

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đề án quy hoạch phân khu phường Trảng Bàng,
thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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 và các quy định pháp luật có liên quan;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

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 và Nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều về Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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 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 đề 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 1750/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2018 của UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu phường Trảng Bàng, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Thông báo số 7163/VP-TH ngày 11/8/2023 kết luận phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh thông qua đồ án quy hoạch phân khu phường Trảng Bàng và phường An Tịnh, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2678/TTr-SXD ngày 03 tháng 11 năm 2023 về việc trình phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu phường Trảng Bàng, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu phường Trảng Bàng, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

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

a) Vị trí: Thuộc địa giới hành chính phường Trảng Bàng, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

b) Giới hạn của đồ án quy hoạch phân khu: Phía Bắc giáp phường Gia Lộc; phía Nam, phía Đông giáp phường An Tịnh; phía Tây giáp phường An Hòa.

c) Thời hạn lập quy hoạch phân khu: Tính toán đến năm 2035.

3. Quy mô quy hoạch: Quy mô diện tích hành chính phường Trảng Bàng khoảng 673,6 ha; quy mô dân số dự báo đến năm 2035 khoảng 35.000 người.

4. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hoá nội dung quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035 phê duyệt tại Quyết định số 1750/QĐ-UBND ngày 12/7/2018;

- Hình thành hoàn chỉnh phường trung tâm của thị xã Trảng Bàng; phân chia và xác định các khu vực chức năng đô thị, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội để triển khai, quy hoạch phân khu làm cơ sở xác định dự án đầu tư xây dựng, lập quy hoạch chi tiết khu vực, dự án trong đô thị.

- Xác định vị trí, quy mô đất đai, dân số và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị; xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; xác định các khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới và chuyển đổi chức năng sử dụng đất phù hợp định hướng của Quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035 phê duyệt tại Quyết định số 1750/QĐ-UBND, Quy hoạch ngành, chuyên ngành liên quan; tuân thủ Tiêu chuẩn thiết kế và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành.

- 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 của phân khu đô thị

Là khu trung tâm hành chính - chính trị của thị xã Trảng Bàng với đầy đủ chức năng hành chính, thương mại, dịch vụ, tài chính ngân hàng cùng các khu dân cư mang đậm bản sắc truyền thống của thị xã Trảng Bàng và các khu ở mới được đầu tư hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở.

6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản, chỉ tiêu sử dụng đất đã đạt được

- Đất công cộng đô thị $3,7\text{m}^2/\text{người}$; đất cây xanh đô thị $12,1\text{m}^2/\text{người}$; đất trường THPT $18,21\text{m}^2/\text{học sinh}$.

- Đất đơn vị ở: Đất công cộng đơn vị ở $1,7\text{m}^2/\text{người}$; đất cây xanh đơn vị ở $2,1\text{m}^2/\text{người}$; đất trường mầm non $13,89\text{m}^2/\text{học sinh}$, trường tiểu học $11,82\text{m}^2/\text{học sinh}$, trường THCS: $13,51$ học sinh.

- Giao thông: Mật độ mạng lưới đường tính đến đường cấp đô thị $2,17\text{ km}/\text{km}^2$; mật độ mạng lưới đường tính đến đường cấp khu vực $4,49\text{ km}/\text{km}^2$ (chỉ tiêu mật độ mạng lưới đường giao thông gồm/không gồm phần diện tích đất cây xanh mặt nước và đất nông nghiệp trong phạm vi lập quy hoạch).

+ Chỉ tiêu bãi đỗ xe công cộng: Căn cứ QCVN 01:2022/BXD (bảng 2.18 áp dụng đô thị với dân số ≥ 150.000 người): Diện tích bãi đỗ xe đạt $4\text{m}^2/\text{người}$.

+ Diện tích mặt nước $11,13\text{ha}$.

+ Cấp nước: Sinh hoạt $120\text{ lít}/\text{ng.ngày}$; công cộng, dịch vụ $10\text{m}^3/\text{ha.ngày}$; tưới cây, rửa đường thành phố $8\%Q_{sh}$; nước dự phòng, thất thoát rò rỉ 15% .

+ Cấp điện: Sinh hoạt $500\text{ w}/\text{người}$; công cộng đô thị, cơ quan, các công trình giáo dục, hỗn hợp (công cộng, dịch vụ, thương mại, văn phòng, ở...) 35% điện sinh hoạt; công viên, cây xanh đô thị $5\text{kw}/\text{ha}$; giao thông đô thị (chiếu sáng đường phố, quảng trường. $12\text{w}/\text{ha}$).

+ Thông tin liên lạc: Sinh hoạt $0,5\text{ lines}/\text{người}$; công cộng, cơ quan, giáo dục, hỗn hợp (công cộng, dịch vụ, thương mại, văn phòng, ở...) 30% nhu cầu sinh hoạt;

+ Thoát nước thải, vệ sinh môi trường: Tiêu chuẩn tính nước thải bằng tiêu chuẩn cấp nước; nước thải sinh hoạt, công cộng khu ở, đơn vị ở, dịch vụ khác thu gom xử lý tối thiểu đạt 80% lượng nước thải phát sinh; tỷ lệ thu gom xử lý nước thải y tế, sản xuất, công nghiệp đạt 100% lượng nước thải phát sinh.

+ Vệ sinh môi trường: Tiêu chuẩn thải chất thải rắn sinh hoạt 1,0kg/người/ngày; CTR công cộng và khách vãng lai bằng 15% CTR sinh hoạt.

+ Tiêu chuẩn đất nghĩa trang: 0,06ha/1000 dân.

7. Quy hoạch sử dụng đất

a) Cơ cấu quy hoạch: Để đáp ứng công tác quản lý theo quy hoạch và định hướng phát triển từng khu vực, triển khai cơ cấu tổ chức không gian từ Quy hoạch chung đô thị Trảng Bàng được duyệt, khu vực nghiên cứu được phân chia thành 03 khu - nhóm, giới hạn bởi các tuyến đường trục chính đô thị như sau:

- *Khu 1: Khu trung tâm hành chính kết hợp thương mại – dịch vụ*

+ Quy mô diện tích 178,80 ha; dân số khoảng 10.370 người.

+ Tính chất: Trung tâm hành chính chính trị, lịch sử của thị xã.

+ Định hướng: Cải tạo chỉnh trang tại khu vực phía Bắc, đảm bảo đáp ứng đủ các công trình hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật. Tại khu vực phía Nam phát triển các khu đô thị mới và các công trình thương mại dịch vụ đáp ứng được nhu cầu ở và làm việc của người dân, dân cư phát triển mật độ cao.

+ Là khu trung tâm công cộng – thương mại dịch vụ của cả thị xã, phục vụ nhu cầu mua sắm của dân cư khu vực, khách du lịch cũng như của cả thị xã. Hình thành các khu phố tập trung chủ yếu tại các tuyến trục chính (Bờ Lồi, Gia Long, Trung Trắc, Trung Nhị,...) và tại các khu vực trung tâm của phường. Quy hoạch các khu nhà ở thấp tầng kết hợp cung cấp các dịch vụ, kinh doanh đặc sản, tiếp cận đường giao thông, quảng trường hấp dẫn thu hút người dân và du khách.

- *Khu 2: Khu dân cư lõi đô thị tập trung:*

+ Quy mô diện tích 190,97 ha; dân số khoảng 10.560 người.

+ Tính chất: Là khu dân cư đô thị hiện trạng cải tạo chỉnh trang và là lõi hạt nhân trung tâm của đô thị Trảng Bàng.

+ Định hướng: Khu vực có mật độ xây dựng và dân số cao nhất thị xã nên hiện trạng thiếu đất cây xanh; những quỹ đất còn trống sẽ được ưu tiên bố trí các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, các sân chơi – vườn hoa; quỹ đất xen kẽ còn lại sẽ được ưu tiên xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ.

+ Tại các khu dân cư hiện trạng với mạng lưới giao thông đặc trưng được chỉnh trang, cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, dự báo dân số, đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chí tiện nghi, hiện đại bên cạnh đó cần gìn giữ và phát huy giá trị kiến trúc địa phương. Tôn trọng tối đa cấu trúc hiện trạng, nhất là hệ thống đường, chỉ cải tạo nâng cấp, mở một số đường nội bộ, tạo thêm những không gian cây xanh, và các sân chơi công cộng nhằm nâng cao chất lượng sống của người dân khu vực.

- Khu 3: Khu dân cư mới phía Bắc:

+ Quy mô diện tích 303,83ha; dân số khoảng 14.070 người.

+ Tính chất: Là khu dân cư đô thị hiện trạng cải tạo chỉnh trang và thuộc lõi hạt nhân trung tâm của thị xã; cải tạo chỉnh trang, đáp ứng đủ các công trình hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật còn thiếu của khu vực trung tâm Thị xã.

+ Định hướng là khu vực mới của phường nên được quy định mật độ xây dựng thấp, dung nạp tỷ lệ dân số ít, khu vực này có các nhà dân hiện trạng nằm đan xen, rải rác; tại những ô đất có diện tích đủ lớn quy hoạch xây dựng (dân tự xây, phát triển theo dự án) các khu nhà ở thấp tầng có hạ tầng đồng bộ; những ô đất dân cư hiện trạng thì giữ lại nâng cấp, cải tạo. Khu vực ven các tuyến đường lớn sẽ ưu tiên bố trí các công trình dịch vụ - công cộng tại các quỹ đất còn trống.

b) Quy hoạch sử dụng đất: Trên cơ sở phân chia 03 khu quy hoạch như trên, cơ cấu quy hoạch sử dụng đất khu vực được phân bổ, quy hoạch 118 ô đất (giới hạn bởi các tuyến đường giao thông) để kiểm soát theo nguyên tắc sau đây:

- Từng ô quy hoạch có chức năng và chỉ tiêu quy hoạch xác định theo quy định; ranh giới từng ô quy hoạch sẽ được xác định chính xác khi lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp quy hoạch phân khu, tiêu chuẩn, quy chuẩn và phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch (theo quy định hiện hành tại thời điểm) chấp thuận.

- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Việt Nam về quy hoạch xây dựng tính đến đáp ứng nhu cầu khu vực lân cận. Mật độ xây dựng đối với đất nhóm ở là mật độ xây dựng "gộp", các loại đất khác là mật độ xây dựng "thuần".

- Mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Việt Nam về quy hoạch xây dựng có xét đến các yếu tố kiến trúc, cảnh quan, khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Trường hợp các công trình có chức năng, yêu cầu, thiết kế kiến trúc đặc biệt hoặc công trình xây dựng tại các khu vực trung tâm, điểm nhân kiến trúc được xem xét, đề xuất cụ thể các chỉ tiêu, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng tại quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng và phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phân khu đô thị (theo quy định pháp luật hiện hành tại thời điểm) chấp thuận.

- Quy mô, vị trí các hạng mục công trình hành chính được nghiên cứu cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng.

- Các tài liệu liên quan được cập nhật và bổ sung trên bản đồ đo đạc và hiện trạng do ngành Tài nguyên và Môi trường cung cấp tỷ lệ 1/2.000 nên độ chính xác được xác định giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng.

c) Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

- Đất nhóm nhà ở: Khoảng 385,68 ha, chiếm 57,26% diện tích quy hoạch; các chỉ tiêu về mật độ xây dựng và tầng cao tối đa được quy định đối với lô đất xây dựng mới nhà ở riêng lẻ, công trình xây dựng phải tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành và các quy định có liên quan:

- + Đất nhóm ở hiện trạng có tổng diện tích khoảng 253,43 ha;
- + Đất đơn vị ở phát triển mới có tổng diện tích khoảng 131,19 ha; mật độ xây dựng, tầng cao tối đa và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khi lập quy hoạch chi tiết phải tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Việt Nam về quy hoạch xây dựng;
- + Đất nhóm ở hiện trạng và phát triển mới (thuộc 30% diện tích các ô đất hỗn hợp, cụ thể xác định tại đồ án quy hoạch chi tiết) diện tích khoảng 1,06 ha.
- Đất trụ sở cơ quan khoảng 6,0 ha, chiếm 0,89% diện tích quy hoạch (hiện trạng cải tạo mở rộng, quy hoạch bổ sung các khu trung tâm hành chính mới theo các chức năng: trụ sở cấp uỷ, HĐND, UBND, trụ sở công an xã,...).
- Đất công cộng khoảng 18,70 ha, chiếm 2,78% (tổ chức thành các trung tâm, trên cơ sở nhóm chức năng (thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, tài chính, quản lý hành chính...); mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 07 tầng:
- + Đất công cộng đô thị (thư viện, nhà văn hóa, công trình công cộng khác) khoảng 12,93 ha.
- + Đất công cộng đơn vị ở (thương mại, dịch vụ, văn hóa, hành chính: chợ, siêu thị, cửa hàng; trạm y tế; nhà văn hóa, bưu điện, ...) khoảng 5,77 ha.
- + Khu vực này không xây dựng nhà ở và công trình ngoài dân dụng; vị trí các khu đất công trình công cộng xác định trên bản vẽ; quá trình lập quy hoạch chi tiết, triển khai dự án đầu tư xây dựng có thể điều chỉnh vị trí để tối ưu hóa.
- Đất y tế khoảng 1,83 ha; mật độ xây dựng tối đa 60%, cao tối đa 06 tầng;
- Đất trường học (các cấp) khoảng 10,27 ha, chiếm 1,52%; mật độ xây dựng tối đa 40%, cao tối đa 05 tầng.
- Đất thương mại dịch vụ (văn phòng, thương mại dịch vụ, du lịch), mật độ xây dựng tối đa 60%, cao tối đa 10 tầng:
- + Đất thương mại dịch vụ 22,59 ha, chiếm 3,35 %; đất thương mại dịch vụ (thuộc 70% diện tích đất hỗn hợp, cụ thể được xác định tại quy hoạch chi tiết) là 2,47 ha, chiếm 0,37% diện tích quy hoạch.
- Đất nghĩa trang khoảng 17,76 ha chiếm 2,64% diện tích quy hoạch;
- Đất tôn giáo, di tích khoảng 7,75 ha, chiếm 1,15% diện tích quy hoạch;
- Đất an ninh quốc phòng 1,04 ha chiếm 0,15 % diện tích quy hoạch.
- Đất công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật khoảng 7,33 ha, chiếm 1,09% diện tích quy hoạch (trạm biến áp; trạm bơm, xử lý nước thải, bãi đỗ xe,...).
- Đất cây xanh khoảng 64,84 ha, chiếm 9,92%; mật độ xây dựng tối đa 5%, cao tối đa 01 tầng, bao gồm: Đất cây xanh đô thị (42,40 ha), đất cây xanh đơn vị ở (7,5 ha), đất trung tâm TDTT (2,59 ha), đất cây xanh cách ly (12,39 ha), cây xanh chuyên đề (1,96 ha).
- Mặt nước khoảng 11,13 ha chiếm 1,65% diện tích quy hoạch.
- Đất giao thông khoảng 114,21 ha chiếm 16,96% diện tích quy hoạch.

TT	Danh mục	Đơn vị tính	Diện tích	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích đất tự nhiên	ha	673,60	100,00
1	Đất nhóm ở		385,68	57,26
-	Đất các nhóm nhà ở hiện trạng	ha	253,43	37,62
-	Đất nhóm nhà ở mới	ha	131,19	19,48
-	Đất các nhóm nhà ở (30% trong đất hỗn hợp)	ha	1,06	0,16
2	Đất trụ sở cơ quan	ha	6,00	0,89
3	Đất công cộng	ha	18,70	2,78
-	Đất công cộng đô thị	ha	12,93	1,92
-	Đất công cộng đơn vị ở	ha	5,77	0,86
4	Đất y tế	ha	1,83	0,27
5	Đất trường học	ha	10,27	1,52
-	Đất trường THPT	ha	2,55	0,38
-	Đất trường THCS	ha	2,60	0,39
-	Đất trường tiểu học	ha	2,69	0,40
-	Đất trường mầm non	ha	2,43	0,36
6	Đất thương mại, dịch vụ	ha	22,59	3,35
7	Đất thương mại dịch vụ (70% trong đất hỗn hợp)	ha	2,47	0,37
8	Đất nghĩa trang	ha	17,76	2,64
9	Đất tôn giáo, di tích	ha	7,75	1,15
10	Đất An ninh quốc phòng	ha	1,04	0,15
11	Đất công trình đầu mối hạ tầng KT	ha	7,33	1,09
12	Đất cây xanh		66,84	9,92
-	Đất cây xanh đô thị	ha	42,40	6,29
-	Đất cây xanh đơn vị ở	ha	7,50	1,11
-	Đất trung tâm TĐTT	ha	2,59	0,38
-	Đất cây xanh cách ly	ha	12,39	1,84
-	Đất cây xanh chuyên đề	ha	1,96	0,29
13	Mặt nước	ha	11,13	1,65
14	Giao thông đô thị	ha	114,21	16,96

- 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: Các chỉ tiêu khung tại đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chung đô thị được duyệt, quy hoạch ngành, 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 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 trong đồ án quy hoạch phân khu được xác định để kiểm soát phát triển cho từng khu vực. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng thì các nội dung về ranh giới, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo từng ô đất sẽ được xác định cụ thể, trên cơ sở tuân thủ, đảm bảo chỉ tiêu chung của cả ô quy hoạch theo quy hoạch phân khu, phù hợp với 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, 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 xây dựng cần rà soát theo nguyên tắc đảm bảo phù hợp quy hoạch phân khu, 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 quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội được thực hiện tuân thủ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan... sẽ xác định khi lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết đô thị.

8. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Tôn trọng tối đa cấu trúc và hệ thống đường hiện trạng, cải tạo nâng cấp, mở mới một số đường nội bộ, tạo không gian cây xanh, không gian công cộng, không gian văn hóa... nâng cao chất lượng sống cho người dân, khách tham quan. Quy hoạch tổ chức không gian hài hòa giữa khu vực dân cư hiện trạng, khu vực phát triển mới. Đặc điểm phường Trảng Bàng khác các phân khu khác trong thị xã, phần lớn diện tích là dân cư hiện trạng, khu vực phía Bắc (khu phố Gia Huỳnh) được quy hoạch phát triển mới vì vậy phải kết nối, khớp nối đồng bộ, hài hòa với các khu dân cư truyền thống hiện trạng để nâng cao giá trị đô thị.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Mạng lưới giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại đồ án quy hoạch phân khu này chỉ 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, công suất phù hợp với nhu cầu sử dụng của khu vực:

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

* Quy hoạch san nền:

- Khu vực đã xây dựng dân cư, dân cư dọc đường quốc lộ, tỉnh lộ: Cao độ nền xây dựng giữ theo hiện trạng; các khu ở hiện trạng giữ nguyên cao độ hiện trạng, khi xây dựng, cải tạo nhà ở, công trình có giải pháp san gạt cục bộ để đảm bảo yêu cầu thoát nước mặt, nước mưa. Các khu vực tiếp giáp khu ở hiện trạng, cao độ nền được lựa chọn đảm bảo phù hợp với hiện trạng khu vực; hạn chế nâng cao độ nền đường hiện trạng, trường hợp yêu cầu thiết kế có chênh cao về cao độ cần đề xuất biện pháp kỹ thuật (tạo vùng đệm,...) không ảnh hưởng dân cư.

- Khu vực phát triển mới (phía Bắc và Nam, ven rạch Trảng Bàng): Cao độ tim đường tại các ngã giao nhau được xác định, lựa chọn $H_{xd} \geq 2,60$ m.

- Khu vực cây xanh, mặt nước và công viên TDTT lựa chọn $H_{cx} \geq 2,30$ m.

* Thoát nước mưa:

- Khu vực dân cư đã có hệ thống thoát nước hoàn chỉnh sử dụng hệ thống thoát nước kết hợp với cống bao, giếng tách để thu gom và xử lý nước thải; khu vực dân cư chưa có hệ thống thoát nước, khu vực mới sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng. Thoát nước mưa chia làm 02 lưu vực: Thoát về hồ và rạch.

+ Hệ thống thoát nước: Xây dựng hệ thống riêng tại các khu vực xây mới và thoát chung tại các khu vực dân cư, nhóm ở; sử dụng hệ thống cống tròn BTCT đường kính từ D600-D1000mm, cống hộp BTCT tiết diện B600-B800mm trên các tuyến đường, thoát ra rạch Trảng Bàng. Khu vực dân cư, nhóm ở xây dựng các tuyến rãnh nắp đan dọc đường; giữa khu vực hiện có với khu vực xây dựng mới bố trí các tuyến cống bao, công trình kỹ thuật tách nước.

+ Đối với các trạm bơm, kênh mương thủy lợi trong khu quy hoạch, triển khai theo yêu cầu, quy định quản lý chuyên ngành và chính quyền địa phương để thống nhất giải pháp duy trì hoặc thay thế đảm bảo việc tưới, tiêu thoát nước.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông; Tuân thủ quy hoạch chung được duyệt tại Quyết định số 1750/QĐ-UBND; đảm bảo khớp nối thống nhất các phân khu:

- Giao thông đối ngoại: Quốc lộ 22, ĐT.787B, ĐT.787, ĐT.782, HL10.

- Giao thông đối nội (chi tiết thống kê hệ thống giao thông đính kèm).

- Giao thông công cộng: Sử dụng hệ thống giao thông xe bus, kết hợp với hệ thống xe bus của Tỉnh tạo thành mạng lưới giao thông công cộng hoàn chỉnh, đảm bảo phục vụ đầy đủ nhu cầu đi lại của người dân. Các tuyến được định hướng về dài hạn, được thiết kế trên các trục chính của đô thị Trảng Bàng. Đề xuất xây dựng các điểm trung chuyển xe bus tại vị trí bến xe khách hiện hữu.

- Bãi đỗ xe: 05 bãi đỗ xe tập trung với tổng diện tích 4,87 ha (QCVN 01:2022/BXD tại bảng 2.18 áp dụng cho đô thị Trảng Bàng với dân số ≥ 150.000 người); yêu cầu xây dựng bãi đỗ xe thông minh, nhiều tầng để đáp ứng được 70% nhu cầu bãi đỗ xe của đô thị, còn lại là bãi đỗ nội tại của khu chức năng.

- Các nút giao cùng mức quan trọng thể hiện tại thuyết minh.

- Các công trình xây dựng mới bố trí diện tích đỗ xe theo chỉ tiêu, đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho dự án và một phần nhu cầu công cộng xung quanh. Tại các khu vực đất cây xanh có thể nghiên cứu bổ sung các bãi đỗ xe công cộng, xác định cụ thể trong giai đoạn sau trên cơ sở nhu cầu thực tế.

- 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 cho 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 trên bản vẽ quy hoạch phân khu xác định trên cơ sở tọa độ tìm đường để xác định sơ bộ hướng tuyến trên bản đồ tỷ lệ 1/2.000; các đường đã có hồ sơ chỉ giới đường đỏ, dự án đầu tư xây dựng, thuộc khu vực đã có quy hoạch chi tiết được duyệt, chỉ giới đường đỏ xác định theo hồ sơ được phê duyệt; các đường còn lại sẽ được xác định chính xác 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 673,60 ha; đất giao thông 127,27 ha:

+ Mật độ mạng lưới đường tính đến đường cấp đô thị là $2,17 \text{ km/km}^2$; mật độ mạng lưới đường tính đến đường cấp khu vực là $4,49 \text{ km/km}^2$ (không tính diện tích đất cây xanh mặt nước, đất nông nghiệp).

+ Tỷ trọng đất giao thông (đến đường cấp đô thị) 7,5%; tỷ trọng đất giao thông (đến đường khu vực) 19,73%; tỷ trọng đất giao thông gồm bãi xe: 23,31%.

c) Quy hoạch cấp nước: Tổng nhu cầu khoảng $6.600 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, cấp nước chữa cháy 432 m^3 (2 đám cháy đồng thời liên tục 3 giờ, lưu lượng 20 lit/s.đám).

- Nguồn nước sử dụng từ nhà máy nước (dự kiến xây tại phường Gia Lộc; công suất giai đoạn 1: $30.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, $100.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ (năm 2030). Giai đoạn chưa có nhà máy nước Gia Lộc, tiếp tục sử dụng các trạm cấp nước ngầm.

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

+ Mạng lưới đường ống truyền dẫn: Xây dựng các tuyến ống cấp nước truyền dẫn từ nhà máy nước Gia Lộc tới: Tuyến D250mm dọc tuyến đường Bờ Lòi; Tuyến D160, D200 trên quốc lộ 22; Tuyến D250 trên đường N4 dự kiến;

+ Mạng lưới đường ống phân phối: Xây dựng các tuyến ống cấp nước đường kính D110mm-D160mm bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch, tạo mạng vòng, đầu nối từ đường ống truyền dẫn trong khu vực, đảm bảo cấp nước được liên tục, an toàn, thuận tiện cho công tác quản lý công trình cấp nước.

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

- Thoát nước thải: Tổng lưu lượng khoảng $4.100 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$: Trạm 1 (V-HT-01-An Tịnh): $Q = 10.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$, phía Tây Nam, nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn được xả vào hồ điều hòa (dự án đang triển khai); Trạm 3 (lô III CX12): $Q = 5.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ phía Tây khu vực, nước thải sau xử lý xả vào rạch Trảng Bàng.

+ Hệ thống cống: Xây dựng các tuyến cống thoát nước thải D300-500mm, trạm bơm (CS $1900 \text{ m}^3/\text{ngày}$) đưa nước thải về trạm xử lý; quy mô, vị trí, công suất trạm xử lý, trạm bơm chuyển bậc xác định khi lập dự án đầu tư xây dựng.

- Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Tổng lượng rác sinh hoạt khoảng 40 tấn/ngày , được thu gom 100% đưa về khu xử lý tập trung thông qua điểm trung chuyển chất thải rắn, phân loại tại nguồn thải đưa đến trạm trung chuyển sau đó vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn của tỉnh.

- Nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang tại phường Gia Lộc – Phước Bình quy mô 18 ha, có 1 ha nhà tang lễ (theo quy hoạch nghĩa trang tỉnh được duyệt).

đ) Quy hoạch cấp điện: Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực khoảng $19,96 \text{ MW}$, tương đương $22,17 \text{ MVA}$ (Lấy hệ số công suất $\cos\phi = 0,9$).

- Nguồn điện: Nguồn cấp là trạm 110/22kV Trảng Bàng $2 \times 40 \text{ MVA}$, trực tiếp cấp điện qua các tuyến 22kV hiện trạng.

- Lưới điện trung áp tiếp tục sử dụng 5 lộ 22kV cho khu vực; sẽ cải tạo và hạ ngầm hoàn toàn mạng lưới 22kV, dùng cáp đồng XLPE-3x240. Xây mới 04 tuyến cáp ngầm 22kV ngầm trong hào kỹ thuật hoặc trong ống nhựa cứng.

e) 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 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 về 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 khu vực đầu tư, các khu chức năng sử dụng đất cấp đô thị; đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống giao thông cấp đô thị, công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đảm bảo kết nối, đấu nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật với các phường và các khu vực liền kề.*

- Giai đoạn năm 2023 - 2025:

+ Lập và phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới và tổ chức triển khai cắm các mốc giới (mốc chỉ giới đường đỏ, cốt xây dựng, ranh giới khu vực cắm xây dựng ngoài thực địa theo hồ sơ cắm mốc giới đã được phê duyệt...) ra ngoài thực địa.

+ Lập, phê duyệt và triển khai thực hiện: 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 các 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, các khu vực quy hoạch đất hỗn hợp... để cụ thể hóa quy hoạch phân khu, làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng và các yêu cầu quản lý công việc khác theo quy định.

+ Đầu tư xây dựng các trục đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật vốn nhà nước, xã hội hóa, phát huy giá trị kinh tế các trục đường, hình thành tuyến đi bộ - chợ đêm tại khu phố Gia Long – Trung Trắc – Trung Nhị.

- Giai đoạn năm 2026 - 2030: Tiếp tục đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật; đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị và đơn vị ở; xây dựng mới trường THPT; công viên cây xanh; các dự án trong khu thương mại dịch vụ tạo điểm nhấn kiến trúc cho phường Trảng Bàng.

- Giai đoạn năm 2031 - 2035 và sau 2035: Hình thành khu đô thị dịch vụ mới phía Đông khu trung tâm cũ và các khu vực đô thị còn lại.

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 Trảng Bàng, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh ban hành kèm theo đồ án quy hoạch này tuân thủ quy định pháp luật hiện hành, đồ án quy hoạch chung được duyệt, quy hoạch ngành, chuyên ngành có liên quan, Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và quy định hiện hành đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. Trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch có thể áp dụng tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Trách nhiệm thi hành

1. Công ty Cổ phần Quy hoạch và phát triển đô thị Việt Nam chịu trách nhiệm đối với các số liệu, tính chuẩn xác tại các bản vẽ trong hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu phường Trảng Bàng, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

2. Giao Ủy ban nhân dân thị xã Trảng Bàng

- Chủ trì, phối hợp đơn vị liên quan, cơ quan lập quy hoạch công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu phường Trảng Bàng, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh theo quy định đến tổ chức, đơn vị có liên quan và Nhân dân được biết.

- Tổ chức triển khai thực hiện đồ án quy hoạch phân khu phường Trảng Bàng được phê duyệt theo quy định; thực hiện điều chỉnh tổng thể và điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu phường Trảng Bàng theo quy định hiện hành.

3. 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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Thông tin và Truyền thông, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Y tế, Giáo dục và Đào tạo; 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. / 7/11

Nơi nhận:

- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- LĐVP, P. KT;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH
CHỖ CHỦ TỊCH



Dương Văn Thắng

PHỤ LỤC - BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG

Kèm theo Quyết định số ~~230~~ QĐ-UBND ngày 17/11/2023 của UBND tỉnh
phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu phường Trảng Bàng

STT	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới(m)
A	Giao thông đối ngoại		
1	Quốc lộ 22	A-A	
2	ĐT.787 B	B-B	31
3	ĐT.787 (tiếp giáp ranh p.Trảng Bàng)	2-2	33
4	ĐT.782 (tiếp giáp ranh p.Trảng Bàng)	-	60
5	Hương lộ 10 (tiếp giáp ranh p.Trảng Bàng)	2-2	30
B	Giao thông đối nội		
I	Đường trục chính – Liên khu vực		
1, 2, 3	Đường Bời Lời, N3, N4	1-1	40
4	Đường D3	2-2	33
5	Đường Gia Lộc – Lộc Hưng	2-2	30
6	Đường Bùi Thanh Vân	3-3	28
II	Đường Chính khu vực – Khu vực		
1, 2	Đường 22-12; Nguyễn Văn Rốp	3-3	28
3	Trục chính Trung tâm Y tế	3-3	28
4	Đường QH 01	3-3	28
5,6,7,8	Đường QH 02; D4, D5, N7	4-4	25
9,10,11	Đường QH 03, QH 04, QH 05	5-5	20,5
12	Đường Nguyễn Du	5-5	21
III	Đường phân khu vực		
1	Đ. Nguyễn Trọng Cát	6-6	15
2	Đ. Trung Trắc, Trung Nhị	6-6	15
4	Đ. Gia Lộc – Lộc Hưng (khu trung tâm)	6-6	17
5	Đường sau trung tâm Y tế	6-6	17
6	Đường Gia Long	6-6	16
7	Đường QH 06÷QH 14	6-6	15
8	Đường QH 15-31	6-6	12
9	Đường QH 32	6-6	14
10	Đường QH 33-35	6-6	12
11	Đường QH 36-39	6-6	15

PHỤ LỤC - BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT CÁC LÔ ĐẤT

Kèm theo Quyết định số 2399/QĐ-UBND ngày 17/11/2023 của UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu phường Trảng Bàng

T T	Danh mục	Đơn vị tính	Tổng	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu đạt được m ² /người	Chỉ tiêu m ² /người QCVN 01:2021	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao xây dựng (tầng)		Hệ số SDD (lần)
							Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối đa
	Tổng diện tích đất tự nhiên	ha	673,60	100,00							
1	Đất nhóm ở		385,68	57,26	110,2						
-	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	ha	253,43	37,62	147,7		50	60	1	5	3
-	Đất nhóm nhà ở mới	ha	131,19	19,48	73,5		50	70	1	7	4,9
-	Đất các nhóm nhà ở (30% đất hỗn hợp)	ha	1,06	0,16			40	60	1	15	9
2	Đất trụ sở cơ quan	ha	6,00	0,89			30	40	1	7	2,8
3	Đất công cộng	ha	18,70	2,78	5,3						
-	Đất công cộng đô thị	ha	12,93	1,92	3,7		30	60	1	7	4,2
-	Đất công cộng đơn vị ở	ha	5,77	0,86	1,7		30	40	1	7	2,8
4	Đất y tế	ha	1,83	0,27	0,5		30	40	1	5	2,0
5	Đất trường học	ha	10,27	1,52							
-	Đất trường THPT	ha	2,55	0,38	18,2	10,0	30	40	1	5	2
-	Đất trường THCS	ha	2,60	0,39	13,5	10,0	30	40	1	5	2
-	Đất trường tiểu học	ha	2,69	0,40	11,8	10,0	30	40	1	5	2
-	Đất trường mầm non	ha	2,43	0,36	13,9	12,0	30	40	1	3	1,2
6	Đất thương mại, dịch vụ	ha	22,59	3,35			40	60	2	10	6
7	Đất thương mại dịch vụ (70% đất hỗn hợp)	ha	2,47	0,37			40	60	1	15	9
8	Đất nghĩa trang	ha	17,76	2,64							
9	Đất tôn giáo, di tích	ha	7,75	1,15							
10	Đất An ninh quốc phòng	ha	1,04	0,15							
11	Đất công trình đầu mối hạ tầng KT	ha	7,33	1,09							
12	Đất cây xanh		66,84	9,92	19,1						
-	Đất cây xanh đô thị	ha	42,40	6,29	12,1	5,0	0	5	0	1	0,05
-	Đất cây xanh đơn vị ở	ha	7,50	1,11	2,1	2,0	0	5	0	1	0,05
-	Đất trung tâm TĐTT	ha	2,59	0,38			0	5	0	1	0,05

T T	Danh mục	Đơn vị tính	Tổng	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu đạt được m ² /người	Chỉ tiêu m ² /người QCVN 01:2021	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao xây dựng (tầng)		Hệ số SDD (lần)
							Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối đa
-	Đất cây xanh cách ly	ha	12,39	1,84							
-	Đất cây xanh chuyên đề	ha	1,96	0,29							
13	Mặt nước	ha	11,13	1,65							
14	Giao thông đô thị	ha	114,21	16,96							