

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1154/TTr-SXD ngày 16/5/2018 phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000, với các nội dung chính như sau:

- Tên đồ án: Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000.

- Địa điểm quy hoạch: Huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô, thời hạn lập quy hoạch

a) Phạm vi nghiên cứu quy hoạch là địa giới hành chính huyện Hòa Thành, quy mô 8.311,84 ha. Trong đó, phạm vi nghiên cứu mở rộng có quy mô 5.969,54 ha, gồm các xã Trường Hòa, Trường Đông, Trường Tây và Long Thành Nam.

b) Phạm vi lập quy hoạch chung đô thị Hòa Thành có quy mô 2.342,30 ha, gồm thị trấn Hòa Thành và 03 xã liền kề: Hiệp Tân, Long Thành Bắc, Long Thành Trung (đánh giá sơ bộ phù hợp dự kiến nâng loại lên phường), lập quy hoạch để đảm bảo định hướng đến năm 2020 đưa Hòa Thành lên đô thị loại IV và là thị xã thuộc tỉnh, ranh giới như sau:

- Phía Đông: Giáp xã Trường Hòa;
 - Phía Tây: Giáp huyện Châu Thành;
 - Phía Nam: Giáp xã Long Thành Nam và Trường Tây;
 - Phía Bắc: Giáp Thành phố Tây Ninh.
- c) Thời hạn quy hoạch đến năm 2035.

2. Tính chất, mục tiêu

a) Tính chất đô thị:

- Là trung tâm hành chính, chính trị, trung tâm thương mại - dịch vụ, du lịch, giáo dục đào tạo của tỉnh trong chùm đô thị thành phố Tây Ninh – Hòa Thành; đô thị có vai trò kết nối các tuyến giao thông của tỉnh; đô thị thuộc vùng trung tâm của tỉnh (vùng trung tâm gồm thành phố Tây Ninh và huyện Hòa Thành); trung tâm thương mại, du lịch trên cửa ngõ giao thương giữa vùng ASEAN và vùng Thành phố Hồ Chí Minh.
- Định hướng quy hoạch, đầu tư xây dựng để phát triển đô thị Hòa Thành đến năm 2020 đạt tiêu chí đô thị loại IV và là thị xã thuộc tỉnh; để đến giai đoạn năm 2021 - 2030 phát triển thành đô thị loại III.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch xây dựng vùng Thành phố Hồ Chí Minh, quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Tây Ninh đã được phê duyệt; phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương, hỗ trợ tích cực cho sự phát triển thành phố Tây Ninh và vùng tỉnh.
- Rà soát, khép nối các đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn và dự án đầu tư liên quan. Nghiên cứu đề xuất giải pháp đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt hoặc đang triển khai nghiên cứu.
- Khai thác và phát huy các lợi thế, cơ hội; định hướng phát triển không gian các vùng chức năng tổng hợp, chuyên ngành bao gồm công nghiệp, đô thị, trung tâm chuyên ngành, đầu mối hạ tầng, nông nghiệp, du lịch, sinh thái, bảo tồn trên nền tảng điều kiện hiện trạng, tiềm năng phát triển đảm bảo phát triển bền vững, năng động, hiệu quả.
- Xác định các chỉ tiêu đất đai, quy mô dân số các vùng phát triển, đô thị, nông thôn và hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các công trình kỹ thuật đầu mối. Làm cơ sở tổ chức lập quy hoạch đô thị, dự án đầu tư; xác định dự án ưu tiên và nguồn lực thực hiện; kiểm soát phát triển, quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.
- Xây dựng Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hòa Thành làm cơ sở lập quy hoạch, dự án đầu tư và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương tổ chức quản lý theo quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

3. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai và hạ tầng kỹ thuật

a) Quy mô dân số:

- Dự báo đến năm 2025, khu vực đô thị Hòa Thành có dân số đô thị khoảng 80.000 người; khu vực nghiên cứu mở rộng có dân số nông thôn khoảng 74.000 người.
- Dự báo đến năm 2035, khu vực đô thị Hòa Thành có dân số đô thị khoảng 85.000 - 93.000 người; khu vực nghiên cứu mở rộng có dân số nông thôn khoảng 80.000 người.

b) Quy mô đất đai, diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu huyện Hòa Thành là 8.311,84 ha, gồm phạm vi địa giới hành chính huyện Hòa Thành có thị trấn và 07 xã:

- Tổng diện tích đất đô thị Hòa Thành là 2.342,30 ha, gồm thị trấn Hòa Thành hiện hữu và 03 xã phát triển đô thị liền kề: Hiệp Tân, Long Thành Bắc, Long Thành Trung.

- Tổng diện tích đất nghiên cứu mở rộng có quy mô 5.969,54 ha, bao gồm các xã Trường Hòa, Trường Đông, Trường Tây và Long Thành Nam.

(Các chỉ tiêu cơ bản về đất đai, dân số theo thuyết minh đồ án đính kèm).

4. Định hướng quy hoạch sử dụng đất

a) Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất đô thị Hòa Thành đến năm 2035:

STT	Danh mục	Năm 2025			Năm 2035		
		Ha	%	m ² /ng	Ha	%	m ² /ng
I	Tổng diện tích đất tự nhiên khu vực ĐT Hòa Thành	2.342,3	28,18		2.342,3	28,18	
A	Đất xây dựng đô thị	1.258,6	15,14	157,3	1.686,4	20,29	181,3
1	Đất dân dụng	941,2	11,32	117,7	1.148,7	13,82	123,5
1.1	Đất các đơn vị ở	685,7	8,24	85,7	822,5	9,90	88,4
1.2	Đất CTCC đô thị	35,0	0,42	4,4	37,2	0,45	4,0
1.3	Đất cây xanh, TDTT đô thị	48,7	0,59	6,1	89,2	1,07	9,6
1.4	Đất giao thông đô thị	171,9	2,07	21,5	199,8	2,40	21,5
2	Đất ngoài dân dụng	317,4	3,82		537,7	6,47	
2.1	Đất CN - sản xuất kinh doanh - Kho tàng, bến bãi.	1,9	0,02		1,9	0,02	
2.2	Đất CTCC ngoài đô thị	10,0	0,12	1,3	31,8	0,38	3,4
2.3	Trường chuyên nghiệp	2,2	0,03		9,8	0,12	1,1
2.4	Đất cây xanh, TDTT ngoài ĐT	30,0	0,36	3,8	48,2	0,58	5,2
2.5	Đất hành chính, cơ quan	24,7	0,30		76,8	0,92	
2.6	Đất du lịch	34,3	0,41		130,3	1,57	
2.7	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	38,8	0,47		38,8	0,47	
2.8	Đất giao thông đối ngoại	50,0	0,60		65,0	0,79	
2.9	Đất hạ tầng kỹ thuật	15,0	0,18		0,6	0,01	
2.10	An ninh quốc phòng	0,9	0,01		0,9	0,01	
2.11	Đất cây xanh cảnh quan	96,3	1,16		120,3	1,45	
2.12	Đất nghĩa trang	9,4	0,11		9,4	0,11	
2.13	Đất cây xanh cách ly	3,9	0,04		3,9	0,04	
B	Các loại đất khác	1083,7	13,04		655,9	7,89	
1	Mặt nước	37,5	0,45		37,5	0,45	
2	Đất nông nghiệp, đất khác	1046,2	12,59		618,4	7,44	
II	Tổng diện tích đất tự nhiên khu vực nghiên cứu mở rộng (A+B)	5.969,54	71,82		5.969,54	71,82	
A	Đất xây dựng nông thôn	1.351,34	16,26		1.814,4	21,83	
1	Đất khu dân cư	805	9,68	108,8	872	10,49	109,1
2	Đất CTCC	33	0,40	4,4	41	0,49	5,1
3	Đất cây xanh, TDTT	15	0,18	2,0	29	0,35	3,7

STT	Danh mục	Năm 2025			Năm 2035		
		Ha	%	m ² /ng	Ha	%	m ² /ng
4	Đất cơ sở KT tạo thị (chuyên dùng)	300	3,61		351	4,22	
5	Đất tôn giáo, DTLS, văn hoá	28,4	0,34		28,4	0,35	
6	An ninh quốc phòng	1,5	0,02		1,5	0,02	
7	Đất cây xanh cảnh quan	138,54	1,67		461,0	5,55	
8	Đất nghĩa trang	22,6	0,27		22,6	0,27	
9	Đất cây xanh cách ly	7,3	0,09		7,3	0,09	
B	Đất khác	4.618,2	55,56		4.155,14	49,99	
2.1	Mặt nước	149,0	1,79		149,0	1,79	
2.2	Đất nông nghiệp, đất khác	4.469,2	53,77		4.006,14	48,20	
Diện tích tự nhiên huyện Hòa Thành (I+II)		8.311,84	100		8.311,84	100	

b) Một số quy định, lưu ý chung:

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của đồ án là chỉ tiêu gộp nhằm kiểm soát phát triển chung. Quy mô và vị trí và chỉ tiêu cụ thể của từng khu chức năng sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng.
- Các dự án phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các dự án vốn ngân sách nhà nước, dự án phát triển nông nghiệp, an sinh xã hội, bức xúc dân sinh thì triển khai ngay theo đồ án quy hoạch này.
- Đối với đất công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng, Tòa thánh Tây Ninh thì việc lập dự án đầu tư xây dựng phải tuân thủ theo quy định pháp luật, được cấp thẩm quyền phê duyệt; việc quản lý quy hoạch, kiến trúc được thực hiện theo quy chế riêng (nếu có).
- Đối với khu vực ven sông Vàm Cỏ Đông, việc triển khai thực hiện quy hoạch và các dự án đầu tư xây dựng mới, cải tạo, mở rộng và chỉnh trang các khu vực dân cư hiện có sẽ được thực hiện đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật hiện hành.
- Đối với các cụm công nghiệp: Quy mô, vị trí sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư, đảm bảo phù hợp với quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt; đồng bộ với các quy hoạch ngành đã được phê duyệt, nhằm bảo đảm nhu cầu phát triển kinh tế địa phương, ổn định đời sống, an sinh xã hội.
- Đối với nội dung hạ tầng kỹ thuật như chất thải rắn, nghĩa trang ... yêu cầu thực hiện và quản lý theo quy hoạch ngành đã được phê duyệt và rà soát, điều chỉnh kịp thời;
- Quy hoạch các tuyến đường đi qua các khu dân cư hiện có chỉ mang tính chất định hướng, quy mô mặt cắt, vị trí hướng tuyến cụ thể sẽ được xác định chi tiết ở giai đoạn quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn, phù hợp với điều kiện hiện trạng, hạn chế ảnh hưởng đến các khu vực dân cư hiện hữu; đối với các tuyến cống, mương (hiện có) phục vụ tưới tiêu, thoát nước

chung cho khu vực, khi lập quy hoạch ở tỷ lệ chi tiết hơn hoặc nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng cần có giải pháp đảm bảo hoạt động bình thường của hệ thống tưới tiêu thoát này theo các giai đoạn đầu tư xây dựng.

5. Định hướng tổ chức không gian

5.1. Khu vực nội thị

a) Khu vực nội thị là thị trấn Hòa Thành hiện hữu và 03 xã dự kiến nâng loại lên phường là Hiệp Tân, Long Thành Bắc, Long Thành Trung.

- Không gian trung tâm khu vực nội thị của đô thị Hòa Thành phát triển theo hệ thống giao thông dạng ô bàn cờ và hướng tâm; tập trung về phía Tây QL22B và phát triển lan tỏa, giảm dần mật độ từ trung tâm thị trấn Hòa Thành hiện hữu ra các phường Hiệp Tân, Long Thành Bắc, Long Thành Trung; các khu trung tâm của đô thị bao gồm:

+ Khu trung tâm tổng hợp hành chính, văn hóa, thương mại, thể dục thể thao mới của đô thị quy hoạch mới hình thành tại địa phận hai xã Hiệp Tân và Long Thành Trung.

+ Khu trung tâm thương mại đô thị: Phát triển từ chợ truyền thống Long Hoa với khu vực xung quanh, chỉnh trang để hình thành trung tâm thương mại đô thị mang đậm bản sắc văn hóa của thị trấn Hòa Thành.

+ Khu trung tâm du lịch: Quy hoạch tại khu vực phía Đông của Tòa Thánh Tây Ninh để hình thành trung tâm du lịch của đô thị và phục vụ chuỗi dịch vụ du lịch của tỉnh, phục vụ cho nhu cầu du khách tham quan và lưu trú.

+ Ngoài trung tâm du lịch tâm linh Tòa Thánh, hình thành trung tâm du lịch tâm linh, văn hóa Gò Kén - Thiền Lâm gắn kết với không gian sinh thái sông Vàm Cỏ Đông.

- Khu vực thị trấn Hòa Thành hiện hữu đã phát triển dày đặc với mật độ xây dựng cao, ít quỹ đất trống, do đó khu vực này tập trung cải tạo chỉnh trang và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các khu dân cư hiện hữu. Rà soát các khu vực có quỹ đất trống để quy hoạch công trình công cộng, cây xanh và phúc lợi xã hội nội thị để nâng cao các chỉ tiêu đô thị theo quy định hiện hành.

- Các xã dự kiến nâng loại lên phường thuộc nội thị có mật độ xây dựng trung bình và có lợi thế hệ thống giao thông dạng ô bàn cờ như thị trấn, thuận lợi phát triển và quản lý phát triển đô thị theo khung giao thông hiện trạng, chỉ cải tạo chỉnh trang nâng cao mật độ xây dựng cho các khu dân cư, nâng cấp giao thông đến các khu dân cư hiện hữu, ưu tiên các quỹ đất trống tại các vị trí thuận lợi về giao thông bố trí các khu chức năng và hệ thống trung tâm mới cho đô thị Hòa Thành tương lai; các khu vực có quỹ đất trống đơn lẻ được quy hoạch hạ tầng xã hội, công trình công cộng khu ở theo các giai đoạn phát triển.

b) Phân vùng khu vực nội thị thành 04 phân khu theo ranh giới hành chính, như sau:

b1. Phân khu trung tâm đô thị Hòa Thành có tính chất, chức năng là trung tâm đô thị; dân số khoảng 22.290 người; diện tích đất tự nhiên khoảng 227,5 ha; đất xây dựng đô thị khoảng 241 ha.

- Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan:
 - + Mật độ xây dựng các công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, chợ tối đa trong các khu vực xây dựng mới là 40%, chợ có tầng cao từ 3-4 tầng;
 - + Đất xây dựng công trình dịch vụ đô thị đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD. Đất đơn vị ở có mật độ xây dựng từ 30-80%, tầng cao từ 2-5 tầng.
- Các định hướng chính:
 - + Các khu trung tâm: Trung tâm hành chính, chính trị đô thị Hòa Thành và trung tâm tín ngưỡng, tôn giáo.
 - + Các khu ở hiện trạng thuộc khu vực thị trấn Hòa Thành được quản lý, cải tạo chỉnh trang và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các khu dân cư.
 - + Không gian mở: Hệ thống cây xanh công viên hiện trạng cần được cải tạo, chỉnh trang, chăm sóc thường xuyên.

b2. Phân khu Hiệp Tân có tính chất, chức năng là khu đô thị cải tạo chỉnh trang kết hợp xây mới; dân số khoảng 25.890 người; tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 651,70 ha; đất xây dựng đô thị khoảng 489 ha.

- Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan:
 - + Mật độ xây dựng các công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, chợ tối đa trong các khu vực xây dựng mới là 40%, chợ tầng cao từ 3-4 tầng;
 - + Đất xây dựng công trình dịch vụ đô thị đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD. Đất đơn vị ở có mật độ xây dựng từ 30-60%, tầng cao từ 2-4 tầng.
 - + Đất tiêu thụ công nghiệp có mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa trong toàn khu TTCN là 50%, tầng cao từ 1-2 tầng.
- Các định hướng chính:
 - + Khu trung tâm là khu trung tâm thương mại dịch vụ đa chức năng hình thành mới và trung tâm công viên cây xanh.
 - + Khu đô thị là khu cải tạo chỉnh trang và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dân cư; tập trung khai thác quỹ đất trống cho công trình thương mại, dịch vụ, cây xanh và hạ tầng xã hội để nâng cao các chỉ tiêu đô thị quy định.
 - + Không gian mở: Khai thông và mở rộng các sông, kênh, suối và rạch nước hiện hữu cùng với khu nông nghiệp sinh thái tạo không gian mở cho đô thị.

b3. Phân khu Long Thành Bắc có tính chất, chức năng là khu cải tạo chỉnh trang; dân số khoảng 19.970 người; diện tích đất tự nhiên khoảng 496,8 ha; đất xây dựng đô thị khoảng 383 ha.

- Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan:

+ Mật độ xây dựng các công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, chợ tối đa trong các khu vực xây dựng mới là 40%, chợ tầng cao từ 3-4 tầng.

+ Đất xây dựng các công trình dịch vụ đô thị cần đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD. Đất đơn vị ở: mật độ xây dựng từ 30-60%, tầng cao từ 2-4 tầng.

- Các định hướng chính:

+ Các khu trung tâm dịch vụ du lịch và trung tâm công viên cây xanh.

+ Các khu ở hiện trạng khu Long Thành Bắc được quản lý, cải tạo chỉnh trang và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các khu dân cư.

b4. Phân khu Long Thành Trung có tính chất, chức năng là khu đô thị cải tạo chỉnh trang kết hợp xây mới; dân số khoảng 24.850 người; diện tích đất tự nhiên khoảng 966,4 ha; đất xây dựng đô thị khoảng 610 ha.

- Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan:

+ Mật độ xây dựng các công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, chợ tối đa trong các khu vực xây dựng mới là 40%, chợ tầng cao từ 3-4 tầng.

+ Đất xây dựng các công trình dịch vụ đô thị cần đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD. Đất đơn vị ở: mật độ xây dựng từ 30-60%, tầng cao từ 2-4 tầng.

- Các định hướng chính:

+ Các khu trung tâm: Trung tâm dịch vụ du lịch, trung tâm công viên cây xanh và trung tâm thương mại dịch vụ đa chức năng

+ Các khu ở hiện trạng thuộc xã Long Thành Trung được quản lý, cải tạo chỉnh trang và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các khu dân cư.

5.2. Khu vực ngoại thị

a) Khu vực ngoại thị là khu vực nghiên cứu mở rộng, khu làng xóm rải rác và vùng canh tác nông nghiệp, gồm 4 xã Trường Hòa, Trường Đông, Trường Tây và Long Thành Nam, giới hạn bởi ranh giới nội thị ở phía Bắc, QL22B ở phía Tây Nam, phía Đông Nam giới hạn bởi đường Hốc Trâm kéo dài, là khu vực có lợi thế về cấu trúc đô thị do thừa hưởng từ hiện trạng hệ thống mạng lưới giao thông hoàn chỉnh dạng ô bàn cờ.

- Khai thác hiện trạng để phát triển, mở rộng các trung tâm xã Trường Tây, Long Thành Nam; tập trung cải tạo chỉnh trang, quy hoạch công trình hạ tầng xã hội; quy hoạch phát triển điểm dân cư nông thôn, nâng cấp và lắp đầy các khu dân cư hiện hữu.

- Tiếp tục thực hiện quy hoạch, quản lý phát triển cụm công nghiệp Bến Kéo ở phía Nam, ven quốc lộ 22B, không quy hoạch thêm đất công nghiệp, tập trung phát triển nông nghiệp sạch, không ô nhiễm.

- Quy hoạch phát triển mô hình nông nghiệp sạch tại xã Trường Hòa; quy hoạch không gian sinh thái nông nghiệp theo mô hình nông nghiệp sạch để khai thác du lịch sinh thái nông nghiệp và nâng cao hiệu quả kinh tế cho khu vực ngoại thành bên ngoài QL22B và đường Hốc Trâm do hiện trạng đây là khu vực dân cư nông thôn mật độ thấp.

- Quy hoạch trung tâm du lịch sinh thái tại xã Long Thành Trung, Trường Đông.
- Tại giao lộ đường Trần Phú với QL22B hình thành trung tâm thương mại cửa ngõ của đô thị và phát triển hành lang trung tâm đô thị song song quốc lộ 22B.

b) Phân vùng khu vực ngoại thị thành 04 khu theo ranh giới hành chính, như sau:

b1. Xã Trường Đông có tính chất, chức năng là phát triển điểm dân cư trung tâm xã và phát triển khu du lịch sinh thái và vùng canh tác nông nghiệp.

- Các định hướng chung: Là trung tâm thương mại dịch vụ đa chức năng hình thành mới và trung tâm dịch vụ du lịch, trong đó định hướng phát triển du lịch sinh thái và các khu vực dân cư nông thôn với mật độ dân cư thưa thớt, quỹ đất xây mới còn nhiều.

- Ưu tiên tại khu vực này là cải tạo chỉnh trang và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các khu dân cư nông thôn, đặc biệt khai thác hiệu quả dãy sinh thái và khu dịch vụ du lịch mới hình thành.

b2. Xã Trường Hòa có tính chất, chức năng là phát triển điểm dân cư trung tâm xã và phát triển nông nghiệp sạch.

Định hướng chung là trung tâm phát triển nông nghiệp sạch và khu dân cư nông thôn. Ưu tiên cải tạo chỉnh trang và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các khu dân cư nông thôn, khu khai thác cây lâu năm đặc biệt phát triển khu nông nghiệp sạch mới hình thành.

b3. Xã Trường Tây là khu vực dân cư nông thôn ngoại thị của đô thị Hòa Thành, có định hướng là trung tâm công nghiệp, cây xanh và các khu vực dân cư nông thôn. Ưu tiên cải tạo chỉnh trang và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các khu dân cư nông thôn, đặc biệt khai thác hiệu quả cụm công nghiệp hiện trạng.

b4. Xã Long Thành Nam, khu vực cảng Bến Kéo và vùng canh tác nông nghiệp là khu trung tâm cảng Bến Kéo, khu canh tác nông nghiệp xanh và khu vực dân cư nông thôn ngoại thị thuộc xã Long Thành Nam của đô thị Hòa Thành.

Định hướng chung cho khu vực thuộc xã Long Thành Nam, mật độ dân cư thưa, quỹ đất xây mới còn nhiều. Do vậy ưu tiên tại khu vực này là cải tạo chỉnh trang và nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các khu dân cư nông thôn và đặc biệt khai thác

hiệu quả khu chức năng đặc thù Cảng Bến Kéo. Các quỹ đất trống tập trung khai thác cho các mục đích sinh thái, cây xanh và phúc lợi xã hội.

5.3. Định hướng kiểm soát các khu vực đặc thù theo thuyết minh đồ án đính kèm.

5.4. Tại các phân khu và các xã nông thôn, các quỹ đất trống tập trung khai thác cho các mục đích công trình thương mại dịch vụ đa chức năng và ở mới, cây xanh và phúc lợi xã hội để nâng cao các chỉ tiêu nông thôn mới theo quy định hiện hành; các không gian mở được khai thông và mở rộng các sông, kênh, suối và rạch nước hiện hữu cùng với khu công viên cây xanh hình thành mới tạo không gian mở cho đô thị.

5.5. Quy hoạch các không gian mở, các khu vực bảo vệ đặc thù khác từ các sông, kênh, suối và rạch nước hiện hữu cùng với các mảng công viên cây xanh – TDTT tạo không gian mở cho đô thị.

6. Định hướng thiết kế đô thị

- Thiết kế đô thị khai thác các giá trị cảnh quan thiên nhiên sông, kênh rạch, hồ... kết hợp với hệ thống cây xanh - mặt nước nhân tạo để tạo khung liên kết mềm, tạo hệ thống không gian mở chính kết nối đồng thời làm rõ không gian các khu chức năng trong khu phức hợp. Tạo các điểm nhìn, hướng nhìn khai thác được tối đa giá trị cảnh quan của hệ thống không gian mở.

- Các khu chức năng chính của đô thị (các khu trung tâm, các khu đô thị, khu giáo dục - đào tạo, cụm công nghiệp, ...) được quy hoạch với hình thái đô thị hiện đại, điểm nhấn không gian chính cho mỗi khu chức năng kết nối hợp lý với hệ thống không gian mở chính, tạo dựng không gian đô thị liên hoàn, sinh động và phong phú.

- Các khu dịch vụ du lịch được quy hoạch với hình thái đô thị du lịch sinh thái, không gian thay đổi linh hoạt, mềm mại. Tổ chức các hướng mở rõ nét khai thác được các giá trị cảnh quan thiên nhiên, tổ chức các sản phẩm du lịch phong phú, tạo cảm giác thư giãn và hấp dẫn đối với du khách.

7. Định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

7.1. Định hướng chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng và thoát nước mưa

a) Khu vực thị trấn đã phát triển ổn định nên giữ nguyên cao độ nền; khu vực phát triển đô thị các xã lân cận xây dựng mới phải được tính toán cao độ san nền đảm bảo thoát nước mặt đô thị ra các khu vực và góp phần giải quyết tình trạng ngập úng cục bộ hiện nay đồng thời đồ án được tính toán cao độ nền toàn huyện đảm bảo định hướng thoát nước mưa (theo thuyết minh đồ án).

b) Các lưu vực thoát nước chính bám theo địa hình hiện trạng và phân chia thành 3 lưu vực sau:

- Lưu vực 1: Hướng thoát chính từ phía Đông Bắc thấp dần xuông hướng Tây Nam vào kênh Sê-vin sau đó chảy vào sông Vàm Cỏ Đông.

- Lưu vực 2: Hướng thoát chính từ phía Đông, Tây đổ về suối Giải Khô và hồ điều hòa.
- Lưu vực 3: Hướng thoát chính từ phía Đông sang Tây đổ về Suối Rạch Rẽ.

7.2. Định hướng quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại với hệ thống đường bộ là QL 22B, ĐT 781; cập nhật tuyến đường sắt chạy dọc hành lang QL 22B và đường thủy dọc sông Vàm Cỏ Đông, cụ thể:

- Đường bộ gồm quốc lộ 22B là trực giao thông Bắc – Nam của đô thị, đoạn đi qua đô thị Hòa Thành có lộ giới...; đường tỉnh 781 là một trực giao thông chính kết nối các đô thị; lộ giới 27 m đoạn tiếp cận với đô thị Hòa Thành thuộc khu vực Tòa Thánh Tây Ninh.

- Đường sắt: Cập nhật tuyến đường sắt chạy dọc hành lang quốc lộ 22B, kết nối từ khu vực thành phố HCM đến cửa khẩu Xa Mát.

- Ga đường sắt được cập nhật theo định hướng quy hoạch giao thông tinh.

- Đường thủy, cảng thủy nội địa: Cảng Bên Kéo quy hoạch nâng cấp, mở rộng; quy hoạch 9 bến (2 bến cũ), nhằm phục vụ cho nhu cầu thông qua hàng hóa nông sản, vật liệu xây dựng, đặc biệt là nguyên liệu và sản phẩm của nhà máy xi măng Tây Ninh... Với tổng diện tích 19,19ha. Định hướng đến năm 2030, công suất đạt 1.500.000 tấn/năm.

b) Giao thông đối nội:

- Trục chính đô thị: Nâng cấp đường Phạm Hùng, Lý Thường Kiệt, Trần Phú, An Dương Vương, Nguyễn Văn Linh đạt tiêu chuẩn đường chính đô thị, lộ giới 30 - 40 m.

- Đường khu vực: Các đường đi qua nội thị có lộ giới 20,5 m, 24 m, 30 m; đường đi qua khu dân cư hiện hữu hạn chế làm mới, mở rộng đường Nguyễn Chí Thanh, Tôn Đức Thắng, Châu Văn Liêm.

- Đường nội bộ: Các đường xây mới có nền đường ≤ 20 m, vỉa hè ≥ 3 m; đường giao thông ngõ xóm trong khu dân cư hiện hữu cải tạo mặt đường, đảm bảo bề rộng 4 m.

c) Giao thông ngoại thị:

- Cải tạo, nâng cấp một số tuyến đường đạt tiêu chuẩn cấp IV, mặt BTN rộng 7 m, nền 9 m gồm đường Long Thành Bắc – Trường Hòa, đường Trường Hòa – Thạnh Đức, đường Trường Đông – Trường Hòa – Trường Tây – Long Thành Bắc...

- Xây mới một số tuyến đường liên xã đảm bảo kết nối các điểm trung tâm của các cụm dân cư mới với các tuyến tỉnh lộ và hệ thống giao thông đối ngoại của huyện nhằm đáp ứng nhu cầu giao thông các khu vực nông thôn với bên ngoài.

7.3. Định hướng quy hoạch cấp nước

Nguồn nước cấp lấy từ nhà máy nước Tây Ninh hiện đang sử dụng công suất 12.000 m³/ngđ, dự kiến mở rộng công suất 62.000 m³/ngđ.

7.4. Định hướng quy hoạch cấp điện

Nguồn điện từ hệ thống điện Quốc gia qua các trạm nguồn TBA 110kV Tây Ninh 40+63 MVA, TBA 110kV Hòa Thành công suất 40+63 MVA.

7.5. Định hướng quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước đô thị được xây dựng riêng hệ thống thoát nước thải sinh hoạt với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải sinh hoạt được thu gom từ công trình, nhà ở đã xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước thải của khu vực. Nước thải công nghiệp phân tán phải xử lý đạt tiêu chuẩn loại A theo TCVN 40-2011/BTNMT trước khi đấu nối vào hệ thống thoát nước của khu vực.

- Nước thải sinh hoạt: Khu vực phát triển đô thị (thị trấn và các phân khu đô thị) thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Trung tâm các xã, cụm dân cư tập trung và khu vực nông thôn dùng hệ thống thoát nước chung (nước mưa và nước thải); xây dựng nhà vệ sinh, hệ thống bể tự hoại hợp quy cách có đường cống thoát nước ra ngoài. Tận dụng các kênh mương nội đồng, ao hồ có sẵn trong khu vực để xử lý sinh học trong điều kiện tự nhiên. Tái sử dụng nước thải sau xử lý để phục vụ nông nghiệp.

- Các khu vực chăn nuôi gia súc, gia cầm có tính chất tập trung, yêu cầu xây dựng cách xa nhà ở, xa giếng nước để đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường. Những chất thải từ khu vực chăn nuôi xây hầm bể Bioga để thu khí đốt phục vụ trong sinh hoạt, còn chất thải sau bể Bioga sử dụng làm phân bón nông nghiệp.

b) Thoát nước thải công nghiệp, làng nghề:

- Tại các cụm công nghiệp, khu sản xuất, tiêu thụ công nghiệp sẽ được xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải riêng, nước thải được xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Nước thải từ các làng nghề tùy theo quy mô, sản phẩm đầu ra sẽ được xác định tính chất và mức độ ô nhiễm để có công nghệ xử lý nước thải phù hợp, đạt yêu cầu môi trường và điều kiện xả thải trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung.

- Nước thải y tế phải được thu gom và xử lý triệt để trong khuôn viên bệnh viện, trạm y tế trước khi xả ra hệ thống thoát nước bên ngoài.

c) Chất thải rắn đô thị được thu gom, tập trung tại trạm trung chuyển, chuyển về khu xử lý chất thải rắn của tỉnh tại xã Tân Hưng, huyện Tân Châu.

- Chất thải rắn sinh hoạt và chất thải rắn thông thường được tổ chức thu gom, phân loại tại nguồn và đổ đúng nơi quy định; xây dựng các điểm trung chuyển chất thải rắn.

- Chất thải rắn y tế, công nghiệp nguy hại xử lý bằng lò đốt mà các bệnh viện đầu tư hoặc dùng xe chuyên dụng đưa về cơ sở xử lý chất thải rắn nguy hại để xử lý.

d) Định hướng quy hoạch nghĩa trang thực hiện theo quy hoạch ngành được duyệt. Đối với nghĩa trang hiện có không đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường cần có kế hoạch đóng cửa, tiến hành trồng cây xanh cách ly đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan.

7.6. Định hướng quy hoạch hệ thống thông tin và truyền thông

Hệ thống thông tin và truyền thông được tổ chức thành các hệ thống riêng trên cơ sở hệ thống hiện có, đảm nhiệm chức năng thoại, truyền hình, truyền số liệu và truy nhập Internet và mạng truyền thanh/hình.

8. Đánh giá môi trường chiến lược

Tuân thủ theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng, áp dụng các biện pháp giảm thiểu tối đa ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí tiếng ồn bằng giải pháp trồng cây xanh cách ly quanh khu vực bến xe, trạm xử lý nước thải, các cụm công nghiệp ...
- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất: Sử dụng đất một cách hợp lý, phân đợt đầu tư, khi chưa có kế hoạch phát triển cần khai thác tiếp tục diện tích đất lúa.
- Giảm thiểu ảnh hưởng tai biến môi trường; thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường.
- Các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn phải lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường, đánh giá môi trường chiến lược theo quy định của pháp luật.
- Các giải pháp chính về bảo vệ môi trường: Sử dụng, khai thác nguồn nước hợp lý, nghiêm cấm xả thải trực tiếp ra hệ thống sông, rạch, suối chính.
- Duy trì và bảo vệ diện tích mặt nước để điều tiết nước mưa cho đô thị; tăng cường tỷ lệ, mật độ cây xanh; khuyến khích sử dụng công nghệ thân thiện với môi trường trong sản xuất công nghiệp, sinh hoạt, tăng cường nhận thức và tham gia cộng đồng trong các vấn đề môi trường.
- Phân vùng và kiểm soát - bảo vệ môi trường: Khu vực công nghiệp, khu vực đô thị, khu vực dân cư hiện hữu, vùng sinh thái nông - lâm nghiệp.
- Hệ thống quan trắc và giám sát môi trường: Xây dựng hệ thống quan trắc và giám sát môi trường định kỳ về môi trường đất, nước, không khí, tiếng ồn,... tại các điểm có khả năng gây ra các sự cố môi trường, các khu vực nhạy cảm về môi trường.

9. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư phát triển

STT	Tên dự án	Thời gian	
		2018-2025	2026-2035
A	Các dự án do các bộ ngành đầu tư trên địa bàn		

STT	Tên dự án	Thời gian	
		2018-2025	2026-2035
1	Đường bộ: Quốc lộ 22B	x	
2	Điện: Xây mới trạm biến áp 110/22kV ở Hòa Thành	x	
B	Các dự án do tỉnh, huyện làm chủ đầu tư		
1	Đường bộ:		
	- Nâng cấp, cải tạo các tuyến ĐH.601 đến ĐH.604, ĐH.606 đến ĐH.613, ĐH.615 đến ĐH.619	x	
	- Nâng cấp, cải tạo đường huyện ĐH.620 - ĐH.624		x
	- Làm mới tuyến đường huyện: ĐH.625 đến ĐH.627		x
	- Đầu tư các tuyến đường đô thị	x	x
	- Đầu tư các tuyến đường giao thông nông thôn	x	x
2	Nâng cấp, xây mới bến xe khách	x	x
3	Cầu: Xây mới 3 cầu (tuyến đường ĐH.612 và ĐH.615)	x	
4	Thủy lợi:	x	x
	- Kiên cố hóa kênh thuộc hệ thống kênh hồ Dầu Tiếng		
	- Xây dựng đê bao tiêu vùng Hiệp Tân, Long Thành Nam	x	
	- Vùng tưới, tiêu cho xã Trường Tây, Long Thành Nam	x	
	- Hoàn chỉnh kiên cố hóa các công trình thủy lợi khác		x
5	Điện: Tiếp tục cải tạo, xây mới tuyến trung thế và hạ thế	x	x
6	Cấp nước:		
	- Nâng cấp hệ thống cấp nước thị trấn Hòa Thành	x	
	- Xây mới hệ thống cấp nước các xã Hiệp Tân, Long Thành Bắc, Trường Đông, Trường Hòa, Trường Tây	x	
	- Mở rộng mạng lưới đường ống dẫn nước	x	x
7	Triển khai hệ thống thoát nước mưa toàn đô thị	x	

10. Quy định quản lý

- Việc quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000 được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này và phải tuân thủ quy định của pháp luật, các quy định hiện hành của Nhà nước và tỉnh; quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình triển khai quy hoạch xây dựng có thể áp dụng các tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.



Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

- Hướng dẫn UBND huyện Hòa Thành tổ chức công bố công khai quy hoạch chung xây dựng đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000 và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Hòa được duyệt theo quy định để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện; lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Phối hợp với UBND huyện Hòa Thành, các sở, ngành có liên quan trong công tác quy hoạch đô thị, phát triển đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc, thiết kế đô thị; cắm mốc giới theo đồ án quy hoạch chung được duyệt.

2. UBND huyện Hòa Thành

- Chịu trách nhiệm về các số liệu trình duyệt, số liệu hồ sơ, bản vẽ quy hoạch chung xây dựng đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000 và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Hòa Thành theo quy định và phù hợp với nội dung Quyết định này.

- Tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000 theo quy định.

- Chịu trách nhiệm triển khai, và quản lý thực hiện kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, các chủ đầu tư dự án lập kế hoạch, triển khai quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng các khu vực chức năng đô thị theo phân cấp để phục vụ quản lý, cấp phép xây dựng, cung cấp thông tin quy hoạch theo quy định.

- Quản lý xây dựng đô thị, đất đai tuân thủ theo nội dung quy định của đồ án quy hoạch này.

3. Các sở, ban, ngành có liên quan trên cơ sở quy hoạch chung xây dựng đô thị Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh được duyệt phối hợp với UBND huyện Hòa Thành triển khai thực hiện theo chức năng nhiệm vụ; tiến hành rà soát các quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng của địa phương đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải; Chủ tịch UBND huyện Hòa Thành; Thủ trưởng các sở, ban, ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận: Điều 4;

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- LĐVP, CVK;
- Lưu: VT.

bnnht_QDUB_049

R.

