

Số: 1525 /QĐ-UBND

Tây Ninh, ngày 15 tháng 7 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

V/v phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu phường Gia Lộc,  
thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015 và Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Quyết định số 1750/QĐ-UBND ngày 12/7/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đô thị Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1677/TTr-SXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu phường Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu phường Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh với các nội dung chính như sau đây:

- Dự án: Quy hoạch phân khu phường Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ 1/5.000.

- Quy mô: Khoảng 2.725 ha.

- Thời hạn quy hoạch: Đến năm 2035.

## 1. Phạm vi ranh giới, quy mô, tính chất

### a) Phạm vi, ranh giới:

- Phía Bắc giáp: Xã Đôn Thuận và huyện Gò Dầu
- Phía Nam giáp: Phường Trảng Bàng;
- Phía Đông giáp: Phường Lộc Hưng và Phường An Tịnh;
- Phía Tây giáp: Phường An Hòa và phường Gia Bình.

b) Quy mô lập quy hoạch: Quy mô đất đai lập quy hoạch khoảng 2.725 ha. Quy mô dân số dự báo đến năm 2035 khoảng 30.000 người.

### c) Tính chất:

- Phường Gia Lộc là khu ở được quy hoạch, xác định chức năng sử dụng đất và tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đảm bảo yêu cầu phát triển; có chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ (theo tiêu chuẩn đô thị loại III); thuộc khu vực đầu mối giao thông liên vùng (đường bộ, đường sắt), được định hướng phát triển theo hướng đô thị sinh thái kết hợp phát triển nông nghiệp đô thị mang đặc trưng của Trảng Bàng, phát triển nông nghiệp công nghệ cao kết hợp du lịch nông nghiệp sinh thái, tham quan làng nghề, làng nông nghiệp.

- Khu dân cư hiện hữu được cải tạo chỉnh trang, phát triển đô thị theo hướng sinh thái, mật độ thấp và duy trì và phát triển các loại hình nông nghiệp đô thị góp phần cung ứng nguồn lương thực, thực phẩm, tạo cơ hội chuyển dịch việc làm và thu nhập cho một bộ phận dân cư thông qua sản xuất nông nghiệp do đô thị hóa, góp phần tạo cảnh quan, giảm ô nhiễm môi trường, cải thiện sức khỏe cộng đồng. Khu ở mới được quy hoạch, bố trí đầy đủ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

## 2. Mục tiêu lập quy hoạch phân khu

- Cụ thể hóa quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng được duyệt làm cơ sở cải tạo chỉnh trang, nâng cấp, đầu tư xây dựng hài hòa, đồng bộ, đảm bảo quy định đối với hành lang xanh, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững; khai thác hiệu quả sử dụng đất trên cơ sở đảm bảo hiệu quả đầu tư nâng cao đời sống nhân dân khu vực; ban hành và quản lý đầu tư, xây dựng, phát triển đô thị theo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu làm cơ sở để các cơ quan, chủ đầu tư dự án lập quy hoạch chi tiết, triển khai trình tự, thủ tục đầu tư, xây dựng

- Xác định phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch, chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; yêu cầu, nguyên tắc cơ bản về phân khu chức năng phù hợp không gian kiến trúc, đấu nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với các phường và xã liền kề.

- Xác định khu vực cải tạo, chỉnh trang đô thị, yêu cầu nghiên cứu để bảo đảm đô thị, khu vực lập quy hoạch phát triển cân bằng, ổn định, giữ gìn được không gian kiến trúc và nét đặc trưng của đô thị, nâng cao điều kiện sống của người dân.

- Xác định các khu vực phát triển đô thị và dân cư để phát triển có tầm nhìn, theo dự báo, xác định yêu cầu nghiên cứu để bảo đảm sự đồng bộ và hoàn thiện về



hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong đô thị và kết nối hạ tầng kỹ thuật bên ngoài đô thị, có không gian kiến trúc và môi trường sống hiện đại.

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

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Dự báo dân số khu vực nghiên cứu	Người	30.000
2	Tổng diện tích phường Gia Lộc	ha	2.725
3	Chỉ tiêu về sử dụng đất đô thị		
	- Đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	70 - 100
	+ Đất đơn vị ở hiện trạng		≥ 80
	+ Đất đơn vị ở mới		≥ 60
	Quy mô dân số xác định cho từng lô đất	người/lô	04
	- Đất công trình công cộng	m <sup>2</sup> /người	> 4
	- Đất cây xanh công cộng	m <sup>2</sup> /người	≥ 6
4	Hạ tầng kỹ thuật		
a	Cấp nước		
	Sinh hoạt (Qsh)	l/ng.ngđ	≥ 80
	Dịch vụ, công cộng	% Qsh	10
	Công nghiệp	m <sup>3</sup> /ha.ngđ	20-22
b	Cấp điện		
	Sinh hoạt	W/người	500
	CTCC, dịch vụ	W/m <sup>2</sup> sàn	≥ 20
	Công nghiệp	kW/ha	50-350
c	Thoát nước thải		
	- Nước thải sinh hoạt		≥ 80% cấp nước
	- Nước thải sản xuất		100% cấp nước
d	Chất thải rắn		
	Sinh hoạt	kg/người/ngày	0,9-1,0
	Công nghiệp, sản xuất (70%)	Tấn/ha/ngày	0,3-0,5
	Tỷ lệ thu gom	%	100

### 4. Nội dung nghiên cứu đề án quy hoạch phân khu

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch; dự báo về dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu quy hoạch tuân thủ quy hoạch chung phê duyệt tại Quyết định số 1750/QĐ-UBND ngày 12/7/2018 của UBND tỉnh và các yêu cầu khác của quy định pháp luật có liên quan.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; xác định các khu vực dự kiến phát triển mới, khu dân cư hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang; xác định chỉ tiêu



sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường. Phải xác định chức năng sử dụng đất cho các khu đất kèm theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng ô đất, đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, đồng bộ, hiện đại theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan đảm bảo gắn kết, hài hòa với các tuyến đường.

- Nguyên tắc chung: Quy định chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô đất quy hoạch nhằm kiểm soát phát triển cho từng khu vực; đảm bảo các loại đất:

+ Đất dân dụng: Đất công cộng đô thị; cây xanh đô thị (công viên, vườn hoa, cây xanh, mặt nước; quảng trường, đường dạo; khu vui chơi giải trí; công trình sân bãi tập luyện TDTT...); trường học (THPT, THCS, tiểu học, mầm non...); đất công cộng đơn vị ở; cây xanh đơn vị ở nhằm giải quyết các nhu cầu vui chơi, nghỉ dưỡng và thể dục thể thao cho người dân trong đơn vị ở: Vườn hoa, TDTT, khu vui chơi ...; đất nhóm nhà ở (ở hiện hữu và phát triển mới) gồm đất ở, cây xanh nhóm nhà ở, giao thông nội bộ, sân chơi trong nhóm nhà ở, các khu dự kiến phát triển nhà ở xã hội đáp ứng tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị và đất giao thông.

+ Đất khác trong phạm vi dân dụng, đất ngoài dân dụng và các loại đất khác.

d) Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn (nếu có).

- Nghiên cứu, đề xuất kết nối hệ thống giao thông với các phường liền kề, các tuyến đường xuyên tâm đô thị, các tuyến đường kết nối vùng;

- Nghiên cứu kết nối không gian và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ giữa các quy hoạch phân khu, phù hợp với Kế hoạch phát triển nông thôn mới nâng cao và nông thôn mới kiểu mẫu giai đoạn 2021 - 2025 của địa phương đối với các xã liền kề;

- Lập bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan để minh họa, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan (bố cục mặt bằng, hình dáng các công trình xây dựng sẽ được thực hiện cụ thể ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư, khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình...), đảm bảo các yêu cầu đã khống chế tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Không gian trong đô thị được quản lý theo quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc đô thị.

- Nghiên cứu tổ chức không gian cây xanh, giao thông khu ở để tạo lập cảnh quan kiến trúc hài hòa, hợp lý và phù hợp với chức năng sử dụng; khớp nối đồng bộ với hệ thống giao thông chung của khu vực; đảm bảo sự hài hòa về không gian, chiều cao trong khu vực quy hoạch và các phường, xã liền kề. Đối với công trình trường học cần quy định để đảm bảo diện tích sân chơi, cây xanh; an toàn giao thông tại khu vực lối vào chính của trường học được an toàn và thông suốt, đầu nối giao thông công trình với mạng lưới giao thông bên ngoài hợp lý, không tắc nghẽn.



- Thống nhất về cao độ, chiều cao các tầng hoặc tạo thành các phân vị ngang trên mặt đứng bằng nhau, hài hòa để đảm bảo đồng đều trên mặt đứng các công trình, tuyến phố, đảm bảo tính thống nhất v cho từng khu chức năng và toàn khu.

đ) Quy hoạch công trình hạ tầng kỹ thuật đến mạng lưới đường khu vực, gồm:

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được nghiên cứu khớp nối đồng bộ trên cơ sở tính toán các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và quy hoạch chung.

- Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố; cao độ trong quy hoạch;

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi xe; các tuyến giao thông đô thị, hạ tầng kỹ thuật ngầm hóa, hạ tầng cấp vùng và cấp tỉnh (qua địa bàn phường) tuyến; hào, tuynel kỹ thuật;

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng đô thị;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải; quy hoạch nghĩa trang, nhà tang lễ, nơi chôn cất hiện hữu của địa phương; giải pháp xử lý về việc chôn cất tại gia.

e) Kinh tế đô thị: Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện.

Phân kỳ thực hiện, kế hoạch lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng đồng bộ, phân kỳ triển khai phù hợp với nhu cầu phát triển đô thị của các khu vực cụ thể theo nguyên tắc: Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống giao thông cấp đô thị, khu vực và các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối; phân khu vực đầu tư và các khu chức năng sử dụng đất cấp đô thị (cây xanh đô thị, công cộng đô thị, trường phổ thông trung học...); đảm bảo việc triển khai đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, đảm bảo khả năng kết nối về giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước với hệ thống giao thông đô thị, khu vực và các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối đáp ứng đầy đủ nhu cầu người dân.

g) Đánh giá môi trường chiến lược thực hiện theo quy định hiện hành.

i) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật được thể hiện trên bản đồ tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

k) Thiết kế đô thị theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

l) Yêu cầu về hồ sơ sản phẩm theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD kèm quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt theo quy định tại Khoản 2 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo (Quy định quản lý được lập gồm các nội dung cơ bản theo Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14).


**Điều 2. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 3. Tổ chức thực hiện**

1. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp Ủy ban nhân dân thị xã Trảng Bàng và các cơ quan có liên quan khẩn trương triển khai lập đồ án quy hoạch phân khu phường Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, hoàn thành trong năm 2021.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Y tế, Giáo dục, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Trảng Bàng; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

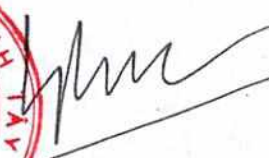
*Nơi nhận:* 

- CT; các PCT.UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- LĐVP; P.KT;
- Lưu: VT.

*U.Khai* 10

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



  
**Đương Văn Thắng**