

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Hưng Thuận,
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 ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ 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 về 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 việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của 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 1736/QĐ-TTg ngày 29 tháng 12 năm 2023 Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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 thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1387/TTr-SXD ngày 02 tháng 6 năm 2025 về việc trình phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Hưng Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh,

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô và tính chất:

a) Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch phân khu:

- Phía Đông Bắc : Giáp sông Sài Gòn;
- Phía Tây Bắc : Giáp đường Hồ Chí Minh;
- Phía Đông Nam : Giáp huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phía Tây Nam : Giáp kênh Đông.

b) Quy mô lập quy hoạch: Quy mô diện tích lập quy hoạch 4.413,5 ha; quy mô dân số thường trú 21.700 người.

c) Tính chất, chức năng, định hướng:

Là khu vực được lập quy hoạch phân khu để đầu tư, xây dựng, phát triển đảm bảo các chức năng để phát triển đô thị và dân cư với các khu ở tập trung, mật độ ở thấp kết hợp phát triển nông nghiệp, khu công nghiệp (hình thành mới) đáp ứng đầy đủ chức năng cho dân cư, dịch vụ, cây xanh theo tiêu chuẩn, đảm bảo yêu cầu phát triển công nghiệp, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch; 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, nhà ở trên cơ sở bảo vệ cảnh quan, duy trì đất nông nghiệp dự trữ, các làng nghề truyền thống, vườn rau đặc sản và các đơn vị ở, khu ở mang đậm bản sắc đặc thù; khu vực được đầu tư, nâng cấp đảm bảo hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật hướng đến tiêu chuẩn đô thị.

2. Mục tiêu lập quy hoạch phân khu

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh 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 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045; cụ thể hóa định hướng phát triển không gian và quy hoạch sử dụng đất đai theo các giai đoạn phát triển.

- Làm cơ sở cho việc quản lý xây dựng và triển khai các quy hoạch chi tiết, công tác chuẩn bị đầu tư, lập dự án đầu tư xây dựng tại khu vực quy hoạch; thu hút, lựa chọn nhà đầu tư đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Stt	Nội dung, loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng đất		Tầng cao công trình tối đa (tầng)	MĐXD công trình tối đa (%)
I	Chỉ tiêu sử dụng đất đô thị				
I.1	Hệ thống công trình dịch vụ - công cộng đô thị, đơn vị ở				
A	Giáo dục cấp đơn vị ở, cấp đô thị hoàn trả hiện trạng				
1	Trường mầm non đơn vị ở	m ² /người	1,01	3	40
2	Trường tiểu học đơn vị ở	m ² /người	1,09	5	40
3	Trường THCS đơn vị ở	m ² /người	0,83	5	40
4	Trường THPT	m ² /người	1,62	5	50
B	Y tế				
5	Y tế cấp đô thị (Bệnh viện)	m ² /người	0,24	5	40
6	Y tế cấp đơn vị ở (Trạm y tế)	m ² /trạm	1.050,0	3	40
C	Văn hóa - Thể dục thể thao				
7	Văn hóa - Thể dục thể thao (cấp đô thị)	m ² /người	4,85	5	40
8	Văn hóa - Thể dục thể thao (cấp đơn vị ở)				
	Sân chơi	m ² /người	1,40	1	40
	Sân luyện tập	m ² /người		1	40
	Trung tâm văn hóa - thể thao	m ² /c.trình	5.050,0	5	40
D	Thương mại				
9	Chợ (Thương mại cấp đô thị)	m ² /c.trình	≥ 10.000	5	40
10	Chợ (Thương mại cấp đơn vị ở)	m ² /c.trình	≥ 2000	5	40
I.2	Nhóm nhà ở (bao gồm cả làng xóm đô thị hóa)	m ² /người	288,44	7	60
I.3	Hỗn hợp nhóm nhà ở - dịch vụ	m ² /người	23,86	15	60
II	Đất cây xanh				
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị loại II (tối thiểu, không bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở)	m ² /người	5,7	1	5
2	Đất cây xanh đơn vị ở	m ² /người	4,30	1	5
III	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật				
1	Đất giao thông	%	17,84		
2	Cấp nước				
	Sinh hoạt	l/ng-ng.đ	130		
	Công cộng dịch vụ	% Qsh	10		

	<i>Tưới cây, rửa đường</i>	% Qsh	10		
3	Thoát nước thải	% Qsh	100		
4	Rác thải	Kg/người- ng.đ	1,3		
5	Cấp điện				
	<i>Sinh hoạt</i>	W/ngày	500		
	<i>Công cộng dịch vụ</i>	% Qsh	40		

4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Chức năng sử dụng của ô đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Nhóm nhà ở	NO	625,92	14,18
1.a	<i>Nhóm nhà ở mới</i>	<i>NOM</i>	<i>112,39</i>	
1.b	<i>Nhóm nhà ở truyền thống</i>	<i>NOT</i>	<i>513,53</i>	
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	51,78	1,17
3	Giáo dục	GD	9,88	0,22
3.a	<i>Trường THPT</i>	<i>GDD</i>	<i>3,52</i>	
3.b	<i>Trường THCS, tiểu học, mầm non</i>	<i>GDO</i>	<i>6,36</i>	
4	Y tế	YT	0,74	0,02
4.a	<i>Y tế (đô thị)</i>	<i>YTD</i>	<i>0,53</i>	
4.b	<i>Y tế (đơn vị ở)</i>	<i>YTO</i>	<i>0,21</i>	
5	Văn hóa	VH	6,90	0,16
5.a	<i>Trung tâm văn hóa (đô thị)</i>	<i>VHD</i>	<i>5,89</i>	
5.b	<i>Trung tâm văn hóa (đơn vị ở)</i>	<i>VHO</i>	<i>1,01</i>	
6	Thể dục thể thao	TD	7,66	0,17
6.a	<i>Thể dục thể thao (đô thị)</i>	<i>TDD</i>	<i>4,63</i>	
6.b	<i>Thể dục thể thao (đơn vị ở)</i>	<i>TDO</i>	<i>3,03</i>	
7	Cây xanh sử dụng công cộng	CX	21,77	0,49
7.a	<i>Cây xanh sử dụng công cộng (đô thị)</i>	<i>CXD</i>	<i>12,43</i>	
7.b	<i>Cây xanh sử dụng công cộng (đơn vị ở)</i>	<i>CXO</i>	<i>9,34</i>	
8	Cây xanh sử dụng hạn chế (phục vụ sản xuất)	CXC	53,72	1,22
9	Cây xanh chuyên dụng (Cây xanh cách ly)	CL	189,96	4,30
9.a	<i>Cây xanh cách ly</i>	<i>CLD</i>	<i>136,77</i>	
9.b	<i>Cây xanh cách ly sản xuất</i>	<i>CLC</i>	<i>53,19</i>	
10	Sản xuất công nghiệp, kho bãi	SX	715,27	16,21
10.a	<i>Sản xuất công nghiệp, kho bãi</i>	<i>SXC</i>	<i>673,75</i>	
10.b	<i>Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp</i>	<i>SXP</i>	<i>33,53</i>	
10.c	<i>Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm gốm</i>	<i>SXV</i>	<i>7,99</i>	
11	Cơ quan, trụ sở	CQ	5,82	0,13

11.a	Đất Văn phòng điều hành, kiểm soát khu kho cảng	CQC	4,01	
11.b	Cơ quan, trụ sở	CQ	1,81	
12	Khu dịch vụ	DV	195,69	4,43
12.a	Khu dịch vụ đô thị	DVD	163,56	
12.b	Khu dịch vụ phục vụ sản xuất	DVC	31,53	
12.c	Khu dịch vụ đơn vị ở	DVO	0,60	
13	Di tích, tôn giáo	TG	12,33	0,28
14	Quốc phòng	QP	9,90	0,22
15	Đường giao thông		422,90	9,58
16	Bãi đỗ xe	P	10,58	0,24
16.a	Bãi đỗ xe (phục vụ công cộng)	P.1	5,45	
16.b	Bãi đỗ xe (phục vụ sản xuất)	P.2	5,13	
17	Nghĩa trang (bao gồm cả nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng)	NT	3,68	0,08
18	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HT	18,86	0,43
18.a	Công trình hạ tầng kỹ thuật	HTD	3,09	
18.b	Công trình hạ tầng kỹ thuật (phục vụ sản xuất công nghiệp)	HTC	15,77	
19	Sản xuất nông nghiệp	NN	1.963,88	44,50
20	Sông, suối, kênh, rạch	MN	86,26	1,95
Tổng			4.413,50	100,0

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Quy hoạch không gian đơn vị hành chính:

+ Hình thành các đơn vị ở đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, thân thiện với môi trường, cảnh quan thiên nhiên. Cải tạo, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong đất nhóm nhà ở đảm bảo đồng bộ cho toàn đô thị;

+ Phát triển cảnh quan khu đô thị công nghiệp hiện đại, năng động;

+ Khai thác cảnh quan các khu nông nghiệp, khu dự trữ phát triển.

- Phân khu đô thị: Dự kiến chia thành 02 tiểu khu với các chức năng:

+ Đơn vị ở 1: Diện tích khoảng 2.432,06 ha, nằm phía Bắc đường 787B;

+ Đơn vị ở 2: Diện tích khoảng 1.981,44 ha, nằm phía Nam đường 787B.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

- Quy hoạch san nền: Cao độ thiết kế được xác định trên cơ sở bám sát cao độ tự nhiên nhằm đảm bảo ổn định cho nền đường, tôn trọng cảnh quan tự nhiên và giảm khối lượng san lấp; cao độ san nền tối thiểu đối với khu dân cư đô thị

Hxd $\geq 2,6\text{m}$; cao độ san nền tối thiểu đối với khu công nghiệp Hxd $\geq 2,8\text{m}$; cao độ san nền tối thiểu đối với khu vực cây xanh đô thị Hxd $\geq 2,0\text{m}$; khu vực dân cư nông thôn vùng trũng: Hạn chế tôn nền, cao độ xây dựng công trình Hxd $\geq 2,0\text{m}$.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được quy hoạch xây dựng mới, bám theo nền địa hình thiết kế. Sử dụng cống tròn hoặc cống hộp bê tông cốt thép, kết hợp gia cố chỉnh trang các mương/kênh hở hiện trạng. Tách riêng hệ thống thoát nước mưa với thoát nước thải. Hướng thoát nước chính ra sông Sài Gòn, chia nhỏ mạng lưới thoát nước thành nhiều tiểu lưu vực, thoát về kênh rạch theo hướng gần nhất để giảm nguy cơ ngập úng.

b) Quy hoạch giao thông:

Mạng lưới giao thông được phân cấp rõ ràng giữa giao thông đối ngoại và giao thông đối nội:

- Giao thông đối ngoại: gồm đường Hồ Chí Minh có lộ giới 119m, đường ĐT.789 có lộ giới 45m, đường ĐT.787B có lộ giới 45m tuân thủ các định hướng về giao thông của Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 được duyệt, đảm bảo vai trò kết nối các đơn vị hành chính liền kề, các khu vực chức năng với phường;

- Giao thông đối nội: gồm các tuyến đường huyện (đường Lộc Phước- Sông Lô; đường Sông Lô; đường Cách mạng miền Nam; đường Cầu Xe có mặt cắt 3-3, đường có mặt cắt 4-4, đường có mặt cắt 5-5 và đường có mặt cắt 12-12); đường phân khu vực (có mặt cắt 6-6, 7-7, 8-8, 9-9, 10-10, 12-12); chi tiết tại phụ lục và thuyết minh kèm theo;

- Các tuyến đối nội còn lại trong khu công nghiệp và khu dân cư đảm bảo quy mô mặt cắt phù hợp với quy định.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Tiêu chuẩn cấp nước: tuân thủ định hướng đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045;

- Nguồn nước cấp: Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ hồ Dầu Tiếng và sông Vàm Cỏ Đông;

- Nhu cầu dùng nước tổng cộng: $41.318 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$

- Giải pháp cấp nước: Các tuyến ống chính vừa cấp nước cho khu vực quy hoạch tuân thủ theo định hướng cấp nước của đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045;

d) Quy hoạch cấp điện:

- Tiêu chuẩn cấp điện: tuân thủ định hướng đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045.

- Nguồn cấp điện: Khu vực nghiên cứu được cấp điện từ các trạm biến áp sau: TBA 110kV KCN Trảng Bàng hiện hữu. Ngoài ra còn được cấp nguồn 110KV từ nhánh đến trạm biến áp Phước Đông.

- Tổng công suất cấp điện: 314,63 MVA.

- Giải pháp cấp điện:

+ Lưới điện trung thế 22KV quy hoạch cấp điện các trạm biến thế 22/0,4KV. Toàn bộ tuyến cáp 22KV sẽ được đi ngầm theo định;

+ Mạng lưới hạ thế: Từ trạm biến áp xây dựng mới các tuyến hạ thế đi theo các trục đường nội bộ để cung cấp cho các khu vực trong khu quy hoạch.

đ) Quy hoạch thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Quy hoạch thoát nước thải:

+ Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước;

+ Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý của khu quy hoạch là: 36.552,6 m³/ngày đêm;

+ Giải pháp thiết kế: Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Khu đô thị mới, khu công nghiệp xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng; khu vực hiện trạng đang sử dụng hệ thống thoát nước chung sẽ chuyển đổi thành thoát nước riêng.

- Vệ sinh môi trường:

+ Chỉ tiêu: tuân thủ định hướng đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045.

+ Tổng lượng chất thải rắn phát sinh ước khoảng: 240 tấn/ngđ, bao gồm: Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt: 28 tấn /ng.đ; Tổng lượng chất thải rắn công nghiệp: 212 tấn/ng.đ.

+ Hệ thống thu gom và nguồn tiếp nhận: Rác thải sinh hoạt của khu vực được phân loại, thu gom hằng ngày và có xe trung chuyển đưa về trạm trung chuyển nằm bên trạm xử lý nước tháicủa khu quy hoạch. Từ đây sẽ có các xe chuyên dụng mang rác đến khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh để xử lý. Tỷ lệ thu gom chất thải rắn đạt $\geq 100\%$.

e) Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: được lấy từ tổng đài thông tin tỉnh Tây Ninh;

- Giải pháp quy hoạch: hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực thiết kế dựa trên cơ sở các mạng cáp điện thoại, đường truyền dữ liệu phải đảm bảo được các nhu cầu sử dụng cho khu vực thiết kế, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của công nghệ thông tin trong tương lai.

8. Các nội dung: Thiết kế đô thị, đánh giá môi trường chiến lược, phân kỳ đầu tư theo thuyết minh quy hoạch.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. 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 đã được phê duyệt tại Quyết định này theo quy định.

2. 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; tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo công tác cắm mốc giới đồ án quy hoạch phân khu Hưng Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh phê duyệt tại Quyết định này ra thực địa để triển khai thực hiện theo quy định.

3. Giao Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường và các ngành, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định này để triển khai thực hiện và tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo triển khai thực hiện các nội dung có liên quan theo quy định.

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, ngành có liên quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /*TK*

Nơi nhận: *[Signature]*

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT.UBND tỉnh;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Đoàn Trung Kiên