ yếu là:

- Tổ chức không gian khu nhà ở liên kế kết hợp kinh doanh có tính chất là khu ở cải tạo, tổ chức không gian khu nhà ở liên kế, nhà vườn có tính chất là khu ở xây mới.

- Tổ chức không gian các khu công trình công cộng gồm thuộc đơn vị ở và ngoài đơn vị ở, là các công trình hiện hữu cải tạo, công trình xây dựng mới, là không gian trung tâm, điểm nhấn cho toàn khu và của các khu ở.

- Các khu cây xanh công viên là các không gian trồng tạo các khoảng xanh trong khu ở, góp phần cải thiện vi khí hậu, cải tạo cảnh quan hiện tại.

- Đường giao thông, được xem là cấu trúc khung của khu ở cũng như là các hướng lưu thông gió, ánh sáng của khu. Đường giao thông được thiết kế đúng tiêu chuẩn về chất lượng, các thông số kỹ thuật và trồng cây xanh.

- Chiều cao xây dựng công trình

- Nhà ở thương mại dịch vụ có tối đa 5 tầng. Trong đó: tầng 1 cao 3,9 ÷ 4,2m, các tầng khác cao 3,6m.

- Nhà tái định cư có chiều cao 2 tầng. Trong đó: tầng 1 cao 3,9 ÷ 4,2m, các tầng khác cao 3,6m.

- Công trình công cộng (Trạm y tế, Trường học,..) cao 1-3 tầng; tầng 1 cao 4,2 ÷ 4,5m, các tầng khác cao khoảng 3,4 ÷ 3,6m.

- Công trình Thương mại dịch vụ cao 1-5 tầng, có thể có các khối tháp làm công trình điểm nhấn cao 9 tầng; tầng 1 cao 4,2 ÷ 4,5m, các tầng khác cao khoảng 3,4 ÷ 3,6m.

#### 4.5.3. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan

- Các giải pháp về bố cục phân khu chức năng, bố cục tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cho toàn bộ khu ở, để phát huy các thế mạnh trong việc tổ chức không gian, cũng như không làm mất đi các tác dụng tích cực về vi khí hậu cho khu ở đã được đề ra nhằm đạt các mục tiêu về một khu ở có chất lượng môi trường, điều kiện sống tốt, quá trình tổ chức cảnh quan và bảo vệ cảnh quan cần đảm bảo một số yêu cầu cơ bản sau:

- Về tổ chức các yếu tố cảnh quan chính (công trình kiến trúc): đảm bảo theo đúng các hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về sử dụng đất, mật độ xây dựng mà đồ án đã đề ra để các yếu tố tham gia tạo cảnh quan chính của khu ở là các công trình, cây xanh công viên và không gian trồng vẫn giữ được ý đồ trong bố cục tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc của đồ án.

- Các công trình kiến trúc nhỏ, các tiện nghi đô thị có ảnh hưởng đến không gian cảnh quan của đô thị như trụ cứu hỏa, biển báo, quảng cáo, chòi nghỉ chân, ghế đá,... đảm bảo không làm che khuất chi tiết kiến trúc của công trình chính, không gây cản trở lưu thông, không gây nguy hiểm cho người sử dụng các tiện ích đô thị và người sinh sống trong khu dân cư.

- Yêu cầu cơ bản nhất để bảo vệ cảnh quan là phải đảm bảo hệ thống và mạng lưới hạ tầng kỹ thuật tốt, vệ sinh môi trường, thu gom rác và xử lý phải

được tổ chức tốt.

#### 4.5.4. Cấu trúc quy hoạch đô thị và các khu chức năng đô thị hiện nay

Khu quy hoạch là khu thương mại dịch vụ kết hợp với các khu ở mới, cấu trúc quy hoạch đô thị là cấu trúc của đơn vị ở, khung giao thông theo mạng lưới dạng ô cờ làm chủ đạo với các khu chức năng đô thị chủ yếu:

- Khu nhà ở;
- Khu công trình công cộng đơn vị ở (trường mẫu giáo, cấp 1, cấp 2, điểm sinh hoạt văn hóa, chợ, trung tâm thương mại, trạm y tế);
- Khu công trình công cộng ngoài đơn vị ở (công trình công cộng đô thị);
- Khu cây xanh công viên.

#### 4.5.5. Xác định các vùng, khu vực đặc trưng cần kiểm soát

Khu vực đặc trưng của khu thương mại dịch vụ kết hợp ở là các khu vực trọng tâm, điểm nhấn có ảnh hưởng tới cấu trúc quy hoạch và bộ mặt đô thị bao gồm:

- Khu vực các công trình công cộng - dịch vụ có vị trí tại góc vòng xoay ngã tư các trục đường lớn.
- Không gian dọc tuyến đường tỉnh lộ 786 và các đường ngang trong khu vực quy hoạch.

- Ngoài ra, việc đảm bảo vệ sinh môi trường, an toàn trong khu ở cũng là các tiêu chí quan trọng trong phát triển đô thị, đảm bảo mạng lưới giao thông được thực hiện đúng lộ giới quy định trong đồ án quy hoạch.

### **5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

#### 5.1. Quy hoạch mạng lưới giao thông

Định hướng chung:

- Thiết kế mạng lưới đường bộ tuân thủ theo quy hoạch chung Đô thị mới Mộc Bài, các tuyến giao thông đối ngoại và đối nội kết hợp tương hỗ nhau nhằm khai thác hiệu quả tiềm năng phát triển thương mại dịch vụ của khu Khu dân cư Dịch vụ thương mại đường ĐT.786.

- Giao thông cấp đô thị - giao thông đối ngoại:

- Trục chính TL.786, phía Bắc kết nối với trung tâm huyện Bến Cầu, phía Nam kết nối với trung tâm thương mại cửa khẩu Mộc Bài.

- Giao thông cấp đơn vị ở:

+ Các trục ngang: Đường N.2, N.3, N.4, N-5, N-6, N-7, N-8 là các trục đường vuông góc với trục chính TL 786 của khu vực thiết kế để đi vào các khu công nghiệp Ngọc Oanh, An Phú, Tây Nam và nhà máy cấp nước Mộc Bài.

+ Các trục phụ kết nối với đường trục chính tạo sự kết nối trục Đông Tây (N.1-1, ĐN.2-1, N.2-3, N.3-1, N.4-1, N.5-1, N.6-1, N.7-1, N.6-3, N.7-3, N.7-2, N.7-4, N.8-1, N.8-3, N.8-2, N.8-4), xen kẽ giữa các khu thương mại dịch vụ đô thị là các khu ở kết hợp thương mại dịch vụ, khu nhà liên kế, các công viên cây xanh của nhóm ở, các công trình công cộng phục vụ khu ở.

+ Các trục dọc song song TL.786



- + Trục đường DT.786 là trục giao thông đối ngoại có chức năng kết nối khu quy hoạch với các khu chức năng khác trong khu vực;
- + Các trục giao thông nội bộ chính kết nối liên hoàn trong toàn khu, hướng tuyến bám theo địa hình tự nhiên nhằm hạn chế khối lượng san nền.
- + Chiều dài, chiều rộng mạng lưới đường quy hoạch:
- + Tổng chiều dài mạng lưới đường 8.958 m.
- Lộ giới quy hoạch các tuyến đường từ 12,0–23,0m; lòng đường bao gồm từ 2–6 làn xe.
- Mật độ giao thông:
- + Tỷ lệ diện tích giao thông trong khu ở chiếm 27,89 %;
- + Mật độ mạng lưới đường (tính đến cấp nội bộ) chiếm 17,8 km/km<sup>2</sup>.
- Các yếu tố kỹ thuật:
- + Lộ giới các tuyến đường đối ngoại được căn cứ theo quy hoạch chung khu đô thị Mộc Bài và các đồ án có liên quan;
- + Bán kính bó vỉa các trục đường chính kết nối với đường khu vực R<sub>min</sub>=12m. Bán kính bó vỉa các trục đường nội bộ R<sub>min</sub>= 8.0m;
- + Các tuyến đường được xây dựng mới với kết cấu bê tông nhựa đồng bộ, vỉa hè lát gạch, đá;
- + Để đảm bảo tầm nhìn tại các nút giao. Đối với các công trình nằm tại góc giao phải bố trí vật góc, đối với khu cây xanh phải trồng các loại cây bụi, không chế chiều cao <1,2m.

5.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mặt, cấp nước pccc, cấp điện, chất thải rắn sinh hoạt, xử lý nước thải:

5.2.1. San nền: Cao độ xây dựng chọn : H<sub>xd</sub> ≥ 2,50m (theo Cao độ Quốc gia Hòn Dấu - Hải Phòng). Cao độ được chọn theo quy hoạch chung đô thị mới Mộc Bài đã được dẫn về tại vị trí góc ngã tư Hữu Nghị. Tuy nhiên, khu vực quy hoạch đã được san lấp tương đối hoàn thiện với cao độ khoảng từ 2,50m đến 3,00m. Phía Đông Bắc khu quy hoạch đã xây dựng hoàn thiện 2 tuyến đường với cao độ trung bình là 2,70m. Vì vậy, cao trình các trục đường giao thông xây dựng mới chọn 2,70m để đảm bảo tính khớp nối với các tuyến đường hiện hữu.

- Giữ nguyên các khu vực đã được san lấp với cao độ ≥ 2,50m.
- Chỉ tôn nền một số khu vực đất ruộng đến cao độ 2,50m.
- Độ dốc nền thiết kế:
  - Khu công trình công cộng và khu nhà ở: ≥0,4%.
  - Khu công viên cây xanh: ≥0,3%.
- Đường giao thông:
  - Độ dốc ngang: 2%.
  - Độ dốc dọc tối thiểu: 0,3%.
  - Chiều cao bó vỉa: 0,20m.

Hướng đổ dốc: về phía Tỉnh lộ 786

5.2.2. Thoát nước mưa:

- Sử dụng hệ thống công ngầm để tổ chức thoát nước mưa.

- Xây dựng mới các tuyến cống thoát nước mưa để đảm bảo thoát nước mưa triệt để cho khu vực, tránh ngập úng cục bộ.

- Hướng thoát: thoát ra kênh Đìa Xù, cách ranh phía Bắc khu quy hoạch khoảng 350m.

- Tính toán thủy lực thoát nước mưa theo TCVN7957-2008, hệ số dòng chảy được tính theo phương pháp trung bình. Chu kỳ tràn cống chọn:  $T = 2$  năm.

- Nổi cống (cống chính) theo nguyên tắc ngang đỉnh và có độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,70m.

- Cống bằng đường được đặt với cống  $\Phi 400$  và độ dốc 2%.

### 5.2.3. Quy hoạch cấp nước:

- Giai đoạn đầu nâng cấp mở rộng trạm cấp nước Bến Cầu theo dự án có tổng công suất 4000 m<sup>3</sup>/ngày. Giai đoạn sau sử dụng nguồn nước máy từ đô thị Mộc Bài.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 4.500 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Chọn nguồn nước cấp sinh hoạt là nguồn nước máy từ Nhà máy nước Mộc Bài về, dựa vào các tuyến ống cấp nước máy hiện trạng  $\Phi 110$ mm đi dọc đường ĐD10 và ĐD11.

Thiết kế mạng lưới cấp nước cho khu quy hoạch: Dựa vào mạng lưới quy hoạch giao thông và các tuyến ống cấp nước hiện trạng đi qua khu vực quy hoạch, hệ thống cấp nước được thiết kế như sau:

- Xây dựng cho khu vực quy hoạch hệ thống cấp nước chính  $\Phi 100$  kết nối với hệ thống ống cấp nước hiện trạng tạo thành 6 vòng cấp nước chính để đảm bảo sự an toàn và liên tục cho mạng cấp nước.

- Từ vòng cấp nước chính phát triển tiếp các tuyến ống nhánh đi dọc các trục đường quy hoạch và kết nối với nhau tạo thành các vòng cấp nước phụ và một số nhánh cụt để cấp nước triệt để cho các công trình.

### 5.2.4. Hệ thống cấp nước chữa cháy:

- Lưu lượng cấp nước chữa cháy  $q = 10$  l/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng 1 lúc là 1 đám cháy (theo TCVN 2622 – 1995).

- Dựa vào mạng lưới đường ống cấp nước chính của khu quy hoạch sẽ bố trí 16 trụ lấy nước chữa cháy tại ngã 3 ngã 4 đường với khoảng cách giữa các trụ chữa cháy là 150m. Nguồn nước chữa cháy là nguồn nước máy dựa vào mạng lưới cấp nước trong khu vực.

### 5.2.5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

TT	Loại chất thải rắn	Tiêu chuẩn		Quy mô		Khối lượng (tấn/ngày)
1	Sinh hoạt	1,0	kg/người/ngày	7.025	người	7,03
2	Đất giáo dục (Trường Tiểu học)	0,03	kg/m <sup>2</sup> sàn/ngày	26.083	m <sup>2</sup> sàn	0,78
3	Đất giáo dục (Trường	0,03	kg/m <sup>2</sup> sàn/ngày	8.376	m <sup>2</sup> sàn	0,25

	Mầm non)					
4	Đất giáo dục (Trường THCS)	0,03	kg/m <sup>2</sup> sàn/ngày	11.264	m <sup>2</sup> sàn	0,34
5	Đất y tế	0,03	kg/m <sup>2</sup> sàn/ngày	2.379	m <sup>2</sup> sàn	0,07
6	Đất thương mại	0,02	kg/m <sup>2</sup> sàn/ngày	159.865	m <sup>2</sup> sàn	3,20
	Tổng cộng					11,67

- Giải pháp quy hoạch: Chất thải rắn được thu gom và phân loại, sau đó chất thải sinh hoạt được vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung.

#### 5.2.6. Quy hoạch cấp điện

Nguồn điện: từ điện lưới quốc gia thông qua trạm biến áp trung gian 110kV/15(22)kV-40MVA Bến Cầu tại xã An Thạnh huyện Bến Cầu. Tuyến trung thế 22kV và trạm biến áp 22/0,4kV:

- Tuyến cáp trung thế cho khu quy hoạch sử dụng cáp ngầm, cáp trung thế sẽ là loại cáp nhiều lõi 24kV XLPE -3M<sup>2</sup>40mm<sup>2</sup> với giáp mạ kẽm và lớp PVC bảo vệ ngoài.

- Trạm biến áp 22/0,4kV cấp điện cho khu quy hoạch là loại trạm compact (hộp bộ) đặt trên khuôn viên cây xanh khu quy hoạch. Riêng các khu thương mại, các trường học có diện tích lớn các trạm biến áp cho các lô đất này được tính toán, thiết kế bước sau cho phù hợp với quy mô phụ tải công trình.

- Tuyến hạ thế cung cấp điện 0,4kV:

- Từ trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4KV đưa điện đến tủ điện phân phối của từng hạng mục công trình và từ tủ phân phối điện này sẽ có tuyến cáp cấp điện đến từng hộ trong khu quy hoạch. Các tuyến này dự kiến dùng cáp đồng bọc cách điện PVC, có băng thép và vỏ PVC bảo vệ (cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC) chôn trực tiếp trong đất.

- Các mạch điện hạ thế đều được đóng cắt và bảo vệ bằng các ngắt điện tự động (CB) đặt trong tủ điện chính tại trạm hạ thế. Tại đây cũng có đặt các thiết bị đo lường như Ampere kế, Volt kế, biến dòng, Watt kế ...

- Tuyến hạ thế chiếu sáng đường :

+ Nguồn cấp cho các tuyến chiếu sáng đèn đường trong khu quy hoạch từ trạm biến áp gần nhất.

+ Các tuyến điện chiếu sáng đường sử dụng cáp cáp hạ thế ruột đồng Cu/XLPE/PVC-0,4kV, luồn trong ống PVC chôn dưới đất.

+ Đèn đường là loại đèn Led, 220V-75W, đặt trên trụ thép ống mạ kẽm cao 7 mét.

+ Tại những nơi tuyến cáp băng qua đường giao thông, cáp được luồn trong ống sắt tráng kẽm.

- Các tuyến điện chiếu sáng được đóng mở tự động bằng các công tắc thời gian (time switch) đặt tại trạm hạ thế.

#### 5.2.7. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho Khu quy hoạch sẽ là 1 hệ thống được ghép nối với mạng của Viễn thông huyện Bến Cầu - tỉnh Tây Ninh.

- Từ Bưu điện thị trấn Bến Cầu có các tuyến cáp quang đưa đến khu quy hoạch thông qua đường ĐT786. Từ đây sẽ đấu nối với bộ truy nhập thuê bao số và cho ra các tuyến cáp đồng hoặc cáp quang đưa tới các từng hạng mục công trình trong khu vực. Các tuyến cáp này sẽ được đấu nối với các tủ phối cáp, hộp cáp; tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp, hộp cáp).

- Hệ thống nội bộ ở đây sẽ là một mạng cáp điện thoại đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho vực.

- Hình thức: Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia và quốc tế.

Các tuyến cáp đồng hoặc cáp quang sẽ được đi ngầm trong tuyến công bề để đưa tới đến chân các công trình

### **6. Đánh giá tác động môi trường chiến lược:**

Phạm vi và giới hạn ĐMC trong dự án đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tỷ lệ 1/500 khu dân cư thương mại - dịch vụ trong dự án mở rộng đường 786, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, bao gồm các vấn đề: chất lượng không khí, đất, nước, giao thông và tiếng ồn, cây xanh, nước ngầm, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn

Mục đích của báo cáo ĐMC:

- Đánh giá môi trường chiến lược là tiến trình có tính hệ thống nhằm đánh giá các hậu quả môi trường của công tác quy hoạch.

- ĐMC được lập ra nhằm nêu ra các tác động đến môi trường lâu dài, mang tính chiến lược của đề án quy hoạch và nhận dạng các giải pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường.

- Đánh giá hậu quả môi trường của các giải pháp quy hoạch được đề nghị và giúp lựa chọn giải pháp quy hoạch phù hợp nhất, ít tác động xấu tới môi trường cũng như cải thiện tình trạng môi trường của khu vực.

- Tạo điều kiện và khuyến khích các phương tiện giao thông sử dụng nhiên liệu sạch.

### **7. Xác định các danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:**

- Lập dự án đầu tư xây dựng: lập dự án đầu tư xây dựng các khu thương mại dịch vụ giáp đường ĐT.786.

- Các dự án hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho dự án:

+ Giao thông: hoàn thiện các tuyến đường khu vực có chức năng kết nối giao thông xuyên suốt khu quy hoạch;

+ Chuẩn bị kỹ thuật: hoàn thiện san lấp cục bộ toàn khu quy hoạch;

+ Cấp nước: Xây dựng mới các tuyến ống cấp nước theo các đường khu vực và tuyến cấp nước cho các khu thương mại dịch vụ dọc đường ĐT.786.

+ Thoát nước thải: Ưu tiên xây mới các tuyến ống thoát nước thải chính đi theo các đường khu vực dẫn nước thải các trạm xử lý nước thải theo quy hoạch Khu đô thị mới Mộc Bài .

**Điều 2.** Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp với UBND xã Lợi Thuận và các đơn vị liên quan có trách nhiệm công bố đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư - dịch vụ - thương mại thuộc dự án nâng cấp mở rộng đường ĐT. 786 thuộc đô thị mới Mộc Bài, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh theo đúng quy định hiện hành.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND xã Lợi Thuận; Thủ trưởng các đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký. /..Su

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, VP HĐND&UBND.



**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**CHỦ TỊCH**



**Trương Thị Phương Thảo**