

Số: 1368/QĐ-UBND

Tây Ninh, ngày 12 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án 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 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 1530/TTr-SXD ngày 10 tháng 6 năm 2025 về trình duyệt quy hoạch phân khu phường Gia Lộc,

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 Gia Lộc, 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 Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng.

b) Giới hạn của quy hoạch phân khu: Phía Bắc giáp xã Đôn Thuận và huyện Gò Dầu; phía Nam giáp phường Trảng Bàng, phía Đông giáp Phường Lộc Hưng, An Tịnh; phía Tây giáp phường An Hòa, Gia Bình, thị xã Trảng Bàng.

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

3. Quy mô quy hoạch: Quy mô diện tích 2.715,93 ha; quy mô dân số dự báo đến năm 2045 khoảng 32.600 người.

4. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 duyệt 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 khu chức năng, không gian đặc trưng và cấu trúc đô thị; quy định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình các trục đường; không gian, kiến trúc, cảnh quan từng khu vực, trục chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, dịch vụ công cộng, hành chính, thương mại, dịch vụ, dân cư; xác định khu vực cải tạo, chỉnh trang, phát triển; quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đảm bảo yêu cầu bảo vệ môi trường và 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 đề 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 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 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 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, nhà ở trên cơ sở bảo vệ cảnh quan, duy trì đất nông nghiệp dự trữ, làng nghề.

6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản, chỉ tiêu sử dụng đất: Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị 11,76 m²/người trong đó đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở là 0,53 m²/người; chỉ tiêu bãi đỗ xe công cộng tuân thủ QCVN 01:2021/BXD đạt 2,5 m²/người; các chỉ tiêu khác tuân thủ quy định hiện hành.

7. Quy hoạch sử dụng đất

a) Cơ cấu quy hoạch:

- Khu 1: Khu trung tâm quy mô 1.822,82 ha; dân số khoảng 21.600 người:

+ Tính chất: Khu vực xác định là khu trung tâm hỗn hợp đa chức năng, gồm hành chính, văn hóa, thương mại dịch vụ, dân cư mật độ cao và không gian xanh, giữ vai trò hạt nhân phát triển đô thị và thúc đẩy liên kết vùng lân cận.

+ Định hướng: Khu vực được định hướng phát triển thành tổ hợp hành chính – thương mại – dịch vụ và dân cư mật độ cao, là trung tâm động lực. Phía Tây bố trí các công trình hành chính, chợ, trường THPT, các công trình công cộng cấp đô thị. Trung tâm phía Nam hình thành lõi xanh với công viên, hồ điều hòa, tổ hợp văn hóa – thể thao, tạo điểm nhấn cảnh quan và nâng cao chất lượng sống. Phát triển các khu ở mới có hạ tầng đồng bộ, kết hợp chỉnh trang dân cư hiện hữu; nhà ở thương mại phát triển dọc trục chính. Phát triển các trục thương mại dịch vụ hỗn hợp dọc trục giao thông, trục vành đai. Kết nối hạ tầng được đầu tư đồng bộ gồm bến xe đối ngoại, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Khu vực phía Bắc quy hoạch phát triển các khu dịch vụ thương mại gắn với Ga đường sắt cao tốc Mộc Bài – TP.HCM, hình thành trung tâm dịch vụ hiện đại, cửa ngõ giao thương chiến lược thúc đẩy phát triển kinh tế liên vùng.

- Khu 2: Khu đô thị và dịch vụ phía Bắc có quy mô 893,11 ha; dân số khoảng 11.000 người.

+ Tính chất: Khu vực là cực tăng trưởng mới phía Bắc, phát triển theo mô hình đô thị đa chức năng, kết hợp thương mại dịch vụ, công nghiệp sạch, dân cư tập trung và nông nghiệp công nghệ cao tái phân bố dân cư, mở rộng không gian.

+ Định hướng: Khu vực phía Bắc định hướng trở thành cực phát triển mới của đô thị, đóng vai trò trung tâm thương mại – dịch vụ, công nghiệp sạch và dân cư đô thị hóa tập trung, góp phần cân bằng không gian phát triển và giảm áp lực hạ tầng cho khu vực lõi phía Nam. Với lợi thế quỹ đất rộng, dân cư phân tán và hạ tầng giao thông hiện hữu, khu vực sẽ tổ chức lại không gian theo mạng lưới giao thông khung, gắn kết các trục chính như đường Hồ Chí Minh, cao tốc và ga đường sắt; hình thành trung tâm thương mại dịch vụ mới với các tuyến phố thương mại, công trình công cộng và điểm nhấn kiến trúc. Dân cư hiện hữu được chỉnh trang để tập trung vào các khu ở mới hạ tầng đồng bộ. Phát triển khu đô thị – dịch vụ gắn với khu công nghiệp Phước Đông – Bời Lời, phát triển nhà ở công nhân, hạ tầng xã hội. Đồng thời, duy trì một phần sản xuất nông nghiệp sinh thái công nghệ cao, góp phần giữ gìn không gian chuyển tiếp đô thị và nông thôn. Tổng thể, khu vực này là cực phát triển chiến lược, tích hợp hài hòa giữa đô thị, thương mại, công nghiệp và nông nghiệp bền vững.

b) Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất: Diện tích tự nhiên khoảng 2.715,93ha

- Nhóm nhà ở: Tổng diện tích khoảng 1.049,92 ha trong đó nhóm ở hiện trạng khoảng 828,89 ha; nhóm ở mới khoảng 221,03 ha gồm các công trình nhà ở và không gian công cộng sử dụng chung (vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ không bao gồm đường phân khu vực...).

- Hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ: Tổng diện tích khoảng 403,62 ha gồm các chức năng sau: công cộng, thương mại, dịch vụ, cơ quan, văn phòng, khách sạn, nhà ở...; quy mô nhà ở trong đất hỗn hợp phụ thuộc vào khả năng đáp ứng về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

- Các công trình công cộng: Giáo dục (mầm non, tiểu học, THCS, THPT) diện tích khoảng 16,58 ha; Y tế tổng diện tích khoảng 23,65ha; Văn hoá tổng diện tích khoảng 0,17 ha; Thể dục thể thao tổng diện tích khoảng 12,82 ha 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 40,06 ha: công viên, vườn hoa, cây xanh, mặt nước, quảng trường, đường dạo, khu vui chơi giải trí...

- Cây xanh chuyên dụng: Tổng diện tích khoảng 102,32 ha gồm cây xanh hành lang cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông... được xác định cụ thể khi lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Đất xây dựng công trình đào tạo, nghiên cứu (gồm trường dạy nghề, trung cấp, cao đẳng, đại học,...): Tổng diện tích khoảng 16,00 ha.

- Cơ quan, trụ sở các cấp (gồm hiện trạng): Tổng diện tích khoảng 4,52 ha.

- Khu dịch vụ không gồm dịch vụ du lịch tổng diện tích khoảng 213,15ha.

- Đất công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng: Tổng diện tích 16,84ha.

- Đất an ninh: Tổng diện tích khoảng 1,37 ha.

- Đất giao thông: Tổng diện tích khoảng 349,98 ha (đường đô thị, nhà ga, đường sắt đô thị,...; bãi đỗ xe (ngoài trời): Tổng diện tích khoảng 7,78 ha.

- Nghĩa trang: Tổng diện tích 22,68 ha; công trình hạ tầng kỹ thuật khác: Tổng diện tích khoảng 74,01 ha (bến bãi, cầu cảng, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm điện... và hành lang cách ly đường điện, đường ống xăng dầu, kênh...).

- Sản xuất nông nghiệp 210,34 ha; nuôi trồng thủy sản 7,32 ha; hồ, ao, đầm khoảng 4,51 ha; Sông, suối, kênh, rạch khoảng 30,61 ha.

Bảng quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích đất	2.715,93	100,00
I	Đất nhóm nhà ở	1.049,92	38,66
1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo (bao gồm làng xóm đô thị hóa)	828,89	30,52
2	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	221,03	8,14
II	Đất công trình công cộng, dịch vụ	674,52	24,84
1	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	403,62	14,86
2	Đất y tế	23,65	0,87
3	Đất văn hóa	0,17	0,01
4	Đất khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	213,15	7,85
5	Đất giáo dục	16,58	0,61

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
6	Đất cơ quan, trụ sở	4,52	0,17
7	Đất trung tâm TĐTT	12,82	0,47
III	Đất cây xanh	142,38	5,24
1	Cây xanh chuyên dụng	102,32	3,77
2	Cây xanh sử dụng công cộng	40,06	1,47
IV	Sản xuất, kho bãi	107,66	3,96
V	Đất đào tạo nghiên cứu	16,00	0,59
VI	Đường giao thông	349,98	12,89
VII	Đất hạ tầng kỹ thuật	104,47	3,85
1	Bãi đỗ xe	7,78	0,29
2	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	74,01	2,72
3	Nghĩa trang	22,68	0,83
VIII	Đất khác	271,00	9,98
1	An ninh	1,37	0,05
2	Di tích, tôn giáo	16,84	0,62
3	Sản xuất nông nghiệp	210,34	7,74
4	Nuôi trồng thủy sản	7,32	0,27
5	Hồ, ao, đầm	4,51	0,17
6	Sông, suối, kênh, rạch	30,61	1,13

- 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 xây dựng mới cao độ xây dựng thiết kế $H_{xd} \geq 2,60$ m (ven rạch Trảng Bàng, rạch Trời Sanh); khu cây xanh, mặt nước, công viên $H_{cx} \geq 2,30$ m.

- 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 chia làm 02 lưu vực chính: Khu vực phía Bắc của phường, hướng dốc nền về suối Cao thoát ra rạch Trảng Bàng và khu vực phía Nam, hướng dốc nền về rạch Trảng Bàng, Trời Sanh.

- 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 thẩm 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.

+ Các đường tỉnh (theo quy hoạch chung): Đường tỉnh 782 lộ giới 60m, quy mô 4 làn xe; ĐT.782D (nâng từ đường Hương lộ 2, điểm đầu ĐT.782 (ngã ba Cây Trắc) đi trùng Hương lộ 2 đến ranh Củ Chi, dài 11,7km) quy hoạch tối thiểu cấp III, lộ giới 30m; ĐT.787 (đoạn nâng từ đường Bình Thủy và đường Phước Hậu) điểm đầu từ giao Hương lộ 2, điểm cuối giao đường Bình Thủy với ĐT.787 quy hoạch tiêu chuẩn cấp III-IV nâng cấp cải tạo với 4-6 làn xe, lộ giới 45m; ĐT.787B (ngã tư Hai Châu giao đường Xuyên Á tránh thị trấn Trảng Bàng đến ngã ba Bùng Binh giao ĐT.789 chiều dài 15 km) quy hoạch lộ giới 45m.

- Đường chính đô thị, đường liên khu vực: Đường N8: Tuyến vành đai đô thị Trảng Bàng lộ giới 30-32m; Đường D6-N3: Tuyến vành đai đô thị Trảng Bàng, lộ giới 40m; 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:

+ Nhà ga đường sắt: Vị trí trên trục N1, là trạm trung chuyển hành khách, hàng hoá đi giữa thành phố Hồ Chí Minh và cửa khẩu Quốc tế Mộc Bài.

+ Bến xe: Xây dựng mới bến xe khách tại nút giao đường N8 - ĐT.782.

+ 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 2715,93 ha; đất giao thông 349,62 ha; tỷ trọng đất giao thông (đến cấp phân khu vực, gồm bãi xe 13,31%) là 12,87%.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu khoảng 8.500 m³/ngđ, cấp nước chữa cháy 540m³ (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 với đường kính từ Φ250- Φ400 trên DT782, tuyến Φ315 trên DT787B. (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 5.800 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. Nước thải thu gom: Trạm xử lý số 2 có Q= 8.400 m³/ngày phía Tây và Trạm xử lý số 4 có Q= 3.600 m³/ngày phía Đông. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn xả vào hệ thống. Hệ thống công 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 60 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 2,0 ha, tuân thủ quy hoạch chung.

Xây dựng nghĩa trang tập trung của thị xã tại phường Gia Lộc quy mô 17 ha bao gồm 1,0 ha nhà tang lễ phục vụ toàn thị xã; nghĩa trang đô thị Phước Đông Bồi Lờ và xã Đôn Thuận quy mô 15 ha.

đ) Quy hoạch cấp điện: Tổng nhu cầu khoảng 32,72 MW (36,36 MVA).

e) Nguồn điện: lấy từ trạm 110kV Trảng Bàng: 110/22kV-2x40MVA;

g) Lưới điện trung áp:

Cải tạo lại hướng tuyến cho 03 tuyến 22kV hiện hữu (các tuyến nằm trên đường QL22, DT782, DT787); xây mới 02 tuyến cáp ngầm 22kV đi ngầm trong hào kỹ thuật hoặc 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 phía Bắc, 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 Gia Lộc, 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 Gia Lộc, 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. /s/

Nơi nhận:

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

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



Đoàn Trung Kiên