

Số: 1369/QĐ-UBND

Tây Ninh, ngày 12 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu phường Gia Bình,
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 1531/TTr-SXD ngày 11 tháng 6 năm 2025 về trình duyệt quy hoạch phân khu phường Gia Bình,

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 Bình, 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 Bình, thị xã Trảng Bàng.

b) Giới hạn của quy hoạch phân khu: Phía Bắc giáp xã Thanh Phước, huyện Gò Dầu; phía Nam giáp phường An Hòa, phía Đông giáp phường Gia Lộc,; phía Tây giáp xã Thanh Phước, huyện Gò Dầu và phường An Hòa, 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 1.200,71 ha; quy mô dân số dự báo đến năm 2045 khoảng 21.600 người

4. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 phê 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 các khu chức năng, các không gian đặc trưng và cấu trúc đối với phường Gia Bình; 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, chức năng: Là khu vực được quy hoạch phân khu để đầu tư, xây dựng, phát triển đảm bảo các chức năng đô thị, dân cư gồm các khu ở tập trung mật độ thấp; là khu trung tâm dịch vụ thương mại đầu mối giao thông, công viên cây xanh; Khu vực được rà soát, chỉnh trang, nâng cấp 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 dự trữ và làng nghề truyền thống.

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 11,38 m²/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 đô thị sinh thái kết hợp thương mại dịch vụ phía Đông Nam có quy mô diện tích 300,44 ha; quy mô dân số khoảng 5.000 người.

+ Tính chất: Là khu vực phát triển mới với tổ hợp thương mại dịch vụ cấp đô thị, lõi xanh sinh thái, kết hợp nhà ở – kinh doanh và nông nghiệp cảnh quan.

+ Định hướng: Khu vực được quy hoạch hình thành tổ hợp trung tâm thương mại – dịch vụ cấp đô thị, kết hợp các khu dân cư mật độ trung bình, cải tạo khu ở hiện hữu và phát triển mới với hạ tầng đồng bộ, hiện đại. Tuyến phố thương mại dịch vụ hiện đại phát triển dọc đường Hồ Chí Minh. Cảnh quan ven rạch Bình Thủy được khai thác để phát triển công viên, bãi đỗ xe, không gian cộng đồng. Vùng ven phía Đông Nam tiếp tục duy trì mô hình nông nghiệp sinh thái kết hợp du lịch trải nghiệm, góp phần bảo tồn bản sắc và phát triển bền vững nông thôn đô thị hoá.

- Khu 2: Khu đô thị thương mại dịch vụ phía Tây Nam kết hợp bảo tồn phát triển nông nghiệp sản xuất, có diện tích 474,76 ha; dân số khoảng 13.000 người.

+ Tính chất: Khu vực phát triển tổ hợp thương mại dịch vụ, đô thị mới với hạ tầng đồng bộ và khu vực nông nghiệp bền vững.

+ Định hướng: Khu vực được định hướng cải tạo chỉnh trang dân cư hiện hữu, mở rộng bằng cách khai thác quỹ đất xen kẽ, đồng thời phát triển các khu đô thị mới hiện đại, thu hút lực lượng lao động từ khu công nghiệp Thành Thành Công. Trục Hồ Chí Minh được định hướng là trục cảnh quan và giao thông chính, hình thành tuyến phố thương mại và công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị. Khu ở hiện hữu sẽ được khoanh vùng, tổ chức lại không gian hợp lý, khuyến khích mô hình nhà ở kết hợp thương mại. Phía Tây bảo tồn vùng nông nghiệp hiệu quả, phát triển nông nghiệp sinh thái và du lịch trải nghiệm. Định hướng dân cư theo mô hình tập trung, hạn chế phát triển phân tán để tối ưu hạ tầng và sử dụng đất.

- Khu 3: Khu đô thị đa chức năng trung tâm, có quy mô diện tích 425,51 ha; quy mô dân số khoảng 3.600 người.

+ Tính chất: Khu vực giữ vai trò là lõi trung tâm đô thị, tích hợp hài hòa giữa không gian đô thị hiện đại, khu sản xuất công nghiệp sạch và các trục thương mại dịch vụ tạo nền tảng cho tăng trưởng bền vững và liên kết vùng hiệu quả.

+ Định hướng: Tổ chức không gian đa chức năng, kết hợp phát triển công nghiệp, đô thị và thương mại dịch vụ. Phía Tây định hướng phát triển công nghiệp

sạch, dịch vụ logistic gắn với tuyến đường Hồ Chí Minh, đảm bảo kiểm soát môi trường và hạ tầng đồng bộ. Phía Đông tập trung phát triển thương mại dịch vụ quy mô lớn, tạo lực hút đầu tư và liên kết vùng với phường Gia Lộc.

Dân cư hiện hữu dọc các tuyến chính được cải tạo hạ tầng, bổ sung không gian xanh, nâng cao chất lượng sống. Trên trục vành đai phía Đông sẽ hình thành tổ hợp nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại, tạo cấu trúc không gian mở và linh hoạt.

b) Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất: Diện tích tự nhiên khoảng 1.200,71ha.

- Nhóm nhà ở: Tổng diện tích khoảng 408,14 ha trong đó nhóm ở hiện trạng chỉnh trang khoảng 286,45 ha; nhóm nhà ở mới khoảng 121,69 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 56,05 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 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 và tuân thủ quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, các quy định liên quan.

- Các công trình công cộng: Giáo dục (mầm non, tiểu học, THCS, THPT) diện tích khoảng 7,92 ha; Y tế tổng diện tích khoảng 0,10 ha; Văn hoá, thể dục thể thao tổng diện tích khoảng 4,52 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 31,28 ha: công viên, vườn hoa, cây xanh, mặt nước, quảng trường, đường dạo, khu 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 26,33 ha (chi tiết từng khu vực xác định khi lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành)

- Cơ quan, trụ sở các cấp (gồm hiện trạng): Tổng diện tích khoảng 1,63ha.

- Khu dịch vụ không gồm dịch vụ du lịch tổng diện tích khoảng 165,07 ha.

- Đất công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng: Tổng diện tích 3,59 ha.

- Đất giao thông: Tổng diện tích khoảng 127,08 ha (đường đô thị, nhà ga, đường sắt đô thị,...; bãi đỗ xe (ngoài trời): Tổng diện tích khoảng 10,53 ha

- Nghĩa trang: Tổng diện tích 4,67 ha; công trình hạ tầng kỹ thuật khác: Tổng diện tích khoảng 3,90 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 diện tích 211,25 ha; Sông, suối, kênh, rạch: tổng diện tích là 34,14 ha.

Bảng quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích đất	1.200,71	100,00
I	Đất nhóm nhà ở	408,14	33,99
1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo (bao gồm làng xóm đô thị hóa)	286,45	23,86
2	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	121,69	10,14
II	Đất công trình công cộng, dịch vụ	239,17	19,92
1	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	56,05	4,67
2	Đất y tế	0,10	0,01
3	Đất khu dịch vụ	165,07	13,75
4	Đất giáo dục	11,81	0,98
5	Đất cơ quan, trụ sở	1,63	0,14
6	Đất trung tâm TDDT	4,52	0,38
III	Đất cây xanh	57,61	4,80
1	Cây xanh chuyên dụng	26,33	2,19
2	Cây xanh sử dụng công cộng	31,28	2,61
IV	Sản xuất, kho bãi	100,63	8,38
V	Đường giao thông	127,08	10,58
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	19,10	1,59
1	Bãi đỗ xe	10,53	0,88
2	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	3,90	0,32
3	Nghĩa trang	4,67	0,39
VII	Đất khác	248,98	20,74
1	Di tích, tôn giáo	3,59	0,30
2	Sản xuất nông nghiệp	211,25	17,59
3	Sông, suối, kênh, rạch	34,14	2,84

- 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, vì chính 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, vì chính 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 Bình Thủy, 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 được chia làm 02 lưu vực chính: Khu vực phía Tây của phường, hướng dốc nền về rạch Bà Cả, Cầu Mương. Khu vực phía Đông của phường, hướng dốc nền về rạch Trời Sanh, Bình Thủy, sau cùng dẫn thoát ra rạch Trảng Bàng.

- 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 lổm 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; đường tỉnh ĐT.787 lộ giới 30m; đường bờ sông 1 kết nối từ trung tâm Trảng Bàng qua An Hoà, Gia Bình và dọc sông Vàm Cỏ Đông, lộ giới 25m.

- Đường chính khu vực, đường khu vực: Đường Bình Nguyên với 02 tuyến dọc kênh Bình Nguyên có lộ giới 15m, các tuyến mới 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: Bãi đỗ xe xây dựng mới tại các công viên công cộng, không gian công cộng đảm bảo đạt chỉ tiêu xây dựng 3,5-4m²/người.

- Giao thông công cộng: Sử dụng hệ thống xe bus, tạo thành mạng lưới giao thông công cộng hoàn chỉnh, đảm bảo phục vụ đầy đủ nhu cầu 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 1200,71 ha; đất giao thông 134,17 ha; tỷ trọng đất giao thông (đến cấp phân khu vực, gồm bãi xe 11,17%) là 12,05%.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước: Tổng nhu cầu khoảng 6.500 m³/ngđ, cấp nước chữa cháy 108 m³. Nguồn nước: sử dụng từ nhà máy nước tại phường Gia Lộc. Mạng lưới cấp nước: Mạng lưới đường ống truyền dẫn có đường kính từ Φ250- Φ400 trên ĐT782; đường ống phân phối có 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 5.000 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 02 lưu vực thu gom về 2 trạm xử lý: Trạm xử lý số 4 có Q= 3.600 m³/ngày phía Đông và trạm xử lý Gia Bình Q= 3.000 m³/ngày phía Tây Nam. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn được xả chung vào hệ thống thoát nước

+ 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 55 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 500m²/trạm tại các khu cây xanh cách ly, vị trí phía Nam và phía Bắc của thị xã, sau đó chuyển về xử lý tập trung tại Gò Dầu (xã Thạnh Đức) và các trạm khác có chức năng theo quy định.

- Nghĩa trang: Tại phường Gia Lộc; Phước Đông Bời Lồi và Đôn Thuận.

- đ) Quy hoạch cấp điện: Tổng nhu cầu khoảng 17,38 MW (19,3 MVA).
- e) Nguồn điện: lấy từ trạm 110kV Trảng Bàng: 110/22kV-2x40MVA;
- g) Lưới điện trung áp: Cải tạo hướng tuyến cho 02 tuyến 22kV hiện hữu 471-477TB trong khu vực (các tuyến trên đường QL22); 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 02 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 - 2045: Tiếp tục đầu tư hoàn thiện mạng lưới hạ tầng kỹ thuật; triển khai xây dựng các 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, các công viên cây xanh và không gian công cộng; đầu tư các khu thương mại – dịch vụ và hạ tầng kết nối với ga đường sắt cao tốc để tạo điểm nhấn kiến trúc và động lực phát triển vùng. 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 Bình, 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 Bình, 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. /:ln

Nơi nhận:

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

8

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



Đoàn Trung Kiên