

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu phường An Hoà,
thị xã Trảng Bàng, 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 đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009 và 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 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 lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Trưởng 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 2557/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035;

Căn cứ Kết luận phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh tháng 6/2025 (Biên bản họp số 187/BB-UBND ngày 11/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1529/TTr-SXD ngày 11 tháng 6 năm 2025 về trình duyệt quy hoạch phân khu phường An Hoà,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu phường An Hoà, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, tỷ lệ 1/5000.

2. Vị trí, giới hạn, thời hạn lập quy hoạch

a) Vị trí: Thuộc địa giới hành chính phường An Hoà, thị xã Trảng Bàng.

b) Giới hạn của quy hoạch: Phía Bắc giáp phường Gia Bình; phía Đông giáp các phường An Tịnh, Trảng Bàng, Gia Lộc; Tây giáp xã Phước Chỉ, Phước Bình và Nam giáp xã Lộc Giang, An Ninh Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

c) Thời hạn lập quy hoạch phân khu: Tính toán đến năm 2045.

3. Quy mô quy hoạch: Quy mô diện tích 3.023ha; quy mô dân số dự báo đến năm 2045 khoảng 39.000 người.

4. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hoá đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 tại Quyết định số 2557/QĐ-UBND ngày 27/12/2024;

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với các khu chức năng, các không gian đặc trưng và cấu trúc đô thị; quy định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; không gian, kiến trúc, cảnh quan từng khu vực, trục chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn, khu dịch vụ công cộng, hành chính, thương mại, dịch vụ, dân cư; xác định khu vực cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp, phát triển mới; quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đảm bảo yêu cầu bảo vệ môi trường, hướng tới phát triển bền vững.

- Đề xuất hạng mục ưu tiên đầu tư, nguồn lực thực hiện; xây dựng danh mục dự án ưu tiên đầu tư xây dựng, dự án thu hút đầu tư và lựa chọn nhà đầu tư.

- Đề xuất quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu, làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư; là cơ sở để các cấp chính quyền địa phương quản lý quy hoạch đô thị, đầu tư xây dựng, đất đai theo quy hoạch được duyệt.

5. Tính chất và chức năng: Là khu vực đô thị được quy hoạch phân khu để đầu tư, xây dựng, phát triển đảm bảo các chức năng đô thị, dân cư với các khu ở tập trung mật độ ở thấp kết hợp phát triển nông nghiệp. Khu vực được quy hoạch, phát triển các nhóm ngành dịch vụ tại các đầu mối giao thông, trung tâm hành chính xã hội cấp đô thị (bệnh viện, trường học) kết hợp chỉnh trang, nâng cấp các chức năng công cộng – thương mại, công viên cây xanh, thể dục thể thao đơn vị ở đáp ứng yêu cầu dân cư trong đó tập trung chỉnh trang các nhóm ở truyền thống, phát triển nhóm ở mới mật độ trung bình đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh và nhà ở trên cơ sở bảo vệ cảnh quan, duy trì đất nông nghiệp.

6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản, chỉ tiêu sử dụng đất đạt: Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị 29,43m²/người trong đó đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở 3,10 m²/người; chỉ tiêu bãi đỗ xe công cộng đạt 2,5 m²/người; các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, quy hoạch kiến trúc tuân thủ QCVN 01:2021/BXD.

7. Quy hoạch sử dụng đất

a) Cơ cấu quy hoạch:

- Khu 1: Khu phát triển sinh thái nông nghiệp phía Bắc có quy mô diện tích 548,12ha; dân số khoảng 3.720 người.

+ Tính chất: Khu dân cư hiện hữu, duy trì kết hợp nông nghiệp công nghệ cao.

+ Định hướng: Cải tạo chỉnh trang khu dân cư, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật. Khu vực ngã 3 sông Vàm Cỏ, rạch Trảng Bàng kêu gọi đầu tư phát triển thương mại dịch vụ ven sông phát huy lợi thế tiềm năng phát triển du lịch cộng đồng.

- Khu 2: Khu trung tâm hành chính gắn với dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang có quy mô diện tích 827,8ha; dân số khoảng 30.090 người.

+ Tính chất: Khu dân cư đô thị hiện trạng cải tạo chỉnh trang và là lõi hạt nhân trung tâm của đô thị An Hòa.

+ Định hướng: Cải tạo chỉnh trang không gian kiến trúc khu vực hiện hữu và đề xuất phát triển mới các loại hình nhà ở, các công trình công cộng và đất hỗn hợp khu vực ven đường Quốc lộ 22, ưu tiên bố trí các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, nhất là hệ thống giao thông nâng cao chất lượng đô thị.

- Khu 3: Khu vực phát triển công nghiệp quy mô diện tích 1.646,64ha; dân số khoảng 5.190 người.

+ Tính chất: Là khu công nghiệp Thành Thành Công. Phát triển và hướng tới mô hình khu công nghiệp sạch, thân thiện với môi trường đảm bảo các tiện ích công cộng, phục vụ. Khu phía Tây Bắc xen kẽ giữa khu công nghiệp cũ và khu mới mở rộng phát triển đồng bộ hạ tầng xã hội, thương mại dịch vụ đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu phát triển trong tương lai.

b) Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất: Diện tích tự nhiên khoảng 3.022,56ha

- Nhóm nhà ở: Tổng diện tích khoảng 576,56ha, gồm các công trình nhà ở và các không gian công cộng vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ không gồm đường phân khu vực...).

- Hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ: Tổng diện tích khoảng 194,65ha gồm các chức năng công cộng, thương mại, dịch vụ, cơ quan, văn phòng, khách sạn, nhà ở...; quy mô nhà ở trong đất hỗn hợp tính toán tại quy hoạch chi tiết, đảm bảo khả năng đáp ứng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực theo dự báo tại quy hoạch này, tuân thủ quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và quy định liên quan.

- Các công trình công cộng: Giáo dục (mầm non, tiểu học, THCS, THPT) diện

tích khoảng 12,3ha; Y tế tổng diện tích khoảng 0,45ha; Văn hoá tổng diện tích khoảng 2,36ha; Thể dục thể thao tổng diện tích khoảng 14,81ha được xây dựng mới kết hợp cải tạo, chỉnh trang nâng cấp các công trình hiện hữu.

- Cây xanh sử dụng công cộng: Tổng diện tích khoảng 108,64ha gồm công viên, vườn hoa, cây xanh, mặt nước, quảng trường, đường dạo, vui chơi giải trí...

- Cây xanh chuyên dụng (cây xanh hành lang cách ly công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông): Tổng diện tích khoảng 35,69ha (chi tiết từng khu sẽ xác định khi lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành).

- Đất sản xuất, kho bãi: Tổng diện tích khoảng 1.520ha.

- Đất di tích, tôn giáo: Tổng diện tích khoảng 4,76ha.

- Đất cơ quan, trụ sở: Tổng diện tích khoảng 0,54ha.

- Đất an ninh: Tổng diện tích khoảng 0,55ha.

- Đất giao thông gồm giao thông đối ngoại tổng diện tích khoảng 197,4ha

- Đất bãi đỗ xe: Tổng diện tích khoảng 7,66ha.

- Đất hạ tầng kỹ thuật khác: Tổng diện tích khoảng 16,97ha.

- Đất nghĩa trang: Tổng diện tích khoảng 13,66ha.

- Đất khác: Sản xuất nông nghiệp tổng diện tích khoảng 189,01ha; sông, suối, kênh, rạch: Tổng diện tích khoảng 117,74ha.

Bảng quy hoạch sử dụng đất:

TT	Hạng mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng toàn khu	3.023,00	100,00
I	Đất nhóm nhà ở	576,56	19,07
1	Đất nhóm nhà ở dân cư hiện trạng cải tạo, chỉnh trang	460,92	15,25
2	Đất nhóm nhà ở quy hoạch phát triển mới	115,64	3,83
II	Đất công trình công cộng, dịch vụ	234,36	7,75
1	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	194,65	6,44
2	Đất y tế	0,45	0,01
3	Đất văn hóa	2,36	0,08
4	Đất khu dịch vụ	9,25	0,31
5	Đất giáo dục	12,30	0,41
6	Đất cơ quan, trụ sở	0,54	0,02
7	Đất trung tâm TĐTT	14,81	0,49
III	Đất cây xanh	144,33	4,77
1	Đất cây xanh chuyên dụng	35,69	1,18
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	108,64	3,59
VI	Đất sản xuất, kho bãi (đất công nghiệp)	1.520,00	50,28
1	Đất công nghiệp (Thành Thành Công)	1.260,00	41,68
a	Đất công nghiệp hiện trạng	760,00	25,14

b	Đất công nghiệp mở rộng	500,00	16,54
2	Đất dân cư - tái định cư	184,56	6,11
3	Đất khu cảng	75,44	2,50
V	Đất giao thông	197,40	6,53
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	38,29	1,27
1	Đất bãi đỗ xe	7,66	0,25
2	Đất hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	16,97	0,56
3	Đất nghĩa trang	13,66	0,45
VII	Đất khác	312,06	10,32
1	Đất an ninh	0,55	0,02
2	Đất di tích, tôn giáo	4,76	0,16
3	Đất sản xuất nông nghiệp	189,01	6,25
4	Đất sông, suối, kênh, rạch	117,74	3,89

- Đồ án quy hoạch phân khu đô thị lập tỷ lệ 1/2.000 nên vị trí các lô đất chức năng được xác định trên bản vẽ làm cơ sở nghiên cứu quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng; số liệu ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu được xác định chính xác khi lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng, trên cơ sở tuân thủ: Chỉ tiêu khung tại đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chung đô thị được duyệt, quy hoạch chuyên ngành có liên quan trên cùng phạm vi; tuân thủ Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Việt Nam về quy hoạch xây dựng, quy định hiện hành đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Khi triển khai quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng bước tiếp theo cần xem xét cụ thể các nội dung về nguồn gốc, ranh giới, hiện trạng sử dụng đất... đảm bảo phù hợp nguyên tắc, quy định tại đồ án quy hoạch phân khu và phù hợp Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Việt Nam về quy hoạch xây dựng và quy định hiện hành được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc đối với công trình trường học, nhà trẻ sẽ được cụ thể tại quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng đảm bảo phù hợp quy định, quy hoạch chung đô thị được duyệt, các quy hoạch ngành, chuyên ngành liên quan, Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Việt Nam về quy hoạch xây dựng, quy định hiện hành và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô đất quy hoạch phân khu được xác định để kiểm soát phát triển. Khi lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng thì nội dung về ranh giới, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sẽ được xác định cụ thể, trên cơ sở tuân thủ, đảm bảo chỉ tiêu chung của ô quy hoạch tại quy hoạch phân khu, phù hợp Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và quy định pháp luật khác có liên quan.

- Các dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt trước ngày phê duyệt quy hoạch phân khu này và đã triển khai xây dựng và phù hợp quy hoạch chung được tiếp tục thực hiện theo nội dung được phê duyệt; các dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt chưa triển khai cần rà soát theo nguyên tắc đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu và báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét.

- Vị trí, ranh giới, chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc lô đất

được xác định trong các ô quy hoạch được nghiên cứu, quy định tại quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở tuân thủ đồ án quy hoạch phân khu, Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, quy định hiện hành có liên quan và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Quy định về đất xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội khi lập quy hoạch chi tiết.

8. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Theo thuyết minh.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Mạng lưới giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại quy hoạch phân khu xác định hướng tuyến từ cấp đường khu vực trở lên, trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 sẽ được cụ thể hóa, vi chỉnh cho phù hợp với các yếu tố hiện trạng, kỹ thuật... đảm bảo tính khả thi trong đầu tư xây dựng theo ý kiến thẩm định dự án đầu tư xây dựng của cơ quan có thẩm quyền thẩm định dự án; các công trình hạ tầng kỹ thuật như: trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm biến áp, tủ cáp thông tin liên lạc... chỉ xác định sơ bộ về vị trí, quy mô công suất; khi lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 sẽ xác định chính xác và cho phép cụ thể hóa, vi chỉnh về quy mô phù hợp nhu cầu sử dụng:

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Quy hoạch san nền:

+ Khu vực đã xây dựng giữ nguyên cao độ xây dựng hiện trạng; khu vực xây dựng xen kẽ đảm bảo hài hòa với cao độ nền khu vực lân cận, $H_{xd} \geq 2,60$ m;

+ Khu vực công nghiệp theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt, đảm bảo khu vực xây dựng đồng bộ. Cao độ nền xây dựng đảm bảo $H_{xd} \geq 2,10$ m.

+ Khu vực xây dựng mới cao độ xây dựng thiết kế $H_{xd} \geq 2,60$ m (khu vực phía Bắc rạch Trảng Bàng), $H_{xd} \geq 2,30$ m (khu vực phía Nam rạch Trảng Bàng).

- Thoát nước mưa: Đối với khu vực dân cư hiện hữu đã có hệ thống thoát nước chung hoàn chỉnh thì vẫn sử dụng hệ thống thoát nước chung kết hợp với cống bao và giếng tách để thu gom và xử lý nước thải. Đối với khu vực dân cư hiện hữu chưa có hệ thống thoát nước và khu vực xây dựng mới sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng, lưu vực thoát nước mưa được chia làm 03 lưu vực chính. Lưu vực 1: toàn bộ khu vực phía Đông Bắc của phường, hướng dốc về rạch Bình Thủy để dẫn thoát ra rạch Trảng Bàng. Lưu vực 2: toàn bộ khu vực trung tâm của phường, hướng thoát về rạch Trảng Bàng để dẫn ra sông Vàm Cỏ. Lưu vực 3: toàn bộ khu vực phía Tây Nam của phường, hướng dốc nền về kênh ranh Long An, rạch Bà Máng để dẫn thoát ra sông Vàm Cỏ.

- Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật khác: Khơi thông và nạo các rạch tiêu trên địa bàn nhằm đảm bảo thông thoáng lòng dẫn, góp phần tiêu thoát nước êm thuận. Gia cố mái dốc bờ kênh, rạch bằng taluy mềm hoặc kè cứng... góp phần chống sạt lở và lấn chiếm bờ kênh, rạch. Gia tăng hệ số thấm bằng: mặt phủ cây xanh, vật liệu có tính thấm tốt tại những khu vực ven kênh, rạch, dải cây xanh cách ly, khu vực công viên, sân vườn... Thiết kế bề mặt lồi hoặc dốc thoải mạnh về các kênh, rạch để giảm khối lượng đắp nền và tạo không gian trữ nước.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông;

- Giao thông đối ngoại (tuân thủ theo quy hoạch ngành quốc gia):
- + Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh–Mộc Bài (đi qua thị xã) 4-6 làn xe.
- + Đường Hồ Chí Minh (đoạn đi qua thị xã, đang đầu tư xây dựng theo kế hoạch giai đoạn 3 cao tốc Bắc – Nam phía Tây): Quy mô đường cấp III (sau năm 2030 nâng cấp cải tạo đạt tiêu chuẩn đường cao tốc với lộ giới 4-6 làn xe).
- + Quốc lộ 22 – Đường Xuyên Á: Đoạn qua khu vực trung tâm lộ giới 40m.
- Đường chính đô thị, đường liên khu vực:
- + ĐT.787 lộ giới 45m; đường huyện Lái Mai thực hiện theo quy hoạch khu công nghiệp; đường huyện Phú An-An Hoà nâng cấp mở rộng lộ giới 20,5m; đường huyện Bình Thủy nâng cấp mở rộng lộ giới 20,5m.
- + Tuyến tránh phía Nam Xuyên Á, lộ giới 45m; tuyến N8 lộ giới 30m; D6 (vành đai kết nối ra cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Mộc Bài) lộ giới 40m.
- + Đường bờ sông 1, lộ giới 25m.
- Đường chính khu vực - khu vực: Lộ giới từ 25 đến 33m;
- Đường khu vực, phân khu vực: Là các đường chia tạo các lô phân khu, có lộ giới 15-20,5m; các đường hẻm hiện trạng đảm bảo bề rộng tối thiểu 5-6m.
- Công trình phục vụ giao thông:
- + Cụm cảng An Hòa (Thành Thành Công): quy mô khoảng 35,64ha.
- + Bãi đỗ xe: Trong khu vực đô thị, xây dựng mới các bãi đỗ công cộng, ưu tiên các vị trí thuộc khu vực đất công viên cây xanh, đảm bảo diện tích giao thông tĩnh đạt 2%-3% diện tích đất xây dựng hoặc 3,5-4m²/người...
- + Cầu vượt sông, kênh: Theo thuyết minh.
- Giao thông công cộng: Sử dụng hệ thống giao thông xe bus, kết hợp với hệ thống xe bus của thành phố tạo thành mạng lưới giao thông công cộng hoàn chỉnh, đảm bảo phục vụ đầy đủ nhu cầu đi lại của người dân.
- Quy hoạch lộ giới, tìm đường tuân thủ quy hoạch chung và kế thừa hiện trạng; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật:
- + *Quy hoạch giao thông được triển khai ra thực địa theo nguyên tắc: Quy hoạch phân khu xác định hướng tuyến từ cấp đường khu vực trở lên, cấp đường phân khu vực trở xuống xác định tại quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng; bố trí mặt cắt ngang, cao độ điểm thiết kế... sẽ xác định tại quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở phù hợp điều kiện hiện trạng và được thẩm định. Yêu cầu tuân thủ quy hoạch phân khu về lộ giới, hướng tuyến, kích thước mặt cắt đường và tọa độ, cao độ thiết kế tại các giao lộ; khi lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng, nội dung thiết kế đường giao thông sẽ được nghiên cứu cụ thể hóa và có thể vi chỉnh phù hợp với các yếu tố hiện trạng, kỹ thuật, đảm bảo tính khả thi, Tiêu chuẩn thiết kế, các quy định khác có liên quan.*
- + *Chỉ giới đường đỏ xác định trên cơ sở tọa độ tìm đường để xác định sơ bộ hướng tuyến trên bản đồ tỷ lệ 1/2.000; đường đã có hồ sơ chỉ giới đường đỏ,*

dự án đầu tư xây dựng, thuộc khu vực có quy hoạch chi tiết được duyệt: chỉ giới đường đỏ xác định theo hồ sơ được duyệt; còn lại sẽ xác định theo hồ sơ chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư xây dựng, quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

+ Chỉ giới xây dựng trên bản vẽ quy hoạch phân khu xác định để cấp giấy phép xây dựng, quản lý hoạt động xây dựng, đảm bảo yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và các yêu cầu về kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị (nếu có); chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch, đảm bảo tuân thủ Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, quy định về hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật và các quy định chuyên ngành, tiêu chuẩn, quy chuẩn có liên quan.

- Chỉ tiêu đạt được: Tổng diện tích 3.022,56 ha; đất giao thông 345,42 ha; tỷ trọng đất giao thông (đến cấp phân khu vực, gồm bãi xe 11,43 %).

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu khoảng 35.500 m³/ngđ, cấp nước chữa cháy 540 m³ (2 đám cháy đồng thời liên tục 3 giờ, lưu lượng 25 lit/s.đám).

- Nguồn nước: sử dụng từ nhà máy nước tại phường Gia Lộc.

- Mạng lưới cấp nước: Tuân thủ theo đồ án quy hoạch chung được duyệt:

+ Mạng lưới đường ống truyền dẫn hiện có trên ĐT787A (theo Quy hoạch chung xác định).

+ Mạng lưới đường ống phân phối với đường kính từ Φ110- Φ160.

d) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Quy hoạch thoát nước thải:

+ Tổng lượng nước thải phát sinh khoảng 20.500 m³/ngđ (theo quy hoạch chung): Thu gom đưa về trạm xử lý nước thải với công suất trạm đến năm 2030 khoảng 138.000 m³/ngđ, đến năm 2045 công suất trạm khoảng 230.000 m³/ngđ.

+ Khi dự án theo quy hoạch chung chưa hình thành, xây dựng các dự án thành phần gồm 03 lưu vực. Trạm xử lý số 1 có Q= 10.000 m³/ngày, nằm ở phía Đông, nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn được xả vào hồ điều hòa. Trạm xử lý số 6 có Q = 1.500-3000 m³/ngày nằm ở phía Nam khu vực, nước thải sau xử lý xả vào rạch Bà Máng. Trạm xử lý số 4 có Q = 3.600 m³/ngày nằm ở phía Bắc khu vực, nước thải sau xử lý xả vào hệ thống thoát nước mưa.

+ Hệ thống cống thoát nước đường kính D300; D400 mm bằng BTCT độ dốc tối thiểu i = 1/d.

- Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Tổng nhu cầu 46,77 tấn/ngày, thu gom chất thải rắn sau đó đưa về các trạm trung chuyển chất thải rắn. Xây dựng 02 điểm trung chuyển chất thải rắn quy mô khoảng 500 m²/trạm tại các khu cây xanh cách ly, vị trí phía Nam và phía Bắc sau đó chuyển về xử lý tập trung tại Gò Dầu (xã Thanh Đức) và các trạm khác có chức năng theo quy định.

- Nghĩa trang: Tổng nhu cầu đất khoảng 1,63 ha (theo quy hoạch chung).

đ) Quy hoạch cấp điện: Tổng nhu cầu khoảng 136,6 MW (151,78 MVA).

e) Nguồn điện: Từ trạm 110kV Trảng Bàng: 110/22kV-2x40MVA; trạm 110kV Thành Thành Công công suất 40MVA nâng lên 2x40MVA và nhà máy điện mặt trời (năng lượng tái tạo) Thành Thành Công 1,2 công suất 68,8 MW.

g) Lưới điện trung áp: Cải tạo lại hướng tuyến cho 05 tuyến 22kV hiện hữu trong khu vực (các tuyến nằm trên đường QL22, ĐT825, TL6B, Huỳnh Thị Hương, An Lợi); xây mới 04 tuyến cáp ngầm 22kV đi ngầm trong hào kỹ thuật hoặc được chôn trực tiếp trong ống nhựa cứng.

h) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Theo thuyết minh đính kèm.

g) Đánh giá môi trường chiến lược: Theo thuyết minh đính kèm.

10. Quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị: Nghiên cứu cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và đảm bảo phù hợp các quy định hiện hành.

11. Phân kỳ đầu tư, kinh tế đô thị

a) Phân kỳ đầu tư đô thị chia thành 03 giai đoạn chính theo nguyên tắc: Đảm bảo cơ sở pháp lý quy hoạch đô thị, mốc giới, kế hoạch thực hiện quy hoạch; tổ chức quản lý khu vực phát triển đô thị; kêu gọi đầu tư dự án phát triển đô thị; phân khu các khu chức năng sử dụng đất cấp đô thị; đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống giao thông cấp đô thị, hạ tầng kỹ thuật đầu mối, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo kết nối, đấu nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn khu vực.

- Giai đoạn năm 2025 - 2030:

+ Lập, phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới, tổ chức triển khai cắm các mốc giới.

+ Lập, phê duyệt và triển khai thực hiện quy hoạch, bao gồm: Kế hoạch triển khai thực hiện đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt; Kế hoạch lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết đối với khu vực theo yêu cầu quản lý, nhu cầu đầu tư; khu vực dự kiến phát triển khu đô thị mới, đơn vị ở mới, khu vực quy hoạch đất hỗn hợp... cụ thể hóa quy hoạch phân khu, làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng, yêu cầu quản lý công việc khác theo quy định.

+ Triển khai đầu tư đường giao thông chính, hạ tầng kỹ thuật khung và hạ tầng xã hội; chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, hệ thống cây xanh, công viên và hồ điều hòa; hình thành các tuyến phố thương mại dịch vụ dọc các trục chính.

- Giai đoạn năm 2030 - 2040:

Tiếp tục đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị và đơn vị ở như nhà văn hóa, trạm y tế, trường học; xây dựng mới trường THPT, công viên cây xanh, không gian công cộng; đầu tư khu thương mại – dịch vụ, hạ tầng kết nối ga đường sắt.

- Giai đoạn năm 2040 - 2045: Hoàn thiện phát triển đô thị theo quy hoạch.

b) Danh mục chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo phụ lục đính kèm.

12. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu phường An Hoà, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh được ban hành kèm theo quy hoạch phân khu này.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

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

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Tổ chức tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Quy hoạch và phát triển đô thị Việt Nam chịu trách nhiệm số liệu, tính chuẩn xác tại bản vẽ và hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

2. Giao Ủy ban nhân dân thị xã Trảng Bàng 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 phê duyệt tại Quyết định này theo quy định.

3. 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 và tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo triển khai công tác cấm mốc giới quy hoạch phân khu theo quy định; rà soát các quy hoạch có liên quan để tham mưu triển khai thực hiện đảm bảo đồng bộ; đề xuất danh mục thu hút đầu tư dự án phát triển đô thị, dự án thành phần.

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 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. /:TK

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- LĐVP ; P.KT;
- Lưu VT. Phan QN.24.6.01

8

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



Đoàn Trung Kiên