

Số: 669 /QĐ-UBND

Tây Ninh, ngày 24 tháng 3 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu  
phường An Tịnh, 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 Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2016, Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 và Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng 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 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 22/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/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 474/TTr-SXD ngày 05 tháng 3 năm 2021 về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu phường Trảng Bàng và quy hoạch phân khu phường An Tịnh, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

**QUYẾT ĐỊNH:**

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

- Dự án: Quy hoạch phân khu phường An Tịnh, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (thuộc dự án quy hoạch phân khu phường Trảng Bàng và quy hoạch phân khu phường An Tịnh, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh).

- Quy mô: Khoảng 3.329,4 ha.

- Địa điểm lập quy hoạch: Phường An Tịnh, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2.000.

- Thời hạn quy hoạch: Đến năm 2035.

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

a) Phạm vi, ranh giới:

- Phía Bắc giáp: Phường Lộc Hưng;

- Phía Nam, phía Đông giáp: Thành phố Hồ Chí Minh;

- Phía Tây giáp: Phường Gia Lộc, phường Trảng Bàng, phường An Hòa.

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô đất đai lập quy hoạch khoảng 3.329,40 ha.

- Quy mô dân số: Dự báo dân số đến năm 2035 khoảng 35.000 - 40.000 người và dân số có khả năng dung nạp khi đô thị lập đầy khoảng 65.000 - 70.000 người.

c) Tính chất: Là phân khu ở hỗn hợp đô thị của thị xã Trảng Bàng với đầy đủ chức năng ở lưu trú của người dân đô thị và các chức năng công cộng - thương mại, công viên cây xanh - TDTT cấp đơn vị ở, phát triển các khu dân cư chất lượng cao theo tiêu chí đô thị loại III, thành phố trong tương lai.

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

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu đô thị loại III
<b>I</b>	<b>Dân số khu vực nghiên cứu</b>	<b>Người</b>	<b>65.000-70.000</b>
<b>II</b>	<b>Tổng diện tích</b>	<b>ha</b>	<b>3.329,40 ha</b>
<b>III</b>	<b>Chỉ tiêu về sử dụng đất</b>		
3.1	Đất ở	m <sup>2</sup> /người	45-77
3.2	Đất công trình công cộng	m <sup>2</sup> /người	3-4
3.3	Cây xanh công cộng	m <sup>2</sup> /người	6-9
3.4	Giao thông	m <sup>2</sup> /người	≥ 9
<b>IV</b>	<b>Chỉ tiêu tầng cao - mật độ xây dựng</b>		
4.1	Tầng cao xây dựng tối đa		
	- Nhà ở cải tạo chỉnh trang, nhà ở liền kề	Tầng	≤ 7
	- Nhà ở biệt thự	Tầng	≤ 4
	- Chung cư	Tầng	≤ 15
	- Công trình giáo dục	Tầng	≤ 5
	- Công trình văn hoá	Tầng	≤ 5
	- Công viên cây xanh - TDTT	Tầng	≤ 2
4.2	Mật độ xây dựng		
	- Nhà ở cải tạo chỉnh trang, nhà ở liền kề	%	60 - 100
	- Nhà ở biệt thự	%	30 - 60

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu đô thị loại III
	- Chung cư	%	30 – 50
	- Công trình giáo dục	%	25 – 40
	- Công trình văn hoá	%	25 – 40
	- Công trình DVCC khác	%	25 – 60
	- TMDV và hỗn hợp	%	30-50
<b>V</b>	<b>Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>		
5.1	Giao thông		
	- Mật độ mạng lưới đường (đến cấp khu vực)	km/km <sup>2</sup>	≥ 7
5.2	Cấp nước		
	- Sinh hoạt	l/ng.ngđ	≥ 80
	- Dịch vụ, công cộng	% Qsh	10
5.3	Cấp điện		
	- Sinh hoạt	W/người	500
	- CTCC, dịch vụ	W/m <sup>2</sup> sàn	≥ 20
5.4	Thoát nước thải		
	- Thu gom nước thải sinh hoạt		≥80% tiêu chuẩn cấp nước
5.5	Chất thải rắn		
	- Sinh hoạt	kg/ng/ngày	0,9-1,0
	- Tỷ lệ thu gom	%	100
5.6	Thông tin liên lạc	Người/ Lines	0,5

Các chỉ tiêu về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo Quyết định 1750/QĐ-UBND ngày 12/7/2018 của UBND tỉnh và tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành hiện hành và các quy định có liên quan. Quá trình lập đồ án quy hoạch phân khu có thể xem xét, đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu theo các yêu cầu đặc thù và tuân thủ các quy định hiện hành.

### 3. Nội dung nghiên cứu đồ án quy hoạch phân khu phường An Tịnh

Nội dung nghiên cứu đồ án quy hoạch phân khu thực hiện theo Khoản 2 Điều 8 Thông tư số 12/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng, gồm các nội dung chính sau:

a) Xác định mục tiêu phạm vi, ranh giới và căn cứ lập 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:

- Quy hoạch san nền, thoát nước mưa: Xác định cốt xây dựng khống chế của từng khu vực và các trục đường giao thông. Xác định các lưu vực, hướng thoát nước mưa, tuyến cống thoát nước mưa đảm bảo thủy lực thoát nước.

- Quy hoạch hệ thống giao thông: Xác định lộ giới, mặt cắt, vị trí mạng lưới đường giao thông nội bộ trong khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, vị trí, quy mô mạng lưới đường ống cấp nước.

- Quy hoạch thoát nước thải: Xác định công suất nước thải, vị trí, quy mô công trình trạm xử lý, mạng lưới đường ống thu gom nước thải.

- Quy hoạch cấp điện: Xác định nhu cầu, nguồn cấp điện năng, vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây, mạng lưới chiếu sáng đô thị.

- Quy hoạch hiện thống thông tin liên lạc được xây dựng mới, đấu nối vào hệ thống viễn thông chung của khu vực.

c) Xác định nguyên tắc, đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu chức năng, từng ô phố, trục đường chính, khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn trong khu quy hoạch; các quy định về sử dụng đất.

- Nghiên cứu, đề xuất kết nối hệ thống giao thông giữa các phường, các tuyến đường xuyên tâm đô thị, các tuyến đường kết nối vùng như Quốc lộ 22, đường liên tuyến kết nối vùng N8 -787B -789, đường vành đai;

- 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;

- Nghiên cứu, thuyết minh về quy hoạch nghĩa trang, nơi chôn cất hiện hữu của địa phương; giải pháp xử lý về việc chôn cất tại gia;

- Nghiên cứu chi tiết các vấn đề về cao độ trong quy hoạch, giải pháp chống ngập và hệ thống xử lý nước thải;

- Nghiên cứu quy hoạch phân khu phải đồng bộ, kiểm tra, rà soát lại các nhà đầu tư mà UBND tỉnh đã cho chủ trương đầu tư các dự án khu dân cư, khu đô thị nhưng không triển khai, thực hiện trên địa bàn tỉnh nói chung và thị xã Trảng Bàng

d) 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.

đ) Xác định các dự án đầu tư xây dựng và nguồn lực thực hiện.

e) Phân tích, đánh giá về tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch chung đã được phê duyệt.

g) 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.

Thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu đô thị phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

#### 4. Yêu cầu về hồ sơ sản phẩm theo Điều 8 Thông tư số 12/2016/TT-BXD

a) Hệ thống bản vẽ, thành phần bản vẽ theo quy định tại Khoản 1 Điều 8.

b) Thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu xây dựng theo quy định tại Khoản 2 Điều 8; phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan; phải có hệ thống phụ lục kèm theo thuyết

minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán và các văn bản pháp lý liên quan).

c) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt thực hiện 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 cũng bao gồm các nội dung cơ bản theo quy định của Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019 và Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều về Luật Kiến trúc. Quy chế quản lý kiến trúc gồm các quy định về quản lý kiến trúc đối với phường; kiến trúc cho những khu vực, tuyến đường cụ thể; xác định khu vực cần lập thiết kế đô thị riêng, tuyến phố, khu vực cần ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện; khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù; các quy định về quản lý kiến trúc đối với nhà ở, công trình công cộng, công trình phục vụ tiện ích đô thị,... bảo đảm phù hợp với thiết kế đô thị và tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia; phù hợp với bản sắc văn hóa dân tộc, đặc điểm, điều kiện thực tế của địa phương...

**5. Đánh giá môi trường chiến lược** thực hiện theo khoản 7 Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ.

**6. Phân kỳ đầu tư và các hạng mục công trình ưu tiên đầu tư**

**7. Tiến độ thực hiện**

- Tiến độ phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu: Tháng 9 năm 2021.
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**Điều 2. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 3. Tổ chức thực hiện**

1. Giao UBND thị xã Trảng Bàng tổ chức lập đồ án quy hoạch phân khu phường An Tịnh, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các 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:** *MVP*

- CT; các PCT.UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- CVP, P.KT;
- Lưu: VT. *Đ*

*U.Khoi*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

*CHỦ TỊCH*  
PHÓ CHỦ TỊCH



*Nguyễn Mạnh Hùng*