

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết
khu ở phát triển mới phía đông thị trấn Tân Biên.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN BIÊN

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

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017 của Quốc hội khóa XIV;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc hội khóa XII;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội khóa XIII;

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

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

Căn cứ Quyết định số 3427/QĐ-UBND ngày 30/9/2020 của UBND huyện Tân Biên về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu ở phát triển mới phía đông thị trấn Tân Biên;

Căn cứ văn bản số 209/SXD-QHPTĐT ngày 28/01/2021 của Sở Xây dựng Tây Ninh về việc có ý kiến bằng văn bản về đồ án QHCT khu ở phát triển mới phía đông thị trấn Tân Biên.

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số...../TTr-KTHT ngày .../.../20... về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết khu ở phát triển mới phía đông thị trấn Tân Biên.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết khu ở phát triển mới phía đông thị trấn Tân Biên với nội dung như sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết khu ở phát triển mới phía đông thị trấn Tân Biên.

2. Vị trí, phạm vi, ranh giới, quy mô:

2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch.

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính thị trấn Tân Biên, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh, ranh giới nghiên cứu quy hoạch được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp đường Lê Hồng Phong và đất dân cư hiện hữu;
- + Phía Nam giáp đường theo quy hoạch chung và đất dân cư hiện hữu;
- + Phía Tây giáp đường 30/4 và đất dân cư hiện hữu;
- + Phía Đông giáp đường số 2 KP6 và đất dân cư hiện hữu;

2.2. Quy mô.

Tổng quy mô nghiên cứu quy hoạch là: 161.948,45m² (khoảng 16,195 ha), quy mô dân số: khoảng 2.430 người.

3. Tính chất.

Là khu ở (gồm nhà ở, giáo dục, thương mại dịch vụ, cây xanh) được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, có chất lượng cao, gắn kết hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể khu vực.

4. Nội dung quy hoạch:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích lập quy hoạch: 161948,45m². Trong đó:

a. Đất ở.

- Tổng diện tích đất ở là 46.762,97 m², bao gồm các loại hình nhà ở:

+ Đất ở kết hợp thương mại (Shophouse): là loại hình nhà ở kết hợp thương mại bố trí dọc trên hai bên đường chính có mặt cắt đường 25m. Diện tích 17.101,52m², chiếm khoảng 36,57% tổng diện tích đất ở. Diện tích lô đất điển hình là 90m², 100m² và 110m², lớn nhất là 174,5m² tập trung ở các căn góc đường. Mật độ xây dựng là 90% và tầng cao tối đa là 5 tầng.

+ Đất ở liền kề: là loại hình nhà ở thuần túy được bố trí phân bố trên toàn khu, nằm về 2 phía của trục đường chính Khu ở. Diện tích đất là 27.935,98m², chiếm 59,74% tổng diện tích đất ở, diện tích lô điển hình là 90m² và 100m², lớn nhất tập trung ở các căn góc đường diện tích khoảng 157,5 m². Mật độ xây dựng là 90% và tầng cao tối đa là 5 tầng.

+ Đất ở tái định cư: có hình thức giống nhà ở liền kề, diện tích 1.725,47m², chiếm 3,69% tổng diện tích đất ở, diện tích lô điển hình là 90m², lô lớn nhất có diện tích 122,5m² nằm ở các lô góc. Mật độ xây dựng là 80% và tầng cao tối đa là 5 tầng.

Bảng 1: Chỉ tiêu sử dụng đất ở

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1.1	Đất ở	46.762,97	100,00
1.1.1	Đất ở kết hợp thương mại (Shophouse)	17.101,52	36,57
1.1.2	Đất ở liền kề	27.935,98	59,74
1.1.3	Đất ở tái định cư	1.725,47	3,69

b. Đất dịch vụ công cộng.

Đất dịch vụ công cộng có tổng diện tích 6.778,93 m², chiếm 4,19% diện tích Khu ở. Các công trình được bố trí thâm cụm công trình công cộng nằm về phía Nam Khu ở, trong đó gồm:

+ Đất trạm y tế: Quy mô 617,50 m², chiếm 0,38% diện tích toàn khu đất, gồm 1 công trình trạm y tế.

+ Đất trường mầm non: Quy mô 3.521,93m², chiếm 2,17% diện tích toàn khu đất, gồm 1 công trình nhà trẻ.

+ Đất nhà văn hóa: Quy mô 1.099,05m², chiếm 0,68% diện tích toàn khu đất, gồm 1 công trình nhà văn hóa.

+ Đất thương mại dịch vụ: Quy mô 1.540,45m², chiếm 0,95% diện tích toàn khu đất gồm 1 công trình trung tâm thương mại. Công trình được bố trí nằm sát trục đường chính, cùng với các dãy nhà Shophouse tạo nên tuyến phố thương mại sầm uất cho Khu ở.

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất công trình công cộng

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao	Khoảng lùi
1.2	Công trình công cộng	6.778,93			
1.2.1	Đất trạm y tế	617,50	≤ 40	1-3	≥ 3
1.2.2	Đất trường mầm non	3.521,93	≤ 40	1-3	≥ 3
1.2.3	Đất nhà văn hóa	1.099,05	≤ 40	1-3	≥ 3
1.2.4	Đất thương mại dịch vụ	1.540,45	≤ 75	3-10	≥ 6

c. Đất cây xanh

Đất công viên, vườn hoa tập trung: quy mô 4.675,64m², chiếm 2,89% tổng diện tích đất quy hoạch. Bao gồm 2 khu công viên cây xanh bố trí về 2 phía Bắc Nam khu đất, đảm bảo bán kính phục vụ cho các nhóm ở.

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao (tối đa)	Khoảng lùi (m)
I	Công viên, vườn hoa tập trung	4.675,64	≤ 5	1	3-6
1	CX-01	1.896,38	≤ 5	1	3-6
2	CX-02	2.779,26	≤ 5	1	3-6

d. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể tuân thủ theo định hướng phát triển không gian đã xác định tại quy hoạch chung nhằm tạo lập một khu ở phát

triển mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật; Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên
trũng để tạo hồ cảnh quan kết hợp hồ điều hòa; Hình thành các khu cây xanh và công
viên ven mặt nước nhằm gia tăng không khí trong lành, sinh thái, thân thiện với môi
trường; Có hình thái kiến trúc - cảnh quan đặc trưng, hài hòa với khu vực lân cận.

- Các không gian mở (cây xanh, mặt nước, quảng trường, ...) là hạt nhân tổ
chức kiến trúc - cảnh quan, nằm gần các trục giao thông để tiếp cận, có liên kết trực
tiếp với không gian xanh tập trung, phục vụ nhu cầu hoạt động liên hoàn và tập trung
của dân cư đô thị.

- Ưu tiên phát triển loại hình ở thấp tầng (từ 3÷5 tầng), tăng diện tích cây
xanh, sân vườn trong các lô đất thiết kế để tạo lập một không gian sống hài hòa, thân
thiện với cảnh quan và môi trường. Lựa chọn các mô hình nhà ở phù hợp, hướng tới
đa dạng các nhu cầu của những đối tượng khác nhau; quy hoạch quỹ đất nhà ở xã hội
để xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng theo mô hình chung cư kết hợp chức năng
thương mại - dịch vụ, mật độ xây dựng thấp dành quỹ đất lớn dành cho việc tổ chức
cây xanh - sân chơi, giao thông nội bộ, đỗ xe và sân tập luyện thể dục thể thao khi lập
dự án đầu tư xây dựng.

- Các công trình giáo dục (trường mầm non) với tầng cao từ 3 tầng, thiết kế
phù hợp tính chất và các tiêu chuẩn hiện hành. Khuyến khích tổng mặt bằng hợp
khối, sử dụng chung các chức năng trùng lặp liên kết bởi các hành lang cầu, tầng
cường sân chơi và các không gian xanh nội bộ. Mô hình trường học xây dựng theo
tiêu chuẩn đào tạo chất lượng cao phục vụ nhu cầu của cư dân thị trấn.

- Các công trình công cộng nhóm nhà ở, công trình thương mại - dịch vụ
phục vụ các hoạt động cộng đồng và nhu cầu mua sắm, vui chơi giải trí của người
dân với hình thức hiện đại, thấp tầng, dễ tiếp cận trong phạm vi đi bộ.

e. Thiết kế đô thị

- Khi thiết kế xây dựng công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã
khống chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao, mật độ xây dựng công
trình,... các chỉ tiêu trên có thể được điều chỉnh ở các giai đoạn triển khai tiếp theo,
tuy nhiên phải tuân thủ các Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy
định hiện hành.

- Không gian trọng tâm: là không gian mở tập trung với chức năng là cây
xanh cảnh quan và hồ nước cảnh quan.

- Công trình điểm nhấn: là tổ hợp công trình giáo dục, công cộng nhóm nhà
ở, thương mại - dịch vụ và các công trình chung cư cao tầng. Các điểm nhấn cục bộ
khác tập trung vào các công trình kiến trúc nhỏ và các tiểu cảnh trong khu cây xanh
công viên.

- Yêu cầu thiết kế đô thị với tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

+ Kiến tạo một khu đô thị được quy hoạch đồng bộ, có chất lượng cao, gắn
kết hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể. Tạo dựng cảnh quan để tạo
nên một khu đô thị xanh, thân thiện, hiện đại.

+ Hình thái kiến trúc công trình được nghiên cứu phù hợp các điều kiện vi khí hậu của khu vực quy hoạch, lựa chọn được giải pháp tối ưu để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu.

+ Mật độ xây dựng công trình phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể mật độ xây dựng công trình phải tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Tầng cao công trình phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng;

+ Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc bằng nhau.

+ Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định trong quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhưng phải đồng bộ cả ô phố.

+ Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

+ Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định.

+ Công ra vào, biển hiệu phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận. Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực công ra vào công trình giáo dục và dịch vụ thương mại được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn.

+ Bộ cục mặt đứng cho các dãy nhà phố thuộc nhà ở thấp tầng cần đảm bảo: Có tầng cao và màu sắc thống nhất trong một dãy nhà; có hình thức kiến trúc hài hòa và đồng nhất cho một khu vực về chỉ giới; nhịp điệu kiến trúc theo phương ngang, phương đứng; chiều cao, hình thức mái, vật liệu xây dựng; thống nhất khoảng lùi và hình thức hàng rào cho một dãy nhà; Có hệ thống kỹ thuật hạ tầng thống nhất; tạo nhịp điệu kiến trúc hợp lý thông qua việc hướng dẫn thiết kế vị trí, kích thước các cửa đi, cửa sổ, hiên, ban công, logia; Các công trình nhà ở được áp dụng mặt đứng theo mẫu không cứng nhắc tạo nên sự phong phú đa dạng của kiến trúc trong khu vực.

4.2. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

4.2.1. Giao thông:

a. Hệ thống các trục đường chính đô thị

- Mặt cắt ngang 1-1, lộ giới 27m: Mặt đường rộng 18.0m, hè rộng 4.5m. Mặt đường dốc ngang 2 mái $i = 2\%$ về 2 phía. Mặt hè dốc $i = 1.5\%$ về phía lòng đường.

- Mặt cắt ngang 2-2 lộ giới 25m: Mặt đường rộng 16.0m, hè rộng 4.5m. Mặt đường dốc ngang 2 mái $i = 2\%$ về 2 phía. Mặt hè dốc 1.5% về phía lòng đường

- Mặt cắt ngang 3-3 lộ giới 18,5m: Mặt đường rộng 10.5m, hè rộng 4.0m. Mặt đường dốc ngang 2 mái $i = 2\%$ về 2 phía. Mặt hè dốc 1.5% về phía lòng đường

b. Hệ thống các nội bộ khu ở

- Mặt cắt ngang 4-4 lộ giới 16,5m: Mặt đường rộng 9.5m, hè rộng 3.5m. Mặt đường dốc ngang 2 mái $i = 2\%$ về 2 phía. Mặt hè dốc 1.5% về phía lòng đường.

- Mặt cắt ngang 5-5 lộ giới 14m: Mặt đường rộng 7.0m, hè rộng 3.5m. Mặt đường dốc ngang 2 mái $i = 2\%$ về 2 phía. Mặt hè dốc 1.5% về phía lòng đường.

- Mặt cắt ngang 6-6 lộ giới 13m: Mặt đường rộng 6.0m, hè rộng 3.5m. Mặt đường dốc ngang 2 mái $i = 2\%$ về 2 phía. Mặt hè dốc 1.5% về phía lòng đường.

Bảng quy hoạch hệ thống giao thông

STT	Mặt cắt	Kích thước (m)	Chiều rộng (m)	Chiều dài (m)
1	1 - 1	4.5+18.0+4.5	27.00	302.34
2	2 - 2	4.5+16.0+4.5	25.00	614.36
3	3 - 3	4.5+10.5+4.5	18.5	302.06
4	4 - 4	3.5+9.5+3.5	16.5	195.94
5	5 - 5	3,5+7,0+3,5	14.0	2297.81
6	6 - 6	3.5+6.0+3.5	13.0	117.49
TỔNG				3.830

4.2.2. Quy hoạch san nền:

a. Cao độ san nền

Tuân thủ hướng dốc chính, cao độ khống chế tim đường quy hoạch ở xung quanh và giải pháp san nền sơ bộ cập nhật các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được duyệt. Căn cứ cao độ khống chế chung của khu vực, đề xuất cao độ san nền $+15.75 \rightarrow +16.85\text{m}$.

b. Giải pháp thiết kế

Cao độ nền ô đất được thiết kế trên cơ sở cao độ tim đường, đảm bảo thiết kế kỹ thuật của tuyến đường, đảm bảo thoát nước mặt tự chảy và phân lưu thoát nước. Cao độ nền trong khu quy hoạch cao hơn cao độ tim đường các tuyến đường quy hoạch xung quanh khu đất.

Độ chặt $K=0.85$ ở trong vị trí lô đất. Kè chắn đất tạm khi thi công ranh giới san nền khi cao độ san nền cao hơn cao độ tự nhiên phía ngoài. Vật liệu san nền lấy bằng đất (hoặc cát) điều kiện không lẫn chất hữu cơ, rác.

Khối lượng vét hữu cơ được tận dụng đắp sang ô đất cây xanh, không vận chuyển đi.

4.2.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

a. Nguyên tắc thiết kế:

Thoát nước mưa đi riêng nước thải; Nước mưa thoát tự chảy.

Tất cả các tuyến đường đều có hệ thống thu gom nước mưa.

b. Phân chia lưu vực thoát nước:

Căn cứ vào định hướng thoát nước chung và điều kiện địa hình khu vực quy hoạch để tổ chức hệ thống thoát nước mưa phù hợp.

c. Giải pháp thiết kế:

Đọc các tuyến đường bố trí hệ thống cống tròn BTCT có khẩu độ từ D600 đến D800mm. Cống đi trên hè, sát mép đường và nằm dưới kết cấu lát hè. Độ dốc dọc thiết kế các tuyến cống tối thiểu 1/D.

Bố trí ga thăm thu kết hợp, khoảng cách trung bình giữa các ga là 35m/1 ga. Tại các vị trí chuyển hướng, giao cắt giữa các tuyến cống bố trí các ga thăm cống để thuận tiện cho việc đấu nối cống.

Nước mưa sau khi thu gom sẽ thoát vào hệ thống cống tròn D1000 hiện có dọc tuyến đường 30/4 ở phía Tây khu đất quy hoạch.

4.2.4. Quy hoạch cấp nước:

a. Nguồn nước

Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ tuyến ống cấp nước phân phối D150 hiện có trên đường 30/4 ở phía Tây và đường Lê Hồng Phong ở phía Bắc khu quy hoạch.

b. Mạng lưới đường ống:

Mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính từ D110 và D160 là mạng lưới mạnh vòng, để đảm bảo cấp nước liên tục. Ống cấp nước được bố trí trên vỉa hè, có độ sâu chôn 0.5m (ống trên hè), 0.7m ống dưới đường.

Mạng lưới đường ống dịch vụ: là các tuyến ống cấp nước trực tiếp các hộ dân, lấy nguồn từ các ống phân phối, được bố trí trên hè, có đường kính từ D50 đến D75. Vật liệu ống thiết kế và các phụ kiện là loại ống HDPE theo tiêu chuẩn ISO 4427-2:2007.

c. Cấp nước chữa cháy ngoài nhà:

Hệ thống chữa cháy là hệ thống áp lực thấp, là hệ thống chung cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy.

Các họng cứu hỏa được đấu nối vào đường ống cấp nước phân phối có đường kính $\Phi \geq 100$ và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn... đảm bảo thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Trên mạng lưới cấp nước bố trí các trụ cứu hỏa $\Phi 100$ với khoảng cách < 150 m đặt 1 trụ cứu hỏa.

4.2.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng:

a. Nguồn điện:

Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ tuyến điện 22KV đi nổi hiện có dọc tuyến đường 30/4 ở phía Tây khu đất quy hoạch.

b. Lưới điện trung thế.

Lưới điện trung thế phân phối điện cho các trạm biến áp khu vực là lưới điện có cấp điện áp tiêu chuẩn 22kV, đầu tư xây dựng mạng cáp ngầm có kết cấu theo dạng mạng mạch vòng vận hành hở. Phương án vận hành cụ thể sẽ được chính xác hóa khi lập dự án chi tiết.

Toàn bộ tuyến cáp ngầm trung thế dùng cáp ngầm có đặc tính chống thấm dọc CU/PVC/XLPE/DSTA/PVC được đặt ngầm trong ống nhựa xoắn HDPE ở độ sâu 1m (cáp đi dưới đường) 0,7m (cáp đi trên hè).

c. Trạm biến áp phân phối:

Dự kiến bố trí 03 trạm biến áp cấp điện áp 22kV, công suất từ 400kVA đến 750kVA, cụ thể như sau: 01 trạm biến áp 22/0.4kV -2X400KVA, 01 trạm biến áp 22/0.4kV -560KVA, 01 trạm biến áp 22/0.4kV - 750KVA.

Vị trí các trạm biến áp được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ không quá lớn (nhỏ hơn 300-500m) để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và gần đường giao thông để thuận tiện cho việc thi công.

d. Lưới điện hạ thế:

Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V. Lưới điện hạ thế gồm: các tuyến cáp ngầm 0,6/1kV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các tủ điện tổng để phân phối điện cho các khu vực. Cáp ngầm hạ thế sử dụng cáp có đặc tính chống thấm dọc Cu/PVC/XLPE/DSTA/PVC được đặt ngầm trong ống nhựa xoắn HDPE ở độ sâu 1m (cáp đi dưới đường) 0,7m (cáp đi trên hè).

Vị trí các tủ điện tổng phân phối điện hạ áp cho các khu nhà được bố trí theo nguyên tắc: gần đường, thuận tiện cho việc thi công và quản lý, đặt gần tâm phụ tải và có bán kính phục vụ không quá lớn để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và không làm ảnh hưởng lớn đến mặt bằng xây dựng của các khu nhà.

Tủ điện tổng phân phối điện hạ thế là loại kín, chống ẩm đặt ngoài trời có thể cố định trên bệ bê tông đặt trên hè. Tuyến cáp hạ thế đi dọc theo các tuyến đường phố.

e. Chiếu sáng đô thị

Chiếu sáng đường phố dùng đèn Led làm nguồn sáng để chiếu sáng đường đi, vườn hoa...

Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ các trạm biến áp lân cận. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp ngầm loại Cu/PVC/XLPE/DSTA/PVC đi ngầm trong ống nhựa xoắn HDPE ở độ sâu 0.7m (cáp đi trên hè), 1.0m (cáp đi dưới đường).

Đèn đường được bố trí trên trục đường theo phương án chiếu sáng 2 bên hoặc bố trí một bên phụ thuộc vào độ chói yêu cầu và kết cấu mặt đường và mặt cắt ngang của đường. Cột chiếu sáng là cột thép, mạ kẽm nhúng nóng.

4.2.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

a. Nhu cầu sử dụng:

Tổng nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc khoảng 1.213 thuê bao.

b. Giải pháp thiết kế:

Nguồn cấp: lấy từ hệ thống cấp viễn thông của huyện trên các tuyến đường trục chính;

Xây dựng một hệ thống ống dẫn, công, bể cấp riêng, cho phép cung cấp dịch vụ đến mọi khu vực của dự án. Mạng của khu đô thị dựa trên cơ sở truyền dẫn băng thông rộng với tính năng mở rộng dễ dàng, hỗ trợ các kiểu truy nhập và các kết nối chuẩn với mạng của VNPT, EVN, VietTel...

Trong phạm vi Quy hoạch dự án chỉ đề xuất hệ thống hạ tầng thông tin bao gồm hệ thống ống luồn cáp và ga kéo cáp. Việc đầu tư hệ thống cáp và thiết bị đầu cuối do Chủ đầu tư hoặc nhà cung cấp dịch vụ thực hiện.

4.2.7. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn.

a. Nhu cầu xử lý nước thải:

Được tính bằng 100% nhu cầu cấp nước sinh hoạt, công trình công cộng;
Tổng lưu lượng thoát nước thải khu vực nghiên cứu: 483.00m³/ngày đêm.

b. Giải pháp thiết kế

Hệ thống thoát nước sử dụng là hệ thống thoát nước riêng, nước mưa thoát độc lập với hệ thống nước thải.

Tổng công suất nước thải 483.00m³/ng.đ, lượng nước thải này sẽ được thu gom tập trung về trạm xử lý nước thải có công suất 490m³/ngđ. Nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

Xây dựng tuyến công thu gom dọc theo các tuyến đường Quy hoạch, theo quy phạm với khoảng cách từ 20m - 30m hoặc giữa hai nhà thấp tầng sẽ xây dựng giếng thăm.

Độ dốc tối thiểu của các tuyến công thoát nước bản phải đảm bảo $i \geq 1/D$. với D là đường kính công.

Khoảng cách từ đỉnh công đến mặt đường thiết kế lấy tối thiểu bằng 0,5÷0,7m;

Đường kính công nước thải từ D225 - D300mm; Vật liệu ống sử dụng HDPE PN10 kết hợp BTCT;

c. Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

Tổng nhu cầu xử lý CTR: $Q \approx 2.81$ tấn, lượng rác thải này sẽ được đưa về khu xử lý của khu vực để xử lý.

Phân loại rác: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại rác ngay từ phát thải. Rác thải thông thường từ các nguồn thải khác nhau được phân loại theo hai nhóm chính: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu hủy theo quy định của pháp luật.

4.2.8. Quản lý nghĩa trang.

Dân cư khu vực nghiên cứu lập quy hoạch sử dụng nghĩa trang chung của thành phố theo quy hoạch. Khuyến khích sử dụng hỏa táng.

4.2.9. Đánh giá môi trường chiến lược.

Tuân thủ theo thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị:

Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước: Tạo hành lang bảo vệ mặt nước. Cấm mọi hình thức xả thải không qua xử lý trực tiếp ra nguồn.

Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí tiếng ồn: trồng cây xanh cách ly quanh khu vực bãi đỗ xe...

Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất bằng cách phân đợt đầu tư, sử dụng đất một cách hợp lý.

Giảm thiểu ảnh hưởng tai biến môi trường; thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường.

Dự án đầu tư xây dựng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, đánh giá môi trường chiến lược theo quy định của pháp luật.

4.3. Các thông số kỹ thuật chi tiết khác.

Các thông số kỹ thuật chi tiết khác được xác định theo Bản đồ quy hoạch chi tiết Khu ở phát triển mới phía đông thị trấn Tân Biên./.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan và tổ chức thực hiện.

- Đơn vị lập quy hoạch xây dựng (Công ty Cổ phần Đầu tư và thiết kế quy hoạch Việt Nam) chịu trách nhiệm về tính chính xác, sự phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn của các số liệu, những nội dung nghiên cứu và chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật thể hiện trong thuyết minh và đồ án quy hoạch chi tiết khu ở phát triển mới phía đông thị trấn Tân Biên được duyệt kèm theo Quyết định này.

- Phòng Tài nguyên Môi trường thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về Đất đai theo quy định hiện hành.

- Phòng Kinh tế và Hạ tầng thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch và đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.

- Đồ án quy hoạch chi tiết khu ở phát triển mới phía đông thị trấn Tân Biên được phê duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính và Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thị trấn; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: *Như*

- Như Điều 4;
- Sở Xây dựng (b/c);
- CT, các PCT huyện;
- Lưu VT

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KĐ. **CHỦ TỊCH**
PHÓ CHỦ TỊCH



Đoàn Thị Minh Thanh