SAO Y; Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh; 09/06/2025; 14:47:54

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH** Số: 1307/QĐ-UBND	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *Tây Ninh, ngày 06 tháng 6 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị mới thuộc Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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

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

Căn cứ 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về 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 việc 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng 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 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng 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 1736/QĐ-TTg ngày 29 tháng 12 năm 2023 Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1797/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Uỷ ban nhân dân tỉnh phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1386/TTr-SXD ngày 02 tháng 6 năm 2025 về việc trình phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị mới thuộc Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu với nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô và tính chất (tuân thủ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 phê duyệt tại Quyết định số 1797/QĐ-UBND ngày 26/9/2024 của Uỷ ban nhân dân tỉnh):

a) Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch phân khu:

- Phía Bắc giáp: Đường Đồng Cỏ Đỏ;
- Phía Nam giáp: Đường Tua Hai và Cách Mạng Tháng 8;
- Phía Tây giáp: Đường Trần Văn Trà;
- Phía Đông giáp: Đường Trần Phú, 30 tháng 4 và Trần Hưng Đạo.

b) Quy mô lập quy hoạch: Quy mô diện tích lập quy hoạch phân khu là 714,23 ha; quy mô dân số phân khu đô thị mới Phường 1 khoảng 28.000 người.

c) Tính chất, chức năng, định hướng: Quy hoạch khu đô thị mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật (ngầm hóa, đạt tiêu chuẩn đô thị xanh, đô thị thông minh) với các công trình công cộng, dịch vụ đô thị (03 dự án: Khu phía Đông, Tây rạch Tây Ninh; khu dân cư Bình Minh) có mật độ dân số trung bình, tỷ lệ cây xanh cao kết hợp chỉnh trang toàn diện cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật (khu vực dân cư hiện hữu) và kết nối đồng bộ không gian với trung tâm hành chính thành phố.

2. Mục tiêu lập quy hoạch phân khu

- Cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung phê duyệt tại Quyết định số 1797/QĐ-UBND ngày 26/9/2024 của Uỷ ban nhân dân tỉnh về đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045; cụ thể hóa định hướng phát triển không gian và quy hoạch sử dụng đất đai cùng các giải pháp kỹ thuật đô thị phù hợp với các giai đoạn phát triển chung của toàn khu;

- Làm cơ sở cho việc quản lý xây dựng và triển khai các quy hoạch chi tiết, các công tác chuẩn bị đầu tư, lập các dự án đầu tư xây dựng tại khu vực quy hoạch; làm cơ sở cho việc thu hút, lựa chọn nhà đầu tư đầu tư xây dựng Khu đô thị mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật (ngầm hóa, đạt tiêu chuẩn đô thị xanh, đô thị thông minh), hạ tầng xã hội nhằm giảm áp lực hạ tầng khu trung tâm hiện hữu.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Stt	Nội dung, loại công trình	Đơn vị tính	Chỉ tiêu đề xuất	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐ XD tối đa (%)
I	Chỉ tiêu sử dụng đất đô thị				
I.1	Hệ thống công trình dịch vụ - công cộng đô thị, đơn vị ở				
A	Giáo dục cấp đơn vị ở, cấp đô thị hoàn trả hiện trạng				
	Trường mầm non đơn vị ở	m^2/người	1,07	3	40
	Trường tiểu học đơn vị ở	m^2/người	1,00	5	40
	Trường THCS đơn vị ở	m^2/người	1,02	5	40
	Trường THPT (hiện trạng; xây dựng hoàn trả cho NN)	m^2/người	0,50	5	40
B	Y tế				
	Trạm y tế	m^2/trạm	≥ 500	2	40
C	Văn hóa-Thể dục thể thao				
	Sân chơi	m^2/người	0,69	1	40
	Sân luyện tập	m^2/người	0,73	1	40
	Trung tâm văn hóa - thể thao	m^2/c.trình	≥ 5000	2	40
D	Thương mại				
	Chợ	m^2/c.trình	≥ 2000	2	40
I.2	Nhóm nhà ở	m^2/người	84,16	7	60
I.3	Hỗn hợp nhóm nhà ở - dịch vụ	m^2/người	15,47	15	50
II	Đất cây xanh				
	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị loại II (tối thiểu, không bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở)	m^2/người	25,49	1	5
	Đất cây xanh đơn vị ở	m^2/người	3,28	1	5
III	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật				
1	Đất giao thông	%	17,27		
2	Cấp nước				
	- Sinh hoạt	l/ng-ng.đ	130		
	- Công cộng dịch vụ	% Qsh	10		
	- Tưới cây, rửa đường	% Qsh	10		
3	Thoát nước thải	% Qsh	100		
4	Rác thải	kG/ng-ng.đ	1,3		
5	Cấp điện				
	- Sinh hoạt	W/ngày	500		
	- Công cộng dịch vụ	% Qsh	40		

4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích *(ha)*	Tỉ lệ *(%)*
1	Nhóm nhà ở		235,65	33,0
a	Nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang	OH	96,96	
b	Nhóm nhà ở xây dựng mới		138,68	
	Nhà ở xây dựng mới	*OM*	*88,45*	
	Nhà ở xã hội	*XH*	*45,16*	
	Nhà ở tái định cư	*DC*	*5,07*	
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	43,33	6,1
3	Làng xóm, dân cư nông thôn		73,17	10,2
a	Làng xóm, dân cư nông thôn hiện hữu chỉnh trang	LH	13,59	
b	Làng xóm, dân cư nông thôn xây dựng mới	LM	59,58	
4	Y tế (đơn vị ở)	YT	0,63	0,1
5	Văn hóa (đơn vị ở)	VH	2,31	0,3
6	Thể dục thể thao (đơn vị ở)		4,00	0,6
a	Sân chơi	SC	1,94	
b	Sân luyện tập	LT	2,05	
7	Giáo dục		10,05	1,4
a	Trường THPT	PT	1,40	
b	Trường THCS	CS	2,85	
c	Trường tiểu học	TH	2,79	
d	Trường mầm non	MN	3,01	
8	Cây xanh sử dụng công cộng		80,55	11,3
a	Cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)	CX	71,36	
b	Cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)	CV	9,19	
9	Cây xanh chuyên dụng	CL	32,69	4,6
10	Sản xuất kinh doanh	SX	7,19	1,0
11	Cơ quan, trụ sở	CQ	17,56	2,5
12	Khu dịch vụ		34,58	4,8
a	Khu dịch vụ (đô thị)	DV	33,74	
b	Khu dịch vụ (đơn vị ở)	TM	0,84	
13	Di tích, tôn giáo	TG	3,18	0,4
14	Đường giao thông		123,37	17,3
15	An ninh	AN	0,03	0,004
16	Đất bãi đỗ xe	BX	5,14	0,7
17	Hạ tầng kỹ thuật khác	HT	3,88	0,5
18	Chưa sử dụng	DT	15,59	2,2
19	Sông, suối, kênh, rạch	MN	21,34	3,0
Tổng cộng			714,23	100,0

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Khu vực phân làm 3 khu vực:

- Đơn vị ở 1: Khu đô thị mới Bình Minh, quy mô khoảng 235,67 ha; là khu vực có tính chất lưu trú, dịch vụ, du lịch; bao gồm các loại hình công trình nhà vườn sinh thái, lưu trú homestay và trung tâm thương mại dịch vụ.

- Đơn vị ở 2: Khu đô thị mới phía Đông rạch Tây Ninh, quy mô khoảng 147,21 ha; là khu trung tâm hành chính mới kết hợp đô thị hiện đại; bao gồm các loại hình thương mại dịch vụ cao tầng, biệt thự, liên kế với các tiện ích như rạp hát, bảo tàng, cung văn hóa.

- Đơn vị ở 3: Khu đô thị mới phía Tây rạch Tây Ninh, quy mô khoảng 331,35 ha; là khu đô thị ở mới kết hợp chỉnh trang đô thị; bao gồm các loại hình công trình như nhà ở cao tầng, biệt thự, liên kế sang trọng và các công trình dịch vụ tiện ích công cộng.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

- Quy hoạch san nền: Cao độ thiết kế được xác định trên cơ sở bám sát cao độ tự nhiên nhằm đảm bảo ổn định cho nền đường, tôn trọng cảnh quan tự nhiên và giảm khối lượng san lấp. Tôn cao nền đối với khu vực có địa hình thấp trũng (ven rạch Tây Ninh) đến cao độ thiết kế tối thiểu +3,00 m; các khu vực còn lại ở rìa phía Tây, Bắc, Đông khu vực quy hoạch: Phần lớn diện tích bề mặt được giữ nguyên địa hình, chỉ san lấp cục bộ tại một số vị trí hiện trạng chưa đô thị hóa.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Hướng thoát nước chính chủ yếu từ xung quanh về rạch Tây Ninh (giữa khu vực quy hoạch). Chia nhỏ mạng lưới thoát nước thành nhiều tiểu lưu vực, thoát về kênh rạch theo hướng gần nhất để giảm nguy cơ ngập ủng.

b) Quy hoạch giao thông:

- Đường chính đô thị:

+ Đường Trần Văn Trà: Là một trong các trục chính và là một phần của hệ thống vành đai của thành phố Tây Ninh lộ giới 45m;

+ Đường Trần Phú: Là một trong các trục chính hướng tâm của thành phố Tây Ninh, kết nối trực tiếp vào đường ĐT785, đường Trần Phú liên kết phần phía Đông Bắc của thành phố Tây Ninh với khu quy hoạch có lộ giới 38m;

+ Đường Bời Lời: Liên kết khu vực quy hoạch với phần phía Tây của thành phố Tây Ninh, trong đó có Khu du lịch Núi Bà Đen. Đường Bời Lời tiếp cận 1 phần ranh giới phía Đông Bắc khu quy hoạch, kết nối vào đường Trần Phú, đường 30 tháng 4 có lộ giới 31m.

- Đường chính khu vực và đường khu vực:

+ Đường 30 tháng 4: Chạy dọc ranh giới phía Đông khu vực quy hoạch, là một trong các trục trung tâm của thành phố Tây Ninh quy hoạch lộ giới 38m.

+ Đường Đồng Cỏ Đỏ: Tiếp cận ranh giới phía Bắc khu vực quy hoạch, liên kết các trục chính như Trần Phú, Trần Văn Trà, lộ giới quy hoạch 30m.

+ Đường Tua Hai, Nguyễn Hữu Thọ, D1, D3, Trường Chinh, Lê Duẩn, Vành Đai 2: Quy mô mặt cắt ngang 27m.

+ Đường Trần Hưng Đạo, D2, D6, Phan Chu Trinh: Quy mô mặt cắt ngang 23m.

+ Đường CMT8: Hiện là tuyến đường sầm uất nhất thành phố Tây Ninh, chạy dọc ranh giới phía Nam khu vực quy hoạch. Đường CMT8 là một phần trong các tuyến hướng tâm, kết nối với trung tâm hiện hữu của thành phố Tây Ninh, đoạn qua khu vực quy hoạch có lộ giới 18m.

- Đường phân khu vực: Mạng lưới đường phân khu vực gồm các loại đường có lộ giới từ 13m đến 24m, phân bố dạng ô cờ.

c) Quy hoạch cấp nước:

Tổng nhu cầu cấp nước 5000 m^3/ngđ. Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được đấu nối từ hệ thống cấp nước sạch của nhà máy nước Tây Ninh.

d) Quy hoạch cấp điện:

Tổng công suất tính toán của toàn khu vực quy hoạch 31,67 MVA. Nguồn cấp điện: Giai đoạn đầu, khu vực lập quy hoạch được cấp nguồn từ trạm 110/22KV Tây Ninh 40+63MVA; khi phụ tải được lấp đầy, khu quy hoạch được cấp điện bổ sung từ trạm biến áp 110/22kV Tây Ninh 2 2x63 MVA đặt tại Phường 3 (theo quy hoạch chung xây dựng thành phố Tây Ninh, đến năm 2045).

đ) Quy hoạch thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Quy hoạch thoát nước thải: Tổng công suất thoát nước thải 4000 m3/ngđ, hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Khu vực quy hoạch bố trí 2 trạm xử lý nước thải sinh hoạt có công suất 20.000 m^3/ngđ và 8.000 m^3/ngđ.

- Vệ sinh môi trường: Rác thải sinh hoạt của khu vực được phân loại, thu gom hằng ngày và có xe trung chuyển đưa về trạm trung chuyển tại khu vực trạm xử lý nước thải của khu quy hoạch. Từ đây sẽ có các xe chuyên dụng mang rác đến khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh để xử lý.

e) Quy hoạch thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực thiết kế dựa trên cơ sở các mạng cáp điện thoại, đường truyền dữ liệu đảm bảo nhu cầu sử dụng cho khu vực thiết kế, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của công nghệ thông tin trong tương lai.

8. Các nội dung: Thiết kế đô thị, đánh giá môi trường chiến lược, phân kỳ đầu tư theo thuyết minh quy hoạch.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao Uỷ ban nhân dân thành phố Tây Ninh tổ chức công bố công khai nội dung, hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu phê duyệt tại Quyết định này và lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt tại Quyết định này theo quy định.

2. Giao Sở Xây dựng lưu trữ, lưu giữ hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu phê duyệt tại Quyết định này theo quy định; tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo công tác cắm mốc giới đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị mới thuộc Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh phê duyệt tại Quyết định này ra thực địa để triển khai thực hiện theo quy định.

3. Giao Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường và các ngành, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định này để triển khai thực hiện và tham mưu Uỷ ban nhân dân tỉnh chỉ đạo triển khai thực hiện các nội dung có liên quan theo quy định.

4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh; Thủ trưởng các sở, ngành có liên quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT.UBND tỉnh;
- Lưu: VT.

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

Đoàn Trung Kiên